

**XXXI CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI BRASÍLIA - DF**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**FREDERICO THALES DE ARAÚJO MARTOS**

**ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI**

**VALMIR CÉSAR POZZETTI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydée Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI**

Coordenadores: Frederico Thales de Araújo Martos, Rosângela Lunardelli Cavallazzi, Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-057-1

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Saúde: UM OLHAR A PARTIR DA INOVAÇÃO E DAS NOVAS TECNOLOGIAS

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# XXXI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BRASÍLIA - DF

## DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

---

### **Apresentação**

O XXXI Congresso Nacional do CONPEDI, realizada em Brasília - DF, destacou, mais uma vez, os avanços científicos no campo do Direito Urbanístico, consolidando-o como uma área autônoma e de grande relevância na produção acadêmica dos diversos Programas de Pós-Graduação do país. Os trabalhos apresentados não apenas enriqueceram o debate, mas também trouxeram inovações tecnológicas e humanísticas voltadas para a acessibilidade e o planejamento urbano, promovendo espaços mais justos e equitativos para todos.

No Grupo de Trabalho - Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I, foram apresentadas contribuições de elevada qualidade científica, abordando temáticas fundamentais para o campo das Ciências Sociais Aplicadas. O profícuo debate entre os participantes, realizado de forma presencial, reforçou a importância de integrar perspectivas diversas na busca por soluções para os desafios contemporâneos do ambiente urbano.

O tema do congresso deste ano contou com apresentações que dialogaram com questões essenciais ao crescimento humano e ao desenvolvimento sustentável, reafirmando o compromisso do CONPEDI em promover discussões que unam teoria e prática. Dentro desse contexto, o presente relatório destaca os trabalhos apresentados no dia 29 de novembro de 2024, no GT “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I”, coordenado pelos professores doutores Frederico Thales de Araújo Martos (FDF e UEMG), Rosângela Lunardelli Cavallazzi (UFRJ) e Valmir César Pozzetti (UEA/UFAM).

A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados através de um rigoroso sistema de dupla revisão cega, conduzido por avaliadores ad hoc. Os temas abordados são instigantes e representam contribuições significativas para o avanço das reflexões acadêmicas nos Programas de Pós-Graduação em Direito, promovendo o diálogo interdisciplinar e soluções inovadoras para questões urbanísticas.

É com grande satisfação que apresentamos os trabalhos desta edição, certos de que as discussões aqui reunidas irão inspirar novas pesquisas e ações no campo do Direito Urbanístico, reafirmando seu papel estratégico na construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis:

- O trabalho intitulado “Centro do Rio, Planejamento Urbano Inclusivo e a Importância da Legibilidade e da Imageabilidade”, de autoria de Eduardo Iantorno de Moraes e Amanda Martins de Aguiar, destaca a urgência de um planejamento urbano inclusivo que considere as demandas sociais e culturais da área central do Rio de Janeiro. O estudo propõe a harmonização entre urbanismo e as necessidades da população, revitalizando o espaço para torná-lo mais inclusivo e dinâmico para todas as classes sociais;

- No mesmo sentido, o trabalho “Cidades Inteligentes e sua Correlação com o Desenvolvimento Sustentável como Garantia de uma Sociedade Fraterna e Humanamente Digna”, de Luana Machado Terto e Clara Angélica Gonçalves Cavalcanti Dias, analisa o princípio da fraternidade em relação às cidades inteligentes. O estudo demonstra como o desenvolvimento sustentável, aliado à tecnologia, promove a dignidade da pessoa humana e contribui para a construção de cidades mais equitativas;

- Em um contexto de justiça social e territorial, Pedro Bastos de Souza apresenta “Comunidades Quilombolas em Contexto Urbano: Reconhecimento de Identidade e Acesso à Terra”, abordando o direito fundamental à terra para quilombolas em áreas urbanas e periurbanas. O trabalho busca esclarecer o conceito dessas comunidades e propor caminhos que garantam sua posse e existência;

- Já o trabalho “Efetividade dos Direitos Humanos Sociais: Direito ao Transporte Público de Qualidade e à Mobilidade Humana – Contribuições para a Cidade de Manaus”, de Túlio Macedo Rosa e Silva, Viviane da Silva Ribeiro e Diana Sales Pivetta, analisa a mobilidade urbana sob a ótica dos direitos humanos. A pesquisa utiliza fundamentos constitucionais e históricos para propor melhorias no transporte público de Manaus/AM, visando equidade e qualidade;

- Pedro Gabriel Cardoso Passos e Lucas Rafael de Almeida Carvalho, em “Entre a Inundação e a Inação: A Estagnação dos Planos Diretores de Itajaí (SC) diante das Mudanças Climáticas”, analisam a resposta aos desastres ambientais na região, destacando a necessidade de um planejamento mais eficaz e robusto para lidar com inundações recorrentes;

- A importância da regularização fundiária como instrumento para garantir o direito à moradia é abordada por Maria Izabel Costa Lacerda em “Legitimação de Posse como Instrumento de Concretização do Direito à Moradia”, relacionando o tema às disposições da Lei nº 13.465/2017;

- João Victor Gomes Bezerra Alencar, no trabalho “Limitações Administrativas no Novo Plano Diretor do Município de Natal/RN”, realiza uma análise comparativa entre os planos diretores antigo e novo de Natal/RN, identificando mudanças nas limitações administrativas e seus impactos;
  
- Em “Movimento Reverso da Privatização do Setor de Água e Saneamento no Brasil e a Realização dos DHAES”, Vívian Alves de Assis e Rosângela Lunardelli Cavallazzi discutem as possibilidades de remunicipalização de serviços essenciais, analisando casos internacionais como Grenoble e Nápoles;
  
