

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	21
2.3.1. Princípios constitucionais fundamentadores do Estatuto da Cidade	22
2.3.2. Objetivos da política urbana	23
2.3.3. Função social da propriedade pública	24
2.4. Diretrizes gerais	24
2.5. Competências para questões de política urbana	32
2.6. Estatuto da Metrópole	34
2.7. Direito de Construir e Direito de Propriedade	42
2.8. Poder de polícia: generalidades e poder de polícia urbanístico.....	43
2.9. Relação do direito urbanístico com outros ramos jurídicos.....	49
CAPÍTULO II ► INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	51
1. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	51
1.1. Disposições gerais dos instrumentos de política urbana	51
1.2. Do parcelamento, edificação ou utilização compulsória	56
1.3. Do IPTU progressivo no tempo	62
1.4. Das desapropriações urbanísticas: generalidades	67
1.4.1. Desapropriação-sanção: com pagamento de títulos (art. 184, § 4º, inc. III, da CF).....	70
1.4.2. Desapropriação para fins urbanísticos (art. 5º, “e”, “i”, “j” e “k”, do Decreto-Lei nº 3.365/1.941).....	76
1.5. Da usucapião especial de imóvel urbano	79
1.5.1. Intervenção do Ministério Público na usucapião	85
1.5.2. Usucapião coletiva.....	85
1.6. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	90

2.	DIREITO DE SUPERFÍCIE	93
2.1.	Estatuto da Cidade versus Código Civil	93
2.2.	Estrutura do direito de superfície no Estatuto da Cidade	95
2.3.	Diferença da superfície com outros institutos	102
2.4.	Do direito de preempção	103
2.4.1.	Especificações gerais	103
2.4.2.	Procedimento	108
2.5.	Da outorga onerosa do direito de construir	112
2.6.	Das operações urbanas consorciadas	119
2.7.	Da transferência do direito de construir	127
2.8.	Do Estudo do Impacto de Vizinhança	132
2.8.1.	Estudo prévio de impacto ambiental	136
3.	CONCESSÕES URBANÍSTICAS	141
4.	LICENÇAS URBANÍSTICAS	142

CAPÍTULO III ► DO PLANO DIRETOR147

1.	PLANO DIRETOR	147
1.1.	Disposições gerais do plano diretor	147
1.2.	A lei do plano diretor	148
1.3.	Revisão do plano diretor	150
1.4.	Elaboração do plano diretor	151
1.5.	Obrigatoriedade do plano diretor	152
1.5.1	Política Nacional de Mobilidade Urbana	156
1.6.	Conteúdo do plano diretor	171
1.7.	Ampliação do perímetro urbano	176
1.8.	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano	180

CAPÍTULO IV ► DA GESTÃO DEMOCRÁTICA185

1.	GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE	185
----	------------------------------------	-----

CAPÍTULO V ► DISPOSIÇÕES FINAIS DO ESTATUTO DA CIDADE.....191

1.	CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	191
2.	TRIBUTOS E TARIFAS	196
3.	PROGRAMAS, PROJETOS HABITACIONAIS E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO	196
4.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	197

CAPÍTULO VI ► TUTELA COLETIVA À ORDEM URBANÍSTICA 199

1.	IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA LESIVA AO MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL	199
1.1.	Omissão no aproveitamento de imóvel desapropriado (art. 52, inc. II)	201

1.2. Utilização indevida de áreas adquiridas pelo direito de preempção (art. 52, inc. III)	202
1.3. Aplicação indevida de recursos obtidos com outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (art. 52, inc. IV)	203
1.4. Aplicação indevida de recursos obtidos com operações consorciadas (art. 52, inc. V)	204
1.5. Inobservância de princípios relativos à cidadania (inciso VI do art. 52)	204
1.6. Deixar de editar o plano diretor e de revê-lo (inciso VII do art. 52)	205
1.7. Aquisição de imóvel por um preço supervalorizado (inciso VIII do art. 52)	206
1.8. Atos de improbidade administrativa decorrentes de concessão ou aplicação indevida de benefício financeiro ou tributário	207
2. PROCEDIMENTO JUDICIAL: RITO DA LEI DE IMPROBIDADE PARA OS ATOS DE IMPROBIDADE DO ESTATUTO DA CIDADE	207
2.1. Acordo de não persecução cível (Lei n. 13.964, de 2019 - Pacote Anticrime)	207
2.1.2. Procedimento judicial da Lei de Improbidade Administrativa	208
2.2. Medidas cautelares na Lei de Improbidade Administrativa	212
2.3. Sanções e prescrição	215
3. ORDEM URBANÍSTICA E AÇÃO CIVIL PÚBLICA	218
3.1. Termo de ajustamento de conduta	227
4. AÇÃO POPULAR	228
5. AÇÕES REAIS E AÇÕES POSSESSÓRIAS	231
6. PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	241
6.1. Conceito de patrimônio cultural	241
6.2. Competências	241
6.3. Instrumentos de tutela de bens culturais materiais e imateriais	242

