

REVISTA de INFORMAÇÃO LEGISLATIVA

Brasília • ano 31 • n.º 124
outubro/dezembro — 1994

Editor:
João Batista Soares de Sousa



SENADO FEDERAL
SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS

Direito de propriedade e direito de construir

MÁRCIA WALQUIRIA BATISTA DOS SANTOS

SUMÁRIO

1. Introdução. 2. Urbanística e urbanização: noções 3. Origem e evolução da propriedade e do direito de propriedade. 4. Relações entre o direito de propriedade e o direito de construir. 5. Conclusão

1. Introdução

O tema que ora colocamos em debate é de veras polêmico, não tanto por sua previsão na órbita dos ordenamentos, mas, sobretudo, pela posição daqueles que com ele se preocuparam.

Na verdade, sentiu-se uma notória evolução da propriedade e dos direitos a ela inerentes frente ao direito de construir, passando nossas digressões pela sempre propícia evolução histórica mundial.

Desde a antigüidade até os dias atuais, as glórias, certamente, devem recair mais contemporaneamente na socialização do direito da propriedade, com o ingresso nas legislações, da figura da função social da propriedade.

É este instituto responsável pela invocação da responsabilidade do poder estatal, com toda convicção, para cumprir o seu papel de garantir e regulador das questões sociais.

Avocamos o ordenamento comparado como forma de justificar e enriquecer nossa análise, possibilitando-nos, sobretudo, concluir pela grande dificuldade existente não só no nosso país, mas também nos outros países que aqui estudamos, em separar o direito de construir do direito de propriedade.

Aquele que detém o domínio, quer ter uma margem grande de garantia, de que poderá usar todos os poderes inerentes à sua propriedade -- inclusive o de construir.

Enfim, esta é uma questão muito mais do

Márcia Walquiria Batista dos Santos é Procuradora do Município de Florianópolis – Doutoranda na USP – SP.

que individualista ou sociológica; é cultural. Faz parte do ser humano a vontade de *ter como seu*. Intimamente, sem sombra de dúvida, é um direito absoluto do homem, é fundamental; apesar de, ao ser colocado em prática, encontrar limitações.

2. Urbanística e urbanização: noções

A palavra *urbanística* vem do latim *urbs*, representando um conceito estritamente ligado à cidade e ao assentamento humano que esta vem sofrendo.

Deste ponto de partida inicia-se um longo caminho, onde uma série de fatos resguarda diferentes atividades humanas, que se traduzem em esferas de interesse científico. Estas vão da sociologia à economia, da geografia à demografia, ligada esta última às técnicas da planificação urbanística e das construções.

Algumas destas disciplinas – juntas no mesmo complexo – colocaram limites, não-somente às atividades dos cidadãos, mas à própria comunidade a que estes pertenciam, estabelecendo uma normatização jurídica e regulando a esfera de atuação de todos. Deste processo nasceu o direito urbanístico.

A necessidade primordial da ordem surgiu com a primeira afirmação da vida associada e da necessidade de uma disciplina organizativa da sociedade, trazendo exigências sempre mais imperiosas, à medida que a civilização foi avançando.

A existência de uma comunidade tornou-se imprescindível; cresceu, passo a passo, com o aumento das dimensões do espaço, no qual a mesma vivia e operava e, nessa medida mesma, o Estado tomou forma e consistência.

Na base dos conceitos de ordem e de disciplina estão as idéias dos homens dedicados a estes problemas – em especial, daqueles que, vivem numa época muito remota para tendências pré-concebidas e, ao mesmo tempo, numa época de civilidade suficiente para uma formação cultural.

Em todos os tempos, todavia, as idéias são influenciadas pelas condições de vida da coletividade, procurando-se remediar as deficiências da vida coletiva, no sentido mais completo da sociabilidade: familiar, religiosa, econômica e cultural.

Nesse passo, conclui-se que o sentido de construção (arquitetura) não se confunde com o de organização e disciplina das construções (urbanística).

A arquitetura tem por objetivo erigir casas, monumentos, templos, que atestam nos séculos todo seu potencial.

A urbanística, por seu turno, não é, de fato, somente a soma dos monumentos e das casas (produto arquitetônico), mas é a visão unitária e bisonha da vida da comunidade, que não é feita somente de construções, mas também de implantação de espaços úteis, de conceitos organicamente harmônicos, coadunando-se com as exigências dos particulares, em concordância com a comunidade inteira.

