

# **A EFICÁCIA DO PLANO DIRETOR URBANO PELO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA**

**Rossi Brandão da Fonseca\***

## **RESUMO**

A ordenação do solo urbano se faz pela aplicação da legislação com fundamento na Constituição. A Lei nº 10.257/2001 estabeleceu as diretrizes para que o planejamento e a gestão do espaço urbano aconteça juntamente com a busca da melhoria da qualidade de vida dos que habitam a cidade. O Plano Diretor tornou-se o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e prevê ações continuadas e a participação da sociedade. Todavia, é necessário que o Plano Diretor seja um instrumento eficaz mas isso vai depender não só do controle social mas, principalmente, do controle do Poder Público que será feito de forma contínua, preventiva e repressiva através do exercício do Poder de Polícia administrativa.

**PALAVRAS-CHAVE:** CIDADE - PLANO DIRETOR URBANO – CONTROLE - PODER DE POLÍCIA

**RESUMEN:** La ordenación del suelo urbano ocurre por la aplicación de la legislación con fundamento en la Constitución. La ley nº 10.257/2001 establece las directrices para que el planeamiento y la gestión del espacio urbano suceda juntamente con la busca de la mejor cualidad de vida de los que habitan la ciudad. El Plan Director es así una herramienta esencial de la política del desarrollo urbano y prevé acciones continuas y la participación de la sociedad. Todavía, es necesario que el Plan Director sea un instrumento de eficacia pero esto depende del control social y mucho más, es importante el control del Poder Público, continuo, preventivo y represivo realizable por el Poder de la Policía de la Administración.

---

\* Aluna do Curso de Mestrado em Direito Ambiental da Universidade Estadual do Amazonas - UEA

## **PALABRAS-CLAVE: CIUDADES - PLANOS DIRECTORES – CONTROL - PODER DE LA POLICIA**

### **INTRODUÇÃO**

O planejamento urbano guarda a idéia de uma ação prolongada no tempo, ademais demanda diagnóstico do objeto – os problemas da cidade – projetos, estudos e debates (audiências públicas) aprovação e implementação.

Mecanismos de proteção ambiental, desde a edição das Leis 6.803/80 e 6.938/81<sup>1</sup>, surgem como ferramentas básicas à implantação das políticas públicas de desenvolvimento sustentável. Com o advento da lei 10.257/2001 – O Estatuto da Cidade – ou também chamada Lei de Responsabilidade Social foram criadas diretrizes gerais de política urbana com o fim precípua de ordenar o pleno e efetivo desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, funções essas que estão intimamente ligadas à habitação, ao trabalho, à recreação, à circulação, ao uso e à ocupação do solo urbano.

Expressamente, coube ao Município à aplicação das diretrizes básicas da Lei 10.257/2001 em virtude desse ente federativo ter o encargo delimitado pela Carta Magna de promover e conduzir todo o processo de mudança urbana. Além dos instrumentos de políticas públicas urbanas previstas nos institutos jurídicos já referenciados outros poderão ser usados, mormente o Poder de Polícia, para que seja garantido o direito a um ambiente ecologicamente equilibrado que possa proporcionar uma sadia qualidade de vida.

O Poder de Polícia é a atribuição da Administração pública e que tem por fim restringir o exercício de direitos individuais em benefício do direito coletivo. Na temática em questão a abordagem gira em torno do meio ambiente ecologicamente equilibrado resguardado pela aplicação dos instrumentos do Plano Diretor Urbano mediante o controle exercido pelo poder de polícia administrativa.

### **QUESTÕES URBANAS**

---

<sup>1</sup> Lei que trata da Política Nacional do Meio Ambiente

O processo histórico de ocupação da cidade, por si só, torna-se suficiente para provocar no meio ambiente graves impactos ambientais, cuja depredação será inevitável e imensurável quando o crescimento populacional ocorre sem o controle efetivo do poder Público. A urbanização da cidade ocorre, via de regra, sem o devido planejamento ou execução do poder Público, uma vez que os atos de “ocupação ilegal” e apropriação do solo urbano antecedem qualquer forma de implantação de política de urbanização.

