

## Resenha da obra coletiva *Direito Urbanístico – estudos fundamentais*

Renata Nadalin Meireles Schirato<sup>1</sup>  
Advogada

Fruto dos estudos e discussões travados no âmbito do CEDAU (Centro de Estudos de Direito Administrativo, Ambiental e Urbanístico), sob a batuta de sua presidente, a professora titular Odete Medauar, essa obra coletiva, coordenada por ela juntamente com Vitor Rhein Schirato, Bruno Grego-Santos e Felipe Hadlich Miguel, compila artigos de seus membros em torno do sempre desafiador tema do Direito Urbanístico.

Embora não se trate de um comentário ao Estatuto da Cidade, de certa forma atualiza debates travados pelo CEDAU no início dos anos 2000, quando foi então publicado o *Estatuto da Cidade: lei 10.257, de 10.07.2001 – Comentários*, obra de referência em matéria de Direito Urbanístico, editada no momento em que ainda florescia uma produção acadêmica mais robusta sobre o tema no Brasil.

Passados mais de 17 anos da publicação daquela obra, novos institutos, instrumentos e desafios afloraram em matéria urbanística, de modo que se mostrou oportuno que os membros do CEDAU se voltassem novamente para essas questões, o que inclusive permite uma análise retrospectiva e prospectiva destes instrumentos e desafios.

Com a lucidez que lhe é característica e a bagagem de quem foi pioneira em muitas questões afetas ao Direito Urbanístico ao longo de sua atuação como Procuradora do Município de São Paulo, a Profa. Titular Odete Medauar inaugura a obra com a apresentação “Panorama e evolução do Direito Urbanístico”, por meio do qual traz uma análise evolutiva desse ramo do Direito, discutindo seu surgimento, autonomização, interdisciplinaridade, princípios, desafios atuais, dentre outros. Interessante, como antecipado, o cotejo do pensamento da autora nesta nova obra em relação ao seu texto, também inaugural, na obra publicada em 2002.

Ao lado do texto da Profa. Titular Odete Medauar, compõem a primeira parte da obra – intitulada “Fundamentos de Direito Urbanístico” –, os textos do Ministro Tarcísio Vieira de Carvalho Neto, em coautoria com o Professor Marcos Augusto Perez e o Professor Bruno Grego-Santos. O primeiro, ato contínuo e na linha do estudo de Medauar, aborda o “Delineamento do Direito Urbanístico no Brasil”, mas em complemento à abordagem da administrativista, enfoca no aspecto – sempre desafiador em nosso ordenamento – das competências em matéria urbanística. Já o artigo de Grego-Santos (“Direito Urbanístico brasileiro e ordem urbanística internacional”) consiste numa tradução parcial de estudo que o autor apresentou no âmbito de consultoria prestada à UN-habitat e traça importante paralelo entre as discussões travadas nas principais Conferências internacionais das Nações Unidas e as normas que compõem o arcabouço do Direito Urbanístico no Brasil.

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Administrativo pela Faculdade de Direito da USP e LLM em Direito dos Contratos pelo Inesper.

A segunda parte da obra contém textos que abordam de alguma forma o tema da *Regulação Urbanística*, uma das facetas mais conhecidas de atuação do Poder Público no trato da questão urbana. José Fernando Brega trata, juntamente conosco, sobre a “Função social da propriedade urbana e condicionamentos da propriedade”. No item sobre “Bens urbanos: seus titulares e reflexos na regulação do solo”, Brega discorre, através de abordagem didática e com a familiaridade de quem lida com o assunto em seu ofício na Procuradoria do Município de São Paulo, sobre como a regulação urbanística e seus condicionamentos incidem conforme a titularidade e a função que desempenham os bens na urbes, trazendo à baila os variados planos e posturas municipais que se impõem a estes bens. Tratando de temática semelhante, segue-se texto de nossa autoria, que aborda especificamente a questão da função social da propriedade urbana. No mencionado texto nos propomos a fazer um breve apanhado histórico sobre os caracteres da propriedade, para então chegar à ideia, não mais contestada, de que a propriedade não mais é concebível como direito absoluto, devendo, também no contexto urbano, atender à sua função social, com todas as consequências e problematizações que daí decorrem. Por fim, fechando o tema da “Função social da propriedade urbana e condicionamentos da propriedade”, José Fernando Brega trata especificamente dos condicionamentos à propriedade urbana, tema indissociável da sua função social.

