

LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE

VERENA NYGAARD BECKER
Procurador do Estado do Rio Grande do Sul
Professora de Direito Civil na UNISINOS
Especialista em Direito Administrativo.

Escreve F. SPANTIGATI em seu MANUAL DE DERECHO URBANISTICO: "El criterio metodológico fundamental que debemos obedecer es el de que la construcción jurídica siempre está condicionada por las valoraciones ideológicas; la probidad metodológica exige que nos demos cuenta de este hecho y que expresemos claramente los juicios de valor que constituyen el cimiento de nuestras construcciones. No es imaginable que la construcción jurídica pueda ser depurada de los juicios ideológicos, porque el Derecho es precisamente un instrumento de la organización social con objetivos de valor político." (Editorial Montecorvo, 1973, p. 254).

Meu propósito é o de, após uma exposição sintética da teoria das limitações administrativas à propriedade, especialmente das urbanísticas, lançar um pouco de luz sobre o juízo de valor que constitui o cimento dessa construção jurídica.

O URBANISMO

O urbanismo tem hoje um conceito amplo: dirige-se à organização não só dos espaços urbanos, em sentido estrito, das cidades, mas sim, de todo o território; abrange, portanto, qualquer assentamento humano estável. Por outra parte, alcança todas as atividades e setores que possam, de alguma forma, afetar o bem-estar social, visando a assegurar as quatro funções urbanas básicas, quais sejam, habitar, circular, trabalhar e recrear-se.

O urbanismo constitui uma função pública, uma competência da Administração e, no dizer de um autor francês, o urbanismo nasceu de baixo para cima, do local para o nacional, estendendo-se progressivamente até abarcar todo o território da nação.

O urbanismo é, assim, concebido de forma ampla, tanto do ponto de vista de sua incidência no território, quanto do ponto de vista das atividades que abrange.

AS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE: características e espécies.

As limitações urbanísticas — que são espécie das limitações administrativas — afetam o uso da propriedade visando, conforme diz HELY LOPES MEIRELLES, ao melhor bem para o maior número de pessoas. E diz-se que elas afeioam o uso da propriedade à sua função social, adequando-o às necessidades emergentes da ordenação urbanística.

Palestra proferida no "Curso de Especialização em Direito Urbanístico" promovido pela Procuradoria-Geral do Estado em 1980; revisada pela autora.

Caracterizam-se as limitações urbanísticas, em primeiro lugar, pela sua generalidade. Isso significa que incidem indistintamente sobre um número indeterminado de proprietários, alcançando bens também indeterminados. Elas fixam o limite entre o interesse público e o interesse individual do titular do direito de propriedade, mas sem que se saiba, previamente, sobre que proprietários e bens vão recair. A determinação se dá no momento da aplicação, o que ocorre, basicamente, quando se solicita uma licença para exercer alguma atividade sujeita ao controle pelo Poder Público, como é o caso da edificação e do parcelamento do solo, por exemplo.

Os beneficiários das limitações também são indeterminados, exatamente porque elas objetivam o bem-estar da coletividade; os beneficiários são a própria comunidade.

Outra característica é a necessidade. Por configurarem imposições de natureza pública, as limitações estão contidas em regras cogentes que os particulares estão obrigados a observar. E, como derivam da exigência de conciliação entre o interesse individual do proprietário com os superiores interesses da coletividade, pode-se dizer que se fundam no princípio da convivência dos direitos.

Costuma-se afirmar que as limitações administrativas impõem apenas obrigações de não fazer ou de tolerar. Nesta posição, mantém-se firmes Celso Antônio Bandeira de Mello, assim como Bielsa. Já Hely Lopes Meirelles admite que através de limitações urbanísticas se imponham deveres positivos aos proprietários.

Por serem genéricas, as limitações não conferem direito à indenização; não diminuem especialmente a integridade do direito e não quebram o princípio da igualdade na distribuição das cargas públicas.

Outra característica apontada às limitações administrativas é a de serem ilimitadas em número e espécie, precisamente em razão da multiplicidade de interesses da comunidade que visam a assegurar. Todavia, em intensidade, elas não podem chegar ao ponto de aniquilar o direito de propriedade, esvaziando seu conteúdo econômico.

Diz-se também, das limitações administrativas, que têm fundamento no Poder de Polícia. Mas, o que é o Poder de Polícia que alguns autores, como Augustin Gordillo, por exemplo, negam ser um Poder com características especiais?

