

## **Aula 00 - Prof. Núbia Ferreira**

*Prefeitura de Araucária-PR (Arquiteto)  
Conhecimentos Específicos - 2024  
(Pós-Edital)*

Autor:  
**Andressa Lisboa Saraiva, Núbia  
Ferreira**

28 de Novembro de 2024

## Sumário

1. Introdução.....	2
2. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU).....	3
2.1 Introdução.....	3
2.2 Características dos espaços intraurbanos brasileiros .....	4
2.3 Diversidade territorial do urbano brasileiro .....	11
2.4 O que é a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)?.....	13
2.5 O que são os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável – ODUS?.....	24
3. Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.....	28
3.1 Introdução.....	28
3.2 Função social da propriedade.....	29
3.3 Diretrizes gerais da política urbana .....	29
4. Instrumentos da Política Urbana .....	34
4.1 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).....	37
4.2 IPTU progressivo no tempo .....	40
4.3 Desapropriação com pagamentos em títulos.....	41
4.4 Usucapião especial de imóvel urbano .....	44
4.5 Direito de superfície.....	48
4.6 Direito de preempção.....	49
4.7 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).....	51
4.8 Operações Urbanas Consorciadas (OUC) .....	54
4.9 Transferência do Direito de Construir (TDC).....	57



4.10 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) .....	58
5. Plano Diretor .....	61
6. Gestão Democrática da cidade.....	67
7. Disposições gerais.....	68
8. Lista de questões - CESGRANRIO.....	69
9. Gabarito - CESGRANRIO .....	74
10. Questões Comentadas - CESGRANRIO.....	74
11. Lista de questões – Multibancas.....	84
12. Gabarito - Multibancas.....	88
13. Questões Comentadas – Multibancas.....	89

## 1. Introdução

Olá, concurseiro (a)!

Na aula de hoje vamos estudar 02 assuntos importantes para a sua prova:

**1- Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU);**

**2- Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/01);**

Vamos começar? Contem comigo e vamos juntos rumo à nomeação!

**Deixarei abaixo o meu Instagram** para quaisquer sugestões. Por lá compartilho conteúdos e dicas sobre concursos públicos.

**Instagram:** <https://www.instagram.com/arqconcurso>



## 2. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)

Vamos começar a nossa aula tratando da **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)**, que no ano de 2024 ainda encontra-se em **fase de formulação**. Logo, o nosso estudo terá como base os documentos e informações do site oficial do governo federal:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano>

Cabe ressaltar que a PNDU é um assunto que possui **pouquíssimas questões de concurso para treino** e por isso teremos algumas **questões inéditas** ao longo da aula.

### 2.1 Introdução

O Brasil é um país urbano desde meados da **década de 1960**, quando o número de pessoas vivendo em cidades ultrapassou a quantidade de pessoas vivendo no campo. Desde então, a urbanização brasileira se consolidou e, segundo dados do Censo do IBGE (2010), cerca de 85% da população brasileira mora em cidades.

Compreender as características da urbanização brasileira é fundamental para a discussão dos **padrões de desenvolvimento urbano** que queremos fomentar.

**Mas o que são os padrões de desenvolvimento urbano?**

São resultado de processos de produção de cidades. Ou seja, padrões de desenvolvimento urbano refletem espacialmente nosso “jeito de fazer cidades”. Como sabemos, as cidades são resultado da ação coletiva de diversos agentes, que possuem diferentes necessidades, interesses e perspectivas. Por isso, padrões de desenvolvimento urbano resultam de combinações **de características, contextos e forças presentes de maneira única em cada cidade**

Os **Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS)** e a **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)** que vamos estudar na primeira parte da aula, pretendem ser instrumentos para o alcance de **padrões sustentáveis** de desenvolvimento urbano no contexto brasileiro. Para isso, a trilha para a construção dos ODUS e da PNDU deve:

- ✓ Reconhecer padrões presentes na estrutura do urbano brasileiro;
- ✓ Perceber criticamente suas problemáticas e potenciais; e
- ✓ Enxergar caminhos para uma transformação urbana sustentável no Brasil.



Esse olhar, que vai da lupa ao satélite, ajuda a compreender que os problemas urbanos têm diferentes naturezas, dependendo da escala do território para a qual olhamos. Também nos ajuda a compreender a diversidade urbana presente numa mesma **escala do território**.



ESCALA (NÍVEL)	NATUREZA DAS QUESTÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Escala de Vizinhança (comunitária, de bairro)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Qualidade do Ambiente Urbano</b></li><li>✓ Cidade do Cotidiano (calçadas, praças, pavimentação, microdrenagem, ponto de ônibus, coleta de resíduos sólidos, mobilidade ativa, qualidade das edificações, transições entre espaços públicos e privados etc.).</li></ul>
Escala Intraurbana (mancha urbanizada, podendo ou não extrapolar os limites municipais)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estruturação e ordenamento do <b>território urbano</b></li><li>✓ Sistemas Urbanos Estruturantes (relação entre diferentes bairros, rotas acessíveis, sistema de espaços públicos, áreas verdes e equipamentos urbanos, sistema de transporte e mobilidade urbana, terminais intermodais, estações de transbordo, macrodrenagem, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgotos etc.).</li></ul>
Escala Municipal (todo o território municipal)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estruturação e ordenamento do <b>território municipal</b></li><li>✓ Localizações e conexões, relações entre áreas urbanas, periurbanas, rurais, naturais, sedes, distritos e localidades (estradas vicinais, aterros sanitários, serviços ecossistêmicos, sistemas produtores, sistemas e estações de tratamento de água e esgoto e os troncos coletores, infraestrutura urbana e os serviços urbanos, etc.).</li></ul>
Escala Supramunicipal (arranjos urbanos intermunicipais)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estruturação e ordenamento de <b>territórios intermunicipais</b> (mais de um município, quando possuem alto grau de integração urbana)</li><li>✓ Funções Públicas de Interesse Comum (que extrapolam os limites municipais)</li><li>✓ Conurbação, movimentos pendulares diários, dinâmicas de regiões metropolitanas, relações de produção e consumo de água, bacias hidrográficas, disposição de resíduos sólidos, equipamentos e empreendimentos de grande impacto etc.).</li></ul>
Escala da Rede Urbana (as cidades no território nacional)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estruturação da rede urbana no <b>território nacional</b></li><li>✓ Relações de interdependência entre cidades</li><li>✓ Logística, infraestrutura aeroportuária e portuária, grandes infraestruturas e prestação de serviços públicos e privados em nível regional - organização das atividades econômicas e processos de indução estatal de ocupação do território nacional).</li></ul>

## 2.2 Características dos espaços intraurbanos brasileiros

As cidades são muito **carentes de infraestrutura**, serviços e espaços urbanos de qualidade;



As cidades são em regra **muito desiguais**, com algumas áreas ricas e muitas áreas pobres;

As cidades são **diversas**, mesclando traços comuns com características específicas de cada lugar.



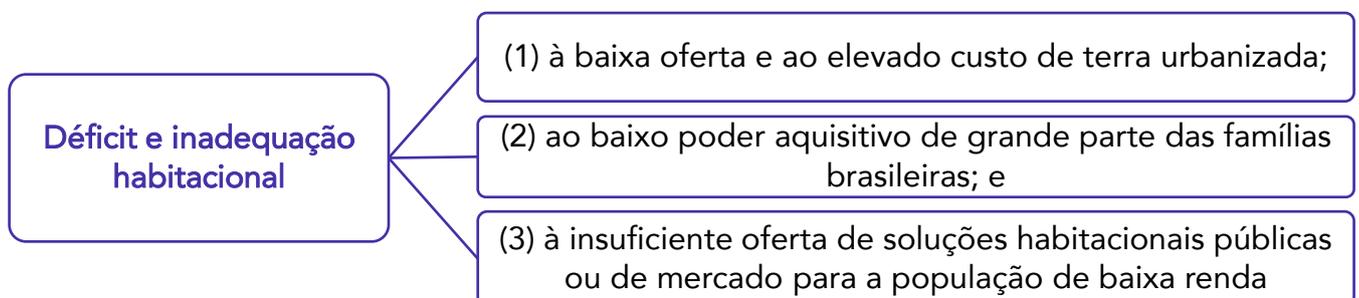
### Acesso desigual à cidade:

#### a) Acesso desigual à infraestrutura e a serviços básicos:

- ✓ Os benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização **não são distribuídos de forma justa**. Grande parte das pessoas não tem acesso à moradia adequada, à infraestrutura, a serviços essenciais, a equipamentos urbanos, a espaços públicos de qualidade, e a oportunidades econômicas nas cidades.

#### b) Déficit e inadequação habitacional:

- ✓ Um dos principais problemas das cidades brasileiras é a **oferta de moradia digna**, sobretudo nos estratos de renda mais baixos da população. Essa situação está ligada:



#### c) Carência de espaços públicos e de acessibilidade urbana:

- ✓ Espaços públicos, áreas verdes, mobiliários e equipamentos urbanos **são essenciais para as cidades** em muitos sentidos: para o lazer, o esporte, a cultura, o convívio entre pessoas, a permeabilidade do solo, a qualidade do ambiente construído e natural, o suporte a atividades do dia a dia (ponto de ônibus, bancos, lixeiras etc.).

Quando essas áreas e equipamentos se organizam como um sistema, potencializam suas funções, qualificam a paisagem urbana e ajudam a construir identidade e pertencimento nas cidades.



- ✓ No entanto, a criação e a manutenção desses espaços e equipamentos **recebem pouca atenção e investimentos**. Calçadas degradadas, praças abandonadas, parques desequipados, ausência de iluminação pública são comuns nas cidades brasileiras.

#### d) Violência urbana:

- ✓ O acesso desigual à cidade está diretamente relacionado **à renda das pessoas, mas não somente**.

Grupos sociais específicos sofrem limitações adicionais no exercício de seu direito à cidade. Mulheres, pessoas LGBTQIA+, pessoas negras, pessoas com deficiência, crianças, pessoas jovens, pessoas idosas, povos e comunidades tradicionais vivenciam questões específicas em razão do grupo social a que pertencem. Essa desigualdade extrema revela-se, por exemplo, em casos de violência urbana.

#### Estruturação inadequada e ineficiente do território:

##### a) Desarticulação entre os espaços urbano, rural e natural:

- ✓ As cidades não são pontos isolados no território, **elas se relacionam entre si e com os meios rural e natural**. A dependência da cidade de recursos originários do campo e da natureza se dá cotidianamente.

##### b) Ocupação e expansão não planejadas de áreas urbanas:

- ✓ A ocupação desordenada, informal ou não planejada das cidades brasileiras pode ser observada dentro das áreas urbanas e nas suas expansões.

Dentro das áreas urbanas, temos **assentamentos irregulares** em localizações que geralmente possuem algum tipo de restrição para a ocupação formal. Esses assentamentos podem estar em regiões mais ou menos periféricas, dependendo da cidade. Em geral, estão em áreas que podem ser urbanizadas e regularizadas. Quando isso não é possível, reassentamentos em novas localizações precisam ser providenciados

##### c) Subutilização de áreas servidas de infraestrutura:

Um dos desafios enfrentados nas cidades brasileiras é **melhorar o aproveitamento de infraestruturas já instaladas**.

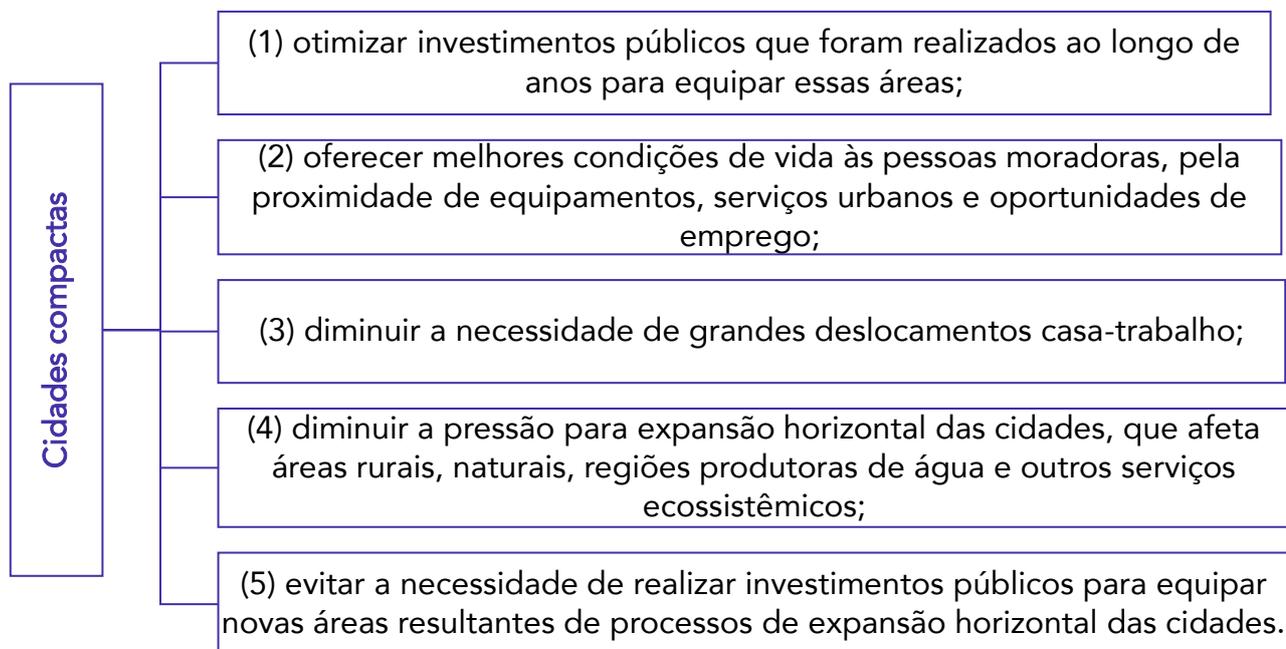


Áreas urbanas que já dispõem de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos constituem excelentes localizações de moradia para as pessoas e alocação de outros usos e atividades compatíveis.





A lógica de “**idades compactas**” se apoia nessa ideia de melhorar o aproveitamento de áreas já urbanizadas. Essa ideia está ligada a alguns princípios. Por exemplo:



#### d) Ordenamento, uso e ocupação do solo inadequados

- ✓ O ordenamento, o uso e a ocupação do solo são mecanismos que **permitem organizar o funcionamento do território municipal** (atribuição constitucional delegada aos municípios).
- ✓ As disciplinas de ordenamento, uso e ocupação do solo devem ser utilizadas para:

- (1) salvaguardar as relações entre campo, cidade e natureza;
- (2) organizar sistemas estruturantes do território que atendam adequadamente todas as pessoas (mobilidade e transportes, áreas verdes, espaços livres etc.);
- (3) distribuir adequadamente diferentes usos no território (moradia, trabalho, lazer, serviços), de forma a manejar conflitos e assegurar que todas as pessoas tenham acesso à cidade;
- (4) estabelecer padrões de ocupação compatíveis com o meio físico (geografia) e a infraestrutura de suporte;

#### e) Desvalorização do patrimônio cultural material e imaterial



- ✓ A cultura de valorização e preservação de nosso patrimônio cultural **ainda é muito frágil no país.**

**Muitas vezes, ao invés de o patrimônio cultural ser visto como um ativo, ele é visto como um entrave para o desenvolvimento.**

- ✓ Além de questões culturais, as dificuldades envolvidas na gestão de um bem tombado levam a esse tipo de raciocínio.
- ✓ A tarefa de preservar o patrimônio cultural é comum à União, aos estados e aos municípios. Todos os entes podem promover ações de preservação, inclusive o tombamento de bens, o que implica numa limitação administrativa ao direito de exercício da propriedade.
- ✓ O nível de proteção está ligado ao **reconhecimento da relevância daquele bem** para a memória nacional, estadual ou local.

### Emergência climática<sup>1</sup>:

#### a) Adaptação à mudança do clima nas cidades:

Está ligada a potenciais efeitos de eventos climáticos extremos provocados pelo aquecimento global.



Enxurradas, inundações, deslizamentos de terra, secas prolongadas, ilhas de calor, insegurança hídrica, insegurança alimentar, etc.

Afetam também as condições de desenvolvimento econômico e **agravam o quadro de desigualdades sociais.** O improvável alcance das metas de redução de emissões fixadas no Acordo de Paris não exclui a necessidade de adotarmos medidas de preparação para redução de riscos de desastres. Por exemplo:

- (1) aumentar a resiliência das infraestruturas urbanas;
- (2) adequar o uso e a ocupação do solo;
- (3) promover intervenções de drenagem urbana e saneamento de fundos de vales;
- (4) desenvolver redundâncias e modelos alternativos de abastecimento de água e geração de energia;
- (5) tratar áreas de risco;

<sup>1</sup> A expressão emergência climática tem sido usada para chamar atenção sobre os riscos do aquecimento global à vida no planeta. O aquecimento global refere-se ao aumento da temperatura média da atmosfera terrestre e dos oceanos, com consequências para todo o sistema terrestre.



(6) elaborar planos de contingência;

(7) implementar infraestruturas verdes (Soluções Baseadas na Natureza – SBNs)<sup>2</sup>.

### b) Contribuições das cidades para o aquecimento global:

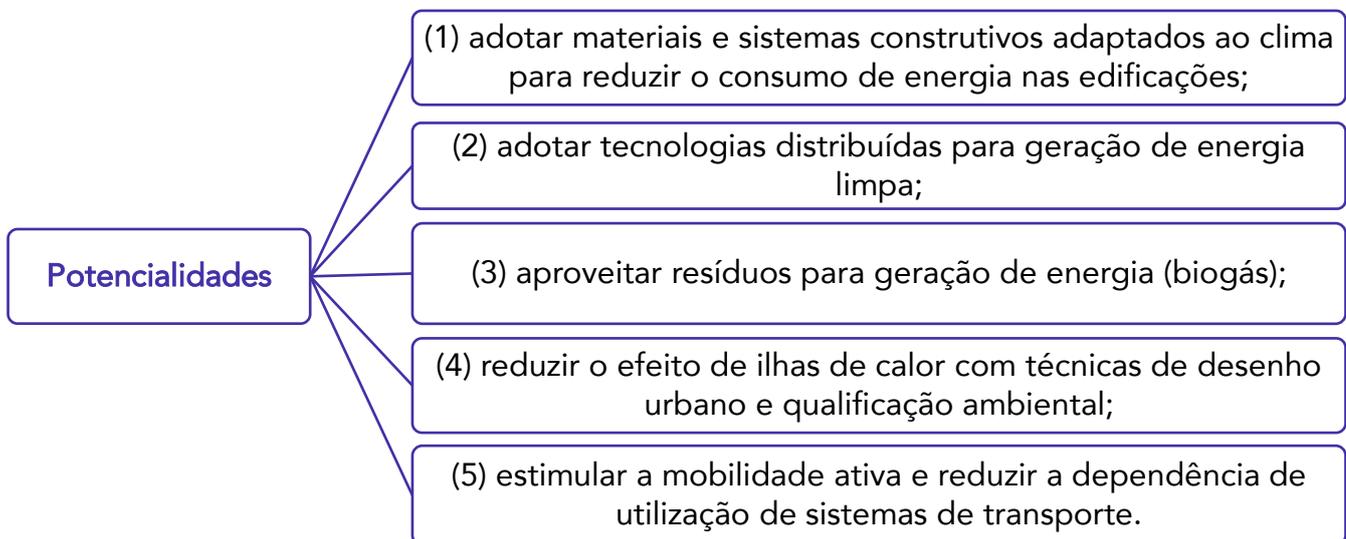
Além de sofrerem efeitos da mudança do clima, é importante ter em mente que as cidades contribuem para o agravamento do aquecimento global.



**Isto é, as cidades também são responsáveis pelas causas e não apenas sofrem consequências da mudança do clima.** Estudos mostram que as cidades são responsáveis por 75% das emissões globais de CO<sub>2</sub>, e o setor de transportes, as edificações e a geração de resíduos como os maiores contribuintes.

### c) Inadequação tecnológica e ineficiência energética:

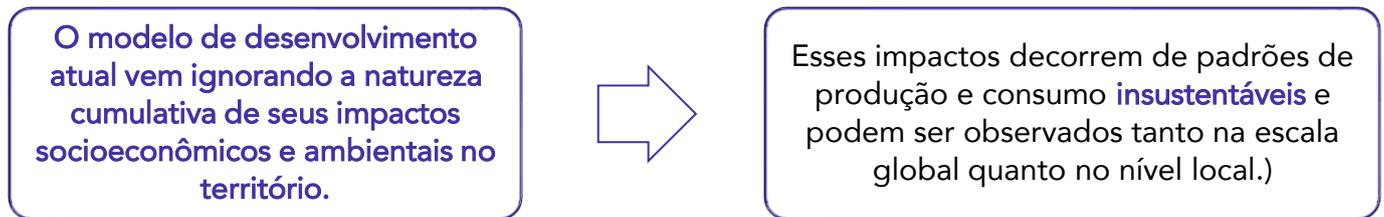
**O quadro insustentável de utilização de recursos naturais** tem relação com todos os setores da sociedade e componentes do meio urbano. Particularmente, a forma como construímos nossas cidades e as demandas impostas pelo ambiente construído **sobrecarregam** o sistema ambiental. Nas cidades, há vasto campo a ser explorado nesse sentido. Por exemplo:



<sup>2</sup> Soluções Baseadas na Natureza (SBN) é um termo criado pela União Internacional para Conservação da Natureza (IUCN) a fim de pensar em medidas que possam substituir intervenções humanas por intervenções ecológicas nas cidades.



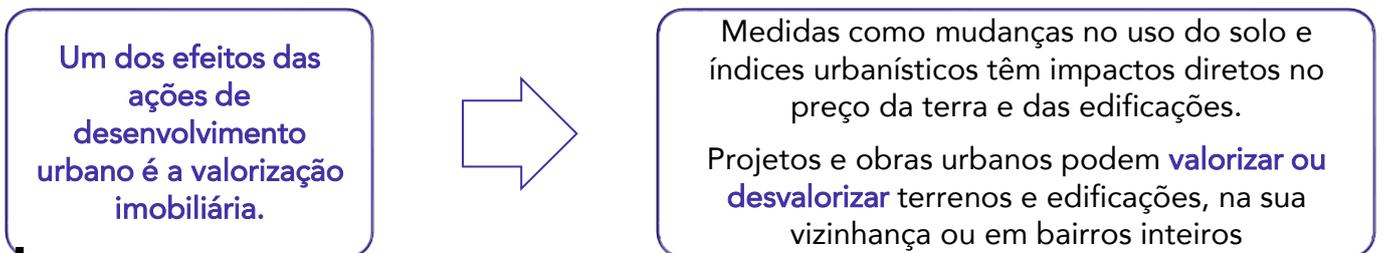
## Projetos políticos de cidades:



Os padrões brasileiros de desenvolvimento urbano são **historicamente insustentáveis**, sob diversas perspectivas. Acumulamos problemas – os passivos urbanos, aos quais se somam outros.

