

# **A RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO FRENTE AOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E A LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

Thaís Aline Mazetto Corazza<sup>1</sup>  
Daniele Dias de Oliveira<sup>2</sup>

**RESUMO:** O objetivo do presente trabalho é demonstrar a negligência do Município em sua responsabilidade de fiscalizar os loteamentos, tendo ele o poder-dever de agir para compelir os loteadores a se ajustarem à lei, adotando para tal as medidas cabíveis. No caso de negligência, não só os loteadores, mas também a Prefeitura devem ser compelidos a realizar as obras faltantes, regularizando o empreendimento a fim de respeitar o interesse coletivo. Além do mais, tem-se o objetivo de demonstrar a legitimidade do Ministério Público para a ação civil pública na defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais heterogêneos, atuando constitucional e infraconstitucionalmente dentro de suas atribuições.

**PALAVRA CHAVE:** Loteamentos Clandestinos; Responsabilidade Municipal; Legitimidade do Ministério Público.

## **CITY GOVERNMENT RESPONSIBILITY IN FACE TO CLANDESTINE LAND DEVELOPMENTS AND THE PUBLIC MINISTRY LEGITIMACY**

**ABSTRACT:** The objective of this paper is to demonstrate the city government responsibility for the negligence in supervising land developments, since they have the power/duty to act to compel developers to adjust to the law, and the possibility of adopting all measures deemed necessary. As it is a case of negligence, not only on the developers' part, but also of the city government, the last should be compelled to carry out all the missing work, regularizing the

---

<sup>1,2</sup> Acadêmicas do Curso de Graduação em Direito do CESUMAR – Centro Universitário de Maringá – Projeto “Jornal O Diário”

enterprise in order to respect the collective interest. Besides that, it aims at demonstrating the Public Ministry legitimacy in the Civil Public Action in the defense of diffuse interests, collective and heterogeneous individuals, acting constitutionally and infra-constitutionally within their attributions.

**KEYWORDS:** Clandestine developments; city government responsibility; Public Ministry legitimacy.

## 1. INTRODUÇÃO

Devido ao crescimento populacional e ao empobrecimento das nações ocorridos no século passado e ainda verificáveis neste século, a propriedade imóvel, por sua profunda ligação com moradia e uso adequado da terra, tornou-se ponto importante entre as preocupações sociais.

No curso da história, a propriedade deixou de ter um caráter individualista para, a partir da Revolução Francesa, passar a ter um caráter mais social. Com o advento da Constituição Federal Brasileira de 1988, o caráter social da propriedade foi efetivado, passando a ter esta que atender á sua função social (art. 5º, XXIII e art. 182, *caput*, ambos da CF).

Assim sendo, surgiram inúmeras restrições ao direito de propriedade, com novas leis, como a Lei n.º 6.766/79 (Lei de Loteamentos de Imóveis Urbanos) e a Lei n.º 10.257/01 (Estatuto da Cidade), entre outras, além das limitações decorrentes do direito de vizinhança, as quais têm o escopo de coibir abusos e impedir que seja exercido esse direito de propriedade de modo a acarretar prejuízos ao bem-estar social.

Admitindo a possibilidade de diversas irregularidades no planejamento urbanístico de um município, vale dizer que aqui se busca analisar somente aquelas que dizem respeito aos loteamentos irregulares, avaliando a responsabilidade da prefeitura diante deste tema, além de defender a legitimidade do Ministério Público na defesa dos inte-

resses e direitos dos consumidores prejudicados por tais irregularidades.

## 2. LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Ao analisarmos atentamente o direito de propriedade, devemos examinar com cautela a construção de loteamentos, tidos como matrizes de novos bairros residenciais, um patrimônio da sociedade que afeta a cidade, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária, a infra-estrutura e os serviços públicos da cidade, mas, por outro lado, propiciando a moradia tão demandada atualmente.

