

João Gilberto Belvel Fernandes Júnior

**RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DE
LOTEAMENTOS E FUNÇÃO SOCIAL
DA PROPRIEDADE URBANA**

A Cidade, o Bairro e o Direito Civil

Prefácio por Rosa Nery

Curitiba
Juruá Editora
2021

Visite nossos *sites* na Internet

www.jurua.com.br e

www.editorialjurua.com

e-mail: editora@jurua.com.br

A presente obra foi aprovada pelo Conselho Editorial Científico da Juruá Editora, adotando-se o sistema *blind view* (avaliação às cegas). A avaliação inominada garante a isenção e imparcialidade do corpo de pareceristas e a autonomia do Conselho Editorial, consoante as exigências das agências e instituições de avaliação, atestando a excelência do material que ora publicamos e apresentamos à sociedade.

ISBN: 978-65-5605-665-4

JURUÁ
EDITORA

Brasil – R. Flávio Dallegrave, 7.665 – São Lourenço – Fone: (41) 4009-3900
Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 82.210-310 – Curitiba – Paraná – Brasil

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –
Centro Comercial D'ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

Editor: José Ernani de Carvalho Pacheco

Fernandes Júnior, João Gilberto Belvel.

F363 Restrições convencionais de loteamentos e função social da propriedade urbana: a cidade, o bairro e o direito civil./ João Gilberto Belvel Fernandes Júnior./ Curitiba: Juruá, 2021.
280p.: il.; 21cm

1. Propriedade urbana – Aspectos sociais. 2. Direito urbanístico. 3 Direito de propriedade. I. Título.

CDD 343.023 (22.ed)

CDU 347.235

C 0014

SUMÁRIO

LISTA DE GRÁFICOS	11
LISTA DE TABELAS	13
LISTA DE IMAGENS	15
INTRODUÇÃO	17
A CIDADE E O DIREITO CIVIL	17
DOGMÁTICAS DESCENDENTES E ASCENDENTES	24
O CASO DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS	25
Capítulo 1 O LOTEAMENTO, O BAIRRO E A CIDADE	31
1.1 OS MODOS DE VIDA URBANOS, OS SENTIDOS DO BAIRRO E O DIREITO À CIDADE.....	32
1.2 O CASO DOS “BAIRROS-JARDIM” PAULISTANOS	41
1.3 A CIDADE ENTRE O LUGAR E O OBJETO DO MER- CADO.....	75
Capítulo 2 O LOTEAMENTO, AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS E O DIREITO POSITIVO	79
2.1 O LOTEAMENTO ENQUANTO INSTRUMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	80
2.1.1 O Loteamento Voluntário	83
2.1.2 O Loteamento Compulsório.....	87
2.2 DO PLANEJAMENTO DO LOTEAMENTO AO REGIS- TRO DO MEMORIAL DESCRITIVO: O PROCESSO DE LOTEAMENTO	90
2.3 AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS....	97
2.3.1 Restrições Urbanísticas Convencionais Socialmente Típicas e suas Funções Urbanísticas e Econômicas.....	98

	2.3.2	Natureza Jurídica.....	105
	2.3.3	A Publicidade Registral em Face dos Contratos de Alienação dos Lotes: Oponibilidade e Vinculatividade.....	110
Capítulo 3		AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS NA JURISPRUDÊNCIA: AS JUSTIFICATIVAS JUDICIAIS PARA A INEFICACIZAÇÃO <i>A POSTERIORI</i> DAS RESTRIÇÕES.....	119
	3.1	COMPENDIANDO A EXPERIÊNCIA: O MÉTODO, OS PERFIS E OS TIPOS DE CASOS	121
	3.2	OS MODELOS DOGMÁTICOS DE DECISÃO.....	148
	3.2.1	A “Solução Hely Lopes Meirelles”, ou da Prevalência do Direito Público sobre o Direito Privado..	149
	3.2.2	A “Solução Antônio Junqueira de Azevedo”, ou da Perda de Sentido das Restrições Urbanísticas Convencionais.....	161
	3.2.3	A “Solução Herman Benjamin”, ou da Prevalência da Norma com Maior Valor Axiológico.....	177
Capítulo 4		A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: ENTRE AS MULTIPLICIDADES, A SEGURANÇA JURÍDICA E O PROCESSO DEMOCRÁTICO.....	191
	4.1	A MULTIPLICIDADE DE CRITÉRIOS DECISÓRIOS E DE MODOS DE VIDA EM FACE DA SEGURANÇA JURÍDICA.....	192
	4.2	ENSAIANDO UMA DOGMÁTICA ASCENDENTE PARA A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	208
	4.3	A AUTONOMIA DO DIREITO CIVIL E O PROCESSO DEMOCRÁTICO: O CASO DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS	224
		CONCLUSÃO	241
		REFERÊNCIAS	247
		ÍNDICE REMISSIVO.....	269