

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	30
5. O solo e as riquezas naturais	31
6. O espaço aéreo	33
7. Posição atual do direito de propriedade	34

Capítulo II – O DIREITO DE CONSTRUIR E SEUS LIMITES

1. O fundamento do direito de construir	37
2. A liberdade de construir	38
3. O conceito de normalidade no direito de construir	39
4. A proteção à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos.....	44
4.1 Segurança.....	44
4.2 Sossego.....	48
4.3 Saúde.....	50
5. A proteção ao bem-estar social	51
6. A construção de habitações populares.....	53

Capítulo III – RESTRIÇÕES DE VIZINHANÇA AO DIREITO DE CONSTRUIR

1. Generalidades.....	57
1.1 Vizinhança.....	58
1.2 Restrição de vizinhança	59
1.3 Relatório de impacto de vizinhança	61
2. Restrições legais de vizinhança.....	62
2.1 Limites entre prédios	62
2.2 Distância entre construções.....	64
2.3 Tapumes divisórios: muros e cercas.....	66

2.3.1	Tapume	67
2.3.2	Muro divisório	68
2.3.3	Cerca divisória	69
2.4	Paredes divisórias.....	70
2.4.1	Paredes translúcidas.....	72
2.5	Invasão de área vizinha. Janela. Eirado. Terraço. Varanda. Abertura para luz.....	73
2.5.1	Invasão de área	74
2.5.2	Telhado	75
2.5.3	Janela, eirado, terraço, varanda	75
2.5.4	Abertura para luz e ventilação.....	77
2.6	Armários embutidos. Aparelhos térmicos e higiênicos. Substâncias corrosivas	78
2.7	Árvores limítrofes	79
2.8	Águas pluviais, correntes e subterrâneas	81
2.9	Construções prejudiciais à vizinhança	88
2.10	Entrada em prédio vizinho para construções, reparações e limpeza	90
2.11	Passagem forçada.....	91
2.12	Restrições especiais de condomínio edilício.....	94
3.	Restrições convencionais de vizinhança	95
3.1	Restrições individuais	96
3.2	Restrições gerais	97
4.	Construções em desacordo com as restrições de vizinhança	99
4.1	Demolição	99
4.2	Indenização	100
4.3	Ações cabíveis.....	102

Capítulo IV – LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS AO DIREITO DE CONSTRUIR

1.	Generalidades.....	103
1.1	Conceito de limitação administrativa.....	105
1.2	Natureza jurídica das limitações administrativas.....	107
1.3	As limitações administrativas como fonte de direito subje- tivo para os vizinhos	110
1.4	O poder de polícia como fundamento das limitações admi- nistrativas	115
2.	As principais limitações administrativas.....	125
2.1	Limitações urbanísticas.....	125
2.1.1	Natureza das limitações urbanísticas.....	125
2.1.2	Plano Diretor.....	133
2.1.3	Regulamentação edilícia.....	140
2.1.4	Delimitação da zona urbana	142

2.1.5	Traçado urbano	144
2.1.5.1	Arruamento	145
2.1.5.2	Alinhamento	146
2.1.5.3	Nivelamento.....	147
2.1.5.4	Circulação.....	147
2.1.5.5	Salubridade	148
2.1.5.6	Segurança.....	148
2.1.5.7	Funcionalidade.....	150
2.1.6	Uso e ocupação do solo urbano	151
2.1.7	Zoneamento	153
2.1.8	Loteamento	159
2.1.9	Estética urbana.....	169
2.2	Limitações de higiene e segurança.....	171
2.3	Limitações militares.....	179
3.	Patrimônio histórico e tombamento	179
3.1	Patrimônio histórico.....	179
3.2	Tombamento.....	181
3.2.1	Processo	183
3.2.2	Indenização.....	185
3.2.3	Omissão	187
4.	O Estatuto da Cidade.....	188
4.1	Instrumentos de planejamento	189
4.2	Instrumentos tributários	190
4.3	Instrumentos jurídicos.....	191
4.3.1	Desapropriação	192
4.3.2	Servidão administrativa	193
4.3.3	Limitações administrativas	193
4.3.4	Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano..	194
4.3.5	Instituição de unidades de conservação.....	195
4.3.6	Instituição de zonas especiais de interesse social..	195
4.3.7	Concessão de direito real de uso.....	196
4.3.8	Concessão de uso especial para fins de moradia ...	197
4.3.9	Parcelamento, edificação ou utilização compulsó- rios	199
4.3.10	Usucapião especial de imóvel urbano	200
4.3.11	Direito de superfície	202
4.3.12	Direito de preempção.....	202
4.3.13	Outorga onerosa do direito de construir e de altera- ção de uso	203
4.3.14	Transferência do direito de construir.....	204
4.3.15	Operações urbanas consorciadas	206
4.3.16	Regularização fundiária.....	209