Numa análise detida, observa-se a existência de loteamentos que não cumprem a função social da propriedade, assim como não proporcionam o uso adequado do solo. Sendo construídos na zona rural, eles não se destinam à exploração agrícola, agro-industrial ou de extração mineral, ou seja, apresentam-se em situação irregular. Fato típico foi o ocorrido na cidade de Maringá, noticiado pelo Jornal O Diário do Norte do Paraná por Marcelo Bulgarelli (2004, 05 de agosto, p. 04), em que foram construídos loteamentos à revelia da legislação, localizados na zona rural e em situação precária de infra-estrutura.

Um loteamento que se diz rural deve atender às atividades agrárias, sendo tidos como urbanos todos os que não se enquadrem em tais condições. Desse modo, loteamentos para fins urbanos que sejam localizados em área rural fogem aos propósitos da propriedade rural e, por tal irregularidade, não atendem à função social da propriedade, que é um dos princípios gerais da atividade econômica constitucionalmente estabelecidos, e acabam por limitar o direito de propriedade, conforme se verifica no art. 170, *caput* e inciso III, art. 182, parágrafos 1º e 2º da Constituição Federal e, ainda no art. 1.228, parágrafo 1º, do Código Civil.

Verifica-se ainda que o parcelamento de terras que não obedecer ao art. 96 do Decreto n.º 59.428/66 e ao art. 53 da Lei n.º 6.766/79 encontra-se da mesma forma irregular. O art. 3º da mencionada lei federal, no mesmo sentido, dispõe que somente será admitido

parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana assim definidas em lei municipal. Logo, o fracionamento de áreas rurais destinado à formação de sítios de recreio, condomínios rurais, hotéis-fazenda, entre outros, tem escopo urbano, não se caracterizando como imóveis rurais os imóveis decorrentes de tais parcelamentos, ante a existência daqueles pressupostos que os definem como tais (destinação à atividade agrícola, agro-industrial ou pecuária). Com isso apenas os loteamentos rurais destinados a atividades necessariamente rurais escapam às regras contempladas na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.º 6.766/79). Se isso não bastasse, a Lei Municipal do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Complementar Municipal n.º 44/94, de 23 de maio de 1994) proíbe loteamento fora do perímetro urbano, tornando equívoco qualquer entendimento em contrário.

A implantação de um loteamento não é de interesse somente de um conjunto de pessoas, mas de interesse comum de todos, transcendendo assim o direito subjetivo dos proprietários dos lotes. Por tal razão e com a finalidade de disciplinar o parcelamento do solo urbano, para que a população urbana possa ter garantida a habitação em condições que satisfaçam a expansão das cidades, editou-se a Lei n.º 6.766/79, onde podemos encontrar os requisitos mínimos necessários para que um loteamento seja aprovado, registrado e executado.

O art. 24, I, parte final, da CF, dispõe sobre a competência da União, dos Estados e do Distrito Federal ao legislar sobre direito urbanístico; e o art. 30, I e II, da CF, dispõe que tais exigências podem ser complementadas e ampliadas por leis estaduais e municipais; logo, a lei federal funciona apenas como um parâmetro mínimo a ser seguido, não podendo esgotar-se em si mesma. Deve-se buscar o alcance das demais leis para que seja possível aprofundar-se nessas exigências. Assim, um loteamento pode ser considerado clandestino simplesmente pelo fato de não atender aos requisitos mínimos para sua aprovação, por não estarem presentes as exigências necessárias para a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos - requisitos estes presentes na Lei Federal n.º 6.766/79 -, ou ainda por não atender às leis estaduais ou municipais. Como exemplo, podemos citar a doação de faixa de terras para ruas e avenidas projetadas,

atendendo assim à Lei Complementar Municipal n.º 469/2003.

