

OS VAZIOS URBANOS: O MACROZONEAMENTO E O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

CARNELOSE, Ariane Dapieve.¹

BASSANI, Aline Marize.²

VIEIRA, Areli de Lima.³

GAIO, Cíntia Pedrollo.⁴

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata⁵

RESUMO

Este artigo faz uma análise na lei do estatuto da cidade, lei que faz cumprir o que está escrito na constituição, para isso o estatuto define as diretrizes que o município deve seguir através do plano diretor, estabelecendo que a propriedade urbana deve cumprir sua função social. O plano diretor é um instrumento básico do processo de planejamento municipal. Ele organiza o crescimento e o funcionamento da cidade, definindo diretrizes e planejando as ações a serem executadas, diz qual o destino de cada parte da cidade, sem esquecer que essas partes formam um todo. Dos instrumentos mais importantes no primeiro nível de definições dos planos diretores é o macrozoneamento: O macrozoneamento deve ser o referencial espacial geral para o Município, superando caráter estritamente normativo do "pode" ou "não pode". Deve atuar como orientador das ações do Poder Público relacionado ao desenvolvimento urbano. Dessa forma, uma vez definidos e explicitados os objetivos específicos de cada área através do macrozoneamento, todos os demais instrumentos e diretrizes devem estar em harmonia como esses objetivos. Dentre as etapas que pressionam a utilização da propriedade abordamos o IPTU progressivo no tempo, estudado, a partir da legislação de Cascavel - PR, a viabilidade de sua aplicação na organização do espaço urbano, com vistas de como o macrozoneamento faz o cumprimento da função de organizar o espaço urbano e do direito da propriedade.

PALAVRAS-CHAVE: Plano diretor. Estatuto da cidade. Macrozoneamento. Macrozonas. IPTU progressivo.

THE URBAN EMPTY : THE MACROZONING AND THE PROGRESSIVE PROPERTY TAXES ON TIME

ABSTRACT

This article analyzes the law of the status of the city law that enforces what is written in the constitution, so that the statute defines the guidelines that the council should follow through the master plan, establishing that urban property must fulfill its social function . The master plan is a basic instrument of the municipal planning process. He organizes the growth and functioning of the city, setting guidelines and planning the actions to be performed, which says the fate of each part of the city, without forgetting that these parts form a whole. The most important instruments in the first level of definitions of master plans is macrozoning: The macrozoning should be the overall spatial framework for the city, surpassing the strictly normative "can" or "can not". Should act as guiding the actions of public authorities related to urban development. Thus, once defined and explained the specific objectives of each area through macrozoning, all other instruments and guidelines must be in harmony as these goals. Among the steps that force the use of the property approached the progressive property tax in time, studied, from the law of Cascavel - PR, the feasibility of its application in the organization of urban space with a view of how the macrozoning makes compliance function organizing urban and property law in space.

1. PROBLEMA

Século XX, enquanto ocorria a Segunda Grande Guerra Mundial, vendo na agricultura uma boa chance para reprodução de capital, instituições privadas começaram a investir em técnicas para o melhoramento de sementes. Findada a Guerra, muitas indústrias químicas que abasteciam a indústria bélica norte-americana, começaram a produzir e a incentivar o uso de agrotóxicos. Houve também a construção e adoção de maquinários pesados, como tratores, colheitadeiras, para serem utilizados nas diversas etapas da produção agrícola, finalizando assim, o ciclo de inovações tecnológicas promovido pela Revolução Verde. Contudo, a Revolução Verde, foi um processo que ocorreu no espaço geográfico mundial e brasileiro, onde houve o processo de modernização da agricultura. (ANDRADES, 2007).

Com o processo de industrialização e modernização, pós 2ª Guerra Mundial, quase não utilizando-se mais do trabalho manual do homem, houve uma intensa migração de pessoas das zonas rurais para as zonas urbanas, o que acabou acarretando o crescimento destes centros.

