

ano 8 – n. 15 | julho/dezembro – 2022
Belo Horizonte | p. 1-256 | ISSN 2447-2026
R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU

**Revista Brasileira de
DIREITO URBANÍSTICO**

RBDU

FORUM
CONHECIMENTO JURÍDICO

Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU

Coordenação Geral

Adriana Nogueira Vieira Lima, Lígia Maria Silva Melo de Casimiro e Mariana Levy Piza

Coordenadora Adjunta

Hanna Cláudia Freitas Rodrigues e Helena Duarte Marques

Conselho Editorial

Dr. Alex Ferreira Magalhães (UFRJ)
<http://lattes.cnpq.br/9383871504452656>

Dr. Emerson Gabardo (UFPR e PUC/PR)
<http://lattes.cnpq.br/3091904591160385>

Dr. Álvaro Sanchez Bravo (Universidad de Sevilla, Espanha)
<http://lattes.cnpq.br/5084987763906138>

Dra. Marinella Machado Araújo (PUC/MG)
<http://lattes.cnpq.br/9567055202539882>

Dra. Betânia de Moraes Alfonsin (PUC/RS)
<http://lattes.cnpq.br/2759534639224252>

Dra. Marise Costa de Souza Duarte (UFRN)
<http://lattes.cnpq.br/8614705824393576>

Dr. Claudio Oliveira de Carvalho (UESB)
<http://lattes.cnpq.br/8313743261334435>

Dr. Nelson Saule Junior (PUC/SP)
<http://lattes.cnpq.br/7226929140345329>

Dr. Daniel Gaio (UFMG)
<http://lattes.cnpq.br/3860243568106899>

Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona (UNICEUB)
<http://lattes.cnpq.br/0471763465230262>

Dra. Daniela Campos Libório (PUC/SP)
<http://lattes.cnpq.br/7582517839705764>

Dr. Thiago Marrara de Matos (USP)
<http://lattes.cnpq.br/5001783167154079>

Dr. Edésio Fernandes (University College London, Reino Unido)
<http://lattes.cnpq.br/8715939045729830>

Comitê de Pareceristas desta Edição

Bruno Soeiro, Emerson Gabardo, Jacqueline Alves Soares, Livia Miranda, Mariela de Oliveira, Dulce Bentes, Maria José Andrade, Paulo Torres, Analice Nogueira Cunha, Mariana Chiesa, Leandro Cruz, José Sérgio Cristóvão, Maria Lúcia Martins, Cláudio Carvalho.

© 2022 Editora Fórum Ltda.

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, de fotocópias ou de gravação, sem permissão por escrito do possuidor dos direitos de cópias (Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

FÓRUM
CONHECIMENTO JURÍDICO

Luís Cláudio Rodrigues Ferreira
Presidente e Editor

Rua Paulo Ribeiro Bastos, 211 – Jardim Atlântico – CEP 31710-430 – Belo Horizonte/MG – Brasil – Tel.: (31) 99412.0131
www.editoraforum.com.br / E-mail: editoraforum@editoraforum.com.br

R454 Revista Brasileira de Direito Urbanístico: RBDU. – ano 1,
n. 1, (jul./dez. 2015) – Belo Horizonte: Fórum, 2015

Semestral
ISSN impresso 2447-2026
ISSN digital 2448-1386

1. Direito urbano. 2. Direito público. I. Fórum.

CDD: 347.81
CDU: 349.44

Impressa no Brasil / Printed in Brazil / Distribuída em todo o
Território Nacional

Os conceitos e opiniões expressas nos trabalhos assinados são
de responsabilidade exclusiva de seus autores.

Coordenação editorial: Leonardo Eustáquio Siqueira Araújo
Aline Sobreira de Oliveira

Capa: Igor Jamur
Projeto gráfico: Walter Santos

Sumário

DOCTRINA

ENSAIO

Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017

Edésio Fernandes	9
Introdução	9
1 Um campo indefinido.....	10
2 Regularização fundiária e o crescimento da informalidade	10
3 O paradigma peruano	12
4 A construção da “Fórmula Brasileira”	12
5 Políticas e programas governamentais	14
6 A mudança de paradigma	16
7 Questões – e lições – anteriores à Lei Federal nº 13.465/17	19
8 Repensar a questão e seu enfrentamento.....	23
Referências	24

ARTIGOS

El río y los derechos a la ciudad: el caso del río Monjas en Quito

Ramiro Avila Santamaría	27
1 Las ciudades y los ríos	28
2 El derecho a la ciudad	29
3 El derecho a la ciudad en la Constitución de Ecuador.....	32
4 El caso del río Monjas en la ciudad de Quito	34
Bibliografía	37

A destruição criativa neoliberal contra o Setor Comercial Sul em Brasília

Alexandre Bernardino Costa, Willy da Cruz Moura	39
1 Introdução	40
2 Projeto Viva Centro!	42
3 Neoliberalismo e destruição criativa	46
4 A formação de consenso	48
5 Argumentos contrários e o parecer do Iphan.....	50
6 Observações finais.....	59
7 Conclusão	60
Referências	61

A possibilidade de recuperação da mais-valia urbana na legislação do IPTU nos municípios da RMNatal funcional

Érica Milena Carvalho Guimarães Leônico, Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva, Talia Regina Lira Fernandes	65
1 Introdução	65
2 A recaptura de mais-valias urbanas no contexto da legislação de IPTU	68
3 Breve caracterização da RMNatal funcional	70