O desafio de promover transformações urbanas sustentáveis no Brasil não é trivial. É preciso olhar para o futuro sem descuidar dos nossos passivos urbanos. Os desafios já instalados são tantos que iniciativas de desenvolvimento urbano se transformam exclusivamente em ações para “correr atrás do prejuízo”.

### a) Distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização



A mudança de regime urbanístico leva a grandes valorizações no preço da terra, que deixa de ser vendida em hectares para ser vendida em metros quadrados. Isso mesmo sem nenhuma provisão de infraestrutura e serviços nessas novas áreas incorporadas ao perímetro urbano.

A captura e distribuição das chamadas **mais valias urbanas** são mecanismos de redistribuição no território de recursos provenientes da urbanização. O objetivo é equilibrar os ônus e benefícios da urbanização, no interesse da coletividade. Trata-se de uma importante fonte de recursos municipais que contribui para promover a justiça socioespacial.

### b) Conexão entre desenvolvimento urbano, desenvolvimento econômico e social

As cidades organizam **relações e fluxos de produção e consumo** no território, concentram riqueza, oportunidades de trabalho, emprego e renda para as pessoas.

Dessa forma, ocupam lugares diversos nos circuitos econômicos nacionais e globais. Podem ter maior ou menor protagonismo, papéis mais ou menos especializados, e dedicação orientada para diferentes ramos de atividade econômica. Essa diversidade é esperada e inerente à organização das cidades em rede.

### c) Acesso ao poder e à tomada de decisões:



Decisões com impactos nas cidades deveriam ser **tomadas de forma compartilhada** pelas pessoas e organizações que atuam de diferentes formas na produção do espaço urbano.

Mas esse cenário desejado não é a realidade, na prática. Grande parte das pessoas que vivem nas cidades não consegue participar da tomada de decisões, por diferentes motivos:



- (1) governos não são genuinamente abertos à participação;
- (2) governos não dominam técnicas de engajamento e colaboração e não dispõem de meios para facilitar a participação
- (3) espaços formais de participação não são a regra ou são muitos e fragmentados;
- (4) espaços formais de participação geralmente têm poderes e meios de intervenção muito limitados;
- (5) questões urbanas não são conhecidas por grande parte das pessoas;
- (6) dados e informações não são acessíveis e fáceis de interpretar;
- (6) o “jogo” da produção de cidades não está claro.

## 2.3 Diversidade territorial do urbano brasileiro

### Diversidade dos municípios brasileiros:

A diversidade dos municípios se dá sob diferentes aspectos, que determinam dinâmicas urbanas mais ou menos complexas e exigem estratégias diferenciadas de desenvolvimento urbano.



#### a) Porte populacional dos municípios

Trata da **quantidade de pessoas** que vivem nos municípios brasileiros, o que é relevante para praticamente todas as políticas públicas e particularmente para as ligadas ao tema do desenvolvimento urbano.



<b>b) Extensão territorial dos municípios</b>	Trata do <b>tamanho em quilômetros quadrados</b> de cada município, o que é relevante para entender a complexidade de gestão do território a cargo da Administração Municipal
<b>c) Distribuição regional dos municípios</b>	Trata das <b>diferenças regionais</b> entre perfis de municípios.
<b>d) Graus de ruralidade e urbanidade dos municípios</b>	Trata da classificação dos municípios quanto à <b>presença de dinâmicas mais rurais ou mais urbanas</b> . Isso é relevante para entender que há diferenças quanto às condições de urbanização e, conseqüentemente, para a estruturação e o ordenamento do território nas políticas de desenvolvimento urbano
<b>e) Acessibilidade geográfica dos municípios</b>	Trata da classificação dos municípios quanto à <b>acessibilidade geográfica</b> , que diz respeito à dificuldade de acesso da sede de um município à sede de outro município com hierarquia superior na rede urbana. Isto é, a um município que disponha de mais serviços. Essa classificação indica o grau de <u>isolamento</u> das pessoas que vivem nos municípios classificados.

### Diversidade das cidades brasileiras e estrutura da rede urbana:

Cidades e municípios são entidades territoriais diferentes<sup>3</sup>. Cidades podem se localizar em um único município ou se estender por mais de um município, quando esses possuem:

- (1) manchas urbanizadas conurbadas ou muito próximas; e
- (2) uma quantidade significativa de fluxos diários de pessoas para trabalho e estudo.

<b>a) Cidades, municípios, “municípios isolados” e “arranjos populacionais”</b>	Trata da relação entre <b>cidades e municípios</b> .
<b>b) Porte populacional das cidades brasileiras</b>	Trata da <b>quantidade de pessoas</b> que vivem nas cidades brasileiras.
<b>c) Hierarquia das cidades brasileiras</b>	Trata da classificação das cidades brasileiras conforme a <b>posição hierárquica que elas ocupam na rede urbana</b> . A hierarquia da rede urbana está ligada ao papel que as cidades exercem no território, umas em relação às outras. Há cidades que atraem pessoas de outras cidades para acessar serviços, consumir bens, se deslocar para outros estados ou outros países, porque dispõem de rodoviárias interestaduais, aeroportos e assim por diante
<b>d) Rede urbana brasileira</b>	Trata de como as cidades estão distribuídas no território e de como elas se relacionam entre si. A rede urbana nos mostra <b>as regiões de influência das cidades</b> , de acordo com suas hierarquias.

<sup>3</sup> São termos usados de maneira intercambiável, dependendo do contexto e do sistema político-administrativo de um país. O "município" geralmente se refere a uma unidade administrativa e política local. Já o termo "cidade" refere-se mais especificamente a uma área urbana caracterizada por uma densidade populacional significativa, infraestrutura desenvolvida e atividades econômicas concentradas.



A **análise da rede urbana** no contexto da PNDU é fundamental para a construção de ações de apoio a municípios. Essa análise permite:

- ✓ Identificar porções do território em que as pessoas têm dificuldades de acesso a bens e serviços de progressiva complexidade, em razão de uma rede urbana pouco estruturada;
- ✓ Identificar cidades que ofertam bens e serviços para pessoas que vivem em outras cidades da sua região de influência e que, por esse motivo, tem sua agenda de desenvolvimento urbano ampliada para além do atendimento a demandas locais.

### Arranjos populacionais e regiões metropolitanas:

Arranjos populacionais são cidades que extrapolam os limites de um único município. Eles correspondem a situações em que há de fato uma **alta integração urbana entre dois ou mais municípios**.

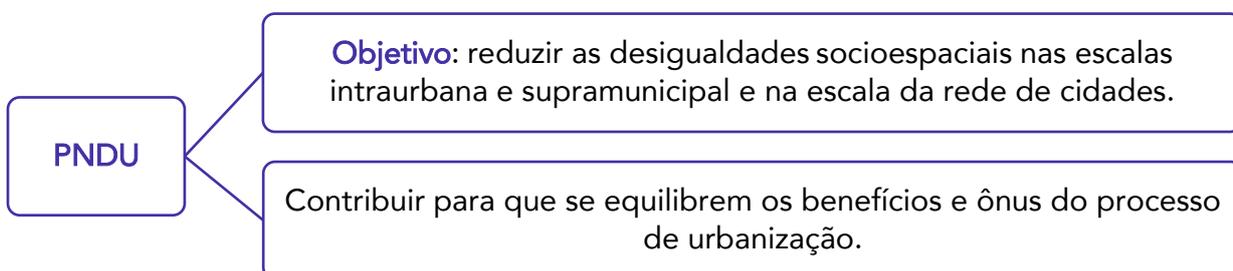
Essa integração se dá tanto pela continuidade ou proximidade de manchas urbanizadas, como pelos deslocamentos diários para trabalho e estudo, de acordo com critérios técnicos do IBGE.

Atenção! Regiões metropolitanas são arranjos intermunicipais legalmente instituídos.

## 2.4 O que é a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)?



**ATENÇÃO! A PNDU encontra-se em fase de formulação.**



A PNDU visa também apoiar os municípios a implementarem a **agenda local de desenvolvimento urbano**. Esse apoio será feito por meio:

- ✓ do suporte técnico, ferramental e programático na tarefa municipal de elaborar políticas municipais de desenvolvimento urbano adequadas a cada realidade (visão de desenvolvimento urbano com olhar de contexto);
- ✓ da elaboração ou revisão de instrumentos de desenvolvimento urbano.

A PNDU está sendo construída com base em um desenho de processo, com **esferas de participação**. Há uma forte aposta na **lógica de redes de colaboração e na força da inteligência coletiva**. Isso tem sido feito por meio de algumas frentes, dentre as quais destacam-se:

- (a) diálogos virtuais técnico-acadêmicos
- (b) Oficinas e Conferências Livres para formular os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS)
- (c) Seminário;
- (d) Consulta pública.

A formulação da PNDU está baseada em uma **visão estratégica para o território brasileiro**. Nesse sentido, adota uma abordagem **multiescalar (ou multinível), interfederativa, intersetorial (e interinstitucional), bem como uma perspectiva sistêmica**. Essa perspectiva incorpora temas estruturantes e transversais, além da dimensão do desenvolvimento econômico.

Adota como premissas a diversidade e a singularidade do território nacional. E, para tanto, propõe a leitura do território a partir da proposta de tipologias que dialogam com três escalas:

- (1) diferenciações entre municípios (escala municipal);
- (3) diferenciações entre concentrações urbanas (escala supramunicipal); e
- (3) diferenciações entre cidades intermediadoras (escala da rede urbana/regional).



(INÉDITA-2024). A PNDU está sendo construída com base em um desenho de processo, com **esferas de participação**. Há uma forte aposta na **lógica de redes de colaboração e na força da inteligência coletiva**. Isso tem sido feito por meio de algumas frentes, dentre as quais, exceto:

- a) diálogos virtuais técnico-acadêmicos
- b) plebiscitos
- c) Oficinas e Conferências Livres para formular os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS)



- d) Seminário
- e) Consulta pública

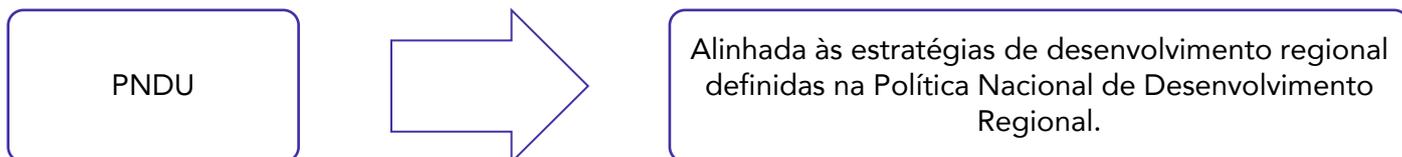
**Comentários:**

As redes de colaboração incluem diálogos virtuais técnico-acadêmicos, Oficinas e Conferências Livres para formular os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS), seminários e consultas públicas.

**GABARITO B**

A proposta de tipologias na PNDU vai acolher complexidades e especificidades do território brasileiro e orientar programas, políticas públicas e projetos. Dessa forma, pretende-se reduzir desigualdades (econômicas, tecnológicas, de capacidade institucional, de infraestruturas etc.), priorizar investimentos e aplicar recursos (onerosos e não onerosos).

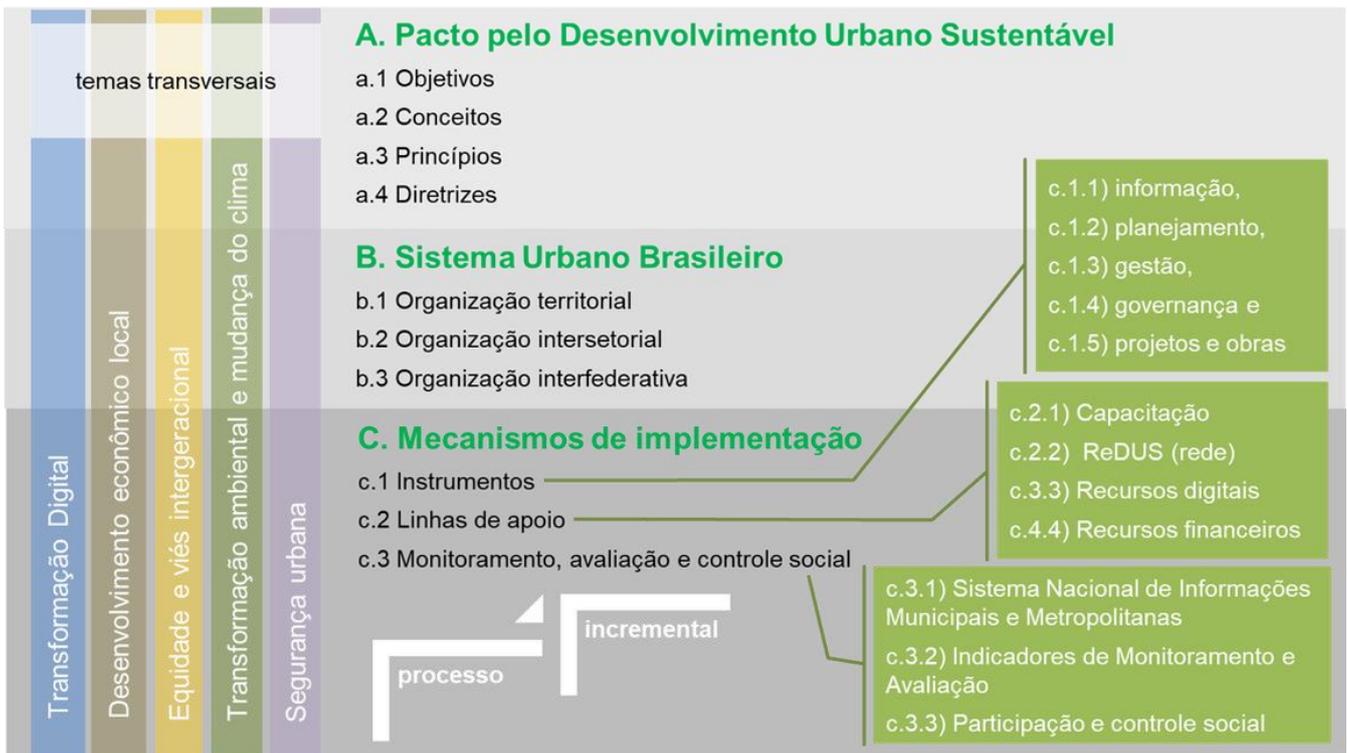
Destaca-se ainda que a PNDU deverá estar **alinhada às estratégias de desenvolvimento regional definidas na Política Nacional de Desenvolvimento Regional**.



Portanto, deverá também **orientar a atuação federal** para reduzir as desigualdades regionais, por meio de priorização de investimentos e da aplicação de recursos para os diferentes perfis de municípios. Essas ações devem ser feitas considerando o papel que os municípios desempenham ou que deveriam desempenhar na rede urbana brasileira.

O quadro abaixo organiza os elementos que compõem a **estrutura preliminar da PNDU**, organizada em três blocos:





(INÉDITA,2024). Em relação ao processo de construção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), assinale a alternativa que menciona corretamente os três blocos que compõe a estrutura preliminar do documento base da PNDU:

- a) Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável; Padrões de Desenvolvimento Urbano; Mecanismos de Implementação.
- b) Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável; Sistema Urbano Brasileiro; Mecanismos de Implementação.
- c) Sistema Urbano Brasileiro; Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS); Mecanismos de Implementação.
- d) Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável; Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS); Mecanismos de Implementação.
- e) Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável; Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS); Sistema Urbano Brasileiro.

**Comentários:**



Os elementos que compõem a estrutura preliminar da PNDU estão organizados em três blocos, a saber: Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável; Sistema Urbano Brasileiro e Mecanismos de Implementação.

## GABARITO B

Vamos entender resumidamente cada uma das três seções ou blocos?

### A- Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável:

Reúne os pilares da PNDU: sua finalidade, base conceitual, princípios e diretrizes.

Na visão sistêmica da PNDU, padrões sustentáveis de desenvolvimento urbano envolvem aspectos socioculturais, econômico-financeiros, urbano-ambientais e político-institucionais:

- ✓ **Aspectos socioculturais** – reconhecer perspectivas e demandas provenientes de lutas sociais e identitárias, incluindo renda, raça, gênero, distribuição etária, pessoas com deficiência, pessoas LGBTQIA+, povos e comunidades tradicionais, no sentido de cidades diversas, inclusivas e não discriminatórias;
- ✓ **Aspectos econômico-financeiros** – assegurar a provisão de bens e serviços, a oferta de oportunidades a todas as pessoas e a promoção da prosperidade urbana inclusiva. Isso será feito por meio da ativação do desenvolvimento econômico local, da construção de alternativas para o financiamento do desenvolvimento urbano, associados a modelos sustentáveis de desenvolvimento, incluindo padrões de produção e consumo responsáveis;
- ✓ **Aspectos urbano-ambientais** – promover uma interdependência saudável entre os ambientes antropizados e naturais, a justiça climática, a valoração de serviços ecossistêmicos e ambientais. Isso inclui uma urbanização adequada ao meio físico, a qualidade do ambiente construído, a utilização responsável de recursos naturais, a mitigação e a adaptação à mudança do clima, e o atendimento de demandas evidenciadas pela pandemia da COVID-19;
- ✓ **Aspectos político-institucionais** – fortalecer o protagonismo local nas ações de desenvolvimento urbano e diferentes arenas de pactuação política. Isso inclui o fortalecimento de capacidades institucionais, a governança interfederativa e intersetorial, a participação social, a construção colaborativa de políticas e ações públicas, a transparência e o controle social.

Assim, **os princípios da PNDU** enunciados até o momento são:

1. Função social da cidade;
2. Função social da propriedade urbana;
3. Direito a cidades sustentáveis;
4. Direito de acesso à internet;



5. Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
6. Gestão democrática das cidades;
7. Solidariedade e cooperação interfederativa;
8. Respeito e valorização da diversidade territorial e das cidades;
9. Atuação intersetorial e interfederativa em diferentes escalas do território;
10. Atuação integrada e complementar à Política Nacional de Desenvolvimento Regional.



**(INÉDITA-2024).** Além dos princípios constitucionais que regem a política urbana, a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) aciona outros princípios que expressam aquilo de que não se pode abrir mão. Assim, os princípios da PNDU enunciados até o momento são, exceto:

- a) Função social da cidade
- b) Função social da propriedade urbana
- c) Direito a cidades sustentáveis
- d) Dignidade da pessoa humana
- e) Direito de acesso à internet

#### **Comentários:**

Os princípios da PNDU enunciados até o momento incluem a Função social da cidade, a Função social da propriedade urbana, o Direito a cidades sustentáveis, o Direito de acesso à internet e outros. Dignidade da pessoa humana (**alternativa D**) é um dos princípios fundamentais da nossa Constituição Federal.

#### **GABARITO D**

Continuando, as **finalidades da PNDU** enunciadas até o momento são:

- 1. Facilitar a execução da política urbana em diferentes níveis,** com a participação de diferentes entes federados, setores e instituições, por meio: (1) de uma visão estruturante, sistêmica e compartilhada do território; (2) de uma agenda de desenvolvimento urbano sustentável atualizada aos desafios contemporâneos e customizável a diferentes realidades; (3) do estímulo à implementação do Estatuto da Cidade e do Estatuto da Metrópole;



**2. Orientar a definição de agendas programáticas nacionais, estaduais, supramunicipais e municipais** aderentes aos problemas urbanos presentes em diferentes escalas do território, e a diferentes perfis de cidades e municípios, incluindo parâmetros para a alocação de recursos financeiros;

**3. Apoiar os municípios no seu mandato constitucional de execução de suas políticas de desenvolvimento urbano**, por meio: (1) da elaboração e implementação de políticas municipais de desenvolvimento urbano e respectivos instrumentos, adequados às suas específicas realidades; (2) da oferta de linhas de apoio adequadas aos diferentes tipos de municípios e cidades;

**4. Fortalecer redes e esquemas de cooperação** interfederativa e intersetorial, estimular o protagonismo local em ações de desenvolvimento urbano, e formas inovadoras de participação e controle social;

**5. Complementar a Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR)** nas ações voltadas à consolidação de uma rede policêntrica de cidades.

## B- Sistema urbano brasileiro:

Essa seção traz a **visão estruturante de território** adotada pela PNDU. Essa visão tem a finalidade de facilitar ações convergentes no território e se apoia em uma abordagem:



### Multiescalar:

- Refletida na subseção "organização territorial", tem como foco integrar na PNDU a leitura em diferentes escalas da diversidade territorial das cidades brasileiras.

### Intersetorial:

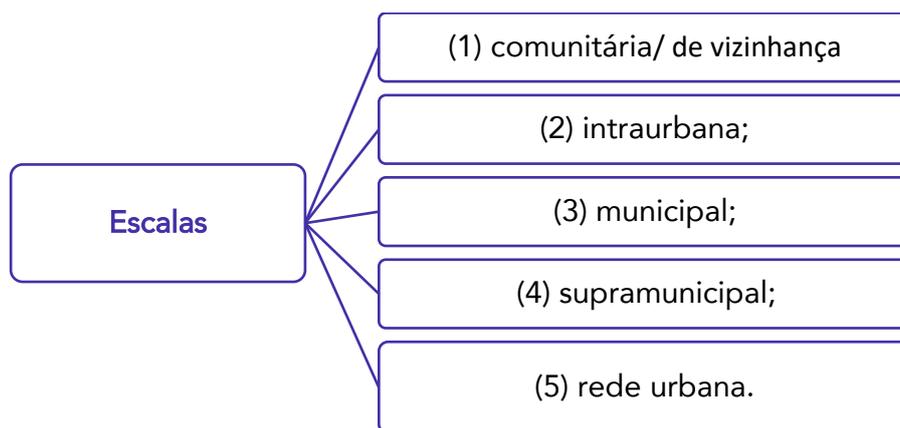
- Refletida na subseção "organização intersetorial", tem como foco integrar na PNDU a visão e a contribuição de diferentes setores na produção do espaço urbano.

