



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Transformação do Espaço Público Através de Políticas Públicas.

Paula Cristina Pereira Izabel

Rio de Janeiro
2009

PAULA CRISTINA PEREIRA IZABEL

Transformação do Espaço Público Através de Políticas Públicas.

Artigo Científico apresentado à Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, como exigência para obtenção do título de Pós-Graduação.
Orientadores: Prof^ª. Neli Fetzner
Prof. Nelson Tavares
Prof^ª. Mônica Areal

Rio de Janeiro
2009

TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO ATRAVÉS DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Paula Cristina Pereira Izabel

Graduada pela Universidade Candido
Mendes. Advogada.

Resumo: a necessidade de transformação dos espaços urbanos, uma vez que há leis que estruturam a aplicação de medidas para organização das construções e a sua utilidade naquela específica localidade, bem como, os projetos norteadores desses objetivos traçados e de reprodução obrigatória, instituídos em leis nacionais, os quais deveriam estar inclusos nos planos de governo para aquela legislatura. A falta de interesse dos gestores da coisa pública em face da problemática do crescimento desordenado das metrópoles, apesar de existirem instrumentos aptos ao controle estatal.

Palavras-chave: Urbanismo, Instrumentos, Espaços Públicos.

Sumário: 1 – Introdução. 2 – Evolução da Legislação Urbanística no Brasil. 3 – Do regime jurídico do planejamento urbanístico. 4 – Estatuto da Cidade e função social da propriedade . 5 – Plano Diretor. 6 – Conclusão. Referências.

1 – INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objeto central a discussão da evolução histórica do direito urbanístico e as leis que regulamentam o tema, bem como a competência e responsabilidade da municipalidade sobre a utilização do espaço urbano e seu desenvolvimento social. Por outro lado, apresentam quais são os instrumentos disponíveis para alcançar tais objetivos pelo Poder Executivo, uma vez que a sociedade sofre as consequências dessa desorganização dos espaços coletivos e privados, e as medidas cabíveis para efetivarem esses paradigmas estão estabelecidas na Constituição Cidadã de 1988.

Ressalta-se que a metodologia usada no presente trabalho foi à teórica, pois existem bastante doutrinas e artigos sobre a matéria. Quanto à parte empírica, pouco se

produziu, uma vez que falta incentivo estatal em pesquisas para conhecer o problema das edificações em desacordo com as leis municipais.

Toda essa discussão é pertinente, uma vez que coloca em foco a evolução da ocupação irregular do espaço urbano e a negligência estatal em face do caos urbano; Uma, a falta de norma legal adequada às vicissitudes das cidades, Outra a falta de interesse público em utilizar os instrumentos adequados aos problemas de organização do desenvolvimento arquitetônico das áreas metropolitanas.

Outros pontos a serem abordados no trabalho são o Plano Diretor e seus contornos e o Estatuto da Cidade, que determina a elaboração daquela lei pela municipalidade, dentro de critérios pré-estabelecidos na lei geral urbanística.

O intuito deste estudo é trazer perspectivas dentro do conjunto de normas destinadas à ordenação da Cidade e dos espaços habitáveis, para responsabilizar a Administração Pública Municipal.

A funcionalidade dessas medidas é um grande desafio para a sociedade, pois é prerrogativa dos administradores públicos colocarem-nas em prática e considerá-las prioridades na gestão pública e, conseqüentemente, imputar-lhes responsabilidade pelas omissões em seus deveres inerentes à administração da utilização do espaço público.

Portanto, logo após a exposição do tema, pretende-se fazer o leitor refletir na projeção do futuro dos espaços das cidades de forma mais crítica e sintética, tendo como paradigmas o grau de urbanização atual fomentado pelo Estado e quanto se evoluiu dentro de um conceito de modelo de sociedade organizada.

E finalmente os obstáculos encontrados pelos particulares para o enquadramento de suas propriedades em face de norma aplicada ao caso concreto, haja vista que muitos municípios não possuem Plano Diretor, apesar de ser norma imposta pela Constituição aos municípios que preenchem os requisitos fáticos para subsunção da norma constitucional, que determina a elaboração legislativa da lei que regulamenta o direito urbanístico de cada região.

O modelo de pesquisa utilizado é o teórico, haja vista que o desenvolvimento de colheita de material está embasado em textos doutrinários, bem como, o enfoque do trabalho.

O enfoque está na má política de habitação desenvolvida há anos no Brasil, sistema que se inaugura o ciclo de exploração de matéria prima, sem nenhuma forma de avanço urbanístico, o qual só se inaugura espontaneamente com a prática do comércio no litoral, com o fomento da exportação do café. Tal modelo vai de encontro com os grandes

centros urbanos, pois o objetivo principal era a constituição dos “engenhos rurais”, os quais tinham como seus proprietários os donos de todas as terras e riquezas daquela localidade.

A escolha do ramo do direito urbanístico para ser tema do artigo está vinculada a ideia de má utilização dos espaços públicos e a péssima fiscalização da Administração Pública no zoneamento das Cidades brasileiras, as quais estão vivendo um caos pela falta de habitações adequadas para a massa, bem como o aumento da violência gerada pela ausência do poder público nesses conglomerados lotados de pessoas, as quais ficam à margem da lei.

Em virtude dessas observações, conclui-se que o direito urbanístico é indispensável para regulamentação dessa confusão edilícia, bem como, assegurar um mínimo de dignidade para a população que habita e se desenvolve nesses espaços e a devida e eficaz aplicação dos recursos públicos, os quais só se vêm em funcionamento nos anos próximos as eleições.

A metodologia atual para busca de uma melhor organização das leis que tratem sobre o espaço urbano, está embasada na participação popular no trabalho dos executores das obras e na função legisferante dos legisladores, os primeiros trazem conhecimento técnico sobre a realização dos fins colimados, quanto aos segundos reformulam antigos direitos, trazem para a realidade objetivos traçados na carta magna.

È um processo participativo, onde todos podem colaborar para a melhoria de suas regiões, pois a cidade deve ser pensada como um espaço integrado, o qual as partes são interligadas, apesar das diferenças sócio-culturais existentes entre os mesmos. Este fenômeno decorre das chamadas economia de aglomeração, porque as atividades complementares permite a ampliação de força de trabalho, aumentando a produtividade geral.