A ocupação do solo urbano se dá, comumente, à margem da lei. Desta forma, a ocupação desordenada tem apresentado um resultado negativo e de grande impacto negativo para a cidade afetando a qualidade de vida de todos os seus habitantes, em diversos aspectos. O crescimento da população, a ausência de aplicabilidade de elementos do Direito Urbanístico ou dos instrumentos de política pública de desenvolvimento sustentável tem ocasionado graves e sérios problemas para os cidadãos.

A Carta de Atenas<sup>2</sup> já dispunha sobre as funções sociais da cidade: habitação, trabalho, recreação e circulação. O que se observa, por mais leiga que seja a ótica do observador, é que se torna inviável planejar depois de feito; desfazer o que não pode ser refeito; planejar depois de executado. Assim, para o município, tornou-se árdua a missão de humanizar a cidade conforme lhe exige o Estatuto da Cidade, um grande desafio.

As ocupações ilegais, rotineiras, altamente impactantes, não devem continuar a ocorrer como se fosse o processo correto de crescimento da cidade onde prepondera o quadro de favelização. O crescimento populacional, especulativo, migratório tem contribuído para que a cidade se torne um caos constante.

É fácil perceber a tendência que a diversidade urbana tem de destruir a si mesma, ou seja, os grandes centros urbanos se alteram constantemente e mudam de lugar. A autodestruição da cidade pode ocorrer nas ruas, em pequenos nichos, em quarteirões.

É pelo reconhecimento da gravidade dos problemas urbanos causados pela degradação ambiental, pelas mudanças demográficas, pela notória pobreza

---

<sup>2</sup> Documento resultante do Congresso Internacional de Arquitetura e Urbanismo, realizado em 1933.

generalizada e persistente, pelas desigualdades sociais e econômicas que surge um novo paradigma para o desenvolvimento das cidades – o desenvolvimento sustentável representa a busca frenética de sociedades que sejam capazes de promover a sustentabilidade dos centros urbanos, sustentabilidade essa que deve estar conjugada com uma agenda ambiental e com uma agenda social, justamente, pelo reconhecimento da necessidade do desenvolvimento econômico, mas, assegurando a preservação ambiental e a equidade social.

A falta de uma “delegacia” especializada que possa tratar de matérias pertinentes às infrações cometidas na cidade, apresentada como exemplo a cidade de Manaus, contribui para a dificuldade de implementação de políticas públicas urbanas que tem por objetivo proporcionar uma melhor qualidade de vida para os que vivem na cidade.

As normas administrativas, do Código de Postura, Código Municipal Ambiental, a Lei de Crimes Ambientais<sup>3</sup> e as disposições do Estatuto da Cidade são descumpridas rotineiramente por alguns cidadãos que atuam em desconformidade com a legislação visando atingir meros interesses pessoais prejudicando o interesse de todos a ter uma cidade saudável, planejada, humana e que possibilite o exercício da cidadania de cada cidadão que nela habita.

Para minimizar os problemas existentes e promover um conhecimento das normas fazendo com que ocorra o previsto no Estatuto da Cidade – gestão democrática – faz-se necessário que o Município esteja atento à sua função precípua que é a de promover juntamente com suas políticas de urbanização a educação ambiental, pois esta implica, necessariamente, uma reforma institucional com o fim de envolver todos os atores sociais na persecução de um desenvolvimento urbano sustentável, equitativo, economicamente eficiente e politicamente viável.

O desenvolvimento urbano sustentável das grandes cidades requer uma atuação municipal mais integrada, justamente para garantir a sustentabilidade, modificar métodos de gestão adotados e fazer uso de instrumentos técnicos, e legais de (re) ordenação espacial, que se identifica como um dos princípios de desenvolvimento sustentável das cidades.

