

DIREITO DE PROPRIEDADE E DIREITO DE CONSTRUIR

Márcia Walquíria Batista Dos Santos
Procuradora da Universidade de São Paulo – USP
Doutoranda na Faculdade de Direito da USP

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.* - 6. *Bibliografia.*

1 - Introdução

O Tema, que ora colocamos em debate, é deveras 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 de propriedade, com o ingresso nas legislações, da figura da função social da propriedade.

É este instituto, responsável pela invocação da responsabilidade do poder estatal, cumprindo, com toda convicção, o seu papel de garantidor 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 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 encontrar limitações.

2 - Urbanística e urbanização: Noções

A palavra Urbanística vem do latim *urbs*, representando um conceito estritamente li-

gado à cidade e ao assentamento humano que está vem sofrendo.

Deste ponto de partida inicia-se um longo caminho onde uma série de fatos resguardam 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 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 sobrevém 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 fenômenos 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, habitavam. Após, caracterizou-se por pertencer às famílias, representada esta, pelo chefe (patriarca).

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

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

Contudo, segundo Planiol, foi em 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 Hamurabi, 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. 2º 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.

²Cf. José Caeiro da Matta, O Direito de Propriedade e a Utilidade Pública, J.Ribeiro dos Santos, Ed. Rio, 1906, pp. 12-20.

Fundada na ordem econômica individualizada a propriedade passou a ser vista sob um sentido social. A relação que antes existia, entre o bem 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 um bem, não é mais decisiva a vontade privada, passando esta a se condicionar pela vontade pública, manifestada pelos poderes públicos.

Estas ponderações se aplicam à grande maioria dos países europeus. Desta forma, nos deteremos, neste estudo, ao sistema italiano e espanhol 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 ao 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 econômicos 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 1.150, de 17.08.42, se somando a Lei Ponte 765, de 6.8.67 – 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 1.089, de 1.6.39), a lei que tutela as belezas naturais (Lei 1.497, de 17.6.39) e as leis que visam resguardar os Centros Históricos (Lei 765, de 6.8.67 e Lei 1.157, de 19.11.68).

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 habita-

³ In Manuale di Diritto Urbanístico, Milano, Giuffrè Ed., 1991, p.12.

ções 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 10, de 28.1.77, que previu a concessão como pré-requisito para todas as transformações edilícias e urbanísticas; concessão esta, 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 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 polêmica; 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 utilidade 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 art. 33 da Constituição da Espanha deve ser analisado, todavia, concomitantemente, com o art. 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.

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

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 12.5.56. 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 do 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 propriedade 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 2.5.75, 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 arts. 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 (arts. 5º, XXIII e 182, § 2º da CF/88), o direito de propriedade en-

contra-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. 5º, XXII).

Como já dissemos, associada à propriedade está arrolada na Constituição (arts. 5º, XXIII e 182, § 2º) 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 predeterminação 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 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 construa, sem restrições aparentes, todo o complexo de deveres que formarão a função social da propriedade (art. 182, § 2º). Por meio de regulamentos administrativos, o Município poderá limitar o exercício das faculdades do direito de propriedade (art. 572 do CC), mas jamais inviabilizá-lo.

Estas nuances em nossa legislação foram trazidas do direito comparado. Na Itália, a Lei 10/77, 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 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. 2-3).

Contudo, segundo este autor, a Corte Constitucional italiana, em decisão posterior à Lei 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 10/77, e do pensamento 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

⁵ In Urbanística, Iniziativa Economica, Proprietá Privada e Poteri Dell'autorità, Padova, Cedam, 1984, pp. 1-2.

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).

6 - Bibliografia

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

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

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

ENTERRÍA, Eduardo García et ALFONSO, Luciano Parejo. *Leciones de Derecho Urbanístico*, Madrid, Editorial Civitas, 1981, pp. 425-488.

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

SALVIA, Filippo et TERESI, Francisco. *Diritto Urbanistico*, 4.^a ed., Padova, Cedam, 1986, pp. 13-25.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*, S. Paulo, RT, 1981, pp. 88-101.

SPADACCINI, Giuseppe. *Urbanistica, Edilizia Espropriazioni 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. 38/51-58, RJ, Confederação Nacional do Comércio, ago./92.