

Land Readjustment

Um Alternativa para o Planejamento urbano no Brasil

Juliana Carolina Laske Borin ¹
Jürgen Philips ²

UFSC - Cadastro Técnico Multifinalitário
88040-900 Florianópolis SC

¹julaske@yahoo.com.br

²jphilips@gmx.net

Resumo: O rápido processo de urbanização e a conseqüente segregação urbana, são hoje graves problemas a serem enfrentados pelos municípios brasileiros. Novas áreas urbanas, melhor distribuição de terras, regularização fundiária e urbanização de áreas já existentes, são medidas cada dia mais necessárias. O *Land Readjustment* têm sido utilizado em muitos países como um vantajoso método de aquisição, revitalização, regularização e estruturação de terras. É um método aplicado para áreas urbanas e seus entornos, e que apresenta grande potencial para ser utilizado no Brasil, desde que adaptado para as condições locais.

Palavras chaves: Desenvolvimento Urbano, *Land Readjustment*, Planejamento Urbano

Abstract: The fast process of urbanization and the consequent urban segregation are today serious problems to be faced by Brazilian cities. New urban areas, better land distribution, agrarian regularization and urbanization of existing areas, are actions every day more important. Land Readjustment has been used in many countries as an advantageous method of acquisition, urban renewal, regularization and development of lands. It is a method applied for urban areas and its neighborhood, and has great potential to be used in Brazil, once it is properly adapted for the local conditions.

Keywords: Urban Development, Land Readjustment, Land Management

1 Introdução

O planejamento urbano no Brasil vem enfrentando muitas dificuldades e desafios, principalmente no que se refere às dinâmicas das cidades. Os conceitos urbanísticos utilizados hoje no Brasil foram baseados em teorias dos anos 60 e 70, onde as principais preocupações eram com a limitação e a ordenação do crescimento e com o combate à especulação imobiliária. Visto a atual situação financeira e o esgotamento dos recursos públicos, os municípios têm sido obrigados a pensar e introduzir outras formas de gestão, estas mais indutivas e incentivadoras.

O Brasil, como a maioria dos países no mundo vem enfrentando um grande êxodo rural, gerando na maioria das cidades um rápido incremento populacional bem como a necessidade de providenciar novas áreas de expansão urbana. Hoje no Brasil cerca de 80% da população vivem em cidades, dados recentes da Organização das Nações Unidas - ONU mostram que no período entre 1990 e 2030, a população mundial – que hoje é cerca de 6 bilhões de pessoas - será acrescida de 3,7 bilhões de pessoas e 90% deste crescimento se dará em países em desenvolvimento, como o Brasil. Portanto a criação e aplicação de instrumentos que garantam a de rapidez, agilidade e eficiência na aquisição e remodelamento de terras são necessários para a criação de uma nova ordem urbana economicamente mais eficiente, politicamente mais justa e sensível às questões sociais e ambientais das cidades.

Vários instrumentos para o planejamento de áreas urbanas foram criados pela legislação federal desde meados da década de 30 – desapropriação, tombamento, instrumentos de proteção ambiental, etc. Mas estes instrumentos se restringiam a delimitação de perímetros e a aprovação do código de obras e posturas.

A aprovação da Constituição Federal de 1988 foi um grande passo na luta pela reforma urbana. Até a sua aprovação o princípio da função social da propriedade não havia sido devidamente definido e o crescimento urbano acontecia de forma bastante controversa já que não existiam Leis Federais que regulamentassem o direito dos municípios em agir no que se tratasse de matérias urbanísticas e ambientais. A partir da aprovação da Constituição de 88, a propriedade deve cumprir a sua função social, o Plano Diretor tornou-se obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes e vários instrumentos para o cumprimento desta função foram criados – edificação compulsória, tributação progressiva, usociação especial urbano etc.

Outro grande passo para o desenvolvimento urbano no Brasil foi dado em Julho de 2001 com a aprovação da Lei Federal 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, capítulo destinado à política urbana. A principal importância do Estatuto da Cidade é dar suporte jurídico às operações de planejamento urbano que visam à resolução dos graves problemas urbanos, sociais e ambientais, além de instituir o princípio da função social da propriedade.