- Lucas Manito Kafer, em “Muros sem Fim: O Cercamento dos Espaços Urbanos e a Legislação Brasileira”, investiga o impacto do urbanismo contemporâneo na segregação social, traçando paralelos entre tecnologias de segurança e a evolução das cidades;
  
- “O Estádio do Flamengo e o Financiamento da Infraestrutura Urbana”, de Matheus Corrêa Lima de Aguiar Dias, avalia os desafios do financiamento urbano, especialmente em projetos como o estádio na Região Portuária do Rio de Janeiro;
  
- Juliana Santiago da Silva e coautores, em “O Ideal de Pertencimento da Agricultura Cafeeira e sua Interferência no Contexto Paisagístico da Cidade de Manhuaçu – MG”, analisam como a agricultura cafeeira molda o pertencimento e a paisagem local;
  
- Em “O Plano Diretor e Planejamento Orçamentário como Ferramentas para a Construção de Cidades Inteligentes”, Farley Soares Menezes explora como instrumentos urbanísticos podem contribuir para a implementação de cidades inteligentes;
  
- O trabalho “Planejamento Urbano e a Construção de Cidades Sustentáveis em Tempos de Mudanças Climáticas”, de Marcia Andrea Bühring e Bruna Baltazar Pedicino, aborda a interseção entre planejamento urbano e políticas públicas ambientais para mitigar as mudanças climáticas;
  
- Por fim, Patrícia Fortes Attademo Ferreira e Priscila da Silva Souza, em “Pessoas em Situações de Vulnerabilidade Urbana: Implicações para a Proteção do Meio Ambiente”, demonstram como a pobreza urbana agrava a degradação ambiental, reforçando a necessidade de justiça social e equidade ambiental.

Os trabalhos apresentados, sem exceção, ofereceram contribuições significativas sobre temas contemporâneos relacionados ao Direito Urbanístico, à tecnologia e ao desenvolvimento

sustentável. Cada pesquisa trouxe um olhar atento e reflexivo para as relações humanas no meio ambiente urbano, inserindo-se em um contexto construtivo que visa fomentar a formulação de políticas públicas eficazes. Essas políticas permitirão avanços seguros e responsáveis no âmbito das interações humanas, promovendo a alteridade, o diálogo e o equilíbrio entre as necessidades sociais, econômicas e ambientais.

Convidamos todos a explorarem as reflexões e análises contidas nos anais do evento, que reúnem a riqueza intelectual e a profundidade acadêmica dos debates realizados. Desejamos, portanto, uma leitura enriquecedora e inspiradora, que possa ampliar os horizontes e fortalecer o compromisso com a construção de um futuro mais justo e sustentável.

Prof. Dr. Frederico Thales de Araújo Martos (FDF e UEMG)

Profa. Dr. Rosângela Lunardelli Cavalazzi (UFRJ e PUC/RJ)

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (UEA e UFAM)

## LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS NO NOVO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE NATAL/RN

### ADMINISTRATIVE LIMITATIONS IN THE NEW MASTER PLAN OF THE MUNICIPALITY OF NATAL/RN

João Victor Gomes Bezerra Alencar <sup>1</sup>

#### Resumo

Natal, capital do Rio Grande do Norte, tem como uma das suas principais características o turismo em virtude das suas belezas naturais. A cidade nos últimos dez anos vem sofrendo mudanças significativas do ponto de vista urbanístico. Nesse sentido, somado a necessidade da população por novas alternativas urbanísticas que melhorem a qualidade de vida, e a grande procura por investimentos do setor imobiliário, surgiu a necessidade de se promover a revisão do plano diretor municipal. Dentre as mudanças promovidas, as principais delas que foram destaque ao longo das discussões do novo plano diretor, foram as limitações administrativas. Assim, o legislador municipal teve dificuldades ao debater esse tema, pois a cidade é cercada de áreas de proteção ambiental e outras áreas que sofrem proteções legais mais complexas, uma vez que eventuais intervenções podem ser irreversíveis. Todos esses aspectos, portanto, foram escolhidos como objeto de estudo pelo presente artigo, cuja problemática se desenvolve a partir do estudo conceitual do plano diretor e das limitações administrativas para, uma vez compreendendo seus conceitos, limites e aplicações, entender se dentro do contexto do município de Natal estes institutos foram tratados da forma correta pela nova legislação. Para tanto, o artigo utilizou de uma análise comparativa de legislações, quais sejam o plano diretor antigo e o plano diretor novo, bem como se valendo da doutrina especializada do direito constitucional, administrativo e urbanístico, se estipulou como objetivo analisar as principais alterações que modificaram as limitações administrativas em destaque na cidade.

**Palavras-chave:** Natal, Plano diretor, Limitações administrativas, Propriedade, Construção

#### Abstract/Resumen/Résumé

Natal, the capital of Rio Grande do Norte, has tourism as one of its main characteristics due to its natural beauty. Over the last ten years, the city has undergone significant changes from an urban planning perspective. In this sense, combined with the population's need for new urban alternatives that improve quality of life and the great demand for investments in the real estate sector, the need arose to promote a review of the municipal master plan. Among the changes promoted, the main ones that were highlighted throughout the discussions of the new master plan were the administrative limitations. Thus, the municipal legislator had

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito (UFRN). Pós-graduando em Direito Imobiliário (PUC-MG). Sócio do Arruda&Alencar Advocacia.

difficulty debating this topic, since the city is surrounded by environmental protection areas and other areas that are subject to more complex legal protections, since eventual interventions may be irreversible. All these aspects, therefore, were chosen as the object of study for this article, whose problems are developed based on the conceptual study of the master plan and the administrative limitations in order to, once understanding their concepts, limits and applications, understand whether, within the context of the municipality of Natal, these institutes were treated correctly by the new legislation. To this end, the article used a comparative analysis of legislation, namely the old master plan and the new master plan, as well as using specialized doctrine of constitutional, administrative and urban law, and set out to analyze the main changes that modified the administrative limitations highlighted in the city.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Natal, Master plan, Administrative limitations, Property, Construction