¹Acadêmica do 8º período do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: arianedapieve@hotmail.com

²Acadêmica do 8º período do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz.

³Acadêmica do 8º período do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz.

⁴Acadêmica do 8º período do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz.

⁵Professor Orientador. E-mail: eduardo@fag.com.br

Os grandes centros das cidades eram ocupados pelo comércio, sendo assim, esse crescimento aconteceu de forma desordenada, criando as zonas periféricas.

As principais obras de infraestrutura são geralmente realizadas nas áreas centrais, que tem terrenos e imóveis supervalorizados. Essa alta valorização, ocorre principalmente em terrenos vazios e sem ocupações para fins especulativos. (NASCIMENTO, 1988).

O macrozoneamento, que está previsto no Estatuto da Cidade, estabelece diretrizes de ocupação para as diferentes zonas: zona urbana, zona rural, zona de preservação de vegetação nativa, zona central e zonas periféricas.

Dentro do macrozoneamento, uma diretriz é o IPTU⁶ progressivo no tempo, que é uma variação do IPTU que se presta mais como instrumento urbanístico do que fiscal. O foco deste instrumento é combater a especulação imobiliária e induzir a utilização e aproveitamento de áreas das cidades que possuem infraestrutura urbana, ao invés de incentivar a ocupação de regiões que ficam distantes do centro, as quais exigirão novo investimento público em iluminação pública, esgoto, drenagem, asfalto, rede de água, transporte coletivo e uma série de equipamentos urbanos como escolas, saúde e espaços de lazer. (FRANZESE, 2010).

Cascavel hoje é uma cidade com mais de 300 mil habitantes, que consolidou a posição de polo econômico regional e epicentro do MERCOSUL. A cidade destaca-se como polo universitário e também é referência na medicina e prestação de serviços.

Esse crescimento rápido da cidade pode gerar o desornamento urbano, com isso, surgem os problemas, como a falta de infraestrutura urbana necessária nessas áreas de expansão. Logo, principalmente em áreas centrais da cidade, a especulação imobiliária contribui para que aconteçam os chamados vazios urbanos. Sendo assim, como resolver ou amenizar esses problemas utilizando as diretrizes definidas no plano diretor, com o uso do macrozoneamento?

2. JUSTIFICATIVA

Diante do problema colocado, o presente artigo faz uma análise sobre a cidade de Cascavel, e através do Estatuto da Cidade, define as diretrizes que o município deve seguir, estabelecendo que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, ou seja, organizar o espaço urbano e o direito da propriedade.

Nesse sentido, o macrozoneamento é o referencial espacial geral para o município, superando caráter estritamente normativo do “pode” ou “não pode”. Dessa forma, uma vez definidos e explicitados os objetivos específicos de cada área através do macrozoneamento, todos os demais instrumentos e diretrizes devem estar em harmonia com esses objetivos.

Dentre as etapas que pressionam a utilização da propriedade, abordamos o IPTU Progressivo no Tempo, estudado, a partir da legislação de Cascavel – PR, a viabilidade de sua aplicação na organização do espaço urbano, com vistas de como o macrozoneamento faz o cumprimento da função de organizar o espaço urbano e do direito da propriedade.

3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

⁶ IPTU: Sigla para Imposto Predial e Territorial Urbano, que é um imposto brasileiro que cada pessoa que possui uma propriedade urbana, como um apartamento, sala comercial ou uma casa. O IPTU consta na Constituição Federal, e serve tanto para pessoas jurídicas, como pessoas físicas.

a) GERAL

Analisar a importância da aplicação do macrozoneamento na cidade de Cascavel, como forma de institucionalizar os espaços urbanos.

b) ESPECÍFICOS

- Identificar as zonas de maior interesse social, comercial, industrial na cidade.
- Identificar as zonas de maior infraestrutura já existente, bem como seus vazios urbanos;
- Compreender a influencia dos vazios no processo de urbanização da cidade.