2 Justificativa

O processo de urbanização decorrente do desenvolvimento econômico dos municípios e do rápido crescimento da população urbana pode ser considerado um dos fenômenos mais complexos da atualidade. O desenvolvimento tecnológico dos municípios e o crescimento econômico caminham junto com o grande processo de exclusão social da população. Os grupos sociais menos favorecidos têm sido excluídos dos benefícios deste desenvolvimento e convivido com a falta de escolas, hospitais, infraestrutura, etc. Além disso, o que se vê hoje é uma grande segregação territorial, isto é, pessoas de baixa renda são obrigadas a ocupar locais cada vez mais distantes dos centros urbanos e sem qualquer tipo de infraestrutura. A consequência desta exclusão é o aumento da ilegalidade imobiliária, degradação ambiental e baixa qualidade de vida da população, hoje no Brasil 40% a 70% da população urbana vivem na ilegalidade, sendo que 20% delas vivem em favelas^[1].

Até os anos 1980 as políticas urbanas no Brasil estavam voltadas para a expulsão dos moradores das favelas e a posterior regularização da área. A partir dos anos 1980 as políticas de planejamento urbano se voltaram para projetos que visavam à ação conjunta entre regularização fundiária e a urbanização do local, o que garantia a integração sócio-espacial, a urbanização do local e a segurança de posse dos moradores. De nada adianta o reconhecimento de posse dos moradores de áreas irregulares se estes não forem inseridos no contexto sócio-espacial da cidade.

As ferramentas para a regularização fundiária das áreas e os métodos de urbanização ainda são objetos de estudos bem como o controle do crescimento local após o projeto. Neste contexto é que o Land Readjustment tem se mostrado uma ferramenta eficiente. Uma técnica de reordenamento de terras utilizada em vários países do mundo como Alemanha, Japão, Turquia, entre outros e que prevê a organização territorial, através de parcerias entre o Poder Público e o privado, minimizando os ônus ao Poder Público.

3 Land Readjustment

O *Land Readjustment* é um processo de aquisição de terras criado a mais de 100 anos na Alemanha por Franz Adickes que criou uma lei que força os proprietários a participarem do desenvolvimento urbano. A idéia básica do processo é realizar uma “troca” de terrenos entre o poder público e o privado, não precisando desapropriá-los. Este método tem se mostrado bastante versátil, porém apresenta muitas peculiaridades e tem sido utilizado de muitas maneiras diferentes pelos diferentes países que o adotaram.

Segundo alguns autores o *Land Readjustment* é um dos mais completos processos de aquisição de terras. Além de ser utilizado em países como a Alemanha, atualmente foi adaptado para as condições locais no Japão, Coreia, Taiwan, Indonésia, Malásia, entre outros. No Brasil o seu uso é ainda pouco difundido. Segundo Larsson (1997) *apud* GTZ (1998), o *Land Readjustment* é apenas uma das várias opções para organizar o uso da terra urbana e a estrutura das propriedades. Para o autor, o processo é ideal para áreas

com pequenos lotes, onde a maioria dos proprietários não quer renunciar seu direito de propriedade ou seu interesse em construir. É um modelo de alto desenvolvimento no que se refere às parcerias entre a comunidade e o setor privado.

3.1 O conceito de Land Readjustment

O *Land Readjustment* é utilizado em alguns países do mundo como um instrumento para a urbanização. Seu propósito pode ser a urbanização de novas áreas, conversão ou reabilitação de áreas já urbanizadas ou integração de grandes instalações. (Sonnemberg, 1996).

Para Yomralioglu *et al* (1996), o *Land Readjustment* é um método de aquisição de terras muito utilizado na ampliação de novas, e extensas áreas residenciais. Mas para o autor, alguns problemas, como a injusta distribuição de terras e o ineficiente sistema de cadastro de imóveis podem afetar a implementação e eficiência do método.

O mesmo autor coloca ainda que o *Land Readjustment* é um sistema de reforma territorial. Conceitualmente, ele tem a intenção de transformar áreas rurais ou áreas urbanas sem planejamento, geralmente divididas irregularmente, e reorganizar respeitando as necessidades do uso público e do privado, bem como os requisitos do planejamento urbano municipal.