---

<sup>3</sup> Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente.

## PLANO DIRETOR URBANO

A necessidade do instrumento jurídico de urbanismo<sup>4</sup> Plano Diretor<sup>5</sup> tem sua origem na própria Constituição Federal ao defini-lo como – instrumento básico da política urbana (art. 182, § 1º)

No Brasil mais de 80% da população vivem nas cidades. O fenômeno da urbanização tem agravado o histórico quadro de exclusão social, de marginalização e de violência. Todavia, a cidade, *polis*, encontra sua origem da necessidade de contato, comunicação, organização e troca entre os que nela habitam, homens e mulheres. O processo de urbanização tem resultado em graves problemas para os seus habitantes como:

- surgimento de favelas, vilas, cortiços;
- assentamento em áreas de riscos, alagados;
- poluição de águas, solo e ar;
- uso do solo por invasões ou ocupações irregulares;

Ora, a cidade deve propiciar aos seus moradores, através de seus gestores, a satisfação das suas necessidades básicas, que inclui: ir e vir, recrear, morar, saúde, educação, segurança.

O que se tem verificado, entretanto, é uma injusta distribuição de serviços públicos, ou seja, o quadro urbano atual se constitui em um dos grandes desafios para o Poder Público neste século.

As históricas reivindicações populares feitas através de movimentos clamando pela reforma urbana faz com que o Constituinte de 1988 inclua os artigos 182 e 183 que compõem o capítulo que trata da política urbana.

A busca pela defesa do direito à Cidade, à habitação, ao acesso a

---

<sup>4</sup> Conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal. Ed Malheiros, 1997).

<sup>5</sup> Instrumento previsto na Lei 10.257/2001, que serve para definir os usos adequados da propriedade urbana. Cf. o artigo 40, o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

melhores serviços públicos que possa proporcionar melhores oportunidades de vida urbana digna para todos os seus habitantes.

A Lei 10.257, de 2001, teve um longo trâmite legislativo, onze anos, mas seu texto garante princípios há muito almejados.

Sem dúvida, o Estatuto da Cidade reúne importantes instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários visando garantir a efetividade a uma de suas principais ferramentas – o Plano Diretor – responsável pelo estabelecimento da política urbana na esfera municipal e pelo efetivo desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O Município é o principal responsável pela execução da política urbana e o que se tem criado como expectativa é que através do Plano Diretor ocorram mudanças positivas no cenário urbano brasileiro.

A função social da cidade prevista no Estatuto da Cidade deve ser compreendida como o atendimento das necessidades de todos os cidadãos no que diz respeito à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, sempre observando as exigências contidas no Plano Diretor, cujo interesse público é objetivo fundamental.

Como mandamento constitucional, o Plano Diretor torna-se obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes. Esse instrumento legal deve ser aprovado por lei municipal e deve estar integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual.

Com esta regra, o Plano Diretor deixa de ser de alguns para ser de todos exigindo a participação de diferentes setores sociais e a participação coletiva na sua elaboração, passando a ser um pacto legitimado por todos.

Isso foi uma grande inovação trazida pela Lei 10.257, de 2001, uma vez que não se trata mais de uma ação ou de uma política isolada do Poder Pública mas sim uma ação do poder público mediante o controle social.

O Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, exige para cidades com mais de 500.000 habitantes a elaboração de Plano de Transporte Urbano Integrado compatível com o Plano Diretor que terá revisão decenal obrigatória, decorrente do dinamismo próprio das cidades.

No que diz respeito à função social da propriedade, é importante destacar que a função social da propriedade urbana é cumprida quando atendidas as regras previstas no Plano Diretor, art. 39, da Lei 10.257, de 2001.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando responde às exigências fundamentais de ordenação da cidade e que devem referir-se à busca de melhor adequação do uso da propriedade e à responsável utilização dos recursos naturais com o fim precípua de preservar o ambiente urbano.

