

SUMÁRIO

1

DIREITO URBANÍSTICO: INTRODUÇÃO	17
1.1 A evolução dos espaços urbanos	17
1.2 O urbanismo moderno.....	18
1.3 Direito urbanístico	20
1.4 Cidades: concepção jurídica	22
1.5 A constitucionalização do direito urbanístico.....	22
1.6 Funções sociais da cidade.....	23
1.7 Princípios do direito urbanístico.....	25
1.7.1 Introdução	25
1.7.2 Princípios específicos da tutela da política urbana.....	26
1.8 Direito urbanístico e emergência climática	28

2

COMPETÊNCIAS URBANÍSTICAS.....	31
2.1 Introdução.....	31
2.2 Competência legislativa	32
2.2.1 RE 607.940/DF (Tema 348) e a hierarquia do plano diretor ...	34
2.3 Competência material.....	35
2.4 Competências do Distrito Federal.....	36
2.5 Fixação da zona urbana	37

2.6	Jurisprudência do STF sobre competências urbanísticas	39
2.7	Esquema geral das competências urbanísticas	40

3

ESTATUTO DA CIDADE: DIRETRIZES 41

3.1	Introdução.....	41
3.2	Diretrizes do Estatuto da Cidade	42
3.2.1	Direito a cidades sustentáveis	42
3.2.2	Gestão democrática.....	43
3.2.3	Cooperação.....	44
3.2.4	Planejamento.....	44
3.2.5	Ordenação e controle do uso do solo	44
3.2.6	Integração entre áreas rurais e urbanas	45
3.2.7	Justa distribuição dos benefícios e ônus	45
3.2.8	Adequação dos instrumentos econômicos lato sensu à política urbana.....	45
3.2.9	Regularização fundiária.....	45
3.2.10	Simplificação	46
3.2.11	Higidez dos espaços internos	46
3.2.12	Proibição da arquitetura hostil em espaços públicos.....	46
3.2.13.	Adequada construção e conservação dos equipamentos de uso coletivo	47
3.3	Resumo esquemático das diretrizes do Estatuto da Cidade	48
3.4.	As cidades sustentáveis e a pauta das “cidades inteligentes”	49
3.5.	Improbidade administrativa urbanística.....	49
3.6.	As diretrizes urbanísticas e o Superior Tribunal de Justiça.....	51

4

PLANO DIRETOR..... 53

4.1	Introdução.....	53
4.2	Abrangência.....	55
4.3	Hipóteses de obrigatoriedade	55
4.4	Conteúdo do plano diretor.....	57
4.5.	A revisão do Plano Diretor e o controle judicial da omissão municipal: o RE 1.369.847/SC.....	58

5

ESTATUTO DA CIDADE: INSTRUMENTOS	61
5.1 Intervenção do Estado na propriedade	61
5.2 Instrumentos da política urbana.....	62
5.2 Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.....	64
5.2.1 Natureza.....	64
5.2.2 Procedimento legislativo	65
5.2.3 Procedimento administrativo	65
5.3 IPTU progressivo no tempo.....	66
5.3.1 Introdução	66
5.3.2 Regras de incidência.....	68
5.4 Desapropriação urbanística sancionatória.....	68
5.4.1 Introdução	68
5.4.2 Desapropriação prevista no art. 182, § 4º, inciso III, CF	70
5.4.3 Indenização.....	71
5.5 Usucapião especial de imóvel urbano.....	73
5.5.1 Usucapião especial individual urbanística	73
5.5.2 Usucapião especial coletiva urbanística.....	74
5.5.3 Processo judicial	75
5.6 Concessão de uso especial para fins de moradia	76
5.6.1 Introdução	76
5.6.2 Requisitos.....	77
5.6.3 Concessão coletiva de uso especial.....	78
5.6.4 Características	79
5.6.5 Procedimento de outorga.....	80
5.7 Autorização urbanística de uso especial.....	81
5.7 Direito de superfície.....	81
5.7.1 Introdução	81
5.7.2 Direito positivo.....	82
5.7.3 Características	82
5.8 Direito de preempção	83
5.9 Outorga onerosa do direito de construir	84
5.9.1 Introdução	84
5.9.2 Natureza jurídica	86
5.9.3 Leis municipais e outorga onerosa.....	86
5.9.4 Contrapartida	86

