

SUMÁRIO

<i>Abreviaturas e Siglas Usadas</i>	21
---	----

Capítulo I – CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O DIREITO DE PROPRIEDADE

1. O direito de propriedade.....	23
2. O domínio no Código Civil de 2002.....	24
3. O condomínio	25
4. A posse	29
5. O solo e as riquezas naturais	30
6. O espaço aéreo	32
7. Posição atual do direito de propriedade	33

Capítulo II – O DIREITO DE CONSTRUIR E SEUS LIMITES

1. O fundamento do direito de construir	36
2. A liberdade de construir	37
3. O conceito de normalidade no direito de construir	38
4. A proteção à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos.....	43
4.1 Segurança.....	43
4.2 Sossego.....	47
4.3 Saúde.....	49
5. A proteção ao bem-estar social	50
6. A construção de habitações populares.....	52

Capítulo III – RESTRIÇÕES DE VIZINHANÇA AO DIREITO DE CONSTRUIR

1. Generalidades.....	55
1.1 Vizinhança.....	56
1.2 Restrição de vizinhança	56
1.3 Relatório de impacto de vizinhança	59
2. Restrições legais de vizinhança.....	59
2.1 Limites entre prédios	60
2.2 Distância entre construções.....	61
2.3 Tapumes divisórios: muros e cercas.....	63

2.3.1	Tapume	64
2.3.2	Muro divisório	65
2.3.3	Cerca divisória	67
2.4	Paredes divisórias.....	67
2.4.1	Paredes translúcidas.....	69
2.5	Invasão de área vizinha. Janela. Eirado. Terraço. Varanda. Abertura para luz.....	70
2.5.1	Invasão de área	71
2.5.2	Telhado	72
2.5.3	Janela, eirado, terraço, varanda	72
2.5.4	Abertura para luz e ventilação.....	74
2.6	Armários embutidos. Aparelhos térmicos e higiênicos. Sub- stâncias corrosivas	75
2.7	Árvores limítrofes	76
2.8	Águas pluviais, correntes e subterrâneas	77
2.9	Construções prejudiciais à vizinhança	85
2.10	Entrada em prédio vizinho para construções, reparações e limpeza	86
2.11	Passagem forçada.....	88
2.12	Restrições especiais de condomínio edilício.....	90
3.	Restrições convencionais de vizinhança	91
3.1	Restrições individuais	91
3.2	Restrições gerais	92
4.	Construções em desacordo com as restrições de vizinhança	95
4.1	Demolição	95
4.2	Indenização	96
4.3	Ações cabíveis.....	97

Capítulo IV – LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS AO DIREITO DE CONSTRUIR

1.	Generalidades.....	98
1.1	Conceito de limitação administrativa.....	100
1.2	Natureza jurídica das limitações administrativas.....	102
1.3	As limitações administrativas como fonte de direito subje- tivo para os vizinhos	105
1.4	O poder de polícia como fundamento das limitações admi- nistrativas	110
2.	As principais limitações administrativas.....	119
2.1	Limitações urbanísticas.....	119
2.1.1	Natureza das limitações urbanísticas.....	120
2.1.2	Plano Diretor.....	127
2.1.3	Regulamentação edilícia.....	131
2.1.4	Delimitação da zona urbana	134

2.1.5	Traçado urbano	135
2.1.5.1	Arruamento	136
2.1.5.2	Alinhamento	137
2.1.5.3	Nivelamento.....	138
2.1.5.4	Circulação.....	138
2.1.5.5	Salubridade	138
2.1.5.6	Segurança.....	139
2.1.5.7	Funcionalidade.....	140
2.1.6	Uso e ocupação do solo urbano	141
2.1.7	Zoneamento	143
2.1.8	Loteamento	149
2.1.9	Estética urbana.....	158
2.2	Limitações de higiene e segurança.....	160
2.3	Limitações militares.....	167
3.	Patrimônio histórico e tombamento	168
3.1	Patrimônio histórico.....	168
3.2	Tombamento.....	170
3.2.1	Processo	172
3.2.2	Indenização.....	175
3.2.3	Omissão	176
4.	O Estatuto da Cidade.....	176
4.1	Instrumentos de planejamento	177
4.2	Instrumentos tributários	179
4.3	Instrumentos jurídicos.....	180
4.3.1	Desapropriação	181
4.3.2	Servidão administrativa	182
4.3.3	Limitações administrativas	182
4.3.4	Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano ...	182
4.3.5	Instituição de unidades de conservação.....	183
4.3.6	Instituição de zonas especiais de interesse social....	183
4.3.7	Concessão de direito real de uso.....	184
4.3.8	Concessão de uso especial para fins de moradia	185
4.3.9	Parcelamento, edificação ou utilização compulsó- rios	187
4.3.10	Usucapião especial de imóvel urbano	188
4.3.11	Direito de superfície	190
4.3.12	Direito de preempção.....	190
4.3.13	Outorga onerosa do direito de construir e de altera- ção de uso	191
4.3.14	Transferência do direito de construir.....	192
4.3.15	Operações urbanas consorciadas	193
4.3.16	Regularização fundiária.....	195