De maneira geral, conceitua-se o Poder de Polícia como sendo a atividade estatal condicionadora da liberdade e da propriedade, com o objetivo de assegurar o equilíbrio entre o exercício dos direitos individuais e os interesses da coletividade. É um poder que se manifesta, sempre, com apoio em lei. O princípio da legalidade, consagrado no § 2º do art. 153 da Constituição Federal, impõe que o exercício da atividade de polícia tenha sempre o respaldo da lei.

Por essas características todas, então, as limitações urbanísticas se distinguem, de um lado, das restrições de direito privado, que são, basicamente, as decorrentes do direito de

vizinhança, porque os deveres que a lei civil prescreve são estabelecidos no interesse recíproco dos proprietários e não no interesse da coletividade. Por isso mesmo, esses deveres e obrigações podem ser objeto de convenção entre os proprietários afetados.

De outra parte, as limitações se distinguem de outras formas de intervenção do Poder Público na propriedade, formas em que não existe aquela generalidade que é a principal característica das limitações. Assim, elas não se confundem com as servidões administrativas, nem com as requisições, desapropriações ou tombamentos porque, em todos esses casos, o bem apresenta uma utilidade pública desde logo identificada. Desde o início existe, portanto, a determinação do bem sobre o qual irá recair a intervenção do Poder Público.

Quanto à fonte das limitações urbanísticas, ela está sempre na lei, em razão do princípio da legalidade, pois ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer algo, senão em virtude de lei.

Todavia, de forma imediata, as limitações resultam, principalmente, do plano urbanístico. É que, em matéria de urbanismo, nós não podemos prescindir do plano. A planificação é a base de toda atividade urbanística, exatamente porque ela tem em vista a ordenação do espaço habitável. E sabemos que o plano, em nosso direito, requer agasalho legislativo.

No que respeita a competência para impor limitações urbanísticas, pode-se afirmar, genericamente, que é das três esferas de governo. Trata-se de matéria de natureza administrativa e, portanto, de competência concorrentes da União, Estados e Municípios.

Do ponto de vista do planejamento, a União exerce uma atividade de planejamento em termos de interesse nacional; o Estado provê a interesses regionais e o Município, aos interesses locais. Porém, a verdade é que, no Brasil, as limitações urbanísticas decorrem, quase com exclusividade, do plano diretor do município. Este constitui, então, a principal fonte das limitações urbanísticas à propriedade. A lei do parcelamento do solo — Lei 6.766/79 — é, diga-se, uma primeira tentativa da União de intervir nessa esfera.

Quanto às espécies de limitações urbanísticas, são inúmeras; Hely Lopes Meirelles faz uma tentativa de classificação ou melhor, na verdade, enumera-as e não exaure as espécies possíveis. Vou referi-las apenas a título de ilustração, pois, como anunciei no início da exposição, minha intenção é ir além do exame das próprias limitações.

Temos, assim, limitações urbanísticas decorrentes do controle do uso e ocupação do solo, as quais se manifestam, basicamente, através do zoneamento e do parcelamento do solo. Por meio do zoneamento, divide-se a cidade em parcelas, prevendo para cada uma delas usos predominantes ou exclusivos, densidade populacional, localização adequada para certas atividades, volumes de edificação através da fixação de índices urbanísticos (taxa de ocupação e cociente de aproveitamento).

Resultam daí uma série de proibições para os particulares, tais como: não exceder os índices previstos, construindo acima dos volumes permitidos, não implantar uso proibido, desconforme com a zona, e assim por diante. Penso que nada impede algumas determinações positivas, como o dever de pavimentação ou arborização de calçadas, por exemplo. Mas, fundamentalmente, fica-se no plano das proibições, das obrigações de não fazer.

Em matéria de loteamentos, a Lei 6.766/79 prescreve uma série de limitações urbanísticas, tais como o dever de custear a urbanização mínima, a reserva de áreas de circulação e outras, destinadas aos equipamentos públicos; o dever de não fazer lotes menores do que 125 m², não lotear para fins urbanos fora do perímetro urbano, etc.

Há, depois, as limitações decorrentes do traçado urbano, surgindo aí o arruamento que constitui, normalmente, a primeira etapa do próprio loteamento, na medida em que é a divisão da gleba em quadras, as quais, por sua vez, são depois divididas em lotes. O traçado das ruas deve assegurar boa circulação, luz e ar para as edificações. Surge, ainda neste contexto, o alinhamento, linha que separa a propriedade particular do domínio público e que há de ser necessariamente observada pelos particulares, bem como o nivelamento e o recuo. Este último é a distância que se deve manter dentro do próprio terreno relativamente à edificação.

