Estratégia
Carreira Jurídica

Aula 00

PG-DF (Procurador) - Direito Urbanístico - 2022 (Pré-Edital)

Autor:
Equipe Igor Maciel, Equipe Materiais Carreiras Jurídicas, Igor Maciel

26 de Julho de 2021

Sumário

1 - Apresentação do Professor e do Curso 3

2 – Conceitos Básicos 4

2.1 – O conceito de cidade 4

2.2 – Urbanismo X Urbanização 4

3 – Princípios e Elementos do Direito Urbanístico 7

Como este ponto já foi cobrado em prova? 13

3.1 - Direito de Construir e Direito de Propriedade 15

3.2 - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização 19

4 – Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico 20

4.1 – Considerações Iniciais 20

Como este ponto já foi cobrado em prova? 24

4.2 – Usucapião Urbano 26

Como este ponto já foi cobrado em prova? 27

4.3 – Das Normas de Direito Urbanístico previstas na Constituição Federal 28

5 – Da Região Metropolitana 33

Como este ponto já foi cobrado em prova? 34

Como este ponto já foi cobrado em provas? 38

6 - Política Fundiária 48

7 – Política Agrícola 50

Regras Gerais – Constituição Federal 50

Constituição Federal – Itens Específicos 51

Constituição Federal – Usucapião Rural 51

8 – Direito Urbanístico e Direito à Cidade 52

8.1 – Autonomia Científica 52

8.2 - Princípios 53

Como este ponto já foi cobrado em prova? 59

8.3 - Direito de Construir e Direito de Propriedade 61

8.4 - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização 64

8.5 - Poder de Polícia Urbanístico 65

Como este ponto já foi cobrado em prova? 67

8.6 - Ordenação, uso e ocupação do solo urbano 68

Definição de zona urbana; 68

Da ordenação e zoneamento do solo; 70

Conceitos importantes; 74

A questão do Solo Criado; 75

8.7 - Licenças Urbanísticas 80

Considerações Iniciais; 80

Princípios Informadores das Licenças urbanísticas; 81

Espécies; 82

8.8 - Responsabilidade Administrativa, Civil e Penal 83

9 - Legislação Pertinente 87

10 - Jurisprudência Correlata 94

11 - Bibliografia 96

12 - Resumo da aula 97

13 – Questões Objetivas 104

14 - Gabaritos 114

15 - Comentários 115

16 - Considerações Finais 142

1 - APRESENTAÇÃO DO PROFESSOR E DO CURSO

Olá pessoal, tudo bem? Meu nome é Igor Maciel, sou advogado, professor e Procurador do Município de Porto Alegre/RS.

Graduado na Universidade Federal de Pernambuco, com extensão na Universidade de Coimbra/Portugal. Especialista LLM em Direito Corporativo pelo IBMEC/RJ. Mestre em Direito e Políticas Públicas pelo UNICEUB/DF, sou atualmente doutorando em Direito.

Minha atuação profissional enquanto advogado particular é centrada no Direito Tributário e no Direito Administrativo, especialmente na defesa de servidores públicos. Assim, natural que em minha atuação profissional, eu litigue diariamente contra a Fazenda Pública.

Além disso, também atuo como Procurador Municipal. Portanto, vivencio as situações nas quais a Fazenda Pública é demandada. Assim, no meu dia-a-dia, faço o estudo das teses relacionadas aos mais diversos assuntos para a elaboração das defesas, manifestações e pareceres.

Trata-se de tema extremamente relevante para concursos públicos, em especial àqueles candidatos que buscam uma vaga em carreiras da Advocacia Pública, eis que veremos a essência da atuação prática do advogado público. Contudo, trata-se de tema com alta incidência também em concursos de Magistratura.

A ideia é fazer um curso com bastante jurisprudência e focando nas questões de concursos das principais bancas do Brasil, tentando, sempre que possível, pesar nas questões específicas de seu concurso.

Deixarei abaixo meus contatos para quaisquer dúvidas ou sugestões.

Estou à disposição dos senhores. Espero que aproveitem nosso curso.

Grande abraço,

E-mail: profigormaciel@gmail.com
Redes Sociais/YouTube/Instagram: @ProfIgorMaciel
Canal no Telegram: https://t.me/estrategiapge

Igor Maciel

2 – CONCEITOS BÁSICOS

Antes de iniciarmos nossa aula, necessário discutirmos alguns conceitos básicos necessários ao domínio e aprendizado da matéria. Vejamos um a um.

2.1 – O CONCEITO DE CIDADE

O conceito de urbanismo está diretamente ligado ao conceito de cidade e às naturais necessidades conexas da civilização reunida em um mesmo espaço territorial. Determinar o significado de cidade não é tarefa fácil, eis que nem todo aglomerado urbano poderá ser assim considerado.

Para José Afonso da Silva (2015, p. 26):

> Cidade, no Brasil, é um núcleo urbano qualificado por um conjunto de sistemas político-administrativo, econômico não-agrícola, familiar e simbólico como sede do governo municipal, qualquer que seja sua população. **A característica marcante da cidade no Brasil consiste no fato de ser um núcleo urbano, sede do governo municipal.**

O conceito de cidade no Brasil, portanto, está intimamente ligado à ideia de sede do governo municipal.

2.2 – URBANISMO X URBANIZAÇÃO

O termo urbanização é empregado para designar o processo pelo qual a população urbana cresce em proporções superiores à população rural, fenômeno de concentração urbana característico de países industrializados.

Tal processo gera enormes problemas relacionados à deterioração do ambiente, a desorganização social, além de causar males relacionados à higiene e ausência de saneamento básico.

Para solucionar tais problemas, é necessária a intervenção do Poder Público que o faz com o objetivo de transformar o ambiente urbano. Neste cenário é que surge o **urbanismo** como técnica e ciência.

Tradicionalmente o direito urbanístico era visto como a ciência que estuda a sistematização das cidades, sob o ponto de vista de seu ordenamento territorial, concepção que se restringia aos limites das cidades. Contudo, para a concepção moderna, o direito urbanístico (MIRANDA, 2009, pg. 02):

> deixa de ser mera disciplina da cidade e passa para projetos de estruturação regional e, posteriormente, os planos nacionais de um país.
>
> Tal concepção moderna deve-se ao reconhecimento de que a cidade não é entidade com vida autônoma, destacada e isolada no território. Em verdade, o urbanismo ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.

Assim, o direito urbanístico visa precipuamente a disciplinar a ordenação dos territórios das cidades, mas, conforme leciona José Afonso da Silva, seus preceitos incidem também sobre as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições de vida humana em todos os núcleos populacionais, da cidade e do campo. (2015, pg. 38).

Para José Afonso da Silva, ainda é cedo falar-se em autonomia do direito urbanístico no Brasil, haja vista ser uma disciplina oriunda das recentes transformações culturais ocorridas no mundo (desenvolvimento das cidades e migração da população dos campos para as cidades).

Certo é que as normas de Direito Urbanístico inserem-se no campo das normas de Direito Público e são assim consideradas (DA SILVA, 2015, pg. 38):

> todas as que tenham por objeto disciplinar o planejamento urbano, o uso e a ocupação do solo urbano, as áreas de interesse especial (como a execução das urbanificações, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais), a

ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização dos instrumentos de intervenção urbanística.

3 – Princípios e Elementos do Direito Urbanístico

Na Constituição Federal encontramos alguns fundamentos genéricos para o Direito Urbanístico, como o princípio da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, inciso III) e o princípio da igualdade.

Contudo, é no artigo 182, da Constituição Federal que se encontram os fundamentos constitucionais mais relevantes para o tema estudado: o princípio da função social da propriedade e da função social das cidades.

> 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.

A função social da propriedade está destacada, ainda, nos artigos 5º, inciso XXIII e 170, inciso III:

> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;



Quando a propriedade urbana atende à sua função social?

Questão bastante cobrada em prova e de fácil percepção diz com o cumprimento da função social da propriedade.

Esta está satisfeita quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Neste sentido:

Art. 182.

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



Há, ainda, outros importantes princípios aplicáveis à matéria:

a) **Princípio de que o urbanismo é uma função pública** e exatamente por isto é necessária uma **conformação da propriedade urbana** com as normas de ordenação urbanística. Nos dizeres de RECH (2010, pg. 69):

> É o princípio que permite ao Poder Público através da edição de normas de direito urbanístico, atuar no meio social e no domínio privado, regulamentar a função social da propriedade a ser ocupada, o interesse e bem-estar coletivo, como forma de assegurar a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

b) **Princípio da afetação das mais-valias ao custo da urbanificação**, segundo o qual cabe aos proprietários arcarem com os custos da urbanificação, dentro dos limites do benefício dela decorrente. Assim, uma vez que a urbanização irá melhorar as condições dos lotes dos proprietários, cabe a estes satisfazer parte dos gastos.