4. METODOLOGIA

Este artigo terá como base a pesquisa bibliográfica. Essa pesquisa consiste em tentar conhecer tudo o que já foi publicado sobre o tema, afim de esgotar os conceitos desenvolvidos sobre o assunto. Serão utilizados artigos científicos, sites como Geoportal, Google maps, Google Earth, onde serão feitos os levantamentos de informações tais como uso e ocupação do solo, parcelamento, coeficientes, levantamentos fotográficos, etc.

Para a confecção deste trabalho foi utilizada a pesquisa bibliográfica, na qual foi embasada nos livros Brasil, Cidades Alternativas Para Crise Urbana de Maricato – 2013 e Metodologia Cientifica de Cervo (2002) e Bervian (2002).

De acordo com os autores:

A pesquisa bibliográfica procura explicar um problema a partir de referencias teóricas publicadas em documentos. Pode ser realizada independente ou como parte da pesquisa descritiva ou experimental. Em ambos os casos, busca conhecer e analisar as contribuições culturais ou científicas do passado existente sobre um determinado assunto, tema ou problema. (CERVO e BERVIAN. 2002, p. 69)

Este artigo se utilizará também do estudo de caso, uma vez que, os dados refletirão a Cidade de Cascavel. Para um estudo de caso considera-se uma realidade em específico que será estudada. Essa realidade pode ser usada visando a generalização do caso. Serão utilizados no estudo de caso da cidade de Cascavel os mapas de macrozoneamento contidos no Plano Diretor da cidade.

Yin (1994 p.13) define estudo de caso com base nas características do fenômeno em estudo e com base num conjunto de características associadas ao processo de recolha de dados e às estratégias de análise dos mesmos. Por outro lado, Bell (1989) define o estudo de caso como um termo guarda-chuva para uma família de métodos de pesquisa cuja principal preocupação é a interação entre fatores e eventos. Fidel (1992) refere que o método de estudo de caso é um método específico de pesquisa de campo. Estudos de campo são investigações de fenômenos à medida que ocorrem, sem qualquer interferência significativa do investigador.

5. REFERENCIAL TEÓRICO

5.1. PLANO DIRETOR

O plano diretor é o Instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados. (ABNT, 1991) “Pode ser

definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano”. (BRASIL, 2002, p.40)

É plano, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É diretor, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município. (SILVA, 1995, p.124)

5.2. MACROZONEAMENTO

O macrozoneamento é a definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, e estabelece um “referencial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (BRASIL, 2002, p. 41).

O macrozoneamento estabelece grandes diretrizes de ocupação para as diferentes zonas: zona urbana, zona rural, zona de preservação de vegetação nativa, zona central e ser reprovada, zonas periferias que devem receber uso comercial e de serviço para deixarem de serem bairros dormitórios. O estatuto diz que a propriedade deve ser bem aproveitada. Dessa forma, o macrozoneamento deve ser composto por:

- Definição do perímetro urbano, incluindo delimitação da área urbana, de expansão urbana (se houver, com essa denominação) e rural;
- Definição das Macrozonas, entendidas como grandes zonas que estabelecem um referencial para o uso e a ocupação do solo, e para a aplicação dos programas contidos nas estratégias. Para conferir a coerência pretendida para a lógica do desenvolvimento urbano, é importante que o macrozoneamento tenha um número limitado de Macrozonas diferentes. Dessa forma, sua leitura e entendimento não ficam prejudicados (recomendamos um número não maior que 8, se possível). A divisão das Macrozonas tem sido feita de maneiras diversas pelos Municípios, assim como a nomenclatura usada.
- Descrição das Macrozonas, assim como dos princípios e critérios utilizados para definir-las e seus objetivos específicos. Essa descrição pode ser feita em uma tabela em que as zonas ocupam as linhas e suas características e objetivos ocupam as colunas.