A dinâmica entre produto e consumidor deságua numa maior oferta de serviços oferecidos pelo Estado, uma vez que o mesmo busca o crescimento organizado de suas cidades. Entretanto, tal funcionamento depende de uma escala de atividades de suporte urbanístico, o qual somente a Administração Pública pode gerir, como por exemplo, a regulamentação de bens coletivos e suas destinações, o estabelecimento por lei de monopólios e a fomentação da livre iniciativa.

Os serviços públicos oferecidos á população, quanto ao direito urbanístico, restringe-se as praças, ruas, escolas, hospitais, cemitérios, rodovias, aeroportos, saneamento e muitos outros ligados à utilização do espaço urbanos, os quais não poderiam ser executados pelo mercado, pois são de interesse coletivo, não tendo, a priori, interesse o particular.

São ferramentas que estão pautadas em diretrizes gerais definidas pela federação, estruturadas ara a realização do enquadramento da realidade à lei, tendo como

cooperador os municípios, os quais são delegadas as competências de legislar sobre o plano diretor e todos os desdobramentos da política local, sempre visando a melhora da qualidade de vida das cidades brasileiras, pois estas vivem dias caóticos de desrespeito pelas leis que estruturam a vida em coletividade.

2-EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO BRASIL

A implantação da urbanização no Brasil caracterizou-se pela sua política de colonização, ligado ao seu círculo de desenvolvimento agrícola, com a exploração de seus recursos naturais, conseqüentemente, originando núcleos urbanos com a finalidade de ocupação territorial e mão de obra para o extrativo das matérias primas. A origem desse fenômeno deu-se por impulso oficial, entretanto, já havia cidades como o Recôncavo Bahiano, da Zona da Mota, do Nordeste, os quais iniciaram o processo de urbanização no país, sem incentivo estatal.

Ao observar a constituição da rede urbana brasileira, destacam-se três principais etapas de organização do território brasileiro: a primeira fase, que vai de 1530 a 1570 tem como ponto principal, a fundação do Rio de Janeiro; a segunda que está entre 1580 e 1640, caracterizada pelo domínio espanhol, tem como marca indelével a fundação de uma vila e três cidades e propiciou uma organização do espaço de forma sistemática da costa norte, em direção à Amazônia; e, a terceira fase, 1650 e 1720, quando foram fundadas trinta e cinco vilas, a qual elevou duas delas à categoria de cidades, Olinda e São Paulo, ao constituir, ao final deste período de urbanização, um respeitável conjunto de sessenta e três vilas e oito cidades.

Em função de uma colonização extrativista, Portugal começou a instalar os seus núcleos colônias próximo aos locais de captação de recursos naturais, porque o seu objetivo era o levantamento de toda matéria prima encontrada, com objetivo de auferir riquezas, uma vez que era a maior potência marítima do planeta.

Essas construções tiveram como base, ato de iniciativa oficial, a política extrativista, que continuou a ser praticada no Império através das colônias militares no interior do país e de núcleos de colonização nos Estados.

Basicamente, todo o processo de desenvolvimento urbano brasileiro se moldou à necessidade de satisfazer os interesses comerciais de Portugal.

Apenas na década de 1920 é que se iniciam os debates sobre a introdução do urbanismo no Brasil, e culminou com a elaboração do Plano do Rio de Janeiro. Além disso, a influência do modelo europeu, como sendo aquele que melhor atenderia a vontade de mudança da imagem da cidade. Esse processo de modernização não foi estendido para a toda população, e culminou em uma reforma artificial e seccionada.

O paradigma francês de planejamento urbano surgiu como necessidade das políticas de saúde coletiva que justificavam a destruição das construções desordenadas e disseminadoras de doenças, pois se tratavam de cortiços se nenhum cuidado sanitário.

Com isso houve a expulsão dessa população para longe dos centros urbanos, as novas áreas ao sul eram locais que estavam à população mais abastada, enquanto o oeste abriga os pobres, localidades menos valorizadas e com difícil acesso ao transporte urbano, propensas aos problemas oriundos de mau desenvolvimento urbano.

O planejamento urbano nasce como instrumento de política de emergência para dar base à sociedade urbano-industrial. O aumento da população e o crescimento demográfico de alguns centros fizeram com que houvesse controle por parte do Estado do uso do solo urbano, o qual criou programas habitacionais e infra-estrutura para solucionar os problemas surgidos com essa densidade demográfica.

Estudar direito urbanístico evidencia a uma pluralidade de interdisciplinariedade, principalmente na seara do direito, pois são muitos outros temas afins, como por exemplo: água, energia, meio ambiente, trânsito, transporte e outros.

Não se pode deixar de lado tantos aspectos que interferem na construção do espaço habitável e o dia a dia da população que vive nos grandes centros urbanos.

O começo de essa colonização teve como modelo de cidade, um Estado que não se preocupava com o desenvolvimento populacional, mas somente comercial, portanto, o Brasil já inicia o seu processo de urbanização num quadro de instabilidade, vivido desde seu povoamento. Como já fora analisado anteriormente, não houve qualquer preocupação em relação aos problemas decorrentes do crescimento urbano.

A precariedade institucional experimentada, por sua vez, impedia que se fizesse uma divisão territorial de maneira regular e eficiente. Foi à única preocupação a ocupação territorial em face de outras potências, somando-se a isso o fato de que a política de controle do crescimento urbano sempre esteve baseada na adoção de território para incentivar a economia, em detrimento da população.

Por tais razões nunca se teve uma legislação que regulasse o assunto, nem um controle do uso do solo; cada um podia fazer dele o que bem entendesse, pois o direito de propriedade era absoluto, realidade que se observava até o advento do novo Código Civil, que tem como princípio a função social da propriedade.

Sabe-se que o direito urbanístico é um ramo do Direito Público e rege a disposição físico-social do espaço de uso comum ou privado, ponto que será analisado por todo esse trabalho, o qual visa sempre ao imóvel urbano e a sua conciliação com o espaço público. Possui como parâmetro a razoabilidade entre o direito de propriedade e a supremacia do interesse público sobre o particular.

A atividade urbanística consiste na intervenção do Poder Público, com a finalidade de ordenar a planificação urbanística; Faz uma integração entre as aglomerações urbanas e o ambiente em que vive o homem, portanto, é uma função pública, a qual interfere na esfera do interesse particular, visando à realização de interesse da coletividade, logo, sempre se desenvolverá nos estritos limites da lei.