Assim, é certo que o Plano Diretor é o instrumento responsável para definir o uso adequado da propriedade, de definir os locais e as finalidades para os quais é autorizada a transferência ou a cessão onerosa do direito de construir, ao ser identificadas áreas urbanas de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que podem vir a ser objeto de parcelamento e edificação compulsórios.

Para garantir uma eficiente aplicação dessa poderosa ferramenta que é o plano diretor para a execução de política urbana faz-se necessário que o Poder Público passe a :

- 1 – gerar informações
- 2 – atualizar cadastros
- 3 – aperfeiçoar o sistema tributário
- 4 – conhecer o mercado imobiliário

## **CONTROLE PELO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA**

A ação do Estado que tem por fim condicionar, restringir ou inibir a liberdade e a propriedade ajustando-as aos interesses coletivos, restringindo, pois o exercício do direito individual, é chamado Poder de Polícia (*police power*).

Tomada em sentido restrito o poder de polícia relaciona-se com as intervenções, sejam de natureza gerias ou abstratas, destinadas a alcançar o fim de prevenir e obstar ao desenvolvimento de atividades particulares que contrariam com os interesses sociais.

A partir de 1972, após a Conferência de Estocolmo<sup>6</sup>, os dirigentes de várias nações passaram a refletir e a discutir sobre os impactos negativos que vinha sofrendo nosso planeta Terra como resultado do uso abusivo dos recursos naturais. Surge, nesse contexto, um novo paradigma – sustentabilidade - vinculado à implementação de uma nova e urgente política de desenvolvimento econômico com o fim de evitar a manutenção do desperdício dos recursos.

O desenvolvimento sustentável surge como uma alternativa para a persecução das necessidades básicas do homem que redundam na boa qualidade de vida buscada pelo ser humano e que, segundo Ignacy Sachs<sup>7</sup>, o desenvolvimento sustentável deve estar vinculado a três requisitos básicos: economicamente viável, socialmente justo e ecologicamente correto.

Segundo o artigo 225 da Constituição Federal, *todos têm direito a um ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e*, assim sendo, cabe ao poder público e à coletividade a responsabilidade de zelar, preservar e defender em nome das gerações presentes e para as gerações futuras. O ordenamento urbanístico é matéria de direito público que se impõe pela imposição de normas de urbanização que não se confundem com as limitações de ordem civil que possuem natureza privada. As limitações urbanísticas aplicáveis pelo Poder Público Municipal são, na verdade, limitações administrativas e que visam proteger à comunidade sem privilegiar nenhum segmento.

Desta forma, a natureza da atividade urbanística é função pública devendo para tanto o Município promover todas as medidas cabíveis para uma plena e efetiva atuação de sua atividade urbanística, através do exercício do Poder de Polícia, priorizando proteger os direitos dos cidadãos, mediante triplos objetivos “: humanizar, ordenar e harmonizar o ambiente urbano”.

O urbano contemporâneo implica numa série de questões apenas colocadas em pauta, pois a discussão não se esgotou. Os problemas gerados pela ocupação descontrolada das cidades, por conseguinte, resulta um quadro comum nas grandes metrópoles:

- a) ocupação ilegal do solo urbano

---

<sup>6</sup> World Commission on Environment and Development, que resultou no Relatório Brundtland, publicado em 1987.

<sup>7</sup> SACHS, Ignacy. Caminhos para o desenvolvimento sustentável. Rio de Janeiro: Garamond, 2002.

- b) assentamento em áreas de riscos
- c) retirada de áreas verdes
- d) deposição de lixo industrial e doméstico
- e) ocupação às margens dos rios, córregos, igarapés

Todos esses problemas resultam na regionalização da pobreza, na concentração de pessoas excluídas do acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e na depredação ambiental.

