

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	28
2.6. Estatuto da Metrópole	29
2.7. Direito de Construir e Direito de Propriedade	36
2.8. Poder de polícia: generalidades e poder de polícia urbanístico.....	37
2.9. Relação do direito urbanístico com outros ramos jurídicos.....	42
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).....	62
1.4.2. Desapropriação para fins urbanísticos (art. 5º, e, i, j e k do Decreto-Lei nº 3.365/1.941)	68
1.5. Da usucapião especial de imóvel urbano	71
1.5.1. Intervenção do Ministério Público na usucapião	76
1.5.2. Usucapião coletiva.....	77
1.6. Concessão de uso especial para fins de moradia	81
2. DIREITO DE SUPERFÍCIE	84
2.1. Estatuto da Cidade versus Código Civil	84
2.2. Estrutura do direito de superfície no Estatuto da Cidade.....	86
2.3. Diferença da superfície com outros institutos	91

2.4.	Do direito de preempção	92
2.4.1.	Especificações gerais.....	92
2.4.2.	Procedimento	97
2.5.	Da outorga onerosa do direito de construir.....	100
2.6.	Das operações urbanas consorciadas.....	106
2.7.	Da transferência do direito de construir	113
2.8.	Do Estudo do Impacto de Vizinhança	117
2.8.1.	Estudo prévio de impacto ambiental	121
3.	CONCESSÕES URBANÍSTICAS	125
4.	LICENÇAS URBANÍSTICAS	126
CAPÍTULO III ► DO PLANO DIRETOR		131
1.	PLANO DIRETOR.....	131
1.1.	Disposições gerais do plano diretor	131
1.2.	A lei do plano diretor	132
1.3.	Revisão do plano diretor.....	134
1.4.	Elaboração do plano diretor	135
1.5.	Obrigatoriedade do plano diretor.....	136
1.5.1	Política Nacional de Mobilidade Urbana.....	139
1.6.	Conteúdo do plano diretor.....	152
1.7.	Ampliação do perímetro urbano	156
1.8.	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano.....	159
CAPÍTULO IV ► DA GESTÃO DEMOCRÁTICA		163
1.	GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE.....	163
CAPÍTULO V ► DISPOSIÇÕES FINAIS DO ESTATUTO DA CIDADE.....		167
1.	CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	167
2.	TRIBUTOS E TARIFAS.....	171
3.	PROGRAMAS, PROJETOS HABITACIONAIS E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO.....	171
4.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	172
CAPÍTULO VI ► TUTELA COLETIVA À ORDEM URBANÍSTICA		175
1.	IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA LESIVA AO MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL	175
1.1.	Omissão no aproveitamento de imóvel desapropriado (art. 52, inc. II).....	177
1.2.	Utilização indevida de áreas adquiridas pelo direito de preempção (art. 52, inc. III).....	178
1.3.	Aplicação indevida de recursos obtidos com outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (art. 52, inc. IV).....	179
1.4.	Aplicação indevida de recursos obtidos com operações consorciadas (art. 52, inc. V).....	179

1.5. Inobservância de princípios relativos à cidadania (inciso VI do art. 52)	179
1.6. Deixar de editar o plano diretor e de revê-lo (inciso VII do art. 52)	180
1.7. Aquisição de imóvel por um preço supervalorizado (inciso VIII do art. 52)	180
1.8. Atos de improbidade administrativa decorrentes de concessão ou aplicação indevida de benefício financeiro ou tributário	181
2. PROCEDIMENTO JUDICIAL: RITO DA LEI DE IMPROBIDADE PARA OS ATOS DE IMPROBIDADE DO ESTATUTO DA CIDADE	182
2.1. Acordo de não persecução cível	182
2.1.2. Procedimento judicial da Lei de Improbidade Administrativa	183
2.2. Medidas cautelares na Lei de Improbidade Administrativa	187
2.3. Sanções e prescrição	190
3. ORDEM URBANÍSTICA E AÇÃO CIVIL PÚBLICA	192
3.1. Termo de ajustamento de conduta	200
4. AÇÃO POPULAR	201
5. AÇÕES REAIS E AÇÕES POSSESSÓRIAS	203
6. PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	211
6.1. Conceito de patrimônio cultural	211
6.2. Competências	212
6.3. Instrumentos de tutela de bens culturais materiais e imateriais	212