Na mesma linha de raciocínio com o ponto destacado acima, para a construção desse trabalho está à intervenção do Estado na propriedade como um fim de organização da estética da cidade, por isso deve-se, desde logo, ressaltar que o legislador constituinte originário tratou do tema nas normas de política do desenvolvimento urbano, como o plano diretor, ordenação urbana, parcelamento urbano, propriedade urbana e sua função social, imposições constitucionais urbanísticas (art. 30, VIII, e 182), como também o mandamento de proteção paisagística, artística e histórica (art. 30, IX, 215 e 216), impositiva de regime especial à propriedade privada.

Assim as normas constitucionais citadas são autorizações aos legisladores infraconstitucionais para regulamentar o uso do espaço urbano e, conseqüentemente, a intervenção na propriedade, pois serão esses que saberão o interesse público naquela localidade.

Essa legislação interventiva está relacionada ao ente que possui competência para regulamentar os interesses, enfatizando-se a preponderância de interesse na resolução dos conflitos sociais.

A função social da propriedade urbana idealizada pela Constituição, só atende os seus objetivos quando se dá cumprimento a seu plano diretor. Devem estar definidos aqueles a serem observados, portanto, nesses instrumentos, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes. É norma de caráter obrigatório, pela segurança jurídica que proporciona aos munícipes, todas as exigências de conteúdo interventivo que, embora atuando

sobre aspectos econômicos da propriedade imobiliária, destina-se a realizar os superiores valores da convivência social.

O estatuto da cidade regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais dispõem acerca do direito urbanístico.

Trata-se de normas gerais da política urbana, matéria inserida na competência material exclusiva e legislativa concorrente da União, artigo 21, XX, art. 24, incisos VI, VII e VIII, e § 1º da CRFB, cuja finalidade é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

Os municípios detêm competência exclusiva para executar a política urbana, que possui como instrumento básico o plano diretor. Desse modo, constata-se que a Constituição legou papel fundamental ao município, uma vez que é em seu território que os problemas de ordem urbanística se manifestam e, conseqüentemente, devem ser resolvidos.

Através de normas de ordem pública e interesse social, o Estatuto regula o uso da propriedade urbana em prol do bem estar da sociedade, da segurança e da utilização social do espaço público, estabelecendo dentre as diretrizes gerais da política urbana, a garantia do direito a cidades sustentáveis.

O planejamento urbanístico local, o qual é de competência da municipalidade, tem por finalidade adequar o território municipal ao plano diretor, com objetivo de disciplinar o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Essa competência é exclusiva, que não comporta a nenhuma intromissão de outros entes federados.

Retorna-se ao plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, §1º da CRFB), que permite ao município a trazer as diretrizes gerais da sua política urbana.

Todo esse clamor tem como fundamento a restauração da qualidade de vida nas cidades, através da responsabilização dos entes estatais, os quais devem adotar políticas públicas que possam ser implantadas profundas mudanças sociais.

A maioria da municipalidade brasileira tem a ocupação de sua área em desacordo com a legislação urbanística, pois não há uma consciência coletiva urbanística ou ambientalista que se preocupe com a desordem criada pela ausência estatal medidas intervenientes. Assim, loteamentos clandestinos em áreas de proteção ambiental, favelas, condomínios em áreas proibidas, são razões desse cenário de desequilíbrio organizacional da cidade, levando a aprovação da lei 10.257/01, denominado Estatuto da Cidade, sendo mencionado pela primeira vez em nossa Carta Política de 1988.

Pela magnitude de suas disposições, o Estatuto da Cidade tem status de iniciador na trajetória da reforma urbana, isto porque se preocupa com o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades, garantindo o direito às cidades sustentáveis, propondo a ordenar e controlar o uso do solo de forma a evitar a deterioração das áreas urbanizadas e a degradação ambiental.

É de maior importância à nova legislação urbanística aprovada, mas sua vigência não acarreta automaticamente os resultados e objetivos esperados, pois os municípios terão que operacionalizar todo mecanismo jurídico oferecido pela lei, conforme as peculiaridades de cada cidade. A norma fornece parâmetros aos executivos e legislativos municipais para a elaboração de suas leis e planos diretores.

As normas urbanísticas tratam da ordenação dos espaços habitáveis, por serem aglomerados urbanos que necessitam de regulamentação para uma convivência organizada.

Essas regras tiveram início nos costumes passando mais tarde serem normas de direito legislado, os quais eram preceitos primários. Transformou-se em normas mais complexas e, conseqüentemente, evoluíram para ramo autônomo, de observância obrigatória por serem de direito público porque regulam uma função pública.

Nota-se que são cogentes, de interesse social, por revelarem a necessidade de coesão dinâmica a qual tem por finalidade transformar a realidade.

O complexo legislativo se resume em três espécies: sistematização urbanística – que estruturam os instrumentos de organização dos espaços habitáveis, e são as pertinentes ao planejamento urbanístico, à ordenação do solo em geral e de áreas de interesse especial; intervenção urbanística – que se referem à delimitação e limitações ao direito de propriedade e ao direito de construir e controle urbanístico - que são aquelas destinadas a reger a conduta dos indivíduos quanto ao uso do solo, como as que estabelecem diretrizes de atividades urbanísticas dos particulares, as que regulam a aprovação de urbanificação, a outorga de certificado ou certidão de uso de solo, a licença para urbanificar ou para edificar.

Todo esse corpo normativo é regulamentado por normas constitucionais e infraconstitucionais. São dispositivos que cuidam de competência, tendo em vista a repartição de funções estabelecidas na Constituição, a qual tem como parâmetro a predominância de interesse de cada ente da federação.

A repartição de competência legislativa sobre direito urbanístico só veio de uma maneira mais específica a partir do texto constitucional de 1988 que estabeleceu a edição de leis gerais sobre o tema à União, a qual compete o plano urbanístico nacional e macrorregionais (arts. 21,XX e XXI, e 24, I, e §1º), aos estados cabe dispor sobre normas de

ordenação do território estadual e suplementares das gerais estabelecidas pela União e aos municípios a competência de estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o intuito de estabelecer as funções sociais das cidades, tem como norte o plano diretor (art.30, VIII e §1º do artigo 182).

O Estatuto da cidade veio regulamentado pela lei 10.257/2001. É a lei que determina as diretrizes gerais da política urbana, cumprindo função de norma geral, é um instrumento a ser usado na ordenação do espaço urbano, como moradia, saneamento básico, trás a figura do plano diretor e outros institutos aplicado aos fins de organizar a utilização territorial.