4	Análise do IPTU na RMNatal funcional	72
4.1	As alíquotas do IPTU na RMNatal funcional	72
4.2	A base de cálculo do IPTU na RMNatal funcional	75
4.3	As isenções ao IPTU nos municípios da RMNatal funcional.....	78
5	Considerações finais	82
	Referências	84

Análise do Plano Diretor de Teresina frente ao desafio de uma urbanização desigual

Viviane Barros Amorim Costa, Anna Karina Borges de Alencar	87
Introdução	87
1 Estatuto da Cidade e os acordos para um desenvolvimento sustentável.....	89
2 Planejamento urbano em Teresina.....	93
2.1 Breve histórico do planejamento urbano de Teresina	93
2.2 O atual plano diretor e as contradições urbanas de Teresina	96
3 Considerações finais	108
Referências	109

Chácaras de recreio e zonas rurbanas – onde cidade e campo se confundem

Eduardo Domingues, Romay Conde Garcia	113
1 Introdução e descrição do caso concreto	113
2 O urbano e rural.....	115
3 Zonas rurbanas	118
4 COVID-19 e desigualdades urbana e rural	121
5 Uso e fracionamento do solo rural e urbano	123
6 Regras tributárias – ITR e IPTU	130
7 Conclusão e mais questionamentos	133
Referências	135

20 anos do Estatuto da Cidade e... as tentativas de revisão do Plano Diretor de Aracaju/SE: perdas ou ganhos na Outorga Onerosa do Direito de Construir?

Sarah Lúcia Alves França, Catarina Carvalho Santos Melo	139
1 Introdução	140
2 Plano Diretor e Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	141
3 O Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano de Aracaju/SE e suas intermináveis revisões	142
4 Outorga Onerosa no Plano Diretor de Aracaju: o que foi implementado?	151
4.1 Algumas tentativas.....	151
4.2 A aplicação da OODC pelo PDDU vigente (Lei nº 42/2000): houve?	154
5 Então, a quem servem o atraso da revisão do Plano Diretor e a não implementação da OODC? Breves considerações finais	160
Referências	162

Políticas de moradia para pessoas em situação de rua: uma abordagem comparativa entre os modelos *Housing First* e *Treatment First*

Sílvia Tibo Barbosa Lima, Daniel Gaio	165
1 Introdução	165
2 A situação de rua como fenômeno violador do direito à moradia adequada.....	166
3 A relevância do acesso à moradia adequada no processo de superação da situação de rua: a metodologia <i>Housing First</i>	170
4 Considerações finais	176
Referências	177

Regularização fundiária urbana em áreas de proteção de manancial: superação de obstáculos temporais previstos na legislação estadual

Allan Ramalho Ferreira, Rafael Negreiros Dantas de Lima, Vanessa Chalegre de Andrade França	179
1 Introdução	179
2 Quadro normativo examinado	180
2.1 Lei Estadual nº 12.333/2006	180
2.2 Lei Estadual nº 13.579/2009	181
2.3 Das Leis Federais nº 13.465/2017 e 12.651/2017	182
2.4 Síntese do quadro jurídico apreciado neste trabalho	183
2.5 Um conflito normativo	184
3 Critérios formais	185
3.1 Do critério hierárquico (<i>rectius</i> : federativo)	185
3.2 Regularização fundiária como norma de direito urbanístico	186
3.3 Regularização fundiária como norma geral de direito urbanístico	187
3.4 Art. 11, §2º, da LNRF como norma geral de direito urbanístico	188
3.5 Duas problemáticas satelitárias	189
3.6 Do critério da especialidade	190
3.7 Do critério cronológico	192
4 Do critério material	192
4.1 Do direito à moradia na perspectiva objetiva	194
4.2 Princípio da igualdade	195
4.3 Da prevalência da comprovação técnica das melhorias ambientais	197
5 Conclusão	198
Referências	201

Sob o sol, mutilam-se as leis e a paisagem: as Áreas Especiais de Controle de Gabarito no município de Natal/RN no processo de revisão do Plano Diretor Municipal (2017-2022)

Rodrigo Silva, Ruth Maria da Costa Ataíde	203
1 Introdução	204
2 Áreas Especiais de Controle de Gabarito no Plano Diretor de Natal	205
2.1 Minha terra tem dunas onde o vento canta: a gestão da paisagem no município de Natal	208
2.2 A consolidação da gestão da paisagem no município de Natal	213
3 O processo de revisão do Plano Diretor de Natal (2017-2022)	216
3.1 Mutilam-se a lei e as paisagens! A fragilização dos instrumentos de gestão aplicados à proteção da paisagem e meio ambiente	218
4 Considerações finais	223
Referências	225

DECISÕES, RECOMENDAÇÕES, NOTAS TÉCNICAS

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 8.262, de 2017

1 Introdução e contexto	229
2 Da análise da proposta legislativa	230
2.1 Das alterações no Código Civil (art. 2º)	230
2.2 Das alterações no Código de Processo Civil (art. 3º)	232
2.3 Das alterações no Código Penal (art. 4º)	236
3 Conclusão	237

BAÚ DO DIREITO URBANÍSTICO

Cidade para todos/cidade para todas: vendo a cidade através do olhar das mulheres

Betânia de Moraes Alfonsin	243
1 Por onde passa a ligação entre gênero e cidade, entre gênero e cidadania?	246
2 Revisão de casos concretos: políticas urbanas que reforçam o padrão desigual do gênero.....	247
3 Políticas urbanas que transformam o gênero.....	249
4 Conclusões	251
Instruções para os autores.....	255