Trata-se de princípio consubstanciado no artigo 2º, inciso XI, do Estatuto das Cidades:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

c) **Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística**, visto em tópico específico abaixo;

d) **Princípio da conformação da propriedade urbana e rural**, segundo o qual afirma-se (RECH, 2010, pg. 70):

> que o direito urbanístico é o instrumento que visa a dar formato ou forma ao uso da propriedade urbana e rural estabelecendo regras de ocupação, atividades permitidas, limitações do direito de propriedade, etc, formas de parcelamento do solo, índices construtivos, formas que venham a assegurar a função social da propriedade e o interesse público.

e) **Princípio da sustentabilidade,** consubstanciado no artigo 225, da Constituição Federal e no inciso I, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades:

> Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá- lo para as presentes e futuras gerações.
>
> Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

f) **Princípio da participação popular na definição e na alteração do Plano Diretor ou projeto da cidade,** consubstanciado no inciso II, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> II – 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;

Tal princípio estabelece a gestão democrática da cidade, com a efetiva participação popular no planejamento urbano, que deve atender aos interesses dos cidadãos que residem na cidade, em especial no que diz respeito às suas necessidades básicas.

Para RECH (2010, pg. 76):

> Isso significa que todas as normas urbanísticas que venham a ser definidas ou alteradas pelos municípios, bem como seu acompanhamento, devem ser objeto de participação popular. Qualquer lei urbanística municipal, que crie ou modifique o Plano Diretor, e que não tenha passado pela gestão democrática envolvendo a participação popular, é ilegal e passível de nulidade.

Em verdade, todos esses princípios foram acolhidos pelo Estatuto das Cidades que de forma expressa ou implícita previu diversas diretrizes ao Direito Urbanístico em seu artigo 2º. Destacaremos os itens que pensamos mais relevantes:

> Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
>
> II – 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;
>
> III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
>
> IV – **planejamento 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;
>
> V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, **de forma a evitar:**

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

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

XIII – audiência 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;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda 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;

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;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento

Como este ponto já foi cobrado em prova?

(CESPE – DP/AC – DEFENSOR – 2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

Comentários:

Alternativa correta, letra E.

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) são instrumentos do direito urbanístico previstos no artigo 4º, do Estatuto das Cidades:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Tal tema será aprofundado quando falarmos acerca do Estatuto das Cidades.

Destaca-se neste quesito as letras “a” e “b”, eis que o planejamento urbano e a justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização são princípios / preocupações do direito urbanístico, razão pela qual tais alternativas estão falsas.

No mesmo sentido, a letra “d” está falsa, em razão de ser a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda também preocupações do direito urbanístico.

Por fim, a letra “c” está errada, uma vez que de acordo com o inciso I, do parágrafo único, do artigo 81, do CDC, interesses difusos são aqueles transindividuais de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas **indeterminadas** e ligadas por circunstâncias de fato.

Atentem que a identificação dos direitos difusos faz-se exatamente pela **indeterminabilidade** dos titulares do direito. Tais direitos são ainda indivisíveis e os seus titulares são ligados por uma determinada circunstância de fato.

A população de um determinado bairro é constituída de pessoas determinadas, razão pela qual tal interesse não seria enquadrado como difuso.

3.1 - Direito de Construir e Direito de Propriedade

Os preceitos constitucionais acerca do direito de propriedade nos permitem concluir que este não é um direito absoluto. Devemos, portanto, nos distanciar daquela ideia tradicional segundo a qual o direito de propriedade era um direito natural, passando-se à concepção de que o exercício do direito de propriedade está condicionado ao cumprimento de sua função social.

Isto porque, conforme visto no item anterior, a função social da propriedade está consubstanciada tanto no artigo 5º, quanto no artigo 170, ambos da Constituição Federal.

Por outro lado, o princípio da função social não autoriza que o Poder Público venha a suprimir, através da via legislativa, a instituição da propriedade privada. E, em concreto, o princípio também não autoriza que se esvazie em concreto o conteúdo existencial mínimo da propriedade privada, sem o pagamento de indenização.

Em resumo, José Afonso da Silva afirma que (2015, pg. 74):

> A função social introduziu na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre o próprio conteúdo.

Sendo certo que a propriedade precisa cumprir a sua função social, o parágrafo 2º, do artigo 182, da Constituição Federal estabelece que:

> 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.

Assim, a utilização dos solos nas propriedades urbanas, bem como o exercício do direito de construir ficam sujeitos às determinações de leis urbanísticas e do plano diretor daquele determinado município. O interesse individual do proprietário deve, pois, ficar subordinado aos interesses de toda a coletividade em prol de uma boa urbanização e um bom ordenamento das cidades.

Em outras palavras (SILVA, 2015, pg. 77):

> O direito do proprietário está submetido a um pressuposto de fato, à qualificação urbanística dos terrenos, cuja fixação é da competência da Administração, de natureza variável, de acordo com as necessidades do desenvolvimento urbanístico das cidades, cuja apreciação corresponde também à Administração.

O solo apenas passará, pois, a ter uma função urbanística acaso assim esteja estabelecido nos planos e normas do direito urbanístico. É que tanto a edificabilidade quanto a vialidade (sistema viário) não são, por natureza, qualidades do solo; não são naturais aos terrenos, mas utilidades acrescidas pelos planos e normas urbanísticas. Natural ao solo é apenas e tão somente a produção de riquezas naturais.

A utilização do solo urbano pelos proprietários depende da predeterminação dada pela legislação e pelos planos urbanísticos: apenas assim surgirá a edificabilidade do solo que, segundo José Afonso da Silva (2015, pg. 81):

> A edificabilidade é algo que surge com a ordenação urbanística do solo. É algo novo, acrescido, criado pelos planos e normas urbanísticos, por mais elementares que sejam. Edificabilidade é qualificação legal que se atribui a algum terreno urbano. Essa qualificação é que possibilita ao proprietário exercer a faculdade de construir em terreno urbano. Sem ela a faculdade não existe.

O direito de construir, tal qual o conhecemos, encontra-se previsto no artigo 1299 do Código Civil:

> Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Assim, tradicionalmente, a doutrina sustentava que o direito de construir seria inerente ao direito de propriedade, conforme disposto no artigo 1.228, do Código Civil:

> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Contudo, tal posicionamento tradicional não pode prevalecer, eis que diversos instrumentos constitucionais relativos à função social da propriedade devem ser aplicados às ordenações das cidades, através do direito urbanístico.

A influência deste sobre o direito de construir opera-se tanto na possibilidade de se estabelecer que nada poderá ser construído em determinado terreno, em razão de ordenações urbanísticas como também na possibilidade de se determinar a edificação compulsória em determinado terreno.

Além disso, diversos instrumentos são citados pela doutrina como condicionamentos ao exercício do direito de construir, a exemplo de:

a) Limitações urbanísticas – uso do imóvel de acordo com o zoneamento que determina as áreas da cidade (zona industrial, comercial, residencial, etc);

b) Ocupação do terreno – dispõe sobre a possibilidade de se poder construir uma casa ou um prédio em determinado terreno, com o fim de se respeitar a estética urbana, assegurar a insolação e respeitar a ventilação;

c) Aplicação de índices urbanísticos – coeficiente de aproveitamento do solo (tamanho do lote x área de edificação admissível), taxa de ocupação, recuos, gabarito;

d) Circulação – fixação de alinhamento e nivelamento dos imóveis;

e) Características arquitetônicas – modelos de assentamento urbano, através do zoneamento arquitetônico;

Para José Afonso da Silva, o direito urbanístico possui tanta influência sobre o direito de propriedade que a atividade urbanística do Poder Público deve ter efeito constitutivo do direito de construir, não sendo este uma mera decorrência do direito de propriedade, mas uma verdadeira concessão do Poder Público (2015, pg. 84).

O que é Plano Diretor?

De acordo com a Constituição Federal o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes. Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tal qual previsto no parágrafo 1º, do artigo 182, da CF:

> 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.

Na verdade, é tratado como plano, porque traça objetivos e metas a serem alcançadas pelo Município, ainda que não necessariamente fixe prazos para cumprimento das medidas. Além disso, é chamado de diretor porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município (DA SILVA, 2015).



O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes

3.2 - JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ÔNUS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

O princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização decorre do princípio da isonomia e estabelece que a urbanização deve ser um processo solidário, eis que: (RECH, 2010, pg. 71)

> Os benefícios devem resultar em bem-estar de toda a coletividade, devendo o ônus ser dividido entre todos. Não há como realizar obras urbanísticas que não tenham benefícios para todos, mas sejam apenas para beneficiar alguns com o intuito de melhorar e valorizar o patrimônio de particulares.

Para Paulo Carmona (2010, pg. 45) uma aplicação concreta deste princípio está na previsão constitucional de instituição da Contribuição de Melhoria ante a valorização de imóveis em decorrência de obras públicas:

> Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:
>
> III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

Referido princípio encontra-se previsto no Estatuto das Cidades como diretriz da política urbana:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

4 – Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico

4.1 – Considerações Iniciais

De acordo com o artigo 21, inciso IX, da Constituição Federal, à União compete elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território.