Para Sonnemberg (1996) o *Land Readjustment* é um tipo de reordenamento territorial usado no processo de reorganização para o desenvolvimento urbano. Ele pode ser feito de forma voluntária, mas para atingir os melhores resultados possíveis, legislação e normas para o processo são necessárias. Para o autor, no arranjo dos aspectos financeiros do processo, é recomendada a criação de uma associação legalizada dos proprietários das terras.

Para Müller-Jökel (2004) o *Land Readjustment* é um caminho muito elegante e econômico para o desenvolvimento e reorganização urbana. Para o autor, o reajustamento territorial é uma excelente ferramenta para as gestões territoriais, ecológicas, econômicas e sociais, sendo uma parte essencial do desenvolvimento urbano sustentável.

Portanto podemos definir o *Land Readjustment* como uma ferramenta para a gestão territorial urbana, que pode ser utilizado para a reorganização de áreas ocupadas ou simplesmente para a urbanização de áreas de expansão urbana. É um processo de aquisição, ordenamento e regularização de terras, feito de forma democrática, o que favorece a busca pelo desenvolvimento sustentável local.

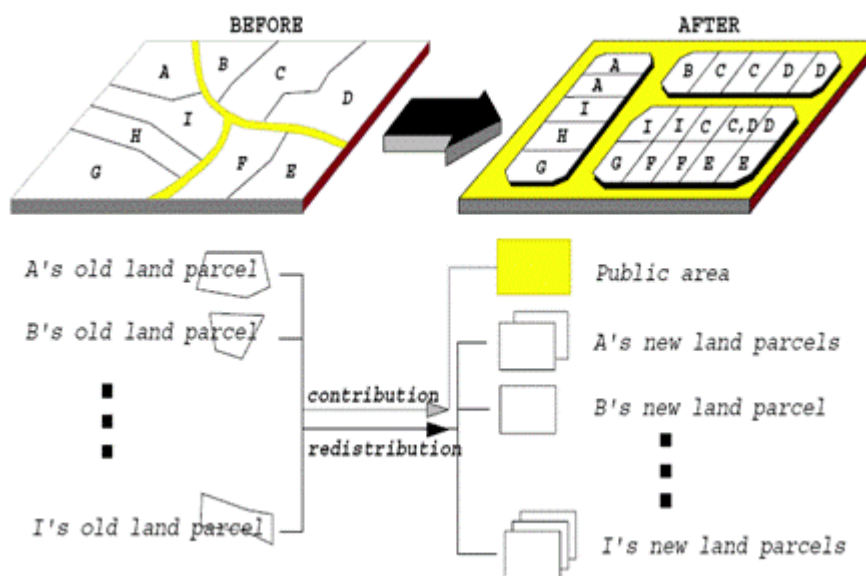


Figura 1 Mecanismo do Land Readjustment. Fonte: YOMRALIOGLU, T., *et al* (1996).

3.2 Métodos do Land Readjustment

3.2.1 REDISTRIBUIÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO DO TAMANHO RELATIVO

Este método leva em conta apenas o tamanho do terreno original, não levando em conta a valorização da área. Ele foi proposto por YOMRALIOGLU, T., *et al* (1996) e pode ser considerado o método com a aplicação mais simples e viável para os padrões brasileiros.

Inicialmente é necessário um inventário de todos os terrenos envolvidos no processo onde constem:

- Nome do proprietário;
- Tamanho da área;
- Mapa cadastral (localização, fronteiras);
- Situação do terreno (regular, irregular);
- Tempo de ocupação;
- Assinatura do termo de adesão ao projeto;

Algumas parcelas podem ser envolvidas apenas parcialmente no processo, neste caso, o terreno é desmembrado e apenas a parcela envolvida é considerada na massa do LR. A determinação da participação, em área, de cada proprietário pode ser definida através do método proposto por Yomralioglu (1996), mas que sofreu algumas adaptações para a situação brasileira. Neste método inicialmente é calculada a porcentagem de terreno que será destinada ao uso público. A literatura recomenda que este percentual não seja superior a 30% da área total de cada proprietário, sendo assim, os terrenos que tiverem contribuições maiores que 30% deverão ser indenizados pelo Poder Municipal.

