

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

RAFAELA PIRES GONÇALVES

O IMPACTO DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS EM AQUISIÇÕES
IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CURITIBA

2019

RAFAELA PIRES GONÇALVES

O IMPACTO DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS EM AQUISIÇÕES
IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Artigo apresentado como requisito parcial à conclusão da pós-graduação lato sensu da disciplina de Direito Ambiental do Setor de Ciências Agrárias da Universidade Federal do Paraná.

Orientadora Professora Dra. Angela Cassia Costaldello.

CURITIBA

2020

O impacto das condicionantes ambientais em aquisições imobiliárias no âmbito do Município de São Paulo

Rafaela Pires Gonçalves

RESUMO

O presente estudo demonstra a necessidade de os profissionais do setor imobiliário observarem determinadas cautelas previamente à conclusão de aquisições imobiliárias no âmbito do Município de São Paulo. Traduz a importância da legislação urbanística municipal para uma aquisição segura, especialmente o Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes, ressaltando aspectos importantes das duas normas e indicando mecanismos dispostos pela Prefeitura para a realização de consultas prévias para empreendimentos e atividades pretendidas. Indica a responsabilidade de adquirentes por eventuais danos ambientais existentes no imóvel e a importância da ciência de restrições ambientais e urbanísticas para a redução do risco de inviabilidade da negociação ou de eventual onerosidade excessiva do empreendimento pretendido. Revela, ao final, a viabilidade do uso do sistema registral imobiliário para a publicização das restrições relativas ao imóvel, conferindo a transparência necessária para uma aquisição consciente e segura.

Palavras-chave: Aquisição imobiliária. Cautelas. Condicionantes ambientais. Sistema registral.

ABSTRACT

This study demonstrates the real estate professionals need to observe some previous caution to conclude real estate acquisition in São Paulo municipality. It translates the municipal urbanistic legislation importance for a safe real estate acquisition, especially the actual Director Plan and Law of Land Subdivision, Use and Occupation, highlighting important aspects of the two norms and indicating mechanisms provided by the prefecture to carry out prior consultations for projects and intended activities. It indicates the responsibility of purchasers for possible environmental damage at the property and the knowledge of environmental and urban restrictions to avoid infeasibility of business and excessive burden for the business intended to the area. It concludes that the use of the real estate registration system would be an adequate way for publicizing the restrictions related to the property, leading to an adequate transparency for purchasers.

Keywords: Real estate acquisition. Precautions. Environmental conditions. Registration system.

1 INTRODUÇÃO

Previamente à aquisição de um imóvel é comum que o adquirente avalie sua situação jurídica apurando eventuais registros de dívidas ou ônus em sua matrícula, bem como pesquisando a solvência do seu proprietário nos distribuidores de ações judiciais.

Entretanto, além dessas providências, condicionantes urbanísticas e ambientais devem ser levadas em conta nas aquisições, evitando a identificação tardia de restrições para a utilização do imóvel e/ou a existência de fatores que possam tornar o empreendimento economicamente inviável.

No Município de São Paulo, como foram feitas sensíveis alterações na legislação urbanística, que modificaram profundamente o ordenamento da cidade, esses aspectos serão abordados demonstrando a necessidade de uma avaliação acurada da legislação para a conclusão de aquisições.

Por fim, serão propostas cautelas para uma aquisição segura, bem como, com fundamento na imprescindível ciência de todos esses aspectos anteriormente à conclusão de uma aquisição, sugerida uma maior transparência pelo sistema registral imobiliário.

2 CAUTELAS PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O primeiro passo para a avaliação da viabilidade de uma aquisição é o estudo de sua matrícula, como bem ilustra Silva (2012, p. 37):

Na folha de matrícula do imóvel poderão existir vários registros e averbações a indicar que o negócio é juridicamente desaconselhável. Nesse passo, a certidão do imóvel deverá ser estudada, analisando-se cada um dos registros e cada uma das averbações, de modo a se conhecer a história do imóvel, assim como sua situação atual. (SILVA, 2012, p. 37).

Todavia, a avaliação imobiliária deve ir além, abrangendo o estudo de condicionantes urbanísticas e ambientais para a garantia da segurança da negociação, minimizando eventuais riscos, sobretudo em face da segurança jurídica, indispensável nessa espécie de negociação.

O conhecimento das questões urbanísticas e ambientais é o ponto sensível para que se evite restrições ou passivos ambientais tais que impossibilitem a

implantação do empreendimento ou o torne economicamente inviável para o adquirente.