Seguem-se as limitações impostas por exigência de salubridade pública, das quais é preciso distinguir as normas sanitárias específicas das construções, previstas nos Códigos Sanitários, as quais visam a assegurar a higiene das construções individualmente consideradas e não, como as limitações, a salubridade geral do meio urbano. Espécies destas, encontramos na Lei do Parcelamento quando, no seu art. 3º, veda o parcelamento do solo em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública e em terrenos onde a poluição não ofereça condições suportáveis, até a sua correção. Trata-se, em todos esses casos, de limitações urbanísticas ao proprietário loteador, no que diz respeito ao loteamento, mas que visam a proteger a salubridade pública, evitando que alguém venha a adquirir um terreno e a edificá-lo ou a exercer outra atividade urbana em locais ou áreas que não oferecem condições para tanto, pela potencialidade de ocorrerem riscos à saúde da população.

As limitações decorrentes da estética urbana incidem sobre a edificação de muros, fachadas; as decorrentes da segurança pública podem ser ilustradas pela proibição de levantar construções nas encostas de morros.

No que diz respeito às limitações resultantes da proteção ecológica, encontramos exemplo na lei do parcelamento do solo, quando proíbe parcelar o solo em áreas de preservação ecológica — a menos que se queira ver aí uma regra de direito civil.

Os Códigos de Obras dos municípios também podem conter limitações urbanísticas, conquanto a maioria das suas regras sejam normas técnicas pelas quais se busca assegurar a segurança e higiene das construções individualmente consideradas.

ENFOQUE CRÍTICO DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS: A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Após esta apresentação sumária da teoria das limitações urbanísticas que se encontra exposta com clareza, simplicidade e precisão em Hely Lopes Meirelles, sobretudo no seu "Direito de Construir", pretendo agora mostrar que a afirmação corrente de que, através das limitações, o Poder Público visa a dar concreção ao princípio da função social da propriedade, não é rigorosamente verdadeira, pois o juízo de valor que constitui o cimento desta construção jurídica continua sendo, apenas, a preservação da liberdade individual. No fundo, nada — ou, muito pouco — mudou, desde a revolução francesa.

Assim é, de uma parte, porque a técnica das limitações à propriedade só pode ser entendida se se partir do caráter abstrato e indefinido que o direito de propriedade tem nas codificações liberais. As limitações não passam de instrumentos de definição de atividades que, contrastadas com o interesse público, se revelam prejudiciais e, por isso, são proibidas. Mas, em princípio, estão compreendidas dentro dos poderes ou faculdades que a lei assegura ao proprietário.

Ouer dizer, as codificações liberais têm como nota característica o individualismo, pois todo o sistema jurídico está preordenado a assegurar o uso e gozo da propriedade, tendo em vista a satisfação dos interesses individuais do proprietário; os da coletividade estão sempre subordinados ao interesse individual, egoístico, do titular do direito.

A outra tônica é a liberdade. Quando lemos no Código Civil que a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor dos seus bens, devemos entender que a lei assegura ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor livremente da sua propriedade. A liberdade é que assinala o caráter indeterminado do conteúdo do direito.

Por isso, o direito de propriedade se apresenta como um direito de extensão e conteúdo variáveis, suscetível de alcançar o máximo — ao qual sempre tende —, podendo ser restringido pelo Poder Público, em determinadas ocasiões, para atender a determinados interesses coletivos.

A definição do direito de propriedade é feita pela lei em termos abstratos e hipotéticos exatamente para assegurar a liberdade e o individualismo; toda vez que se concretiza alguma limitação prescrevendo que isto ou aquilo o proprietário não pode fazer, diz-se que está restringindo o direito de propriedade, embora não se saiba, antes, qual é o conteúdo e a extensão deste direito. Dizer que o proprietário pode usar e gozar de seu bem, evidentemente, não diz nada de concreto sobre este uso e gozo.

Assim, quando se concretiza algum uso para proibi-lo, porque naquele momento se afigura prejudicial ao interesse público, afirma-se que há restrição ao direito, embora o titular nem conhecesse todos os usos possíveis.