É nesse contexto que urge a necessidade de implantação de políticas públicas, da criação de leis e de uma atração mais eficaz do Poder Público através do exercício do Poder de Polícia com o objetivo de mudar o quadro existente na aplicabilidade do que se condicionou chamar de desenvolvimento sustentável ou sustentabilidade ampliada: - proposta de fortalecimento institucional e da gestão democrática da cidade que tenha por meta modificar os padrões de consumo da cidade reduzindo custos e desperdícios, além de estimular o desenvolvimento dos recursos naturais.

Isso só será possível se a lei for eficaz. Lei eficaz é a lei conhecida e obedecida pelos cidadãos cidadãos. É pela Lei que o Poder Público poderá promover o crescimento da cidade sem destruição. É pela conscientização dos habitantes da cidade que ocorrerá a conscientização da problemática ambiental e social em que se buscará a descentralização da execução das políticas urbanas e ambientais.

O Poder de Polícia da Administração, portanto, deve atuar mormente no sentido preventivo em que se espera a substituição paulatina dos instrumentos de caráter punitivo por instrumentos de incentivo e auto-regulação dos agentes sociais e econômicos, correlacionando a democracia e a sustentabilidade.

É pelo reconhecimento da gravidade dos problemas urbanos causados pela degradação ambiental, afastando o exercício do direito a um ambiente ecologicamente equilibrado que surge o Estatuto da Cidade introduzindo princípios fundamentais como a gestão democrática da cidade; a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização; a recuperação dos investimentos do poder público que tenham resultado em valorização de imóveis urbanos e, mormente, o direito a cidades sustentáveis; à moradia, à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos, conferindo aos municípios

brasileiros novos caminhos e novas possibilidades de gestão e financiamento de seu desenvolvimento.

Assim institui a Carta Magna de 1988:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada o Estatuto da Cidade, regulamenta justamente o capítulo da Política Urbana da Constituição Federal. Esse instituto jurídico define as diretrizes gerais que devem ser observadas pelo Poder Público Municipal e pelos legisladores quando da implementação da política urbana local, estabelece princípios para a adequada gestão urbana e para a efetiva participação popular além de estabelecer normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo.

É nesse aspecto que se pretende demonstrar a eficácia da aplicação da lei diante do exercício do poder de polícia, se efetivo, quando possibilita a regulação das exigências constitucionais conjuntamente com as normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do interesse público, da segurança e do bem-estar da população urbana, bem como o do equilíbrio ambiental.

Assim, a noção de sustentabilidade amplia-se e passa a abranger os assentamentos humanos à medida que o mundo se urbaniza cada vez mais e as áreas urbanas passam a abrigar milhões e milhões de pessoas.

É nos centros urbanos que se concentra a pobreza e os graves problemas de poluição, de moradia, de insegurança e de criminalidade, de uso inadequado do solo, da deficiência de transportes, da ineficiência do trânsito, do abastecimento de água, do saneamento ambiental, do crescimento desordenado, da inobservância das regras legais.

*“Durante los próximos treinta años se espera que unos 2.000 millones de personas incrementem la población de las ciudades del mundo en vías de desarrollo, provocando un crecimiento exponencial del volumen de recursos consumidos y de la contaminación causada. Además, al menos la mitad de esta creciente población urbana se establecerá en poblados barraquistas sin agua corriente, electricidad, servicios sanitarios y con pocas esperanzas*

*de mejora. Al menos 600 millones de personas ya viven en entornos urbanos com condiciones insalubres, y la multiplicacion futura de ciudades no hará más que agravae la creciente contaminacion y la polarizacion global de la sociedad dividida entre ricos y pobres. (Richard Rogers<sup>8</sup>).*

Que alternativa resta ao poder público municipal para que lhe seja devolvido o controle da ocupação do solo urbano?

Além dos instrumentos legais, cabe-lhe um que lhe é peculiar – o exercício do Poder de Polícia -. Não o uso de um Poder de Polícia pós-fatos, mas aquele que se antecipe às ações que contribuem sobremaneira para a depredação ambiental e para a implementação de uma péssima qualidade de vida para todos os habitantes da cidade.