A expansão da atividade estatal no mundo moderno é, de fato, típica da época contemporânea e, somente nesta expansão, é possível encontrar a força necessária para vencer a resistência individual – que deve subtrair-se aos limites e aos vínculos impostos pela vida social.

A evolução da urbanística é, sem sombra de dúvida, em termos científicos, um fenômeno moderno, ligado à época histórica contemporânea, porque tem origens diretamente ligadas ao tipo de civilização em que vivemos.

Os fatores econômicos, e com esses os sociais, que são a premissa da urbanística, e os fatores técnicos, que são o momento de atuação, devem encontrar em uma disciplina jurídica o guia e os limites da respectiva esfera de ação.

A esta exigência sobrevêm um complexo de normas legislativas que, nos vários setores conhecidos pela disciplina da urbanística, tomaram forma, a princípio, de modo incerto e fragmentado, e depois, de forma mais imanente.

Surge, assim, com origens na urbanística, o direito urbanístico, com seu arcabouço legislativo, amparando relações que, até então, eram reguladas somente pelas necessidades sociais em prol das necessidades individuais.

A *urbanização*, todavia, é um fenômeno social que afeta todos os países por razões diferentes, tanto as sociedades industriais como os países em vias de desenvolvimento.

Para o mestre José Afonso da Silva “emprega-se o termo *urbanização* para designar o processo pelo qual a população urbana cresce em proporção superior à população rural. Não se trata de mero crescimento das cidades, mas de um fenômeno de concentração urbana”.¹

Os fatores que podem ocasionar uma crescente urbanização são vários, indo dos fenô-

¹ In “Direito Urbanístico Brasileiro”, São Paulo, RT, 1991, p. 9.

menos demográficos decorrentes de calamidades públicas, destruição de cidades em decorrência de guerras, até fatores econômicos: abandono de zonas rurais em busca de crescimento econômico, modificação nos hábitos de conforto e mudança em comportamentos sociais.

O que se nota é uma dispersão da urbanização com a ocupação de zonas urbanas periféricas e zonas sensíveis das encostas dos morros e próximas a mananciais (fenômeno das residências secundárias).

A crescente urbanização provoca a necessidade de se encontrar terrenos e espaços úteis para a construção de equipamentos coletivos indispensáveis (como áreas verdes e áreas de lazer). Desta forma, a intervenção estatal é vista como imprescindível para a ordenação dos espaços potencialmente habitáveis e urbanizáveis.

3. Origem e evolução da propriedade e do direito de propriedade

A noção de propriedade nasceu do sentimento e da necessidade humana de se apropriar, materialmente, dos bens indispensáveis à satisfação de suas necessidades vitais e de outros interesses.

Pode-se dizer que, a princípio, a propriedade surgiu dentro de um contexto coletivo, transformando-se em individual (privada), e, por fim, voltando a assumir contornos de coletiva.

Entre os povos nômades a propriedade era de todos; dividida entre os que, juntos a habitavam. Após, caracterizou-se por pertencer às famílias, representada esta pelo chefe (patriarca).

A propriedade de feudal passou a individual, conservando por muito tempo a noção de ser livre.

Contudo, segundo Planiol, foi na Roma antiga – no começo de sua História e no fim do Império e, mais tarde, a partir da Revolução de 1789² – que a propriedade plena e única existiu.

O direito de propriedade é, por seu turno, imemorial, remontando aos primórdios da história humana. Os mais antigos códigos legislativos da humanidade – Código de Hamurábi, Código de Manu, Decálogo, Lei das XII Tábuas – já previam regras de proteção à propriedade.

Na Idade Média, o feudalismo ocasionou o desmembramento das prerrogativas inerentes à propriedade e era o poder de alguns que ditava as regras válidas para os proprietários. Os

direitos, tão defendidos pelos romanos, existiam mas não eram colocados em prática.

A especulação da propriedade voltou a ser necessária, no final da Idade Média, principalmente pelo ressurgimento das trocas e do comércio. O capital floresceu e as atividades comerciais se intensificaram.

O primeiro grande passo em matéria de garantia da propriedade, foi a sua previsão no art. 17 da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão – documento proveniente da Revolução Francesa. É o texto do citado artigo, *in litteris*:

“Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização.”

Diante do texto acima transcrito, importante frisar que, nem mesmo os defensores do liberalismo acreditavam em direitos ilimitados sobre a propriedade.