### Interfederativa:

- Refletida na subseção "organização interfederativa", tem como foco integrar na PNDU as competências e o papel de diferentes níveis de governo nas ações de desenvolvimento urbano..

A **organização territorial da PNDU** parte de um olhar sobre as questões urbanas a partir de **diferentes escalas:**





**(INÉDITA-2024).** A organização territorial da PNDU parte de um olhar sobre as questões urbanas a partir de diferentes escalas, exceto:

- a) Comunitária
- b) Intraurbana
- c) Municipal
- d) Supramunicipal
- e) Metropolitana

**Comentários:**

A organização territorial da PNDU parte de um olhar sobre as questões urbanas a partir de diferentes escalas: (1) comunitária/ de vizinhança; (2) intraurbana; (3) municipal; (4) supramunicipal; (5) rede urbana.

**GABARITO E**

Pessoal, as balizas da abordagem interfederativa da PNDU são as **competências constitucionais dos entes federados**:

- ✓ Os **municípios** detêm a competência sobre a execução das políticas de desenvolvimento urbano;
- ✓ Os **estados** detêm a competência: (1) para legislar sobre normas gerais de direito urbanístico; (2) para legislar sobre a instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, bem como participar em seus arranjos de governança, ao lado dos municípios;
- ✓ A **União** detém a competência: (1) para legislar sobre normas gerais de direito urbanístico; (2) para propor diretrizes para o desenvolvimento urbano; (3) para instituir e organizar Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico – RIDEs;



Os **municípios, os estados e a União** possuem competências organizadas de formas diversas em políticas setoriais de interesse territorial, inclusive desenvolvimento regional.

### C- Mecanismos de implementação:

A seção Mecanismos de Implementação traz elementos necessários para tirar a PNDU do papel, isto é, para caminharmos da concepção para a ação no território.

#### **Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano Sustentável:**

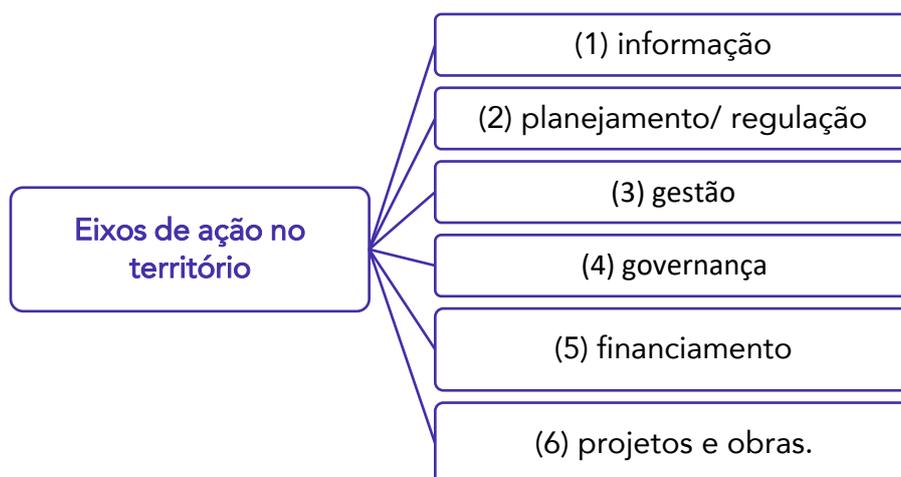
Instrumentos são ferramentas de trabalho. São adequados quando:

- (1) aplicam-se à escala de ação no território;
- (2) servem para resolver os problemas identificados;
- (3) aderem à realidade em que serão aplicados; e
- (4) são aplicados corretamente.

**Há diversos instrumentos disponíveis na legislação e nas práticas brasileiras**, alguns amplamente utilizados e outros que ainda devem ser fomentados.

Na história da política urbana brasileira, os municípios têm sido responsáveis pela maior parte das inovações urbanísticas. O **Estatuto da Cidade** (Lei 10.257/2001), que estudaremos na sequência dessa aula, por exemplo, relaciona e regulamenta instrumentos que foram antes aplicados nas cidades brasileiras.

O escopo específico da PNDU é a estruturação e o ordenamento do território, orientada para a redução de desigualdades socioespaciais no espaço urbano. Esse escopo é desdobrado em **eixos programáticos**, ou seja, eixos de ação no território, a saber:



A definição desses eixos programáticos reflete a necessidade de que **a implementação de ações de desenvolvimento urbano, por qualquer dos níveis de governo, considere:**

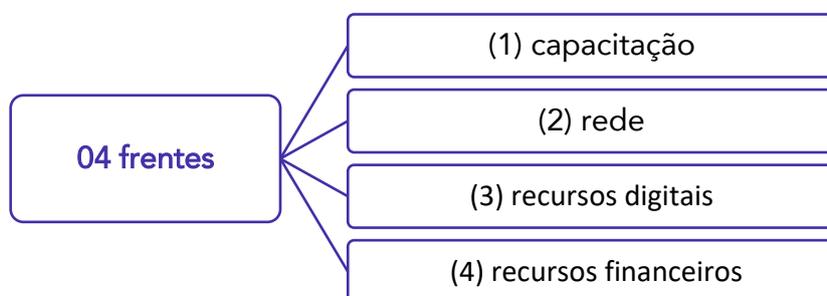
- (1) dados e informações geográficas, cartografias, leituras qualitativas do território e evidências quantitativas (informação);
- (2) visões de futuro associadas a padrões de desenvolvimento urbano desejados (planejamento/regulação);
- (3) capacidades institucionais e processos contínuos de implementação (gestão);
- (4) pactuações políticas com a sociedade, entre setores urbanos e níveis de governo, fomento a ambientes de colaboração (governança);
- (5) distribuição justa de ônus e benefícios do processo de urbanização (financiamento);
- (6) intervenções concretas no território para melhorar as condições de vida nas cidades (projetos e obras).

Na PNDU, os instrumentos de desenvolvimento urbano são classificados nas categorias acima descritas. Na formulação da política assume-se que:

- ✓ Instrumentos de informação, planejamento, gestão, governança, financiamento, projetos e obras são meios para a estruturação e ordenamento do território e o desenvolvimento urbano sustentável;
- ✓ Todos os entes locais devem implementar ações em cada um desses eixos, com níveis de complexidade adequados (necessários e suficientes) às suas realidades;
- ✓ Dinâmicas urbanas mais ou menos complexas exigem instrumentos mais ou menos complexos; assim, é importante ajustar esses instrumentos a diferentes realidades, expressas na tipologia da política.

#### **Linhas de apoio para o Desenvolvimento Urbano Sustentável:**

As linhas de apoio referem-se ao **desdobramento programático** da PNDU. Isto é, ao fomento para implementar ações ligadas ao escopo da política. Essas linhas de apoio estão organizadas em quatro frentes:



- ✓ **Capacitação para o desenvolvimento urbano sustentável:** a formação profissional e o desenvolvimento de capacidades institucionais são reconhecidos gargalos para a implementação de



políticas de desenvolvimento urbano no nível local. O Ministério das Cidades (MCidades) implementou diversas iniciativas de capacitação ao longo de sua existência.

- ✓ **Rede para o desenvolvimento urbano sustentável (ReDUS):** a aprendizagem prática e diferentes perspectivas asseguram saltos de conhecimento; trocas de experiência disseminam saberes e impulsionam ações mais acertadas nos territórios. A Rede para o Desenvolvimento Urbano Sustentável – ReDUS, é uma estratégia de mobilização e formação de comunidades de trabalho colaborativo para o desenvolvimento urbano sustentável.

Trata-se de uma iniciativa fomentada pelo Projeto ANDUS7 , em conjunto com a Frente Nacional de Prefeitos (FNP) e a Aliança pela Inovação e Sustentabilidade. A ReDUS apoia-se numa plataforma digital com recursos para colaboração em comunidades de prática, com o objetivo de fortalecer redes de conhecimento, solidariedade e colaboração entre governos, especialistas e sociedade.

- ✓ **Recursos digitais para o desenvolvimento urbano sustentável:** são ferramentas para apoiar ações de desenvolvimento urbano sustentável. Em síntese, trata-se de aplicações digitais que auxiliem os municípios e demais organizações a realizarem atividades no território. O compartilhamento de soluções desenvolvidas é uma das ferramentas de fortalecimento de capacidades, sobretudo para apoiar os eixos de informação, planejamento, gestão e governança para o desenvolvimento urbano sustentável.
- ✓ **Recursos financeiros para o desenvolvimento urbano sustentável:** a mobilização de recursos financeiros é um dos principais desafios para a implementação do escopo programático da PNDU. Diferentes fontes e mecanismos devem ser acionados para essa finalidade. Um dos mecanismos já destacados é a utilização de instrumentos de financiamento ligados à captura e distribuição de mais valias urbanas. Esse mecanismo somente pode ser viabilizado pelos municípios, por meio da elaboração de planos diretores.

A **capacitação e assistência técnica** são formas de apoio necessárias para alavancar essa estratégia no nível local. O mecanismo de captura e distribuição de mais valias urbanas é central, mas não é suficiente. É preciso considerar que:

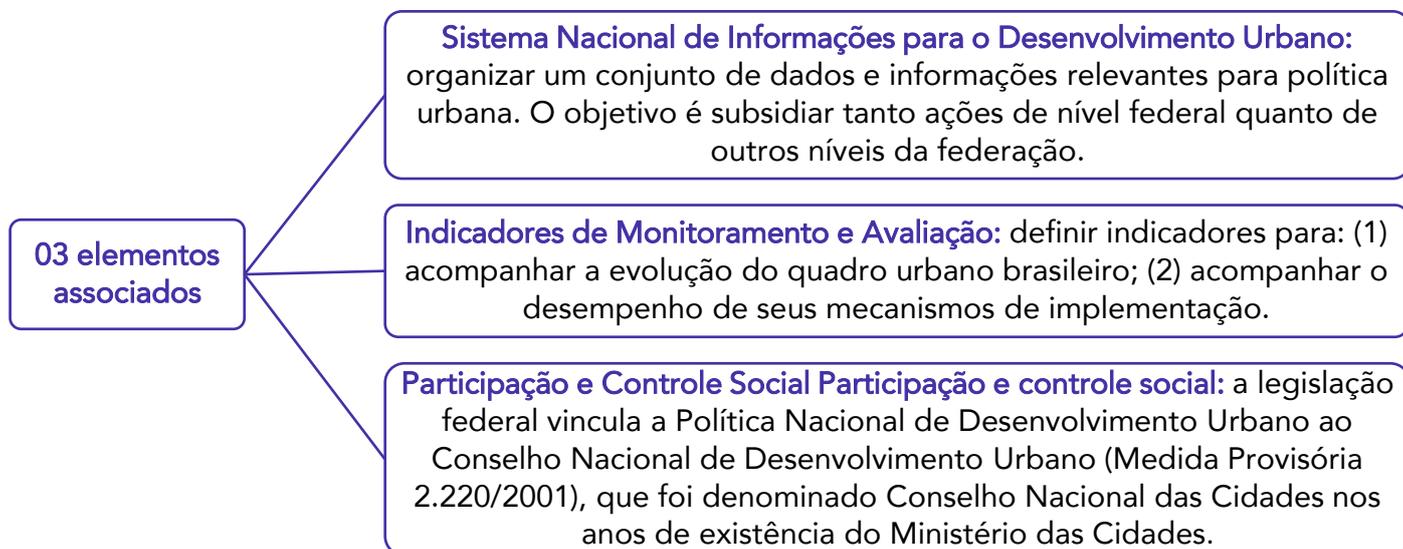
- (1) nem todos os municípios possuem dinâmicas imobiliárias suficientes para gerar recursos por esse mecanismo;
- (2) potenciais recursos provenientes desse mecanismo não dão conta das demandas urbanas.

### Monitoramento, avaliação e controle social:

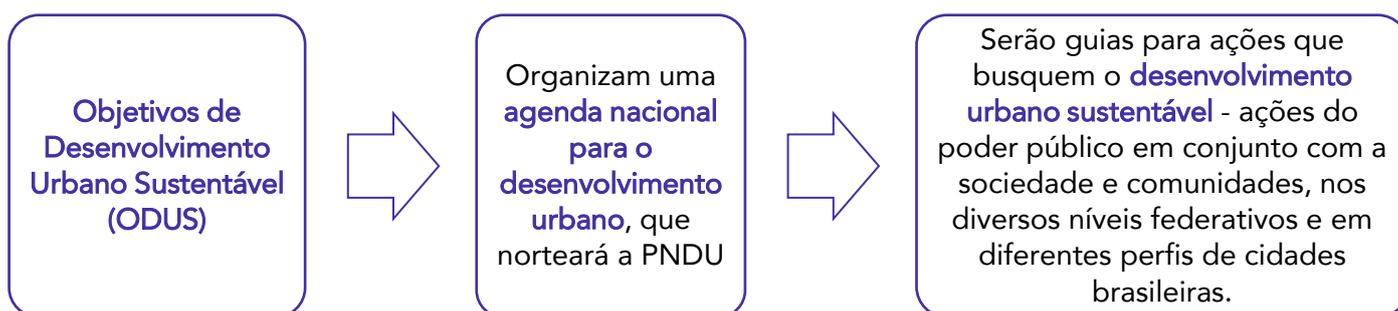
A legislação brasileira (Estatuto da Cidade) estabelece a **Gestão Democrática da Cidade** como condição para implementar políticas de desenvolvimento urbano. Participar na tomada de decisões sobre questões urbanas é essencial, porque o que acontece nas cidades impacta diretamente a vida das pessoas que nelas vivem.



Nessa perspectiva, o eixo Monitoramento, Avaliação e Controle Social é composto de três elementos associados:



## 2.5 O que são os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável – ODUS?



**A proposta de construir os ODUS de forma colaborativa foi inspirada no formato dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.**

Os processos de construção dos ODUS e da PNDU se complementam e envolvem uma ampla discussão com a sociedade. Essa discussão deverá abordar os desafios que as cidades brasileiras enfrentam.



A formulação dos ODUS previu um processo participativo ao longo de 2021, a partir de um ambiente de cocriação.

É importante que os Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável sejam estratégicos para o país, mas além disso, é importante que as cidades consigam adaptá-los e implementá-los, considerando suas próprias realidades.



(INÉDITA-2024). Os \_\_\_\_\_ organizam uma agenda nacional para o desenvolvimento urbano, que norteará a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Serão guias para ações que busquem o desenvolvimento urbano sustentável - ações do poder público em conjunto com a sociedade e comunidades, nos diversos níveis federativos e em diferentes perfis de cidades brasileiras

A opção que preenche, corretamente, a lacuna é:

- a) Padrões de Desenvolvimento Urbano
- b) Soluções Baseadas na Natureza (SBNs)
- c) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)
- d) Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS)
- e) Planos Diretores

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Os padrões de desenvolvimento urbano são combinações de características, contextos e forças presentes de maneira única em cada cidade.

A **alternativa B** está incorreta. Soluções Baseadas na Natureza (SBNs) referem-se à integração de diversas intervenções com o propósito de conservar tanto a biodiversidade quanto a sociedade.

A **alternativa C** está incorreta. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) são uma coleção de 17 metas globais, estabelecidas pela Assembleia Geral das Nações Unidas

A **alternativa D** está correta. Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS) são uma forma de organizar a agenda nacional para o desenvolvimento urbano sustentável.

A **alternativa E** está incorreta. Planos diretores são instrumentos básicos da política urbana.

#### GABARITO D

Os ODUS pretendem refletir uma **agenda de médio e longo prazos para as cidades brasileiras**. O ano de 2030 é um marco para as agendas de desenvolvimento. No entanto, muitas das questões a serem



endereçadas pelos ODUS devem ultrapassar esse marco, alcançando o horizonte de 2050. Confira os 16 ODUS:



- 1. Direito à cidade para todas as pessoas:** garantir o direito à cidade a todas as pessoas, sem deixar ninguém e nenhum lugar pra trás.
- 2. Moradia digna, segura e bem localizada:** garantir moradia digna, segura e bem localizada para todas as pessoas, especialmente para aquelas em situação de vulnerabilidade.
- 3. território urbano articulado e eficiente:** favorecer cidades que usem melhor os recursos financeiros, urbanos e naturais, por meio de infraestruturas sustentáveis, ações integradas e desenvolvimento do território ordenado pelo transporte.
- 4. Cidade protagonista da ação climática:** fazer com que nossas cidades reduzam as emissões de gases de efeito estufa e garantam a justiça climática.
- 5. Cidade e natureza integradas:** valorizar, proteger, restaurar e usar de forma sustentável as áreas naturais responsáveis pela biodiversidade e pelos serviços ecossistêmicos que atendem a população urbana
- 6. Águas urbanas para a vida:** manejar e gerir as águas urbanas de forma sustentável, protegendo os ecossistemas aquáticos e garantindo saneamento e água potável para todas as pessoas.
- 7. Prosperidade econômica inclusiva e verde:** promover a geração de emprego digno e renda a partir de um desenvolvimento econômico local sustentável
- 8. Cidade inteligente:** fomentar cidades comprometidas com o desenvolvimento urbano e a transformação digital sustentáveis.
- 9. Patrimônio, identidades e saberes regionais:** reconhecer, valorizar, proteger e respeitar o patrimônio, identidades e saberes locais e regionais nas cidades.
- 10. Espaços urbanos acolhedores e seguros:** promover espaços públicos acolhedores, acessíveis, seguros e verdes para todas as pessoas, atendendo às diferentes necessidades da vida urbana.
- 11. Cidade para todas as gerações:** preparar as cidades para o envelhecimento da população brasileira e valorizar o urbano como espaço privilegiado para o diálogo entre as gerações.



**12. Cidade democrática e participativa:** democratizar e fortalecer o planejamento, a gestão e a governança urbana por meio da participação popular efetiva.

**13. Cidade educadora:** reconhecer a cidade como ambiente educativo e criar condições para que todas as pessoas aprendam temas diversos a partir do território urbano.

**14. Finanças municipais eficientes, inovadoras e justas:** promover finanças municipais eficientes, inovadoras, transparentes e focadas em garantir a justiça social e a distribuição justa dos recursos, dos benefícios e problemas da urbanização

**15. Políticas urbanas integradas:** integrar as políticas urbanas e aprimorar mecanismos para tomar decisões, planejar, orçar, implementar e gerir as ações no território.

**16. Cooperação e parcerias para o desenvolvimento urbano:** fomentar parcerias entre governos, instituições e pessoas para desenvolver as cidades de forma sustentável, considerando todas as escalas e suas especificidades.



(FAUEL/PARANACIDADE-2022). Os Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS) capitaneados pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) são considerados fundamentais para a construção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Assinale, abaixo, a alternativa que **NÃO** indica um dos objetivos.

- a) Saúde pública e universal.
- b) Águas urbanas para a vida.
- c) Cidade educadora.
- d) Patrimônio, identidades e saberes regionais.

**Comentários:**

A alternativa A está incorreta. A saúde pública e universal **NÃO** é um dos Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável (ODUS).

As demais alternativas (B, C e D) são dos Objetivos do Desenvolvimento Urbano Sustentável.

**GABARITO A**

Pessoal, terminamos a primeira parte da aula e na sequência já vamos estudar o **Estatuto da Cidade**. Foco total nessa lei para o BNDES!

Vamos treinar muitas questão da banca CESGRANRIO!



## 3. Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade

### 3.1 Introdução

Segundo a definição de José dos Santos Carvalho Filho<sup>4</sup>, a política urbana é:

O conjunto de estratégias e ações do poder público, isoladamente ou em cooperação com o setor privado necessárias à constituição, preservação, melhoria e restauração da ordem urbanística em prol do bem-estar das comunidades.

Em consonância com a Constituição Federal, a **política urbana** deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, promovendo a sua gestão democrática, oferecendo mecanismos para a regularização fundiária, combatendo a especulação imobiliária e assegurando a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos.

De acordo com Raquel Rolnik<sup>5</sup>, as inovações contidas no Estatuto situam-se em 3 campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas.

O **Estatuto da Cidade** estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único).



Ao longo da nossa aula vamos entender melhor cada um deles, ok?

<sup>4</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.

<sup>5</sup> ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In: SAULE Jr., N.; ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo: Pólis, 2001. p. 5-9



## 3.2 Função social da propriedade

A função social, presente na Constituição Federal de 1.988, é o **princípio norteador do direito de propriedade no Brasil**. Dessa forma, **todo imóvel deve ser usado em prol dos interesses da sociedade, e não apenas dos proprietários**, de forma a garantir cidades justas, em que todos desfrutem dos benefícios da urbanização.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL	ESTATUTO DA CIDADE
Conceito de função social da propriedade	Diretrizes para efetivação da função social da propriedade

A propriedade urbana cumpre sua **função social** quando o seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem-estar e desenvolvimento da população como um todo. Segundo o Estatuto da Cidade:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no **plano diretor** (art. 39).

O **Plano Diretor**, aprovado por lei municipal, é o **instrumento básico** para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município (art. 40).

## 3.3 Diretrizes gerais da política urbana

Vamos começar o estudo do Capítulo I, já com as **diretrizes gerais do Estatuto (art. 2º)**, que são uma série de parâmetros que deverão ser observados pelos Municípios e/ou, em alguns casos, até mesmo pelos Estados.

As decisões e ações relativas ao desenvolvimento urbano, à ocupação do solo, à ordenação do território e ao bem-estar social devem ser tomadas seguindo os princípios elencados no art. 2º do Estatuto da Cidade, que traz as seguintes **diretrizes gerais**:



Diretriz	Comentário
I – <b>garantia do direito a cidades sustentáveis</b> , entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;	O bem-estar comunitário se materializa pelo direito à cidade sustentável, que deve conjugar fatores do meio ambiente urbano com os do meio ambiente natural.



