

SUMÁRIO

<i>Informação ao Leitor</i>	19
-----------------------------------	----

TÍTULO I – DOS FUNDAMENTOS DO DIREITO URBANÍSTICO

Capítulo I – Do Regime Jurídico da Atividade Urbanística

1. Questão de ordem.....	21
2. A cidade e a metrópole.....	21
3. O conceito de “cidade”	25
4. Urbanização e urbanificação.....	27
5. O urbanismo	28
6. Atividade urbanística	31
7. Natureza da atividade urbanística	33
8. Composição jurídica dos conflitos de interesse urbanístico	34

Capítulo II – Do Conceito de “Direito Urbanístico”

1. Formação do direito urbanístico	36
2. Objeto do direito urbanístico	37
3. Domínio do direito urbanístico	38
4. Posição e natureza do direito urbanístico	39
5. Princípios informadores do direito urbanístico	43
6. Institutos e procedimentos do direito urbanístico.....	44
7. Fatos e atos jurídicos urbanísticos	44
8. Relações do direito urbanístico com outras disciplinas jurídicas.....	46
9. Definição do direito urbanístico	47

Capítulo III – Do Direito Urbanístico no Brasil

1. Generalidades	48
2. Evolução da legislação urbanística no Brasil	48

3.	Fundamentos constitucionais do direito urbanístico brasileiro.....	53
4.	O Estatuto da Cidade e a política de desenvolvimento urbano.....	55

Capítulo IV – Das Normas de Direito Urbanístico

1.	Colocação do tema	56
I – DAS PECULIARIDADES DAS NORMAS URBANÍSTICAS		
2.	Natureza das normas de direito urbanístico.....	57
3.	Classes de normas urbanísticas.....	58
4.	Competência para a criação de normas urbanísticas.....	59
II – DAS NORMAS GERAIS DE DIREITO URBANÍSTICO		
5.	Conceito de “normas gerais”	60
6.	Competência constitucional para estabelecer normas gerais de direito urbanístico	61
7.	Conteúdo possível das normas gerais de urbanismo.....	62
8.	Limites às normas gerais de urbanismo.....	62
9.	O Estatuto da Cidade e as normas gerais de direito urbanístico	63
10.	Normas urbanísticas suplementares.....	64

Capítulo V – Da Disciplina Urbanística da Propriedade Urbana

1.	Colocação do tema	65
I – DA PROPRIEDADE EM GERAL		
2.	Conceito e natureza do “direito de propriedade”	65
3.	Regime jurídico da propriedade privada	66
4.	Função social da propriedade.....	68
II – DA PROPRIEDADE URBANA		
5.	Conceito e objeto da “propriedade urbana”.....	70
6.	Função social da propriedade urbana	71
7.	Regime jurídico da propriedade urbana.....	72
8.	Propriedade urbana de interesse público	73
III – DO SOLO URBANO		
9.	Destino urbanístico do solo e direito de construir	74
10.	Condicionamento urbanístico ao direito de construir	76
11.	Correlação entre a propriedade do terreno e o direito de construir.....	77
12.	Municipalização dos terrenos urbanos	78

TÍTULO II – DO PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

Capítulo I – Do Regime Jurídico do Planejamento Urbanístico

1.	Planejamento e Direito.....	81
2.	O planejamento como instituição jurídica.....	82

3.	O planejamento urbanístico perante o Direito.....	84
4.	O planejamento urbanístico como processo de criação de normas jurídicas.....	85
5.	O plano urbanístico como procedimento jurídico	86
6.	Natureza jurídica dos planos urbanísticos	88

Capítulo II – Do Planejamento Urbanístico no Brasil

1.	Função urbanística do Município e planos diretores.....	90
2.	Institucionalização de um sistema de planejamento urbanístico	91
3.	Tipologia dos planos urbanísticos.....	94
4.	Planejamento urbanístico democrático	97

Capítulo III – Dos Planos Urbanísticos Federais

I – CONCEPÇÃO DE PLANOS URBANÍSTICOS FEDERAIS

1.	Graus de intervenção urbanística e planos urbanísticos federais	101
2.	Caracterização e tipos de plano urbanístico federal	101