Recentemente, foi apresentado o projeto de lei n.º 04/2004, do Senador Cristovam Buarque, que altera o Decreto-Lei n.º 3.365/41, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, e a Lei n.º 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, para estabelecer, nos casos que especifica, critérios para o pagamento de justa indenização. Verifica-se assim que a utilização da propriedade de maneira a lesar a coletividade deve dar ensejo a sua desapropriação. Aliás, essa desapropriação não deve ser apenas uma possibilidade, mas um dever do Poder Público, o qual deve zelar pelos princípios constitucionais, dentre os quais se destaca a função social da propriedade. Porém, quando um particular utiliza sua propriedade para a prática de ato ilícito, é na fixação do *quantum* da indenização que se poderá restabelecer o equilíbrio social quebrado. O objetivo de tal projeto é, portanto, conferir conteúdo prático ao conceito de “justa indenização” nos casos de terras utilizadas para o crime de parcelamento ilegal do solo para fins urbanos. Dessa forma, constituirá eficaz desestímulo à persistência de tal prática, contribuindo para a redução do retalhamento indiscriminado do território, além dos graves danos ambientais a que tem sido exposta a população das cidades. Por fim, uma vez aprovada, a nova lei oferecerá aos municípios meios para enfrentar os problemas já existentes e evitar sua reprodução.

### **3. A RESPONSABILIDADE DOS LOTEADORES E DO MUNICÍPIO**

Os loteadores que executam um loteamento sem nenhum acompanhamento técnico e sem projeto urbanístico compatível com os desígnios municipais, além de infringirem os dispositivos da Lei n.º 6.766/79 e outros das leis municipais concernentes à responsabilidade civil e administrativa, cometem também crime contra a Administração Pública, na conduta típica prevista no art. 50, parágrafo único, inciso I, da mesma lei, além de sujeitarem-se à obrigação de promover a execução do loteamento. Sobre esse assunto nos afirma Bucci

(1998, p.13) que “o crime previsto no artigo 50 da Lei 6.766/79 é formal, e se caracteriza tão-somente pela potencialidade de dano à Administração Pública, não prescindindo portanto, de demonstrar qualquer prejuízo para os adquirentes [...]”.

Não obstante, diante da situação que ora se focaliza, cabe salientar que o referido autor nos atenta para o fato de que, embora o crime seja formal, não exigindo um efetivo prejuízo para a Administração Pública, a jurisprudência tem sido condizente no sentido de não haver justa causa para a propositura da ação penal nos casos em que os loteadores sanem os vícios antes da abertura da ação penal, bem como se posiciona no sentido de se estender este entendimento jurisprudencial aos casos em que a regularização se dê logo após o oferecimento da denúncia, devido aos entraves existentes para a aprovação.

Conforme estabelece o art. 1º, inciso IV, da Lei n.º 7.347/85, os idealizadores de um loteamento clandestino são passíveis de ser responsabilizados em ação civil pública, pois causam danos a interesses difusos e individuais. No caso, o interesse difuso concerne à execução integral e regular das obras, pois sua não-execução afetará a qualidade de vida das pessoas que vivem no loteamento e das que possam vir a ter acesso a ele; e o interesse individual diz respeito aos consumidores que foram lesados ao adquirir um lote. Não bastasse isso, tais loteadores desrespeitam também a legislação vigente e os poderes públicos estadual e municipal.

Claro está que também incumbe ao Município a obrigação de cuidar de que os loteamentos sejam dotados da necessária infra-estrutura, devendo exigir do loteador sua realização no momento oportuno. Quando a prefeitura tem ciência da existência de loteamentos clandestinos e nada faz, age com negligência em seu dever de fiscalizá-los, pois deveria, neste caso, adotar as medidas cabíveis para compelir os loteadores a se ajustarem à lei. Sendo o caso de negligência, tanto os loteadores como a prefeitura devem ser compelidos a realizar as obras faltantes, para que o empreendimento se enquadre nas exigências legais.

A responsabilidade do Município de fiscalizar o território municipal está definida na Lei Orgânica do Município, no art. 6º, incisos XIII

e XIV, no capítulo reservado à aplicação da política urbana. Essa responsabilidade volta a ser enfatizada nos arts. 120 e 121. Para garantir o cumprimento dos objetivos traçados pela política urbana, a lei determina que o Município controle a implantação e funcionamento das atividades destinadas ao uso residencial e também que promova a correta utilização das áreas urbanas e de expansão urbana, orientando e fiscalizando o seu uso e ocupação. Ao se referir à Lei n.º 6.766/79, afirma Bucci (1.998, p. 21) que *“Para que um loteamento seja submisso a esta lei, pouco importa, se o mesmo está em zona rural, o que importa é o fim a que se destina”*.