<p>II – <b>gestão democrática</b> por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;</p>	<p>Participação da população e de associações comunitárias na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos ligados à política urbana (gestão negociada da cidade).</p>
<p>III – <b>cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade</b> no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;</p>	<p>A ideia central dessa diretriz é a parceria a ser firmada entre os órgãos públicos e os setores privados (busca de soluções conjuntas e articulação entre os diversos agentes).</p>
<p>IV – <b>planejamento</b> do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;</p>	<p>As cidades são o resultado de processos sociais, econômicos, culturais, políticos e físico-espaciais, de modo que somente com o planejamento é que o Poder Público poderá conseguir real desenvolvimento urbanístico.</p>
<p>V – <b>oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos</b> adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;</p>	<p>Equipamentos e serviços públicos só terão utilidade se satisfizerem realmente os interesses da comunidade.</p>
<p>VI – <b>ordenação e controle do uso do solo</b>, de forma a <b>EVITAR</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;</li><li>b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;</li><li>c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;</li><li>d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;</li><li>e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;</li><li>f) a deterioração das áreas urbanizadas;</li><li>g) a poluição e a degradação ambiental;</li><li>h) a exposição da população a riscos de desastres.</li></ul>	<p>Essa diretriz insere a variável ambiental e visa motivar a ocupação e os usos do solo de acordo com as determinações do planejamento, segundo a capacidade da infraestrutura e dos equipamentos urbanos de cada área, bem como arbitrar conflitos entre usos e ocupação inconciliáveis.</p> <p>O controle do uso e da ocupação do solo consiste em um mecanismo de regulação dos usos urbanos, baseado principalmente em modelos de distribuição de densidades e compatibilidade de usos, com o objetivo de evitar práticas inadequadas, incompatíveis ou especulativas.</p>
<p>VII – <b>integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais</b>, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;</p>	<p>O Estatuto afirma a necessidade de integração e articulação entre as áreas urbanas e rurais, especialmente em função do Plano Diretor, que deve contemplar o Município como um todo.</p>



VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana <b>compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica</b> do Município e do território sob sua área de influência;	Fundamentado no direito às cidades sustentáveis, cujo desenvolvimento urbano ocorre com ordenação, sem caos e degradação.
IX – <b>justa distribuição dos benefícios e ônus</b> decorrentes do processo de urbanização;	Corrigir os prejuízos decorrentes da distribuição irregular de investimentos na cidade.
X – <b>adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano</b> , de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;	Os gastos públicos devem estar alinhados aos objetivos da política de desenvolvimento urbano.
XI – <b>recuperação dos investimentos do Poder Público</b> de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;	Os benefícios resultantes dos investimentos públicos devem ser atribuídos a toda a coletividade.
XII – <b>proteção, preservação e recuperação</b> do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;	Impedir que a especulação imobiliária e outros interesses privados causem a destruição do patrimônio.
XIII – <b>audiência</b> do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;	Relacionado ao direito à gestão democrática, garantindo à população afetada o poder de interferência nos procedimentos para implantação de empreendimentos incômodos.
XIV – <b>regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda</b> mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;	Promover a regularização e a urbanização das áreas urbanas que apresentem condições precárias, tais como favelas, loteamentos irregulares ou cortiços.
XV – <b>simplificação da legislação</b> de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;	Facilitar a compreensão das normas e o seu cumprimento e permitir o uso racional dos recursos territoriais e dos investimentos públicos, de modo a ampliar a oferta de lotes e moradias do mercado formal.
XVI – <b>isonomia de condições</b> para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;	As regras de uso e ocupação do solo e licenciamento de obras devem ser respeitadas por todos igualmente, sejam eles agentes públicos ou privados.
XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, <b>padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais</b> e a economia de recursos naturais;	Busca incentivar a adoção de práticas sustentáveis. O Estatuto buscou incentivar a inovação, explorando novas ideias em busca do interesse público.
XVIII - <b>tratamento prioritário</b> às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;	Para que essa função social seja atendida as obras e edificações de relevante interesse público devem ter tratamento



	prioritário na elaboração de políticas urbanas.
XIX – garantia de <b>condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto</b> nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos <b>trabalhadores domésticos</b> , observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados;	No interior das edificações urbanas, devem ser garantidas condições mínimas de acessibilidade e utilização. Sem exaurir o rol de medidas, a norma é expressa em relação às dependências de trabalhadores domésticos, de forma garantir a efetividade do princípio da dignidade humana.
XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e <b>acessibilidade</b> na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e <b>técnicas construtivas hostis</b> que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.	Última diretriz incorporada em 2022 ao Estatuto da Cidade, reforçando a importância da acessibilidade nos espaços públicos e rechaçando a "arquitetura hostil" que emprega estruturas, equipamentos e materiais com o objetivo de afastar as pessoas — sejam moradores de rua, jovens ou idosos, por exemplo — de praças, viadutos, calçadas e jardins.

Após o estudo desses conceitos teóricos, confira uma questão de prova da **CESGRANRIO** sobre as diretrizes do Estatuto da Cidade:



**(CESGRANRIO/BNDES-2007). A Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, tem, entre outras diretrizes gerais, as listadas a seguir, EXCETO:**

- a) atribuição, ao governo federal, da operação dos planos diretores municipais.
- b) garantia do direito a cidades sustentáveis.
- c) oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.
- d) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.
- e) simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias.

**Comentários:**

Questão sobre as diretrizes gerais do art. 2º. Vamos analisar?

A **alternativa A** está incorreta. O Estatuto da Cidade prevê que o plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, deverá ser aprovado por lei municipal.



A **alternativa B** está correta. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

A **alternativa C** está correta. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

A **alternativa D** está correta. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

A **alternativa E** está correta. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

#### **GABARITO A**

Para finalizarmos o Capítulo I, o art. 3º prevê as **competências da União** em matéria de política urbana:

- I– legislar sobre **normas gerais** de direito urbanístico;
- II– legislar sobre **normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em** relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;
- III– promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, **programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público;**
- IV– instituir **diretrizes para desenvolvimento urbano**, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público;
- V – elaborar e executar **planos nacionais e regionais** de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.





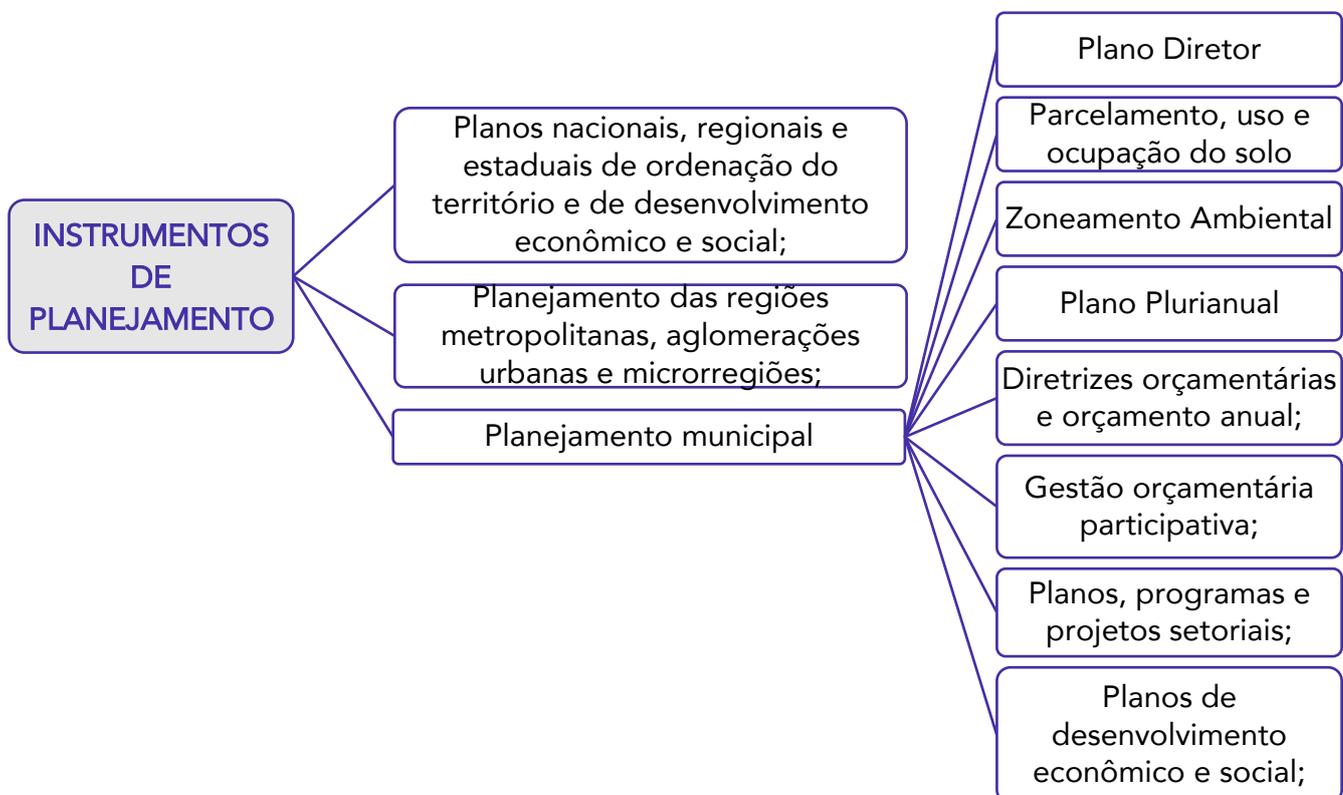
A Constituição Federal determina a cooperação entre os entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) na política urbana (competência legislativa concorrente).

## 4. Instrumentos da Política Urbana

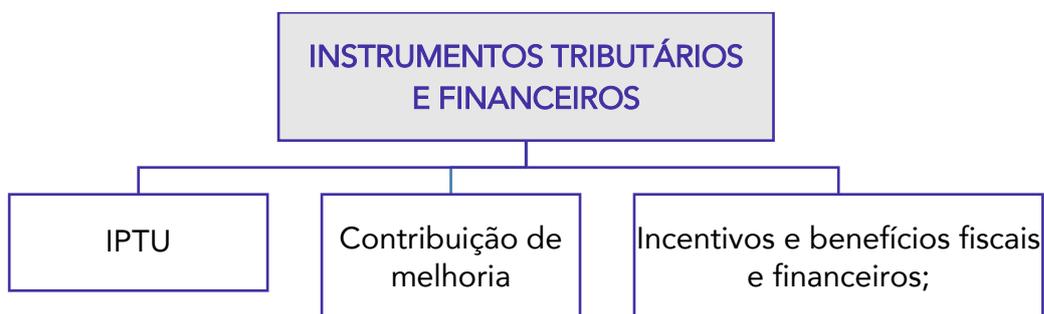
As diretrizes mencionadas no art. 2º devem nortear a política urbana. Mas é pelos instrumentos previstos no art. 4º do Estatuto da Cidade que essas **diretrizes serão colocadas em prática**.

O Estatuto da Cidade pode ser comparado a uma grande caixa de ferramentas, e as ferramentas são os instrumentos urbanísticos.

Por exemplo, temos a diretriz segundo a qual a ordenação e o controle do uso do solo deve buscar evitar a retenção especulativa. Qual instrumento é capaz de efetivar essa diretriz? O município poderá usar o instrumento denominado Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios. Outro exemplo é a diretriz da proteção ao patrimônio cultural. É possível atender a essa diretriz com o instrumento do tombamento.



INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS				
Desapropriação	Servidão administrativa	Limitações administrativas	Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano	Unidades de Conservação
ZEIS	Concessão de direito real de uso	Concessão de uso especial para fins de moradia	Parcelamento, edificação e utilização compulsórios	Usucapião especial de imóvel urbano
Direito de superfície	Direito de preempção	Outorga onerosa	Transferência do direito de construir	Operações Urbanas Consorciadas
Regularização Fundiária	Assistência técnica e jurídica gratuita	Referendo popular e plebiscito	Demarcação urbanística	Legitimação de posse



Já antevendo as questões sobre este assunto, é importante memorizar a qual grupo o instrumento ou instituto pertence, pois as questões vão misturar todos eles. Vejamos um exemplo recente que caiu na prova do CNU:



(CESGRANRIO/CNU-2024). A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, buscando planejar o desenvolvimento das cidades, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. Diversas são as classes de instrumentos que podem ser usadas para implementação dessa política: planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território, instrumentos de planejamento municipal, institutos tributários e financeiros, institutos jurídicos e políticos, estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), entre outros.

Um exemplo de instrumento de política urbana classificado como instituto jurídico e político, segundo a Lei nº10.257/2001, é o(a)

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
- b) plano plurianual municipal
- c) incentivo fiscal municipal
- d) tombamento de imóvel ou de mobiliário urbano
- e) gestão orçamentária participativa

#### Comentários:

A questão cobrou o conhecimento do art. 4º da Lei nº 10.257/2001.

A **alternativa A** está incorreta. O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é um instituto tributário e financeiro.

A **alternativa B** está incorreta. Plano plurianual municipal é um instrumento de planejamento municipal.

A **alternativa C** está incorreta. Incentivo fiscal é um instituto tributário e financeiro.

A **alternativa D** está correta. Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano é um instituto jurídico e político.

A **alternativa E** está incorreta. Gestão orçamentária participativa é um instrumento de planejamento municipal.

#### GABARITO D



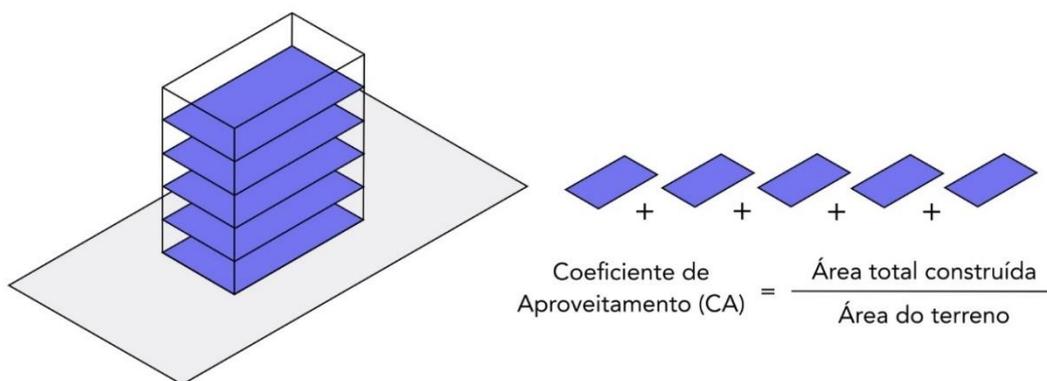
## 4.1 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC)

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é o instituto jurídico que busca garantir o princípio da função social da propriedade, no qual **o poder público obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não possui adequado aproveitamento**. Caberá ao município editar **lei específica delimitando as condições, os prazos e as áreas** passíveis de aplicação do instrumento (art. 5º).

Mas qual critério o Município utiliza para determinar que um imóvel não possui adequado aproveitamento e, portanto, não atende a função social da propriedade?

O Estatuto da Cidade deixa essa prerrogativa para os municípios. As legislações municipais possuem liberdade para estabelecer seus critérios definidores. De forma geral, o critério adotado se baseia no **coeficiente de aproveitamento**, que pode ser definido como:

**Coeficiente de aproveitamento (CA):** relação entre área edificável e área do terreno (área da construção e a área total do lote). Define o potencial construtivo do terreno (o quanto se pode construir).



**Exemplo prático:** vamos considerar um terreno de 1.000 m<sup>2</sup>. O CA determinará quantos metros quadrados podem ser construídos nesse terreno. Se o plano diretor municipal estabelecer que, para o zoneamento em que este terreno está localizado, o Coeficiente de Aproveitamento é 2, significa que podemos construir no máximo 2.000 m<sup>2</sup> de área computável (somando todos os pavimentos, se houver).

O valor do CA será determinado **pelo plano diretor**, podendo instituir um CA único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, de acordo com suas características. Em lugares onde se deseja um adensamento maior, o CA vai ser mais alto e vice-versa.

Termo

Significado

37



<b>Coefficiente de Aproveitamento Mínimo</b>	Define, para fins de cumprimento da função social da propriedade, <b>qual a área mínima daquele imóvel deve ser aproveitada</b> . O aproveitamento construtivo abaixo do mínimo pode ensejar, a qualquer tempo, a critério do Município, a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.
<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico</b>	<b>Resulta do potencial construtivo gratuito</b> inerente aos lotes e glebas urbanos, sendo ele um direito fundamental do proprietário de construir em seu terreno.
<b>Coefficiente de Aproveitamento Máximo</b>	<b>Determina o valor máximo que pode ser construído no terreno</b> . Para construir acima do coeficiente básico até o limite do coeficiente máximo, o proprietário precisará adquirir onerosamente esse direito junto à Prefeitura que, nessa hipótese, concederá a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Também poderá adquirir de terceiros, a Transferência do Direito de Construir (TDC).

Atentos às definições acima, vamos prosseguir com mais conceitos importantes para o entendimento da função social da propriedade.

#### IMÓVEL NÃO EDIFICADO

- Imóvel **vazio**, sem nenhum tipo de construção (Coeficiente de Aproveitamento igual a zero).

#### IMÓVEL SUBUTILIZADO

- Imóvel com **Coeficiente de Aproveitamento inferior ao mínimo** definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

#### IMÓVEL NÃO UTILIZADO

- Imóvel construído e **desocupado** pelo prazo definido em lei.

No caso de imóveis não edificados ou subutilizados, a providência a ser adotada pelo proprietário se refere ao parcelamento ou a edificação. E para os imóveis não utilizados, a obrigação é a utilização do imóvel.

Segundo a definição de José dos Santos Carvalho Filho<sup>6</sup>:

**Parcelamento do solo** é a providência pela qual se procede a sua subdivisão, em partes iguais ou não, de modo a resultarem vários módulos imobiliários autônomos em substituição à área parcelada.

**Edificar** é a atividade por meio da qual se executa alguma construção sobre o solo.

<sup>6</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.



**Utilizar** está ligado a dar uma destinação adequada (tipo de uso e atividade) dentro dos padrões fixados no plano diretor.

Após a delimitação da área de incidência do PEUC, como determina o Estatuto da Cidade e da caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, os proprietários serão **notificados pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização** (art. 5º, § 2º).

A notificação deve ser averbada<sup>7</sup>, no cartório de registro de imóveis, para tornar pública a informação de que aquele imóvel deve cumprir obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.

A notificação deverá ser endereçada (art. 5º, § 3º):

- Ao proprietário, no caso de imóvel cujo proprietário é **pessoa física**;
- À pessoa com poderes de gerência ou administração, no caso de imóvel cujo proprietário é **pessoa jurídica**.

Atenção! Frustrada a notificação por **3 vezes**, esta deverá ser feita por **edital (publicação no Diário Oficial Municipal)**.

Após a averbação, a obrigação ficará vinculada ao imóvel. Assim, caso seja alienado, será transmitida ao novo proprietário, sem interrupção quaisquer prazos (art. 6º).

Vamos ficar atentos aos prazos para cumprimento das obrigações (art. 5º, § 4º):



1 ANO



Para **protocolar o projeto** no órgão municipal competente, contado a partir da notificação.

2 ANOS



Para o **início das obras**, contados a partir da data de aprovação do projeto.

<sup>7</sup> A averbação corresponde a uma anotação feita junto ao registro imobiliário, para o fim de demonstrar a existência de fatos jurídicos relativos ao imóvel.



Observe que o Estatuto da Cidade **não define** prazo para que o órgão municipal aprove o projeto. Desse modo, não importa o tempo que demore o processo administrativo de aprovação do projeto, a contagem do prazo para o início das obras só se iniciará com o ato final de aprovação.

Lei específica pode prever, excepcionalmente, a conclusão em etapas de **projetos de grande porte**, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo (art. 5º, § 5º).

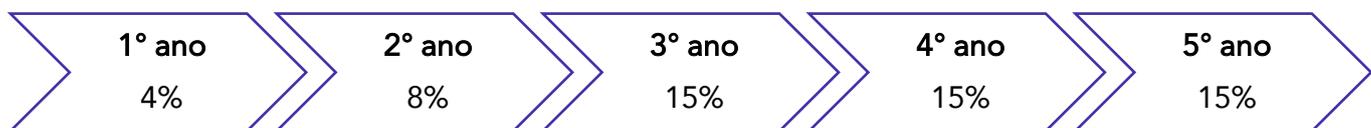
É importante lembrarmos que a efetivação da função social da propriedade **urbana não é uma opção, mas, sim, uma obrigação do município**. Esse entendimento é confirmado pelo próprio Estatuto da Cidade, que trouxe em seu art. 42 a **obrigatoriedade** de os planos diretores delimitarem as áreas urbanas onde poderá ser aplicado o PEUC.

## 4.2 IPTU progressivo no tempo

Em caso de **descumprimento das condições e prazos do instrumento anterior**, o proprietário do imóvel será penalizado pela **aplicação do IPTU progressivo no tempo, um tributo de valor crescente aplicado por um período de até 5 anos** (art. 7º).

O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e **não excederá duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% sobre o valor do imóvel** (art. 7º, § 1º).

Exemplo de aplicação da alíquota:



É **vedada** a concessão de isenções ou de anistia na cobrança do IPTU progressivo (art. 7º, § 3º).

O que acontece, se durante o período de aplicação do IPTU Progressivo, o proprietário cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel?

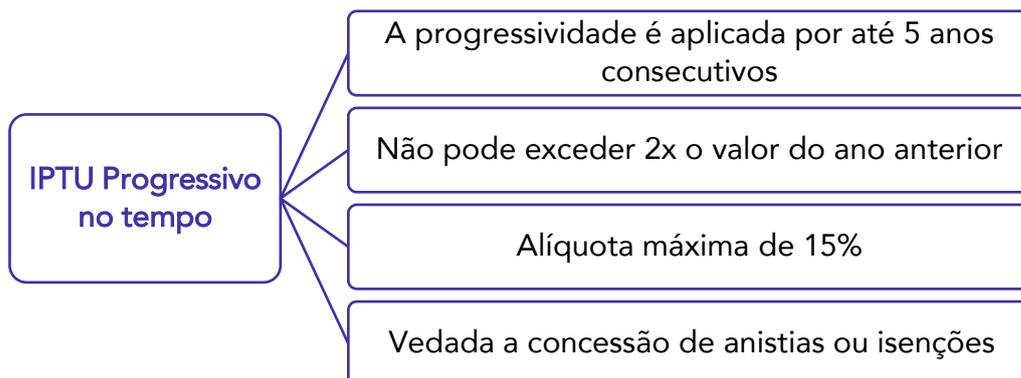
Nesse caso cobrança cessará a partir do próximo exercício. Caso a obrigação não seja atendida **em 5 anos, o poder público manterá a cobrança pela alíquota máxima ou poderá (não "deverá") proceder à desapropriação do imóvel** (art. 7º, § 2º).

