

Sumário

NOTA DO AUTOR À 2ª EDIÇÃO.....	9
NOTA DO AUTOR À 1ª EDIÇÃO.....	11
PREFÁCIO À 1ª EDIÇÃO	13
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	17
1. DIREITO, CIDADES E URBANISMO	27
1.1. A genética comum entre o direito contemporâneo e o fenômeno urbano	29
1.2. Alcances materiais da expressão do urbanismo.....	34
1.2.1. Urbanização e o urbanismo como fato social	35
1.2.2. A instrumentalização do urbanismo como técnica	37
1.2.3. A ciência do urbanismo	39
1.2.4. Urbanismo como política pública	40
1.3. Complexidades próprias da urbanização do Brasil e a chegada do direito urbanístico	41
2. A DISCIPLINA JURÍDICA DO DIREITO URBANÍSTICO	45
2.1. Conceito de direito urbanístico	46
2.2. Objeto do direito urbanístico	49
2.3. Natureza de direito público.....	50
2.4. O debate sobre a autonomia do direito urbanístico em relação a outras áreas do direito	51
2.5. Relações do direito urbanístico com outros ramos do direito	55
2.5.1. Direito urbanístico e direito constitucional	55
2.5.2. Direito urbanístico e direito administrativo	56
2.5.3. Direito urbanístico e direito econômico.....	57
2.5.4. Direito urbanístico e direito ambiental.....	59
2.5.5. Direito urbanístico e direito privado.....	60
2.6. Relações do direito urbanístico com outras áreas do conhecimento	61

3.	DIREITO URBANÍSTICO E PERSPECTIVAS CONTEMPORÂNEAS EM BUSCA DA CIDADE IDEAL	63
3.1.	Direito urbanístico e o direito à cidade	63
3.1.1.	O surgimento da expressão “Direito à Cidade” a partir da obra de Henri Lefebvre.....	64
3.1.2.	O Direito à Cidade como plataforma política	66
3.2.	Direito Urbanístico e a cidade inteligente	70
3.3.	Direito Urbanístico e a “nova agenda urbana”	73
3.4.	Direito Urbanístico e a temática dos “novos direitos urbanos”	74
4.	DIREITO CONSTITUCIONAL URBANÍSTICO	77
4.1.	O ineditismo da disciplina sobre a política urbana na Constituição brasileira de 1988	77
4.2.	O Direito Urbanístico brasileiro anterior à Constituição de 1988	78
4.3.	Federalismo cooperativo e definição constitucional das competências em Direito Urbanístico	80
4.4.	A definição constitucional da política urbana como política de desenvolvimento.....	84
4.4.1.	Amplitude, alcance material e ações relacionadas à política de desenvolvimento urbano.....	89
4.4.2.	A execução da política de desenvolvimento urbano pelo Poder Público municipal.....	92
4.5.	Funções sociais constitucionais da cidade e geração de bem-estar aos seus habitantes	94
4.6.	Centralidade do direito fundamental social à moradia.....	96
4.6.1.	Direito à moradia e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.....	99
4.7.	Função social constitucional da propriedade urbana	102
4.7.1.	A construção do direito de propriedade no Código Civil de 1916.....	102
4.7.2.	A introdução da função social como critério de exercício do direito de propriedade.....	108
4.7.3.	A função social da propriedade urbana	111
5.	FONTES E PRINCÍPIOS INFORMATIVOS DO DIREITO URBANÍSTICO.....	115
5.1.	Fontes do direito urbanístico.....	115
5.1.1.	Fontes escritas de direito urbanístico	116
5.1.2.	A cidade e as fontes não escritas do direito urbanístico.....	117
5.2.	Princípios informativos do direito urbanístico.....	117

5.2.1.	Princípios informativos derivados da razão teleológica do direito urbanístico.....	118
5.2.1.1.	Princípio da reserva de plano	119
5.2.1.2.	Princípio da coesão dinâmica das normas de direito urbanístico.....	121
5.2.2.	Princípios informativos derivados da Constituição Federal	122
5.2.2.1.	A função social da propriedade urbana como princípio constitucional	122
5.2.2.2.	A essencialidade do Direito Fundamental Social à Moradia	123
5.2.3.	Princípios do direito urbanístico derivados do Estatuto da Cidade	123
5.2.3.1.	Princípio da sustentabilidade urbana	124
5.2.3.2.	Gestão democrática das cidades	125
5.2.3.3.	Princípio da solidariedade e justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização.....	126
6.	PLANOS URBANÍSTICOS E INSTRUMENTOS FORMAIS DO PLANEJAMENTO URBANO.....	127
6.1.	Planos de ação político-administrativa como instrumentos formais de planejamento	127
6.2.	O Plano Diretor.....	130
6.2.1.	Natureza jurídica e política do plano diretor.....	131
6.2.2.	A participação social na elaboração, implementação e aplicação do Plano Diretor	132
6.2.3.	O conteúdo mínimo e vigência do Plano Diretor	134
6.2.4.	Plano Diretor, zoneamento e ordenação territorial.....	138
6.3.	Urbanismo de concertação e instrumentos de colaboração privada na política de desenvolvimento urbano	140
6.3.1.	Planos de bairro	141
6.3.2.	O instituto português da contratação urbanística e possibilidades de uso de instrumentos alternativos na atividade urbanística das cidades brasileiras	142
6.3.2.1.	O instituto da contratação urbanística no direito português	143
6.3.2.2.	Contratação urbanística e atores privados no planejamento à luz do direito brasileiro	146
6.3.2.3.	O procedimento de manifestação de interesse (PMI) no direito brasileiro: conceito e funcionalidade	147
6.3.2.4.	Regulamentação e processamento do PMI	149
6.3.2.5.	A previsão do PMI na Nova Lei brasileira de Licitações e Contratos Administrativos.....	150

