

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

LUCAS CARVALHO

Analista Urbano

Divisão de Apoio às Comissões

Secretaria Legislativa

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

conjunto de normas criadas pelo poder público para instituir o planejamento do desenvolvimento da cidade e o ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano

o município é o ente federativo responsável por planejar e regular o desenvolvimento urbano



SENADO FEDERAL

Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nºs 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008.

CONSTITUIÇÃO

da República Federativa do Brasil

Instituiu um modelo federativo que reconhece os municípios como entes autônomos, ao lado dos estados e União.

O municipalismo trouxe maior protagonismo ao poder local, atribuindo aos municípios competências compartilhadas e exclusivas em políticas públicas, incluindo a **política urbana**.



SENADO FEDERAL

Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nºs 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008.

CONSTITUIÇÃO

da República Federativa do Brasil

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela **união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal**, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

Art. 23. É **competência comum** da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X – combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

(...)

Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

Art. 30. **Compete aos Municípios:**

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;



SENADO FEDERAL

Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nºs 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008.

CONSTITUIÇÃO

da República Federativa do Brasil

TÍTULO VII
Da Ordem Econômica e Financeira
(arts. 170 a 192)

TÍTULO VIII
Da Ordem Social
(arts. 193 a 232)



SENADO FEDERAL

Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nºs 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008.

CONSTITUIÇÃO

da República Federativa do Brasil

TÍTULO VII

Da Ordem Econômica e Financeira

(arts. 170 a 192)

Capítulo I

Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica

(arts. 170 a 181)

Capítulo II

Da Política Urbana

(arts. 182 e 183)

Capítulo III

Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária

(arts. 184 a 191)

Capítulo IV

Do Sistema Financeiro Nacional

(art. 192)



SENADO FEDERAL

Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nºs 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008.

CONSTITUIÇÃO

da República Federativa do Brasil

TÍTULO VII

Da Ordem Econômica e Financeira

(arts. 170 a 192)

Capítulo I

Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica

(arts. 170 a 181)

Capítulo II

Da Política Urbana

(arts. 182 e 183)

Capítulo III

Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária

(arts. 184 a 191)

Capítulo IV

Do Sistema Financeiro Nacional

(art. 192)

182

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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.