II – PLANO URBANÍSTICO NACIONAL

3.	Qualificação urbanística de planos de ordenação do território nacional	102
4.	Fundamento constitucional do plano urbanístico nacional	103
5.	Conceito e função do “plano urbanístico nacional”	104
6.	Conteúdo do plano urbanístico nacional	105
7.	Formação e natureza do plano urbanístico nacional	107
8.	Execução e efeito do plano urbanístico nacional	108

III – PLANOS URBANÍSTICOS MACRORREGIONAIS

9.	Qualificação urbanística.....	108
10.	Conceito e função.....	109
11.	Conteúdo	110
12.	Formação e natureza	110
13.	Execução e efeito	111

IV – PLANOS URBANÍSTICOS FEDERAIS SETORIAIS

14.	Qualificação e objeto.....	111
15.	Planos de preservação ambiental	111
16.	Plano de viação.....	112
17.	Execução e efeitos.....	112

Capítulo IV – Dos Planos Urbanísticos Estaduais

1.	Competência urbanística dos Estados-membros	113
2.	Função do planejamento estadual de desenvolvimento urbano	113
3.	Plano de ordenação do território do Estado	114
4.	Plano urbanístico microrregional.....	115
5.	Regionalização industrial do Estado.....	117

6. Planos urbanísticos especiais	119
--	-----

Capítulo V – Dos Planos Urbanísticos Municipais

I – PLANEJAMENTO MUNICIPAL	120
1. Processo de planejamento municipal.....	120
2. Instrumentos do planejamento municipal.....	120
3. Princípios básicos do processo de planejamento local.....	121
4. Plano diretor e processo de planejamento	123
II – PLANO URBANÍSTICO GERAL	
5. Plano diretor	123
6. Função e objetivos do plano diretor.....	124
7. Conteúdo do plano diretor	124
8. Natureza jurídica do plano diretor	127
9. Formulação do plano diretor.....	127
10. Formação da lei do plano diretor	130
11. Conteúdo e eficácia da lei do plano diretor	130
12. Execução do plano diretor	131
III – PLANOS URBANÍSTICOS EXECUTIVOS	
13. O plano de ação do Prefeito.....	132
14. Os planos parciais de atuação urbanística	133
IV – PLANOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS	
15. Caracterização	133
16. Referência geral e remissão	133
17. Relação entre o planejamento econômico-social e o planejamento urbanístico	133
18. Conteúdo e base do plano urbanístico desmistificado	134

Capítulo VI – Do Plano Urbanístico Metropolitano

1. Ordenação jurídica das urbanizações contíguas.....	136
2. Institucionalização das regiões metropolitanas	140
3. Funções públicas de interesse comum: natureza e titularidade.....	143
4. O planejamento e o plano metropolitanos	146

TÍTULO III – DA ORDENAÇÃO JURÍDICO-URBANÍSTICA DO SOLO

Capítulo I – Do Regime Urbanístico do Solo

1. Noção e objetivos.....	149
2. Qualificação e classificação urbanística do solo	150
3. Solo urbano e equipamentos urbanos	157