4.3.17	Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	210
4.3.18	Referendo popular e plebiscito	211
4.3.19	Consórcio imobiliário	212
4.3.20	Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária	212
4.3.21	Legitimação de posse.....	213
4.4	Instrumentos ambientais	213
4.5	Diretrizes	215

Capítulo V – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DESAPROPRIAÇÃO

1.	Servidões administrativas.....	217
1.1	Conceito	217
1.2	Instituição.....	219
1.3	Indenização	220
2.	Desapropriação.....	222
2.1	Conceito	222
2.2	Características	223
2.3	Requisitos constitucionais.....	230
2.4	Normas básicas	231
2.5	Casos de desapropriação	233
2.6	Declaração expropriatória	235
2.7	Processo expropriatório.....	237
2.8	Indenização	241
2.9	Pagamento da indenização	246
2.10	Desvio de finalidade.....	247
2.11	Retrocessão	248
2.12	Anulação da desapropriação	249
2.13	Desistência da desapropriação	251
2.14	Desapropriação sancionatória	251

Capítulo VI – CONTROLE DA CONSTRUÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL

1.	Controle da construção.....	253
1.1	Considerações gerais.....	253
1.2	Controle da construção pelo município	255
1.3	Planos urbanísticos.....	257
1.4	Código de obras	257
1.5	Aprovação de projeto.....	258
1.6	Estudo prévio de impacto de vizinhança e estudo prévio de impacto ambiental	261
1.7	Alvará.....	262

1.8	Embargo de obra	266
1.9	Demolição compulsória de obra	269
1.9.1	Demolição de obra licenciada.....	269
1.9.2	Demolição de obra clandestina.....	269
1.9.3	Demolição de obra em ruína.....	271
2.	Proteção ambiental.....	271
2.1	Controle da poluição	274

Capítulo VII – CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E CONTRATOS CONEXOS À CONSTRUÇÃO

1.	Contratos de construção de obra particular.....	281
1.1	Conceito	281
1.2	Caracteres.....	282
1.3	Partes contratantes.....	283
1.4	Execução e inexecução do contrato	284
1.5	Contratos de construção “in specie”	286
1.5.1	Contrato de construção por empreitada	286
1.5.1.1	Disposições legais sobre a empreitada ..	287
1.5.1.2	Obrigações das partes entre si e perante terceiros.....	292
1.5.1.3	Riscos da execução da empreitada	295
1.5.1.4	Execução, entrega e recebimento da obra empreitada.....	297
1.5.1.5	Fixação e pagamento do preço da empreitada	299
1.5.1.6	Direito de retenção do empreiteiro-contrutor	302
1.5.1.7	Acréscimos nas obras empreitadas	304
1.5.1.8	Modificações no projeto original.....	305
1.5.1.9	Suspensão da construção pelo empreitador.....	307
1.5.1.10	Suspensão da construção pelo empreiteiro.....	309
1.5.1.11	Extinção do contrato de empreitada	310
1.5.2	Contrato de construção por administração	310
2.	Contratos de construção de obra pública	314
2.1	Contrato de empreitada	316
2.1.1	Modalidades de empreitada	316
2.1.2	Modalidades de contratação	318
2.1.3	Caracteres	320
2.1.4	Riscos da execução.....	322
2.1.5	Garantia e alocação de risco	323

3.	Contratos conexos à construção	324
3.1	Contrato de projeto e de fiscalização de obra	324
3.1.1	Contrato de projeto	325
3.1.2	Contrato de fiscalização.....	326
3.1.3	Contrato de projeto e fiscalização de obra.....	327
3.2	Contrato de financiamento de construção	328
3.3	Contrato de trabalho para obra certa	328
3.4	Contrato de incorporação de condomínio	331
3.5	Contrato de gerenciamento	335
3.6	Contrato <i>built-to-suit</i>	335
3.7	Contratos FIDIC.....	336
3.8	Contratos urbanísticos.....	337

