

Debora Sotto

# Mais-valia urbanística e desenvolvimento urbano sustentável

---

Uma análise jurídica

EDITORA LUMEN JURIS

RIO DE JANEIRO

2016

Copyright © 2016 by Debora Sotto

Categoria: Direito Administrativo

PRODUÇÃO EDITORIAL  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Renata Chagas

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.  
não se responsabiliza pelas opiniões  
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer  
meio ou processo, inclusive quanto às características  
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais  
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,  
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e  
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

---

1093356

Sotto, Debora

Mais-Valia Urbanística e Desenvolvimento Urbano Sustentável: Uma Análise Jurídica. / Debora Sotto. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2016.  
420 p. ; 23 cm.

Bibliografia: p. 357-405.

ISBN: 978-85-8440-793-4

1. Direito Administrativo. 2. Direito Urbano – Desenvolvimento Urbano Sustentável – Benefícios. 3. Meio Ambiente Urbano – Desapropriação. 4. Tributação Imobiliária – IPTU – ITR. I. Título.

CDD –341.374

# Sumário

Agradecimentos .....	IX
Prefácio .....	1
Introdução .....	3
<b>1. A Urbanização no Brasil e no Mundo — Desafios à</b>	
<b>Sustentabilidade no Meio Ambiente Urbano .....</b>	<b>7</b>
1.1 Panorama Global .....	7
1.2 Panorama Brasileiro.....	22
<b>2. Cidade Sustentável e Mais-Valia Urbanística.....</b>	<b>51</b>
2.1 Desenvolvimento sustentável, desenvolvimento urbano sustentável e cidade sustentável: evolução internacional dos conceitos.....	51
2.2 O modelo da cidade sustentável no Direito Urbanístico Brasileiro .....	67
2.3 A propriedade imobiliária urbana e sua função social .....	92
2.4 Mais-valia urbanística: definição, impactos e medidas de sustentabilidade .....	108
<b>3. Instrumentos de Recuperação de Mais-Valias</b>	
<b>Urbanísticas Previstos no Ordenamento Jurídico Brasileiro .....</b>	<b>125</b>
3.1 Noções iniciais.....	125
3.1.1 Autonomia Local e Autonomia Financeira .....	125
3.1.2 Fiscalidade Urbanística .....	130
3.2 Instrumentos fiscais de natureza tributária .....	134
3.2.1 Contribuição de melhoria .....	134
3.2.2 Tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária urbana.....	155
3.2.2.1 A importância dos tributos imobiliários para a autonomia local e para a regulação do preços do solo urbano .....	155
3.2.2.2 Tributação da propriedade imobiliária pela base-solo.....	158
3.2.2.3 Tributação da propriedade imobiliária urbana no Brasil .....	163
3.2.2.4 A base de cálculo do IPTU .....	168
3.2.2.5 Progressividade extrafiscal do IPTU .....	172
3.2.2.6 Progressividade e seletividade fiscais do IPTU.....	180
3.2.2.7 O Imposto Territorial Rural – ITR.....	182
3.2.2.8 Benefícios e incentivos fiscais.....	188

3.2.3 Outros tributos .....	194
3.3 Instrumentos fiscais de natureza não-tributária .....	200
3.3.1 Outorga onerosa do direito de construir, alteração onerosa de uso e transferência do direito de construir .....	200
3.3.2 Operação Urbana Consorciada .....	230
3.3.3 Outros instrumentos fiscais .....	248
3.4 Instrumentos não-fiscais .....	255
3.4.1 Prestações urbanísticas <i>in natura</i> .....	255
3.4.2 Desapropriação e instrumentos afins .....	259
<b>4. Mais-Valia Urbanística e Segregação Sócio-Espacial Urbana .....</b>	<b>285</b>
4.1 Direito à moradia adequada, acesso à terra e segregação .....	285
4.2 Instrumentos voltados à promoção da igualdade no acesso à terra e à habitação adequada .....	301
4.3 Instrumentos voltados à garantia do direito de permanência: segurança na posse .....	329
<b>Considerações Finais .....</b>	<b>349</b>
<b>Referências .....</b>	<b>357</b>