> Art. 21. Compete à União:
>
> IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

Por outro lado, o artigo 30, inciso VIII, da CF, estabelece que no plano local, caberá ao Município a competência para promover o adequado ordenamento territorial do solo urbano.

> 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**;

Nas palavras de José Afonso da Silva, solo urbano é assim qualificado quando (2015, pg. 57):

> ordenado para cumprir destino urbanístico, especialmente a edificabilidade e o assentamento de sistema viário. Esse ordenamento é função do plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, que a Constituição elevou à condição de

> instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, parágrafo 1º).

Assim, enquanto à União compete definir o ordenamento territorial nacional e regional, ao Município compete o ordenamento territorial urbano, cujo instrumento básico da política de desenvolvimento é o Plano Diretor.

E o que é função social da propriedade urbana?

A função social da propriedade urbana é cumprida quando esta obedece aos padrões de saneamento, zoneamento, construção e todas as demais exigências do plano diretor.

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 182, da CF, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor:

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



E se a propriedade urbana não cumprir sua função social, quais as sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel?

O §4º do artigo 182 da Constituição Federal previu sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel que não cumpre sua função social. Tais sanções devem ser aplicadas de forma **sucessiva** tal qual previsto no dispositivo constitucional.

§ 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.

Assim, poderá o Município, mediante lei específica, exigir que o proprietário do solo urbano subutilizado promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de:

a) Determinação de parcelamento do imóvel ou de edificação compulsórios;

O Município pode obrigar que os proprietários de imóveis de determinada área edifiquem ou dividam o imóvel, para melhor adequá-lo ao ordenamento territorial da cidade.

A ideia, portanto, é que inexistam em determinadas áreas da cidade grandes terrenos desocupados e sem qualquer construção.

Imaginemos, por exemplo, a hipótese de um terreno baldio localizado ao lado do Mercado Central de São Paulo. A prefeitura pode determinar a edificação compulsória, até como medida de saúde pública, obedecidos os requisitos legais.

b) IPTU progressivo no tempo;

Trata-se de hipótese em que o tributo é utilizado com efeito confiscatório, sendo uma das exceções previstas na própria Constituição quanto à limitação ao poder de tributar.

A regulamentação dos dispositivos constitucionais foi feita pelo Estatuto das Cidades que será oportunamente estudado em aula próxima. Mas, apenas para adiantarmos o tema, a aplicação de alíquotas progressivas do IPTU possui o objetivo de forçar o particular a

edificar o seu terreno, sob pena de pagar o tributo em valores muito acima dos demais imóveis.

c) Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;

Veremos tal hipótese no item abaixo.

Tais dispositivos – como dito - são regulados pela Lei .10.257/2001, o Estatuto das Cidades e serão oportunamente aprofundados em aula próxima.

É possível a desapropriação de imóvel urbano?

A resposta é positiva. Contudo, o artigo 182, da Constituição Federal prevê duas hipóteses de desapropriação. A primeira é uma hipótese de desapropriação ordinária (por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social) prevista no parágrafo 3º:

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

Assim, mesmo que a propriedade esteja cumprindo sua função social, poderá o Poder Público desapropriá-la em caso de necessidade ou utilidade pública, ou ainda, em caso de interesse social. Neste caso, a indenização será prévia e em dinheiro.

Exemplo disto tem-se uma casa que cumpre a sua função social, eis que adequada ao Plano Diretor, mas que interessa ao Município desapropriar para a construção de um Hospital naquele determinado bairro.

Hipótese diferente é aquela prevista no parágrafo 4º, inciso III, do artigo 182, da CF. Neste caso, a propriedade que não cumpre sua função social e que já passara sucessivamente pela edificação ou parcelamento compulsórios e pelo IPTU progressivo no tempo, poderá ser desapropriada.

Trata-se, pois, de uma desapropriação extraordinária (uma verdadeira sanção ao particular) e cujo pagamento será feito em títulos da dívida pública, conforme previsão constitucional:

> § 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: (...)
>
> 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.

A Constituição, portanto, prevê dois tipos de desapropriação da propriedade urbana. Segundo José Afonso da Silva (2015, pg. 57):

> Um é a desapropriação comum, que pode ser por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social, nos termos dos arts. 5º, XXIV, e 182, §3º, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. O outro é a desapropriação-sanção, que é aquela destinada a punir o não cumprimento de obrigação ou ônus urbanístico imposto ao proprietário de terrenos urbanos, nos termos do comentado art. 182, §4º.

Como este ponto já foi cobrado em prova?

(FCC – ADP/DPE/SP – 2010) De acordo com a Constituição Federal, em relação ao direito de propriedade e a desapropriação, é correto afirmar que a desapropriação

a) somente poderá se dar no caso de propriedade rural que desatenda sua função social.

b) decorrente do descumprimento da função social dispensa o pagamento de indenização justa e prévia.

c) por utilidade pública somente pode ser implementada mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

d) por interesse social dispensa o requisito da prévia indenização, porque se presta a fazer cumprir a função social da propriedade.

e) de imóvel urbano onde resida o proprietário é inconstitucional, em razão da inviolabilidade do domicílio.

Comentários:

Alternativa correta, **letra C**.

De fato, a desapropriação por utilidade pública somente pode ser implementada mediante prévia e justa indenização em dinheiro, haja vista tratar-se de procedimento de desapropriação ordinário. Trata-se de previsão do inciso XXIV, do artigo 5º, da Constituição Federal:

Artigo 5º, XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

O que nos chama atenção neste quesito é a **alternativa B.**

Na verdade, a desapropriação de imóveis por descumprimento da função social da propriedade não dispensa o pagamento de justa indenização. Todavia, esta indenização não será paga em dinheiro, mas em títulos da dívida pública resgatáveis no prazo de até dez anos.



Mesmo nos casos de desapropriação por descumprimento da função social da propriedade, caberá o pagamento de justa indenização. Todavia, esta não será nem prévia nem em dinheiro.

4.2 – USUCAPIÃO URBANO

O artigo 183 da Constituição Federal institui uma espécie de usucapião de imóvel urbano, denominado pela doutrina de usucapião pró-moradia, em favor de quem possuir como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até 250m².

Todavia, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e deve utilizar o referido bem para sua moradia ou de sua família.

Além disso, o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. Eis o texto legal para análise:

> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

Tal direito não será reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor e, naturalmente, não se aplica aos imóveis públicos. Trata-se de forma de aquisição originária de propriedade e (DA SILVA, 2015, pg. 58):

> uma vez satisfeitos os requisitos previstos, a propriedade é adquirida com o decurso do tempo referido, podendo o interessado requerer ao juiz que assim o declare por sentença, que servirá de título para a matrícula no Registro Imobiliário.

Como este ponto já foi cobrado em prova?

(FCC – DPE/ES – Defensor Público – 2016) No tocante ao instituto da usucapião constitucional, ou para fins de moradia, consagrado no capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, conforme dispõe de forma expressa a norma constitucional:

I. 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, mesmo que seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

II. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, desde que comprovado o estado civil de casados.

III. O direito à usucapião para fins de moradia não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

IV. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Comentários:

O **Item I** está falso. A parte final do item diverge do disposto no caput do artigo 183, da Constituição Federal. Percebam que a usucapião especial urbana apenas será deferida **àqueles que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.**

O **Item II** está falso, uma vez que não há no texto constitucional a exigência de comprovação do estado civil do homem e da mulher. Ao contrário, o parágrafo 1º, do artigo 183 expressamente afirma que o título de domínio será conferido **independentemente do estado civil**.

Os **Itens III** e **IV** estão verdadeiros por refletirem a exata transcrição dos parágrafos 2º e 3º, do artigo 183, da Constituição Federal.

4.3 – Das Normas de Direito Urbanístico previstas na Constituição Federal

As normas de direito urbanístico são aquelas relativas às ordenações dos espaços habitáveis e podem ser divididas em normas gerais e normas suplementares de direito urbanístico.

Assim, à União compete editar normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais:

> Art. 21. Compete à União:
>
> XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;
>
> XXI - estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;
>
> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
>
> I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;
>
> § 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.
>
> § 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

Já aos Estados e ao Distrito Federal compete dispor sobre normas urbanísticas regionais (normas de ordenação do território do Estado), suplementares das normas urbanísticas estabelecidas pela União) e planos urbanísticos regionais (plano de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado):

> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
>
> I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;
>
> § 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

Aos Municípios cabe estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, além de promover o adequado ordenamento do seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, executando, para tanto, o plano diretor:

> 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;
>
> 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.

Para José Afonso da Silva (2015, pg. 63), a competência municipal acima elencada não é meramente suplementar de normas gerais federais ou estaduais, pois **não** são criadas com fundamento no artigo 30, inciso II, da Constituição Federal.

