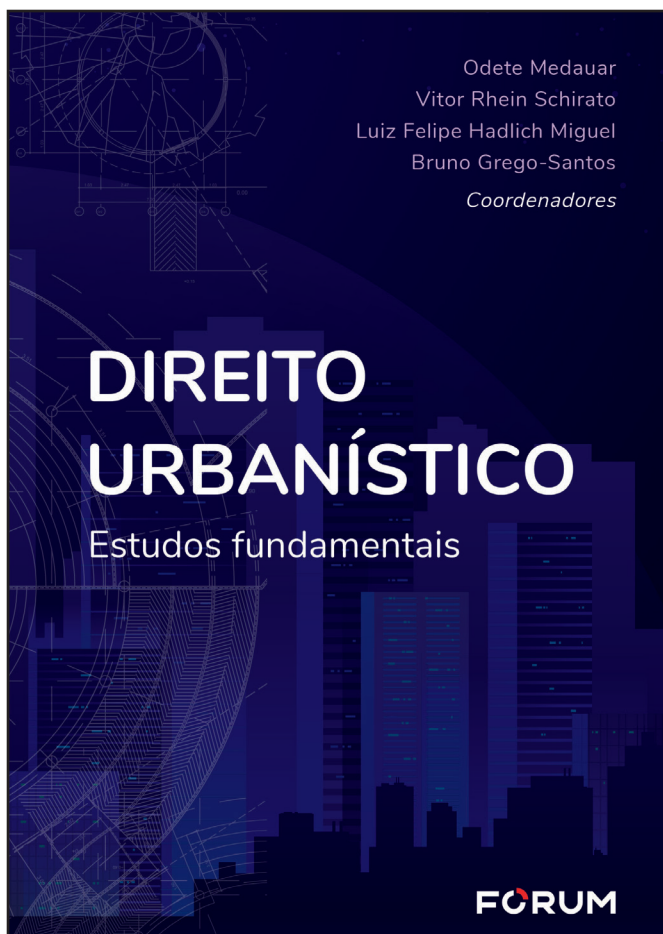




O Direito Urbanístico constitui, ao mesmo tempo, ramo jurídico de grande importância cotidiana e campo de análise ainda pouco explorado pelos juristas brasileiros. Não raro, falta formação especializada em Direito Urbanístico nos currículos dos cursos jurídicos, e o atendimento a esta carência é tarefa a que esta obra se dedica.

A ideia do presente trabalho é reafirmar um dos objetivos do CEDAU, de propor uma visão vanguardista e em constante evolução do Direito Administrativo, por meio da pesquisa e do estudo de temas sempre muito atuais, com grande carga de questionamento de visões estagnadas no tempo e, até mesmo, já obsoletas.

A disposição da obra, que elege eixos temáticos transversais para organizar, em três partes, os textos, de acordo com a sua pertinência temática, acaba por converter o seu caráter coletivo em verdadeira obra de referência acerca dos temas mais prementes do Direito Urbanístico. Desse modo, constrói-se obra que revisita e promove a atualização das discussões acadêmicas sobre o tema.

ODETE MEDAUAR
VITOR RHEIN SCHIRATO
LUIZ FELIPE HADLICH MIGUEL
BRUNO GREGO-SANTOS

Coordenadores

DIREITO URBANÍSTICO

ESTUDOS FUNDAMENTAIS

Área específica

Direito Urbanístico

Áreas afins

Direito Administrativo
Arquitetura e Urbanismo
Planejamento Urbano
Governos Municipais

Público-alvo/consumidores

Estudantes de Graduação e Pós-Graduação
Advogados, Procuradores, Membros do Ministério
Público, Poder Judiciário, Defensores

FORMATO: 14,5 X 21,5 cm
CÓDIGO: 10001641

D598 Direito urbanístico: estudos fundamentais / Odete Medauar, Vitor Rhein Schirato, Luiz Felipe Hadlich Miguel, Bruno Grego-Santos (Coord.). – Belo Horizonte : Fórum, 2019.

275p.; 14,5cm x 21,5cm
ISBN: 978-85-450-0701-2

1. Direito Urbanístico. 2. Direito Administrativo. 3. Planejamento Urbano. I. Medauar, Odete. II. Schirato, Vitor Rhein. III. Miguel, Luiz Felipe Hadlich. IV. Grego-Santos, Bruno. V. Título.

CDD 341.374
CDU 349.44

Elaborado por Daniela Lopes Duarte - CRB-6/3500

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MEDAUAR, Odete; SCHIRATO, Vitor Rhein; MIGUEL, Luiz Felipe Hadlich; GREGO-SANTOS, Bruno (Coord.). *Direito urbanístico: estudos fundamentais*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. 275p. ISBN 978-85-450-0701-2.

Odete Medauar

Professora Titular da Faculdade de Direito da USP. Professora convidada da Faculdade de Direito da Universidade Paris I. Mestre, Doutora e Livre-Docente pela Faculdade de Direito da USP.

Vitor Rhein Schirato

Professor de Direito Administrativo da Faculdade de Direito da USP. Doutor em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da USP. Mestre em Direito Administrativo pela Faculdade de Direito da Universität Osnabrück.

Luiz Felipe Hadlich Miguel

Professor Titular de Direito da UNIB. Mestre e Doutor em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da USP.