É importante também que os nomes das Macrozonas sejam escolhidos de forma a indicar o mais claramente possível suas características e/ou as intenções para ela.

Dentro do macrozoneamento, estão as etapas que pressionam a utilização da propriedade:

- 1ª: Parcelamento e edificação compulsórios
- 2ª: IPTU Progressivo no tempo

3ª: Desapropriação (prefeitura toma posse do terreno). O poder público dispõe de alguns instrumentos para pressionar a utilização da terra urbana dotada de infraestrutura, se ainda assim não der uso para a propriedade, a prefeitura faz desapropriação. (BRASIL, 2002)

5.3. IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Dentre as etapas que pressionam a utilização da propriedade abordamos o IPTU progressivo no tempo, estudado, a partir da legislação de Cascavel - PR, a viabilidade de sua aplicação na organização do espaço urbano, com vistas de como o macrozoneamento faz o cumprimento da função de organizar o espaço urbano e do direito da propriedade.

O IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - constitui o instrumento de arrecadação fiscal urbano mais importante previsto na Constituição de 1988. (FURTADO, 1999; SMOLKA, 1995).

O IPTU progressivo no tempo é uma variável do IPTU que se presta mais como instrumento urbanístico do que fiscal. De acordo com a Constituição Federal (CF) de 1988 e o Estatuto da Cidade ele será aplicado à propriedade que não cumprir sua função social, de forma progressiva, isto é, sendo majorado a cada ano que as determinações de utilização compulsória do terreno não forem obedecidas. (MARICATO, 2013, p. 91)

O imposto predial e territorial urbano, o IPTU, tem suas origens no Império, onde era conhecido como décima urbana, e passou a ser denominado Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no século XX. Com a Constituição Federal de 1988, ele ganha função extrafiscal, onde se tornou um instrumento de realização da função da propriedade e de proteção ao meio urbano.

O IPTU progressivo no tempo é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (art. 7º, da Lei 10.257/2001) que permite ao governo municipal caso o dono de tal não lhe dê a utilização conforme previsto no Plano Diretor,

aumentar progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel. Tal medida consiste em uma espécie de “desincentivo” aos proprietários em manter seus imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, ou glebas sem utilização e parcelamento, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades. O foco deste instrumento é combater a especulação imobiliária e induzir a utilização e aproveitamento de áreas da cidade que possuem infraestrutura urbana, ao invés de incentivar a ocupação de regiões que ficam distantes do centro, as quais exigirão novo investimento público em iluminação pública, esgoto, drenagem, asfalto, rede de água, transporte coletivo e uma série de equipamentos urbanos como escolas, saúde e espaços de lazer. (FRANZESE, 2010).

As áreas das quais são cabíveis a aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser especificadas no Plano Diretor, o qual deve também definir os critérios que estabeleçam o que é a subutilização para cada região da cidade. (FRANZESE, 2010).

No final do ano de 2012, foi sancionada a lei que regulamenta a política urbana no município de Cascavel, segundo o jornal gazeta do Paraná foi publicada uma matéria, da qual trazia a conhecimento público.

A lei implanta o IPTU progressivo (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) para imóveis baldios ou subutilizados. A nova regra prevê o aumento do imposto é pago anualmente, partindo de 3% do valor do imóvel no primeiro ano e podendo chegar até na casa dos 7% no quinto ano, mantendo o percentual enquanto não seja realizada a edificação.

A lei ainda prevê que o município notifique os proprietários e a forma de fugir do aumento do imposto seria, em um período de dois anos, apresentar um projeto para o aproveitamento da área. (LIOTO, 2012, s/p.)

Alguns objetivos desta lei são fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade; recuperar parcela da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos feitos em infraestrutura, promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

A lei, em suma, pressiona especialmente os grandes proprietários a investir nos lotes que possuem, caso não o faça, terá que pagar um valor diferenciado, contribuindo assim, na arrecadação. A regra proíbe o município de conceder isenções ou anistias para a tributação do imposto progressivo e dá diretriz para a desapropriação dos imóveis.