183

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CONTEXTO HISTÓRICO





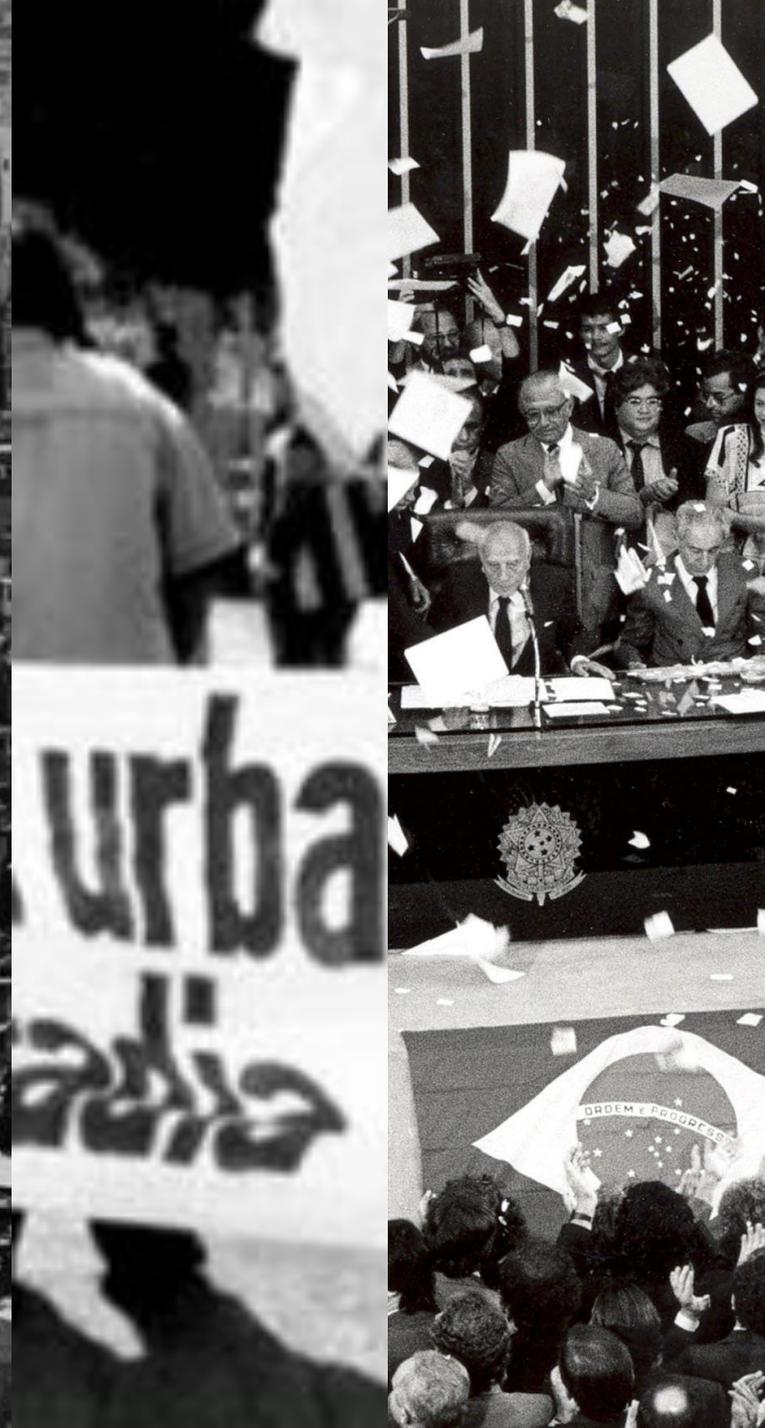
1930-1960

industrialização

êxodo rural

crescimento urbano acelerado e desordenado

demandas sociais e ambientais





1970-1980

mobilizações dos movimentos sociais
demandas por planejamento urbano e habitação





1988

inclusão do capítulo de política urbana na Constituição como resultado da redemocratização e da mobilização popular

182

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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.

183

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

ESTATUTO DA CIDADE

LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal



EXECUÇÃO
DA POLÍTICA URBANA



INSTRUMENTOS
DA POLÍTICA URBANA



GESTÃO DEMOCRÁTICA
DA CIDADE



INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

PLANEJAMENTO MUNICIPAL:

- plano diretor;
- disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- zoneamento ambiental;
- plano plurianual;
- diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- gestão orçamentária participativa;
- planos, programas e projetos setoriais;
- planos de desenvolvimento econômico e social;

INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS:

- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU
- contribuição de melhoria;
- incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS:

- desapropriação;
- servidão administrativa;
- limitações administrativas;
- tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- instituição de unidades de conservação;

- instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- concessão de direito real de uso;
- concessão de uso especial para fins de moradia;
- parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- usucapião especial de imóvel urbano;
- direito de superfície;
- direito de preempção;
- outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- transferência do direito de construir;
- operações urbanas consorciadas;
- regularização fundiária;
- assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- referendo popular e plebiscito;
- demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- legitimação de posse.

ESTUDO PRÉMO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) E ESTUDO PRÉMO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).



**GESTÃO DEMOCRÁTICA
DA CIDADE**

órgãos colegiados de política urbana

debates, audiências e consultas públicas

conferências sobre assuntos de interesse urbano

An aerial photograph of a coastal city, likely Rio de Janeiro, Brazil. The city is densely packed with buildings and is situated along a curved coastline. A large river flows through the city, and a bay is visible in the foreground. The surrounding landscape is lush and green, with some areas of deforestation visible. The text is overlaid on a blue rectangular background in the lower right corner.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E DESAFIOS ÚNICOS