4. Regime da ordenação do solo e suas instituições.....	159
---	-----

Capítulo II – Da Ordenação Jurídica do Sistema Viário

1. Considerações gerais.....	160
I – A FUNÇÃO URBANA DE CIRCULAR	
2. Direito à circulação e sistema viário.....	161
3. Conceito e conteúdo do “sistema viário”.....	162
4. Classificação das vias terrestres.....	163
II – SISTEMA NACIONAL DE VIAÇÃO	
5. Sistema viário extraurbano	165
6. Princípios e diretrizes do sistema nacional de viação	165
7. Conteúdo do sistema nacional de viação.....	167
8. Sistema rodoviário nacional.....	167
9. Sistema ferroviário nacional	169
10. Estradas públicas.....	170
11. Estrutura das rodovias.....	173
12. Proteção da visibilidade e da estética	173
III – SISTEMA VIÁRIO URBANO	
13. Conceito de “vias urbanas” e de “logradouros públicos”	176
14. Formação e regime das vias urbanas	179
15. Tipos de vias urbanas e traçado urbano	182
16. Alinhamento e alteração das vias urbanas.....	185
17. Nivelamento	190
18. Direito geral à rua.....	191
19. Uso especial da rua.....	192
20. Direito dos moradores à sua rua	192
21. O problema da rua particular	194
IV – ACESSOS, VARIANTES E TRAVESSIAS	
22. Conceituação. Formação das travessias.....	195
23. Regime jurídico das variantes e dos acessos	196
24. Regime jurídico das travessias.....	197
25. Faixa “non aedificandi” das estradas	200
V – ORDENAÇÃO DOS TRANSPORTES URBANOS	
26. Os transportes urbanos como tema do direito urbanístico	204
27. Sistema nacional dos transportes urbanos	207
28. Planejamento dos transportes urbanos.....	208
29. Execução da política dos transportes urbanos	208

Capítulo III – Da Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo

1. Questão de ordem.....	209
--------------------------	-----

I – DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

2. Conceito de “zoneamento de uso do solo”	210
3. Natureza e objetivos do zoneamento	211
4. Usos do solo e zonas de uso.....	212
5. Categorias de uso	215
6. Regime jurídico do zoneamento	217
7. Execução e alteração do zoneamento	218
8. Zoneamento de transição	219

II – DOS MODELOS DE ASSENTAMENTO URBANO

9. Conceito e objetivos	220
10. Normas de assentamento urbano e direito de construir.....	220
11. Índices urbanísticos.....	221
12. Dimensionamento dos lotes	221
13. Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento	222
14. Recuos	223
15. Gabarito das edificações	224

III – O PROBLEMA DO SOLO CRIADO

16. Conceito de “solo criado”	226
17. Solo criado e direito de construir	229
18. Experiência estrangeira sobre o solo criado	229
19. Posição do problema no Brasil: a Carta de Embu	231
20. O Estatuto da Cidade: a outorga onerosa do direito de construir.....	234
21. Transferência do direito de construir	236

IV – DOS ESPAÇOS NÃO-EDIFICÁVEIS

22. Conceito e classificação	237
23. Áreas “non aedificandi”	237
24. Espaços livres	239
25. Áreas verdes	241
26. Áreas de lazer e recreação.....	243

V – DO USO E DO ASSENTAMENTO CONFORMES E NÃO-CONFORMES

27. Conformidades e não-conformidades	244
28. Conformidades e não-conformidades de uso	245
29. Conformidade e desconformidade de assentamento	248
30. Convenções urbanísticas particulares e as leis urbanísticas.....	250
31. Direito intertemporal de uso e assentamento urbano	254
32. O problema do direito adquirido ao uso e ao assentamento urbano	258

Capítulo IV – Da Ordenação da Paisagem Urbana

1. Conceito, natureza e classificação de seus componentes.....	266
--	-----

I – DO TRAÇADO URBANO

2. Conceito.....	267
3. Função estética	268
4. Função psicológica.....	269

II – DAS ÁREAS VERDES

5. Função paisagística das áreas verdes e de outras formas de arborização	270
6. Jardins e parques como componentes da paisagem urbana	270

III – DAS FACHADAS ARQUITETÔNICAS

7. Seu compromisso com a paisagem urbana.....	271
8. Restrições ao direito de construir e estética das construções.....	272
9. Edifícios públicos e paisagem urbana.....	272

IV – MOBILIÁRIO URBANO

10. Conceito, características e classificação	273
11. Anúncios, painéis e cartazes	273
12. Elementos de sinalização urbana	277
13. Elementos aparentes da infraestrutura urbana.....	280
14. Serviços de comodidade pública	280

Capítulo V – Do Regime Jurídico da Urbanificação

1. Ordenação do solo e urbanificação.....	281
---	-----

I – DA URBANIFICAÇÃO EM GERAL

2. Conceito e formas de “urbanificação”.....	281
3. Urbanificação primária e urbanificação secundária	282
4. Competência para a disciplina das urbanificações	282
5. Urbanificação e atividade urbanística dos particulares	283
6. Empresas urbanificadoras	285