## 1 INTRODUÇÃO

A cidade de Natal, capital do Rio Grande do Norte, tem como uma das suas principais características o turismo em virtude das suas belezas naturais. Essa característica peculiar está presente no cotidiano de todos os seus habitantes, que ao mesmo tempo que utilizam dos espaços públicos para lazer e neles buscam oportunidades de negócios, também se preocupam com a melhor utilização destes espaços visando o futuro. Isso porque a cidade nos últimos dez anos, diante de eventos importantes que recepcionou, a exemplo da copa do mundo de 2014, vem sofrendo mudanças significativas do ponto de vista urbanístico.

Nesse sentido, somado a necessidade da população por novas alternativas urbanísticas que melhorem a qualidade de vida e facilitem o deslocamento, os quais devem ser compatibilizados com a proteção ambiental, bem como uma grande procura por investimentos do setor imobiliário, surgiu a necessidade de se promover a revisão do plano diretor municipal. Ao longo das audiências públicas e dos debates, verificou-se a dificuldade em promover os ajustes urbanísticos necessários e alinhamento de expectativa por empreendimentos mais modernos que tragam reflexos positivos para cidade.

Dentre essas mudanças, as principais delas que foram destaque ao longo das discussões do novo plano diretor, sancionado em 2022, foram as limitações administrativas. Em outras palavras, o legislador municipal teve dificuldades ao debater esse tema, pois a cidade, em virtude das suas belezas naturais, é cercada de áreas de proteção ambiental e outras áreas que sofrem proteções legais mais complexas, uma vez que eventuais intervenções podem ser irreversíveis e dessa forma prejudicar várias áreas do município.

Com efeito, dentre as várias limitações administrativas colocadas para o debate do ponto de vista de alteração legislativa, se destacaram aquelas voltadas para recuo e gabarito dos empreendimentos da construção civil, uma vez que os prédios de Natal, comparados a outros municípios de mesmo porte na região nordeste, ainda são considerados mais baixos justamente por causa das limitações contidas no plano anterior. Por isso a complexidade do debate em alinhar os investimentos imobiliários, preservação ambiental e questões climáticas dentro do município, uma vez que a cidade é conhecida pela sua forte e agradável ventilação.

Todos esses aspectos, portanto, foram escolhidos como objeto de estudo pelo presente artigo, cuja problemática se desenvolve a partir do estudo conceitual do plano diretor e das limitações administrativas para uma vez compreendendo seus conceitos, limites e aplicações, entender se dentro do contexto do município de Natal estes institutos foram tratados da forma

correta pela nova legislação. Para tanto o artigo utilizou de uma análise comparativa de legislações, quais sejam o plano diretor antigo e o plano diretor novo, bem como se valendo da doutrina especializada do direito constitucional, administrativo e urbanístico, se estipulou como objetivo analisar as principais alterações que modificaram as limitações administrativas em destaque na cidade, valendo-se, também, da análise da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal sobre o assunto.

Dessa forma, o artigo foi dividido em três seções. Na primeira, o artigo desenvolveu uma análise a respeito do conteúdo constitucional do direito de propriedade, com o objetivo de estudar até que ponto a propriedade privada pode ser objeto de limitações administrativas. Na segunda seção o artigo desenvolveu um estudo a respeito da construção de um plano diretor, a partir das orientações contidas na Constituição, bem como buscou entender os elementos necessários para que o plano diretor possa tratar das limitações em seu texto. Por fim, na terceira seção, o artigo tratou especificamente sobre as principais limitações administrativas tratadas pelo novo plano diretor de Natal, com recorte temático voltado para os gabaritos e recuos dos empreendimentos da construção civil, bem como de que forma essas construções podem impactar no contexto urbanístico e ambiental da capital do Rio Grande do Norte.

## **2 DELIMITAÇÃO CONSTITUCIONAL E LEGAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUAS RELAÇÕES COM AS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

As limitações administrativas, dentro do objeto proposto para o presente estudo, podem ser verificadas como um relevante mecanismo de política urbana. No entanto, diante da sua larga abrangência conceitual e aplicação prática, necessário se torna a sua definição conceitual pela doutrina clássica e a definição de seu recorte temático para uma melhor investigação da problemática proposta.

Desta maneira, limitação administrativa de acordo como Hely Lopes Meirelles “é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social”, representando verdadeiros preceitos de ordem pública, e por tais razões derivam do poder de polícia e se exteriorizam em imposições unilaterais de fazer, não fazer ou deixar fazer (MEIRELLES, 2016, p. 762).

Neste sentido, devem as limitações administrativas corresponderem às exigências do interesse público, sendo legítimas apenas quando representam de forma razoável as

expectativas criadas na sua instituição, visando o bem-estar-social, conforme disposto no artigo 170, III, da Constituição Federal, o qual dispõe que a função social da propriedade é um dos princípios basilares da ordem econômica brasileira.

Com efeito, é justamente em razão desta compatibilidade de utilização e expectativas que a doutrina aponta que as limitações administrativas devem ser, via de regra, sem indenização, gerais e dirigidas a propriedades indeterminadas, em razão de sua natureza administrativa e de orientação para um bom ordenamento da política urbana. No entanto, quando a limitação administrativa é aplicada de forma desproporcional ou ilegítima, resultando em litígio, ou seja, que resultem em conflito entre o particular e a administração pública, o problema deverá ser resolvido mediante servidão administrativa ou desapropriação mediante justa indenização<sup>1</sup> (MEIRELLES, 2016, p. 763).