6.3.2.6.	Limites e condicionantes do PMI como instrumento de contratação urbanística	152
6.3.3.	Diálogo competitivo como instrumento de desenvolvimento urbano....	152
7.	ESTATUTO DA CIDADE E INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	155
7.1.	Diretrizes gerais do Estatuto da Cidade	159
7.1.1.	Diretrizes gerais voltadas ao planejamento e gestão da ordenação territorial	162
7.1.2.	Diretrizes de cooperação na execução da política de desenvolvimento urbano	165
7.2.	Instrumentos da política urbana.....	166
7.2.1.	Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC).....	169
7.2.2.	IPTU progressivo no tempo	172
7.2.3.	Desapropriação mediante pagamentos em títulos da dívida pública...	174
7.2.4.	Usucapião especial de imóvel urbano.....	176
7.2.4.1.	Distinções entre as modalidades de usucapião	178
7.2.4.2.	A regulamentação da usucapião especial de imóvel urbano pelo Estatuto da Cidade.....	179
7.2.5.	Direito de superfície.....	180
7.2.5.1.	Direito de superfície e direito real de laje.....	182
7.2.5.2.	Direito de superfície de faixa de domínio de via férrea.....	184
7.2.5.2.1.	A especificidade da superfície da faixa de domínio	185
7.2.5.2.2.	Instrumento à disposição da sustentabilidade econômico-financeira dos projetos ferroviários	186
7.2.5.2.3.	Necessária pertinência com o Plano Diretor ...	187
7.2.5.2.4.	Atenção ao respectivo contrato de outorga com o Poder Concedente.....	187
7.2.5.2.5.	Necessidade de prévio licenciamento urbanístico	188
7.2.6.	Direito de preempção	189
7.2.7.	Outorga onerosa do direito de construir	191
7.2.7.1.	Coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação	191
7.2.7.2.	O instituto jurídico do solo criado	192
7.2.7.3.	Outorga onerosa do direito de construir e otimização do instituto do solo criado pelo Estatuto da Cidade.....	195
7.2.7.3.1.	Natureza compensatória e redistributiva do instrumento	196
7.2.7.3.2.	Aplicação dos recursos pelo Poder Público municipal.....	196

7.2.7.3.3.	Acesso à propriedade imóvel urbana e cautela na definição de critérios para concessão da outorga onerosa do direito de construir	197
7.2.7.3.4.	Alteração nos potenciais construtivos definidos na legislação urbanística local.....	197
7.2.8.	Transferência do direito de construir	198
7.2.8.1.	Direito de propriedade e direito de construir	199
7.2.8.2.	Sentido e aplicação da transferência do direito de construir	199
7.2.8.3.	Transferência do direito de construir decorrente de tombamento	201
7.2.8.4.	Alienabilidade do direito de construir	202
7.2.9.	Estudo de impacto de vizinhança	202
7.2.10.	Operações urbanas consorciadas	203
7.2.10.1.	Início da operação	204
7.2.10.2.	Legislação específica e plano de operação consorciada ...	204
7.2.10.3.	A importância de um plano de ocupação consistente	205
7.2.10.4.	Definição clara das finalidades da operação urbana consorciada.....	206
7.2.10.5.	Emissão de certificados de potencial construtivo (CEPAC).....	206
7.3.	A previsão dos instrumentos de política urbana no plano diretor	207
7.4.	Gestão democrática da cidade.....	208
7.5.	As disposições gerais do Estatuto da Cidade.....	213
7.5.1.	Consórcio imobiliário para fins de PEUC e Regularização Fundiária ...	213
7.5.2.	Tributação conforme o interesse social	214
7.5.3.	Improbidade administrativa decorrente da má aplicação dos institutos e instrumentos disciplinados no Estatuto da Cidade	216
7.5.3.1.	Elementos constitutivos do ato de improbidade administrativa	217
7.5.3.2.	As hipóteses de atos de improbidade administrativa prescritas no Estatuto da Cidade	218
7.5.3.2.1.	Improbidade administrativa por omissão no aproveitamento de imóvel desapropriado....	218
7.5.3.2.2.	Improbidade administrativa por utilização indevida do direito de preempção.....	219
7.5.3.2.3.	Improbidade administrativa por utilização indevida dos recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso	220