4.3.17	Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	197
4.3.18	Referendo popular e plebiscito	198
4.3.19	Consórcio imobiliário	199
4.3.20	Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária	199
4.3.21	Legitimação de posse.....	200
4.4	Instrumentos ambientais	200
4.5	Diretrizes	201

Capítulo V – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DESAPROPRIAÇÃO

1.	Servidões administrativas.....	203
1.1	Conceito	203
1.2	Instituição.....	204
1.3	Indenização	206
2.	Desapropriação.....	207
2.1	Conceito	207
2.2	Características	208
2.3	Requisitos constitucionais.....	216
2.4	Normas básicas	217
2.5	Casos de desapropriação	218
2.6	Declaração expropriatória	220
2.7	Processo expropriatório.....	222
2.8	Indenização	226
2.9	Pagamento da indenização	231
2.10	Desvio de finalidade.....	232
2.11	Retrocessão	234
2.12	Anulação da desapropriação	235
2.13	Desistência da desapropriação	236
2.14	Desapropriação sancionatória	236

Capítulo VI – CONTROLE DA CONSTRUÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL

1.	Controle da construção.....	238
1.1	Considerações gerais.....	238
1.2	Controle da construção pelo município	240
1.3	Planos urbanísticos.....	242
1.4	Código de obras	242
1.5	Aprovação de projeto.....	243
1.6	Estudo prévio de impacto de vizinhança e estudo prévio de impacto ambiental.....	246
1.7	Alvará.....	246

1.8	Embargo de obra	250
1.9	Demolição compulsória de obra	253
1.9.1	Demolição de obra licenciada.....	253
1.9.2	Demolição de obra clandestina.....	253
1.9.3	Demolição de obra em ruína.....	255
2.	Proteção ambiental.....	255
2.1	Controle da poluição	258

*Capítulo VII – CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E CONTRATOS
CONEXOS À CONSTRUÇÃO*

1.	Contratos de construção de obra particular.....	263
1.1	Conceito	263
1.2	Caracteres.....	264
1.3	Partes contratantes.....	265
1.4	Execução e inexecução do contrato	266
1.5	Contratos de construção “in specie”	268
1.5.1	Contrato de construção por empreitada	268
1.5.1.1	Disposições legais sobre a empreitada	270
1.5.1.2	Obrigações das partes entre si e perante terceiros.....	273
1.5.1.3	Riscos da execução da empreitada	275
1.5.1.4	Execução, entrega e recebimento da obra empreitada.....	278
1.5.1.5	Fixação e pagamento do preço da em- preitada	280
1.5.1.6	Direito de retenção do empreiteiro-cons- trutor	283
1.5.1.7	Acréscimos nas obras empreitadas	284
1.5.1.8	Modificações no projeto original.....	286
1.5.1.9	Suspensão da construção pelo empreita- dor.....	288
1.5.1.10	Suspensão da construção pelo empreitei- ro	289
1.5.1.11	Extinção do contrato de empreitada	290
1.5.2	Contrato de construção por administração	291
2.	Contratos de construção de obra pública	293
2.1	Contrato de empreitada	295
2.1.1	Modalidades de empreitada	296
2.1.2	Modalidades de contratação	298
2.1.3	Caracteres	299
2.1.4	Riscos da execução.....	301
2.1.5	Garantia e alocação de risco	303

3.	Contratos conexos à construção	303
3.1	Contrato de projeto e de fiscalização de obra	304
3.1.1	Contrato de projeto	305
3.1.2	Contrato de fiscalização.....	306
3.1.3	Contrato de projeto e fiscalização de obra.....	306
3.2	Contrato de financiamento de construção	307
3.3	Contrato de trabalho para obra certa	308
3.4	Contrato de incorporação de condomínio	310
3.5	Contrato de gerenciamento	314
3.6	Contrato <i>built-to-suit</i>	314
3.7	Contratos FIDIC.....	315