A lei já está sancionada, no entanto, a Secretaria de Planejamento afirma que é impossível prever quando começará a ser aplicada e muito menos em quantos anos poderá apresentar uma mudança, quer seja pelo desenvolvimento das áreas centrais, quer seja pelo aumento da arrecadação de IPTU. (LIOTO, 2012, s/p.)

Em Cascavel, a discussão começou em 2006 e na elaboração do plano diretor municipal, a lei publicada prevê que as notificações sejam emitidas em até doze meses a partir da publicação da lei, prazo que já está valendo. Porém, o imposto progressivo só valerá para lotes que possuam toda a infraestrutura urbana, ou seja, tenha rede de água, esgoto, pavimentação, meio-fio e arborização.

Daí vem à necessidade de se fazer um levantamento prévio, antes da notificação. Ao incentivar o uso destes terrenos o município quer aproveitar as áreas onde foi realizado o investimento com dinheiro público, evitando assim, os famosos “vazios” urbanos.

Exceções: Para evitar prejudicar pequenos proprietários e empresas, o imposto progressivo não poderá ser aplicado para lotes de até 500 metros com habitação regular cujo proprietário tenha apenas um imóvel e ainda em terrenos usados para estacionamento ou serviços para veículos. Também são excluídos imóveis em zona de interesse social e área de utilidade pública.

Inadimplência:

Quando se fala em imposto, o IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano) é um dos primeiros a ser lembrado por qualquer cidadão. O valor pago fica integralmente para o município. Em Cascavel, no entanto, a fatia da arrecadação que vem do IPTU não é tão significativa assim: em 2012 correspondeu a 3,5% do orçamento do município.

Em janeiro foram lançados R\$ 29 milhões na conta do contribuinte, até agora o município recebeu R\$ 16,5 milhões. A expectativa é chegar a R\$ 17 milhões ao decorrer do mês de dezembro, o que resulta em uma inadimplência de 41%. “O valor não pago é inscrito na dívida ativa, buscamos receber judicialmente, mas é sempre um processo moroso”, afirma o atual secretário de Finanças, Atair Gomes. Boa parte da inadimplência se concentra nos grandes proprietários. Este ano o município conseguiu receber R\$ 4 milhões em IPTUs que estavam atrasados.

Hoje o IPTU para terrenos que não são utilizados é maior do que para os lotes onde há edificação, mas o percentual não varia ao longo dos anos. Com isso, são milhares de terrenos no centro, que existem a muito tempo e possuem toda infraestrutura, porém, nunca foram usados. O IPTU cobrado é de 3% para imóveis na área central – considerada todos os terrenos que ficam entre as rodovias BR 467 e BR 277 – e 2% para os terrenos que ficam depois das rodovias. Já quem mora em imóvel edificado paga 0,45% do valor venal do imóvel ao ano, imóveis comerciais pagam 0,8%. (LIOTO, 2012, s/p.)

5.4. VAZIOS URBANOS

“O vazio urbano é um fenômeno urbano expressivo na cidade contemporânea marcada pelas consequências das mudanças operadas nas estruturas produtivas a partir das últimas décadas do século XX”. (HARVEY, 1997, p. 07)

Segundo Harvey a não utilização desses terrenos, geralmente em áreas que existem infraestrutura urbana, devido à especulação imobiliária, contribuem para que aumente o índice de favelas e moradias em locais de risco. Enquanto a utilização gera um grande impacto sobre a qualidade de vida dos habitantes, como por exemplo, pode combater a especulação imobiliária, preservar áreas ambientais de risco e consequentemente os moradores que ocupam tais áreas, trazendo-os para áreas centrais, gerando também economia em infraestrutura, ocupando áreas que já contém, e quando houver casos de desapropriação do imóvel, ele pode ser aproveitado para construir habitações de interesse social, entre outros.