Nessa diferenciação entre a aplicabilidade prática do instituto é que nasce, portanto, confusões conceituais a respeito da proteção jurídica das limitações administrativas. Isso porque em que pese o direito de propriedade ser o principal objeto de trabalho das limitações, não se pode pensar que tal direito seja analisado e tutelado pela perspectiva privada, mas sim sob a proteção do direito público. Em outras palavras, a doutrina aponta que o conteúdo normativo do direito de propriedade não pode ser determinado somente com base nas limitações do direito civil, mas também pelas limitações impostas pelo direito administrativo, a exemplo do que está tutelado, inclusive, pelo artigo 1.299 do Código Civil<sup>2</sup> (MEIRELLES, 2016, p. 765).

A doutrina também aponta que as limitações administrativas em construções devem ser observadas pelo próprio poder público em suas obras em locais sujeitos a imposições legais de direito urbanístico, com respeito à legislação municipal, pois tal temática é de competência dos municípios. Em termos práticos, as limitações administrativas também são aplicadas a bens e atividades dos particulares que visam preservar a ordem pública, bons costumes, segurança e saúde, higiene, meio ambiente e estética urbana (MEIRELLES, 2016, p. 767 e 768).

Quanto a sua classificação doutrinária, é possível identificar que as limitações administrativas estão inseridas no contexto dos direitos fundamentais de terceira geração, mormente relacionadas ao direito ao desenvolvimento, direito ao meio ambiente

---

<sup>1</sup> Nesse conjunto de características que distinguem os institutos, importante destacar também que as limitações administrativas não se confundem, por exemplo, com restrições de vizinhança e servidão predial, pois enquanto estas visam a proteção de bem jurídico particular, com regulamentação inclusive no Código Civil (artigos 1.277 e 1.283, por exemplo), aquela tem por escopo a proteção do interesse público.

<sup>2</sup> Ao dispor que as construções do proprietário podem ser limitadas pelo direito dos vizinhos e pelos regulamentos administrativos.

ecologicamente equilibrado e direito à propriedade (BONAVIDES, 2009, p. 569). Com isso, é possível perceber que se trata de um instituto com raízes tanto no direito privado como também no direito público, conforme destacado anteriormente.

Sendo assim, importante destacar que a tutela jurídica em questão se situa nas duas áreas, mas com maior proteção, principalmente pelo texto constitucional em virtude do fenômeno que a doutrina aponta como neoconstitucionalismo, o qual foi o responsável pela criação de uma nova perspectiva hermenêutica denominada de direito civil constitucional, ou seja, uma nova forma de se proteger direitos individuais fundamentais, como o direito de propriedade, a partir da interpretação da Constituição, formando assim um sistema unitário. Dessa forma, o direito civil e o direito constitucional são interpretados de forma conjunta e não de forma isolada, representando uma verdadeira releitura do ordenamento jurídico, no qual a Constituição deixa de ser apenas fundamento de validade e passa a ser vetor axiológico de todo o sistema (TARTUCE, 2018, p. 98 e 99).

Por tais motivos é que o texto constitucional elenca o direito de propriedade como um direito fundamental, mormente em seu artigo 5º, incisos XXII a XXXI, os quais tratam de propriedade em uma perspectiva mais abrangente. No entanto, são nos incisos XXII e XIII que a Constituição estabelece suas bases sobre o tema, ao dispor que o direito de propriedade é garantido pelo texto constitucional, e que essa propriedade atenderá a sua função social, ou seja, mesclando o público com o privado, fazendo que a compreensão e até mesmo o conceito de propriedade fossem modificados, se desvinculando cada vez mais do conteúdo civilista e se aproximando mais da perspectiva constitucional (MENDES; BRANCO, 2018, p. 327 a 329).

Neste diapasão, a doutrina destaca que merece proteção constitucional não somente a propriedade privada, mas também as demais relações patrimoniais, o que, dentro do conceito constitucional de propriedade, abarca hipoteca, depósitos bancários, salários, ações, participações societárias, propriedade intelectual, entre outros valores patrimoniais. Porém, por ser um conceito amplo, o titular do direito de propriedade, que é o sujeito responsável por definir o uso e prerrogativas sobre um valor patrimonial, poderá encontrar obstáculos ao exercício do seu direito, ou seja, encontre interesses distintos dos seus, o que na prática resultará na limitação à autonomia privada, a exemplo da função social da propriedade e outras limitações que a Constituição trata sobre a matéria (MENDES; BRANCO, 2018, p. 330 e 334).

Com efeito, a doutrina civilista aponta que o direito de propriedade é um direito real por excelência, dentro do qual está inserido o direito das coisas, tutelado pelo texto

constitucional como um direito fundamental, razão pela qual é conferido ao proprietário o poder jurídico de impedir o domínio da propriedade por não proprietários, exceto nos casos de interesse público. Se trata, portanto, de uma relação jurídica complexa, naquilo que a doutrina civilista aponta como a titularidade deste direito pertencer, também, à coletividade, para a qual pertencente um direito subjetivo de exigir que o proprietário conceda função social ao direito da propriedade (FARIAS; ROSENVALD; 2016, p. 277 a 288; p. 314).

É nesse contexto de complexidade dos elementos que compõem o direito de propriedade que surgem as limitações administrativas, as quais devem estar em harmonia com a tutela constitucional do direito de propriedade. Por tais motivos é que sua utilização deve estar em compatibilidade com a função social da propriedade, ou seja, que visa o uso adequado de bens para promoção da função social. Dessa forma, o descumprimento das limitações administrativas configura uso irregular da propriedade, resultando em responsabilização do agente, além de que são configuradas como obrigações de natureza real, ou seja, que acompanham o bem, de modo que são transmitidas aos sucessores do proprietário o dever de seu cumprimento e observação (MENDES; BRANCO, 2018, p. 368 e 369).

