

Rodrigo **Bordalo**

COORDENAÇÃO

Renee do Ó **Souza**



Direito Urbanístico

2ª EDIÇÃO REVISTA, ATUALIZADA
E REFORMULADA



- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
 - Fechamento desta edição: 10.02.2022
 - O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
 - **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
 - Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2022 by
Editora Forense Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
 - Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.
 - Esta obra passou a ser publicada pela Editora Método | Grupo GEN a partir da 2ª edição.
 - Capa: Bruno Sales Zorzetto
 - **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.
-

B724d
2. ed.

Bordalo, Rodrigo
Direito urbanístico / Rodrigo Bordalo; coordenação Renee do Ó Souza. – 2. ed. – Rio de Janeiro: Método, 2022.
208 p.; 21 cm. (Método essencial)

Inclui bibliografia
ISBN 978-65-5964-464-3

1. Direito urbanístico – Brasil. 2. Serviço público – Brasil – Concursos. I. Souza, Renee do Ó. II. Título. III. Série.

22-75999

CDU: 349.44(81)

Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

Sumário

Capítulo 1

Direito urbanístico: introdução.....	1
1.1 A evolução dos espaços urbanos	1
1.2 O urbanismo moderno.....	2
1.3 Direito urbanístico	4
1.4 Cidades: concepção jurídica	6
1.5 A constitucionalização do direito urbanístico.....	6
1.6 Funções sociais da cidade.....	8
1.7 Princípios do direito urbanístico.....	11
1.7.1 Introdução.....	11
1.7.2 Princípios específicos da tutela da política urbana.....	12

Capítulo 2

Competências urbanísticas.....	17
2.1 Introdução	17
2.2 Competência legislativa	18
2.3 Competência material.....	20
2.4 Competências do Distrito Federal	22
2.5 Fixação da zona urbana	23
2.6 Jurisprudência do STF sobre competências urbanísticas ..	24
2.7 Esquema geral das competências urbanísticas	25

Capítulo 3

Estatuto da cidade: diretrizes.....	27
3.1 Introdução	27
3.2 Diretrizes do Estatuto da Cidade	28
3.2.1 Direito a cidades sustentáveis.....	28
3.2.2 Gestão democrática.....	29

3.2.3	Cooperação.....	31
3.2.4	Planejamento.....	31
3.2.5	Ordenação e controle do uso do solo.....	31
3.2.6	Integração entre áreas rurais e urbanas.....	32
3.2.7	Justa distribuição dos benefícios e ônus.....	32
3.2.8	Adequação dos instrumentos econômicos <i>lato sensu</i> à política urbana	33
3.2.9	Regularização fundiária.....	33
3.2.10	Simplificação.....	34
3.2.11	Higidez dos espaços internos	34
3.3	Resumo esquemático das diretrizes do Estatuto da Cidade.....	35
3.4	Improbidade administrativa urbanística.....	36

Capítulo 4

Plano diretor	39	
4.1	Introdução	39
4.2	Abrangência	41
4.3	Hipóteses de obrigatoriedade.....	42
4.4	Conteúdo do plano diretor	44

Capítulo 5

Estatuto da cidade: instrumentos	47	
5.1	Intervenção do Estado na propriedade.....	47
5.2	Instrumentos da política urbana.....	48
5.3	Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios..	51
5.3.1	Natureza.....	51
5.3.2	Procedimento legislativo	52
5.3.3	Procedimento administrativo	53
5.4	IPTU progressivo no tempo.....	54
5.4.1	Introdução.....	54
5.4.2	Regras de incidência	56
5.5	Desapropriação urbanística sancionatória	57
5.5.1	Introdução.....	57
5.5.2	Desapropriação prevista no art. 182, § 4º, inciso III, CF.....	58

5.5.3	Indenização.....	61
5.6	Usucapião especial de imóvel urbano	63
5.6.1	Usucapião especial individual urbanística	63
5.6.2	Usucapião especial coletiva urbanística.....	65
5.6.3	Processo judicial	66
5.7	Concessão de uso especial para fins de moradia.....	68
5.7.1	Introdução.....	68
5.7.2	Requisitos.....	68
5.7.3	Concessão coletiva de uso especial	70
5.7.4	Características.....	71
5.7.5	Procedimento de outorga.....	73
5.8	Autorização urbanística de uso especial.....	74
5.9	Direito de superfície.....	75
5.9.1	Introdução.....	75
5.9.2	Direito positivo	76
5.9.3	Características.....	77
5.10	Direito de preempção	78
5.11	Outorga onerosa do direito de construir.....	80
5.11.1	Introdução.....	80
5.11.2	Natureza jurídica	82
5.11.3	Leis municipais e outorga onerosa	82
5.11.4	Contrapartida	83
5.11.5	Destinação dos recursos	84
5.11.6	Outorga onerosa da alteração do uso do solo.....	84
5.12	Operações urbanas consorciadas.....	85
5.12.1	Definição e características	85
5.12.2	Medidas de intervenção urbanística	85
5.12.3	Leis municipais	86
5.12.4	Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC)	87
5.12.5	Operações urbanas consorciadas interfederativas.....	88
5.13	Transferência do direito de construir.....	88
5.14	Estudo de impacto de vizinhança.....	90
5.15	Outros instrumentos urbanísticos.....	91
5.15.1	Consórcio imobiliário.....	91
5.15.2	Zonas especiais de interesse social.....	92
5.15.3	Limitações administrativas	92
5.15.4	Servidão administrativa.....	94