6. ANÁLISES

O município de Cascavel implantou o sistema de macrozoneamento no ano de 2005, onde o mesmo define divisões territoriais dentro do município, classificando como cidade sede de distritos.

A imagem 01 abaixo identifica as regiões que compõem e condizem com o Macrozoneamento do perímetro da sede de Cascavel. Nesta análise, é possível identificar as áreas onde se classificam os Macrozoneamentos, dentre elas, os que se aplicam o IPTU Progressivo – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, abrangendo principalmente nas áreas do centro da cidade.

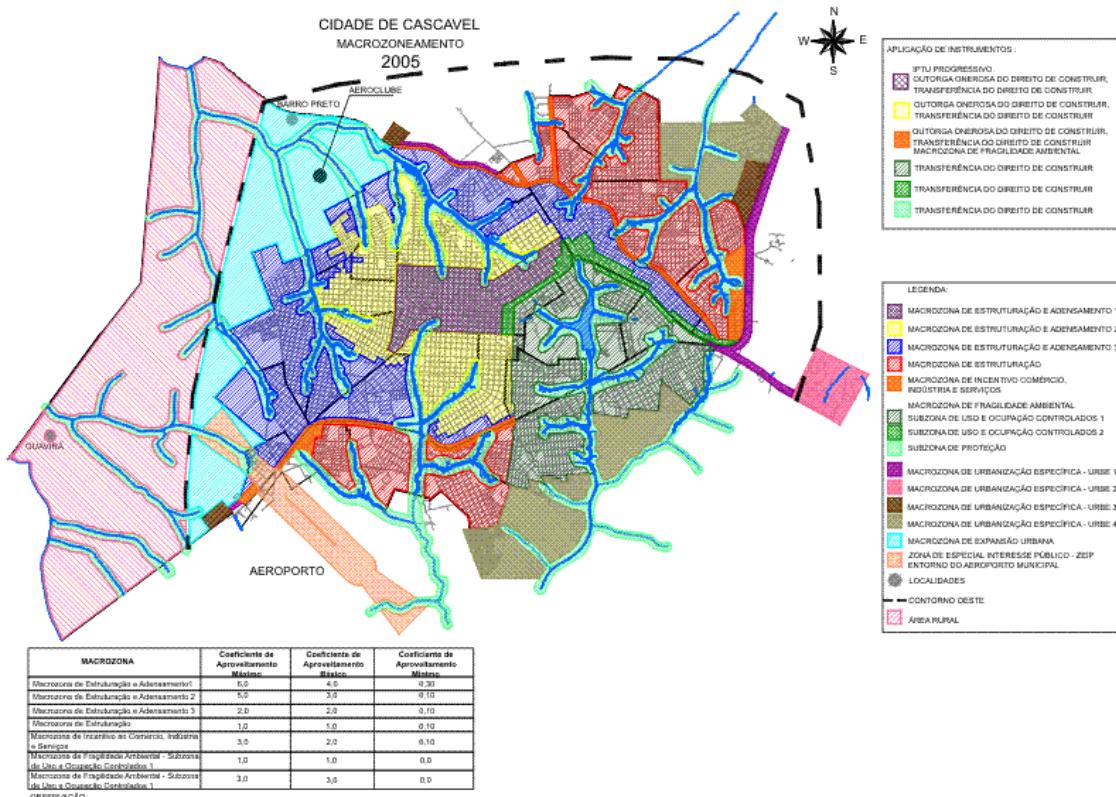


Imagen 01 - Mapa de Macrozoneamento 2002
Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Cascavel

No centro da cidade de Cascavel, é possível identificar vazios urbanos, e onde o instrumento IPTU Progressivo no tempo pode ser aplicado, conforme mostra a imagem 02 abaixo.