Capítulo VIII – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO

1.	Considerações gerais.....	339
1.1	Fundamentos da responsabilidade	341
1.2	Fontes de responsabilidade	343
1.3	Causas de isenção de responsabilidade.....	344
1.4	Responsabilidade civil em geral	346
1.5	Responsabilidade contratual do construtor	351
1.6	A responsabilidade civil no Código de Defesa do Consumidor	359
2.	Responsabilidades decorrentes da construção	358
2.1	Responsabilidade pela perfeição da obra no Código Civil.....	359
2.2	Responsabilidade pela perfeição da obra no Código de Defesa do Consumidor.....	367
2.3	Responsabilidade pela solidez e segurança da obra no Código Civil.....	369
2.4	Responsabilidade pela solidez e segurança da obra no Código de Defesa do Consumidor	379
2.5	Informações do construtor e obrigações do consumidor ...	381
2.6	Responsabilidade por danos a vizinhos e terceiros.....	383
2.6.1	Danos a vizinhos.....	383
2.6.2	Danos a terceiros	386
2.6.3	Responsabilidades da Administração por danos a vizinhos e terceiros	391
2.7	Responsabilidade ético-profissional	394
2.8	Responsabilidades trabalhista e previdenciária.....	400
2.9	Responsabilidade por fornecimentos	401
2.10	Responsabilidade por tributos	404
2.11	Responsabilidade administrativa.....	405

2.12	Responsabilidade penal por desabamento.....	408
2.12.1	Crime de desabamento.....	409
2.12.2	Contravenção de desabamento	412
2.12.3	Contravenção de perigo de desabamento	413
2.13	Responsabilidade por construção clandestina.....	414

Capítulo IX – AÇÕES DE VIZINHANÇA E PERÍCIAS JUDICIAIS

1.	Ações de vizinhança.....	419
1.1	Ação de indenização de danos de vizinhança	420
1.2	Ação de nunciação de obra nova.....	425
1.3	Ação demolitória e caução de dano iminente	429
1.3.1	Ação demolitória	429
1.3.2	Caução de dano iminente.....	432
1.4	Ação de construção e conservação de tapumes divisórios... ..	435
1.5	Ação de travejamento em parede divisória	436
1.6	Ação de passagem forçada.....	437
1.7	Passagem forçada de cabos e tubulações	439
1.8	Ação de servidão de água.....	440
1.9	Ações possessórias.....	441
1.10	Ações de demarcação e de divisão.....	445
1.10.1	Demarcação	445
1.10.2	Divisão.....	447
1.11	Ações de condomínio.....	448
1.11.1	Venda, locação e administração da coisa comum.. ..	449
1.11.2	Venda de quinhão em coisa comum	449
1.11.3	Outras ações de condomínio.....	450
1.12	Ações de loteamento	451
1.12.1	Impugnação	452
1.12.2	Dúvida	453
1.12.3	Adjudicação compulsória	453
1.13	Pedido cominatório	454
1.13.1	Pelo vizinho	456
1.13.2	Pela Administração	458
1.13.3	Contra a Administração	459
2.	Perícias judiciais.....	459
2.1	Generalidades.....	460
2.1.1	Perícia	460
2.1.2	Perito.....	462
2.1.3	Laudo	464
2.2	Exame judicial.....	466
2.3	Vistoria judicial	467
2.4	Avaliação judicial.....	468
2.4.1	Conceito de avaliação.....	469

2.4.2	Determinação do valor pela avaliação.....	470
2.4.3	Métodos de avaliação	474
2.4.4	Avaliação de imóveis.....	477
2.4.5	Imóveis urbanos.....	480
2.4.6	Imóveis rurais	482
2.4.7	Empreendimentos	482
2.4.8	Outras avaliações.....	483

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

1.	Considerações gerais sobre a construção	486
1.1	Origens e evolução da construção.....	486
1.2	A construção civil.....	487
1.3	Normas técnicas da construção civil.....	491
1.4	Normas legais da construção.....	498
2.	A construção civil como atividade técnico-econômica.....	500
2.1	O aspecto técnico	502
2.2	O aspecto econômico	503
3.	A regulamentação profissional.....	508
3.1	A formação dos profissionais da construção civil.....	508
3.2	Antecedentes da regulamentação profissional	510
3.3	O Decreto 23.569/1933, a Lei 5.194/1966 e a Lei 12.378/2010.....	511
3.4	O Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e o Con- selho de Arquitetura e Urbanismo.....	513
3.5	Os Conselhos Regionais.....	518
3.6	O Código de Ética Profissional	521
4.	Os profissionais da construção civil.....	523
4.1	Engenheiros.....	525
4.2	Arquitetos e urbanistas.....	525
4.3	Agrônomos.....	529
4.4	Técnicos de nível superior	530
4.5	Técnicos nível médio	531
4.6	Encarregados e mestres de obras	531
	<i>Índice Alfabético-Remissivo</i>	<i>533</i>