O método de cálculo é simples e exige apenas que seja calculada a área total anterior ao projeto (massa do LR – M1) e a área posterior destinada aos proprietários (Massa de Redistribuição – M2)

$$CP = 1 - \left(\frac{[M2]}{[M1]} \right)$$

$$RP = 1 - CP$$

$$cr_i = CP \times m_i$$

$$pm_i = RP \times m_i$$

$$pm_i = m_i - cr_i$$

Onde:

M1 = Área total de entrada no projeto

M2 = Área privada resultante

M1 – M2 = Total de área necessária para uso público;

CP = A porcentagem da área que será destinada ao projeto pelos proprietários

RP = A porcentagem da área que será devolvida aos proprietários

M_i = Área de cada parcela m

cr_i = A área de cada parcela que será destinada a uso público

pm_i = Área que será destinada a cada proprietário após o projeto.

$i = 1, 2, \dots, n$ (n = número de parcelas envolvidas no projeto)

3.2.2 REDISTRIBUIÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO DO VALOR RELATIVO

O LR possui grandes vantagens sobre os outros métodos de aquisição de terras, mas existem muito aspectos referentes a valorização da terra que podem prejudicar a aplicação do processo.

Pesquisa mostra que a valorização da terra é um fator que não tem sido considerado dinamicamente nos projetos de LR espalhados pelo mundo. Como conseqüências têm uma injusta distribuição de terras e a insatisfação por parte dos proprietários. A distribuição da massa resultante do projeto é uma tarefa

bastante complicada e que exige dos responsáveis uma análise espacial complexa, pois todos os moradores devem receber a mesma parcela de benefícios decorrentes do projeto, bem como receber parcelas o mais próximo possível das originais, evitando assim a quebra da estrutura social do local.

A quantidade de critérios a serem analisados e as decisões tomadas pelos responsáveis, geralmente demandam grande consumo de tempo e podem ainda assim serem injustos com os proprietários. Visando solucionar este tipo de problema, Yomrarioglu, T.; Parker, D (1993) desenvolveram um Sistema de Informação Geográfica – GIS, que dá suporte às decisões do processo, minimizando os erros e injustiças decorrentes da tomada de decisão.

O Sistema está sendo desenvolvido através do software ARC/INFO, dentro do qual está o modelo chamado LARES (LAnd REadjustment System). O LARES possui cinco funções para auxiliar no processo de decisão do LR. O principal objetivo deste processo é fornecer um perfil de valores paralelos, antes e depois do projeto, assim todos os proprietários serão envolvidos da mesma forma no processo. O LARES pretende atribuir a cada terreno um valor, que não será o valor de mercado evitando assim a especulação imobiliária. Este valor será baseado em fatores econômicos, ambientais e atributos espaciais e deverá ser o mesmo antes e depois do projeto, evitando assim injustiças. O autor cita ainda a necessidade do envolvimento de bons profissionais no projeto e a estruturação do sistema de cadastro, que servirá de base para as tomadas de decisão.

Tabela 1 - Land valuation factors which may affect a land parcel value

Code	Valuation Factors	Weights
1	SUPPLIED BASIC SERVICES	87,1
2	PERMITTED NUMBER OF FLOORS	85,2
3	LANDSCAPE, VIEW	81,2
4	ACCESS TO STREET	80,6
5	PARCEL LOCATION WITHIN BLOCK	80,5
6	PERMITTED CONSTRUCTION AREA	79,9
7	ENVIRONMENT	76,0
8	STREET FRONTAGE	73,6
9	LAND PARCEL SHAPE	73,4
10	DISTANCE TO CITY CENTRE	70,1
11	CURRENTLY USABLE AREA	68,8
12	DISTANCE FROM NUISANCE	66,0
13	DISTANCE TO EDUCATIONAL CENTERS	65,1
14	ACCES TO HIGHWAY	64,2
15	SOIL CONDITION	64,0
16	DISTANCE TO SHOPPING CENTERS	63,9
17	DISTANCE FROM NOISE	61,2
18	DISTANCE TO HEALTH SERVICES	59,5
19	DISTANCE TO RECREATIONAL AREAS	57,8
20	TOPOGRAPHY	56,8
21	DISTANCE TO RELIGIOUS PLACES	55,4
22	AVAILABLE UTILITIES	55,0
23	DISTANCE TO PLAY GARDEN	53,4
24	DISTANCE TO CAR PARKING AREA	52,7
25	ACCES TO WATERWAY	46,5
26	ACCES TO RAILWAY	44,9
27	DISTANCE TO FIRE STATION	40,0
28	DISTANCE TO POLICE STATION	35,5