Na verdade, o poder estatal de intervenção – desapropriando em casos de evidente necessidade e com prévia indenização – não chegou a ser negado nem afastado.

Sob a vigência do Estado liberal a propriedade era considerada, de um lado, um instituto jurídico unitário, não influenciado por caracteres de situações externas ou da sua função econômico-social; de outro lado, era um direito absoluto.

O próprio art. 2.º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão arrolava a propriedade entre os direitos *inatos e imprescritíveis* do homem, ao lado da liberdade, da segurança e da resistência à opressão.

A propriedade assim, no Estado liberal, era prevista nas constituições entre os direitos da pessoa.

A reconstrução do direito e do instituto da propriedade entrou em crise, nos seus fundamentos ideológicos, com a consolidação do Estado social. Deixou ela de ser mencionada entre os direitos do homem.

Fundada na ordem econômica individualizada, a propriedade passou a ser vista sob um sentido social. A relação que antes existia entre o *homem* e o homem é modificada. Entre a vontade do particular e os bens se interpõe a vontade do legislador e da administração pública.

Para determinar a destinação econômica de

² Cf. José Caeciro da Matta, *O Direito de Propriedade e a Utilidade Pública*, J. Ribeiro dos Santos, ed. RJ. 1906, pp. 12-20.

um bem, não é mais decisiva a vontade *privada*, passando esta a se condicionar pela vontade *pública*, manifestada pelos poderes públicos.

Estas ponderações aplicam-se à grande maioria dos países europeus. Desta forma, nos deteremos, neste estudo, ao sistema italiano e esprehol por guardarem grande proximidade com o nosso ordenamento.

Em relação à Itália, nos socorremos de um autor chamado Nicola Assini. Diz ele que “basta comparar o art. 29 do Estatuto Albertino – que reza: “toda propriedade, sem nenhuma exceção, é inviolável”, com a regra do art. 42 da Constituição italiana “A propriedade é pública ou privada. Os bens económicos pertencem ao Estado, a entidades ou a particulares (...). A propriedade privada é reconhecida e garantida pela lei, a qual prescreve os respectivos modos de aquisição e de gozo e os limites a que está sujeita, a fim de se realizar a sua função social e de se tornar acessível a todos” – para aprendermos a profunda evolução que o direito de propriedade enfrentou, do Estado liberal ao Estado social”³.

Percebe-se que o art. 42 da Constituição italiana de 1947 remete à lei o reconhecimento e a garantia da propriedade privada, excluindo que tal direito pudesse ser mudado.

A tendência de definir-se na lei os direitos era típica das codificações da Europa Continental, o que diferia, neste ponto, da tradição dos ordenamentos da *Common Law*, que apresentavam um conceito genérico de propriedade.

A evolução legislativa na Itália, em matéria urbanística, foi fortemente sentida. Da lei sobre expropriação de 1865, passou-se às leis especiais para aprovação dos planos reguladores, às normas do Código Civil de 1942 e à Lei Urbanística do mesmo ano (n.º 1.150, de 17.8.1942), se somando a Lei Ponte n.º 765, de 6.8.1967, que deveria ser o prelúdio de uma nova disciplina orgânica da matéria.

Junto às leis acima citadas, foram sendo consideradas aquelas que passaram a dar disciplina jurídica a setores particulares, os quais apresentavam notáveis conexões com a urbanística. Citamos a lei de proteção aos bens de interesse histórico, artístico e cultural (Lei n.º 1.089, de 1.º.6.1939), a lei que tutela as belezas naturais (Lei n.º 1.497, de 17.6.1939) e as leis que visam resguardar os centros históricos (Lei

n.º 765, de 6.8.1967 e Lei n.º 1.157, de 19.11.1968).

Merecem ser mencionados, também: a lei que previu a reconstrução das habitações destruídas pela guerra: os planos para reconstrução das habitações populares; os procedimentos para salvaguarda da higiene pública e para o desenvolvimento das zonas economicamente deficientes do território nacional; e, por fim, leis para transferência de habitações e para a retomada de zonas atingidas pelas calamidades naturais.

Estas normas, ditadas de exigências contingentes e de fatos particulares, emanadas em épocas diversas e distantes entre si, sem um aparente nexo de ligação, representam, na Itália, a evolução do direito de propriedade e do próprio direito urbanístico.

Contemporaneamente, foi aprovada no ordenamento italiano a Lei n.º 10, de 28.1.1977, que previu a *concessão* como pré-requisito para todas as transformações edilícias e urbanísticas; concessão essa, deferida pelo *sindaco* mediante pagamento de tributo, assumindo a natureza de *licença*.