Para uma melhor compreensão da sua utilização prática nas políticas urbanas, se torna necessário o estudo da competência constitucional para a matéria. Dessa forma, se tem como premissa para o estudo o conceito de competência lecionado por José Afonso da Silva (SILVA, 2008, p. 477 a 480), segundo o qual competência “é a faculdade juridicamente atribuída a uma entidade ou a um órgão ou agente do Poder Público para emitir decisões”. Sobre as competências legislativas ora estudadas, o autor aponta para a existência de quatro, sendo elas a competência exclusiva (artigo 25, §§1º 2º), privativa (artigo 22), concorrente (artigo 24) e suplementar (artigo 24§2º).

Neste sentido, de acordo com o artigo 21, IX, da Constituição, é de competência da União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social. O artigo 24, I, da Constituição, dispõe que é de competente legislativa concorrente da União, Estados e Distrito Federal legislar sobre direito urbanístico. Em complemento, o artigo 30, VIII, da Constituição dispõe que compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com utilização dos instrumentos legais cabíveis.

Ao interpretar a Constituição nesse aspecto, o Supremo Tribunal Federal passou a entender o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, fixando entendimento no sentido de que os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2016).

Dessa forma, se interpreta que há limites constitucionais, legais, populacionais e inclusive geográficos para implementação de limitações administrativas, as quais são adaptadas de acordo com a melhor necessidade e realidade de cada Município, o que configura matéria de interesse local, que nos termos do artigo 30 da Constituição é matéria legislativa municipal. Para uma melhor legitimidade, tais legislações devem ser amplamente debatidas com a população, além de ser subsidiada pelos melhores estudos visando uma melhor aplicação na realidade da população, com o intuito de evitar mudanças drásticas na qualidade de vida, a exemplo de mobilidade, preservação de patrimônios turísticos, áreas verdes, circulação do vento e entre outras questões de grande relevância urbanística. Portanto, os municípios na elaboração de suas políticas urbanas devem observar o disposto no texto constitucional, tendo como base para tal matéria o seu plano diretor, o qual deverá ser a norma geral de regramento para outras legislações municipais que venham a tratar da criação e aplicação de limitações administrativas na sua área de abrangência, como será abordado na próxima seção.

### **3 TUTELA JURÍDICA DO PLANO DIRETOR E APLICAÇÕES PRÁTICAS DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Conforme destacado na seção anterior, o direito de propriedade é tutelado constitucionalmente, razão pela qual as limitações administrativas impostas a esse direito representam verdadeiros mecanismos de direito público que visam a melhor proteção do interesse da coletividade no exercício do direito de propriedade pelos particulares. Em termos práticos, representam intervenções que limitam o exercício do direito de propriedade sem que seja transferido o bem particular ao patrimônio público.

A grande questão, nesse contexto, é entender onde se encontra as limitações administrativas dentro do âmbito da competência legislativa municipal. Geralmente, é possível encontrar tanto no plano diretor como também no código de obras, duas legislações de destaque no contexto de um Município. Mas, antes de adentrar especificamente no estudo do plano

diretor e outras normas municipais que regulem a matéria, necessário estudar a disposição constitucional sobre o plano diretor e suas diretrizes práticas. Isso porque limitações administrativas a exemplo do gabarito de construções de prédios<sup>3</sup>, áreas específicas para construções e outras áreas onde construções são proibidas, proteções a patrimônios históricos, normas sanitárias e entre outras, variam de acordo com a particularidade de cada Município (BARROS; CARVALHO; MONTANDON; 2010, p, 109 e 110).

Neste diapasão, o artigo 182 da Constituição dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal mediante diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Para este processo de execução, o §1º do referido dispositivo menciona que o plano diretor, aprovado pela câmara municipal e obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico desta política urbana, bem como é através das diretrizes contidas no plano diretor que será verificado o cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do §2º. Inclusive, as penalidades para o adequado aproveitamento do solo urbano não edificado devem ser aplicadas, mediante lei, para áreas incluídas no plano diretor, nos termos do §4º.

Com efeito, a doutrina destaca que o plano diretor deve servir como instrumento de planejamento, contendo em seu texto objetivos, diretrizes, programas e escolhas municipais adequadas para a atuação dos particulares como dos agentes públicos, tratando, por exemplo, do adequado planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, representando um dever concreto e permanente aos municípios. As diretrizes podem ser tanto federais (art. 21, XX, da Constituição), estaduais (art. 24, I, da Constituição) e mesmo municipais contidas à lei orgânica (LEAL, 2013, p. 1.864 e 1865). Neste diapasão é que a doutrina também leciona, quanto ao plano diretor, que “o plano diretor é o instrumento básico para definir os critérios da política urbana, mas não é o único” (LEAL, 2013, p. 1.864 e 1865). No entanto, o plano diretor encontra seu parâmetro legal no Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), por sua vez, foi criado para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana e, também, tratando sobre aspectos legais do plano diretor. Neste diapasão, de acordo com o artigo

---

<sup>3</sup> As limitações ao direito de construir diz respeito a áreas onde não pode ser feitas construções até o limite dos coeficientes básicos estabelecidos no plano diretor, representando verdadeira limitação administrativa, através da qual, em respeito ao interesse público, o Município controla as edificações com o objetivo de preservar áreas ambientais e outras áreas com interesse histórico, cultural e paisagístico.

4º, III, a, o plano diretor é um instrumento de planejamento urbano municipal, ao passo que de acordo com o inciso V, c e m, as limitações administrativas e o direito de preempção, por exemplo, são institutos jurídicos e políticos fundamentais para execução desse planejamento.