Como bem traduziu Alochio (2010, p. 43):

O ato de construir, ou qualquer forma de aproveitamento da área urbana são, por essência, geradores de impactação: impactos sobre a rua, sobre o bairro, sobre os vizinhos, sobre o sistema viário, sobre a infraestrutura de saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem de águas pluviais e coleta de lixo), sobre a segurança, enfim, sobre a cidade como um todo, ou sobre algumas de suas partes, e sobre a interação da cidade, seus habitantes, e suas redes de infraestrutura. (ALOCHIO, 2010, p. 43).

Como visto, qualquer atividade e uso do ambiente urbano gera impactos. Para que esses impactos e suas consequências no direito de construir sejam mensurados é condição *sine qua non* à análise da disciplina urbanística e ambiental do local.

Importante a observação de Silva (2010, p. 340):

O proprietário de qualquer imóvel tem assegurado o direito de utilizar sua propriedade urbana ou rural como melhor lhe aprouver dentro dos limites estabelecidos pela legislação". Essa limitação deve ser ponderada pois impacta diretamente na propriedade. (SILVA, 2010, p. 340).

2.1 AVALIAÇÃO DAS CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Segundo Édís Milaré (2009, p. 242, apud Gurgel, 2013, p. 1):

"(...) com a edição da Constituição de 1988, o Município foi elevado à categoria de ente federado, com competência específica para ordenação do espaço urbano (art. 30). Com esta nova reformulação política, as construções em áreas urbanas passaram a ser regidas, principalmente, pelas leis municipais de uso e ocupação do solo urbano, destacando-se o Plano Diretor do Município, leis de zoneamento e o tradicional Código de Obras e de Edificações e Posturas, que devem, contudo, guardar correspondência com os princípios e diretrizes gerais estabelecidas na legislação federal e na Constituição Federal. Em razão deste fato, nenhuma obra, demolição ou reforma de prédio pode ser feita sem prévia aprovação do Município, que verificará a conformidade do projeto com a legislação." (MILARÉ, 2009, p. 242, apud GURGEL, 2013, p. 10).

O art. 182 da Constituição Federal atribuiu aos Municípios a obrigação de regular uma política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes. (BRASIL, 1988).

Esse dispositivo foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, que prevê em seu art. 4º instrumentos jurídicos para o implemento da política de desenvolvimento, dentre eles o plano diretor e o parcelamento de uso e ocupação do solo. (BRASIL, 2001).

Neste sentido, importante destacar os ensinamentos de Meirelles (1974, p.116), que traduzem a responsabilidade dos Municípios:

As atribuições municipais no campo urbanístico desdobram-se em dois ramos distintos: o da regulamentação edilícia que disciplina as atividades e as edificações urbanas dos particulares, comumente através de Código de Obras e normas complementares, e o da ordenação física e social da cidade, através das leis de zoneamento e dos planos de urbanização e reurbanização que se implantam mediante imposições extrafiscais, servidões administrativas, limitações de uso e desapropriações, para dar-se à área planificada o beneficiamento urbanístico requerido pela sua destinação e compatível com os objetivos do plano. (MEIRELES, 1974, p. 116).

O plano diretor foi definido na alínea “a” do art. 4ª do Estatuto da Cidade como um dos instrumentos da Política Urbana para o planejamento das cidades. (BRASIL, 2001).

O Estatuto dedica o Capítulo III para esmiuçar o plano diretor e indica, dentre outros, a obrigação dos planos contemplarem um conjunto de exigências que assegurem o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, garantindo, com o atendimento de suas regras, que a propriedade urbana cumpra a sua função social. (BRASIL, 2001).

Os demais instrumentos de planejamento municipais como o Código de Obras e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de acordo com os ensinamentos de Édis Milaré e Hely Lopes Meirelles, destacados acima, devem complementar o Plano Diretor, materializando os seus objetivos.

O Código de Obras é a norma que traz elementos práticos, comumente relacionados à forma das construções, segurança das edificações e exigências específicas para determinadas atividades.

De acordo com o Professor José Afonso da Silva (2012, p. 430):

A ordenação urbanística da atividade edilícia constitui momento importante da atividade urbanística do Poder Público, porque visa a examinar todos os projetos concretos de construção, para verificar se se acham ou não, em harmonia com o plano e com as regras de ordenação de uso e ocupação do solo. (SILVA, 2012, p. 430).

Ainda, segundo definição da própria Lei Municipal n. 16.642/2017, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, o Código estabelece as regras gerais a serem observadas pelo projeto, licenciamento, execução manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, bem como define os procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios. (SÃO PAULO, 2017).

O Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo, também conhecido como zoneamento, conforme explicações dispostas no sítio eletrônico da Secretaria de Gestão Urbana da Prefeitura de São Paulo, é o instrumento que organiza a ocupação do solo de acordo com o planejamento urbanístico imposto pelo Poder Público. Indica o que é permitido para determinada localidade, o que pode ser construído e seus limites, as atividades permitidas, entre outros, buscando harmonizar a infraestrutura existente. Em contraponto, como ilustra o Professor Luís Paulo Sirvinskas (2018, p. 217): “o zoneamento acaba sendo uma limitação administrativa ao direito de propriedade”.

2.1.1 O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e a Lei de Zoneamento

Em 31 de julho de 2014 foi promulgado o atual Plano Diretor do Município de São Paulo, Lei Municipal n. 16.050, que orienta o desenvolvimento e o crescimento da cidade. (SÃO PAULO, 2014).

Posteriormente, em 23 de março de 2016, foi publicada a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conhecida como Lei de Zoneamento, Lei Municipal n. 16.402, que normatiza as formas de uso do solo da cidade, trazendo normas que coadunam o desenvolvimento urbano com as diretrizes do Plano Diretor. (SÃO PAULO, 2016).

O §1º do art. 1º do Plano Diretor do Município de São Paulo traz o conceito de Política de Desenvolvimento Urbano como um conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus

habitantes. O art. 5º explicita os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o próprio Plano Diretor, dos quais se destaca a função social da cidade, função social da propriedade urbana e rural, equidade e inclusão social e territorial, direito à cidade, direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e gestão democrática. De acordo com esses princípios, foram definidas as diretrizes e objetivos elencados nos artigos 6º e 7º do Plano Diretor, que, por sua vez, norteiam a legislação urbanística do Município de São Paulo, como o Código de Obras e a Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo. (SÃO PAULO, 2014).

O Plano Diretor do Município de São Paulo foi além das exigências do Estatuto da Cidade e, em seu art. 31 e seguintes, regulou o parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecendo as diretrizes para a Lei de Zoneamento e seu conteúdo mínimo, isso porque, de acordo com as informações disponíveis no sítio eletrônico da Secretaria de Gestão Urbana da Prefeitura de São Paulo, o Plano Diretor paulista tem como objetivo principal melhorar a qualidade de vida em todos os bairros, diminuindo o potencial construtivo em áreas consolidadas, aumentando o potencial em locais com oferta de transporte coletivo e estimulando o uso misto das edificações, mediante restrições e benefícios. (SÃO PAULO, 2014).

A Secretaria de Gestão Urbana disponibilizou diversos textos e vídeos para explicar o Plano e indicou como um bom exemplo dos objetivos do Plano a permissão de empreendimentos maiores em áreas com disponibilidade de transporte público e, de outro lado, a restrição do número de vagas, em uma clara manobra para o estímulo da mobilidade de forma coletiva.

Na mesma linha, no material disponibilizado é possível verificar que para toda a extensão do Município foi estabelecida a permissão de construção em lotes urbanos de no máximo uma vez a área do terreno (coeficiente de aproveitamento básico 1), sendo que o empreendedor que queira ultrapassar este limite deverá pagar para o Município uma outorga onerosa. Além disso, foram ampliadas as áreas destinadas à habitação de interesse social, que tem regras construtivas específicas.

Outro aspecto importante do Plano Diretor deve ser destacado: a previsão de instrumentos constitucionais de proteção da função social da propriedade como o parcelamento e edificação compulsórios e o Imposto Territorial Urbano Progressivo, instrumentos que visam compelir o proprietário de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados a que promovam o seu adequado aproveitamento. (SÃO PAULO, 2014).

A Lei de Zoneamento, alinhada ao Plano Diretor, visa conferir maior qualidade ambiental para o Município e, neste contexto, também orienta o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público, melhorando a mobilidade urbana, incorporando novos zoneamentos para a proteção de áreas ambientais, instituindo um novo instrumento denominado Quota Ambiental, que exige para as novas edificações soluções construtivas, paisagísticas e tecnológicas para redução da sobrecarga do sistema de drenagem e efeitos de ilhas de calor, entre outros. (SÃO PAULO, 2016).

Como visto, a aquisição de imóveis no âmbito do município de São Paulo foi amplamente impactada com os instrumentos de planejamento urbanos e devem ser consideradas em análise prévia à aquisição para que se evite a compra de um imóvel no qual o empreendimento pretendido não poderá ser implementado em virtude de restrições urbanísticas.