Para Giuseppe Spadaccini tal concessão possui regime jurídico de uma *autorização administrativa*. Diz ele que “autorização administrativa é o ato pelo qual o ente público remove o obstáculo ao exercício de um poder jurídico inerente a um direito subjetivo já preexistente no patrimônio do requerente. Trata-se, assim, essencialmente, de um ato permissivo”⁴.

Conclui Spadaccini que a nova Lei n.º 10/77 fala, expressamente, em *concessão*, mas ele considera a expressão insuficiente para demonstrar a nova qualificação jurídica de tal provimento (ob. cit., p. 406).

Na Espanha, a matéria relativa à propriedade e ao direito de propriedade é bem menos polémica; haja vista que as limitações à atuação do poder público são conferidas pela própria ordem constitucional e pelas leis internas.

Dispõe o art. 33 da Constituição espanhola de 1978, *in verbis*:

“São reconhecidos o direito à propriedade privada e o direito à herança. A função social destes direitos delimitará seu conteúdo, nos termos da lei. Ninguém poderá ser privado de seus bens e direitos a não ser por causa justificada de uti-

³ In *Manuale di Diritto Urbanistico*, Milano, Giuffrè Editore, 1991, p. 12.

⁴ In *Urbanistica e Edilizia Espropriazioni negli ordinamenti Statale e Regionale*, Roma, Casa Editrice Stamparia Nazionale, 1980, pp. 405-406.

lidade pública ou interesse social, mediante a correspondente indenização e em conformidade com o disposto nas leis.”

Este artigo veda a simples apropriação do solo particular pelo Estado, porém, abre possibilidade a este de delimitar o conteúdo da propriedade, afastando-a de qualquer intenção especulativa, e criando um solo mais voltado ao interesse público.

O artigo 33 da Constituição da Espanha deve ser analisado, todavia, concomitantemente, com o artigo 47, cujo texto é o que segue:

“Todos os espanhóis têm direito de desfrutar de uma habitação digna e adequada. Os poderes públicos promoverão as condições necessárias e estabelecerão as normas destinadas a tornar efetivo este direito, regulando a utilização do solo de acordo com o interesse geral, a fim de impedir a especulação.”

É o fenômeno da socialização do solo, mais marcante entre os espanhóis do que na Itália.

Por outro lado, na Espanha, como no Brasil, a competência outorgada à administração é praticamente ilimitada em matéria urbanística, condicionando-se somente a seu próprio poder (*potestade*) público.

A administração exerce funções de poder de polícia e, como tal, delimita regras e parâmetros de atuação aos particulares. Contudo, a estes, a própria lei garante possibilidades de atuação, desde que não se afastem do legítimo interesse público.

O interesse público em matéria de propriedade foi, marcadamente, defendido na Lei do Solo e Ordenação Urbana, de 12 de maio de 1956. Pela primeira vez, foi conferido aos poderes públicos espanhóis a inteira responsabilidade da ordenação urbanística de todo o território nacional, tanto no que diz respeito ao regime jurídico do solo e planejamento como quanto à possibilidade de o Estado intervir na propriedade.

Para Eduardo García de Enterría e Luciano Parejo Alfonso, na obra intitulada *Lecciones de Derecho Urbanístico* (Madrid, Editorial Civitas, 1981, pp. 425 e ss.) “... a Lei do Solo de 1956 configurou a ordenação urbanística como função pública; configuração que supunha a *publicatio* do âmbito delimitado pela transformação, aproveitamento e utilização do solo, além do que decorre diretamente de sua natureza própria, deixando reduzido o direito de pro-

priedade a seu conteúdo nuclear de uso e desfrute do bem conforme a sua natureza intrínseca”.

Em suma, para os renomados autores, a Lei de Solo de 1956, configurando a ordenação urbanística como uma *função pública*, estabeleceu uma dissociação entre direito de propriedade e direito de construir. Desta feita, a ordenação urbanística estabeleceu os *limites* das faculdades do direito de propriedade, o que é muito natural, dizem eles, posto que não existem direitos ilimitados (ob. cit., p. 433).

Posteriormente, aprovou-se a Lei de Reforma da Lei do Solo, em 2 de maio de 1975, que veio muito mais ratificar a Lei de 1956 do que alterá-la.