O plano diretor, dentro do Estatuto da Cidade, é tratado entre os artigos 39 a 42, dispositivos por meio dos quais dispõem sobre o seu processo de constituição material e formal, destacando algumas características, dentre elas a obrigatoriedade para cidades com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, assegurando qualidade de vida aos cidadãos, bem como justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas, além de delimitar as áreas urbanas onde poderão ser aplicados os instrumentos contidos no artigo 4º do Estatuto da Cidade (LEAL, 2013, p. 1.866 e 1867). Por fim, importante pontuar que o §3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade dispõe que a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos<sup>4</sup>.

Neste diapasão, a doutrina chama atenção para o fato de que dentre os instrumentos contidos no Estatuto da Cidade não se pode ter superposição entre eles, pois tais instrumentos são regidos por legislação específica. Nessa linha, também importante destacar que o plano diretor é lei formal, não podendo ser substituído por decreto ou outro ato administrativo, de modo que é através dele que se pode verificar e até mesmo avaliar se as propriedades urbanas estão ou não cumprindo com sua função social (ANTUNES, 2023, p. 535 a 538).

Diante da sua natureza jurídica, a doutrina alerta para um ponto interessante, qual seja a possibilidade de realização de controle de constitucionalidade das normas do plano diretor ao dispor que “a necessidade de cotejo entre qualquer norma urbanística discrepante das disposições do Plano Diretor e este Diploma Legal, desta forma, elide a possibilidade de controle concentrado de constitucionalidade de leis e outros diplomas normativos”. Importante destaque também, se dá quanto ao conteúdo da Lei Orgânica municipal, a qual deve ser observada no momento da elaboração do plano diretor. Isso porque a lei orgânica não é materialmente e formalmente comparável a uma Constituição, de modo que leis municipais, dentre elas o plano diretor, que tenham divergência quanto ao seu conteúdo não podem ser objeto de ação direta de inconstitucionalidade, sendo possível apenas a análise da legalidade da

---

<sup>4</sup> O plano diretor do município de Natal/RN, objeto do presente estudo, é uma lei de 2007, e sua revisão seguinte foi sancionada apenas em 2022.



matéria divergente. De forma complementar, importante mencionar também que não há legitimidade em lei urbanística sem a existência prévia de plano diretor, quando seja obrigatória sua criação (APPARECIDO JUNIOR, 2014, p. 5 a 7).

Por tais motivos é que o plano diretor, do ponto de vista jurídico, deve garantir segurança para tutelar a melhor realidade da cidade. Isso porque a depender de cada característica das partes de uma cidade poderá corresponder a necessidade de se aplicar na legislação municipal, por exemplo, coeficientes de aproveitamentos e gabaritos diferentes sob a perspectiva da construção civil, áreas em que pode ou não permitir a verticalização, regulamentação de espaços a partir de uma maior ou menor movimentação comercial. Por isso que o plano diretor necessita de uma regulamentação complementar, a ser verificar em leis de zoneamento, código de obras e até mesmo no código tributário municipal, atuando de forma complementar na sua interpretação e aplicação (ROLNIK, 2002, p. 12 e 13).

Diante dessas características, é possível compreender melhor o conteúdo e alcance das limitações administrativas contidas nas legislações municipais, em especial no plano diretor. Com efeito, a doutrina aponta que diante do seu caráter de generalidade, as limitações administrativas produzem efeitos futuros, não produzindo efeitos retroativos, ou seja, não atingem pessoas ou bens que respeitavam a situação jurídica existente anteriormente à edição da nova norma que apresenta uma limitação administrativa. Por causa disso, por exemplo, não se pode determinar demolições de bens que já existiam, em características diferentes, ao que dispõe uma nova norma regulamentadora de limitação (CARVALHO, 2022, p. 1.318).

Portanto, diante do estudo a respeito do conceito das legislações que tratam sob a matéria investigada, é chegado o momento de analisar o recorte proposto pelo trabalho, qual seja quais as inovações jurídicas promovidas pelo novo plano diretor de Natal, dialogando de forma direta com o que é tratado pela doutrina e pela jurisprudência sobre o assunto.

#### **4 INOVAÇÕES URBANÍSTICAS PROMOVIDAS PELO NOVO PLANO DIRETOR DE NATAL SOB A PERSPECTIVA DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A lei orgânica do Município de Natal dispõe em seu artigo 5º, II, que o Município tem competência privativa para elaborar o plano diretor, o qual representa um instrumento básico da política de desenvolvido e da expansão urbana, cuja atividade legislativa é de responsabilidade da câmara municipal com posterior sanção da prefeitura, conforme disposto no artigo 21 da lei orgânica.

Neste diapasão, importante destacar também que de acordo com o artigo 38, o plano diretor da cidade deve ser tratado por lei complementar municipal, e não por lei ordinária, assim como deve ocorrer também para o código tributário do município, organização da procuradoria geral do município, estatuto dos funcionários públicos municipais, código de obras, código de meio ambiente e turismo e código de posturas. O artigo 119, §2º, por sua vez destaca que importa em crime de responsabilidade administrativa a concessão de licença de parcelamento, de loteamento e de localização expedidas em desacordo com o plano diretor do município.

Dentro desta análise legislativa, a lei orgânica municipal em seu artigo 133 destaca que o plano diretor deve ser elaborado pelo poder executivo, ouvindo na sequência o conselho municipal de planejamento urbano e meio ambiente para somente após isso ser encaminhado à apreciação da câmara de vereadores, a qual será responsável por discutir e votar o projeto, sendo aprovado pelo voto de dois terços de seus membros.