Fonte: Yomralioglu T., Parker, D.: A GIS-Based Land Readjustment System for Urban Development. Disponível em www.jeodezi.ktu.edu.tr/tashin/yayinlar/engis93.pdf Em 30/03/2005.

Um projeto de LR pode ser considerado como bem sucedido quando o valor relativo de cada parcela for o mesmo antes e depois do projeto, ou então quando todos os envolvidos – proprietários e governo – obtiverem a mesma parcela de benefícios. O cálculo do valor exato de cada parcela envolvendo todos os critérios acima mencionados torna-se praticamente impossível, mas um valor estimado pode ser calculado. Segundo Yomralioglu, T.; Parker, D (1993) usando a equação 1, que faz a combinação entre a matemática e os vários fatores subjetivos, com a ajuda de um sistema de análise espacial – GIS, é possível se chegar a um valor relativo de cada parcela antes e depois do projeto e assim analisar os resultados.

$$V_i = AREA_i \times \sum_{j=1}^k (f_{ji} \times w_j)$$

Onde:

V = Valor total da parcela
 $\hat{A}era$ = Área da parcela
 F = Valor do fator
 W = peso do fator
 k = Número total de fatores
 n = Número total de parcelas antes do projeto
 m = Número total de parcelas depois do projeto

4 Benefícios do LR

Para os proprietários

- Os proprietários não precisam sair de suas terras como no caso de desapropriação;
- As estruturas sócias do local são preservadas;
- Os proprietários tem a possibilidade de continuar com suas atividades, por exemplo, atividades agrícolas.
- Os proprietários recebem terrenos de dimensões regulares e com toda a infra-estrutura necessária (estradas, abastecimento de água, drenagem, iluminação pública e tratamento de esgoto).
- Todos os terrenos terão acesso à uma estrutura hierárquica de rodovias.
- Os benefícios e custos do projeto são divididos entre os proprietários e e o governo;
- Na área do projeto serão construídas outras infra-estruturas como escolas, parques, hospitais, etc.
- Áreas podem ser destinadas para a construção de conjuntos habitacionais, suprimindo a demanda de moradia popular e evitando a criação de favelas.

Para o governo

- O governo municipal pode adquirir a terra de diferentes proprietários sem investimentos altos;
- O governo pode promover o desenvolvimento da área sem destruir as relações sociais existentes e gerar menos oposição ao projeto.
- Planejar a área e reconstituí-la de forma mais ordenada e com o abastecimento de infra-estrutura
- Adquirir terras para o uso público – ruas, parques, etc
- Capturar um parte da valorização da terra para pagar os investimentos feitos com o abastecimento de infra-estrutura na área do projeto;
- Fornecer a infra-estrutura antes do desenvolvimento da área sem necessitar altos investimentos;
- Decidir se vai haver alguma compensação a ser paga aos proprietários;
- O governo pode gerar um banco de terras e através da administração dos bens ele pode desenvolver as áreas sem precisar investir capital.

Para o meio ambiente

- A instalação de um sistema de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto em cada propriedade melhora as condições sanitárias do local.

- Preservação do corpos de água existentes e mananciais;
- Preservação ambiental;
- Criação de áreas verdes e praças;
- Como o plano é realizado antes do desenvolvimento efetivo da área, a parte ambiental pode ser bastante preservada

5 Dificuldades de Implantação no Brasil

Mesmo admitindo o *Land Readjustment* como um excelente método de organização da estrutura urbana existem muitos problemas referentes à sua aplicação, principalmente em países como o Brasil. Um dos problemas é apresentado por Yomralioglu (1996), e diz respeito à necessidade de um sistema cadastral eficiente que evite a injusta distribuição de terras. Este pode ser considerado o maior entrave para a implantação do método no Brasil, com um sistema cadastral ineficiente e sem atualização, a realização do processo torna-se de difícil aplicação.