A intervenção do Poder Público através das limitações tem, quase que exclusivamente, um caráter negativo, assinalando aquilo que o particular não pode fazer. E a atividade do poder de polícia se caracteriza, exatamente, por esta mesma nota, inspirada sempre no princípio liberal do "laissez faire". Daí resulta um outro princípio, que todos nós conhecemos em direito público, o de que, havendo várias possibilidades de intervenção, há de se exercer aquela que é menos restritiva, menos gravosa para o particular. Tal concepção é nitidamente liberal, pois o critério para a atuação do Estado é não o bem-estar social, mas o interesse do particular.

Quando, então, se afirma que o poder de polícia se exerce com base no art. 160, III, da Constituição, com vistas a assegurar a função social da propriedade, no fundo mantém-se inalterado o conceito liberal de propriedade, porque o proprietário goza e dispõe e, apenas à margem do exercício dessas faculdades, alguma utilidade pública pode ser retirada da propriedade. Fica, portanto, uma nítida separação entre o interesse privado e o interesse público.

As normas que o Estado edita e com base nas quais exerce seu poder de polícia são normas que protegem o interesse público apenas negativamente. Esta construção, típica do estado liberal, permanece, ainda hoje, íntegra na teoria das limitações administrativas à propriedade.

Todavia, desde a primeira grande guerra, quando, especialmente com a Constituição de Weimar, começam a ser inseridos certos princípios sociais nas Constituições, a situação mudou bastante. A Constituição de Weimar dizia que a propriedade obriga e que está a serviço do bem-estar social. Opera-se, a partir dessa época, em razão das duas guerras, uma profunda transformação nas concepções sobre o papel que o Estado é chamado a desempenhar na sociedade. Nas Constituições de após guerra, como a espanhola, a italiana e a alemã de Bonn, se inscrevem objetivos sociais que transformam a própria noção de direito subjetivo. Este, na concepção tradicional, elaborada a partir de concepções liberais, é definido como sendo o poder jurídico da vontade e, portanto, um direito estático; através dos valores sociais protegidos nas modernas Constituições, esta concepção de alguma forma se dinamiza.

À medida em que se passa de uma democracia formal para uma democracia material, o princípio individualista é substituído, na sua função ordenadora, por um princípio solidarista. Nossa Constituição também prevê a função social e essa função social que, de alguma forma, todas as Constituições consagram, é que se transforma, então, no princípio ordenador do regime jurídico da propriedade no Estado de Bem-Estar Social. Só que, a fim de que esta função social seja realmente alcançada, é preciso que se introduza na própria estrutura do direito subjetivo, a ele atribuindo a função positiva de realizar, de alguma forma, também o interesse coletivo, ao lado da satisfação que ele continua a produzir para seu titular, individualmente considerado. Através da idéia de função dinamiza-se o direito subjetivo.

Podemos dizer que no nosso sistema positivo o direito de propriedade assegurado pelo § 22 do art. 153 é um direito com função social, tendo em vista o art. 160, III. Mas, com isso, não dizemos muita coisa, porque a diferença entre o sistema liberal e o sistema num Estado de Bem-Estar Social está em que naquele não se excluía senão interesses que pudessem causar prejuízo a outrem enquanto que hoje o ordenamento deveria proteger só alguns interesses, exatamente aqueles que correspondem à função que inspirou o reconhecimento do direito.

Então, a idéia de função social, a fim de que fosse efetivamente operante, implica uma superação dessa distinção entre interesse público e interesse privado que, na teoria das limitações, continua nitidamente existente. O proprietário continua a poder tudo, sem que se saiba o que seja este tudo e que, por sua vez, é restringido em algumas circunstâncias, quanto a algumas faculdades.

Se se pretendesse dar verdadeira concreção à função social, dever-se-ia inseri-la no próprio bojo do direito, de forma que este direito seja protegido, não como algo abstrato e hipotético, mas, sim, como um conjunto de faculdades concretamente definidas. Neste sentido, o verdadeiro significado da função social seria de que ela não limita as faculdades que não se inspiram neste princípio, mas, exatamente, exclui estas faculdades da própria formulação do direito. Nasceria daí um direito novo que não é limitado pelas necessidades públicas, mas, sim, definido positivamente de acordo com elas.