A majoração da alíquota deve ser anual, prevista em lei e não pode deixar de efetivar-se no curso dos 5 anos. Segundo José dos Santos Carvalho Filho<sup>8</sup>, se for interrompida a elevação da alíquota, mantendo-se no ano seguinte a mesma do ano anterior, o Município estará descumprindo a sanção de aplicar o IPTU progressivo no tempo.

<sup>8</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.



Resumindo e esquematizando:



### 4.3 Desapropriação com pagamentos em títulos

Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o imóvel **poderá ser desapropriado pois não cumpre a função social da propriedade** (art. 8°).

A desapropriação sanção é instrumento de política urbana em que o poder público impõe ao proprietário a perda do seu imóvel, que se torna propriedade do Estado, indenizando-o com o pagamento em títulos da dívida pública. Trata-se da segunda sanção pelo descumprimento do PEUC.



Esse tipo de desapropriação é diferente da desapropriação por interesse social ou utilidade pública, pois trata-se de tributação extrafiscal de finalidade punitiva, com progressividade no tempo.

O Município procederá ao **adequado aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo máximo de 5 anos**, a partir da sua incorporação ao patrimônio público. Caso não promova o adequado aproveitamento do imóvel (diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros), o Prefeito poderá responder por improbidade administrativa (art. 8°, § 4° e § 5°).

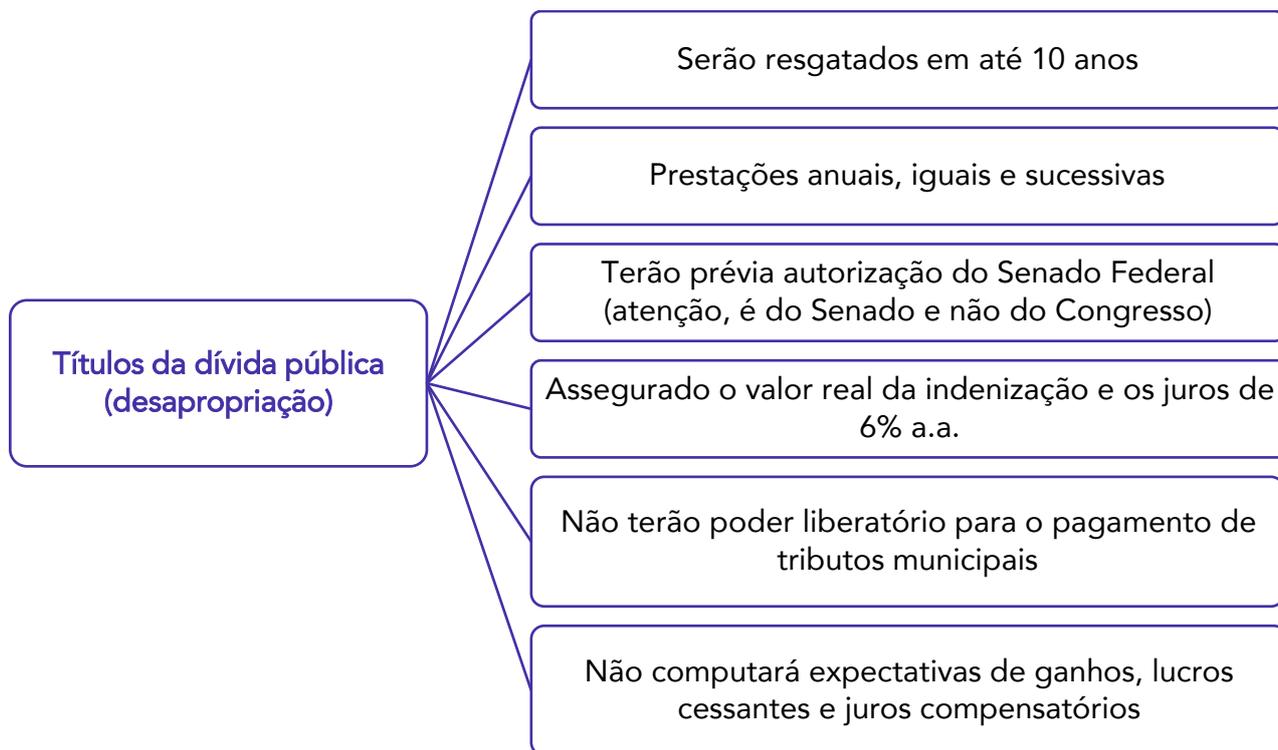
Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo **Senado Federal** e serão resgatados em **até 10 anos**, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os **juros legais de 6% ao ano** (art. 8°, § 1°).

Atenção! Os títulos **não terão** poder liberatório para pagamento de tributos.

O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área do imóvel após a notificação de parcelamento



compulsório e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios (art. 8º, § 2º).



Para garantir o cumprimento da função social da propriedade, a Constituição Federal de 1988 regulamentou os três instrumentos urbanísticos apresentados, **que devem ser aplicados sucessivamente**. É importante memorizar a sequência de aplicação:



O intuito da aplicação dos 3 instrumentos é **inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades** (prática de reter bens até que eles se valorizem, muitas vezes em função de algum investimento, inclusive público, feito nas imediações). Enquanto muitos imóveis situados em áreas dotadas de infraestrutura permanecem ociosos, grande parcela da população reside em moradias em situação de risco



O principal objetivo é evitar a expansão horizontal da estrutura urbana em direção a áreas desprovidas de infraestrutura ou ambientalmente frágeis, aumentando assim a oferta de terra urbanizada e moradia para atender à demanda existente.



**Os instrumentos em questão visam dar uma utilização a um imóvel em estado de ociosidade ou subutilização.** Não se trata de construir empreendimentos de cunho social ou de assistência direta à camada mais pobre da população. O proprietário pode destinar ao uso que bem desejar.

As questões de concurso costumam afirmar que os instrumentos do Estatuto da Cidade possuem função arrecadatória. Essa afirmativa é falsa, pois no âmbito do Estatuto, a tributação urbana ganha status extrafiscal ao transformar-se em importante instrumento para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade privada. O objetivo não é arrecadar mais, mas garantir a indução do desenvolvimento urbano e a redistribuição à coletividade dos benefícios decorrentes da urbanização.



**(CESGRANRIO/BNDES-2013). O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Essa Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.**

**Nesse sentido, no Capítulo II (Dos instrumentos da política urbana), a Seção II, que trata do parcelamento, da edificação ou utilização compulsórios, e a Seção III, que trata do IPTU progressivo no tempo, têm o objetivo de**

- a) promover a construção de empreendimentos de grande porte, para suprir o déficit habitacional das cidades.
- b) evitar o parcelamento do solo, impedindo que empreendimentos de grande porte possam inflacionar a malha da cidade, considerando a articulação urbanística com as demandas do equilíbrio ambiental.
- c) evitar o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado em áreas urbanizadas, com objetivo especulativo, para que seus proprietários possibilitem uma destinação social ao seu terreno.
- d) identificar os terrenos subutilizados que tenham edificações com baixa taxa de ocupação para reduzir o IPTU progressivo no tempo, e estimular, assim, a ocupação do terreno.
- e) identificar os terrenos vazios ou subutilizados em áreas urbanizadas para impedir que a terra urbanizada ociosa seja destinada à construção de habitações sociais.



### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O objetivo é evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização (art. 2º, VI, e).

A **alternativa B** está incorreta. Os instrumentos do Estatuto da Cidade não querem evitar o parcelamento do solo. No caso de imóveis não edificados ou subutilizados, a providência a ser adotada pelo proprietário se refere ao parcelamento ou a edificação (art. 5º). O que deseja-se evitar é o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana.

A **alternativa C** está correta. O objetivo é evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização (art. 2º, VI, e). A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 39).

A **alternativa D** está incorreta. Imóveis subutilizados são aqueles que possuem Coeficiente de Aproveitamento inferior ao mínimo definido em lei (art. 5º, § 1º). Não há o que se falar em reduzir o IPTU progressivo no tempo, já que se o imóvel estiver subutilizado, o poder público poderá obrigar o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não possui adequado aproveitamento.

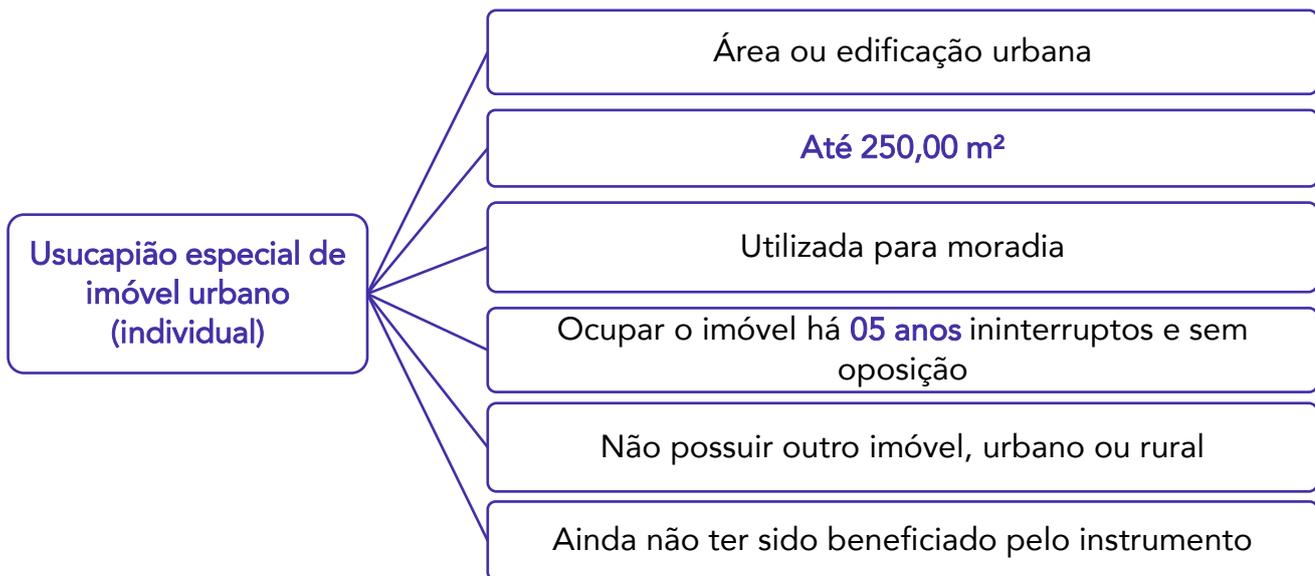
A **alternativa E** está incorreta. Os imóveis ociosos são aqueles não utilizados ou desocupados, nos termos da legislação municipal. Logo, a obrigação é a utilização do imóvel que pode ser feita inclusive com a destinação à construção de habitações sociais.

### GABARITO C

## 4.4 Usucapião especial de imóvel urbano

A figura jurídica do usucapião, como modalidade de aquisição da propriedade imóvel, teve os seus contornos definidos pelo artigo 183 da Constituição Federal e foi regulamentada pelos artigos 9º a 14 do Estatuto da Cidade, que o subdividiu em usucapião individual (art. 9º) e usucapião coletivo (art. 10). Vejamos os requisitos:





O título de domínio será conferido **ao homem ou à mulher**, ou a ambos, independentemente do estado civil (art. 9º, § 1º). Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, **desde que já resida no imóvel** por ocasião da abertura da sucessão (art. 9º, § 3º).



(CESGRANRIO/CNU-2024). Um exemplo de instrumento de política urbana classificado como instituto jurídico e político é a usucapião especial de imóvel urbano. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Considere o caso hipotético a seguir.

W é filho único de Z e há alguns anos mora de aluguel em um imóvel diferente do local onde seu pai Z habitava. Z não era proprietário de nenhum imóvel urbano ou rural e vivia por 8 anos, ininterruptamente e sem oposição, em uma área urbana, de duzentos metros quadrados, com edificação urbana simples, que ele utilizava para sua moradia. Imediatamente após a morte de Z, W abriu a sucessão e vislumbrou a possibilidade de fazer uso da usucapião especial de imóvel urbano do local onde seu pai residia, uma vez que nem Z nem W eram proprietários de imóvel urbano ou rural e W ainda morava de aluguel.

Nessa situação apresentada, juridicamente W

- a) terá direito à usucapião especial de imóvel urbano.
- b) não terá direito à usucapião, pois Z habitava o imóvel ininterruptamente e sem oposição por menos de 10 anos.



- c) não terá direito à usucapião, pois o imóvel habitado por Z possui mais de cento e cinquenta metros quadrados.
- d) não terá direito à usucapião, pois o direito não é extensível a herdeiro legítimo.
- e) não terá direito à usucapião, pois não residia no imóvel de Z por ocasião da abertura da sucessão.

#### Comentários:

A usucapião especial urbana é regulada pelo art. 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Segundo o § 3º desse artigo, para que o herdeiro legítimo possa continuar a posse de seu antecessor e, assim, eventualmente pleitear a usucapião do imóvel, é necessário que ele já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. No caso em questão, W não residia no imóvel de Z no momento da abertura da sucessão, pois vivia de aluguel em outro imóvel. Portanto, W não terá direito à usucapião.

#### GABARITO E

Além do usucapião individual, o Estatuto da Cidade reconhece que o **usucapião urbano pode ser coletivo**, ou seja, pode ser adquirido por um grupo de pessoas, desde que não seja possível identificar as áreas ocupadas individualmente por cada um dos possuidores.



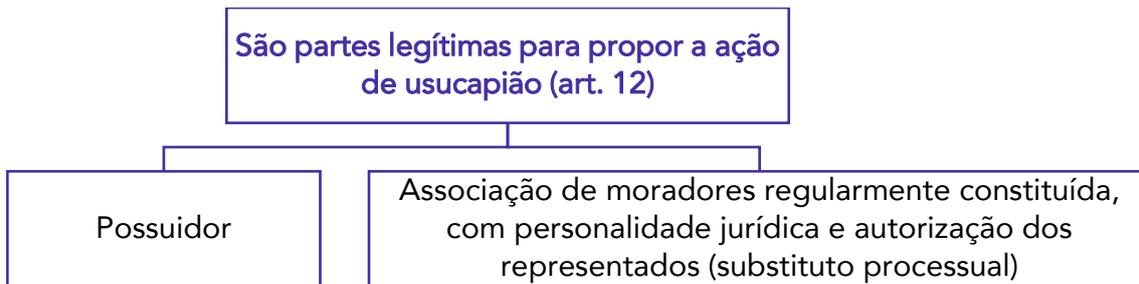
São passíveis de **usucapião coletivo** os **núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de 5 anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m<sup>2</sup> por possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (art. 10).

O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas (art. 10, § 1º).

O usucapião é declarado mediante sentença judicial que servirá de título para registro no Cartório de Imóveis. Na sentença, o juiz atribuirá **igual fração ideal de terreno** a cada possuidor, independente da dimensão do terreno, **salvo** hipótese de acordo escrito entre condôminos com frações ideais diferenciadas (art. 10, § 2º e § 3º).

O condomínio constituído **é indivisível e não pode ser extinto, salvo** por deliberação favorável de no mínimo **2/3 dos condôminos**, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes (art. 10, § 4º e § 5º).





No caso do possuidor, o Estatuto da Cidade menciona: o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente e os possuidores, em estado de comosse (art. 12).

**Atenção!** Na ação de usucapião é **obrigatória a intervenção do Ministério Público**. Além disso garante-se aos proponentes os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante ao Cartório de Registro de Imóveis (art. 12, § 1º e § 2º).

A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis (art. 13).

Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o **sumário** (art. 14).



(CESGRANRIO/CAIXA-2012). De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001), dentre as diretrizes gerais da política urbana, um dos instrumentos de política pública é o usucapião especial de imóvel urbano. De acordo com essa lei, aquele que possuir como sua área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, pode adquirir-lhe o domínio, desde que observadas certas exigências. Dentre essas exigências, está a área máxima que, em m<sup>2</sup>, é

- A) 100
- B) 150
- C) 200
- D) 250
- E) 300

**Comentários:**

Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m<sup>2</sup> por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9º).



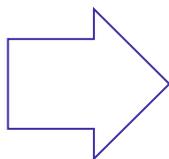
## GABARITO D

### 4.5 Direito de superfície

O art. 21 do Estatuto da Cidade define o direito de superfície como aquele segundo o qual:

O proprietário urbano poderá **conceder a outrem o direito de usufruir da superfície do imóvel**, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

DIREITO DE  
SUPERFÍCIE



Abrange o direito de utilizar **o solo, o subsolo ou o espaço aéreo**, relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato (art. 21, § 1º)

A concessão do direito de superfície poderá ser **gratuita ou onerosa**. É possível que o dono do solo outorgue ao superficiário o direito de usar a superfície de seu terreno mediante o pagamento de determinado valor, ou sem qualquer ônus para o superficiário (art. 21, § 2º)

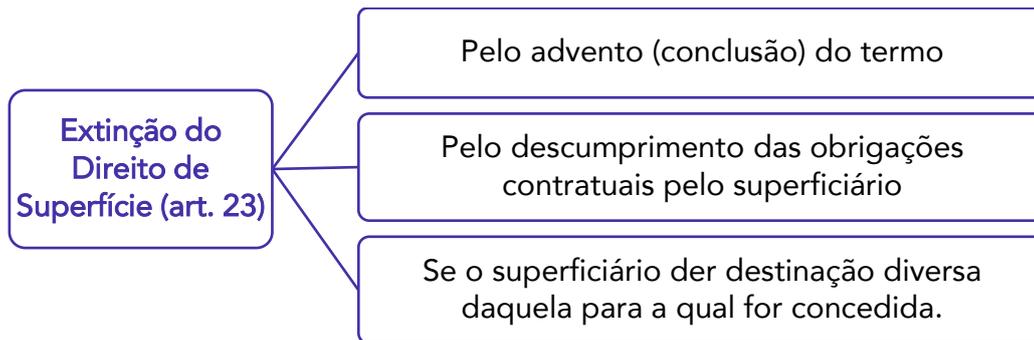
Além disso, é o superficiário que responde pelos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária (art. 21, § 3º).



- O direito de superfície **poderá ser transferido a terceiros**, obedecidos os termos do contrato (art. 21, § 4º).
- É **admitido a transferência do direito de superfície aos herdeiros** por morte do superficiário (art. 21, § 5º).
- Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições com ofertas de terceiros (art. 22). O sentido fundamental do dispositivo reside em não permitir que o direito de superfície seja transferido a terceiros antes que o superficiário manifeste seu interesse em adquirir o direito do outro.

Segundo adiante, atenção as **hipóteses de extinção do direito de superfície** (deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis):





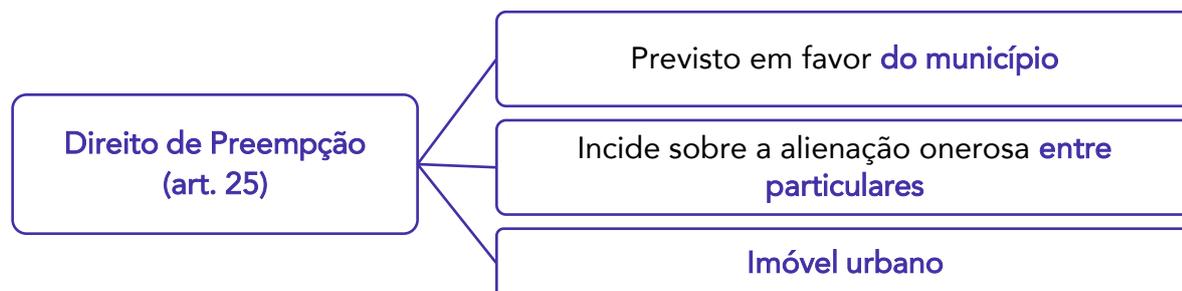
O proprietário recuperará o domínio do terreno, bem como benfeitorias, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no contrato (art. 24).

## 4.6 Direito de preempção



Trata-se de mais um instrumento que foi colocado à disposição do Poder Público para a implementação da política urbana. Entende-se por direito de preempção (art. 25) a possibilidade legal que permite ao Poder Público municipal exercer **o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares** (imposição restritiva).

Note que o direito de preempção possui 3 características importantes:



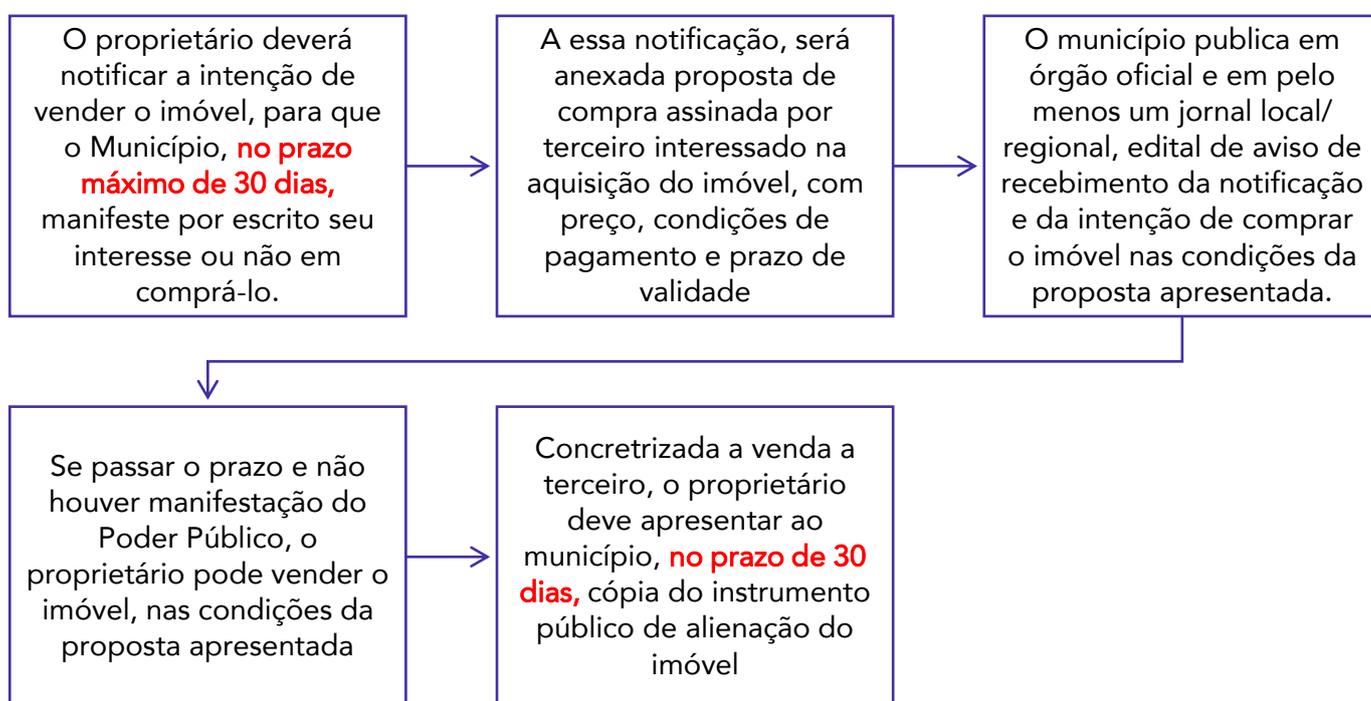
Lei municipal, baseada no plano diretor, deverá enquadrar as áreas em que poderá incidir o direito de preempção nas finalidades de aquisição e fixará o prazo de vigência, **de até cinco anos, renovável a partir de 1 ano após o decurso do prazo inicial**. Atenção aos prazos (art. 25, § 1º e § 2º).

