

ODETE MEDAUAR
VITOR RHEIN SCHIRATO
LUIZ FELIPE HADLICH MIGUEL
BRUNO GREGO-SANTOS
Coordenadores

DIREITO URBANÍSTICO
ESTUDOS FUNDAMENTAIS

Belo Horizonte

FÓRUM

CONHECIMENTO JURÍDICO

2019

É proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio eletrônico, inclusive por processos xerográficos, sem autorização expressa do Editor.

Conselho Editorial

Adilson Abreu Dallari	Floriano de Azevedo Marques Neto
Alecia Paolucci Nogueira Bicalho	Gustavo Justino de Oliveira
Alexandre Coutinho Pagliarini	Inês Virginia Prado Soares
André Ramos Tavares	Jorge Ulisses Jacoby Fernandes
Carlos Ayres Britto	Juarez Freitas
Carlos Mario da Silva Velloso	Luciano Ferraz
Carmen Lucia Antunes Rocha	Lúcio Belfino
Cesar Augusto Guimarães Pereira	Marcia Carla Pereira Ribeiro
Clovis Beznos	Márcio Cammarosano
Cristiana Fortini	Marcos Ehrhardt Jr.
Dinora Adelaide Musetti Grotti	Maria Sylvia Zanella Di Pietro
Diogo de Figueiredo Moreira Neto (<i>in memoriam</i>)	Ney José de Freitas
Egon Bockmann Moreira	Oswaldo Othon de Pontes Saraiva Filho
Emerson Gabardo	Paulo Modesto
Fabrizio Motta	Romeu Felipe Macellar Filho
Fernando Rossi	Sérgio Guerra
Flavio Henrique Unes Pereira	Walber de Moura Agra

FÓRUM

CONHECIMENTO JURÍDICO

Luís Cláudio Rodrigues Ferreira
Presidente e Editor

Coordenação editorial: Leonardo Eustáquio Siqueira Araújo
Aline Sobreira de Oliveira

Av. Afonso Pena, 2770 – 15º andar – Savassi – CEP 30130-012
Belo Horizonte – Minas Gerais – Tel.: (31) 2121.4900 / 2121.4949
www.editoraforum.com.br – editoraforum@editoraforum.com.br

Técnica, empenho, zelo. Esses foram alguns dos cuidados aplicados na edição desta obra. No entanto, podem ocorrer erros de impressão, digitação ou mesmo restar alguma dúvida conceitual. Caso se constate algo assim, solicitamos a gentileza de nos comunicar através do e-mail editorial@editoraforum.com.br para que possamos esclarecer, no que couber. A sua contribuição é muito importante para mantermos a excelência editorial. A Editora Fórum agradece a sua contribuição.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com a AACR2

D598 Direito urbanístico: estudos fundamentais / Odete Medauar, Vitor Rhein Schirato, Luiz Felipe Hadlich Miguel, Bruno Grego-Santos (Coord.). – Belo Horizonte : Fórum, 2019.

275p.: 14,5cm x 21,5cm
ISBN: 978-85-450-0701-2

I. Direito Urbanístico. II. Direito Administrativo. III. Planejamento Urbano. I. Medauar, Odete. II. Schirato, Vitor Rhein. III. Miguel, Luiz Felipe Hadlich. IV. Grego-Santos, Bruno. V. Título.

CDD 341.374
CDU 349.44

Elaborado por Daniela Lopes Duarte - CRB-6/3500

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MEDAUAR, Odete; SCHIRATO, Vitor Rhein; MIGUEL, Luiz Felipe Hadlich; GREGO-SANTOS, Bruno (Coord.). *Direito urbanístico: estudos fundamentais*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. 275p. ISBN 978-85-450-0701-2.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	
OS ORGANIZADORES	11

PARTE I

FUNDAMENTOS DE DIREITO URBANÍSTICO

PANORAMA E EVOLUÇÃO DO DIREITO URBANÍSTICO	
ODETE MEDAUAR	15
1 Conceito e objeto do Direito Urbanístico.....	15
1.1 Caracteres do Direito Urbanístico	17
1.2 Temática	19
2 Disciplinas relacionadas ao Direito Urbanístico e seu caráter interdisciplinar	19
3 Autonomização da disciplina.....	21
4 Princípios informadores.....	23
5 Desafios atuais.....	24
Referências	25

DELINEAMENTO DO DIREITO URBANÍSTICO NO BRASIL

TARCISIO VIEIRA DE CARVALHO NETO,	
MARCOS AUGUSTO PEREZ	
	27
1 Primórdios e desenvolvimento	27
2 Bases constitucionais.....	38
3 Competências constitucionais em Direito Urbanístico.....	44

3.1	Competências da União	50
3.2	Competência dos Estados	50
3.3	Competência do Distrito Federal	51
3.4	Competência dos Municípios	51
4	O Estatuto da Cidade como lei-quadro.....	51
	Referências	53

DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO E ORDEM URBANÍSTICA INTERNACIONAL

BRUNO GREGO-SANTOS	57	
1	Introdução	57
2	O cenário histórico do surgimento da questão urbana.....	58
3	A Habitat I, a Lei nº 6.766/1979 e a Constituição Federal de 1988	59
4	A Habitat II e o Estatuto da Cidade.....	63
5	A Habitat III e o Estatuto da Metrópole.....	65
6	Perspectiva geral e visão de futuro	66
	Referências	70