É por força do Estatuto da Cidade, que os municípios brasileiros devem, obrigatoriamente, elaborar seus planos diretores e devem adotar um processo continuo de planejamento de seu desenvolvimento, de conhecimento e de reflexão sobre os princípios do desenvolvimento urbano sustentável, bem como sobre as diretrizes e estratégias de políticas sem perder de vista a atribuição que tem o poder publico municipal do exercício do seu poder de polícia.

O Poder de Polícia tem o seu conceito estabelecido no Código Tributário Nacional que assim dispõe:

*Art. 78. Considera-se o poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, a tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.*

*Parágrafo Único. Considera-se regular o exercício do poder de polícia quando desempenhado pelo órgão competente nos limites da lei aplicável, com observância do processo legal e, tratando-se de atividade que a lei tenha como discricionária, sem abuso ou desvio de poder .*

---

<sup>8</sup>ROGERS, Richard y Philip Gumuchdjian. Ciudades para un pequeño planeta. Editorial Gustavo Gilli, Barcelona, 2000.

Como características fundamentais dessa atividade é de fácil identificação o fato dela ser condicionadora do exercício de direitos individuais.

*“Não se confunde, portanto, com outros setores do atuar administrativo em que se exigem comportamentos particulares, onde se leva a cabo requisição de bens ou se realizam fomentos. Não. Realmente, pela atuação da polícia administrativa, a Administração, cuida de atingir o bem coletivo através da disciplinação do exercício correto, do exercício razoável dos direitos individuais. Ela visa, portanto, a proporcionar o bem-estar público através da repressão, da prevenção, da disciplinação das atividades que possam de fato perturbar a ordem jurídica”.*( Celso Bastos)<sup>9</sup>

O Parágrafo Único do artigo 1º da Lei 10.257 de 2001 torna evidente o poder de polícia expressamente contido nesse instituto jurídico:

*Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos bem como do equilíbrio ambiental.* (grifo nosso)

A gestão das cidades, no Brasil compete basicamente, ao poder local. Esta competência foi ratificada pela Carta de 1988 no artigo 29 ao dispor que o Município reger-se-á por lei orgânica e que a política de desenvolvimento urbano (artigo 182 da Constituição Federal) tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes e, como instrumento dessa política, devem ser criados o Plano Diretor, justamente porque a função social da propriedade urbano é cumprida quando atende às exigências fundamentais expressas no plano diretor. (artigo 39 da Lei 10.257 de 2001).

A função social da cidade e da propriedade urbana será assegurada mediante o atendimento das diretrizes elencadas no artigo 2º daquele instituto jurídico:

- garantia do direito à cidade sustentável
- gestão democrática da cidade
- cooperação entre setores públicos, privados e a sociedade.
- planejamento territorial adequado

---

<sup>9</sup> BASTOS, Celso Ribeiro. Direito Administrativo. Ed. Saraiva. São Paulo. 2001.

- oferta de equipamentos e serviços urbanos

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Plano Diretor, com o advento da Lei 10.257/2001, deixou de ser mero instrumento administrativo para tornar-se um importante instrumento básico de política urbana, construído com a participação popular deve necessariamente acompanhar o dinamismo das cidades e estabelecer diretrizes de largo prazo e transcender uma gestão administrativa, cujas ações devem ter o caráter continuado.

A função social da propriedade urbana deve atender as exigências contidas no Plano Diretor que definirá os usos adequados do solo. Assim, o Plano Diretor conforme as diretrizes propostas pelo Estatuto da Cidade deve refletir os anseios da comunidade e indicar os caminhos para uma cidade melhor.

Na verdade, o que a sociedade espera da aplicação do Plano Diretor é que esse instrumento proponha soluções que contribuam para a melhoria da qualidade da gestão pública local e diretrizes que visem proteger os mananciais, as áreas verdes, o patrimônio histórico e cultural local.