No direito brasileiro, foi o Código Civil o ordenamento precursor da disciplina da propriedade, estabelecendo prerrogativas e limites nos artigos 524, 525 e 527. A propriedade se caracteriza, contudo, nestes artigos, com contornos extremamente individualistas.

Seguindo um movimento mundial, principalmente da idéia de socialização do direito, amparada nas Constituições do México e da Alemanha de Weimar, a Carta brasileira de 1934 cristalizou a função social da propriedade.

Estava criada a polêmica entre civilistas e urbanistas. Tinha-se que conviver com um princípio, profundamente individualista, da propriedade, e outro social – extratificado na Constituição de 1934 e nas posteriores.

Temos de aceitar, todavia, que a noção de individualismo absoluto da propriedade, existente à época de elaboração do Código Civil, já não mais persiste. Diante da crescente intervenção estatal, amparada na premissa da função social da propriedade, garantida constitucionalmente (art. 5.º, XXIII e 182, § 2.º, CF/88), o direito de propriedade encontra-se condicionado e limitado.

4. *Relações entre o direito de propriedade e o direito de construir*

Notoriamente, o direito de propriedade compreende o uso, o gozo e a disposição do bem sobre o qual incide. Este uso conforma-se com determinadas regras, que delineiam a fisionomia destes direitos, tornando-os limitados.

Não há, desta forma, direitos ilimitados, sendo compreensível que dispositivos legais estabeleçam condicionamentos ao direito de propriedade.

A própria propriedade, à vista disto, pode

assumir vários conceitos, até porque não há um conteúdo único da propriedade. Assim, o tratamento jurídico dado a ela varia ao sabor das mudanças estruturais.

A propriedade, dada a sua importância cultural e histórica, está prevista na Carta Federal de 1988, no Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais (art. 5.º, XXII).

Como já dissemos, associada à propriedade está arrolada na Constituição (arts. 5.º, XXIII e 182, § 2.º) a função social da propriedade – trazendo esta, limitação ao individualismo típico da órbita civilista.

Com esta conotação social, a propriedade imóvel urbana não é mais exclusividade do direito civil. Tratam da matéria o direito administrativo e o direito urbanístico.

Neste patamar, são as palavras do ilustre autor José Afonso da Silva:

“a destinação urbanística dos terrenos é uma utilidade acrescida a eles pelos planos e leis de caráter urbanístico. Utilidade que se especifica em várias modalidades, conforme o aproveitamento concreto definido para cada terreno. A utilização, portanto, do solo urbano pelos proprietários depende da determinação dada pelo legislador e plano urbanístico” (ob. cit., p. 102).

Segundo os urbanistas, a disciplina do direito de propriedade é aquela em que mais se leva em conta a função social da propriedade. Esta procura harmonizar os interesses sociais e os particulares, através da ordenação e conteúdo do direito de propriedade.

Para a maioria dos doutrinadores a função social faz parte do conteúdo do direito de propriedade, sendo que José Afonso da Silva, citando Pedro Escribano Collado, acrescenta: “Constitui o fundamento do regime jurídico da propriedade, não de limitações, obrigações e ônus que podem apoiar-se em outros títulos de intervenção, como a ordem pública ou a atividade de polícia” (ob. cit., p. 95 e nota 21).

Assim, a nova Ordem Constitucional brasileira imprimiu uma maior intervenção do poder público, a partir do momento em que permitiu que a municipalidade construísse, sem restrições aparentes, todo o complexo de deveres que formarão a função social da propriedade (art. 182, § 2.º). Por meio de regulamentos administrativos o Município poderá limitar o exercício das faculdades do direito de propriedade (art. 572, CC), mas jamais inviabilizá-lo.

Estas nuances em nossa legislação foram trazidas do direito comparado. Na Itália, a Lei n.º 10 de 1977, separou o *jus aedificandi* da propriedade do solo, atribuindo uma maior disponibilidade à autoridade pública. A partir desta Lei de 1977, a faculdade de construir deixou de ser ínsita ao direito de propriedade.

Segundo o autor italiano Giulio Correale o que se praticou na época da elaboração da Lei n.º 10/77 foi uma *expropriação* generalizada, sem qualquer tipo de indenização aos proprietários – por estarem sendo furtados do seu direito de construir.⁵

Diz ainda Correale que, na verdade, uma lei não poderia passar para as mãos do poder público uma faculdade inerente ao direito de propriedade sem que fosse alterada a Constituição, ou sem que, aos proprietários, fosse conferida a devida indenização (ob. cit., pp. 2 e 3).