Ainda no que concerne à responsabilidade do município, Bucci (1998, p. 21) afirma que:

Ocorrendo um loteamento clandestino, portanto ao arripio da lei, o Município é o que mais vai sofrer, pois acabará tendo que regularizar o loteamento em prol da sociedade, mas com ônus para esta. De outro, é inegável que a intervenção da prefeitura municipal só virá acrescer o juízo, no sentido de dar lastro a um julgamento de forma consistente, pois esta área é de profundo conhecimento técnico do poder público.

Diante do exposto, fica evidente que cabe ao Município o dever de fiscalizar a utilização do solo para fins urbanos, ainda que tal ocupação ocorra em área rural, pois se verifica um imóvel urbano não pela sua localização, mas pela destinação que se dá ao uso do solo. Consoantes com tal afirmação, a Constituição Federal, no seu art. 30, VIII, e ainda o art. 40, *caput*, da Lei n.º 6.766/79, impõem ao Município o dever de agir, devendo executar e exercer seu poder de polícia em cima daqueles que deixem de obedecer às normas vigentes.

Embora o termo “poder” melhor se ajuste à mera faculdade, nem sempre o legislador o emprega em tal sentido. Maximilliano (1999, p. 336-337) pontificou que:

Em geral, o vocábulo pode [...] dá idéia de ser o preceito em que se encontra meramente permissivo, ou diretório e deve [...] indica uma regra imperativa. Entretanto, es-

tas palavras, sobretudo as primeiras, nem sempre se entendem na acepção ordinária. Se, ao invés do processo filológico de exegese, alguém recorre ao sistemático e ao teleológico, atinge, às vezes, resultado diferente: desaparece a antinomia verbal, pode assumir as proporções e o efeito de deve. Assim acontece quando um dispositivo, embora redigido de modo que traduz, na aparência, o intuito de permitir, autorizar, possibilitar, envolve a defesa contra males irreparáveis, a prevenção relativa a violação de direitos adquiridos, ou a outorga de atribuições importantes para proteger o interesse público. Pouco importa que a competência ou autoridade seja conferida direta, ou indiretamente; em forma positiva, ou negativa: o efeito é o mesmo; os valores jurídico-sociais conduzem a fazer o poder redundar em dever, sem embargo do elemento gramaticalmente contrário. Em regra, para a autoridade, que tem a prerrogativa de ajuizar, por alvedrio próprio, da oportunidade e dos meios apropriados para exercer suas atribuições, o poder se resolve em dever.

Ademais, a interpretação literal é, dentre todos, o método menos recomendado, e as palavras que o legislador utiliza são simplesmente o ponto de partida, o fundamento em qualquer análise que se queira aprofundar, ainda mais se tratando de análise jurídica, e não sintática, da palavra. Percebe-se assim que a responsabilidade do Município pela regularização de loteamentos clandestinos é um dever e não uma faculdade de agir. Além disso, é princípio constante do Direito Administrativo que o poder atribuído a Administração converte-se, para seus agentes, em dever, pois segundo Meirelles (1981, p. 117):

A ação do Poder Público é sempre um poder-dever. Se o Município tem o poder de agir em determinado setor, para amparar, regulamentar ou impedir uma atividade útil ou nociva à coletividade, tem, correlatamente, o dever de agir, como pessoa administrativa que é, armada



de autoridade pública e de poderes próprios para a realização de seus fins.

Ainda no mesmo sentido nos esclarece Bucci (1998, p.18) que:

[...] não é mera faculdade do Município ou do Distrito Federal, quando for o caso, mas um estado-dever de regularizar um loteamento executado de forma irregular, quando isso torna-se impossível por parte do loteador, assim o Município é parte legítima no pólo passivo, quando acionado para a regularização de loteamento por parte do Ministério Público.