Isso tudo se resume então no seguinte: em lugar de se partir, sempre, de um direito amplo que o Poder Público restringe, se partiria de alguma coisa muito mais restrita, mas em sentido positivo. O que pode o proprietário? Não qualquer coisa que ninguém sabe o que é, mas, sim, aqui e agora, isto e aquilo e não mais do que isso. É na propriedade urbana que esta concretização das faculdades vai aparecer com mais nitidez.

Quando falamos em função social temos a impressão de estar falando de algo muito vago; mas o art. 160 nos permite chegar, pelo menos, a um sentido da expressão, bem objetivo e concreto e que precisamos assumir em toda a sua extensão. Diz ele no "caput" que a ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social com base nos seguintes princípios: liberdade de iniciativa, etc..., função social da propriedade. Ora, na medida em que se tem por fim realizar o desenvolvimento nacional, noção essencialmente dinâmica, podemos afirmar que a função social reside, no mínimo, sempre, numa atividade, num fazer, que é a exploração, a utilização dos bens, objeto do direito de propriedade. A inércia é anti-social. A propriedade garantida pelo § 22 do art. 153 aparece então como sendo aquela que, de alguma forma, é tornada produtiva. Senão, como é que vamos alcançar um desenvolvimento nacional? Com terrenos urbanos ociosos? Com propriedade rural improdutiva? A inércia vai nos levar a nenhum tipo de desenvolvimento.

Parece nítido, portanto, que se há de entender por função social — tendo em vista que é um dos princípios da ordem econômica, a qual, por sua vez, tem por fim realizar o desenvolvimento nacional — no mínimo, uma postura ativa, de exploração da propriedade

visando à produção de riqueza. Nesta perspectiva, o legislador ordinário concretizaria a função social na medida em que estabelecesse, para o proprietário, deveres positivos, de fazer.

Na propriedade urbana, preceito típico que nós não temos no nosso sistema, consiste na obrigação de construir em determinado prazo, sob pena de desapropriação.

O princípio da função social afigura-se como um princípio ordenador do nosso direito. Ordenador no sentido de que o regime jurídico da propriedade nele há de se inspirar. Mas é também um princípio interpretativo. A este propósito, vou ler um trecho de uma sentença de Tribunal espanhol, que ilustra a utilização desse princípio interpretativo. Diz-se, nesta sentença, que "não é lógico interpretar restritivamente preceitos de finalidade urbanística que estão claramente dirigidos a proporcionar o melhor e o mais rápido desenvolvimento das populações". Assim, aquela interpretação que antes referi, segundo a qual, existindo várias possibilidades ou instrumentos de intervenção, se há de escolher aquele que for menos restritivo para o particular, não pode subsistir em face da função social quando esta é incorporada à própria estrutura do direito. O direito de propriedade assim reestruturado será exercido sempre, necessariamente, de acordo com sua função social.

Ainda nessa linha das transformações que se operaram desde o início do século em direção à crescente importância das considerações sociais, gostaria de referir uma imagem muito ilustrativa do publicista francês Georges Burdeau, quando escreve que a democracia liberal, que é uma democracia formal, se contenta em assegurar abstratamente o exercício dos direitos e liberdades individuais, enquanto que a democracia social, ao direito abstratamente garantido de ir e vir, acrescenta um cupon de transporte.

Inserindo-se nos textos constitucionais esta preocupação social antes inexistente e que, no caso brasileiro, se expressa, entre outros, através do princípio da função social da propriedade, tem-se como consequência inevitável uma mais intensa intervenção do Poder Público na esfera antes reservada aos particulares. Mas, no Brasil, em termos de propriedade, ainda não dispomos de instrumentos eficazes no que diz respeito à ordenação urbanística. Para o jurista renasce, portanto, o desafio de encontrar as fórmulas legais capazes de conciliar a liberdade individual com a necessidade de uma ordem social mais justa.

PROPRIEDADE URBANA: algumas considerações.

Gostaria de, finalizando a exposição, tecer algumas considerações em torno da propriedade urbana e o conceito de solo.

Precisamos não esquecer que, antes de ser objeto de direito individual, o solo constitui um bem de interesse público porque ele é o nosso chão, a base de assentamento das populações. Antes de o termos como objeto de direito de propriedade, o solo é suporte da nossa própria vida.

Existem alguns dados impressionantes como, por exemplo, o de que, se o crescimento da população mundial continuar da forma como vem ocorrendo, no ano 3.000 prevê-se que cada pessoa terá 15 cm² para se mover. E no Brasil, segundo dados publicados pela FIBGE há algum tempo, no ano 2.000, 78% da população estará concentrada nas cidades.