Em outras palavras, o direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência da lei, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel. Esgotados os 5 anos, durante 1 ano o Poder Público municipal **não** poderá exercer o direito de preferência. Além disso, caso a lei indique apenas uma finalidade de aquisição do imóvel, a municipalidade estará vinculada a ela e não poderá utilizar o imóvel para outros fins.

Hipóteses em que poderá ocorrer o exercício do direito de preempção pelo Poder Público municipal (art. 26):

<p><b>O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para</b></p>	Regularização fundiária
	Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social (HIS);
	Constituição de reserva fundiária
	Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
	Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
	Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
	Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;	

A aplicação do direito de preempção **deverá seguir as etapas** mencionadas nos artigos 26 e 27:



A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada **é nula de pleno direito**. Nessa hipótese, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este foi inferior àquele (art. 27, § 5º e § 6º).



(CESGRANRIO/LIQUIGÁS-2015). Nos termos do Estatuto da Cidade, o que confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, é denominado direito de

- a) superfície
- b) vizinhança
- c) gestão
- d) remissão
- e) preempção

**Comentários:**

O enunciado descreve com clareza as características do instrumento denominado **direito de preempção**, que é a preferência do Poder Público municipal na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares (art. 27).

**GABARITO E**

## 4.7 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Para compreendermos esse instrumento urbanístico, é importante apresentar o conceito de **solo criado**.

Segundo Marco Aurélio Greco<sup>9</sup>, o solo criado é:

Uma figura jurídica mediante a qual limita-se a dimensão permitida de construção a um percentual da área do terreno, estabelecendo-se que a edificação acima do parâmetro somente será permitida desde que se dê a aquisição do respectivo direito de construir que seria alienado ao interessado por outro particular ou pelo Poder Público.

Em palavras mais simples, é como se o Município criasse uma espécie de “estoque fictício de potencial construtivo (m<sup>2</sup>)” em áreas fixadas pelo plano diretor, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o adensamento esperado em cada área. Havendo disponibilidade de área no tal banco, o Município **poderá vender ao particular, mediante contrapartida (que nem sempre será financeira), o direito de adicionar tal área à sua construção**. A necessidade de se pagar pelo solo criado é justificada à medida que este solo adicional gera sobrecarga ao sistema viário, às infraestruturas e aos equipamentos urbanos existentes.

<sup>9</sup> GRECO, Marco Aurélio. O Solo Criado e a Questão Fundiária. In: Direito do Urbanismo: uma visão sociojurídica / Coordenação de Álvaro Pessoa. Rio de Janeiro: IBAM – Instituto de Administração Municipal, 1981., p. 01.

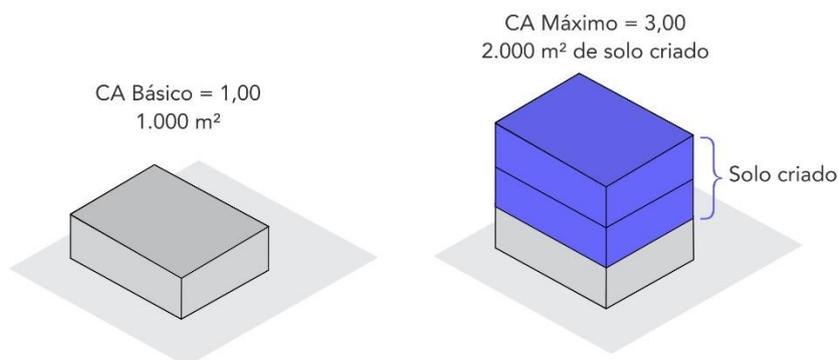




Resumindo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é, basicamente, **a compra, pelo particular junto ao Município, de um direito adicional de construção em seu terreno**, para além do que já é gratuitamente permitido por meio do coeficiente de aproveitamento básico (art. 28).

### Exemplo:

Um proprietário deseja construir um total de  $3.000\text{m}^2$  em um terreno com área de  $1.000\text{m}^2$  que possui coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 e coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3. Os primeiros  $1.000\text{m}^2$  serão gratuitos, correspondentes ao coeficiente de aproveitamento básico. Para construir o restante, o proprietário deve adquirir, via OODC, mais  $2.000\text{m}^2$  de potencial construtivo adicional.



A outorga não é apenas cobrada quando se atinge o CA máximo, mas qualquer valor acima do CA básico do terreno, calculado proporcionalmente ao CA utilizado no projeto.

Lei municipal específica estabelecerá as **condições para a outorga**, determinando (art. 30):

- I– a fórmula de cálculo da cobrança;
- II– os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III– a contrapartida do beneficiário.



(CESGRANRIO/PETROBRAS-2014). Na análise da viabilidade técnica para a implantação do edifício da sede de uma empresa, foi constatado que, de acordo com o estudo preliminar do projeto de arquitetura, haveria a necessidade de uma área total de construção maior do que aquela permitida para o terreno em estudo. Apresentando o problema ao gerente do projeto, foi explicado que a legislação local estabelece um coeficiente de aproveitamento, isto é, a relação entre a área edificável e a área do terreno, menor que o obtido quando se calcula a relação entre a área prevista no estudo preliminar da arquitetura da edificação e a área do terreno. Essa diferença inviabilizaria a construção com a área prevista. O gerente sugeriu, então, que se consultasse o plano diretor do município para verificar a existência de um instrumento que permitisse construção acima do coeficiente de aproveitamento estabelecido, mediante contrapartida a ser oferecida pelo beneficiário.

Esse instrumento, que está previsto no Estatuto das Cidades (Lei n 10.257 de 19 de julho de 2001), é denominado

- a) direito de preempção
- b) direito de superfície
- c) IPTU progressivo no tempo
- d) usucapião especial de imóvel urbano
- e) outorga onerosa do direito de construir

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O direito de preempção é o instrumento que permite ao Poder Público municipal exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares (art. 25).

A **alternativa B** está incorreta. O direito de superfície é o instrumento que permite ao proprietário a concessão a outrem do direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis (art. 21).

A **alternativa C** está incorreta. Em caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o proprietário será penalizado pela aplicação do IPTU progressivo no tempo, um tributo de valor crescente aplicado por um período de até 5 anos (art. 7°).

A **alternativa D** está incorreta. Segundo o usucapião especial de imóvel urbano, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m<sup>2</sup>, por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9°).

A **alternativa E** está correta. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Esse instrumento urbanístico é denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 28).



## GABARITO E

### 4.8 Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

Vamos seguir com o estudo de mais um instrumento, denominado **Operações Urbanas Consorciadas**.

As operações urbanas consorciadas, como instrumento de política urbana, podem ser entendidas como um **regime de parceria e cooperação mútua** entre a Administração Pública e o setor privado, visando atingir determinados objetivos comuns.

Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá **delimitar áreas, autorizar e disciplinar as operações urbanas consorciadas**, definidas no art. 32, § 1º como:

O conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

É importante observar que, o Estatuto atribuiu a coordenação das operações ao Município, com a participação dos setores privados.

A OUC **visa transformar estruturalmente um setor da cidade** a fim de se obter ganhos sociais, urbanísticos e ambientais (intervenção em escala quase local). Nesse instrumento, o Poder Público deve delimitar uma área e elaborar um plano urbanístico de ocupação, no qual estejam previstos aspectos tais como a implementação de infraestrutura e serviços públicos, nova distribuição de usos, densidades permitidas e padrões de acessibilidade. Pode-se trabalhar aspectos como altura das edificações, relações entre espaço público e privado e reordenamento da estrutura fundiária, por exemplo.

A lei municipal que disciplinar a operação urbana consorciada, poderá prever, entre outras **medidas** (art. 32 § 2º):

- **Modificação de índices e características** do parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo;
- **Alterações das normas edilícias**, considerado o impacto ambiental deles decorrente;
- **Regularização/reformas/ampliação** em desacordo com a legislação vigente;
- **Concessão de incentivos** a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a **redução de impactos ambientais**.

O Estatuto impõe, como já visto, que a lei municipal específica aprove a operação urbana consorciada.

<b>Conteúdo mínimo da lei municipal que aprovar a operação urbana (art. 33)</b>	Definição da área a ser atingida;
	Programa básico de ocupação da área;
	Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
	Finalidades da operação;
	Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

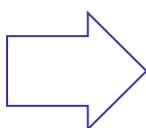


	Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
	Forma de controle da operação, compartilhado com a sociedade civil;
	Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

No caso de **regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas**, as operações urbanas consorciadas interfederativas devem ser aprovadas por leis estaduais específicas (art. 34-A).



Recursos obtidos pela OUC



Serão aplicados **exclusivamente** na própria operação urbana consorciada (art. 33, §1)

Os recursos que o art. 33 menciona, são os valores pagos por proprietários, usuários permanentes e investidores privados a título de contrapartida pela operação.

José dos Santos Carvalho Filho<sup>10</sup>, afirma que quando o Estatuto exige que haja contrapartida dos beneficiários no caso de operação urbana consorciada, deve considerar-se que nela podem estar várias espécies de compensação, inclusive a pecuniária. Segundo o autor:

(...) dependendo da hipótese, não poderia ser exigida a aplicação dessa contrapartida somente na respectiva operação urbana. Por exemplo: se for admitida doação de imóveis para o governo municipal, nada impedirá que uma área, situada fora da circunscrição onde se realiza a operação urbana, seja doada ao Município. É claro que o imóvel não será usado para a operação urbana, mas poderá representar uma contrapartida a ser oferecida por algum participante, isso, é óbvio, quando o Poder Público municipal também tiver interesse em dar ao imóvel doado determinado fim de interesse público.

Continuando o estudo da OUC, o art. 34 determina que a lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de **certificados de potencial construtivo adicional (CEPAC)**, que:

- Serão **alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras** necessárias à própria operação.
- Serão **livremente negociados**, mas conversíveis em direito de construir **unicamente na área objeto da operação**.

<sup>10</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.



- Apresentado pedido de licença para construir, o certificado será utilizado no pagamento **da área de construção que supere os padrões** estabelecidos pela legislação, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Segundo José dos Santos Carvalho Filho<sup>11</sup>:

Os certificados de potencial adicional de construção previstos no art. 34 do Estatuto, são títulos emitidos pelo Município e lançados antecipadamente no mercado financeiro para o fim de gerar recursos para o erário municipal. Para emití-los, o Município procede ao estudo do potencial construtivo a ser autorizado na área abrangida pela operação urbana consorciada. O empreendedor interessado em exercer o direito adicional de construção deve adquirir os títulos no mercado e devolvê-los ao Município como forma de pagamento das obras necessárias à operação urbana.

**Não há obrigatoriedade quanto à emissão dos certificados.** O município, por meio de lei específica, pode prever esse tipo de emissão. Se o fizer, porém, terá que fazê-lo por lei, ou mais precisamente, na lei específica que aprovar a operação urbana.



**(CESGRANRIO/BR Distribuidora-2010). O Estatuto da Cidade estabelece normas de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. Um dos instrumentos da política urbana é representado pela Operação Urbana Consorciada. Esse instrumento é definido como**

- A) lei municipal que poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado.
- B) concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície do seu terreno a outrem.
- C) preferência do Poder Público municipal para aquisição de imóvel urbano.
- D) conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- E) estudo de avaliação dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades.

**Comentários:**

<sup>11</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.



A **alternativa A** está incorreta. Trata-se do instrumento denominado parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 5°).

A **alternativa B** está incorreta. Trata-se do instrumento denominado direito de superfície (art. 21).

A **alternativa C** está incorreta. Trata-se do instrumento denominado direito de preempção (art. 25).

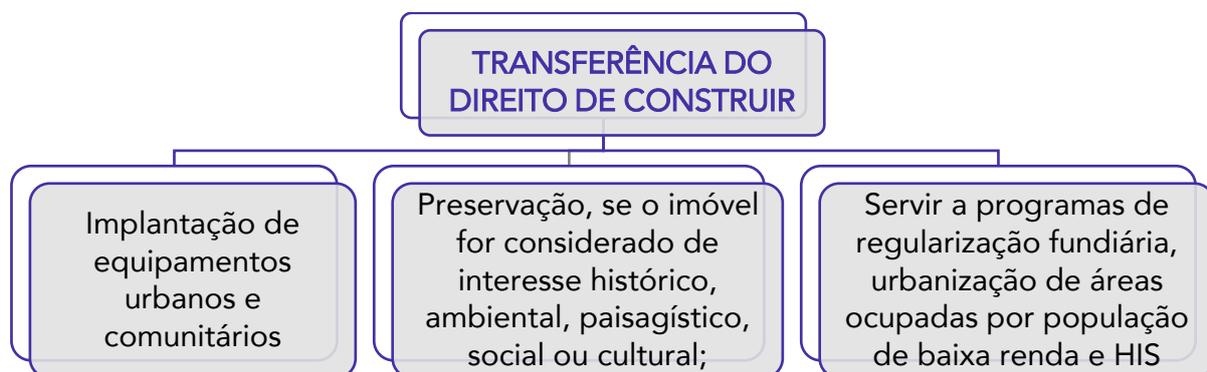
A **alternativa D** está correta. A definição está correta. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (art. 32, § 1°).

A **alternativa E** está incorreta. Trata-se do instrumento denominado Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 36).

**GABARITO D**

## 4.9 Transferência do Direito de Construir (TDC)

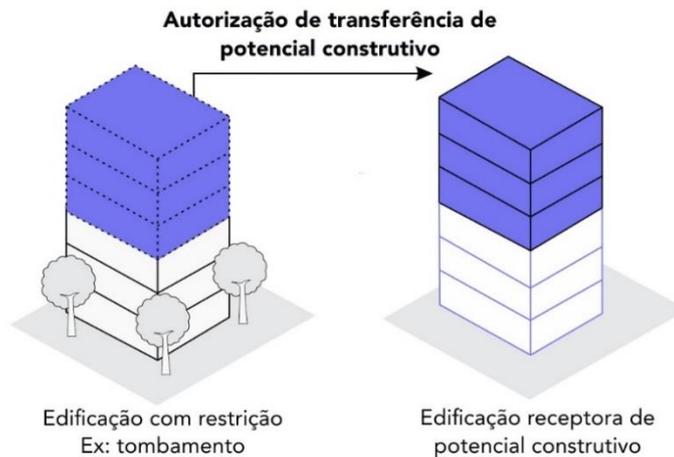
O art. 35 do Estatuto da Cidade prevê que lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a **exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir** quando o imóvel for considerado **necessário para fins de:**



Para que o instrumento da transferência de direito de construir possa ser autorizado, primeiro, é necessário que o município possua um **plano diretor** e, segundo, uma **lei municipal** que dê essa autorização ao proprietário desde que o imóvel seja considerado necessário para as finalidades acima mencionadas.

Esse instrumento confere ao proprietário de um lote a possibilidade de **exercer seu potencial construtivo em outro lote**, ou de vendê-lo a outro proprietário mediante escritura pública. O instrumento também poderá ser concedido ao proprietário que **doar o seu imóvel, ou parte deste, ao Poder Público** para as finalidades mencionadas acima.





Ao admitir e regulamentar a possibilidade de transferência ou alienação, o Estatuto da Cidade **transformou o direito de construir em bem autônomo, desvinculando-o do direito de propriedade do terreno**. A TDC foi concebida com o intuito de compensar proprietários de imóveis protegidos por tombamento ou localizados em áreas de preservação ambiental, por não desfrutarem de todo o potencial construtivo permitido pelos índices urbanísticos, em função da manutenção do seu valor histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental. O principal objetivo do Estatuto ao prever este instrumento é de viabilizar a preservação de imóveis ou áreas de importante valor histórico ou ambiental.

Essa alienação pode ser feita para outro proprietário que deseja construir acima do coeficiente único, onde a lei de zoneamento o permitir. É importante definir **índices de equivalência** entre os diversos setores da cidade, para evitar distorções. Senão, seria possível transferir inteiramente áreas baratas da periferia da cidade para áreas adensadas (e mais valorizadas) do centro, o que não seria um cenário desejável.

## 4.10 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Para finalizarmos, o último instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (art. 36) é o **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Fique atento, pois a CESGRANRIO cobra com frequência questões sobre o EIV.

O EIV possibilita que o Poder Público **avale as consequências da instalação de empreendimentos ou atividades, privados ou públicos, de grande impacto** que podem vir a alterar a paisagem urbana e as atividades humanas já instaladas no local. Apresentado o EIV, o município poderá conceder a licença para o empreendimento, negá-la ou ainda condicionar a licença à implementação de medidas de atenuação ou compensação do impacto.



Ainda com base na função social, o uso da propriedade deve estar sempre em equilíbrio com os benefícios gerados nela para coletividade. Assim, se um particular constrói um prédio e gera tráfego intenso no entorno, ele deve, de algum modo, reparar a coletividade.

Lei municipal definirá **os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de EIV** para obter as licenças de construção, ampliação ou funcionamento. É necessário dar publicidade aos documentos integrantes do EIV (art. 36)

O EIV deve contemplar os **efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade** quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões (art. 37):



A Lei nº 14489/24 sancionada no dia 02/05/24 alterou o inciso V do caput do art. 37 para exigir análise de **mobilidade urbana** nos estudos prévios de impacto de vizinhança. Fique atento!

Deverá ser **dada publicidade** aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado (art. 37, parágrafo único).





A elaboração do EIV **não substitui** a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA). As questões costumam afirmar que o EIV substitui o EIA. Isso é falso (art. 38).



(CESGRANRIO/TRANSPETRO-2023). A empresa construtora JH pretende erguer um prédio comercial no território do município VC e contrata profissional para obter as licenças necessárias. Logo a seguir, o profissional é comunicado da necessidade de cumprir as normas do Estatuto da Cidade.

Nos termos da Lei nº 10.257/2001, há exigência de realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança que, dentre outras questões, deve analisar a geração de

- a) tráfego
- b) emprego
- c) comércio
- d) visitantes
- e) necessitados

**Comentários:**

Segundo o art. 37 do Estatuto da Cidade, o EIV deve incluir a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público; **(alternativa A)**
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

As demais **alternativas (B, C, D e E)** não fazem parte do conteúdo mínimo a ser analisado pelo EIV.

**GABARITO A**



## 5. Plano Diretor

Finalizamos o capítulo dos instrumentos e agora vamos iniciar o estudo do Capítulo III, que trata do Plano Diretor.

O **Plano Diretor**, aprovado por lei municipal, é o **instrumento básico** para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município (art. 40). **A competência para elaborar o Plano Diretor é do Município, pois lhe cabe executar a política urbana.**

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39).



A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, **a cada 10 anos** (faz parte do processo de acompanhamento, controle, atualização e planejamento urbanístico) (art. 40, § 3º). O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

O prazo de 10 anos, de acordo com o texto do Estatuto, é o de máxima periodicidade. Havendo necessidade, o plano diretor pode ser revisto em um prazo menor.

O Plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual **devem incorporar** as diretrizes e as prioridades do Plano Diretor. Vale lembrar que as ações de planejamento urbano a serem adotadas no Município dão origem a despesas, por isso é importante o alinhamento com as leis financeiras.

No processo de **elaboração do Plano Diretor**, os **Poderes Legislativo e Executivo** municipais garantirão (art. 40, § 4º):

- Promoção de **audiências públicas e debates** com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- **Publicidade** quanto aos documentos e informações produzidos;
- **Acesso** de qualquer interessado aos **documentos e informações produzidos**.

Antes de avançarmos, uma pergunta:

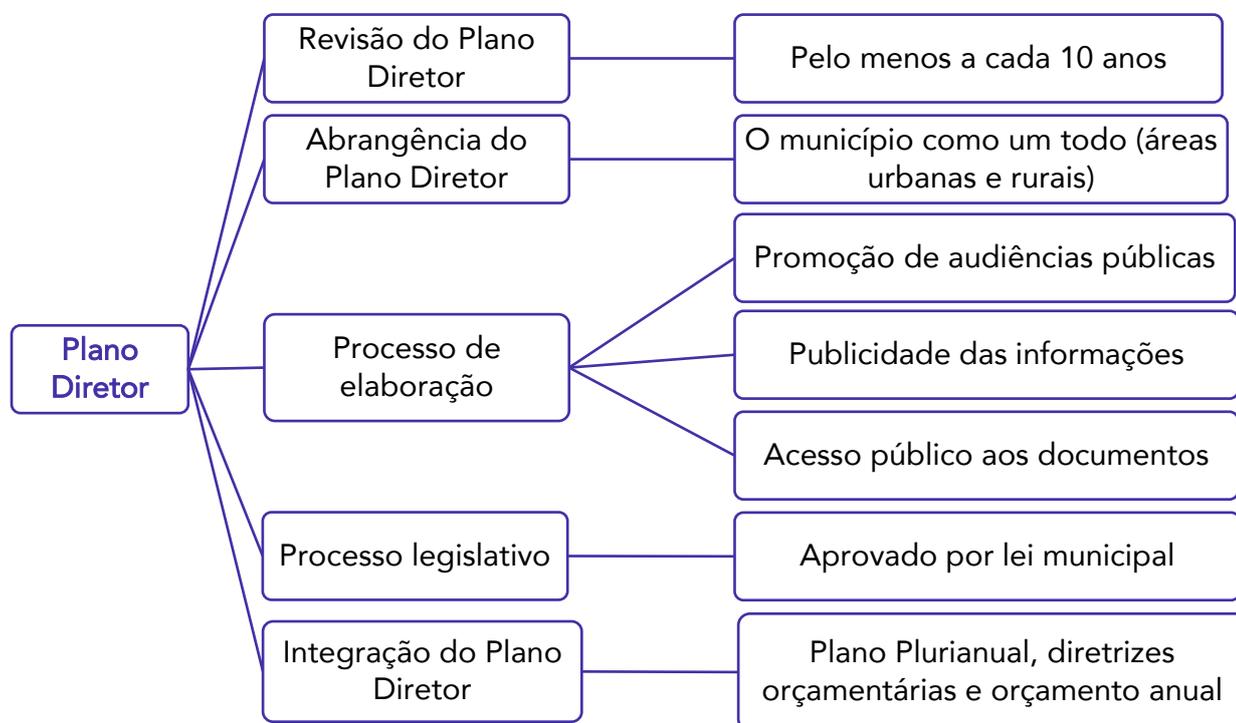
O Estatuto da Cidade especifica o **conteúdo mínimo** para a elaboração do plano diretor?