5.9.5	Destinação dos recursos	87
5.9.6	Outorga onerosa da alteração do uso do solo	88
5.10	Operações urbanas consorciadas	88
5.10.1	Definição e características	88
5.10.2	Medidas de intervenção urbanística	88
5.10.3	Leis municipais	89
5.10.4	Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC)...	90
5.10.5	Operações urbanas consorciadas interfederativas	90
5.11	Transferência do direito de construir	90
5.12	Estudo de impacto de vizinhança.....	91
5.13	Outros instrumentos urbanísticos	93
5.13.1	Consórcio imobiliário.....	93
5.13.2	Zonas especiais de interesse social.....	93
5.13.3	Limitações administrativas	94
5.13.4	Servidão administrativa.....	94
5.13.5	Tombamento.....	95
5.13.6	Unidades de conservação.....	97
5.13.7	Concessão de direito real de uso.....	98
5.13.8	Regularização fundiária.....	99
5.13.9	Direito de Laje	99

6

DIREITO DE CONSTRUIR. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO..... 101

6.1	Introdução.....	101
6.2	Limitações administrativas.....	102
6.3	Limitações urbanísticas	103
6.4	Uso e ocupação do solo urbano. Zoneamento urbano.....	104
6.5	Licenças urbanísticas.....	105
6.5.1	A licença como instrumento do direito público	105
6.5.2	Características das licenças urbanísticas	106
6.5.3	Espécies de licenças urbanísticas.....	107
6.5.4	Licenças edilícias	107

7

ESTATUTO DA METRÓPOLE.....	111
7.1. Introdução.....	111
7.2. Objeto do Estatuto da Metrópole.....	113
7.3. Natureza jurídica	114
7.4. Instituição	115
7.5. Governança interfederativa.....	116
7.6. Instrumentos de desenvolvimento urbano integrado	118
7.6.1 Plano de desenvolvimento urbano integrado (PDUI).....	118
7.6.2 Demais instrumentos da Lei nº 13.089/2015	120
7.7. Jurisprudência do STF. A ADI 1.842/RJ	121

8

PARCELAMENTO DO SOLO.....	123
8.1. Introdução.....	123
8.2. Loteamento e desmembramento.....	124
8.2.1 Empreendedor.....	125
8.3. Infraestrutura básica	126
8.4. Admissibilidade de parcelamento.....	128
8.5. Vedações ao parcelamento.....	128
8.6. Requisitos urbanísticos para o loteamento	129
8.6.1 Requisitos gerais	129
8.6.2 Requisitos específicos	132
8.6.3 Esquema geral dos requisitos do loteamento.....	132
8.7. Processo de parcelamento do solo urbano	132
8.7.1 Fixação de diretrizes.....	133
8.7.2 Projeto de parcelamento	134
8.7.3 Aprovação do projeto	135
8.7.4 Registro do parcelamento	137
8.7.5 Teoria do concurso voluntário.....	140
8.8. Implantação do plano de parcelamento	140
8.9. Contratos relacionados ao parcelamento	142
8.10. Loteamentos ilegais	143
8.11. Loteamento de acesso controlado.....	145

9**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 147**

9.1	Introdução.....	147
9.2.	Aspectos da regularização fundiária	148
9.3	Objetivos	150
9.4	Espécies de REURB.....	150
9.5	Instrumentos de REURB.....	151
9.5.1	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	152
9.5.2	Demarcação urbanística	152
9.5.3	Legitimação de posse.....	153
9.5.4	Legitimação fundiária.....	154
9.5.5	Arrecadação de imóveis abandonados	154
9.6	Processo administrativo de REURB.....	155
9.6.1	Organograma	155
9.6.2	Legitimados	155
9.6.3	Do procedimento específico de REURB.....	156

10**MOBILIDADE URBANA 157**

10.1	Introdução.....	157
10.2	Sistema Nacional de Mobilidade Urbana.....	158
10.3	Definições	158
10.4	Princípios, diretrizes e objetivos.....	159
10.5	Transporte remunerado privado individual de passageiros.....	160
10.6	Direitos dos usuários	160
10.7	Atribuições das entidades federativas	161
10.8	Plano de mobilidade urbana	162
10.9	Instrumentos de gestão	163
10.10.	A inconstitucionalidade da transferência de outorgas de táxi: a ADI 5.337.....	163
10.11.	Mobilidade urbana e Estudo de Impacto de Vizinhança: a Lei nº 14.849/2024.....	165

11

TUTELA URBANÍSTICA.....	167
11.1 Interesses metaindividuais e a ordem urbanística.....	167
11.2 Instrumentos de tutela urbanística. Classificação.....	169
11.3 Instrumentos extraprocessuais	169
11.3.1 Termo de ajustamento de conduta.....	169
11.3.2 Inquérito civil.....	171
11.4 Instrumentos processuais.....	172
11.4.1 Ação popular.....	173
11.4.2 Ação civil pública.....	174
11.5 Outros instrumentos processuais.....	175
11.5.1 Ações de controle de constitucionalidade.....	175
11.5.2 Ações de responsabilidade por improbidade administrativa....	176
11.5.3 Mandado de segurança.....	177
BIBLIOGRAFIA	179