Desta forma, estabelecidos os parâmetros legais do município para a elaboração do plano diretor, é chegado o momento de adentrar ao objeto de estudo proposto pelo trabalho. Inicialmente, se faz necessário pontuar que antes da vigência do plano diretor de 2022 (lei complementar nº 208/2022), a cidade tinha suas questões urbanísticas sendo regulamentadas pelo plano diretor de 2007 (lei complementar nº 2007). Neste plano diretor, por exemplo, as limitações administrativas de destaque estavam voltadas para as construções, a exemplo do disposto no artigo 29, o qual tratava das regras necessárias para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como equilíbrio climático da cidade, sendo para tanto necessário observar a taxa de ocupação<sup>5</sup>, taxa de impermeabilização, recuos e gabaritos. Em relação aos recuos, a legislação divide em zonas adensáveis e não adensáveis, sendo para terrenos térreos não obrigatórios e até segundo pavimento sendo de três.

Em relação o gabarito, elemento de grande importância prática e relevantes discussões, a legislação antiga trazia o seu conceito no artigo 6º, XXI, a sua definição, sendo a distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação. Dessa forma, seus limites máximos tinham previsão no artigo 29 anteriormente analisando, uma vez que o §2º do referido dispositivo determinava que o gabarito máximo de altura permitido para toda a cidade será de sessenta e cinco metros, exceto para as zonas adensáveis onde poderá ser permitido até noventa metros.

---

<sup>5</sup> Regras dispostas no artigo 30, a exemplo do subsolo, térreo e 2º pavimento, sendo de 80%.

Por outro lado, com o avanço das tecnologias e do setor da construção civil na cidade, houve uma necessidade de atualizar o plano diretor, até para cumprir o comando legal de revisão pelo prazo de dez anos. Com isso foi sancionada a lei complementar nº 208/2022, conhecida como novo plano diretor de Natal, o qual de acordo com a Prefeitura já resultou em setenta novos projetos licenciados na secretaria de meio ambiente e urbanismo e com estimativa de vendas imobiliárias no valor de dois bilhões de reais (TRIBUNA DO NORTE, 2024). A nova legislação trouxe várias mudanças em relação a anterior, dentre as quais serão destacadas, a partir da análise conceitual e jurídica dos institutos, aquelas voltadas para as limitações administrativas de destaque.

O primeiro destaque que guarda relação direta com as limitações administrativas de construção diz respeito as áreas de macrozoneamento. Antes, a cidade possuía uma zona de adensamento básico, mas agora o macrozoneamento é dividido em apenas dois tipos, quais sejam zonas adensáveis e as de proteção ambiental. Atualmente, Natal possui dez zonas de proteção ambiental distribuídas em seu território, para as quais, em virtude da sua natureza, possuem limitações mais fortes. Um dado interessante é que 35% do território é composto de área adensável (NATAL, 2022, p. 10), ou seja, áreas onde se permite um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento.

Do ponto de vista do gabarito, houve uma revisão completa sobre a temática através das áreas de controle de gabarito. Sobre esse tema, existem três destaques, sendo o primeiro deles a alteração do gabarito da redinha, situado na área especial quatro para trinta metros, a qual na legislação anterior possuía gabarito máximo de sete metros e meio, nos termos do artigo 21, III. Uma outra novidade sob a perspectiva das áreas especiais foi a criação, através do artigo 54 da lei nova, das áreas especiais militares, de uso exclusivo militar, com impossibilidade de inclusão em operação urbana consorciada, em área de proteção, e em qualquer tipo de projeto de criação de unidade de conservação ou gravame ambiental.

Com efeito, sob a perspectiva de alterações importantes de gabarito, a legislação antiga no seu quadro dois do anexo um apontava um controle de gabarito para áreas no entorno do parque das dunas, sendo altura máxima de seis metros para áreas situadas ao sul do parque na avenida engenheiro roberto freire; porém, a nova legislação extinguiu essa limitação de seis metros e permitiu a edificação na área, ficando limitado o gabarito ao nível da calçada da avenida engenheiro roberto freire nos termos do artigo 279 da nova lei.

Dessa forma, o novo gabarito da cidade passa a ser cento e quarenta metros, nova altura máxima permitida para construções. No entanto, essas edificações somente poderão ocorrer nas áreas adensáveis, mas não sendo possível nas zonas de proteção ambiental, nas áreas especiais de interesse social, nas áreas especiais de interesse turístico e paisagístico e nas áreas de interesse histórico e cultural, bem como em todas as áreas de proteção e unidades de conservação. Nesse diapasão, o artigo 64 permitiu a construção de edifícios multifamiliares com unidades do tipo estúdio, compostas por, pelo menos, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço, que tenham como área mínima de trinta metros quadrados por unidade com estacionamento.

Sendo assim, essas foram as principais alterações normativas existentes no estudo comparado entre a lei antiga e a lei nova, as quais certamente representam, na prática, a existência e utilização das limitações administrativas como mecanismo de direito público utilizado para verificar não somente a função social da propriedade, mas também de trazer limitações a atuação humana na cidade com o objetivo de garantir qualidade de vida e preservação do meio ambiente.

## **5 CONCLUSÃO**

Diante da investigação realizada, é possível compreender que o direito de propriedade tem sua proteção jurídica contida tanto na Constituição como na legislação, especialmente no Código Civil, e em ambos é possível verificar que sua utilidade deve estar em harmonia com a função social. No estudo realizado, foi possível compreender que a função social surge sob a perspectiva de que a titularidade dos bens imóveis é construída a partir da coletividade, ou seja, o Estado detém mecanismos de fiscalização para que a propriedade seja útil de alguma forma para a sua localidade.

Nesse sentido, tanto a Constituição como a legislação, por admitir a função social da propriedade, a tratam como um direito fundamental, mas não um direito fundamental absoluto, pois pode ser passível de restrições, caso, principalmente, não seja verificado o cumprimento da sua função social, dentre elas parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo e, por fim, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, nos termos do artigo 182, §4º, da Constituição.