Todavia, o presente artigo defende a tese de que a eficácia do Plano Diretor para melhoria da cidade e, conseqüentemente melhoria de vida das pessoas que habitam a cidade depende de controle.

Além do controle social manifesto pela sociedade, no exercício da cidadania, faz-se necessário o efetivo exercício do Poder de Polícia. Não se pode ignorar que o Poder de Polícia é um instrumento válido que se vale a Administração Pública para funcionar, cujo fundamento é o interesse social e a supremacia do interesse público.

O exercício do Poder de Polícia (administrativa) deve ser contínuo, preventivo ou repressivo em prol dos direitos da coletividade, do meio ambiente natural e da melhoria da qualidade de vida dos que habitam a cidade.

## **REFERÊNCIAS**

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

**BAPTISTA**, Antonio Sergio. Estatuto da Cidade: a lei de desenvolvimento urbano. *BDM: Boletim de Direito Municipal*, São Paulo, 2003.

**BASTOS**, Celso Ribeiro. Direito Administrativo. Ed. Saraiva. São Paulo. 2001.

**COPOLA**, Gina. Elementos de Direito Ambiental. Rio de Janeiro: Temas & Idéias Editora, 2003.

**COSTA**, Regina Helena. O Estatuto da Cidade e os novos instrumentos da política urbana. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 2001.

**DALLARI**, Adilson Abreu. **FERRAZ**, Sérgio. Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001). 1º edição. São Paulo: Malheiros, 2003.

**DE MELLO**, Celso Antônio Bandeira. *Curso de Direito Administrativo*. 17ª ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004.

**DIAS**, Edna Cardozo. *Manual de Direito Ambiental*. 2ª ed. – Belo Horizonte: Mandamentos, 2003.

**DI SARNO**, Daniela Campos Libório. *Elementos do Direito Urbanístico*. Barueri, SP: Manole, 2004.

**GASPARINI**, Diógenes. *O Estatuto da Cidade*. São Paulo: Editora NDJ, 2002.

**HARADA**, Kiyoshi. Direito Urbanístico: Estatuto da Cidade: Plano Diretor Estratégico. São Paulo: Editora NDJ, 2004.

**MACHADO**, Paulo Affonso Leme. *Direito Ambiental Brasileiro*. 10 ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

**MARICATO**, Erminia. O que fazer com a cidade ilegal?. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 2002.

**MEDAUAR**, Odete, **ALMEIDA**, Fernando Dias Menezes de. *Estatuto da Cidade : comentários à Lei 10.257, de 10.07.2001*. São Paulo : Ed. Revista dos Tribunais, 2002. .

**MEIRELLES**, Hely Lopes. *Direito Administrativo*. 29ª ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004.

**MEIRELLES**, Hely Lopes. *Direito Municipal*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1997.

**MILARÉ**, Edis. *Direito do Ambiente: doutrina, prática, jurisprudência, glossário*. São Paulo: RT, 2003;

**MUKAI**, Toshio, O Estatuto da Cidade: anotações à Lei nr. 10.257, de 10 de julho de 2001. São Paulo : Saraiva, 2001.

**PEREIRA**, Clovis Brasil. O planejamento urbano e o futuro das Cidades, em face da Lei 10.257/2001. *Doutrina Adcoas*, Rio de Janeiro, 2005.

**ROGERS**, Richard. Ciudades para uno pequeño planeta. Barcelona : Editora Gustavo Gili, 2000.

**ROLNIK**, Raquel. Plano Diretor Estatuto da Cidade - instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 2002.

**SANCHEZ**, Fernanda. Políticas Urbanas em Renovação. São Paulo: Moderna, 1999.

**SANTOS**, Milton. A urbanização Brasileira. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.

**SAULE**, Junior, Nelson – Novas perspectivas do Direito Urbanístico brasileiro. Ordenamento constitucional da Política Urbana. Aplicação e eficácia do Plano Diretor, Sérgio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre, 1997..

**SILVA**, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2. ed., Malheiros Editores, São Paulo, 2000.