II – DO PARCELAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO

7. Conceito, institutos e tipos de “parcelamento do solo”	285
8. Regime geral do parcelamento urbanístico	286
9. Arruamento e loteamento.....	287
10. Plano de arruamento.....	290
11. Plano de loteamento	293
12. Modificação dos planos de arruamento e loteamento	296
13. Loteamentos ilegais.....	297
14. Desmembramento	299
15. Desdobro de lote	299
16. Remembramento ou reparcelamento do solo	300

III – DOS “LOTEAMENTOS FECHADOS”

17. Conceito e natureza	303
-------------------------------	-----

18. Regime do desenvolvimento urbano condominial	304
19. Conflitos de interesse urbanístico	306

TÍTULO IV – DA ORDENAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

Capítulo I – Das Áreas de Interesse Urbanístico Especial

1. Conceito.....	309
2. Classificação.....	309
3. Instrumentos de atuação.....	310

Capítulo II – Das Áreas de Urbanificação Especial

1. Conceito e objeto.....	311
I – DAS ÁREAS DE RENOVAÇÃO URBANA	
2. Conceito, objeto e tipos de “renovação urbana”	311
3. Renovação urbana e parcelamento do solo	313
4. Meios de atuação	313
5. Procedimento.....	314
6. Renovação urbana e proteção do meio ambiente urbano.....	315
II – DAS OPERAÇÕES URBANAS E DOS CONSÓRCIOS IMOBILIÁRIOS	
7. Das operações urbanas consorciadas	317
8. Do consórcio imobiliário	320
III – DAS ÁREAS DE URBANIFICAÇÃO PRIORITÁRIA E DE URBANIFICAÇÃO RESTRITA	
9. Conceito e objeto.....	320
10. Planos de urbanificação prioritária	320
11. Fundamentos da urbanificação prioritária	321
12. Conceito e objeto de “urbanificação restrita”.....	321
IV – DAS ÁREAS PARA FORMAÇÃO DE DISTRITOS INDUSTRIAIS	
13. Conceito.....	322
14. Finalidade	322
15. Desapropriação de áreas para a formação de distrito industrial.....	323
16. Plano integrado para a formação de núcleos industriais	325
V – DAS ÁREAS PARA FORMAÇÃO DE NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO	
17. Natureza urbana desses núcleos.....	326
18. Regime jurídico-urbanístico desses núcleos.....	326
19. Plano integrado e os chamados “loteamentos fechados”	326
VI – DAS ÁREAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE GRANDE PORTE	
20. Conceito.....	327
21. Experiência brasileira.....	327

***Capítulo III – Regime Jurídico das Urbanizações
para a Construção de Casas Populares***

1. Direito à moradia.....	329
2. Disciplina das desapropriações e as bases jurídicas iniciais das urbanizações de interesse social.....	331
3. Construção do regime jurídico das urbanizações populares.....	332
4. Promoção de construção de moradias pelo sistema de mutirão.....	336

Capítulo IV – Da Regularização Fundiária Urbana

1. Um problema de competência	339
2. Conceito e objetivos da Reurb	340
3. Modalidades da Reurb	340
4. Legitimados para requerer a Reurb.....	341
5. Instrumentos da Reurb	341
5.1 Considerações gerais.....	341
5.2 Da demarcação urbanística.....	342
5.3 Da legitimação fundiária	343
5.4 Da legitimação da posse	344
6. Procedimento administrativo	345
6.1 Introdução.....	345
6.2 Do plano de regularização fundiária	346
6.3 Projeto urbanístico de regularização fundiária.....	346
6.4 Da conclusão da Reurb	348
7. Reurb e meio ambiente	348

Capítulo V – Da Ordenação Urbanística para Fins Turísticos

1. Urbanismo e turismo.....	350
2. Bens de interesse turístico e proteção ambiental.....	350
3. Áreas Especiais de Interesse Turístico.....	351
4. Locais de Interesse Turístico.....	352
5. Planos e programas urbanísticos com objetivos turísticos	352
6. Competência.....	353
7. Meios de atuação.....	353
8. Efeitos da atuação urbanística para fins turísticos.....	354