Seria, pois, competência própria que decorre do próprio texto constitucional.

> Art. 30. Compete aos Municípios:
>
> II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Para o referido doutrinador (2015, pg. 63):

> as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a Constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado.

Existem, ainda, setores do direito urbanístico em que a competência para atuar é comum a todos os entes União, Estados, Distrito Federal e Municípios), a exemplo do combate à poluição:

> Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:
>
> III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;
>
> IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;
>
> VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;
>
> 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. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao

> Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Nesses setores, contudo, segundo José Afonso da Silva, a Constituição Federal reservou à União a competência para legislar sobre normas gerais e aos Estados e Distrito Federal a competência suplementar.

> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
>
> I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
>
> VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
>
> VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
>
> VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
>
> § 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.
>
> § 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.
>
> § 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.
>
> § 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

Nestes casos (DA SILVA, 2015, pg. 63):

> a posição dos Municípios é diversa daquela apontada acima em relação às normas urbanísticas em geral, porque nestes setores a atuação legislativa municipal é suplementar da legislação federal e estadual, com aplicação do disposto no art. 30, II, e especialmente ao teor específico do inciso IX desse artigo, que declara caber ao Município promover a proteção do patrimônio

> histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual[1].

Assim, no âmbito das normas gerais, será possível a edição de normas de desenvolvimento interurbano e o mero delineamento para o desenvolvimento interno das cidades.

Exatamente no campo das normas gerais e regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, editou a União a Lei 10.257/2001, o Estatuto das cidades, que em seu artigo 2º, expressamente delimita o âmbito de aplicação das normas gerais.

[1] Constituição Federal, Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...) IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

5 – DA REGIÃO METROPOLITANA

As regiões metropolitanas, segundo previsto na Constituição Federal, serão instituídas mediante Lei Complementar pelos Estados. Trata-se de um agrupamento de municípios vizinhos com o intuito de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas comuns.

Neste sentido:

> Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição. (...)
>
> § 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

A ideia é que o Estado possa interferir na prestação de políticas públicas que ostentem um caráter mais regional, ou seja, que superem o interesse local do município. Assim, o Estado impõe compulsoriamente a agregação do Município a uma Região Metropolitana, como parte do planejamento de políticas públicas regionais.

Em 2015 fora aprovada a Lei 13.089 que dispõe sobre o Estatuto da Metrópole.

A Lei 13.089/2015 reproduz o dispositivo constitucional.

> Art. 3º **Os Estados, mediante lei complementar, poderão instituir regiões metropolitanas e aglomerações urbanas**, constituídas por agrupamento de Municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.
>
> § 1º O Estado e os Municípios inclusos em região metropolitana ou em aglomeração urbana formalizada e delimitada na forma do caput deste artigo

deverão promover a governança interfederativa, sem prejuízo de outras determinações desta Lei.

§ 2º A criação de uma região metropolitana, de aglomeração urbana ou de microrregião deve ser precedida de estudos técnicos e audiências públicas que envolvam todos os Municípios pertencentes à unidade territorial.

Como este ponto já foi cobrado em prova?

(CESPE – TCE/PA – AUDITOR -2016) Os estados-membros, mediante lei ordinária específica, podem instituir regiões metropolitanas, constituídas por agrupamentos de municípios, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

Comentários:

Item Falso.

Sim! A competência para edição da lei que institui a região metropolitana é do Estado.

Não! A lei não pode ser ordinária. Necessário que o Estado edite Lei **Complementar** para instituir uma região metropolitana.

(CESPE – TRE/BA – Analista -2010) A instituição de regiões metropolitanas pelos estados federados dispensa a edição prévia de lei complementar federal, diante da autonomia que lhes foi conferida pela CF.

Comentários:

Item Verdadeiro.

A Lei Complementar que irá definir a região metropolitana é Estadual e não Federal. Aquela, inclusive, pode ser editada, independentemente da existência de prévia lei complementar federal.

E qual o papel da Lei 13.089/2015?

A Lei 13.089/2015, o Estatuto da Metrópole, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, gestão e execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas.

A ideia é as diretrizes previstas na referida norma aplicam-se também às microrregiões instituídas pelos Estados com fundamento em funções públicas de interesse comum com características predominantemente urbanas sempre obedecendo às **normas gerais de direito urbanístico previstas no Estatuto das Cidades.**

Quais os conceitos previstos no Estatuto da Metrópole?

Aqui entendemos tratar-se de um ponto relevante para provas: o domínio da "letra fria da lei" nestes itens. Segundo o artigo 2º, da norma, consideram-se:

- aglomeração urbana: unidade territorial urbana constituída pelo agrupamento de 2 (dois) ou mais Municípios limítrofes, caracterizada por complementaridade funcional e integração das dinâmicas geográficas, ambientais, políticas e socioeconômicas;

- função pública de interesse comum: política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes;

- gestão plena: condição de região metropolitana ou de aglomeração urbana que possui:

  a) formalização e delimitação mediante lei complementar estadual;

  b) estrutura de governança interfederativa própria, nos termos do art. 8o desta Lei; e

c) plano de desenvolvimento urbano integrado aprovado mediante lei estadual;

- governança interfederativa: compartilhamento de responsabilidades e ações entre entes da Federação em termos de organização, planejamento e execução de funções públicas de interesse comum;

- metrópole: espaço urbano com continuidade territorial que, em razão de sua população e relevância política e socioeconômica, tem influência nacional ou sobre uma região que configure, no mínimo, a área de influência de uma capital regional, conforme os critérios adotados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

Os critérios para a delimitação da região de influência de uma capital regional considerarão os bens e serviços fornecidos pela cidade à região, abrangendo produtos industriais, educação, saúde, serviços bancários, comércio, empregos e outros itens pertinentes, e serão disponibilizados pelo IBGE na rede mundial de computadores.

- plano de desenvolvimento urbano integrado: instrumento que estabelece, com base em processo permanente de planejamento, viabilização econômico-financeira e gestão, as diretrizes para o desenvolvimento territorial estratégico e os projetos estruturantes da região metropolitana e aglomeração urbana;
- região metropolitana: unidade regional instituída pelos Estados e integrada, conforme o caso, pelo Distrito Federal, por meio de lei complementar, constituída por agrupamento de Municípios limítrofes para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum;

A norma fala em Governança interfederativa de Regiões Metropolitanas e aglomerações urbanas.

Os artigos 6º e 7º da Lei 13.089/2015 estabelecem os princípios e diretrizes a serem seguidas pela governança interfedereativa das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas.

Aqui, meus amigos, é necessária a memorização da “letra fria da lei”:

Art. 6º A governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas respeitará os seguintes princípios:

I – prevalência do interesse comum sobre o local;

II - compartilhamento de responsabilidades e de gestão para a promoção do desenvolvimento urbano integrado;

III – autonomia dos entes da Federação;

IV – observância das peculiaridades regionais e locais;

V – gestão democrática da cidade, consoante os arts. 43 a 45 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI – efetividade no uso dos recursos públicos;

VII – busca do desenvolvimento sustentável.

Art. 7º Além das diretrizes gerais estabelecidas no art. 2o da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, a governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas observará as seguintes diretrizes específicas:

I – implantação de processo permanente e compartilhado de planejamento e de tomada de decisão quanto ao desenvolvimento urbano e às políticas setoriais afetas às funções públicas de interesse comum;

II – estabelecimento de meios compartilhados de organização administrativa das funções públicas de interesse comum;

III – estabelecimento de sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas;

IV – execução compartilhada das funções públicas de interesse comum, mediante rateio de custos previamente pactuado no âmbito da estrutura de governança interfederativa;

V - participação de representantes da sociedade civil nos processos de planejamento e de tomada de decisão;

VI – compatibilização dos planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e orçamentos anuais dos entes envolvidos na governança interfederativa;

VII – compensação por serviços ambientais ou outros serviços prestados pelo Município à unidade territorial urbana, na forma da lei e dos acordos firmados no âmbito da estrutura de governança interfederativa.

> Parágrafo único. Na aplicação das diretrizes estabelecidas neste artigo, devem ser consideradas as especificidades dos Municípios integrantes da unidade territorial urbana quanto à população, à renda, ao território e às características ambientais.

Além disso, o artigo 8º estabelece que a governança interfederativa conterá em sua estrutura básica:

> I – instância executiva composta pelos representantes do Poder Executivo dos entes federativos integrantes das unidades territoriais urbanas;
>
> II – instância colegiada deliberativa com representação da sociedade civil;
>
> III – organização pública com funções técnico-consultivas; e
>
> IV – sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas.

Como este ponto já foi cobrado em provas?

> **(MPE-RS – Banca Própria – Promotor de Justiça – 2016)** Assinale com V (verdadeiro) ou com F (falso) as seguintes afirmações sobre o conteúdo do Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015).
>
> ( ) Os Estados, mediante lei ordinária, poderão instituir regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, constituídas por agrupamento de Municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.
>
> ( ) Para os efeitos da Lei nº 13.089/2015, considera-se aglomeração urbana a unidade territorial urbana constituída pelo agrupamento de 2 (dois) ou mais Municípios limítrofes, caracterizada por complementaridade funcional e integração das dinâmicas geográficas, ambientais, políticas e socioeconômicas.