PARTE II

REGULAÇÃO URBANÍSTICA

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E CONDICIONAMENTO DA PROPRIEDADE

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA, RENATA NADALIN MEIRELES SCHIRATO	75	
1	Bens urbanos: seus titulares e reflexos na regulação do solo urbano	75
2	Função social da propriedade urbana	80
2.1	Breve apanhado histórico	80
2.2	Função social da propriedade no ordenamento brasileiro	83
2.3	A função social da propriedade no Direito Urbanístico	87
2.4	Conclusão	93
3	Condicionamentos ao direito de propriedade	95
	Referências	98

PLANEJAMENTO, URBANISMO E AS NORMAS REGULADORAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

ALEXANDRE JORGE CARNEIRO DA CUNHA FILHO,	
CARLOS VINÍCIUS ALVES RIBEIRO, VÍTOR MONTEIRO.....	
	101
1	Introdução 101
2	A multissujeição da propriedade urbana 106
3	Planejamento urbano: conceito, campo de aplicação e efeitos 109
4	As normas de regulação da ocupação do solo..... 112
5	Plano Diretor e seus desdobramentos 114
5.1	Plano Diretor: noção geral 114
5.2	Plano Diretor e diálogo das fontes 116
5.3	Plano Diretor: formação 118
5.4	Plano Diretor: conteúdo e implementação 123
6	O zoneamento urbano 127
7	Os limites ao direito de construir e seus efeitos..... 131
7.1	O direito de construir: patrimonialidade, transferibilidade e aproveitamento pelo titular da propriedade urbana..... 132
8	Planejamento urbano e regiões metropolitanas..... 137
9	Planejamento urbano e leis orçamentárias 143
	Referências 146

PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA E GESTÃO URBANA

FABIO GOMES DOS SANTOS.....	
	153
1	Exposição do tema 153
	Referências 163

PARTE III

INSTRUMENTOS DE CONFORMAÇÃO URBANÍSTICA

INSTRUMENTOS POLÍTICOS E JURÍDICOS DA POLÍTICA URBANA

FERNANDO DIAS MENEZES DE ALMEIDA,	
KARLIN OLBERTZ NIEBUHR,	
RENATA NADALIN MEIRELES SCHIRATO.....	
	167
1	Introdução 167
2	A problemática da sistematização..... 168
3	O rol do art. 4º, inc. V, do Estatuto 169

4	Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.....	170
4.1	A funcionalização da propriedade.....	170
4.2	A exigência de previsão legal.....	172
4.3	A natureza jurídica das medidas.....	172
4.4	O sujeito passivo da obrigação.....	173
4.5	Solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.....	174
4.6	Parcelamento, edificação e utilização	176
4.7	Procedimento.....	177
4.8	As sanções correspondentes.....	179
5	Concessão de direito real de uso	180
6	Concessão de uso especial para fins de moradia	182
7	Direito de superfície	184
7.1	A posição jurídica do proprietário	186
7.2	O contrato.....	186
7.3	Extinção do direito de superfície.....	188
8	Limitações administrativas	189
9	Desapropriação.....	190
9.1	A desapropriação por interesse social	194
9.1.1	O regime ordinário da desapropriação por interesse social.....	194
9.1.2	A desapropriação-sanção.....	196
9.2	A desapropriação urbanística	197
10	Servidão administrativa.....	200
11	Tombamento.....	202
12	Preempção	204
12.1	Regime geral	205
12.2	A preempção urbanística.....	208
12.3	Conclusão	215
13	Instituição de unidades de conservação.....	217
13.1	Conceito de unidades de conservação	218
13.2	O SNUC.....	220
13.3	Criação, implantação e gestão de unidades de conservação.....	221
13.4	Unidades de conservação no contexto da política urbana	223
14	Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e transferência do direito de construir	225
15	Operações urbanas consorciadas	228
15.1	Desdobramentos do conceito.....	228
15.2	Competência municipal e federalismo cooperativo	230

15.3	A instituição de um regime urbanístico diferenciado	231
15.4	As contrapartidas	232
15.5	Conteúdo do plano da operação	233
15.6	Nulidade das licenças e autorizações incompatíveis.....	235
15.7	Os certificados de potencial adicional de construção	235
15.8	Controle	237
16	Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	237
	Referências	239

POLÍTICAS PÚBLICAS E PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

LUIZ FELIPE HADLICH MIGUEL	243
1 O conceito de políticas públicas no Direito Urbanístico	243
2 A classificação do Estatuto da Cidade (Art. 4º).....	245
3 Instrumentos de planejamento	246
Referências	248

A INTERAÇÃO PÚBLICO-PRIVADA NA REALIZAÇÃO DO DIREITO URBANÍSTICO

RENATA NADALIN MEIRELES SCHIRATO	249
1 Breves apontamentos sobre a apartação público-privada	249
2 A apartação e o Direito Urbanístico	252
3 Fatores de superação da apartação	258
4 Os mecanismos de interação	264
5 Conclusão	269
Referências	270

SOBRE OS AUTORES	273
-------------------------------	-----