Ainda no âmbito da segunda parte da obra, o Professor Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho, juntamente com o Professor Carlos Vinicius Alves Ribeiro e Vitor Monteiro tratam da temática do “Planejamento, urbanismo e as normas reguladoras da ocupação do solo”. Questões relevantes sobre o tema são trazidas à baila, como exemplificativamente, o espectro variado de planos aos quais se sujeitam as propriedades e como se dá essa “multissujeição”, os efeitos do plano diretor, seu conteúdo e embates com as leis posteriores editadas pelo próprio Município e/ou outro ente federativo. Alexandre Cunha trata ainda de aspectos relevantes do zoneamento urbano, umas das mais conhecidas formas de regulação do espaço urbano pelo Estado, sendo seguido por importante debate travado pelo Prof. Carlos Vinicius a respeito dos “Limites ao direito de construir e seus efeitos”, no qual o autor traz à discussão o caloroso tema da cisão do direito de propriedade e do direito de construir. O bloco do “Planejamento, urbanismo e normas da ocupação do solo” é fechado com dois textos de Vitor Monteiro, nos quais o doutorando aborda o tema do planejamento em cotejo, respectivamente, com as regiões metropolitanas e as leis orçamentárias.

Por fim, fechando a segunda parte da obra, vem o artigo de Fabio Gomes dos Santos, no qual o autor aborda o relevantíssimo tema da “Participação democrática e gestão urbana”, temática à qual o autor já é familiar em razão dos estudos de mestrado. Trata-se de assunto que demanda atenção dos juristas, sobretudo porque quis o legislador que a temática urbana fosse permeada de mecanismos que permitissem a participação dos cidadãos, sendo certo, contudo, que o assunto envolve desafios que persistem desde a publicação do Estatuto da Cidade.

Por fim, chega-se à terceira parte da obra, denominada “Instrumentos de conformação urbanística”. No primeiro bloco, o Prof. Titular Fernando Dias Menezes de Almeida e a Profa. Karlin Olbertz tratam dos instrumentos políticos e jurídicos da política urbana, encartados no rol exemplificativo do art. 4 do Estatuto da Cidade. Conforme alerta inicial dos autores, trata-se de rol que contém falhas e imprecisões técnicas, daí os mesmos alertarem para a *problemática da sistematização*, que, contudo, não inviabiliza seu estudo

e aplicação. Nesta parte, tivemos a oportunidade de contribuir de forma modesta com o tema da preempção urbanística.

Fechando a obra, tem-se os textos do Professor Luiz Felipe Hadlich Miguel e de nossa autoria, tratando, respectivamente, das “Políticas públicas e planejamento urbanístico” e da “Interação público-privada na realização do direito urbanístico”. Os dois textos retomam, em alguma medida, questões abordadas pelos demais autores, mas o fazem com outro viés. Luiz Felipe Hadlich, assim, retoma a questão do planejamento, tratando do tema mais sob a ótica das políticas públicas, ao passo que em nosso texto, abordamos os mecanismos de interação entre agentes público e privados, sejam eles viabilizados no plano da participação na concertação público-privada (aqui com alguma interlocução com o texto de Fábio Santos, por exemplo) ou mediante instrumentos contratuais que admitam essa interação, alguns dos quais tratados pelos professores Fernando Menezes e Karlin Olbertz.

Em síntese, *Direito Urbanístico – estudos fundamentais* é uma obra fruto de discussões acaloradas dos membros do CEDAU, pesquisadores devotos das questões jurídicas afetas à temática urbana, que estão decorridas quase duas décadas da edição da Lei nº 10.257/2001, longe de terem sido equacionadas. Ao contrário, como bem alerta a Profa. Odete Medauar, a despeito do bom arcabouço legislativo, ainda carecem de efetividade as normas urbanísticas, de modo que os problemas se avolumam nas cidades brasileiras, apesar dos instrumentos à disposição das administrações municipais. A obra, portanto, é um intento de seus autores para trazer luzes sobre a temática urbana, ajudando, quiçá, na elucidação de questões jurídicas a ela relacionadas.