**A resposta é sim (art. 42):**



- I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;
- II – disposições requeridas para o exercício do direito de preempção (art. 35), da outorga onerosa do direito de construir (art. 28), da permissão para alteração do uso do solo mediante contrapartida (art. 29), das operações urbanas consorciadas (art. 32) e da transferência do direito de construir (art. 35);
- III – sistema de acompanhamento e controle.

Sistematizando as principais regras e requisitos dos Planos Diretores, chegamos ao seguinte esquema para revisão:



(CESGRANRIO/PETROBRAS-2012). Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o plano diretor deve ser aprovado por lei municipal. De acordo com o Estatuto das Cidades, a lei que institui o plano diretor deve ser revista, pelo menos, a cada

A) ano



- B) dois anos
- C) quatro anos
- D) cinco anos
- E) dez anos

**Comentários:**

De acordo com o art. 39, § 3º, a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 anos.

**GABARITO E**

Se o plano diretor é o instrumento básico da política urbana, será que todos os municípios têm a obrigação de elaborá-lo?

**A resposta é não.** A Constituição Federal de 1988 já previa a obrigatoriedade do plano diretor para os municípios com mais de 20 mil habitantes. No entanto, o Estatuto da Cidade ampliou significativamente o universo dos Municípios sujeitos à obrigação de elaborar o Plano Diretor.



O plano diretor é obrigatório para cidades (art. 41):



Dessa forma, para exemplificar, um Município que tenha 15 mil habitantes e que seja integrante de área de especial interesse turístico é obrigado a elaborar seu plano diretor.



Vejamos uma questão de prova:



(CESGRANRIO/PETROBRÁS-2010). O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e é parte integrante do processo de planejamento municipal. O plano diretor

- a) engloba somente a área urbana do município.
- b) é obrigatório para cidades de até 20 mil habitantes.
- c) é obrigatório para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico.
- d) não é obrigatório para cidades inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- e) contém diretrizes e prioridades que podem ou não ser incorporadas nas diretrizes orçamentárias.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo (art. 40, § 2º).

A **alternativa B** está incorreta. O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes (art. 41, I).

A **alternativa C** está correta. O plano diretor é obrigatório para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico (art. 41, IV).

A **alternativa D** está incorreta. O plano diretor é obrigatório para cidades inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (art. 41, V).

A **alternativa E** está incorreta. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas (art. 40, § 1º).

#### GABARITO C

Além do plano diretor, o Estatuto da Cidade especifica que também deve haver:





**Plano de Transporte Urbano Integrado** para cidades com **mais de 500 mil habitantes**.

**Plano de Rotas acessíveis** (compatível com o Plano Diretor), para municípios cujo Plano Diretor é obrigatório.



(CESGRANRIO/CAIXA-2012). De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), além do plano diretor, os municípios devem elaborar um plano diretor de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele integrado. Esse plano diretor de transporte urbano integrado é obrigatório para cidades com número de habitantes maior que

- A) 20.000
- B) 50.000
- C) 100.000
- D) 200.000
- E) 500.000

#### **Comentários:**

Além do plano diretor, o Estatuto da Cidade especifica que também deve haver um Plano de Transporte Urbano Integrado para cidades com mais de 500 mil habitantes (art. 41, § 2º).

#### **GABARITO E**

Seguindo adiante no capítulo do plano diretor, o Estatuto da Cidade se aprofunda nas restrições e condicionantes impostas às cidades que fazem parte do **Cadastro Nacional de Municípios com áreas suscetíveis à deslizamentos, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos** (art. 42-A).

Em 2012, sob influência dos graves desastres ambientais que ocorreram no país, principalmente na Serra Fluminense, foi editada a Lei Federal nº 12.608/12 que institui a **Política Nacional de Proteção e Defesa Civil**. Essa lei, entre outras funções, alterou o Estatuto da Cidade e incluiu diretrizes para o Plano Diretor de municípios inseridos no **Cadastro Nacional de Municípios com áreas suscetíveis à deslizamentos, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos** além de critérios para a expansão do perímetro urbano dos municípios.



O Plano Diretor dos municípios inseridos no Cadastro Nacional, **além do conteúdo mínimo, deve incluir** (art. 42-A):

- I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;
- II- mapeamento das áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos;
- III- planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
- IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres;
- V- diretrizes para a regularização fundiária e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de ZEIS;
- VI- identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização.

Os Municípios que pretendem ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar **projeto específico que contenha, no mínimo** (art. 42-B):

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
- VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.



Dessa forma, a delimitação do perímetro urbano deve ser precedida de amplo planejamento e constar de projeto específico com diversos estudos, uma vez que se tem atribuído à expansão urbana irresponsável a ocupação irregular de áreas ambientalmente frágeis.

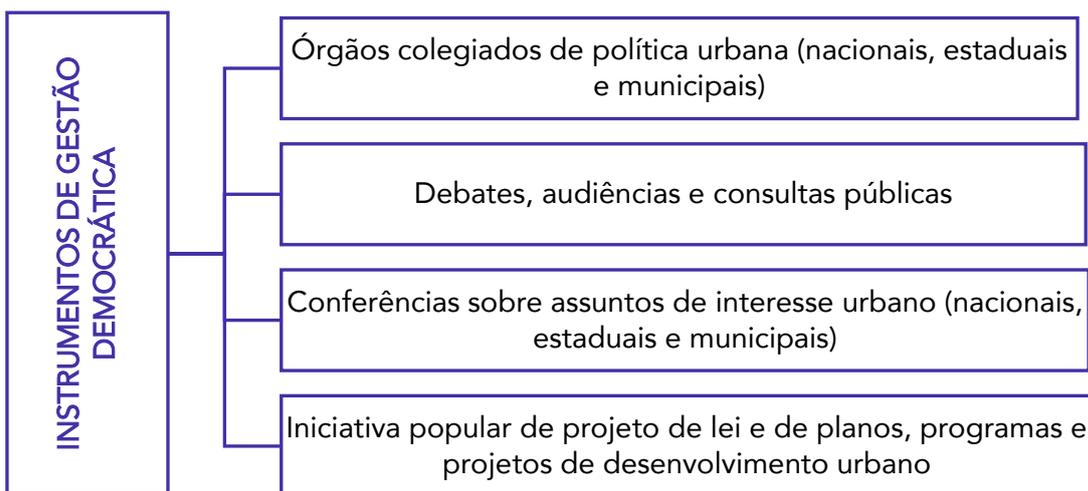
Observe que no caso de proposta de ampliação do perímetro do urbano **a demarcação de ZEIS é um requisito obrigatório** que deve constar no projeto específico (art. 42-B, V).

Conforme o mencionado no artigo 42-B do Estatuto da Cidade, a alteração do perímetro urbano deve ser atividade prevista no plano diretor, ou constar de projeto específico contendo todos os requisitos, devendo ser aprovado por lei municipal.

## 6. Gestão Democrática da cidade

**A gestão democrática é uma das diretrizes da política urbana.** Busca-se a construção de uma nova política urbana a partir da institucionalização da participação direta da população no governo da cidade, isto é, uma política que envolva a população local de uma forma democrática e participativa. Ao garantir a participação da população na elaboração e fiscalização do planejamento urbano, o Estatuto da Cidade rompe barreiras, quebrando com a tradição do planejamento meramente tecnocrático.

Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos (art. 43).



Um exemplo de **órgão colegiado** são os conselhos, organismos com membros da sociedade civil e do poder público para debates ou deliberações sobre o planejamento urbano.



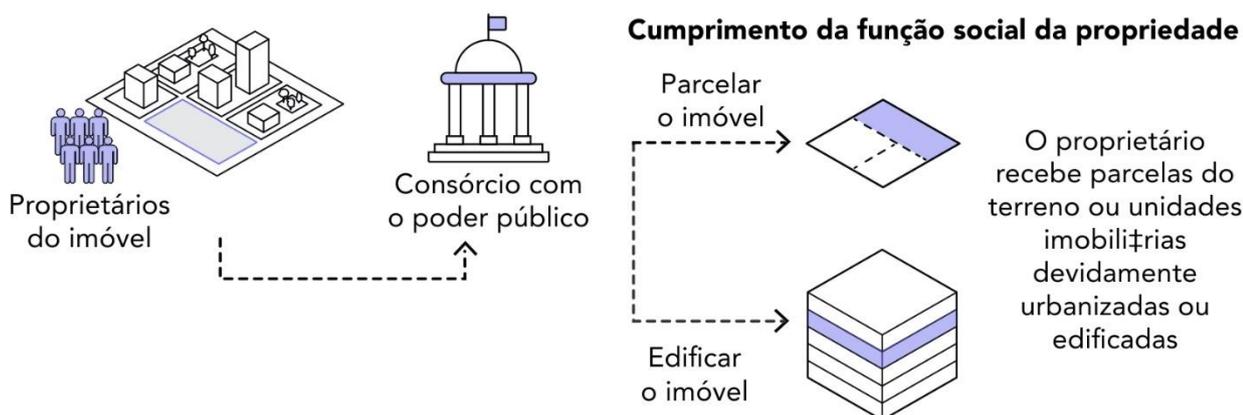
**Atenção!** Observe que não fazem parte dos instrumentos de gestão participativa o referendo popular e plebiscito (são instrumentos de política urbana).

## 7. Disposições gerais

O **consórcio imobiliário** está conceituado no art. 46 do Estatuto da Cidade. Trata-se de **um negócio jurídico realizado entre o Poder Público e os proprietários de imóveis** necessários à execução de projetos urbanísticos de interesse público.

É uma forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação.

O proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público e, após o parcelamento ou realização das obras, recebe, como pagamento, parcelas do terreno ou unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.



Ao invés de aplicar o IPTU progressivo ou a desapropriação, procedimentos conflituosos de longa duração, o consórcio pode viabilizar a execução das obras por um agente do Poder Público, sem a necessidade de desapropriação. Como a execução das obras valoriza as propriedades, via de regra, o valor dos imóveis produzidos é suficiente para financiar o projeto sem a necessidade de aporte.

A Lei 13.465/2017 ampliou a aplicabilidade do consórcio imobiliário, para incluir a hipótese de regularização fundiária. Quando a terra é pública, a solução é simples: cabe ao titular ou ao município elaborar o projeto urbanístico, realizar as obras de urbanização e transferir, gratuita ou onerosamente, os lotes regularizados aos ocupantes.

O consórcio imobiliário é formalizado através de **contrato** entre a Administração Pública Municipal e o proprietário do imóvel, no qual deverão constar as condições de transferência do imóvel para o Poder Público, as condições de realização das obras e a forma de pagamento.

Para finalizarmos o estudo do Estatuto, o art. 47 trata dos **tributos sobre imóveis urbanos**. Assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, estes serão diferenciados em função do interesse social. Assim, o Município pode fixar tributos e tarifas de modo diferenciado. O exemplo mais claro disso é o IPTU, que pode considerar a zona em que o imóvel se situa, o dever de conservação por parte de proprietários (tombamento), o valor de mercado, os fins industriais ou comerciais dos imóveis e outros dessa natureza.

**Finalizamos a teoria e agora vamos resolver questões de concurso para identificar e entender como as banca CESGRANRIO já cobrou o conteúdo.**

## 8. Lista de questões - CESGRANRIO



**1. (CESGRANRIO/TRANSPETRO-2018). Segundo a Lei nº 10.257/2001, o Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos tanto positivos quanto negativos do empreendimento ou atividade no que se refere à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, ainda, a análise, no mínimo, de equipamento**

- a) comunitário
- b) industrial
- c) comercial
- d) assistencial
- e) preventivo

**2. (CESGRANRIO/LIQUIGÁS-2015). De acordo com a jurisprudência consagrada, o descumprimento da função social da propriedade sob o aspecto socioambiental permite a utilização do instituto da**

- a) desapropriação
- b) utilização
- c) expropriação
- d) execução
- e) servidão



**3. (CESGRANRIO/PETROBRAS-2015). Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança**

- a) é essencial para empreendimentos previstos na Constituição Estadual.
- b) é de aplicação imediata a todos os empreendimentos imobiliários.
- c) é de regulamentação de cada Estado da federação mediante lei da Assembleia Legislativa.
- d) depende de organização em lei geral estabelecida pela União para aplicação imediata.
- e) deve estar previsto em lei municipal que definirá os empreendimentos onde será aplicável.

**4. (CESGRANRIO/PETROBRAS-2015) Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança**

- a) substitui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- b) deve ser definido por lei estadual.
- c) abrangerá somente estabelecimentos privados.
- d) será aplicado a qualquer empreendimento.
- e) incluirá a análise da valorização imobiliária.

**5. (CESGRANRIO/CAIXA-2012) Por conta da Copa do Mundo, em várias cidades do Brasil estão sendo implantadas novas construções de grande porte. Com isso, torna-se necessário o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Em relação a esse estudo, observa-se que ele**

- A) auxilia nas ações de prevenção ao risco ambiental urbano, inclusive oferecendo alternativas para a mitigação de fenômenos ambientais que possam causar danos para a cidade.
- B) considera, para efeitos de análise de uma intervenção, as ações necessárias para resguardar a qualidade de vida da população.
- C) dispensa o Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA RIMA), em áreas urbanas.
- D) é um importante instrumento de controle do uso do solo.
- E) é o único instrumento de política urbana, previsto no Estatuto das Cidades, que garante a adoção de medidas que contemplem os aspectos negativos e positivos da intervenção urbana em análise.

**6. (CESGRANRIO/TRANSPETRO-2011). A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Um dos instrumentos que são utilizados para o fim dessa Lei é a gestão participativa, que é a(o)**



- A) realização de consultas públicas, debates e audiências sobre as propostas do plano plurianual, da Lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.
- B) definição do plano diretor, obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes, para integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- C) instrumento por meio do qual o Município poderá proceder à desapropriação de imóveis, com pagamento em títulos da dívida pública, sendo que o valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU.
- D) instrumento que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, e será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para regularização fundiária ou execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.
- E) instrumento que definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

**7. (CESGRANRIO/PETROBRÁS-2010). Segundo o Estatuto das Cidades, o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independente do estado civil, por usucapião especial de imóvel urbano, desde que, entre outras premissas, o(a)**

- a) ocupante seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- b) ocupante resida por dois anos, ininterruptamente e sem oposição.
- c) ocupante ainda não tenha recebido o título de domínio por usucapião em outro imóvel urbano.
- d) ocupante participe do Movimento dos Sem Terra (MST).
- e) área ou a edificação urbana seja de até quinhentos metros quadrados.

**8. (CESGRANRIO/CEFET-RJ-2014). O estudo Prévio de Impacto de Vizinhança — (EIV) é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade.**

A comparação entre os objetivos do estudo de impacto ambiental (EIA) com os objetivos do estudo de impacto de vizinhança (EIV), mostra que

- a) A elaboração do EIV substitui a elaboração e a aprovação do estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- b) Os estudos são antagônicos e tratam de assuntos semelhantes.



- c) O Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) é um corolário do EIA.
- d) Não há diferença entre a abrangência, o conteúdo e as licenças decorrentes dos dois estudos.
- e) Na maioria das situações, são estudos complementares, e é preciso que ambos sejam realizados

**9. (CESGRANRIO/LIQUIGÁS-2013). O Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257 de 2001) estabelece diretrizes gerais da política urbana. Em relação ao planejamento municipal, essa lei destaca alguns instrumentos, dentre os quais está o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, cujas diretrizes e prioridades devem ser incorporadas ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual do município.**

O instrumento descrito acima é o

- a) plano diretor
- b) plano de estruturação urbana
- c) programa de ação municipal
- d) código de obras municipal
- e) código municipal de posturas

**10. (CESGRANRIO/CAIXA-2012). O Plano Diretor constitui-se como um instrumento de política urbana, previsto na Lei nº 10257, de 10/07/2001. Além de municípios com mais de 20.000 habitantes, inseridos em regiões metropolitanas, em áreas turísticas, ou que possuam ecossistemas a preservar, esse plano abrange também a**

- a) área urbana consolidada do município
- b) área urbana consolidada e a de possível expansão urbana
- c) área rural, se comprovada e caracterizada atividade urbana nessa área
- d) totalidade do território, regulado pela Lei Federal nº 7165/1964
- e) totalidade do território do município

**11. (CESGRANRIO/BNDES-2008). Segundo a Lei nº 10.257, de 10/07/2001, o Plano Diretor e o Plano de Transporte Urbano Integrado são obrigatórios para cidades com número de habitantes, respectivamente, maiores que:**

- a) 10.000 e 20.000



- b) 20.000 e 100.000
- c) 20.000 e 500.000
- d) 50.000 e 100.000
- e) 50.000 e 500.000

**12. (CESGRANRIO/INEA-2008). No Brasil, o Plano Diretor tornou-se uma referência fundamental para o desenvolvimento urbano, sobretudo a partir de 1988. O Plano Diretor, de acordo com as leis brasileiras, apresenta a seguinte característica:**

- a) aprovação por lei definida pelo Legislativo Estadual.
- b) exigência de revisão, a cada 4 anos, da lei que instituiu o Plano.
- c) integração ao plano plurianual e ao orçamento anual do município.
- d) abrangência restrita às cidades, ou seja, às sedes dos municípios.
- e) obrigatoriedade somente para municípios com mais de 20.000 habitantes.



## 9. Gabarito - CESGRANRIO



GABARITO

- |      |      |       |
|------|------|-------|
| 1. A | 5. B | 9. A  |
| 2. A | 6. A | 10. E |
| 3. E | 7. C | 11. C |
| 4. E | 8. E | 12. C |

## 10. Questões Comentadas - CESGRANRIO



HORA DE  
PRATICAR!

1. (CESGRANRIO/TRANSPETRO-2018). Segundo a Lei nº 10.257/2001, o Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos tanto positivos quanto negativos do empreendimento ou atividade no que se refere à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, ainda, a análise, no mínimo, de equipamento

- a) comunitário
- b) industrial
- c) comercial
- d) assistencial
- e) preventivo

### Comentários:

Segundo o art. 37 do Estatuto da Cidade, o EIV deve incluir a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;



II – equipamentos urbanos e comunitários (**alternativa A**);

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Vamos revisar qual a diferença entre equipamento urbano e comunitário?

Equipamentos públicos urbanos: áreas destinadas à instalação do sistema de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, drenagem das águas pluviais, iluminação pública, rede de energia, vias de comunicação e outros (equipamentos de infraestrutura).

Equipamentos públicos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (equipamentos institucionais com foco social).

## GABARITO A

**2. (CESGRANRIO/LIQUIGÁS-2015). De acordo com a jurisprudência consagrada, o descumprimento da função social da propriedade sob o aspecto socioambiental permite a utilização do instituto da**

- a) desapropriação
- b) utilização
- c) expropriação
- d) execução
- e) servidão

### Comentários:

O descumprimento da função social da propriedade pode justificar a intervenção do Estado, inclusive por meio do instituto da desapropriação, conforme mencionado pelo art. 182, da Constituição Federal:

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:



I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - **desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública** de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

#### GABARITO A

### 3. (CESGRANRIO/PETROBRAS-2015). Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança

- a) é essencial para empreendimentos previstos na Constituição Estadual.
- b) é de aplicação imediata a todos os empreendimentos imobiliários.
- c) é de regulamentação de cada Estado da federação mediante lei da Assembleia Legislativa.
- d) depende de organização em lei geral estabelecida pela União para aplicação imediata.
- e) deve estar previsto em lei municipal que definirá os empreendimentos onde será aplicável.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Lei municipal definirá os empreendimentos que devem elaborar o EIV (art. 36).

A **alternativa B** está incorreta. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não é de aplicação imediata a todos os empreendimentos imobiliários. O EIV é uma ferramenta que pode ser exigida pelos municípios, de acordo com suas próprias legislações urbanísticas (art. 36).

A **alternativa C** está incorreta. O Estatuto da Cidade prevê que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve ser regulamentado pelos municípios, não pelos Estados (art. 36).

A **alternativa D** está incorreta. Não há essa previsão. O Estatuto da Cidade atribui aos municípios a responsabilidade de regulamentar o EIV por meio de suas leis municipais (art. 36).

A **alternativa E** está correta. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal (art. 36).



## GABARITO E

### 4. (CESGRANRIO/PETROBRAS-2015) Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança

- a) substitui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- b) deve ser definido por lei estadual.
- c) abrangerá somente estabelecimentos privados.
- d) será aplicado a qualquer empreendimento.
- e) incluirá a análise da valorização imobiliária.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Atenção! A elaboração do EIV **não substitui** a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) (art. 38).

A **alternativa B** está incorreta. Lei municipal (e não estadual) definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal (art. 36).

A **alternativa C** está incorreta. O EIV possibilita que o Poder Público avalie as consequências da instalação de empreendimentos ou atividades, privados ou públicos (art. 36).

A **alternativa D** está incorreta. O EIV não é aplicável a qualquer empreendimento, mas sim àqueles de grande impacto que podem vir a alterar a paisagem urbana e as atividades humanas já instaladas no local, nos termos da legislação municipal (arts. 36 e 37).

