

Sumário

PARTE I

ESTATUTO DA CIDADE

CAPÍTULO I ► ESTATUTO DA CIDADE E A ORDEM URBANA	17
1. A CONSTITUIÇÃO FEDERAL E O DIREITO DE PROPRIEDADE.....	17
2. DIREITO URBANÍSTICO	18
2.1. Conceito e princípios	18
2.2. Objeto do Direito urbanístico.....	20
2.3. Estatuto da Cidade e a Constituição Federal	20
2.3.1. Princípios constitucionais fundamentadores do Estatuto da Cidade.....	21
2.3.2. Objetivos da política urbana	22
2.3.3. Função social da propriedade pública	22
2.4. Diretrizes gerais	23
2.5. Competências para questões de política urbana	29
2.6. Estatuto da Metrôpole	31
2.7. Direito de Construir e Direito de Propriedade	38
2.8. Poder de polícia: generalidades e poder de polícia urbanístico.....	39
2.9. Relação do direito urbanístico com outros ramos jurídicos.....	43
CAPÍTULO II ► INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	45
1. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	45
1.1. Disposições gerais dos instrumentos de política urbana	45
1.2. Do parcelamento, edificação ou utilização compulsória	49
1.3. Do IPTU progressivo no tempo	54
1.4. Das desapropriações urbanísticas: generalidades	59
1.4.1. Desapropriação-sanção: com pagamento de títulos (art. 184, § 4º, inc. III, da CF)	60
1.4.2. Desapropriação para fins urbanísticos (art. 5º, e, i, j e k do Decreto-Lei nº 3.365/1.941).....	66
1.5. Da usucapião especial de imóvel urbano	69
1.5.1. Intervenção do Ministério Público na usucapião	74
1.5.2. Usucapião coletiva.....	74
1.6. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	78
2. DIREITO DE SUPERFÍCIE	81
2.1. Estatuto da Cidade versus Código Civil.....	81
2.2. Estrutura do direito de superfície no Estatuto da Cidade.....	83
2.3. Diferença da superfície com outros institutos	88

2.4.	Do direito de preempção	89
2.4.1.	Especificações gerais.....	89
2.4.2.	Procedimento	94
2.5.	Da outorga onerosa do direito de construir.....	97
2.6.	Das operações urbanas consorciadas.....	103
2.7.	Da transferência do direito de construir	110
2.8.	Do Estudo do Impacto de Vizinhança	114
2.8.1.	Estudo prévio de impacto ambiental	118
3.	CONCESSÕES URBANÍSTICAS	122
4.	LICENÇAS URBANÍSTICAS	123
CAPÍTULO III ► DO PLANO DIRETOR		127
1.	PLANO DIRETOR.....	127
1.1.	Disposições gerais do plano diretor	127
1.2.	A lei do plano diretor	128
1.3.	Revisão do plano diretor.....	130
1.4.	Elaboração do plano diretor	131
1.5.	Obrigatoriedade do plano diretor.....	132
1.5.1	Política Nacional de Mobilidade Urbana.....	135
1.6.	Conteúdo do plano diretor.....	148
1.7.	Ampliação do perímetro urbano	152
1.8.	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano.....	155
CAPÍTULO IV ► DA GESTÃO DEMOCRÁTICA		159
1.	GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE.....	159
CAPÍTULO V ► DISPOSIÇÕES FINAIS DO ESTATUTO DA CIDADE.....		163
1.	CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	163
2.	TRIBUTOS E TARIFAS.....	167
3.	PROGRAMAS, PROJETOS HABITACIONAIS E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO.....	167
4.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	168
CAPÍTULO VI ► TUTELA COLETIVA À ORDEM URBANÍSTICA.....		171
1.	IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA LESIVA AO MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL	171
1.1.	Omissão no aproveitamento de imóvel desapropriado (art. 52, inc. II).....	173
1.2.	Utilização indevida de áreas adquiridas pelo direito de preempção (art. 52, inc. III).....	174
1.3.	Aplicação indevida de recursos obtidos com outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (art. 52, inc. IV).....	175
1.4.	Aplicação indevida de recursos obtidos com operações consorciadas (art. 52, inc. V).....	175