Se a lei, de forma clara e simples, indicou o modo de fazer, como poderia o agente público questionar e ponderar a fim de decidir se lhe cabe agir em tal situação. Além do mais, sabe-se que a todo poder correspondem deveres e responsabilidades próprias, exatamente porque se trata de um dever-função, atribuído ao titular para a realização de finalidades. E Meirelles (1977, p. 443) ainda nos aponta que

[...] na execução do loteamento, não há, apenas, o interesse do empresário, mas, sobretudo, o interesse da coletividade urbana. E a Administração Municipal é a principal responsável pela consecução dessa meta, responsável, como é, pelo bem-estar da população urbana e pelo funcionamento harmônico das atividades locais de interesse coletivo, a ela competindo promover a melhor ordenação da cidade e a mais justa utilização dos espaços habitáveis.

Temos ainda, nos estudos contemporâneos de Direito Urbanístico, a forte tendência de superar a antiga e tradicional concepção de que haveria, nesse caso, apenas o exercício de uma mera faculdade que lhe é atribuída. Assim, considerar a modificação ou a criação de áreas urbanas como uma função pública atribuída ao Município, seria essa função mera faculdade, e não um dever. Por isso se sustenta, na doutrina, que o particular, ao realizar um loteamento urbano e nele

executar obras e serviços de infra-estrutura, conforme Silva (1981, p. 376), está em verdade “*em nome próprio, no interesse próprio e às próprias custas e riscos [...], exercendo uma atividade que pertence ao poder público municipal, qual seja a de oferecer condições de habitabilidade à população urbana*”. E ainda complementa o referido autor (1981, p. 552) afirmando que:

Exatamente por ser uma atividade essencialmente pública, é a Administração Municipal quem deve realizá-la, sempre que o loteador se abstenha de praticar a conduta a que se obrigara. O Poder Público, nessa hipótese, não estará exercendo, em substituição, uma atividade do particular, mas cumprindo, em verdade, função que nunca deixou de ser sua. Daí não se segue, por certo, que a omissão do loteador tenha a virtude de exonerá-lo daquele dever, que segue sendo seu também. Se a Municipalidade fizer as obras, é claro que deverá buscar o ressarcimento junto ao empresário, cujo patrimônio a lei onera com esses custos urbanísticos, como contrapartida da mais-valia que lhe permite alcançar com a realização do loteamento.

Conclui-se assim que a responsabilidade do Município quanto aos loteamentos clandestinos advém do fato de que as obras exigidas em um loteamento são de interesse comum, pois tal loteamento faz parte do ambiente em que vivem muitas pessoas, e, sendo de interesse coletivo, o Poder Público deve sanar qualquer falta que o loteador venha a cometer, implantando, com os recursos de que dispõe, as obras consideradas essenciais à existência do loteamento. Por outro lado, levando-se em consideração que tais obras são necessárias ao bem-estar coletivo, não poderá o Poder Público eximir-se de realizá-las por serem *a priori* de responsabilidade do loteador, e muito menos exigir que os adquirentes dos lotes as realizem ou sejam por elas responsabilizados, pois estes não podem ser penalizados pela falta do loteador.

#### 4. A LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Quanto à competência do Ministério Público para proteger o direito difuso, o coletivo ou mesmo o individual homogêneo, parcela na doutrina tem questionado a legitimidade do *parquet*; contudo, tendo-se em vista tratar-se de uma questão de ordem e natureza pública, conquanto determinada ou determinável, não deixa, por isso, de ter relevante interesse público, não se podendo abstrair do *parquet* tão relevante missão, que se reveste de importância social. Sabe-se que o direito seria alcançado se reclamado individualmente, ou que o instituto litisconsorcial poderia dar solução plena aos interesses individuais homogêneos; mas a intervenção do *parquet*, como substituto processual, é juridicamente possível, moralmente sensata e socialmente equânime, decorrendo tanto da Constituição Federal (art. 127 e art. 129, incisos III e IX, parágrafo primeiro) quanto do Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078/95, arts. 91 e 92), da Lei Orgânica Nacional do Ministério Público (Lei n.º 8.625/93, art. 25, inciso IV, alínea “a”) e da Lei de Ação Civil Pública de responsabilidade por danos causados ao consumidor (Lei n.º 7.347/85, art. 1º, inciso II). Nesse sentido afirma Bucci (1998, p. 16):