Imagen 02 - Identificação dos Vazios Urbanos
Fonte: Google Earth (Adaptado pelos autores)

As áreas destacadas em vermelho representam os terrenos que não possuem nenhuma espécie de edificação. Esses terrenos encontram-se na região que abrange a área central da cidade sendo nas Ruas Pio XII confrontando com Rua Santa Catarina e Rua Curitiba, alguns terrenos na Rua Salgado Filho, Rua Rio Grande do Sul, são terrenos que poderiam estar servindo para alguma utilidade pública, ao invés de agregar aos vazios urbanos. Uma correção para este problema é a aplicação do IPTU Progressivo no tempo.

Quanto às áreas destacadas em verde, que encontram-se na Avenida Brasil, via principal do município, Rua Sete de Setembro, Rua Visconde de Guarapuava e Rua Santa Catarina, por conta da especulação mobiliária, os detentores de terrenos privilegiados, dão a finalidade de estacionamento para o terreno que se encontra sem uso a fim de não serem taxados pelo IPTU Progressivo, até então, permitido pela prefeitura local.

Na imagem 03 ressalta os zoneamentos onde é possível identificar a classificação e distribuição que compõem o município de Cascavel. A sede urbana é envolvida por uma margem onde é chamada de Macrozona de Transição, a mesmo pode-se entender como uma faixa onde separa o rural do urbano, isto acontece também para os distritos, que também não deixam de serem áreas urbanas. Dentro dos limites da Macrozona de Transição, é possível observar que há uma projeção de expansão urbana, que é chamado de Macrozona de Expansão Urbana, quando prevê um alongamento dos limites da Sede do Município devido ao crescimento urbanístico que a detém. Quanto às outras Macrozonas, compõe-se de Macrozonas de Produção Rural e Macrozonas de Produção com Incentivo ao Turismo, definindo assim os limites do município de Cascavel.