Bruno Grego-Santos

Professor de Direito do Estado da Escola de Direito da PUCPR. Doutor em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da USP, com estágio de pesquisa de doutoramento na Universidade de Coimbra.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

OS ORGANIZADORES	9
------------------------	---

PARTE I

FUNDAMENTOS DE DIREITO URBANÍSTICO

PANORAMA E EVOLUÇÃO DO DIREITO URBANÍSTICO	15
1 Conceito e objeto do Direito Urbanístico.....	15
1.1 Caracteres do Direito Urbanístico.....	17
1.2 Temática.....	19
2 Disciplinas relacionadas ao Direito Urbanístico e seu caráter interdisciplinar	19
3 Autonomização da disciplina	21
4 Princípios informadores	23
5 Desafios atuais	24
Referências.....	25
DELINEAMENTO DO DIREITO URBANÍSTICO NO BRASIL	27
1 Primórdios e desenvolvimento	27
2 Bases constitucionais.....	38
3 Competências constitucionais em Direito Urbanístico.....	44
3.1 Competências da União	50
3.2 Competência dos Estados	50
3.3 Competência do Distrito Federal.....	51
3.4 Competência dos Municípios.....	51
4 O Estatuto da Cidade como lei-quadro.....	51
Referências.....	53
DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO E ORDEM URBANÍSTICA INTERNACIONAL.....	57
1 Introdução	57
2 O cenário histórico do surgimento da questão urbana.....	58
3 A Habitat I, a Lei nº 6.766/1979 e a Constituição Federal de 1988.....	59
4 A Habitat II e o Estatuto da Cidade.....	63
5 A Habitat III e o Estatuto da Metrópole.....	65
6 Perspectiva geral e visão de futuro.....	66
Referências.....	70

PARTE II

REGULAÇÃO URBANÍSTICA

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E CONDICIONAMENTO DA PROPRIEDADE	75
1 Bens urbanos: seus titulares e reflexos na regulação do solo urbano.....	75
2 Função Social da Propriedade Urbana	80
3 Condicionamentos ao direito de propriedade	95
Referências.....	98
PLANEJAMENTO, URBANISMO E AS NORMAS REGULADORAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO	101
1 Introdução	101
2 A multisujeição da propriedade urbana	106
3 Planejamento urbano: conceito, campo de aplicação e efeitos	109
4 As normas de regulação da ocupação do solo.....	112
5 Plano Diretor e seus desdobramentos.....	114

5.1	Plano Diretor – noção geral.....	114
5.2	Plano Diretor e Diálogo das Fontes	116
5.3	Plano Diretor: formação	118
5.4	Plano Diretor: conteúdo e implementação	123
6	O zoneamento urbano	127
7	Os limites ao direito de construir e seus efeitos.....	131
7.1	O direito de construir: patrimonialidade, transferibilidade e aproveitamento pelo titular da propriedade urbana.....	132
8	Planejamento urbano e regiões metropolitanas.....	137
9	Planejamento urbano e leis orçamentárias	143
	Referências.....	146

PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA E GESTÃO URBANA..... 153

1	Apresentação.....	153
	Referências.....	163

PARTE III

INSTRUMENTOS DE CONFORMAÇÃO URBANÍSTICA

INSTRUMENTOS POLÍTICOS E JURÍDICOS DA POLÍTICA URBANA 167

1	Introdução	167
2	A problemática da sistematização	168
3	O rol do art. 4º, inc. V, do Estatuto.....	169
4	Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	170
4.1	A funcionalização da propriedade	170
4.2	A exigência de previsão legal	172
4.3	A natureza jurídica das medidas	172
4.4	O sujeito passivo da obrigação.....	173
4.5	Solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado	174
4.6	Parcelamento, edificação e utilização	176
4.7	Procedimento	177
4.8	As sanções correspondentes	179
5	Concessão de direito real de uso.....	180
6	Concessão de uso especial para fins de moradia.....	182
7	Direito de superfície.....	184
7.1	A posição jurídica do proprietário.....	186
7.2	O contrato	186
7.3	Extinção do direito de superfície	188
8	Limitações administrativas	189
9	Desapropriação.....	190
9.1	A desapropriação por interesse social.....	194
9.1.1	O regime ordinário da desapropriação por interesse social	194
9.1.2	A desapropriação-sanção	196
9.2	A desapropriação urbanística.....	197
10	Servidão administrativa	200
11	Tombamento	202
12	Preempção	204
13	Instituição de unidades de conservação	217
13.1	Conceito de unidades de conservação	218
13.2	O SNUC	220
13.3	Criação, implantação e gestão de unidades de conservação	221
13.4	Unidades de conservação no contexto da política urbana.....	223
14	Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e transferência do direito de construir	225
15	Operações urbanas consorciadas	228
15.1	Desdobramentos do conceito	228
15.2	Competência municipal e federalismo cooperativo.....	230
15.3	A instituição de um regime urbanístico diferenciado	231
15.4	As contrapartidas	232
15.5	Conteúdo do plano da operação	233
15.6	Nulidade das licenças e autorizações incompatíveis.....	235
15.7	Os certificados de potencial adicional de construção	235
15.8	Controle	237
16	Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	237
	Referências.....	239

POLÍTICAS PÚBLICAS E PLANEJAMENTO URBANÍSTICO	243
1 O conceito de políticas públicas no Direito Urbanístico.....	243
2 A classificação do Estatuto da Cidade (Art. 4º)	245
3 Instrumentos de Planejamento	246
Referências.....	248
A INTERAÇÃO PÚBLICO-PRIVADA NA REALIZAÇÃO DO DIREITO URBANÍSTICO.....	249
Breves apontamentos sobre a apartação público-privada.....	249
A Apartação e o Direito Urbanístico	252
Fatores de superação da apartação.....	258
Os Mecanismos de Interação	264
Conclusão	269
Referências.....	270
SOBRE OS AUTORES.....	273