2.2 AVALIAÇÃO DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS

De acordo com Patricia Faga Iglecias (2012, p. 174), “o adquirente de um bem imóvel é parte legítima para responder pelos danos ambientais causados nesta propriedade, independentemente de ter sido ele ou o dono anterior o real causador do dano”.

Essa afirmação tem lastro na teoria da responsabilidade objetiva adotada por nosso ordenamento, prevista na Política Nacional do Meio Ambiente, Lei n. 6.938/1981, em seu art. 14, §1º, bem como no art. 225, §3º da Constituição Federal. (BRASIL, 1981 e 1988).

Como bem ensina Sirvinskas (2018, p.273) “todo aquele que causar dano ao meio ambiente ou a terceiro será obrigado a ressarcir-lo mesmo que a conduta culposa ou dolosa tenha sido praticada por terceiro”.

Tratando-se de imóveis, o STJ (REsp 1622512/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 22/09/2016, DJe11/10/2016) possui entendimento pacífico de que a responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais adere à propriedade, como obrigação propter rem, sendo possível responsabilizar o adquirente por condutas derivadas de danos provocados pelos proprietários antigos.

Nessa esteira, a avaliação das restrições ambientais de um imóvel é ponto sensível de uma negociação.

Neste ponto merece destaque os ensinamentos de Ana Luci Limonta Esteves Grizzi (2008, p. 136) sobre o que deve compor a avaliação ambiental de um imóvel:

Previamente à celebração de contratos para a aquisição ou locação de bens imóveis é imprescindível que os contratantes avaliem, por meio de auditorias legais e técnicas, a eventual existência de passivos ambientais relacionados a contaminação de solo, subsolo, águas superficiais ou subterrâneas. Simultaneamente à avaliação de referidos passivos e também por meio de auditorias ambientais legais e técnicas, o adquirente/locatário deve: (i) pesquisar nos órgãos ambientais competentes sobre a existência de eventuais contingências ou passivos ambientais relativas ao bem imóvel; (ii) confirmar que o imóvel não está inserido em área de proteção ambiental, não está em zona de amortecimento de uma área de proteção ambiental, e que na área do imóvel não há áreas de preservação permanente (ou, em havendo, que tais áreas estão devidamente protegidas, florestadas e que o projeto pretendido contempla a preservação de tais áreas). (GRIZZZI, 2008, p. 136).

Importante alertar que o meio ambiente cultural também deve ser considerado e um dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural que pode impactar em uma aquisição é o tombamento. De acordo com Sirvinskas (2018, p. 749) o tombamento, previsto na Constituição Federal em seu art. 216, §1º, (...) é um instrumento administrativo utilizado para proteger bens dotados de valor cultural ou natural. (BRASIL, 1988).

Qualquer obra ou reforma pretendida em um bem tombado deve ser previamente autorizada pelo Poder Público, sendo vedadas a destruição, demolição, mutilação ou reparação, bem como pintura ou restauro, sem prévia autorização, sob pena de multa, nos termos do art. 17 do Decreto Lei n. 25/1937. (BRASIL, 1937).

O tombamento quando efetivado, deve ser registrado em matrícula, o que traz a segurança da informação aos proprietários e futuros adquirentes. Entretanto, aqui, o ponto importante é o tombamento provisório, que ocorre com a abertura do procedimento administrativo e inscrição do bem no Livro do Tombo, conforme disposto no art. 10 do Decreto Lei n. 25/1937. (BRASIL, 1937). O tombamento provisório é equiparado ao definitivo, pois mantém as restrições, mas não é registrado em matrícula, dificultando sua identificação.

2.3 SUGESTÕES PARA UMA AQUISIÇÃO SEGURA

Como mencionado, para uma aquisição segura, a avaliação do imóvel vai além da análise de certidões em nome dos proprietários e da matrícula do imóvel. Nas palavras de Silva (2012, p. 340):

É de meridiana clareza que devem ser verificadas, antes da compra, quais as possibilidades de utilização do imóvel permitidas pela lei. Em certas situações, isso pode ser simples ou até mesmo evidente. Assim, em um loteamento regular de casas residenciais, podem ser construídas casas residenciais. Certos aspectos são singelos, já fazendo parte da cultura geral da esmagadora maioria das pessoas, tais como a necessidade de ser verificada qual a destinação possível para o imóvel de acordo com a lei de zoneamento da cidade. A questão pode não ser tão simples quando a aquisição for de uma gleba ou de um terreno em local sujeito à incidência de normas de proteção ambiental ou de alguma limitação de ordem administrativa. (SILVA, 2012, p. 340).