5.15.5 Tombamento.....	95
5.15.6 Unidades de conservação.....	97
5.15.7 Concessão de direito real de uso.....	98
5.15.8 Regularização fundiária.....	99

Capítulo 6

Direito de construir. Uso e ocupação do solo urbano.....	101
6.1 Introdução	101
6.2 Limitações administrativas.....	103
6.3 Limitações urbanísticas.....	104
6.4 Uso e ocupação do solo urbano. Zoneamento urbano	105
6.5 Licenças urbanísticas.....	107
6.5.1 A licença como instrumento do direito público.....	107
6.5.2 Características das licenças urbanísticas	108
6.5.3 Espécies de licenças urbanísticas	108
6.5.4 Licenças edilícias	109

Capítulo 7

Estatuto da metrópole.....	111
7.1 Introdução	111
7.2 Objeto do Estatuto da Metrópole.....	113
7.3 Natureza jurídica	115
7.4 Instituição	116
7.5 Governança interfederativa.....	117
7.6 Instrumentos de desenvolvimento urbano integrado	119
7.6.1 Plano de desenvolvimento urbano integrado (PDUI)...	120
7.6.2 Demais instrumentos da Lei nº 13.089/2015	121
7.7 Jurisprudência do STF. A ADI 1.842/RJ.....	122

Capítulo 8

Parcelamento do solo.....	125
8.1 Introdução	125
8.2 Loteamento e desmembramento	126

8.3	Infraestrutura básica	128
8.4	Admissibilidade de parcelamento.....	130
8.5	Vedações ao parcelamento.....	130
8.6	Requisitos urbanísticos para o loteamento.....	132
8.6.1	Requisitos gerais.....	132
8.6.2	Requisitos específicos.....	134
8.6.3	Esquema geral dos requisitos do loteamento.....	135
8.7	Processo de parcelamento do solo urbano.....	135
8.7.1	Fixação de diretrizes.....	136
8.7.2	Projeto de parcelamento.....	138
8.7.3	Aprovação do projeto.....	139
8.7.4	Registro do parcelamento.....	141
8.7.5	Teoria do concurso voluntário.....	145
8.8	Implantação do plano de parcelamento.....	146
8.9	Contratos relacionados ao parcelamento.....	148
8.10	Loteamentos ilegais.....	150
8.11	Loteamento de acesso controlado.....	151

Capítulo 9

Regularização fundiária	153	
9.1	Introdução	153
9.2	Aspectos da regularização fundiária.....	154
9.3	Objetivos.....	156
9.4	Espécies de REURB.....	157
9.5	Instrumentos de REURB.....	158
9.5.1	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	159
9.5.2	Demarcação urbanística	160
9.5.3	Legitimação de posse	160
9.5.4	Legitimação fundiária	161
9.5.5	Arrecadação de imóveis abandonados.....	162
9.6	Processo administrativo de REURB.....	163
9.6.1	Organograma.....	163
9.6.2	Legitimados.....	164
9.6.3	Do procedimento específico de REURB	165

Capítulo 10

Mobilidade urbana	167
10.1 Introdução	167
10.2 Sistema Nacional de Mobilidade Urbana.....	168
10.3 Definições.....	169
10.4 Princípios, diretrizes e objetivos	170
10.5 Transporte remunerado privado individual de passagei- ros.....	170
10.6 Direitos dos usuários.....	171
10.7 Atribuições das entidades federativas	172
10.8 Plano de mobilidade urbana.....	173
10.9 Instrumentos de gestão.....	175

Capítulo 11

Tutela urbanística	177
11.1 Interesses metaindividuais e a ordem urbanística.....	177
11.2 Instrumentos de tutela urbanística. Classificação	179
11.3 Instrumentos extraprocessuais	180
11.3.1 Termo de ajustamento de conduta.....	180
11.3.2 Inquérito civil.....	183
11.4 Instrumentos processuais	184
11.4.1 Ação popular	184
11.4.2 Ação civil pública.....	186
11.5 Outros instrumentos processuais.....	187
11.5.1 Ações de controle de constitucionalidade.....	188
11.5.2 Ações de responsabilidade por improbidade adminis- trativa	189
11.5.3 Mandado de segurança.....	190
Referências.....	191