( ) A lei estadual que instituir o plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá ser revista, pelo menos, a cada 5 (cinco) anos.

( ) A governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas compreenderá em sua estrutura básica, entre outros elementos, um sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas.

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

a)V-V-F-F

b)F-V-F-V

c)V-V-V-F

d)F-F-V-V

e)V-F-V-V

Comentários:

Gabarito, letra B (Sequência F-V-F-V).

O item I está falso, uma vez que a instituição de região metropolitana dá-se através de **lei complementar** e não de lei ordinária, conforme visto no próprio dispositivo constitucional.

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição. (...)

§ 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

O item II está verdadeiro, conforme artigo 2º, inciso I, da Lei 13.089/2015 (“letra fria da lei”):

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – aglomeração urbana: unidade territorial urbana constituída pelo agrupamento de 2 (dois) ou mais Municípios limítrofes, caracterizada por complementaridade funcional e integração das dinâmicas geográficas, ambientais, políticas e socioeconômicas;

O item III está falso, uma vez que nos termos do artigo 11, da Lei 13.089/2015, a lei estadual que instituir o plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá ser revista a cada **10 anos**, pelo menos.

Art. 11. A lei estadual que instituir o plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 (dez) anos.

Por fim, o item IV está verdadeiro por retratar o disposto no artigo 8º, inciso IV, do Estatuto da Metrópole:

Art. 8º A governança interfederativa das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas compreenderá em sua estrutura básica:

I – instância executiva composta pelos representantes do Poder Executivo dos entes federativos integrantes das unidades territoriais urbanas;

II – instância colegiada deliberativa com representação da sociedade civil;

III – organização pública com funções técnico-consultivas; e

IV – sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas.



A região metropolitana não possui personalidade jurídica própria, apenas integra o Estado às decisões sobre aquelas determinadas políticas públicas adotadas na região. Inclusive, o Supremo Tribunal Federal possui julgamento datado de 2013 em que discorre sobre a possibilidade de instituição de região metropolitana para gestão e execução da função pública de saneamento básico de município limítrofes.

Para o STF, a simples compulsoriedade da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal.

A inconstitucionalidade apenas ocorre acaso o Estado Membro transfira para si as atribuições de gestão de políticas públicas da região metropolitana em matérias de interesse comum. Não pode, pois, o Estado esvaziar o poder decisório dos Municípios.

O poder decisório deve ser atribuído a um colegiado formado pelos municípios envolvidos e o Estado, não necessariamente com participação paritária no órgão.

Assim, a participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada região metropolitana de acordo com suas particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto.

Neste sentido:

> Ação direta de inconstitucionalidade. Instituição de região metropolitana e competência para saneamento básico. Ação direta de inconstitucionalidade contra Lei Complementar n. 87/1997, Lei n. 2.869/1997 e Decreto n. 24.631/1998, todos do Estado do Rio de Janeiro, que instituem a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a Microrregião dos Lagos e transferem a titularidade do poder concedente para prestação de serviços públicos de interesse metropolitano ao Estado do Rio de Janeiro.
>
> 2. Preliminares de inépcia da inicial e prejuízo. Rejeitada a preliminar de inépcia da inicial e acolhido parcialmente o prejuízo em relação aos arts. 1º, caput e § 1º; 2º, caput; 4º, caput e incisos I a VII; 11, caput e incisos I a VI; e 12 da LC 87/1997/RJ, porquanto alterados substancialmente.
>
> 3. Autonomia municipal e integração metropolitana. A Constituição Federal conferiu ênfase à autonomia municipal ao mencionar os municípios como integrantes do sistema federativo (art. 1º da CF/1988) e ao fixá-la junto com os estados e o Distrito Federal (art. 18 da CF/1988). A essência da autonomia municipal contém primordialmente (i) autoadministração, que implica capacidade decisória quanto aos interesses locais, sem delegação ou aprovação hierárquica; e (ii) autogoverno, que determina a eleição do chefe do Poder Executivo e dos representantes no Legislativo. **O interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal. O mencionado interesse comum não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano. O caráter compulsório da participação deles em regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas já foi acolhido pelo Pleno do STF** (ADI 1841/RJ, Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 20.9.2002; ADI 796/ES, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ 17.12.1999). O interesse comum inclui funções públicas e serviços que atendam a mais de um município, assim como os que, restritos ao território de um deles, sejam de algum modo dependentes, concorrentes, confluentes ou integrados de funções públicas, bem como serviços supramunicipais.
>
> 4. Aglomerações urbanas e saneamento básico. O art. 23, IX, da Constituição Federal conferiu competência comum à União, aos estados e aos municípios para promover a melhoria das condições de saneamento básico. Nada obstante a competência municipal do poder concedente do serviço público de saneamento básico, o alto custo e o monopólio natural do serviço, além da existência de várias etapas – como captação, tratamento, adução, reserva,

distribuição de água e o recolhimento, condução e disposição final de esgoto – que comumente ultrapassam os limites territoriais de um município, indicam a existência de interesse comum do serviço de saneamento básico. A função pública do saneamento básico frequentemente extrapola o interesse local e passa a ter natureza de interesse comum no caso de instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, nos termos do art. 25, § 3º, da Constituição Federal. Para o adequado atendimento do interesse comum, a integração municipal do serviço de saneamento básico pode ocorrer tanto voluntariamente, por meio de gestão associada, empregando convênios de cooperação ou consórcios públicos, consoante o arts. 3º, II, e 24 da Lei Federal 11.445/2007 e o art. 241 da Constituição Federal, como compulsoriamente, nos termos em que prevista na lei complementar estadual que institui as aglomerações urbanas**. A instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou microrregiões pode vincular a participação de municípios limítrofes, com o objetivo de executar e planejar a função pública do saneamento básico, seja para atender adequadamente às exigências de higiene e saúde pública, seja para dar viabilidade econômica e técnica aos municípios menos favorecidos. Repita-se que este caráter compulsório da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal**

5. Inconstitucionalidade da transferência ao estado-membro do poder concedente de funções e serviços públicos de interesse comum. O estabelecimento de região metropolitana não significa simples transferência de competências para o estado. O interesse comum é muito mais que a soma de cada interesse local envolvido, pois a má condução da função de saneamento básico por apenas um município pode colocar em risco todo o esforço do conjunto, além das consequências para a saúde pública de toda a região. O parâmetro para aferição da constitucionalidade reside no respeito à divisão de responsabilidades entre municípios e estado. É necessário evitar que o poder decisório e o poder concedente se concentrem nas mãos de um único ente para preservação do autogoverno e da autoadministração dos municípios. Reconhecimento do poder concedente e da titularidade do serviço ao colegiado formado pelos municípios e pelo estado federado. **A participação dos entes nesse colegiado não necessita de ser paritária, desde que apta a prevenir a concentração do poder decisório no âmbito de um único ente. A participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada região metropolitana de acordo com suas particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto.** Ação julgada parcialmente procedente para declarar a inconstitucionalidade da expressão “a ser submetido à Assembleia Legislativa” constante do art. 5º, I; e do § 2º do art. 4º; do parágrafo único do art. 5º; dos incisos I, II, IV e V do art. 6º; do art. 7º; do art. 10; e do § 2º do art. 11 da Lei Complementar n. 87/1997 do Estado do Rio de Janeiro, bem como dos arts. 11 a 21 da Lei n. 2.869/1997 do Estado do Rio de Janeiro.

6. Modulação de efeitos da declaração de inconstitucionalidade. Em razão da necessidade de continuidade da prestação da função de saneamento básico, há

excepcional interesse social para vigência excepcional das leis impugnadas, nos termos do art. 27 da Lei n. 9868/1998, pelo prazo de 24 meses, a contar da data de conclusão do julgamento, lapso temporal razoável dentro do qual o legislador estadual deverá reapreciar o tema, constituindo modelo de prestação de saneamento básico nas áreas de integração metropolitana, dirigido por órgão colegiado com participação dos municípios pertinentes e do próprio Estado do Rio de Janeiro, sem que haja concentração do poder decisório nas mãos de qualquer ente.

(ADI 1842, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Relator(a) p/ Acórdão: Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 06/03/2013, DJe-181 DIVULG 13-09-2013 PUBLIC 16-09-2013 EMENT VOL-02701-01 PP-00001)

Da necessidade de Lei Estadual

De acordo com o artigo 10, da norma, as regiões metropolitanas e as aglomerações urbanas deverão contar com plano de desenvolvimento urbano integrado, **aprovado mediante lei estadual.**

E, a elaboração do plano previsto no caput deste artigo não exime o Município integrante da região metropolitana ou aglomeração urbana da formulação do respectivo plano diretor, nos termos do § 1o do art. 182 da Constituição Federal e da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001.