Com a sofisticação da legislação urbanística, no caso do Município de São Paulo notadamente o Plano Diretor Estratégico e Lei de Zoneamento, o projeto e atividade pretendidos para o imóvel devem e podem ser previamente avaliados.

Para tanto, o Município de São Paulo disponibiliza no sítio eletrônico da Prefeitura uma forma de realizar a consulta prévia acerca do empreendimento ou atividade pretendida para o imóvel, bem como alguns locais específicos definidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, para realizar a consulta pessoalmente, com o auxílio de técnicos da Administração.

Sobre o aspecto ambiental, ainda, é imprescindível a realização pesquisas nos distribuidores e na Prefeitura do Município onde o imóvel está localizado buscando eventuais ações civis e/ou criminais ou procedimentos administrativos que envolvam o imóvel; vistorias por especialistas que possam aferir restrições *in loco*; análise dos mapas da região para identificar possível sobreposição do imóvel com áreas protegidas, entre outros, intentando esgotar todas as nuances tratadas no item 2.2 do presente artigo.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As aquisições imobiliárias devem ser pautadas em aprofundados estudos do imóvel e vendedores.

Além das certidões básicas obtidas nos distribuidores de ações judiciais em nome dos proprietários e matrícula do bem, faz-se necessária a avaliação das condicionantes urbanísticas e ambientais que possam ter influência na atividade ou empreendimento pretendido para o imóvel.

No caso de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico e a Lei de Zoneamento são pontos centrais, pois toda a diretriz de incorporação e construção decorre desses dispositivos legais que revelam diretrizes e instrumentos que devem ser atendidos pelo projeto pretendido, bem como orientam a localização adequada para cada empreendimento.

A simples avaliação da matrícula do imóvel não é suficiente para demonstrar essas questões que só serão possíveis de identificação após a avaliação da legislação e de certidões específicas que demonstrem a existência de restrições. Raramente constam nos títulos das propriedades a constatação de áreas contaminadas, a existência de vegetação protegida, a vinculação do bem a instrumentos de ajustamento de condutas ambientais, inserção em zoneamentos restritivos, propostas de tombamento provisório, entre outros aspectos de extrema relevância para uma aquisição segura e que podem tornar inviável ou excessivamente oneroso o projeto almejado para o local.

Uma forma de preservar a segurança para este tipo de negociação seria o uso do sistema registral imobiliário para publicar todas as restrições ambientais e urbanísticas relativas ao imóvel dando clareza de suas restrições e limitações ao proprietário e possíveis adquirentes, com toda a transparência necessária. Enquanto todos esses dados não estão disponíveis de forma clara e em um único local, resta aos adquirentes proceder a avaliação completa, buscando o maior número de informações possíveis sobre o bem pretendido.

REFERÊNCIAS

ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes. **Plano diretor urbano e estatuto da cidade: medidas cautelares e moratórias urbanísticas**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 08 jan. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm>. Acesso em: 23 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6938.htm>. Acesso em: 23 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 08 jan. 2020.

GRIZZI, Ana Lucia Limonta Esteves. **Direito ambiental aplicado aos contratos**. São Paulo: Verbo Jurídico, 2008.

LEMO, Patrícia Faga Iglecias. **Meio ambiente e responsabilidade civil do proprietário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Desapropriação para urbanização**. Rio de Janeiro: Revista de Direito Administrativo, 1974.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Secretaria de Gestão. **Estratégias Ilustradas do PDE**. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/estrategias-ilustradas/>>. Acesso em: 27 mar. 2020.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Secretaria de Gestão. **Vídeo Estratégia Territorial do Plano Diretor**. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/videos-pde/>>. Acesso em: 8 jan. 2020.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Subprefeituras. **Consulta prévia**. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/sp_mais_facil/sle_a/consulta_previa/index.php?p=9440>. Acesso em: 27 mar. 2020.

SÃO PAULO. **Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/cidadao/rua-e-bairro/gestao-urbana/plano-diretor-estrategico>>. Acesso em: 23 jul. 2020.

SÃO PAULO. **Lei Municipal n.º 16.402, de 22 de março de 2016**. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>>. Acesso em: 23 jul. 2020.

SÃO PAULO. **Lei Municipal n.º 16.642, de 9 de maio de 2017**. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16642-de-09-de-maio-de-2017>>. Acesso em: 23 jul. 2020.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análises de riscos**. São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, Carlos Sérgio Gurgel. **Política urbana brasileira: em busca de cidades sustentáveis**. Teresina: Revista Jus Navigandi, 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/23856>>. Acesso em: 16 mar. 2020.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2012.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. **Manual de direito ambiental**. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.