Capítulo VIII – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO

1.	Considerações gerais.....	317
1.1	Fundamentos da responsabilidade	318
1.2	Fontes de responsabilidade	320
1.3	Causas de isenção de responsabilidade.....	321
1.4	Responsabilidade civil em geral	323
1.5	Responsabilidade contratual do construtor	327
1.6	A responsabilidade civil no código de defesa do consumidor	331
2.	Responsabilidades decorrentes da construção	334
2.1	Responsabilidade pela perfeição da obra no Código Civil ...	335
2.2	Responsabilidade pela perfeição da obra no Código de Defesa do Consumidor.....	341
2.3	Responsabilidade pela solidez e segurança da obra no código civil.....	344
2.4	Responsabilidade pela solidez e segurança da obra no Código de Defesa do Consumidor	353
2.5	Informações do construtor e obrigações do consumidor	355
2.6	Responsabilidade por danos a vizinhos e terceiros.....	357
2.6.1	Danos a vizinhos.....	357
2.6.2	Danos a terceiros	360
2.6.3	Responsabilidades da administração por danos a vizinhos e terceiros	364
2.7	Responsabilidade ético-profissional	368
2.8	Responsabilidades trabalhista e previdenciária.....	373
2.9	Responsabilidade por fornecimentos	374
2.10	Responsabilidade por tributos.....	377
2.11	Responsabilidade administrativa.....	378
2.12	Responsabilidade penal por desabamento.....	381

2.12.1	Crime de desabamento.....	382
2.12.2	Contravenção de desabamento	385
2.12.3	Contravenção de perigo de desabamento	386
2.13	Responsabilidade por construção clandestina.....	387

Capítulo IX – AÇÕES DE VIZINHANÇA E PERÍCIAS JUDICIAIS

1.	Ações de vizinhança.....	392
1.1	Ação de indenização de danos de vizinhança	393
1.2	Ação de nunciação de obra nova.....	397
1.3	Ação demolitória e caução de dano iminente	401
1.3.1	Ação demolitória	401
1.3.2	Caução de dano iminente.....	403
1.4	Ação de construção e conservação de tapumes divisórios....	405
1.5	Ação de travejamento em parede divisória	407
1.6	Ação de passagem forçada.....	408
1.7	Passagem forçada de cabos e tubulações	409
1.8	Ação de servidão de água.....	410
1.9	Ações possessórias.....	412
1.10	Ações de demarcação e de divisão.....	414
1.10.1	Demarcação	415
1.10.2	Divisão.....	416
1.11	Ações de condomínio.....	418
1.11.1	Venda, locação e administração da coisa comum....	418
1.11.2	Venda de quinhão em coisa comum	419
1.11.3	Outras ações de condomínio.....	419
1.12	Ações de loteamento	420
1.12.1	Impugnação	421
1.12.2	Dúvida	422
1.12.3	Adjudicação compulsória	422
1.13	Pedido cominatório	423
1.13.1	Pelo vizinho	424
1.13.2	Pela Administração	426
1.13.3	Contra a Administração	427
2.	Perícias judiciais.....	428
2.1	Generalidades.....	428
2.1.1	Perícia	428
2.1.2	Perito.....	430
2.1.3	Laudo	432
2.2	Exame judicial.....	434
2.3	Vistoria judicial	435
2.4	Avaliação judicial.....	436
2.4.1	Conceito de avaliação.....	437
2.4.2	Determinação do valor pela avaliação.....	438

2.4.3	Métodos de avaliação	442
2.4.4	Avaliação de imóveis.....	446
2.4.5	Imóveis urbanos.....	448
2.4.6	Imóveis rurais	450
2.4.7	Empreendimentos	451
2.4.8	Outras avaliações.....	452

*Capítulo X – A CONSTRUÇÃO CIVIL E A REGULAMENTAÇÃO
PROFISSIONAL*

1.	Considerações gerais sobre a construção	455
1.1	Origens e evolução da construção.....	455
1.2	A construção civil.....	456
1.3	Normas técnicas da construção civil.....	459
1.4	Normas legais da construção.....	464
2.	A construção civil como atividade técnico-econômica.....	466
2.1	O aspecto técnico	468
2.2	O aspecto econômico	469
3.	A regulamentação profissional.....	473
3.1	A formação dos profissionais da construção civil.....	473
3.2	Antecedentes da regulamentação profissional	476
3.3	O Decreto 23.569/1933, a Lei 5.194/1966 e a Lei 12.378/2010.....	477
3.4	O Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e o conse- lho de arquitetura e urbanismo.....	479
3.5	Os Conselhos Regionais.....	484
3.6	O Código de Ética Profissional	487
4.	Os profissionais da construção civil.....	489
4.1	Engenheiros.....	490
4.2	Arquitetos e urbanistas.....	491
4.3	Agrônomos.....	494
4.4	Técnicos de nível superior	495
4.5	Técnicos nível médio	496
4.6	Encarregados e mestres de obras	497
	<i>Índice Alfabético-Remissivo</i>	499