Apesar de toda uma regulamentação no país, não se pode deixar de ser criticado a ausência de sustentabilidade das cidades brasileiras, pois tais leis não garantem resultados práticos para os cidadãos, tendo em vista que necessita de um conjunto de mecanismos jurídicos a ser colocado em funcionamento pelo poder municipal, o qual muitas vezes não possuem recursos tecnológicos voltados para a urbanificação consistente na renovação da vida arquitetônica da municipalidade.

Embora existam princípios e objetivos traçados pela Constituição quanto ao direito urbanístico, estes só podem ser cumpridos, quando houver interesses dos governantes, os quais esquecem que a organização da propriedade visa a melhoria da condição econômica da população, conseqüentemente, aumentando o percentual da arrecadação de tributos e a diminuição da política assistencial disponível a custa do Estado.

È inegável que há no cenário brasileiro comandos normativos e orçamentários para aplicação de uma adequada vida urbana almejada pela Norma Maior, uma vez que foi um dos compromissos estipulado na constituição, traduzindo em deveres que deveram ser perseguidos pelos governantes independente da esfera de poder. Tal regramento se nota nos artigos que tratam das competências executivas e legislativas de cada ente federado.

A tarefa executada pela Administração Pública municipal é de suma importância para aplicação das diretrizes traçadas pela União, pois esta tem interesses em âmbito nacional, não se preocupando com as peculiaridades de cada município, não se atentando para as características afeiçoadas como locais.

O interesse local é materializado nas necessidades daquela população que vivencia os problemas daquele lugar e aí, pode-se entender os aspectos que exigem regulação própria para determinados lugares, uma vez que neste há detalhes que não existem em outras municipalidades, como isso se garante a prioridade de executar determinada obra em face de outro, pois esta não irá legitimar as prioridades existentes naquela região.

Logo, se ocorrer à lacuna da lei ou sua ausência sobre determinada matéria de interesse local, poderá o município legislar exaustivamente sobre a matéria, com a finalidade de concretizar a sua competência estabelecida na Constituição federal. Todavia, se existir incompatibilidade entre a norma municipal com o regramento estabelecido pela União ou Estado, deverá a priori ver se tal matéria é de competência exclusiva da União, para o afastamento da norma municipal, pois caso contrário, deverá o município cumprir o seu dever constitucional de agir e inobservar a referida legislação.

3- DO REGIME JURÍDICO DO PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

O tópico desta parte visa a instrumentalização do processo para a modificação da realidade dos grandes centros, o qual é executado pela Administração Pública de cada ente, utilizando os recursos jurídicos disponíveis para a regularização dos bens dos administrados.

Diante disso, a sociedade exige que o Poder Estatal intervenha na crise da moradia popular, no saneamento básico, na falta de transporte público eficiente e outras mazelas sociais, pois são traços característicos do planejamento urbano.

José A. da Silva salienta que “O processo de planejamento urbanístico adquire sentido jurídico quando se traduz em planos urbanísticos. Estes são, pois, os instrumentos formais que consubstanciam e materializam as determinações e os objetivos naquele”.

É mister saber que o planejamento se realiza mediante a criação de diretrizes, as quais se reúnem em planos que criaram normas de observância comum, tornando a coletividade signatária deste sistema urbanístico.

Como é sabido, as competências aqui declaradas têm como fundamento jurídico a Constituição da República, que estabeleceu que a União deverá elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação e desenvolvimento do espaço urbano, voltado principalmente para a intervenção no domínio econômico, não ficando ao alvedrio dos governantes, esse entendimento comporta discussão, pois dependerá da política traçada em seus planos de governo, mesmo que seja uma imposição de elaboração desses instrumentos, uma vez que na prática, nem todos os municípios do país regulamentaram os planos diretores.

Para dirimir a controvérsia, parte da doutrina entende que será norma obrigatória para o poder público e facultativo para o setor privado, entretanto, é fato questionável, porque a Administração em virtude do princípio da legalidade, sempre deverá

agir dentro dos limites estabelecidos e conformidade a lei, enquanto aos particulares estes também deverão agir conforme os ditames legais, porque é norma cogente, deve ser observada por todos, como por exemplo, uma limitação administrativa, o particular deverá respeitá-la para poder exercer o seu direito de construir.

O plano urbanístico está sujeito aos princípios que regem o direito urbanístico, como o princípio do urbanismo como função pública, que fornece ao direito em questão sua característica de instrumento normativo, dando legitimidade ao ente público intervir na propriedade privada, impondo regras para a adequação da propriedade aos seus objetivos estabelecidos nos planos, sempre visando o interesse da coletividade, o princípio da conformação da propriedade as normas urbanísticas, sendo um consectário do princípio supracitado, pois a propriedade só exerce a sua função social, quando está em conformidade com as leis urbanísticas, da coesão dinâmica das normas urbanísticas, da afetação das mais-valias ao custo da urbanificação, pois os resultados oriundos dos benefícios da urbanificação serão convertidos para valorização dos bens privados daquela região, e por último, o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística, que é auto-explicativo.

Em virtude desses princípios, os planos urbanísticos não comportam dicotomia entre serem imperativos para os entes públicos ou indicativos para os particulares, fato que se verifica, em regra, porque podem se consubstanciar em normas gerais ou especiais, estes vinculativos, pois estão ligados ao exercício de uma atividade desenvolvida pela iniciativa privada, enquanto, aqueles necessitam de instrumentos ulteriores para sua concreção.

O processo de planejamento urbanístico só adquire feição jurídica quando é aprovado por lei, tornando-se transformador da realidade social, o qual se manifestará através dos planos correspondentes nas leis. Logo, não deixa de ser um processo técnico, o qual se transformou em lei, para ter caráter geral e abstrato, de observância obrigatória, realizando-se mediante atuação concreta do executivo.

Apesar de toda sua estrutura técnica, o plano urbanístico compreende um transformador da realidade, o qual lhe dá característica de um procedimento jurídico dinâmico, porque tem conseqüências que influenciam diretamente o direito de usar a propriedade privada, estabelecendo limitações a tais direitos, pois impõe objetivos que colimam no interesse da coletividade, haja vista a evolução social que irá gerar para toda a sociedade.