A evolução da técnica de construção, possibilitando amplo aproveitamento vertical do solo tanto para cima, através da construção de edifícios, como para baixo, no subsolo, através da construção de túneis, metrô e inúmeras edificações subterrâneas — basta lembrar a duplicação subterrânea de Pequim — viabiliza concentrações populacionais fantásticas.

Estes dois aspectos talvez já bastassem para que se possa perceber que o regime jurídico da propriedade urbana há de ter características especiais.

Mas eu enumeraria algumas características do solo, apontadas em análise feita por Angel Sustaeta Elustiza:

- 1) o solo é um bem dado pela natureza e é permanente; não podemos criar solo como podemos criar outros bens, objeto do direito de propriedade;
- 2) é limitado em posição horizontal, pois o globo terrestre tem limites definidos; podemos apenas "criar solo" em sentido vertical e figurado, daí a idéia do "solo criado";
- 3) o solo não deprecia e não necessita de gastos para a sua conservação, o que também o diferencia de outros bens, objeto do direito de propriedade;
- 4) o solo é um elemento que incorpora riquezas não geradas pelo seu proprietário; quer dizer, a valorização do solo se dá independentemente de qualquer atividade do proprietário. Não resulta do seu trabalho, mas sim, simplesmente, da capacidade de absorver riquezas produzidas pela comunidade, seja através de obras públicas, infra-estrutura urbana, serviços públicos, etc., seja pela proximidade de centros comerciais ou industriais que aos poucos vão sendo implantados por outros particulares.

Assim, o valor da terra urbana, na verdade, não resulta de sua escassez, mas sim, da acessibilidade. Acessibilidade no sentido de ser dotada de infra-estrutura e no sentido da disponibilidade: numa cidade que cresce, é preciso ter solo disponível, num determinado momento, em certo lugar.

Por estas características todas é que o solo não constitui mercadoria igual às outras, não é objeto de comércio. E salta aos olhos que a exploração imobiliária representa o uso mais anti-social que se possa conceber em termos de propriedade urbana; se se desse efetiva concreção ao princípio constitucional da função social da propriedade, é evidente que o legislador ordinário deveria, há muito, ter instituído mecanismos capazes de coibi-la.

O direito de propriedade urbana caracteriza-se por ser um direito planejado e por ser submetido à função pública do urbanismo; a ordenação do território implica a atividade de planejamento e esta se refere, sempre, ao uso do solo e, portanto, à propriedade.

O chamado direito de construir, que é a mais importante faculdade contida no direito de propriedade urbana, vai se concretizando ao longo de todo um procedimento, ao cabo do qual seu conteúdo estará claramente definido. Na propriedade urbana se constrói, não o que se quer, mas apenas aquilo que a legislação — lei do parcelamento do solo, lei de zoneamento, Plano Diretor, etc. — permite seja construído. Por isso é que a afirmação de que a liberdade de construir é o princípio, formando as restrições, as exceções, me parece traduzir uma visão um pouco irreal, na cidade de hoje.

E porque o proprietário tem um direito de construir já inteiramente delineado pelo Poder Público, sinala-se uma outra figura do direito urbanístico e que é o destino urbanístico do solo.

O destino urbanístico consiste na utilidade legal de um terreno, porque é aquele aproveitamento que a Administração estabeleceu para a área em que se encontra. A Lei 6.766/79 prevê este destino urbanístico porque, só permitindo o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, implicitamente classificou o solo em: solo urbano, urbanizável e solo não urbanizável, que é o solo rural.

BIBLIOGRAFIA

- SPANTIGATI, Federico — Manual de Derecho Urbanístico, Editorial Montecorvo, 1973, Madrid. Tradução do Prof. Ramón Martín Mateo
- COLLADO, Pedro Escribano — La Propiedad Privada Urbana, Editorial Montecorvo, Madrid, 1979
- ELUSTIZA, Angel Sustaeta — Propiedad e Urbanismo, Editorial Montecorvo, Madrid, 1978
- MEIRELLES, Hely Lopes — Direito de Construir, 3ª edição refundida, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1979.
- MELLO, Celso Antonio Bandeira de — Elementos de Direito Administrativo, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1980.
- BIELSA, Rafael — Restricciones y Servidumbres Administrativas, J. Lajouane — Cia Editores, Buenos Aires, 1923