A **alternativa E** está correta. Segundo o art. 37 do Estatuto da Cidade, o EIV deve incluir a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários (alternativa A);
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;



VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

## GABARITO E

**5. (CESGRANRIO/CAIXA-2012) Por conta da Copa do Mundo, em várias cidades do Brasil estão sendo implantadas novas construções de grande porte. Com isso, torna-se necessário o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Em relação a esse estudo, observa-se que ele**

A) auxilia nas ações de prevenção ao risco ambiental urbano, inclusive oferecendo alternativas para a mitigação de fenômenos ambientais que possam causar danos para a cidade.

B) considera, para efeitos de análise de uma intervenção, as ações necessárias para resguardar a qualidade de vida da população.

C) dispensa o Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA RIMA), em áreas urbanas.

D) é um importante instrumento de controle do uso do solo.

E) é o único instrumento de política urbana, previsto no Estatuto das Cidades, que garante a adoção de medidas que contemplem os aspectos negativos e positivos da intervenção urbana em análise.

### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pode, de fato, auxiliar nas ações de prevenção ao risco ambiental urbano. No entanto, o instrumento mais diretamente associado a avaliações ambientais abrangentes, especialmente para grandes empreendimentos, é o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) (Resolução CONAMA nº 1/1986).

A **alternativa B** está correta. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento que analisa os impactos de determinada intervenção ou empreendimento na qualidade de vida da população local (art. 37). Ele avalia uma série de fatores, como tráfego, adensamento populacional, valorização imobiliária, entre outros, identificando possíveis impactos positivos e negativos e propondo medidas mitigadoras.

A **alternativa C** está incorreta. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental (art. 38).

A **alternativa D** está incorreta. O EIV não define diretamente as regras para o uso do solo, mas analisa as consequências de determinado empreendimento na vizinhança (art. 37).

A **alternativa E** está incorreta. O EIV não é o único instrumento. O EIA e RIMA, por exemplo, também são instrumentos que garantem a adoção de medidas mitigadoras.



## GABARITO B

6. (CESGRANRIO/TRANSPETRO-2011). A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Um dos instrumentos que são utilizados para o fim dessa Lei é a gestão participativa, que é a(o)

A) realização de consultas públicas, debates e audiências sobre as propostas do plano plurianual, da Lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

B) definição do plano diretor, obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes, para integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

C) instrumento por meio do qual o Município poderá proceder à desapropriação de imóveis, com pagamento em títulos da dívida pública, sendo que o valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU.

D) instrumento que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, e será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para regularização fundiária ou execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

E) instrumento que definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

### Comentários:

A **alternativa A** está correta. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal (art. 44)

A **alternativa B** está incorreta. Refere-se às hipóteses de obrigatoriedade de elaboração do plano diretor (art. 41).

A **alternativa C** está incorreta. Refere-se ao instrumento denominado desapropriação com pagamento em títulos (art. 8º).

A **alternativa D** está incorreta. Refere-se ao instrumento denominado direito de preempção (art. 25).



A **alternativa E** está incorreta. Refere-se ao coeficiente de aproveitamento máximo, que determina o valor máximo que pode ser construído no terreno. Para construir acima do coeficiente básico até o limite do coeficiente máximo, o proprietário precisará adquirir onerosamente esse direito junto à Prefeitura que, nessa hipótese, concederá a Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 28).

#### GABARITO A

**7. (CESGRANRIO/PETROBRÁS-2010). Segundo o Estatuto das Cidades, o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independente do estado civil, por usucapião especial de imóvel urbano, desde que, entre outras premissas, o(a)**

- a) ocupante seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- b) ocupante resida por dois anos, ininterruptamente e sem oposição.
- c) ocupante ainda não tenha recebido o título de domínio por usucapião em outro imóvel urbano.
- d) ocupante participe do Movimento dos Sem Terra (MST).
- e) área ou a edificação urbana seja de até quinhentos metros quadrados.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Um dos requisitos do usucapião é não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9º).

A **alternativa B** está incorreta. Ocupação por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição (art. 9º).

A **alternativa C** está correta. O usucapião não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (art. 9º, § 2º). Logo, um dos requisitos é que ocupante ainda não tenha recebido o título de domínio por usucapião em outro imóvel urbano.

A **alternativa D** está incorreta. Não há esse requisito no Estatuto da Cidade.

A **alternativa E** está incorreta. Área ou edificação de até 250 m<sup>2</sup>, nos termos do art. 9º.

#### GABARITO C

**8. (CESGRANRIO/CEFET-RJ-2014). O estudo Prévio de Impacto de Vizinhança — (EIV) é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade.**

A comparação entre os objetivos do estudo de impacto ambiental (EIA) com os objetivos do estudo de impacto de vizinhança (EIV), mostra que



- a) A elaboração do EIV substitui a elaboração e a aprovação do estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- b) Os estudos são antagônicos e tratam de assuntos semelhantes.
- c) O Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) é um corolário do EIA.
- d) Não há diferença entre a abrangência, o conteúdo e as licenças decorrentes dos dois estudos.
- e) Na maioria das situações, são estudos complementares, e é preciso que ambos sejam realizados

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental (art. 38).

A **alternativa B** está incorreta. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) não são antagônicos, mas sim instrumentos distintos, embora possam tratar de aspectos semelhantes.

A **alternativa C** está incorreta. O Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) é um relatório conclusivo que refletirá as conclusões do Estudo de Impacto Ambiental. Deve ser apresentado de forma objetiva e adequada a sua compreensão. As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implementação (Art. 9º da Resolução CONAMA nº 01/1986)

A **alternativa D** está incorreta. Claro que há diferenças consideráveis. O EIV contempla aspectos como adensamento populacional, uso e ocupação do solo, paisagem urbana, ventilação e iluminação e outros mencionados no art. 37. Já o EIA, analisa aspectos como meio biológico e ecossistemas, meio físico, meio socioeconômico e outros.

A **alternativa E** está correta. O estudo prévio de impacto de vizinhança é executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades (art. 37). Já o estudo de impacto ambiental é executado de forma a contemplar os impactos ambientais capazes de serem gerados por atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais. Portanto, na maioria das situações é preciso que ambos sejam realizados.

#### GABARITO E

9. (CESGRANRIO/LIQUIGÁS-2013). O Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257 de 2001) estabelece diretrizes gerais da política urbana. Em relação ao planejamento municipal, essa lei destaca alguns instrumentos, dentre os quais está o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão



urbana, cujas diretrizes e prioridades devem ser incorporadas ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual do município.

O instrumento descrito acima é o

- a) plano diretor
- b) plano de estruturação urbana
- c) programa de ação municipal
- d) código de obras municipal
- e) código municipal de posturas

#### Comentários:

De acordo com o art. 40 do Estatuto da Cidade, o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

#### GABARITO A

**10. (CESGRANRIO/CAIXA-2012). O Plano Diretor constitui-se como um instrumento de política urbana, previsto na Lei nº 10257, de 10/07/2001. Além de municípios com mais de 20.000 habitantes, inseridos em regiões metropolitanas, em áreas turísticas, ou que possuam ecossistemas a preservar, esse plano abrange também a**

- a) área urbana consolidada do município
- b) área urbana consolidada e a de possível expansão urbana
- c) área rural, se comprovada e caracterizada atividade urbana nessa área
- d) totalidade do território, regulado pela Lei Federal nº 7165/1964
- e) totalidade do território do município

#### Comentários:

O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo (art. 40, § 2º).



Atenção! O Estatuto afirma a necessidade de integração e articulação entre as áreas urbanas e rurais, especialmente em função do Plano Diretor, que deve contemplar o Município como um todo.

#### GABARITO E

**11. (CESGRANRIO/BNDES-2008). Segundo a Lei nº 10.257, de 10/07/2001, o Plano Diretor e o Plano de Transporte Urbano Integrado são obrigatórios para cidades com número de habitantes, respectivamente, maiores que:**

- a) 10.000 e 20.000
- b) 20.000 e 100.000
- c) 20.000 e 500.000
- d) 50.000 e 100.000
- e) 50.000 e 500.000

#### Comentários:

O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes (art. 41, I). No caso de cidades com mais de 500 mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido (art. 41, § 2º).

#### GABARITO C

**12. (CESGRANRIO/INEA-2008). No Brasil, o Plano Diretor tornou-se uma referência fundamental para o desenvolvimento urbano, sobretudo a partir de 1988. O Plano Diretor, de acordo com as leis brasileiras, apresenta a seguinte característica:**

- a) aprovação por lei definida pelo Legislativo Estadual.
- b) exigência de revisão, a cada 4 anos, da lei que instituiu o Plano.
- c) integração ao plano plurianual e ao orçamento anual do município.
- d) abrangência restrita às cidades, ou seja, às sedes dos municípios.
- e) obrigatoriedade somente para municípios com mais de 20.000 habitantes.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O plano diretor é aprovado por lei municipal (art. 40).



A **alternativa B** está incorreta. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 anos (art. 40, § 3º).

A **alternativa C** está correta. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas (art. 40, § 1º).

A **alternativa D** está incorreta. O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo (art. 40, § 2º).

A **alternativa E** está incorreta. Há várias hipóteses de obrigatoriedade de elaboração do plano diretor, além do critério quantitativo (nº de habitantes).

## GABARITO C

## II. Lista de questões – Multibancas



### 1. (FUNDEP/CAU-MG- 2019). São diretrizes da política urbana presentes no Estatuto da Cidade, exceto:

- a) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- b) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- c) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.
- d) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a incentivar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

### 2. (FCC/Prefeitura de São José do Rio Preto-SP-2019). De acordo com o Estatuto da Cidade, a política urbana tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante uma das seguintes diretrizes:



- a) simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a permitir a redução da oferta dos lotes e unidades habitacionais.
- b) ações isoladas dos governos, da iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização.
- c) condições privilegiadas para os agentes públicos em relação aos privados na promoção de empreendimentos urbanos.
- d) ordenação e controle do uso do solo, de forma a incrementar a proximidade de usos incompatíveis.
- e) audiência do Poder Público municipal da população nos processos de implantação de empreendimentos com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente.

**3. (SELECON/Prefeitura de Cuiabá-MT-2019). O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana. Segundo a Lei Federal nº 10.257/2001, "instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público" é uma atribuição que compete:**

- a) aos Estados e Municípios
- b) somente aos Estados
- c) somente aos Municípios
- d) à União

**4. (FUNDATEC/AL-RS-2018). Sobre os instrumentos da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 257/2001), relacione a Coluna 1 à Coluna 2.**

Coluna 1

- 1. Planejamento municipal.
- 2. Institutos tributários e financeiros.
- 3. Institutos jurídicos e políticos.

Coluna 2

( ) Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo



- ( ) Desapropriação
- ( ) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano
- ( ) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU
- ( ) Plano plurianual
- ( ) Contribuição de melhoria

A ordem correta de preenchimento dos parênteses, de cima para baixo, é:

- a) 1 – 2 – 2 – 3 – 1 – 3.
- b) 3 – 2 – 1 – 1 – 3 – 2.
- c) 1 – 1 – 3 – 2 – 3 – 1.
- d) 2 – 3 – 1 – 2 – 1 – 2.
- e) 1 – 3 – 3 – 2 – 1 – 2.

**5. (QUADRIX/IDURB-PA-2020). De acordo com a Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei n.º 11.977/2009 (MCMV), julgue o item:**

O proprietário urbano poderá conceder a outra pessoa o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou não, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O chamado “direito de superfície” envolve o direito de utilizar exclusivamente o solo ou o subsolo relativo ao terreno.

- C) Certo
- E) Errado

**6. (VUNESP/CAU-SP-2022). A situação descrita a seguir é hipotética. O CAU tem assento no Conselho de Política Urbana de um município paulista. Esse Conselho deve discutir formas de garantir ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. A ideia é poder exercer esse direito em áreas específicas, delimitadas por lei, que são necessárias para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes em áreas carentes desses melhoramentos e criação de unidades de conservação. O instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) que serve diretamente a esse propósito é:**

- a) o direito de superfície.



- b) o direito de preempção.
- c) a concessão do direito real de uso.
- d) a transferência do direito de construir.
- e) a outorga onerosa do direito de construir.

**7. (INSTITUTO AOC/Prefeitura de João Pessoa-PB-2021). A operação urbana consorciada é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da cidade, por meio do qual é possível realizar intervenções urbanísticas. São medidas previstas no instrumento, EXCETO:**

- a) regularização fundiária.
- b) alteração das normas edilícias.
- c) regularização de construções.
- d) alteração de índices de usos e ocupação do solo.
- e) alteração de características do parcelamento urbano.

**8. (CONSULPLAN/MP-PA-2022). De acordo com o Estatuto da Cidade, o município que pretender ampliar seu perímetro urbano deverá elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:**

- I. Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais.
- II. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda.
- III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais.
- IV. Definição de mecanismos para garantir a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.
- V. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.

Está correto o que se afirma em:

- a) I, II, III, IV e V.



B) III e V, apenas.

C) II, III e V, apenas.

D) I, III, IV e V, apenas.

**9. (FGV/Prefeitura de Salvador-BA-2022). Assinale a opção que apresenta o teor do artigo que foi incluído no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.527/01), referente à ampliação do perímetro urbano dos Municípios.**

a) Fixação de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a restringir a diversidade de usos.

b) Previsão de áreas para habitação multifamiliar, com o objetivo de controlar a densidade da região, quando o uso habitacional for permitido.

c) Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial, em função de ameaça de desastres naturais.

d) Determinação de diretrizes e instrumentos específicos para proteção das edificações educacionais públicas e privadas.

e) Definição de diretrizes específicas e de áreas para uso industrial, na zona periférica externa ao novo perímetro urbano demarcado.

## 12. Gabarito - Multibancas



**GABARITO**

1. D
2. E
3. D

4. E
5. ERRADO
6. B

7. A
8. A
9. C



## 13. Questões Comentadas – Multibancas



### 1. (FUNDEP/CAU-MG- 2019). São diretrizes da política urbana presentes no Estatuto da Cidade, exceto:

- a) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- b) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- c) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.
- d) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a incentivar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

#### Comentários:

A **alternativa A** está correta, a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social é uma diretriz do Estatuto da Cidade (art. 2º, III).

A **alternativa B** está correta, a gestão democrática incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal (arts. 43 e 44).

A **alternativa C** está correta, a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais é uma diretriz do Estatuto da Cidade (art. 2º, V).

A **alternativa D** está incorreta. A política urbana não deve incentivar a retenção especulativa, como menciona a alternativa. Pelo contrário, deve-se evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização (art. 2º, VI, e).



## GABARITO D

2. (FCC/Prefeitura de São José do Rio Preto-SP-2019). De acordo com o Estatuto da Cidade, a política urbana tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante uma das seguintes diretrizes:

- a) simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a permitir a redução da oferta dos lotes e unidades habitacionais.
- b) ações isoladas dos governos, da iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização.
- c) condições privilegiadas para os agentes públicos em relação aos privados na promoção de empreendimentos urbanos.
- d) ordenação e controle do uso do solo, de forma a incrementar a proximidade de usos incompatíveis.
- e) audiência do Poder Público municipal da população nos processos de implantação de empreendimentos com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente.

### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta, pois uma das diretrizes da política urbana é a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais (art. 2º, XV). Não há o que se falar em redução da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

A **alternativa B** está incorreta, pois uma das diretrizes da política urbana é a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social (art. 2º, III). Não há o que se falar em ações isoladas.

A **alternativa C** está incorreta, pois uma das diretrizes da política urbana é a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social (art. 2º, XVI). Não há o que se falar em condições privilegiadas para agentes públicos.

A **alternativa D** está incorreta, pois uma das diretrizes da política urbana é a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes (art. 2º, VI, b). Não há o que se falar em incrementar a proximidade de usos incompatíveis.

A **alternativa E** está correta, pois uma das diretrizes da política urbana é a realização de audiências do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou



atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população (art. 2º, XIII).

#### GABARITO E

**3. (SELECON/Prefeitura de Cuiabá-MT-2019).** O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana. Segundo a Lei Federal nº 10.257/2001, "instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público" é uma atribuição que compete:

- a) aos Estados e Municípios
- b) somente aos Estados
- c) somente aos Municípios
- d) à União

#### Comentários:

Conforme a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

(...)

IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público;

#### GABARITO D

**4. (FUNDATEC/AL-RS-2018).** Sobre os instrumentos da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 257/2001), relacione a Coluna 1 à Coluna 2.

Coluna 1

- 1. Planejamento municipal.
- 2. Institutos tributários e financeiros.
- 3. Institutos jurídicos e políticos.



Coluna 2

- ( ) Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo
- ( ) Desapropriação
- ( ) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano
- ( ) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU
- ( ) Plano plurianual
- ( ) Contribuição de melhoria

A ordem correta de preenchimento dos parênteses, de cima para baixo, é:

- a) 1 – 2 – 2 – 3 – 1 – 3.
- b) 3 – 2 – 1 – 1 – 3 – 2.
- c) 1 – 1 – 3 – 2 – 3 – 1.
- d) 2 – 3 – 1 – 2 – 1 – 2.
- e) 1 – 3 – 3 – 2 – 1 – 2.

#### Comentários:

Vamos responder com base no art. 4º:

Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo → Instrumento de planejamento municipal (1)

Desapropriação → Instituto jurídico e político (3)

Tombamento → Instituto jurídico e político (3)

IPTU → Instituto tributário e financeiro (2)

Plano Plurianual → Instrumento de planejamento municipal (1)

Contribuição de melhoria → Instituto tributário e financeiro (2)

A sequência correta é: 1-3-3-2-1-2.

**GABARITO E**



**5. (QUADRIX/IDURB-PA-2020). De acordo com a Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei n.º 11.977/2009 (MCMV), julgue o item:**

O proprietário urbano poderá conceder a outra pessoa o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou não, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O chamado "direito de superfície" envolve o direito de utilizar exclusivamente o solo ou o subsolo relativo ao terreno.

C) Certo

E) Errado

**Comentários:**

Conforme art. 21 do Estatuto da Cidade, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. A primeira parte do enunciado está correta.

O erro está na segunda parte devido ao uso do termo "exclusivamente". O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida pelo contrato (art. 27, § 1º).

**GABARITO ERRADO**

**6. (VUNESP/CAU-SP-2022). A situação descrita a seguir é hipotética. O CAU tem assento no Conselho de Política Urbana de um município paulista. Esse Conselho deve discutir formas de garantir ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. A ideia é poder exercer esse direito em áreas específicas, delimitadas por lei, que são necessárias para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes em áreas carentes desses melhoramentos e criação de unidades de conservação. O instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) que serve diretamente a esse propósito é:**

a) o direito de superfície.

b) o direito de preempção.

c) a concessão do direito real de uso.

d) a transferência do direito de construir.

e) a outorga onerosa do direito de construir.

**Comentários:**



O enunciado descreve com clareza as características do instrumento denominado **direito de preempção**, que é a preferência do Poder Público municipal na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares (art. 27).

#### GABARITO B

**7. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de João Pessoa-PB-2021). A operação urbana consorciada é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da cidade, por meio do qual é possível realizar intervenções urbanísticas. São medidas previstas no instrumento, EXCETO:**

- a) regularização fundiária.
- b) alteração das normas edilícias.
- c) regularização de construções.
- d) alteração de índices de usos e ocupação do solo.
- e) alteração de características do parcelamento urbano.

#### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. A Regularização Fundiária é prevista no Estatuto da Cidade como um instituto jurídico e político (art. 4º, V). A Lei Federal nº 13.465/17 define a Regularização Fundiária como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A **alternativa B** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada poderá ser prevista a alteração de normas edilícias (art. 32, § 2º, I).

A **alternativa C** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada, construções, reformas e ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente poderão ser regularizadas (art. 32, § 2º, II).

A **alternativa D** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada poderá haver alteração de índices de usos e ocupação do solo. Exemplo: coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e de permeabilidade diferenciadas (art. 32, § 2º, I).

A **alternativa E** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada poderá haver alteração de características do parcelamento urbano. Exemplo: áreas mínimas de lotes diferenciadas (art. 32, § 2º, I).

#### GABARITO A



**8. (CONSULPLAN/MP-PA-2022). De acordo com o Estatuto da Cidade, o município que pretender ampliar seu perímetro urbano deverá elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:**

- I. Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais.
- II. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda.
- III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais.
- IV. Definição de mecanismos para garantir a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.
- V. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.

Está correto o que se afirma em:

- a) I, II, III, IV e V.
- B) III e V, apenas.
- C) II, III e V, apenas.
- D) I, III, IV e V, apenas.

**Comentários:**

A questão trata do art. 42-B do Estatuto da Cidade. Vamos analisar item por item:

O **item I** está correto. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais (art. 42-B, II)

O **item II** está correto. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda (art. 42-B, IV).

O **item III** está correto. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais (art. 42-B, III).



O **item IV** está correto. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público (art. 42-B, VII).

O **item IV** está correto. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural (art. 42-B, VI).

## GABARITO A

**9. (FGV/Prefeitura de Salvador-BA-2022). Assinale a opção que apresenta o teor do artigo que foi incluído no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.527/01), referente à ampliação do perímetro urbano dos Municípios.**

- a) Fixação de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a restringir a diversidade de usos.
- b) Previsão de áreas para habitação multifamiliar, com o objetivo de controlar a densidade da região, quando o uso habitacional for permitido.
- c) Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial, em função de ameaça de desastres naturais.
- d) Determinação de diretrizes e instrumentos específicos para proteção das edificações educacionais públicas e privadas.
- e) Definição de diretrizes específicas e de áreas para uso industrial, na zona periférica externa ao novo perímetro urbano demarcado.

### Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda (art. 42-B, IV). Não há o que se falar em restringir a diversidade de usos.

A **alternativa B** está incorreta. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de áreas para Habitação de Interesse Social (HIS) por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido (art. 42-B, V). Não há menção especificamente a habitação multifamiliar ou a controle de densidades.



A **alternativa C** está correta. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais (art. 42-B, II)

A **alternativa D** está incorreta. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural (art. 42-B, VI). Não há menção a proteção das edificações educacionais.

A **alternativa E** está incorreta. O projeto de ampliação do perímetro urbano deverá conter a definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais (art. 42-B, III). Não há menção a áreas de uso industrial.

**GABARITO C**



# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



1

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



2

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



3

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



4

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



5

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



6

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



7

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



8

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.