Voltando para o seu aspecto legal, a norma que traduz o plano urbanístico não constitui simplesmente ato de aprovação pelo poder legislativo, mas, sim, um conjunto de

diretrizes normativas para concretude de suas finalidades, o qual se nota de maneira mais cristalina na esfera municipal, traduzindo-se em planos diretores, os quais estabelecem o desenvolvimento corpóreo das cidades.

Ideia do plano diretor passa pelas etapas de um traço característico da cidade, elementos de identificação imediata daquele território, incluindo a distribuição das edificações conforme a localidade e o atendimento daquela edificação para determina função, sempre integrado ao planejamento urbano, visando todas as áreas de atuação estatal, colocando em prática as concepções idealizadas no plano, integrando a cidade ao campo.

Mesmo assim, o planejamento urbanístico no Brasil ainda não decolou por falta de políticas permanentes, pois com a mudança do executivo, em virtude de eleição, mudam-se também as políticas públicas, faltando uma continuidade de atividades já executadas, acarretando um custo social muito grande, todavia que há sempre a implantação de novas diretrizes, as quais demandam tempo para sua elaboração e mais verbas públicas para a sua efetivação.

Portanto, o problema está na não imposição de processos de planejamento urbanístico de caráter permanente, somente determinando a elaboração de planos que instrumentalizassem o processo supracitado, sendo sensíveis aos reclamos dos administrados.

O plano urbanístico passa pelas três esferas da federação, no âmbito federal o Governo deverá elaborar, vide sua competência no inciso IX do artigo 21 da CRFB., três tipos de planos urbanísticos: o urbanístico nacional, os urbanísticos macrorregionais e os urbanísticos setoriais.

As funções precípua desses planos são resguardar a unidade da atividade de planejamento nos vários níveis territoriais, percebendo os elementos fundamentais da ordenação de todo território nacional, incluindo paisagismo, ambiental, ecológico e defesa do solo, bem como, ligar todos os objetivos traçados em nível federal para garantir uma qualidade de vida a população de todo território nacional.

Essa coordenação tem como conteúdo a identificação dos problemas habituais, os que ocorrem retrospectivamente, a elaboração de tais diretrizes, tendo como pilar o equilíbrio, sendo este o ponto de análise das distribuições dos recursos entre as regiões abrangidas pelo plano.

Portanto, exigirá atuação eficaz para solucionar essas anomalias, fazendo incidir na estratégia geral meios e atos que busquem uma melhor promoção da urbanização nessas áreas que apresentam com reincidência esses déficits organizacionais, configurando conteúdo substancial do plano nacional, pois situa-se no levantamento do desenvolvimento

urbano nacional para fixação dos objetivos gerais indicados nas prioridades a serem consideradas.

Uma leve explanação deve ser feita sobre os planos urbanísticos macrorregionais e federais setoriais, o primeiro, trata-se de planos federais para regiões com potencial econômico, sendo executado por mais de um ente da federação, enquanto o segundo, importa em sistematizar atividade de desenvolvimento social, como moradia e trabalho, setores que demandam concreta atuação de planos federais.

O sistema que os Estados dispõem para sua parcela na política de urbanização está calcado na consecução de objetivos gerais ou microrregionais, ou seja, que não será correto dizer que o Estado possa exercer a função urbanística de feito direto e concreto intra-urbano, salvo nas hipóteses permitidas por leis, como convênios e políticas de regiões de aglomeração urbana, mas não tirando a sua possibilidade de executar suas funções com autonomia e discricionariedade naquilo que lhe for permitido dentro das diretrizes estabelecidas em leis, as quais não estejam dentro da esfera de competência da União ou dos municípios.

Os Estados promoverão as intervenções estatuídas no Estatuto da Cidade, por meio de planos de ordenação territorial, objetivando a adequação da organização do espaço público ao planejamento acima mencionado, dependendo de lei que irá disciplinar a elaboração dos fins colimados no interesse comum dos Estados e dos Municípios.

Quanto aos municípios seu processo de planejamento deve ser permanente, adequando-se a realidade daquela municipalidade, significando que a sua proximidade com os problemas ordinários, dá gestão da cidade uma especial participação da mudança social urbana, talvez tenha sido por isso que a constituinte atribuiu-lhe o plano diretor, isto é, a realidade do município deve influir estritamente na elaboração do processo de planejamento, sendo instrumentos que traduzam eficiência e eficácia na utilização dos recursos que unidos visam dirimir esses conflitos vividos pela população.

Assim, com base nessas normas, o fundamento de toda atividade urbanística é de impulsionar a ação de ordenação do espaço público e o enquadramento da propriedade privada aos ditames das diretrizes básicas do plano urbanístico, mas a realização destas disciplinas necessita coercitivamente de determinações estabelecidas em lei, a qual irá prever procedimentos adequados para se alcançar os interesses traçados para os fins urbanísticos.

A atividade urbanística também se preocupa em preservar o meio ambiente, assegurando partes das cidades que não podem se edificadas ou estabeleçam limitações ao direito de construir, estabelecendo áreas de proteção ambiental, determinando a construção de

parques públicos, preservando legados históricos e artísticos, bem como, estabelecendo tombamentos, pois busca-se revitalizar áreas deterioradas e envelhecidas, estabelecendo políticas sobre áreas que terão um cunho mais domiciliar ou empresaria, mas, insistentemente, na finalidade de ordenar a utilização da coisa pública que é o desenvolvimento social.

4- ESTATUTO DA CIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O Estatuto da Cidade está inserido no capítulo II, da política urbana, no artigo 182 da Constituição, a qual trouxe pela primeira vez em nossa carta política, a preocupação com a reforma urbana.

Os objetivos traçados pela Lei Federal nº10. 257/2001, pois é a norma que inicia a regulamentação do espaço urbano e seus princípios, os quais direcionam as atividades dos administradores públicos, uma vez que a constituição já determinou com são os objetivos a serem alcançados pelas cidades.

O corpo normativo do Estatuto da Cidade elenca medidas para a concretização do Direito Urbanístico, como por exemplo, o plano diretor, direito de superfície, a concessão do direito real de uso, bem como, outros instrumentos para regularização dos espaços públicos e privados.

Essa norma tem como base fática à baixa qualidade de vida estabelecida nas cidades, pela má utilização dos espaços públicos e a falta de profundas transformações sociais, pois a maioria dos municípios tem a ocupação de seu território em desconformidade com as diretrizes urbanísticas.