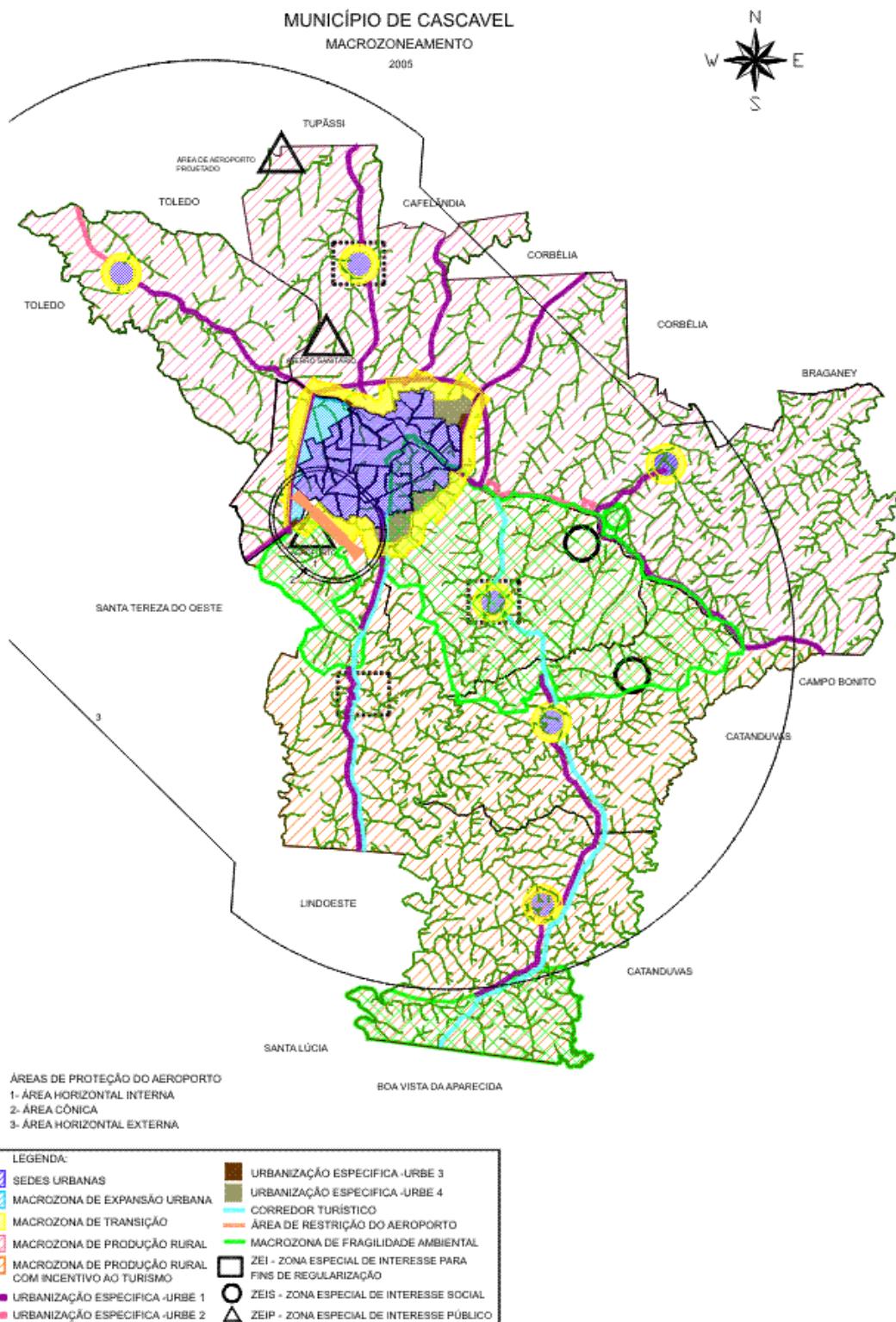


Imagen 03 - Mapa de Macrozoneamento 2005
Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Cascavel

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Disponível em: **NB 1350 - Normas para elaboração de plano diretor.** Rio de Janeiro, 1991.

ANDRADES, T. O.; GANIMI, R. N. Revolução Verde e Apropriação Capitalista. **CES Revista.** v. 21, p. 43-56. Juiz de Fora, 2007.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Guia para Implementação Pelos Municípios e Cidadãos.** 2ª ed. Brasília: câmara dos deputados, coordenação de publicações, 2002.

CGN. **IPTU Progressivo: ou Proprietários Constroem, ou Pagarão Mais Caro.** Disponível em: <<http://cgn.uol.com.br/noticia/39475/col-icon-more>>. Acesso em 10 de agosto de 2014.

FRANZESE, Cibele. **IPTU Progressivo no Tempo.** Disponível em: <<http://infoecidade.blogspot.com.br/2010/05/iptu-progressivo-no-tempo.html>>. Acesso em 15 de agosto de 2014.

GEOPORTAL DE CASCAVEL. **GeoPortal.** Disponível em: <<http://geoportal.cascavel.pr.gov.br:10080/geoview/faces/sistema/geo.xhtml>>. Acesso em 21 de agosto de 2014.

GOOGLE EARTH. Disponível em: <<https://www.google.com/earth>>. Acesso em 24 de agosto de 2014.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades Alternativas Para Crise Urbana.** 6ª ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2013.

NASCIMENTO, Carlos Valder do. **Tributos Municipais – ISS, IPTU e Contribuição de Melhoria.** Rio de Janeiro: Forense, 1988. Disponível em: <<http://controlesocialdesarandi.com.br/serie-o-que-e/voce-sabe-o-que-e-um-iptu-progressivo-no-tempo>>. Acesso em 27 de agosto de 2014.

PONTAL DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL. **História.** Disponível em: <<http://www.cascavel.pr.gov.br/historia.php>>. Acesso em 30 de agosto de 2014.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro.** São Paulo: Malheiros, 1995.