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Capítulo I – Dos Instrumentos de Atuação Urbanística

1. Considerações gerais.....	355
------------------------------	-----

I – DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE	356
2. Limitação e função social da propriedade	356
3. Aspectos e caracteres tradicionais do direito de propriedade	356
4. Classificação das limitações ao direito de propriedade	356
II – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE	357
5. Conceito e caracteres	357
6. Classificação das restrições urbanísticas à propriedade	358
7. Restrições à faculdade de fruição da propriedade	358
8. Restrições à modificabilidade da propriedade	359
9. Restrições à alienabilidade da propriedade	359
10. Controle das restrições	360
11. Limites às restrições	360
III – DA SERVIDÃO URBANÍSTICA	361
12. Conceito	361
13. Caracteres da servidão urbanística	361
14. Instituição	362
15. Casos de servidão urbanística	362
16. Servidão militar	363
17. Hipóteses discutíveis de servidão	364
18. Direito de superfície urbanístico	365
18a. Direito real de laje	368
19. Concessão de direito real de uso	369
IV – DAS DESAPROPRIAÇÕES URBANÍSTICAS	370
20. Desapropriação e atividade urbanística	370
21. Conceito de “desapropriação urbanística”	371
22. Requisitos e pressupostos das desapropriações urbanísticas	372
23. Casos de desapropriação urbanística	374
24. Indenização	375
V – DA DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA NO BRASIL	376
25. Fundamentos normativos	376
26. Requisitos e casos de desapropriação urbanística no Brasil	378
27. Unidade ou diversidade legislativa?	379
28. Princípio da justa distribuição de benefícios e de ônus e desapropriação urbanística	379
29. Proposição	381

Capítulo II – Do Aproveitamento Adequado Compulsório

1. Fundamento constitucional	382
2. Utilização do solo urbano	382
3. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios	383

4. Imposto sobre a propriedade urbana progressivo no tempo	385
5. Desapropriação com pagamento em título	386
6. Conclusão	387

Capítulo III – Dos Instrumentos de Controle Urbanístico

1. Generalidades	388
I – DA ORDENAÇÃO URBANÍSTICA DA ATIVIDADE EDILÍCIA	
2. Atividade edilícia	388
3. Categorias e natureza das normas edilícias	389
4. Formação e conteúdo da legislação edilícia	389
5. Controle da atividade edilícia	390
II – DAS AUTORIZAÇÕES E DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS	
6. Conceitos e distinções.....	391
7. Das autorizações urbanísticas	392
8. Das licenças urbanísticas em geral	393
III – DAS LICENÇAS EDILÍCIAS	
9. Espécies	395
10. Conceito de “licença para edificar”	395
11. Procedimento para obtenção da licença para edificar	397
12. Alteração do projeto e substituição da licença	400
13. Da licença para reforma e reconstrução.....	400
14. Da licença para demolições	401
IV – DOS FUNDAMENTOS DAS LICENÇAS	
15. Vigência e caducidade das licenças	401
16. Revisão das licenças.....	404
17. Anulação das licenças	404
18. Revogação das licenças.....	405
19. Cassação das licenças.....	405
20. Efeitos da caducidade das licenças	406
21. Efeitos da anulação, revogação e cassação das licenças	406
V – DO CONTROLE CONCOMITANTE	
22. Noção.....	406
23. Comunicações sobre a obra	406
24. Fiscalização	407
VI – DO CONTROLE SUCESSIVO	
25. Controle sucessivo e controle repressivo.....	407
26. Auto de conclusão e “habite-se”	407
27. Auto de vistoria	408
VII – DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE REPRESSIVO	
28. Proteção da legalidade urbanística.....	408

29. Dos meios de atuação repressiva	408
---	-----

Capítulo IV – Dos Instrumentos de Composição dos Custos Urbanísticos

1. Dos custos urbanísticos	410
2. Do financiamento do urbanismo	411
3. Da fiscalidade e da extrafiscalidade urbanísticas	412

<i>Bibliografia</i>	415
---------------------------	-----