Suas disposições são o início do processo da reforma urbana, pois se foca na questão do desenvolvimento das atividades sociais das cidades, tendo como objetivo o direito às cidades sustentáveis. Esta prerrogativa é verificada em vários artigos da lei, entretanto, a sua aplicação na realidade do dia a dia encontra grandes conflitos de interesses, uma imensa classe social que está à margem de seus direitos, sendo os excluídos sociais e a conivência de gestores públicos para a cooptação de votos, pois questões demarcatória e habitacionais sempre trazem polêmicas para aqueles que tentam adequá-las aos ditames legais.

Mas somente a sua existência não garante que os resultados ali previstos serão atingidos, uma vez que é um conjunto de instrumentos jurídicos a serem utilizados pela

municipalidade, portanto, devem ser adequados os parâmetros estabelecidos na lei pelo Poder executivo, como por exemplo, a criação do plano urbanístico, às realidades de cada cidade.

O tema do urbanismo está tratado na Constituição, mais precisamente em seu artigo 182, que tem com pilar os princípios e fundamentos eleitos pela Carta Magna, principalmente aqueles instituídos em seu título primeiro, como a dignidade da pessoa humana, garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais, assim como outros elencados em todo o texto.

O constituinte originário elencou como executor primordial da política de desenvolvimento urbano o administrador municipal, pois é o município que tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local (art.30, CRFB/88), apesar de a própria Carta não especificar o conceito supracitado, mas há o entendimento do Doutrinador Rogério Gesta Leal que "... a existência de temas que interessam a todo o país, mas, por possuírem aspectos que exigem uma regulamentação própria para determinados locais, devem ser detalhados somente nestes locais e não em todo o território do país".(2003, p.86).

Dentre os instrumentos para efetivação de ações necessárias para buscar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade está o Plano Diretor, nos termos do inciso XI do art. 29 da lei em comento, o qual é o planejamento Municipal com a participação social da comunidade representada por suas associações representativas.

Ressalta-se que a efetivação do Estatuto da Cidade no espaço territorial daquela municipalidade é a forma de concretizar a função social que aquela região tem sobre seus administrados, os quais vêm que há limites a serem observados no momento da realização de edificações e que há controle sobre a atividade desenvolvida pela propriedade privada, dado a maior relevância ao cumprimento da norma que serve de vetor para as políticas de segurança e de bem-estar dos cidadãos, conexamente com a questão ambiental.

Por ser norma geral, de competência da União, vincula todos os poderes no tocante a produção de leis sobre os temas tratados em seu texto, pois a mesma é o parâmetro para as demais leis, uma vez que é uma norma cogente, a qual estabelece regras de ordem pública e de interesse social para todos os restantes entes da federação.

Esse juízo de admissibilidade também é observado nas atividades desempenhadas pelo Poder Executivo quando tratarem de matérias correlatas ao direito urbanístico, sob pena de serem responsabilizados por vício de legalidade, o mesmo é dispensado ao Judiciário, uma vez que desempenha a função de fiscal das leis.

Voltando aos valores trazidos pelo Estatuto, um de seus vetores é a garantia do direito a cidades sustentáveis, englobando neste conceito o direito à moradia, ao saneamento

básico, à atividade estatal fiscalizando as construções edilícias, à infra-estrutura, aos serviços públicos, assegurar a ordenação dos espaços com o intuito de fomentar a cidadania na população.

Para fundamentar essa assertiva, basta ler o artigo 2º da Lei, que estabelece como valor democrático à participação da população e outras entidades na formação dos planos, programas e projetos ligados à estratégia de gestão do espaço urbano.

Em sede de diretrizes a serem seguidas pela Administração Pública, há a questão da ordenação e do controle do uso do solo urbano, sempre com a finalidade de impedir a inadequação do exercício de um direito, o qual seria a utilização de imóveis urbanos que não respeitassem as exigências da lei.

A ordenação territorial somente tem sentido se existirem planejamento e políticas de gestão, pois sem organização do Estado, este não terá instrumentos para agir coercitivamente contra as irregularidades cometidas na ocupação do solo e nas outras formas de fruição do espaço público.

O Estatuto, ao normatizar os mecanismos de política urbana, o faz com parcimônia, pois deixa ao critério das competências privativas dos poderes dos legisladores locais, porque cada região tem as suas demandas urbanísticas, sempre com o objetivo de potencializar ao máximo a utilização destes instrumentos. Por isso, é necessário que o intérprete da lei conheça todo o sistema que regula a matéria de direito urbanístico, principalmente o sistema constitucional e sua intenção diante na nova ordem jurídica, bem como, o novo *estatus* social dado à política urbana.

O Plano Diretor não deixa de ser um desdobramento do Estatuto, sendo um dos instrumentos conferidos pela lei aos administradores municipais, as disposições daquele se encontra a partir do art. 40 e seguintes, uma vez que determina alguns temas obrigatórios que devem constar em seu corpo normativo, visando manter um padrão mínimo entre as cidades.

Dentre as matérias que devem conter no Plano Diretor estão estabelecidas no âmbito do art. 42 da Lei 10257/2001. Caso essas regras não constem no plano diretor, impõe-se a sua criação por lei ordinária, ou até mesmo a utilização subsidiária do Estatuto da Cidade no caso daquele que não regulamentar tais matérias de reprodução obrigatória.

Destaca-se aqui a inovação trazida pelo Estatuto, o IPTU progressivo, disposto no artigo 5º, aonde prevê a possibilidade de lei municipal regular a incidência do tributo progressivo no caso de inobservância da lei na realização do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsória do solo urbano não edificado, então, são espaço subutilizados ou

em desacordo à legislação urbanística municipal, que fará com que os responsáveis por esses imóveis paguem impostos com alíquotas mais altas.

Outro mecanismo que está na lei, em seu artigo 8º, é o da expropriação com pagamento em títulos, no caso de decorrerem cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o responsável pelo bem não tome as devidas medidas determinadas pela municipalidade, logo poderá o município expedir o decreto expropriatório referente a esse imóvel.

Mais um mecanismo novo é o da instituição de unidade de conservação, alínea “e” do inciso V do art. 4º, que visa à proteção de áreas ou bens que demandem um maior cuidado no aspecto de sua proteção pelos poderes públicos, configurando-se como uma limitação administrativa de ocupação do solo urbano. A lei municipal deverá especificar quais serão as áreas que pretende conservar e de que forma as mesmas receberam sua proteção.

