


# Loteamentos urbanos à luz da Constituição Federal

rdai.com.br/ojs/index.php/rdai/article/view/167



Ricardo Marcondes Martins Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (São Paulo, São Paulo, Brasil)  <https://orcid.org/0000-0002-4161-9390>

DOI: <https://doi.org/10.48143/rdai/09.rmm>

Palavras-chave: Direito fundamental de propriedade – Função social da propriedade – Loteamentos urbanos – Cancelamento de loteamentos – Loteamentos clandestinos – Loteamentos irregulares – Concurso voluntário – Afetação – Princípio da conservação do loteamento

## Resumo

Este estudo tem por objeto o regime jurídico dos loteamentos a partir do estatuto constitucional da propriedade. Examinadas as regras constitucionais sobre o dever de cumprimento da função social, estudou-se a competência municipal para fixação do coeficiente de aproveitamento. O respeito ao coeficiente mínimo, regra geral, exige o parcelamento do solo por loteamento ou desmembramento. Examinou-se, então, o regramento jurídico da aprovação, do registro e do cancelamento de loteamentos urbanos. Estudou-se o princípio da conservação do loteamento e os efeitos dele decorrentes. Examinaram-se os loteamentos ilegais, clandestinos e irregulares, e a regularização fundiária. A partir da distinção entre concurso voluntário e afetação, discutiu-se a caracterização do concurso voluntário nos loteamentos ilegais.

## Biografia do Autor

Ricardo Marcondes Martins, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (São Paulo, São Paulo, Brasil)

Doutor em Direito Administrativo pela PUC-SP. Professor de Direito Administrativo da Faculdade de Direito da PUC-SP. ricmarconde@uol.com.br

## Referências

ALEXY, Robert. Teoria dos direitos fundamentais. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. Como lotear uma gleba. 4. ed. Campinas: Millennium, 2014.

ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. Comentários ao Código Civil Brasileiro. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. XI. t. I: livro introdutório ao direito das coisas e o direito civil.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Natureza jurídica do zoneamento – Efeitos. Revista de Direito Público (RDP), São Paulo, ano XV, n. 61, p. 34-47, jan.-mar. 1982.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Curso de direito administrativo. 33. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2016.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Novos aspectos da função social da propriedade no direito público. Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura – RDAI, São Paulo, ano 3, v. 8, p. 409-418, jan.-mar. 2019.

CARRAZZA, Roque Antonio. Curso de direito constitucional tributário. 18. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2002.

CASTILHO, José Roberto Fernandes. Disciplina urbanística da propriedade: o lote e seu destino. 3. ed. São Paulo: Pillares, 2010.

COUTINHO, José Roberto de Andrade. Gestão do patrimônio imobiliário na Administração Pública. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

DUGUIT, Leon. Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón. Trad. Carlos G. Posada. 2. ed. Madrid: Francisco Beltran, [191-].

FERRARI, Celson. Dicionário de urbanismo. São Paulo: Disal, 2004.

FUKASSAWA, Fernando. Regularização fundiária urbana. São Paulo: Saraiva, 2013.

GASPARINI, Diogenes. O município e o parcelamento do solo. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

GAUDEMET, Yves. Droit administratif des biens. 14. ed. Paris: LGDJ, 2011.

MARTÍN BLANCO, José S. La compensación urbanística. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1985.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Efeitos dos vícios do ato administrativo. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Abuso de direito e a constitucionalização do direito privado. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Regulação administrativa à luz da Constituição Federal. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Ato administrativo. In: BACELLAR FILHO, Romeu Felipe; MARTINS, Ricardo Marcondes. Tratado de direito administrativo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. v 5: ato administrativo e procedimento administrativo.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Estudos de direito administrativo neoconstitucional. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Teoria jurídica da liberdade. São Paulo: Contracorrente, 2015.

MARTINS, Ricardo Marcondes. Temas polêmicos da desapropriação municipal. Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura – RDAI, São Paulo, ano 2, v. 4, p. 135-168, jan.-mar. 2018.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

MEIRELLES TEIXEIRA, José Horácio. Curso de direito constitucional. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

MELO, Lígia. Direito à moradia no Brasil: política urbana e acesso por meio da regularização fundiária. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

MENDES, Gilmar Ferreira. Âmbito de proteção de direitos fundamentais e as possíveis limitações. In: MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Hermenêutica constitucional e direitos fundamentais. 2. tir. Brasília: Brasília Jurídica, 2002.

OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. Curso completo de direito agrário. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

SANT'ANA, Ana Maria de. Plano diretor municipal. São Paulo: Leud, 2006.

SANTI ROMANO. Frammenti di un dizionario giuridico. Milano: Giuffrè, 1947.

SCHWABE, Jürgen. In: MARTINS, Leonardo (Org. e Intr.). Cinquenta anos de jurisprudência do Tribunal Constitucional Federal alemão. Trad. Beatriz Henning et al. Montevideo: Fundación Konrad-Adenauer-Stiftung, 2005.

SILVA, José Afonso da. Curso de direito constitucional positivo. 11. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SILVA, Virgílio Afonso da. Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia. São Paulo; Malheiros Editores, 2009.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. In: DALLARI, Adilson Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle (Coord.). Temas de direito urbanístico – 1. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

SUNDFELD, Carlos Ari. Direito administrativo ordenador. 2. tir. São Paulo: Malheiros Editores, 1997.

TÁCITO, Caio. O abuso de poder administrativo no Brasil. In: TÁCITO, Caio. Temas de direito público: estudos e pareceres. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. v. 1.

TEPEDIO, Gustavo. Comentários ao Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 14: direito das coisas (arts. 1196 a 1276).

A submissão e a publicação de artigos são gratuitos; avaliados por pares; o periódico utiliza o CrossCheck (antiplágio) e cumpre com o Guia dos Editores da *COPE - Committee on Publication Ethics*, além das recomendações Elsevier e SciELO. Confira as [Regras para a submissão e avaliação da RDAI](#).