

Toshio Mukai

O ESTATUTO DA CIDADE

Anotações à Lei n. 10.257/2001

4ª edição
revista e ampliada
2019

saraiva  jur



saraiva

Av. Doutora Ruth Cardoso, 7.221, 1º andar, Setor B
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05425-902

SAC | sac.sets@somoseducacao.com.br

Direção executiva Flávia Alves Bravin
Direção editorial Renata Pascual Müller
Gerência editorial Roberto Navarro
Gerência de produção e planejamento Ana Paula Santos Matos
Gerência de projetos e serviços editoriais Fernando Penteado

Consultoria acadêmica Murilo Angeli Dias dos Santos

Planejamento Clarissa Boraschi Maria (coord.)

Novos projetos Melissa Rodríguez Arnal da Silva Leite

Edição Eveline Gonçalves Denardi (coord.)
Marisa Amaro dos Reis

Produção editorial Rosana Peroni Fazolari

Arte e digital Mônica Landi (coord.)
Amanda Mota Loyola
Camilla Felix Cianelli Chaves
Claudirene de Moura Santos Silva
Deborah Mattos
Fernanda Matajs
Guilherme H. M. Salvador
Tiago Dela Rosa

Projetos e serviços editoriais Juliana Bojczuk Fermino
Kelli Priscila Pinto
Marília Cordeiro
Mônica Gonçalves Dias
Tatiana dos Santos Romão

Projeto gráfico Claudirene de Moura Santos Silva

Diagramação Camilla Felix Cianelli Chaves

Revisão Ivani Aparecida Martins Cazarim

Capa Herbert Junior

Produção gráfica Maril Rampim

Impressão e acabamento Gráfica Paym

Mukai, Toshio

O Estatuto da Cidade : anotações à Lei n. 10.257/2001 / Toshio Mukai. -- 4. ed. -- São Paulo : Saraiva Educação, 2019.

1. Brasil - Constituição (1988) 2. Cidades - Lei e Legislação - Brasil I. Título.

18-0986

CDU 34:711.4(81)(094.4)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Estatuto da cidade : direito 34:711.4(81)(094.4)

Data de fechamento da edição: 4-7-2019

Dúvidas? Acesse www.editorasaraiva.com.br/direito

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo art. 184 do Código Penal.

CL 605292 CAE 629535



Sumário

Obras do Autor	5
Ao Leitor	11
Introdução	17
1. Anotações sobre o Capítulo I – Diretrizes Gerais.....	21
2. Anotações sobre o Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana	25
Seção I – Dos instrumentos em geral	25
Seção II – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios....	26
Seção III – Do IPTU progressivo no tempo	27
Seção IV – Da desapropriação com pagamento em títulos	28
Seção V – Da usucapião especial de imóvel urbano	29
Seção VI – Da concessão de uso especial para fins de moradia	31
Seção VII – Do direito de superfície	34
Seção VIII – Do direito de preempção	39
Seção IX – Da outorga onerosa do direito de construir.....	41
Seção X – Das operações urbanas consorciadas	45
Seção XI – Da transferência do direito de construir	56
Seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança	58
3. Anotações sobre o Capítulo III – Do Plano Diretor	61
3.1. O plano diretor e a doutrina urbanística pátria. O texto cons-	
titucional e a função social da propriedade	61
3.1.1. Planejamento municipal: o plano diretor e o Estatuto da	
Cidade	63
3.1.2. O princípio da função social da propriedade no direito	
brasileiro	83
3.1.3. O princípio da função ambiental da propriedade no	
direito brasileiro	85



3.1.4. Função e inserção da variável ambiental no direito de propriedade.....	86
3.1. Os planos diretores e seus princípios fundamentais. Metodologia de sua elaboração e execução	91
3.3. A Constituição de 1988 e o plano diretor. Aspectos fundamentais	96
3.4. A Lei n. 10.257/2001 e o plano diretor	100
3.4.1. O planejamento global das atividades municipais e o plano diretor	100
3.4.2. As hipóteses previstas na lei em que será obrigatório o plano diretor	101
3.4.3. O art. 40 da Lei n. 10.257/2001 e as regras superiores do plano diretor.....	103
3.4.4. O direito de preempção e o plano diretor.....	104
3.4.5. A outorga onerosa (solo criado) depende do plano diretor	104
3.4.6. As alterações do uso do solo e o plano diretor.....	105
3.4.7. As operações urbanas consorciadas e o plano diretor	105
3.4.8. A transferência do direito de construir e o plano diretor.	105
4. Anotações sobre o Capítulo IV – Da Gestão Democrática da Cidade.	113
5. Anotações sobre o Capítulo V – Disposições Gerais	115
6. Estudos Especiais	121
7. A instituição do Estatuto da Metrópole e as alterações no Estatuto da Cidade promovidas pela Lei n. 13.089/2015.....	171
Referências.....	177