7.5.3.2.4.	Improbidade administrativa por utilização indevida dos recursos auferidos nas operações urbanas consorciadas	220
7.5.3.2.5.	Improbidade administrativa por irregularidades na gestão do Plano Diretor municipal	221
8.	DIREITO URBANÍSTICO DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	223
8.1.	A Lei do Parcelamento do Solo Urbano: disposições preliminares e definições	224
8.1.1.	Distinção entre loteamento e desmembramento	225
8.1.2.	Distinção entre lote e terreno	225
8.1.3.	A definição legal do empreendedor.....	225
8.1.4.	Infraestrutura básica e área urbana consolidada.....	228
8.1.5.	Infraestrutura básica para o parcelamento urbano em áreas definidas como zona habitacional de interesse social (ZHIS)	230
8.1.6.	Condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado	230
8.1.7.	Áreas urbanas passíveis de parcelamento.....	232
8.2.	Requisitos urbanísticos para o loteamento.....	232
8.3.	Competência dos municípios para fixar os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo	234
8.4.	Ausência de requisitos mínimos para o desmembramento.....	234
8.5.	Projeto de loteamento.....	234
8.5.1.	Primeira etapa: solicitação da definição de diretrizes urbanísticas básicas à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal	235
8.5.2.	Segunda etapa: entrega do projeto com desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras	236
8.6.	Projeto de desmembramento.....	237
8.7.	Aprovação do projeto de loteamento e desmembramento.....	237
9.	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)	241
9.1.	Lei nº 13.465/2017 e o regime jurídico da regularização fundiária urbana (REURB)	241
9.2.	Objetivos da regularização fundiária urbana	243
9.3.	Modalidades de regularização fundiária urbana	245
9.4.	Rol de legitimados para requerimento da regularização fundiária urbana.....	247
9.5.	Competência para o procedimento administrativo da regularização fundiária urbana.....	247
9.6.	Fases do procedimento administrativo da regularização fundiária urbana	248
9.6.1.	Requerimento dos legitimados.....	248

9.6.2.	Processamento administrativo do requerimento	249
9.6.3.	Elaboração do projeto de regularização fundiária.....	250
9.6.4.	Saneamento do processo administrativo	251
9.6.5.	Decisão da autoridade competente	252
9.6.6.	Expedição da certidão de regularização fundiária	252
9.6.7.	Registro da certidão e do projeto de regularização fundiária.....	253
9.7.	A finalidade instrumental da regularização fundiária urbana	253
10.	ESTATUTO DA METRÓPOLE E REGIME JURÍDICO DO DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO.....	255
10.1.	Regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões na Constituição Federal	255
10.2.	Estatuto da Metrópole como regulamentação do art. 25, § 3º, da Constituição Federal	256
10.2.1.	Conceitos e definições legais	257
10.2.2.	Tipologias de estruturas interfederativas disciplinadas pelo Estatuto da Metrópole.....	259
10.2.3.	Procedimento para instituição das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas	260
10.2.4.	Governança interfederativa	261
10.2.5.	O plano de desenvolvimento urbano integrado	263
10.2.6.	Possibilidade de apoio da União ao desenvolvimento urbano integrado	264
10.2.7.	A compulsoriedade da integração do município.....	264
10.3.	Governança interfederativa e as estruturas de regionalização para prestação de serviços públicos de saneamento básico.....	267
11.	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E FINANÇAS PÚBLICAS MUNICIPAIS.....	271
11.1.	Autonomia financeira dos municípios no Estado federal brasileiro.....	271
11.2.	Competências municipais em serviços urbanos e aplicação da finança pública	274
11.3.	Interesse local e aderência do orçamento municipal à Lei Orgânica e ao Plano Diretor do Município.....	277
11.4.	Gestão democrática da cidade e condições de aprovação do orçamento municipal.....	280
11.5.	Reserva do possível e a dignidade da pessoa humana como limites implícitos à liberdade do legislador orçamentário no âmbito municipal.....	282
12.	DIREITO SOCIAL AO TRANSPORTE.....	285
12.1.	Constitucionalização do direito social ao transporte.....	285

12.2.	Expressões da jusfundamentalidade do direito social ao transporte na legislação infraconstitucional.....	286
12.3.	A Política Nacional de Mobilidade Urbana.....	287
13.	OPERAÇÕES URBANÍSTICAS FERROVIÁRIAS.....	293
13.1.	Lei das Ferrovias e desafios históricos do setor ferroviário nacional.....	293
13.2.	A disciplina das operações urbanísticas na Lei das Ferrovias.....	295
13.2.1.	Necessária observância ao plano diretor e plano de desenvolvimento urbano integrado para instalação de nova infraestrutura ferroviária....	296
13.2.1.1.	Projeto urbanístico para implantação da infraestrutura ferroviária	297
13.2.1.2.	Execução do projeto urbanístico para implantação de infraestrutura ferroviária por meio de sociedade de propósito específico.....	299
13.2.2.	Cessão de bens públicos imóveis para uso urbanístico pelas operadoras ferroviárias	301
	REFERÊNCIAS	303