Diante da inércia do Município em obrigar o loteador a regularizar o loteamento irregular, o Ministério Público, tomando conhecimento do mesmo, no primeiro momento, deverá agir contra o loteador, no sentido de fazê-lo cumprir a obrigação imposta pelas normas federais, municipais e estaduais, se for o caso, sob pena de prevaricar. Pois a ele compete, de forma concorrente com o município, restabelecer o cumprimento emanado pela legislação pertinente [...] ao Ministério Público foi incumbido a defesa da ordem jurídica (art. 127) tendo como ferramentas o inquérito civil e a ação pública para proteger interesses difusos e coletivos (art. 129).

Vejamos o que a jurisprudência (BUCCI, 1998, p. 512) nos diz a esse respeito:

Ação Civil Pública – Defesa de interesses difusos – Parcelamento do solo urbano – Legitimidade ativa do Ministério Público – Inteligência do art. 129, III, da CF. Quando a ação versa sobre a defesa de interesses difusos decorrentes do preceito da Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, defesa essa para a qual está legitimado o MP (CF, art. 129, III). (AgIn 268.306-2/0 – 10ª Câ. - Rel. Des. Paulo Franco – j. 29.08.1996).

Assim, deve-se notar que o descumprimento das normas do parcelamento do solo para fins urbanos não atinge somente os moradores ou possuidores do loteamento irregular, pois seu alcance vai além. Existem direitos difusos e coletivos a serem tutelados em decorrência da desobediência normativa que pode infligir danos à comunidade, logo, tem-se por constitucional a legitimidade ativa do Ministério Público.

Diante do exposto, acaba, pois, qualquer dúvida suscitada a respeito da legitimidade ativa do *parquet*, pois estará atuando dentro das suas atribuições constitucionalmente conferidas e confirmadas por todas as legislações infraconstitucionais mencionadas, tendo-se em vista uma prestação jurisdicional mais efetiva.

## 5. CONCLUSÕES

A irregularidade no planejamento urbano e a ação de loteadores de áreas clandestinas que não cumprem a função social da propriedade urbana, bem como a omissão do município, nortearam o desenvolvimento desta pesquisa.

Por um lado, constata-se que os loteamentos clandestinos se encontram carentes de estabilidade e de institucionalização, o que torna a tarefa analítica desse fato ainda mais interessante de ser aprofundada.

Conclui-se então que a situação mais comum é a de permanência do loteamento na comunidade, e, faltando a este os serviços e obras exigidas pelas normas urbanísticas federais, estaduais ou municipais,

resta à Municipalidade por si mesma executá-los para respeitar o interesse coletivo, ou compelir o loteador a agir, pois deixando de cumprir o seu dever de fiscalizar e sendo omissa ainda no seu dever de agir, pode a Prefeitura ser compelida a realizar as obras que não exigiu do loteador. Se assim não fosse, o preceito urbanístico não seria imperativo nem haveria efetivo controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; ou seja, caso se pudesse permitir que um loteamento irregular permanecesse nessa condição, estar-se-ia com isso estimulando a ilegalidade.

Por fim, o Ministério Público é legítimo na defesa dos direitos difusos, coletivos ou mesmo o individual homogêneo, e, conforme se verificou, os direitos protegidos no caso dos loteamentos clandestinos são o difuso e o individual, ficando confirmada a legitimidade do *parquet* para a propositura da ação civil pública na defesa dos interesses dos indivíduos e da coletividade que possa sofrer prejuízos com a instalação desses loteamentos.

## REFERÊNCIAS

BUCCI, Mário César. **Parcelamento do Solo: Loteamento**. Campinas, SP: Editora Jurídica Mizuno, 1998.

BULGARELLI, Marcelo. MP cobra regularização de loteamentos. **Jornal O Diário do Norte do Paraná**, Maringá, nº 9.380, 05 de agosto 2004, p. 04.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e Aplicação do Direito**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Estudos e Pareceres de Direito Público**. Vol. II, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1977.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1981.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. **Direito Administrativo**. 17. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2004.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1981.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em Espécie**. V. III, 4. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2004.