Além disso:

§ 3º Nas regiões metropolitanas e nas aglomerações urbanas instituídas mediante lei complementar estadual, o Município deverá compatibilizar seu plano diretor com o plano de desenvolvimento urbano integrado da unidade territorial urbana.

§ 4º O plano previsto no caput deste artigo será elaborado no âmbito da estrutura de governança interfederativa e aprovado pela instância colegiada deliberativa a que se refere o inciso II do caput do art. 8o desta Lei, antes do envio à respectiva assembleia legislativa estadual.

Da revisão da norma a cada 10 anos

De acordo com o artigo 11:

> Art. 11. A lei estadual que instituir o plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 (dez) anos

A norma exige a criação de um Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado

Este deverá considerar o conjunto de Municípios que compõem a unidade territorial urbana e abranger as áreas urbanas e também as rurais.

Trata-se de interpretação a ser dada ao artigo 12 da Lei:

> Art. 12. O plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá considerar o conjunto de Municípios que compõem a unidade territorial urbana e abranger áreas urbanas e rurais.

Aqui, mais uma vez necessário atentarmos à "letra fria da lei".

Referido plano deverá contemplar, no mínimo:

> I – as diretrizes para as funções públicas de interesse comum, incluindo projetos estratégicos e ações prioritárias para investimentos;
>
> II – o macrozoneamento da unidade territorial urbana;

> III – as diretrizes quanto à articulação dos Municípios no parcelamento, uso e ocupação no solo urbano;
>
> IV – as diretrizes quanto à articulação intersetorial das políticas públicas afetas à unidade territorial urbana;
>
> V – a delimitação das áreas com restrições à urbanização visando à proteção do patrimônio ambiental ou cultural, bem como das áreas sujeitas a controle especial pelo risco de desastres naturais, se existirem; e
>
> VI – o sistema de acompanhamento e controle de suas disposições.

Por fim, o parágrafo segundo, do artigo 12 estabelece que no processo de elaboração do plano e na fiscalização de sua aplicação serão assegurados a promoção de audiências públicas e debates com a participação de representantes da sociedade civil e da população, em todos os Municípios integrantes da unidade territorial urbana, bem como a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos.

Além disso, será assegurado o acompanhamento pelo Ministério Público.

Atuação da União

A norma fala, ainda, do apoio da União ao desenvolvimento urbano integrado. Esta apoiará as iniciativas dos Estados e dos Municípios voltadas à governança interfederativa, observados as diretrizes e os objetivos do plano plurianual, as metas e as prioridades fixadas pelas leis de diretrizes orçamentárias e o limite das disponibilidades propiciadas pelas leis orçamentárias anuais.

Contudo, para o apoio da União à governança interfederativa existir, exige-se que a unidade territorial urbana possua gestão plena. Relembre-se:

> Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

> III – gestão plena: condição de região metropolitana ou de aglomeração urbana que possui:
>
> a) formalização e delimitação mediante lei complementar estadual;
>
> b) estrutura de governança interfederativa própria, nos termos do art. 8o desta Lei; e
>
> c) plano de desenvolvimento urbano integrado aprovado mediante lei estadual;

Além disso, o apoio da União à governança interfederativa em região metropolitana impõe a observância do inciso VII do **caput** do art. 2º da lei. Relembrando:

> Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:
>
> VII – região metropolitana: aglomeração urbana que configure uma metrópole.

A região metropolitana instituída mediante lei complementar estadual que não atender ao disposto no inciso VII do **caput** do art. 2 acima transcrito será enquadrada como aglomeração urbana para efeito das políticas públicas a cargo do Governo Federal, independentemente de as ações nesse sentido envolverem ou não transferência de recursos financeiros.

Destaque-se, ainda, o disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 14:

> § 2º Admite-se o apoio da União para a elaboração e a revisão do plano de desenvolvimento urbano integrado de que tratam os arts. 10 a 12 desta Lei.
>
> § 3º Serão estabelecidos em regulamento requisitos adicionais para o apoio da União à governança interfederativa, bem como para as microrregiões e cidades referidas no § 1º do art. 1ºdesta Lei e para os consórcios públicos constituídos para atuação em funções públicas de interesse comum no campo do desenvolvimento urbano.

Por fim, a União manterá ações voltadas à integração entre cidades gêmeas localizadas na faixa de fronteira com outros países, em relação à mobilidade urbana, como

previsto na Lei nº12.587, de 3 de janeiro de 2012, e a outras políticas públicas afetas ao desenvolvimento urbano.

6 - POLÍTICA FUNDIÁRIA

A Constituição Federal estabelece nos artigos 184 a 186 a política fundiária, segundo a qual compete à União desapropriar por interesse social, **para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social**, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária.

Assim, o imóvel **rural** que não estiver cumprindo a sua função social será desapropriado para fins de reforma agrária.

E o que seria a função social da propriedade rural?

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

A ação de desapropriação por reforma agrária será esmiuçada na aula sobre desapropriação.

Ressalte-se, apenas, que os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos e o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, nos termos e condições previstos em lei.

Mas professor, existem imóveis que não podem ser desapropriados?

Sim.

São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Além disso, a lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

7 – POLÍTICA AGRÍCOLA

A Constituição Federal em seus artigos 187 a 191 estabelece como será feita a política agrícola no Brasil.

Regras Gerais – Constituição Federal

Art. 187. A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:

I - os instrumentos creditícios e fiscais;

II - os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;

III - o incentivo à pesquisa e à tecnologia;

IV - a assistência técnica e extensão rural;

V - o seguro agrícola;

VI - o cooperativismo;

VII - a eletrificação rural e irrigação;

VIII - a habitação para o trabalhador rural.

§ 1º Incluem-se no planejamento agrícola as atividades agro-industriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais.

§ 2º Serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.

Constituição Federal – Itens Específicos

A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.

Além disso, a alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional, salvo as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.



A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Constituição Federal – Usucapião Rural

Segundo a CF:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

8 – Direito Urbanístico e Direito à Cidade

8.1 – Autonomia Científica

Tradicionalmente o direito urbanístico era visto como a ciência que estuda a sistematização das cidades, sob o ponto de vista de seu ordenamento territorial, concepção que se restringia aos limites das cidades. Contudo, para a concepção moderna, o direito urbanístico (MIRANDA, 2009, pg. 02):

> deixa de ser mera disciplina da cidade e passa para projetos de estruturação regional e, posteriormente, os planos nacionais de um país.
>
> Tal concepção moderna deve-se ao reconhecimento de que a cidade não é entidade com vida autônoma, destacada e isolada no território. Em verdade, o urbanismo ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.

Assim, o direito urbanístico visa precipuamente a disciplinar a ordenação dos territórios das cidades, mas, conforme leciona José Afonso da Silva, seus preceitos incidem também sobre as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições de vida humana em todos os núcleos populacionais, da cidade e do campo. (2015, pg. 38).

Há certa divergência doutrinária acerca da autonomia científica do Direito Urbanístico, eis que uns o consideram ramo do Direito Constitucional e outros como ramo do Direito Administrativo.

Para José Afonso da Silva, ainda é cedo falar-se em autonomia do direito urbanístico, haja vista ser uma disciplina oriunda das recentes transformações culturais ocorridas no mundo (desenvolvimento das cidades e migração da população dos campos para as cidades).

Certo é que as normas de Direito Urbanístico se inserem no campo das normas de Direito Público e são assim consideradas (DA SILVA, 2015, pg. 38):

> todas as que tenham por objeto disciplinar o planejamento urbano, o uso e a ocupação do solo urbano, as áreas de interesse especial (como a execução das urbanificações, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais), a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização dos instrumentos de intervenção urbanística.

Conforme visto anteriormente, o direito urbanístico forma-se no Brasil, através de um conjunto de normas, sendo certo que à União compete estabelecer normas gerais sobre a matéria, hoje consubstanciadas no Estatuto das Cidades. Aos Estados, compete suplementar a legislação federal e aos Municípios compete também em caráter suplementar legislar sobre o tema dentro de seu território.

Para José Afonso da Silva, apesar de todas as competências previstas constitucionalmente, quanto ao Direito Urbanístico (2015, pg. 44):

> ainda é prudente 53onsidera-lo como uma disciplina de síntese, ou ramo multidisciplinar do Direito, que aos poucos vai configurando suas próprias instituições.

8.2 - PRINCÍPIOS

Na Constituição Federal encontramos alguns fundamentos genéricos para o Direito Urbanístico, como o princípio da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, inciso III) e o princípio da igualdade.

Contudo, é no artigo 182, da Constituição Federal que se encontram os fundamentos constitucionais mais relevantes para o tema estudado: o princípio da função social da propriedade e da função social das cidades.

> 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.