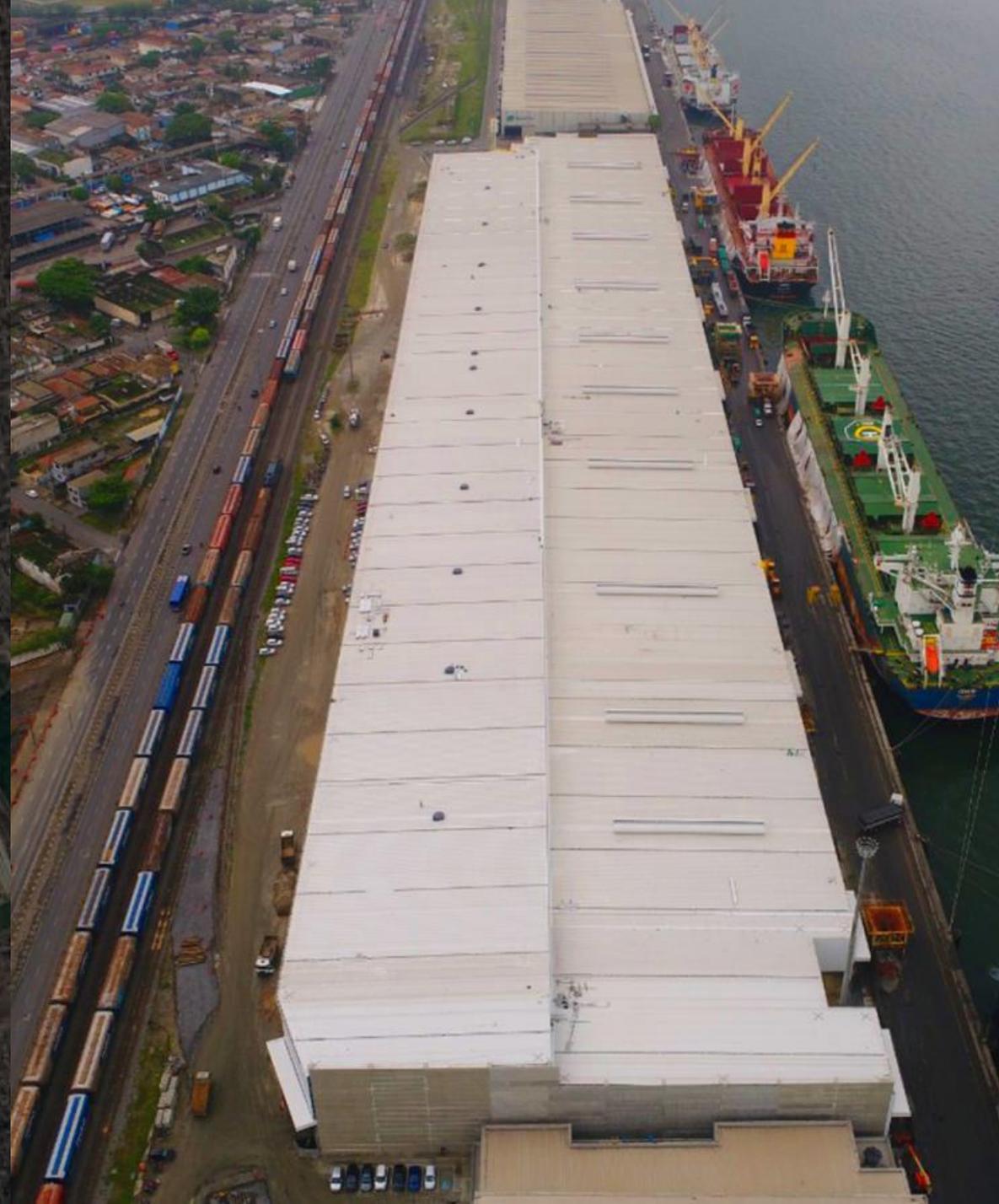
An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban grid and a large body of water. A circular inset in the upper left quadrant provides a magnified view of a specific urban area, highlighting a river and surrounding buildings. The background is dark, making the city's details stand out.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E DESAFIOS ÚNICOS





CARACTERÍSTICAS
GEOGRÁFICAS E
DESAFIOS ÚNICOS



An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban grid and a large body of water. A circular inset in the upper left quadrant provides a closer view of a specific area, possibly a park or a public square, with a river winding through it. The text is overlaid on the right side of the image.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E DESAFIOS ÚNICOS







CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E DESAFIOS ÚNICOS



An aerial photograph of a coastal city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. The city is situated on a peninsula or a narrow strip of land, with a large bay to the south and a river flowing through the city. The surrounding landscape is lush green with hills and forests. A blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E DESAFIOS ÚNICOS



URBANOS
AMBIENTAIS
SOCIAIS

ECONÔMICOS
SERVIÇOS E
EQUIPAMENTOS
PÚBLICOS

CARACTERÍSTICAS
GEOGRÁFICAS E
DESAFIOS ÚNICOS