

STJ00112105

KIYOSHI HARADA

DIREITO URBANÍSTICO

ESTATUTO DA CIDADE, PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO,
TOMBAMENTO, CONCESSÃO URBANÍSTICA

2º Edição
Londrina/PR
2021


THOTH
EDITORA

Dados Internacionais de Catalogação na
Publicação (CIP)



© Direitos de Publicação Editora Thoth.
Londrina/PR.
www.editorathoth.com.br
contato@editorathoth.com.br

Harada, Kiyoshi.
Direito Urbanístico: Estatuto da cidade,
plano diretor estratégico, tombamento,
concessão urbanística - 2ª Edição.
/ Kiyoshi Harada. - Londrina, PR:
Thoth, 2021
430 p.

Bibliografias: 423-424
ISBN 978-65-5959-045-2

1. Estatuto da Cidade. 2. Tombamento. 3.
Plano Diretor. 4. Concessão Urbanística.
I. Título.

CDD 346.81045

Diagramação e Capa: Editora Thoth

Revisão: o autor.

Editor chefe: Bruno Fuga

Coordenador de Produção Editorial: Thiago
Caversan Antunes

Diretor de Operações de Conteúdo: Arthur
Bezerra de Souza Junior

1193736

Conselho Editorial (Gestão 2021)

Prof. Me. Anderson de Azevedo • Me. Aniele
Pissinati • Prof. Dr. Antônio Pereira Gaio Júnior
• Prof. Me. Alberto Shinji Higa • Prof. Dr. Arthur
Bezerra de Souza Junior • Prof. Dr. Bruno Augusto
Sampaio Fuga • Prof. Dr. Clodomiro José Bannwart
Junior • Prof. Me. Daniel Colnago Rodrigues • Prof.
Dr. Fábio Ricardo R. Brasilino • Prof. Dr. Flávio
Tartuce • Esp. Gabriela Amorim Paviani • Prof. Dr.
Guilherme Wünsch • Prof. Me. Ivan Martins Tristão
• Prof. Esp. Marcelo Pichioli da Silveira • Prof.
Dra. Marcia Cristina Xavier de Souza • Esp. Rafaela
Ghacham Desiderato • Prof. Dr. Rita de Cássia
R. Tarifa Espolador • Prof. Dr. Thiago Caversan
Antunes • Prof. Dr. Zulmar Fachin

Índices para catálogo sistemático

1. Direito privado : Direito
urbanístico : 346.81045

Proibida a reprodução parcial ou total desta obra
sem autorização. A violação dos Direitos Autorais é
crime estabelecido na Lei n. 9.610/98.

Todos os direitos desta edição são reservados
pela Editora Thoth. A Editora Thoth não se
responsabiliza pelas opiniões emitidas nesta obra por
seus autores.

SUMÁRIO

SOBRE O AUTOR.....	7
PREFÁCIO À 2ª EDIÇÃO.....	11
PREFÁCIO	13

INTRODUÇÃO

1.1 Direito e seu caráter dinâmico.....	19
1.2 Noções de urbanística e sua evolução.....	20

CAPÍTULO 1

CONCEITO, OBJETO, AUTONOMIA E RELACIONAMENTO DO DIREITO URBANÍSTICO COM DEMAIS RAMOS DO DIREITO 23

1.1 Conceito e objeto do Direito Urbanístico.....	23
1.2 Autonomia do Direito Urbanístico	25
1.3 Relacionamento com os demais ramos do Direito	27

CAPÍTULO 2

PRINCÍPIOS DE DIREITO URBANÍSTICO 29 |

2.1 Introdução	29
2.2 Princípios específicos.....	29
2.2.1 Princípio da função social da cidade	30
2.2.2 Princípio da função social da propriedade	31
2.2.2.1 Generalidades.....	31
2.2.2.2 Conceito de função social da propriedade.....	32
2.2.2.3 Função social na Constituição de 1988.....	34
2.2.3 Princípio da justa distribuição do ônus e dos benefícios	37
2.2.4 Princípio da afetação da mais valia ao custo da urbanização	38
2.2.5 Outros princípios	41

CAPÍTULO 3

INSTITUIÇÕES E INSTITUTOS URBANÍSTICOS 43 |

3.1 Planejamento urbanístico	43
3.2 Parcelamento do solo urbano ou urbanizável.....	44

3.3 O zoneamento, uso e ocupação do solo urbano	44
CAPÍTULO 4	
ESTATUTO DA CIDADE	47
CAPÍTULO 5	
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO	113
CAPÍTULO 6	
O TOMBAMENTO	357
6.1 Introdução	357
6.2 Matriz constitucional do tombamento.....	357
6.3 Conceito de tombamento	358
6.4 Órgãos com atribuição de tomar	358
6.4.1 Na esfera da União	359
6.4.2 Na esfera dos Estados.....	359
6.4.3 Na esfera dos Municípios	360
6.4.3.1 Procedimento do tombamento.....	361
6.4.3.2 Dos efeitos do tombamento.....	361
6.5 Tombamento e Desapropriação.....	362
6.5.1 Generalidades	362
6.5.2 Hipótese de desapropriação área preservação do patrimônio cultural	363
CAPÍTULO 7	
CONCESSÃO URBANÍSTICA.....	367
7.1 Introdução	367
7.2 Comentários genéricos	370
7.3 Exame sucinto das inconstitucionalidade dos dispositivos da Lei nº 14.917/09.....	371
7.3.1 Da ofensa ao princípio da legalidade perpetrada pelos arts. 2º e parágrafo único § 1º, do art. 11, inciso X e § 3º, do art. 15, todos da Lei nº 14.917/09.....	371
7.3.2 Da ofensa ao princípio da moralidade da administração pública	378
7.3.3 Da ofensa ao princípio da razoabilidade.	379
7.3.4 Da afronta ao princípio da impessoalidade.....	380
7.4 Das violações constitucionais perpetradas pelo art. 4º, da Lei nº 14.917/09.....	381
7.4.1 Da afronta ao princípio da legalidade e ao art. 175 da CF	383

7.4.2 Afrenta aos princípios da moralidade, da razoabilidade e da finalidade.....	383
7.4.3 Da violação do princípio da legalidade e do art. 175 da CF pelo art. 25, IV da Lei n. 14.917/09	383
7.5 Da violação do princípio da legalidade e do art. 175 da CF pelo art. 26, VIII da Lei n. 14.917/09	384
7.6 Da inconstitucionalidade material dos §§ 4º e 6º, do art. 2º da Lei nº 14.918/09	385
7.7 Considerações finais.....	386

CAPÍTULO 8

LEGISLAÇÃO CONEXA.....	389
8.1 Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 - Excertos	389
8.2 Lei estadual de São Paulo nº 10.247, de 22-10-1968 – Excertos ..	394
8.3 Decreto estadual de São Paulo nº 57.439, de 17-10-2011 - Excertos	396
8.4 Lei municipal nº 10.032, de 17-9-1985 - Excertos	402
8.5 Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009 - Excertos	408
8.6 Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009	420
BIBLIOGRAFIA.....	423
OBRAS DO AUTOR	425
1 Livros individuais.....	425
2 Obras coletivas.....	427
3 Artigos, monografias e pareceres	430