1.5. Inobservância de princípios relativos à cidadania (inciso VI do art. 52).....	175
1.6. Deixar de editar o plano diretor e de revê-lo (inciso VII do art. 52).....	176
1.7. Aquisição de imóvel por um preço supervalorizado (inciso VIII do art. 52).....	176
1.8. Atos de improbidade administrativa decorrentes de concessão ou aplicação indevida de benefício financeiro ou tributário.....	177
2. PROCEDIMENTO JUDICIAL: RITO DA LEI DE IMPROBIDADE PARA OS ATOS DE IMPROBIDADE DO ESTATUTO DA CIDADE	178
2.1. Acordo de não persecução cível	178
2.1.2. Procedimento judicial da Lei de Improbidade Administrativa	179
2.2. Medidas cautelares na Lei de Improbidade Administrativa.....	183
2.3. Sanções e prescrição.....	186
3. ORDEM URBANÍSTICA E AÇÃO CIVIL PÚBLICA.....	188
3.1. Termo de ajustamento de conduta	196
4. AÇÃO POPULAR	197
5. AÇÕES REAIS E AÇÕES POSSESSÓRIAS	199
6. PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	207
6.1. Conceito de patrimônio cultural.....	207
6.2. Competências.....	208
6.3. Instrumentos de tutela de bens culturais materiais e imateriais	208

Parte II

LOTEAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I ► PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	215
1. CONCEITOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	215
1.1. Quadro resumo	219
2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS	220
3. FINALIDADE URBANA E AS ESPÉCIES DE SOLO.....	220
3.1. Empreendedor	223
4. CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO.....	224
5. REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO.....	225
5.1. Espécies de loteamento	231
5.2. Área de preservação permanente urbana	234
CAPÍTULO II ► PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO E SUA APROVAÇÃO.....	237
1. PROJETO DE LOTEAMENTO	237
1.1. Quadro resumo	241
2. PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	241
3. APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	245
CAPÍTULO III ► REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	249
1. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.....	249

1.1. Patrimônio de afetação	250
1.2. Impugnação do registro	251
2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	253
3. IMPEDIMENTOS AO REGISTRO	256
4. COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE DO REGISTRO	257
5. IMPUGNAÇÃO DO REGISTRO DO PARCELAMENTO	258
6. FORMA DO REGISTRO	259
7. EFEITOS DO REGISTRO	260
8. CANCELAMENTO DO REGISTRO	261
CAPÍTULO IV ► CONTRATOS	267
1. CONTRATOS	267
1.1. Compromisso de compra e venda	267
2. IMPOSSIBILIDADE DO ARREPENDIMENTO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	272
3. FORMA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DAS CESSÕES E DA PROMESSA DE CESSÃO	274
4. QUITAÇÃO	277
5. NECESSIDADE DE OUTORGA CONJUGAL	278
6. CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO (CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL).....	279
6.1. Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares.....	284
7. CONTRATO PRELIMINAR OU OBRIGAÇÃO DE CONCLUIR O CONTRATO DE PROMESSA.....	286
8. SUCESSÃO DE PROPRIEDADE LOTEADA	289
9. EFEITOS DA FALÊNCIA NOS CONTRATOS.....	289
10. EXTINÇÃO DO CONTRATO	291
10.1. Mora do credor.....	298
CAPÍTULO V ► RESPONSABILIDADES	299
1. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR, DO MUNICÍPIO E DOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE LOTES	299
1.1. Litisconsórcio entre os responsáveis pela regularização do loteamento irregular ou clandestino.....	302
2. DANO MORAL COLETIVO	306
3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO-JUDICIAIS DE REGULARIZAÇÃO.....	307
3.1. Regularização mediante suprimento do loteador	308
3.2. Regularização pela prefeitura municipal ou Distrito Federal	311
3.2.1. Disposições processuais de urgência	312
CAPÍTULO VI ► ASPECTOS RELEVANTES AO TEMA	313
1. DESAPROPRIAÇÃO DE LOTES NÃO VENDIDOS, COMPROMISSADOS E NÃO REGISTRADOS	313
2. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE RELOTEAMENTO, DEMOLIÇÃO, RECONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO	313
3. CONDIÇÕES E PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS	314
4. INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	314

5. O MINISTÉRIO PÚBLICO NA DEFESA DA ORDEM JURÍDICA.....	315
6. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	315
6.1. Aspectos gerais do direito social à moradia	315
6.2. Repercussões legais da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, “Lei da Reurb”	318
6.3. Regularização fundiária em geral	320
6.3.1. Regularização fundiária urbana	321
6.3.1.1. Regularização fundiária da Lei 11.977/2009 - Lei Minha Casa, Minha Vida	321
6.3.1.2. Regularização fundiária urbana da Lei n. 13.465/2017 - Lei da Reurb	321
6.3.1.2.1. Disposições gerais.....	321
6.3.1.2.2. Legitimados para requerer a Reurb	325
6.3.1.2.3. Instrumentos da Reurb	325
6.3.1.2.3.1. Instrumentos em espécie	327
6.3.1.2.4. Procedimento da Reurb	332
7. USUCAPIZAÇÃO EXTRAJUDICIAL	338
CAPÍTULO VII ► CRIMES DA LEI DO PARCELAMENTO	343
1. DISPOSIÇÕES PENAS EM GERAL	343
2. TIPOS PENAS EM ESPÉCIE.....	343
BIBLIOGRAFIA.....	349