A alínea “i” do artigo 4º do Estatuto, esboça a figura do instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, os quais incidem sobre áreas que estão incluídas no plano de desenvolvimento urbanístico, no caso das mesmas não passaram por essas modificações, ensejando a intervenção do Estado na produção dos objetivos traçados no plano diretor. Neste caso o Poder Executivo Municipal vai estabelecer alguns requisitos para os proprietários cumprirem com as suas exigências, mas sempre dentro de um devido procedimento estabelecido em lei.

No mesmo artigo, especificamente em sua alínea “j”, há a figura jurídica da usucapião especial de imóvel urbano, o qual vem minuciosamente em seu artigo 9º, tendo como limite físico uma área de 250m², com a posse ininterrupta e sem oposição de cinco de anos, bem como, aquele que requer a declaração da usucapião não possua outro imóvel.

Todas essas medidas devem ser bem dosadas pelos entes, órgãos e agentes públicos, pois têm o controle da execução das políticas de desenvolvimento urbano e social, por isso que existe esse Estatuto para garantir uma gestão democrática dessas atividades desempenhadas por esses, ou seja, a Administração Pública deverá agir dentro dos rigores da lei, devendo fomentar a participação popular, através de órgãos colegiados, audiências, debates e consultas públicas, bem como, recebendo projeto de lei de iniciativa popular, sempre buscando um maior comprometimento e fiscalização da sociedade que irá sentir os efeitos das futuras determinações.

Na atualidade o grande dilema trazido pelo desenvolvimento é o fato dos países que estejam em tal rota, não conseguem executar com eficiência os seus projetos urbanísticos, sendo uma das fontes da pobreza, violência, marginalização, alto índice de

natalidade na camada de baixa renda, tudo em virtude da ausência de consciência de cidadania que falta na grande massa da sociedade, tendo em vista que ela não vê a atuação positiva na construção de meios urbanísticos e sociais que beneficiem suas vidas e dê o devido direcionamento ao erário público revertido para tal gestão. Esses problemas retiram a crença da população nos governantes e desestimula a conservação da coisa pública, a sociedade ainda não se visualiza como responsável pelas coisas de utilidade pública, retirando do seu poder, o qual é soberano, o controle e fiscalização das funções públicas, que são de extrema importância para a melhoria da qualidade de vida e inviabilizador das desigualdades regionais, objetivos e fundamentos da república federativa do Brasil.

5- PLANO DIRETOR

A Administração Pública Municipal, através de sua lei orgânica, tem disponível, como mecanismo de proteção ao patrimônio cultural, a legislação que estabelece o Plano Diretor e outros planos, os quais são concebidos com a intenção de produção permanente de um processo de planejamento da organização dos Municípios, o qual é considerado como aquele que define os objetivos que devem ser alcançados pelo ente público, em virtude da realidade local e da manifestação popular.

Com base em tais aspectos dos poderes de gestão municipal, os quais são traçados pela Constituição Cidadã, a política de desenvolvimento urbano deve ser executado pelo Poder Municipal, o qual tem as diretrizes gerais fixadas no plano diretor, pois matéria urbanística é de competência concorrente, portanto, devem zelar pelo crescimento ordenado e outras funções estabelecidas naquele instrumento de desenvolvimento e de expansão urbana, tendo como prioridade o cumprimento da sua função social da propriedade (art. 182, §2º, CF).

O plano diretor é um plano urbanístico geral e estabelecem objetivos a serem seguidos no plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Contudo, isso não significa que o plano diretor para existir precisa coexistir juntamente com outros planos de desenvolvimento do Município, pois conforme a Constituição o Plano Diretor se faz necessário a sua elaboração nas cidades de mais 20.000 habitantes.

Conforme sopesado acima, essas diretrizes do desenvolvimento urbano do Município são tópicos que serão elaborados conforme a necessidade de cada região metropolitana, entretanto, essas medidas estão determinadas para serem criadas na

Constituição e no Estatuto da Cidade, onde prevêem a utilização dos instrumentos do parcelamento, edificação e outros meios coercitivos para executar as atividades pré-determinadas em lei.

Os Planos Diretores desafiam a questão da regulamentação da ordenação de uso do solo, pois são meios para o efetivo controle da gestão urbano-ambiental, os quais são fixados as diretrizes de uso e ocupação dos espaços das cidades, com o fim de valorização e promoção da preservação da higidez de suas áreas.

Considera-se, para tanto, as regras gerais de utilização do solo urbano para cada área selecionada, observando as características físicas de cada localidade, como por exemplo, os usos e sua distribuição e demais especificações arquitetônicas, paisagísticas para estabelecer quais são os pontos que devem ser preservados naquela cidade. Portanto, no caso de identificação desses espaços carentes de preservação, é de observância obrigatória pelos gestores públicos, principalmente os responsáveis pela aprovação da municipalidade, esse reconhecimento das áreas relevantes histórica e culturalmente para cidade, caso contrário ensejará a responsabilização de tais autoridades.

O que identifica o plano diretor são as medidas acautelatórias estabelecidas em seu corpo normativo, instrumentos que possibilitam proteção das áreas estabelecidas como de imprescindíveis para caracterização daquela municipalidade.

Em função do princípio da legalidade os planos diretores passam a vigor a partir de sua publicação, tendo em vista ser uma elaboração legislativa de iniciativa do Prefeito e referendada pela Câmara Municipal, com o seu processo legislativo instituído em suas leis orgânicas. O Estatuto da Cidade prevê que durante o processo de criação do Plano Diretor possam ser promovidas audiências públicas para que ocorram as discussões sobre a realidade que precisa ser transformada.

Quanto ao seu conteúdo técnico possui uma base pautada em mapas, quadros, toda uma forma gráfica para retratar a situação presente daquela cidade, como também, fazer projeções de políticas públicas estabelecidas no processo de planejamento da organização do município. Todos esses requisitos para a sua constituição estão estabelecidos em lei.

A norma que institui o Plano Diretor, como regra, contém todos os elementos para sua aplicação automática e eficaz, mas pode ocorrer que algumas disposições possam ser esboçadas através de regulamentos que detalhem a execução de determinados dispositivos da lei.

Ressalta-se a exequibilidade e viabilidade que são meios de execução de controle e de substituição, o primeiro dá origem ao controle pelo poder estatal e pelos

particulares e o segundo a substituição das atividades do ente público e dos direitos dos particulares.