PARTE II

LOTEAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I ► PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	221
1. CONCEITOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	221
1.1. Quadro resumo	225
2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS	226
3. FINALIDADE URBANA E AS ESPÉCIES DE SOLO	226
3.1. Empreendedor	229
4. CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO	230
5. REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO	231
5.1. Espécies de loteamento	237
5.2. Área de preservação permanente urbana	241
CAPÍTULO II ► PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO E SUA APROVAÇÃO	243
1. PROJETO DE LOTEAMENTO	243
1.1. Quadro resumo	247
2. PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	248
3. APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	251
CAPÍTULO III ► REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	255
1. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	255

1.1. Patrimônio de afetação	256
1.2. Fiscalização do patrimônio de afetação	258
1.3. Impugnação do registro	260
2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	262
3. IMPEDIMENTOS AO REGISTRO	265
4. COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE DO REGISTRO	266
5. IMPUGNAÇÃO DO REGISTRO DO PARCELAMENTO	267
6. FORMA DO REGISTRO	268
7. EFEITOS DO REGISTRO	269
8. CANCELAMENTO DO REGISTRO	270
CAPÍTULO IV ► CONTRATOS	277
1. CONTRATOS	277
1.1. Compromisso de compra e venda	277
2. IMPOSSIBILIDADE DO ARREPENDIMENTO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	282
3. FORMA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DAS CESSÕES E DA PROMESSA DE CESSÃO	284
4. QUITAÇÃO	287
5. NECESSIDADE DE OUTORGA CONJUGAL	288
6. CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO (CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL)	289
6.1. Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares	294
7. CONTRATO PRELIMINAR OU OBRIGAÇÃO DE CONCLUIR O CONTRATO DE PROMESSA	296
8. SUCESSÃO DE PROPRIEDADE LOTEADA	299
9. EFEITOS DA FALÊNCIA NOS CONTRATOS	299
10. EXTINÇÃO DO CONTRATO	301
10.1. Mora do credor	308
CAPÍTULO V ► RESPONSABILIDADES	309
1. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR, DO MUNICÍPIO E DOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE LOTES	309
1.1. Litisconsórcio entre os responsáveis pela regularização do loteamento irregular ou clandestino	312
2. DANO MORAL COLETIVO	316
3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO-JUDICIAIS DE REGULARIZAÇÃO	317
3.1. Regularização mediante suprimento do loteador	318
3.2. Regularização pela prefeitura municipal ou Distrito Federal	321
3.2.1. Disposições processuais de urgência	322
CAPÍTULO VI ► ASPECTOS RELEVANTES AO TEMA	325
1. DESAPROPRIAÇÃO DE LOTES NÃO VENDIDOS, COMPROMISSADOS E NÃO REGISTRADOS	325
2. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE RELOTEAMENTO, DEMOLIÇÃO, RECONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO	325
3. CONDIÇÕES E PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS	326

4. INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	326
5. O MINISTÉRIO PÚBLICO NA DEFESA DA ORDEM JURÍDICA.....	327
6. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	327
6.1. Aspectos gerais do direito social à moradia	327
6.2. Repercussões legais da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, “Lei da Reurb”	331
6.3. Regularização fundiária em geral	332
6.3.1. Regularização fundiária urbana	334
6.3.1.1. Regularização fundiária da Lei 11.977/2009 - Lei Minha Casa, Minha Vida	334
6.3.1.2. Regularização fundiária urbana da Lei n. 13.465/2017 - Lei da Reurb	335
6.3.1.2.1. Disposições gerais.....	335
6.3.1.2.2. Legitimados para requerer a Reurb	340
6.3.1.2.3. Instrumentos da Reurb	341
6.3.1.2.3.1. Instrumentos em espécie	342
6.3.1.2.4. Procedimento da Reurb	347
7. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	353
CAPÍTULO VII ► CRIMES DA LEI DO PARCELAMENTO	359
1. DISPOSIÇÕES PENAIS EM GERAL	359
2. TIPOS PENAIS EM ESPÉCIE.....	359
BIBLIOGRAFIA.....	365