Contudo, segundo este autor, a Corte Constitucional italiana, em decisão posterior à Lei n.º 10/77, já em 1980, entendeu que “o direito de edificar continua inerente à propriedade, assim como as outras situações que compreendem a legitimação de construir” (ob. cit., p. 104).

Vê-se, pois, que a tentativa de apartar o direito de propriedade e o direito de construir, não vingou na Itália.

No Ordenamento espanhol, com a Lei do Solo de 1956, nasceu uma forte limitação ao direito de edificar, ao *jus aedificandi*, passando a se observar interesses públicos predominantes, como imposição do plano urbanístico.

Como já foi dito, os confrontos entre os particulares e o poder público, na Espanha, não são tão acirrados quanto na Itália, tendo em vista que as limitações urbanísticas são muito bem delimitadas na Constituição (arts. 33 e 47).

A maioria dos doutrinadores espanhóis não enfrenta a questão da garantia do direito de propriedade e as limitações administrativas impostas a este direito.

Destarte, aqui já falamos, García de Enterría e Alfonso defendem a posição de que a Lei do Solo de 1956, ao configurar a ordenação urbanística como uma *função pública*, estabeleceu um mecanismo de separação do direito de propriedade e do direito de construir.

Apesar das inovações vanguardistas do direito italiano – com a Lei n.º 10/77, e do pensa-

⁵ In *Urbanistica, Iniziativa Economica, Proprietà Privada e Poteri Dell'autorità*, Padova, Cedam, 1984, pp. 1 e 2.

mento dos espanhóis acima referidos, que defendem a dissociação do direito de construir e do direito de propriedade, na legislação brasileira, estes direitos estão intimamente ligados.

Diante dos arts. 524 e 572 do Código Civil brasileiro, o direito de construir é *inerente* ao direito de propriedade.

5. Conclusão

Conclui-se, pois, diante de nossas ponderações, que no Ordenamento pátrio, o direito de construir não é absoluto, já que está condicionado ao interesse coletivo, à função social da propriedade e à ordenação urbanística do uso do solo.

O direito de edificar encontra limitações, tanto de ordem privada (no direito civil – direitos de vizinhança) quanto de ordem pública (direito administrativo).

Evidentemente, não é possível encarar a propriedade e o seu direito sob a ótica individualista, deveras aceita até as primeiras décadas deste século. Os apelos sociais trataram de incluir mecanismos em nossa ordem constitucional, limitando e socializando um direito até então absoluto.

Afirma-se, por fim, com segurança, que mesmo o direito de construir sendo inerente ao direito de propriedade, assim o é, com reservas, na medida em que o Estado assumiu uma postura, não mais indiferente, ao seu papel de ordenador e garantidor (pelo menos, nas questões urbanísticas).

ASSINI, Nicola. *Manuale di Diritto Urbanistico*, Milano. Giuffrè Editore, 1991, pp. 173-191.

BITTAR, Carlos Alberto. *A Propriedade e os Direitos Reais na Constituição de 1988*, São Paulo, Saraiva, 1991, pp. 1-9.

CORREALE, Giulio. *Urbanistica, Iniziativa Economica, Proprietà Privada e Poteri Dell'autorità*, Padova. Cedam, 1984, pp. 1-9; 101-107.

ENTERRÍA, Eduardo Garcia et ALFONSO, Luciano Parejo. *Lecciones de Derecho Urbanistico*, Madrid. Editorial Civitas, 1981, pp. 425-488.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *A Propriedade Urbana na Constituição de 1988* (coord. de Carlos Alberto Bittar), São Paulo, Saraiva, 1991, pp. 15-47.

SALVIA, Felippo et TERESI, Francisco. *Diritto Urbanistico*, 4.ª ed., Pádova. Cedam, 1986, pp. 13-25.

SILVA, José Afonso da. "Direito Urbanístico Brasileiro", São Paulo, *RT*, 1981, pp. 88-10.

SPADACCINI, Giuseppe. *Urbanistica, Edilizia Espropriazino negli ordenamenti Statale e Regionale*. Roma. Casa Editrice Stamperia Nazionale. 1980, pp. 405-467.

TÁCITO, Caio. "O Direito de Propriedade e o Desenvolvimento Urbano", in *Carta Mensal*, v. 38, RJ. Confederação Nacional do Comércio, agosto, 1992, pp. 51-58.