Mas uma vez a norma constitucional no aspecto da função urbanística referente aos municípios, se focou na melhoria da qualidade de vida aplicada a realidade daquela comunidade, transformando o espaço territorial, usando como ferramenta direta os planos diretores, os quais são normas cogentes, de imperatividade obrigatória em face da municipalidade, tendo em vista a sua interferência na propriedade urbana. Isso se expressa nas atividades exercidas pelo município, como delimitações das áreas urbanas, limitações ao direito de construir, divisões das zonas e tantas outras mais.

Portanto, o plano diretor deverá, uma vez que o mesmo tem mandamento constitucional, preocupar-se como os sistemas gerais de vias públicas, zoneamento e espaços verdes, transporte e, inclusive, a parte de assentamento e revitalização de áreas deterioradas; enfim, tudo isso deverá constar dentro do projeto, é a reestruturação da cidade, tanto aspecto físico, a ordenação do solo e das edificações, quanto o social, o qual se materializará nos serviços colocados à disposição da coletividade para o seu bem-estar social.

Esse instrumento normativo é de fundamental importância para o exercício do Poder Executivo local, pois ele prevê meios necessários para a concretização dessas finalidades institucionais pré-estabelecidas na lei, bem como, uma continuidade a ser perseguida por outros governos, pois já há um traço demarcatório dos objetivos a serem seguidos pelas futuras administrações, as quais deverão ficar vinculadas aquelas projeções, retirando, conseqüentemente, a discricionariedade dos resultados assim pretendidos.

Isso não significa que seja um plano estático, o qual não caberá modelação ou reformulação, uma vez que ele é o substrato de uma realidade que vai se construindo diariamente, mas existem diretrizes que deveram ser cumpridas, independente das ações governamentais a serem adotadas pela nova governança, pois observará que nessas situações há verba orçamentária específica para execução anual e plurianual, as quais são reservadas e votadas pelos governos anteriores.

Quanto aos particulares terão que se adequarem a esse novo planejamento urbano, devendo subsumir suas pretensões as facetas deste, o qual traça especialidades, dividindo o município em setores que deverão compartimentalizar cada região para os propósitos definidos no plano diretor, sempre em pro do melhor interesse público, tendo como paradigma o interesse público sobre o privado, princípio ínsito à função da Administração Pública, porque o Estado está embasado para servir os seus administrados da forma mais satisfatória, dentro da reserva do possível.

6- CONCLUSÃO

A existência de uma política de planejamento, a qual idealize o desenvolvimento sustentável, dentro de diretrizes institucionais direcionada a solucionar as questões urbano-ambientais, principalmente, a execução das medidas determinadas pelas leis urbanísticas, a fim de preservar as características daquela região, é um dos grandes desafios encontrados nos chamados países em desenvolvimento, ocorrendo também aqueles já desenvolvidos, entretanto, suas finalidades são a busca pelo um meio ambiente equilibrado, porque a questão urbanística das edificações já foram superadas, tendo em vista que seu PIP é inflado pela arrecadação com o turismo feito sobre suas cidades.

Por essa razão, qualquer atividade associada à solução dos problemas urbanísticos deve ser o mais abrangente possível, de forma sistêmica, começando com os planos nacionais, o qual determinará, conforme as diretrizes de suas políticas públicas, a integração dos demais entes com fim de unir forças para a transformação da realidade social, desde que tal ato garanta a proteção da dignidade da pessoa humana.

Nota-se que é impossível negar que o incentivador desta balbúrdia é o Estado, o qual é omissivo em seus deveres, não contendo o avanço das construções irregulares e a falta de iniciativa dos governantes na aplicação de normas obrigatórias de conduta, pois com isso desestimularia a coletividade.

Toda discussão exposta atrás como pano de fundo, o descaso por parte dos governantes na aplicação dos comandos constitucionais na estruturação das cidades em observância dos princípios que a mesma estabelece como sendo de suma importância para preservar a dignidade da pessoa humana, como ser que se desenvolve absorvendo as características regionais de sua localidade, bem como a influência que essas metrópoles desempenham no crescimento econômico de seu país.

Não se pode falar em expansão, sem falar primeiramente em investimento público, fato precário e superfaturado pela máquina estatal, situação recorrente no dia a dia testemunhado pela coletividade, a qual vê nas ruas, nas praças, nas universidades públicas e em todos os demais conjuntos arquitetônicos espalhados pela cidade, o descaso do Poder Público com aparelho estatal.

Nesse diapasão surgem diversos questionamentos, porque a falta de incentivos, apesar da existência do PAC, pois não se nota nenhuma melhoria na qualidade de vida nas cidades, ao contrário, o sistema de transporte público ainda continua precário, sendo uma

das observações negativas feitas pelo comitê olímpico para a candidatura do país, as cidades continuam sem infra-estrutura para receber grandes eventos.

A população tem que ter uma maior ingerência sobre os objetivos desejados pelos seus governantes, não podendo permanecer da maneira que está, são poucas as formas de se manifestar contra a má aplicação das verbas públicas e a ausência de contra partida pelos administradores da utilização do dinheiro destinados para essas obras.

As leis até então em vigor são insipientes no que tange à esse ponto, dificultando ao máximo a interferência do povo, percebe-se que há uma lacuna para que possa responsabilizar os agentes políticos pela ineficiência da gestão pública, não sendo observado os princípios que regem a Administração Pública.

REFERÊNCIAS

- FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. *Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental*, v.1, ago./set., 2005. Porto Alegre: Magister, 2005.
- PINTO, Victor Carvalho. O plano diretor: instrumento básico da política urbana. *Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental*, v.1 (ago./set.2005). Porto Alegre: Magister, 2005.
- PEREIRA, Luis Portella. Aspectos históricos e contemporâneos do direito imobiliário, urbanístico, registral e ambiental. *Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental*, v.1 (ago./set.2005). Porto Alegre: Magister, 2005.
- LEAL, Rogério Gesta. Direito urbanístico: *condições e possibilidades da constituição do espaço urbano*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- LIRA, Ricardo Pereira. A questão urbano-ambiental. *Revista da Emerj*, v.1, n.1. EMERJ, 1998.;
- FIGUEIREDO, Mariana Filchtiner. O propriedade urbana e os novos instrumentos do Estatuto da Cidade. *Revista Magister de Direito Imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental*, v.1 (ago./set.2005). Porto Alegre: Magister, 2005.
- SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 5º ed Rio de Janeiro: Malheiros, 2008.