Parte II

LOTEAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I ► PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	251
1. CONCEITOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	251
1.1. Quadro resumo	256
2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS	257

3. FINALIDADE URBANA E AS ESPÉCIES DE SOLO.....	258
3.1. Empreendedor	261
4. CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO	262
5. REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO	263
5.1. Espécies de loteamento	271
5.2. Área de preservação permanente urbana	274

CAPÍTULO II ► PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO E SUA APROVAÇÃO277

1. PROJETO DE LOTEAMENTO	277
1.1. Quadro resumo	281
2. PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	282
3. APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	286

CAPÍTULO III ► REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO291

1. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	291
1.1. Impugnação do registro.....	293
2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS.....	295
3. IMPEDIMENTOS AO REGISTRO	298
4. COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE DO REGISTRO	300
5. IMPUGNAÇÃO DO REGISTRO DO PARCELAMENTO.....	301
6. FORMA DO REGISTRO.....	302
7. EFEITOS DO REGISTRO	303
8. CANCELAMENTO DO REGISTRO.....	305

CAPÍTULO IV ► CONTRATOS311

1. CONTRATOS	311
1.1. Compromisso de compra e venda	311
2. IMPOSSIBILIDADE DO ARREPENDIMENTO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	318
3. FORMA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DAS CESSÕES E DA PROMESSA DE CESSÃO	320
4. QUITAÇÃO	324
5. NECESSIDADE DE OUTORGA CONJUGAL	325
6. CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO (CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL).....	327
6.1. Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares.....	332
7. CONTRATO PRELIMINAR OU OBRIGAÇÃO DE CONCLUIR O CONTRATO DE PROMESSA	334

8. SUCESSÃO DE PROPRIEDADE LOTEADA	338
9. EFEITOS DA FALÊNCIA NOS CONTRATOS.....	339
10. EXTINÇÃO DO CONTRATO.....	340
10.1. Mora do credor.....	350

CAPÍTULO V ► RESPONSABILIDADES351

1. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR, DO MUNICÍPIO E DOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE LOTES	351
1.1. Litisconsórcio entre os responsáveis pela regularização do loteamento irregular ou clandestino	354
2. DANO MORAL COLETIVO	360
3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO-JUDICIAIS DE REGULARIZAÇÃO.....	361
3.1. Regularização mediante suprimento do loteador	362
3.2. Regularização pela prefeitura municipal ou Distrito Federal	365
3.2.1. Disposições processuais de urgência	367

CAPÍTULO VI ► ASPECTOS RELEVANTES AO TEMA 369

1. DESAPROPRIAÇÃO DE LOTES NÃO VENDIDOS, COMPROMISSADOS E NÃO REGISTRADOS	369
2. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE RELOTEAMENTO, DEMOLIÇÃO, RE- CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO	369
3. CONDIÇÕES E PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS	370
4. INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	371
5. O MINISTÉRIO PÚBLICO NA DEFESA DA ORDEM JURÍDICA.....	371
6. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	372
6.1. Aspectos gerais do direito social à moradia	372
6.2. Repercussões legais da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, “Lei da Reurb”	375
6.3. Regularização fundiária em geral	377
6.3.1. Regularização fundiária urbana	378
6.3.1.1. Regularização fundiária da Lei 11.977/2009 - Lei Minha Casa, Minha Vida	378
6.3.1.2. Regularização fundiária urbana da Lei n. 13.465/2017 - Lei da Reurb	379
6.3.1.2.1. Disposições gerais.....	379
6.3.1.2.2. Legitimados para requerer a Reurb	384
6.3.1.2.3. Instrumentos da Reurb	385
6.3.1.2.3.1. Instrumentos em espécie	386
6.3.1.2.4. Procedimento da Reurb	393

7. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL400

CAPÍTULO VII ► CRIMES DA LEI DO PARCELAMENTO 407

1. DISPOSIÇÕES PENAIS EM GERAL407

2. TIPOS PENAIS EM ESPÉCIE.....407

BIBLIOGRAFIA..... 415