Muitos autores colocam ainda a necessidade de se ter planos regionais e zoneamento, que no caso brasileiro poderíamos considerar o plano diretor. Este plano irá servir como base de informações para orientar as ações do desenvolvimento local e a futura implantação do *Land Readjustment*. O Plano Diretor (no caso brasileiro) irá localizar áreas que poderão ser utilizadas para urbanização em áreas de expansão urbana. Somente com um conjunto de planos e métodos é que será possível acompanhar e ordenar o crescimento urbano.

A criação e aplicação de uma legislação própria para o *Land Readjustment* seria uma necessidade para que o método pudesse ser aplicado. Esta legislação complementar às Leis já existentes. (Lei 6.766/79 que disciplina o parcelamento do solo urbano, a Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que regulamenta o capítulo original sobre a política urbana aprovado pela Constituição de 1988, além das legislações municipais, que desde a aprovação do Estatuto da Cidade, devem ser elaboradas e simplificadas, a fim de reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais).

A legislação que regulamenta o *Land Readjustment* deverá apresentar no mínimo os seguintes itens:

- Objetivos do *Land Readjustment*;
- Definição de *Land Readjustment*;
- Responsabilidade do *Land Readjustment*;
- Direitos e obrigações dos envolvidos no processo;
- Necessidades do *Land Readjustment*;
- Financiamento do *Land Readjustment*;
- Participantes do *Land Readjustment*;
- Direito dos participantes do *Land Readjustment*
- Associações do *Land Readjustment* – a literatura recomenda que todos os proprietários de terras envolvidos no projeto de LR estejam organizados em uma associação, para facilitar o processo, principalmente financeiramente;
- Atividades do *Land Readjustment*
 - Mudança de fronteiras – realizadas com a concordância dos proprietários – um proprietário que teve o valor de sua área diminuído, pelo aumento de áreas vizinhas, tem o direito de requerer indenização da pessoa que obteve o aumento. O valor é determinado através de um acordo entre as partes. Na falta de um acordo, o responsável pelo projeto (designado pelo Poder Municipal), deverá atuar como intermediador e determinar o valor da indenização. A indenização geralmente é paga em dinheiro, conforme o valor de mercado da área, antes do projeto.
 - Parcelamento do solo ou desmembramento – o parcelamento do solo urbano será regido pela Lei Federal nº 6766 de 19.12.1979, que traça as normas gerais, definindo os institutos do loteamento, desmembramento do lote, da infra-estrutura. Os municípios poderão estabelecer normas complementares para adequar a Lei à realidade do município.
- Término do *Land Readjustment* – o LR só pode ser considerado completo quando todos os imóveis localizados dentro da área de projeto forem registrados junto ao setor de cadastro da Prefeitura Municipal, que irá atualizar os dados de cada proprietário.

No Brasil, o *Land Readjustment* poderia ser utilizado como uma ferramenta de auxílio na gestão do uso do

solo, principalmente nos processos de regularização fundiária, pois, o processo é bastante democrático, não gera grandes ônus para o Poder Público, é indicado para áreas pequenas e prevê a regulamentação física e jurídica dos terrenos.

6 Considerações Finais

O *Land Readjustment* possui grandes vantagens na solução de problemas referentes ao uso da terra em áreas urbana e de expansão urbana, tanto para o remodelamento de áreas já estruturadas como na criação de novas áreas urbanas. É um método que pode ser adaptado à realidade de cada local e por este motivo tem sido tão difundido por todo o mundo.