A função social da propriedade está destacada, ainda, nos artigos 5º, inciso XXIII e 170, inciso III:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;

Questão bastante cobrada em prova e de fácil percepção diz com o cumprimento da função social da propriedade. Esta está satisfeita quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Há, ainda, outros importantes princípios aplicáveis à matéria:

g) **Princípio de que o urbanismo é uma função pública** e exatamente por isto é necessária uma **conformação da propriedade urbana** com as normas de ordenação urbanística. Nos dizeres de RECH (2010, pg. 69):

> É o princípio que permite ao Poder Público através da edição de normas de direito urbanístico, atuar no meio social e no domínio privado, regulamentar a função social da propriedade a ser ocupada, o interesse e bem-estar coletivo, como forma de assegurar a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

h) **Princípio da afetação das mais-valias ao custo da urbanificação**, segundo o qual cabe aos proprietários arcarem com os custos da urbanificação, dentro dos limites do benefício dela decorrente. Assim, uma vez que a urbanização irá melhorar as condições dos lotes dos proprietários, cabe a estes satisfazer parte dos gastos.

Trata-se de princípio consubstanciado no artigo 2º, inciso XI, do Estatuto das Cidades:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

i) **Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística**, visto em tópico específico abaixo;

j) **Princípio da conformação da propriedade urbana e rural**, segundo o qual afirma-se (RECH, 2010, pg. 70):

> que o direito urbanístico é o instrumento que visa a dar formato ou forma ao uso da propriedade urbana e rural estabelecendo regras de ocupação, atividades permitidas, limitações do direito de propriedade, etc, formas de parcelamento do

> solo, índices construtivos, formas que venham a assegurar a função social da propriedade e o interesse público.

k) **Princípio da sustentabilidade,** consubstanciado no artigo 225, da Constituição Federal e no inciso I, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades:

> Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá- lo para as presentes e futuras gerações.
>
> Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

l) **Princípio da participação popular na definição e na alteração do Plano Diretor ou projeto da cidade,** consubstanciado no inciso II, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> II – 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;

Tal princípio estabelece a gestão democrática da cidade, com a efetiva participação popular no planejamento urbano, que deve atender aos interesses dos cidadãos que residem na cidade, em especial no que diz respeito às suas necessidades básicas.

Para RECH (2010, pg. 76):

> Isso significa que todas as normas urbanísticas que venham a ser definidas ou alteradas pelos municípios, bem como seu acompanhamento, devem ser objeto de participação popular. Qualquer lei urbanística municipal, que crie ou modifique o Plano Diretor, e que não tenha passado pela gestão democrática envolvendo a participação popular, é ilegal e passível de nulidade.

Em verdade, todos esses princípios foram acolhidos pelo Estatuto das Cidades que de forma expressa ou implícita previu diversas diretrizes ao Direito Urbanístico em seu artigo 2º. Destacaremos os itens que pensamos mais relevantes:

> Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
>
> II – 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;
>
> III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
>
> IV – **planejamento 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;

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

VI – ordenação e controle do uso do solo, **de forma a evitar:**

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

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

XIII – audiência 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;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda 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;

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;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento

Como este ponto já foi cobrado em prova?



(CESPE – DP/AC – DEFENSOR – 2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

Comentários:

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) são instrumentos do direito urbanístico previstos no artigo 4º, do Estatuto das Cidades:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Tal tema será aprofundado quando falarmos acerca do Estatuto das Cidades.

Destaca-se neste quesito as letras “a” e “b”, eis que o planejamento urbano e a justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização são princípios / preocupações do direito urbanístico, razão pela qual tais alternativas estão falsas.

No mesmo sentido, a letra “d” está falsa, em razão de ser a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda também preocupações do direito urbanístico.

Por fim, a letra “c” está errada, uma vez que de acordo com o inciso I, do parágrafo único, do artigo 81, do CDC, interesses difusos são aqueles transindividuais de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas **indeterminadas** e ligadas por circunstâncias de fato.

Atentem que a identificação dos direitos difusos se faz exatamente pela **indeterminabilidade** dos titulares do direito. Tais direitos são ainda indivisíveis e os seus titulares são ligados por uma determinada circunstância de fato.

A população de um determinado bairro é constituída de pessoas determinadas, razão pela qual tal interesse não seria enquadrado como difuso.

8.3 - Direito de Construir e Direito de Propriedade

Os preceitos constitucionais acerca do direito de propriedade nos permitem concluir que este não é um direito absoluto. Devemos, portanto, nos distanciar daquela ideia tradicional segundo a qual o direito de propriedade era um direito natural, passando-se à concepção de que o exercício do direito de propriedade está condicionado ao cumprimento de sua função social.

Isto porque, conforme visto no item anterior, a função social da propriedade está consubstanciada tanto no artigo 5º, quanto no artigo 170, ambos da Constituição Federal.

Por outro lado, o princípio da função social não autoriza que o Poder Público venha a suprimir, através da via legislativa, a instituição da propriedade privada. E, em concreto, o princípio também não autoriza que se esvazie em concreto o conteúdo existencial mínimo da propriedade privada, sem o pagamento de indenização.

Em resumo, José Afonso da Silva afirma que (2015, pg. 74):

> A função social introduziu na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre o próprio conteúdo.

Sendo certo que a propriedade precisa cumprir a sua função social, o parágrafo 2º, do artigo 182, da Constituição Federal estabelece que:

> 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.

Assim, a utilização dos solos nas propriedades urbanas, bem como o exercício do direito de construir ficam sujeitos às determinações de leis urbanísticas e do plano diretor daquele determinado município. O interesse individual do proprietário deve, pois, ficar subordinado aos interesses de toda a coletividade em prol de uma boa urbanização e um bom ordenamento das cidades.

Em outras palavras (SILVA, 2015, pg. 77):

> O direito do proprietário está submetido a um pressuposto de fato, à qualificação urbanística dos terrenos, cuja fixação é da competência da Administração, de natureza variável, de acordo com as necessidades do desenvolvimento urbanístico das cidades, cuja apreciação corresponde também à Administração.

O solo apenas passará, pois, a ter uma função urbanística acaso assim esteja estabelecido nos planos e normas do direito urbanístico. É que tanto a edificabilidade quanto a vialidade (sistema viário) não são, por natureza, qualidades do solo; não são naturais aos terrenos, mas utilidades acrescidas pelos planos e normas urbanísticas. Natural ao solo é apenas e tão somente a produção de riquezas naturais.

A utilização do solo urbano pelos proprietários depende da predeterminação dada pela legislação e pelos planos urbanísticos: apenas assim surgirá a edificabilidade do solo que, segundo José Afonso da Silva (2015, pg. 81):

> A edificabilidade é algo que surge com a ordenação urbanística do solo. É algo novo, acrescido, criado pelos planos e normas urbanísticos, por mais elementares que sejam. Edificabilidade é qualificação legal que se atribui a algum terreno urbano. Essa qualificação é que possibilita ao proprietário exercer a faculdade de construir em terreno urbano. Sem ela a faculdade não existe.

O direito de construir, tal qual o conhecemos, encontra-se previsto no artigo 1299 do Código Civil:

> Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Assim, tradicionalmente, a doutrina sustentava que o direito de construir seria inerente ao direito de propriedade, conforme disposto no artigo 1.228, do Código Civil:

> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Contudo, tal posicionamento tradicional não pode prevalecer, eis que diversos instrumentos constitucionais relativos à função social da propriedade devem ser aplicados às ordenações das cidades, através do direito urbanístico.

A influência deste sobre o direito de construir opera-se tanto na possibilidade de se estabelecer que nada poderá ser construído em determinado terreno, em razão de ordenações urbanísticas como também na possibilidade de se determinar a edificação compulsória em determinado terreno.

Além disso, diversos instrumentos são citados pela doutrina como condicionamentos ao exercício do direito de construir, a exemplo de:

f) Limitações urbanísticas – uso do imóvel de acordo com o zoneamento que determina as áreas da cidade (zona industrial, comercial, residencial, etc);

g) Ocupação do terreno – dispõe sobre a possibilidade de se poder construir uma casa ou um prédio em determinado terreno, com o fim de se respeitar a estética urbana, assegurar a insolação e respeitar a ventilação;

h) Aplicação de índices urbanísticos – coeficiente de aproveitamento do solo (tamanho do lote x área de edificação admissível), taxa de ocupação, recuos, gabarito;

i) Circulação – fixação de alinhamento e nivelamento dos imóveis;

j) Características arquitetônicas – modelos de assentamento urbano, através do zoneamento arquitetônico;

Para José Afonso da Silva, o direito urbanístico possui tanta influência sobre o direito de propriedade que a atividade urbanística do Poder Público deve ter efeito constitutivo do direito de construir, não sendo este uma mera decorrência do direito de propriedade, mas uma verdadeira concessão do Poder Público (2015, pg. 84).

