

Sumário

Introdução	1
1. A Constitucionalização da Política Urbana.....	7
1.1 A Política Urbana e o artigo 182 da Constituição Federal	7
1.2 A autonomia municipal e o uso do solo urbano	22
1.3 Princípios constitucionais da organização da cidade	29
2. A Propriedade Urbana, sua Função Social e o Direito de Construir	45
2.1 O direito de propriedade: do direito individual de liberdade à garantia constitucional	45
2.2 A função social da propriedade.....	52
2.3 A propriedade urbana e o direito-dever de construir	59
2.4 Do direito-dever de construir à licença para edificar	66
2.5 Da licença para edificar ao direito adquirido	74
2.6 Da consulta de viabilidade ao alvará de construção	79
3. O Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e as Inovações da Política Urbana no Município de Itapema/SC	83
3.1 As mudanças e as inovações da Política Urbana no Município de Itapema/SC	83
3.2 A outorga onerosa do direito de construir no Estatuto da Cidade	85
3.2.1 A outorga onerosa do direito de construir e o solo criado	85
3.2.2 Os fundamentos jurídicos da outorga onerosa do direito de construir.....	90
3.3 O instrumento da outorga onerosa do direito de construir e a Lei Complementar Municipal n.º 065/2018 de Itapema/SC.....	99
3.3.1 O conceito da outorga onerosa de potencial construtivo adicional ...	99

3.3.2 Os valores da outorga onerosa de potencial construtivo adicional no Município de Itapema/SC.....	106
3.3.3 A forma de pagamento, o inadimplemento e a destinação dos recursos.....	111
4. O Cone de Sombreamento e as Novas Formas de Limitação de Altura das Edificações no Município de Itapema/SC.....	113
4.1 A partir da implantação da outorga onerosa do direito construir, Itapema cria um novo instituto: o cone de sombreamento	113
4.2 O conceito de cone de sombra ou sombreamento e sua forma de aplicação nos termos da Lei Complementar Municipal n.º 064/2018.....	115
5. O Índice N e as Novas Formas de Organização das Edificações no Município de Itapema/SC	125
5.1 A Lei Complementar Municipal n.º 069/2018 e a nova forma de organizar as edificações no espaço aéreo da cidade.....	125
5.2 As alterações produzidas pelo índice N e os custos adicionais	129
Considerações Finais	133
Referências	137
Anexos	149