No Brasil, o *Land Readjustment* ainda não é muito difundido, mas poderia ser utilizado na regularização de áreas com ocupação irregulares ou na revitalização de centros urbanos. Em São Paulo, grandes áreas centrais se tornaram áreas degradadas, sem valor comercial, onde se localizam pontos de drogas e prostituição. Um exemplo está na “cracolândia”, ponto de drogas localizado no bairro da Luz, centro de São Paulo. Estudos recentes mostram a eficiência do método na revitalização da Times Square, uma das principais avenidas de Nova York, e que por muitos anos teria se tornado área de prostíbulo, perdendo seu valor comercial.

A aprovação do Estatuto da Cidade demorou 10 anos para acontecer, portanto seria utópico pensarmos na criação imediata de uma Legislação Federal específica para o *Land Readjustment*. Sendo assim, a sugestão é que os municípios incluam em seu plano diretor, medidas que possam regulamentar o uso do método no Brasil. Esta medida está de acordo com o artigo 4º do Estatuto, que prevê que os municípios simplifiquem a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

Assim, o método apresenta grandes vantagens para ambos os envolvidos, Poder Público e privado, mas para a implantação deste método no Brasil seria necessário a:

- Modernização do sistema cadastral brasileiro e sua efetiva atualização;
- Criação de planos menos utópicos e com mais aplicações práticas;
- Criação de uma legislação específica;
- Criação de um órgão responsável para a implantação do método.

7 Bibliografia

Alfonsin, Betânia de Moraes.: *Políticas de Regularização Fundiária: Justificação, Impactos e Sustentabilidade*. In: Fernandes, Edésio (Org.). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

BRASIL. *Lei n° 10. 257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 julho de 2001

Fernandes, Edésio(Org.).: *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

_____, *Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: Algumas Notas sobre a Trajetória do Direito Urbanístico no Brasil*. In: MATTOS, Liana Portilho (Org.). *Estatuto da Cidade Comentado*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

GTZ – Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit GmbH. *Land Tenure Development Cooperation*. Wiesbaden. Universum Verlagsanstalt GmbH KG, 1998

Mattos, Liana Portilho (Org.).: *Estatuto da Cidade Comentado*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

Moreira, Antônio Cláudio M.L.: *Plano Diretor e Função Social da Propriedade Urbana*. In: *Estatuto da Cidade*. Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM. São Paulo, 2001.

Mukai, Toshio.: *Plano Diretor no Substitutivo ao projeto de Lei 5.788, de 1990*. In: *Estatuto da Cidade*. Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM. São Paulo, 2001.

Müller-Jökel.: *Rainer. Land Readjustment – A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development*,

2004. Disponível em: www.fig.net/pub/athens/paper/ts14/TS14_3_MullerJokel.pdf em 30/03/2005.

Negreiros, Rovená e Santos, Sarah Maria M.: dos. *Dificuldades da Gestão Pública do Uso do Solo*. In: FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

Pinto, Victor Carvalho.: *Regime Jurídico do Plano Diretor*. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/web/conleg/artigos/politicasocial/RegimeJuridicoPlanoDiretor.pdf>. em 11/04/2005.

Sagalyn, Lynne B.: *Land Assembly, Land Readjustment and Public/Private Redevelopment*. Lincoln Institute of Land Policy – Conference Paper. Disponível em: www.lincolninst.edu em 07/02/2006.

Sonnenberg, Jan.: *The European Dimensions and Land Management – Policy Issues (Land Readjustment and Land Consolidation as Tools for Development)*, 1996. Disponível em: www.fig7.org.uk/publications/bud96/bud961.htm em 30/11/2004.

Thomas, Joachim.: *Modern Land Consolidation – Recent Trends on Land Consolidation in Germany*. Disponível em www.fig.net em 30/11/04.

Yomralioglu, T., et al.: *Land Readjustment Implementations in Turkey*. XXIVth International Housing Congress, p. 150-161, Ankara, 1996. Disponível em: www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/habitat.pdf Em 30/03/2005.

Yomralioglu, T.; Parker, D.: *A GIS-Based Land Readjustment System for Urban Development*. Anais do Fourth European Conference on Geographical Information System in Genoa, ENGIS'93, Volume I p. 372-379, Utrecht/Amsterdam. The Netherlands, 1993. Disponível em: www.jeodezi.ktu.edu.tr/tashin/yayinlar/engis93.pdf Em 30/03/2005.

[1] Dados extraídos de FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.