Com efeito, foi possível verificar que dentro de uma organização de competências do Estado brasileiro, a Constituição atribuiu à União, Estados e Distrito Federal a competência

concorrente para legislar sobre direito urbanístico, e, ao mesmo tempo, por se tratar de matéria de interesse local e por representar importante ferramenta de política urbana, nos termos do artigo 182 do texto constitucional, foi estipulado de competência legislativa dos municípios a elaboração do plano diretor, seguindo as diretrizes contidas na legislação urbanística geral e também a lei orgânica municipal.

Estabelecida, portanto, essa construção de competências, cada Município fica responsável em elaborar seu plano diretor, principalmente aqueles com mais de vinte mil habitantes, cuja edição do plano diretor é obrigatória nos termos do artigo 182, §1º, da Constituição. É no plano diretor, portanto, que se encontram as regras relativas às limitações administrativas, objeto de estudo do presente artigo.

Sendo assim, foi possível compreender dentro do contexto legal, doutrinário e jurisprudencial que limitações administrativas são atos oriundos do Município mediante lei que tratam das exigências de interesse público, sendo legítimas apenas quando representam de forma razoável as expectativas criadas na sua instituição, visando o bem-estar-social, conforme disposto no artigo 170, III, da Constituição Federal. São instituições de obrigações de fazer ou não fazer, as quais limitam a prática de certos atos do ponto de vista urbanístico.

Dessa forma, em um estudo comparativo entre o antigo e o novo plano diretor de Natal, foi possível verificar que a nova legislação respeitou o arcabouço constitucional e legal sobre a matéria, tratando de forma correta sobre o instituto da limitação administrativa, uma vez que a justificativa foi oriunda de processo legislativo legítimo, com a participação de atores sociais que trouxeram pontos positivos e negativos para as propostas.

Em destaque, o artigo identificou algumas principais alterações, dentre elas a extinção da limitação de seis metros e permissão da edificação na área sul do parque das dunas, importante área da cidade, ficando limitado o gabarito ao nível da calçada da avenida engenheiro roberto freire nos termos do artigo 279 da nova lei; estipulação do novo gabarito da cidade, que passa a ser cento e quarenta metros, nova altura máxima permitida para construções; construção de edifícios multifamiliares com unidades do tipo estúdio, compostas por, pelo menos, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço, que tenham como área mínima de trinta metros quadrados por unidade com estacionamento.

Portanto, a partir da análise comparativa entre ambos os textos, é possível concluir que a capital do Rio Grande do Norte possuía na legislação antiga limitações administrativas diferentes das atuais, e que a nova legislação atualizou alguns aspectos urbanísticos a

necessidades que não somente Natal mas outras cidades enfrentam, a exemplo da necessidade de modernização da construção civil, mediante empreendimentos mais altos diante das novas tecnologias de mercado, com oferta de apartamentos menores como uma forma de abarcar mais pessoas, levando em consideração que muitos natalenses em virtude da baixa oferta de empreendimentos, e portanto alto valor, acabam apenas trabalhando em Natal e morando em cidades próximas como Parnamirim, e também manutenção de limitações importantes nas áreas turísticas, a exemplo da via costeira e ponta negra, para se permitir a exploração imobiliária da área para incentivar o turismo, sem fazer com que o visual e o cartão postal da cidade sejam prejudicados por isso, representando a compatibilidade entre interesses sociais.

## REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito ambiental**. 23 ed. Barueri: Atlas, 2023.

APPARECIDO JUNIOR, José Antonio. **Plano diretor como parâmetro de aferição de validade material das leis urbanísticas municipais**. Revista dos Tribunais. São Paulo. Volume 5/2014, p. 71-96, mar-abr/2014.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel Todtmann. Comentários ao artigo 35. *In*: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Ana Cláudia (orgs). **O Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

CARVALHO, Matheus. **Manual de direito administrativo**. 10ª ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 12. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2016.

LEAL, Rogério Gesta. Comentário ao artigo 182, §1º. *In*: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 42. ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

NATAL. **Novo plano diretor de Natal (LC nº 208/2022). Principais alterações**. Prefeitura Municipal do Natal. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Secretaria Adjunta de Informação, Planejamento Urbano e Ambiental. Disponível em:

<[https://www2.natal.rn.gov.br/\\_anexos/ckfinder/files/APRESENTA%C3%87%C3%83O\\_31\\_08\\_22\\_V2.pdf](https://www2.natal.rn.gov.br/_anexos/ckfinder/files/APRESENTA%C3%87%C3%83O_31_08_22_V2.pdf)>. Acesso em: 17/08/2024.

ROLNIK, Raquel. **Plano diretor e estatuto da cidade – instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. Revista dos Tribunais. São Paulo. Revista de Direito Imobiliário. Volume 52/2002, p. 11-18, jan-jun/2002.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, **Recurso Extraordinário nº 607940**. Relatoria do Ministro Teori Zavascki, julgado em 29/10/2015, acórdão eletrônico em repercussão geral divulgado em 25/02/2016 e publicado em 26/02/2016. Disponível em:

<<https://portal.stf.jus.br/servicos/dje/listarDiarioJustica.asp?tipoPesquisaDJ=AP&numero=607940&classe=RE>>. Acesso em: 15/08/2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: lei de introdução e parte geral**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TRIBUNA DO NORTE. **Plano Diretor recoloca Natal na rota dos investimentos imobiliários**. Disponível em: <<https://tribunadonorte.com.br/informe-publicitario/plano-diretor-recoloca-natal-na-rota-dos-investimentos-imobiliarios/>>. Acesso em: 17/08/2024.