8.4 - JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ÔNUS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

O princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização decorre do princípio da isonomia e estabelece que a urbanização deve ser um processo solidário, eis que: (RECH, 2010, pg. 71)

> Os benefícios devem resultar em bem-estar de toda a coletividade, devendo o ônus ser dividido entre todos. Não há como realizar obras urbanísticas que não tenham benefícios para todos, mas sejam apenas para beneficiar alguns com o intuito de melhorar e valorizar o patrimônio de particulares.

Para Paulo Carmona (2010, pg. 45) uma aplicação concreta deste princípio está na previsão constitucional de instituição da Contribuição de Melhoria ante a valorização de imóveis em decorrência de obras públicas:

> Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:
>
> III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

Referido princípio encontra-se previsto no Estatuto das Cidades como diretriz da política urbana:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

8.5 - Poder de Polícia Urbanístico

O poder de polícia está conceituado no artigo 78 do Código Tributário Nacional que, ao dispor sobre o fato gerador das taxas, assim estabelece:

> Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interêsse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interêsse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.

Para Hely Lopes Meireles (1999, pg. 125):

> O poder de polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado.

A competência para exercer a polícia administrativa sobre uma determinada atividade é dada ao ente federado a que a Constituição Federal atribuiu a competência para legislar sobre esse mesmo tema ou para regular a prática desta atividade. Exatamente por isto (ALEXANDRINO, 2015, pg. 264):

> a competência para o planejamento e o controle do uso e ocupação do solo urbano é dos municípios; a estes cabe, por conseguinte, o exercício das atividades de polícia relacionadas à concessão de licenças para edificação, de licenças para localização e funcionamento dos estabelecimentos industriais e comerciais, à aplicação de sanções pelo descumprimento de normas edilícias, etc.

Poderá, ainda, o Município determinar a cassação ou revogação das licenças, bem como o embargo de determinada obra que estiver desconforme com o plano diretor.

Contudo, conforme pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, no exercício deste poder de polícia urbanístico, não poderá o município impedir a instalação de estabelecimentos comerciais do mesmo ramo em determinada área, por ferir o princípio da livre concorrência:

> Súmula 646 – STF - Ofende o princípio da livre concorrência lei municipal que impede a instalação de estabelecimentos comerciais do mesmo ramo em determinada área.

Por outro lado, legítimo o estabelecimento pelo Município de distância mínima entre postos de revenda de combustíveis, por motivos de segurança, conforme também pacificado pelo STF:

> EMENTA: Município: competência: Lei municipal que fixa distanciamento mínimo entre postos de revenda de combustíveis, por motivo de segurança: legitimidade,

conforme a jurisprudência do Supremo Tribunal (...) RE 199101, Relator(a): Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 14/06/2005, DJ 30-09-2005 PP-00024 EMENT VOL-02207-02 PP-00270 JC v. 31, n. 107, 2005, p. 252-254)

Como este ponto já foi cobrado em prova?



(CESPE – PGM/SALVADOR – PROCURADOR – 2015) Assinale a opção correta acerca da política de desenvolvimento urbano e seu perfil constitucional.

Será considerada inconstitucional lei municipal que estabeleça distância mínima entre postos de revenda de combustíveis por motivo de segurança: essa determinação infringe o princípio da livre concorrência.

Comentários:

O item está falso.

Nos termos da jurisprudência consolidada do STF, inexiste qualquer agressão ao princípio da livre concorrência quando o Município estabelece distância mínima entre postos de combustíveis, por razões de segurança.

Por fim, o STJ considerou legítima a fiscalização e a proibição de perfuração de poços artesianos pelo Município dentro de seu território, em determinadas áreas. Para a Corte Superior, a perfuração indiscriminada e desordenada de poços artesianos tem impacto direto no meio ambiente e na disponibilidade de recursos hídricos para o restante da população, de hoje e de amanhã.

Feita sem controle, também põe em risco a saúde pública, por ausência de tratamento, quando for de rigor.

Assim:

ADMINISTRATIVO. POÇO ARTESIANO IRREGULAR. FISCALIZAÇÃO. OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DA LEI DA POLÍTICA NACIONAL DE RECURSOS HÍDRICOS (LEI 9.433/97). COMPETÊNCIA COMUM DO MUNICÍPIO. (...)

12. É evidente que a perfuração indiscriminada e desordenada de poços artesianos tem impacto direto no meio ambiente e na disponibilidade de recursos hídricos para o restante da população, de hoje e de amanhã. Feita sem controle, também põe em risco a saúde pública, por ausência de tratamento, quando for de rigor.

13. Em síntese, o Município tem competência para fiscalizar a exploração de recursos hídricos, superficiais e subterrâneos, em seu território, o que lhe permite, por certo, também coibir a perfuração e exploração de poços artesianos, no exercício legítimo de seu poder de polícia urbanístico, ambiental, sanitário e de consumo.

14. Recurso Especial provido.

(REsp 994.120/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/08/2009, DJe 27/04/2011)

8.6 - ORDENAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Definição de zona urbana;

A ordenação do solo urbano é assunto de especial interesse do Município e caracteriza-se como um conjunto de medidas destinadas a realizar o conteúdo do plano urbanístico.

Segundo o Código Tributário Nacional, a zona urbana será aquela definida por lei municipal e que contenha pelo menos dois dos equipamentos mantidos pelo Poder Público e previstos no parágrafo 1º, do artigo 32:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

> § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:
>
> I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
>
> II - abastecimento de água;
>
> III - sistema de esgotos sanitários;
>
> IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
>
> V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.
>
> § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Contudo, esta definição prevista para efeitos tributários não pode ser confundida com a definição de zona urbana para efeitos urbanísticos.

Isto porque o CTN ao diferenciar zona urbana, de área urbanizável, de área de expansão urbana, permite que uma área onde já exista sistema viário, com pessoas ali residindo, não seja considerada como zona urbana (mas zona de expansão).

Ocorre que as áreas constantes do plano de viação, por exemplo, devem receber uma função urbanística, eis que destinadas a uma função urbana: a circulação.

Para Hely Lopes Meireles, as zonas de expansão urbana (2008, pg. 80):

> ainda que na área rural, devem ser desde logo delimitadas pelo Município e submetidas às restrições urbanísticas do Plano Diretor e às normas do Código de Obras para as suas edificações e traçado urbano. Inútil seria aguardar-se a conversão dessas zonas em áreas urbanizadas para, depois, sujeita-las aos regulamentos edilícios e às regras urbanísticas que condicionam a formação da cidade.

Da ordenação e zoneamento do solo;

Pensando-se, pois, tanto na estrutura atual das cidades como no futuro, sempre tendo em mente o desenvolvimento sustentável, a segurança, conforto e estética, além da própria gestão dos serviços públicos, é que surge a ordenação do uso do solo.

Trata-se de instituto que (SILVA, 2015, pg. 177):

> Preconiza uma estrutura mais orgânica para as cidades, mediante a aplicação de instrumentos legais de controle do uso e da ocupação do solo – com o que se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional e das edificações nos aglomerados urbanos.

Dentro dessa ordenação, tem-se o zoneamento do solo, instituto criado para regular a divisão do município em zonas com o fim de controlar o uso da terra, a altura dos edifícios, o gabarito das construções, a proporção que estas podem ocupar e a densidade da população, surge o chamado zoneamento do solo.

O zoneamento poderá ser quanto:

a) **À destinação da terra** - Divide-se o município em zonas (urbana, urbanizável, de expansão urbana e rural);

b) **Às características arquitetônicas** – A divisão interessa à proteção histórica segundo as características arquitetônicas de determinadas regiões do Município;

c) **Ao uso do solo** – Divide-se o município em zonas de uso do solo, também chamado de zoneamento funcional ou zoneamento urbano;

Segundo José Afonso da Silva, o zoneamento de uso do solo (o que efetivamente nos interessa neste momento) é um procedimento urbanístico que se destina a fixar e traçar as diretrizes dos usos adequados para as diversas áreas do solo municipal. Assim (SILVA, 2015, pg. 237):

> Configura-se como um plano urbanístico especial (plano de zoneamento) destinado a realizar na prática as diretrizes de uso estabelecidas no plano urbanístico geral (plano diretor)

(...)

Podemos, pois, resumir dizendo que o solo de qualificação urbanística se destina ao uso residencial, ao uso industrial, ao uso comercial, ao uso dos serviços, ao uso institucional, ao uso viário e a usos especiais.

Tem-se, pois, uma espécie de mapa da cidade estabelecido por lei (que definirá normas e critérios para o zoneamento) e regulamentado por decreto, onde se determina o que poderá ser construído em determinadas áreas, a julgar pelo nível de densidade populacional e de ocupação do solo desejados por aquela população, tal qual o exemplo da imagem abaixo:



A ideia é que em aglomerados urbanos sem planejamento e zoneamento, o crescimento dá-se de forma desordenada em prejuízo manifesto da saúde da população e em agressão ao princípio do desenvolvimento sustentável.

Isto porque, a depender do zoneamento da cidade, o planejamento de coleta de lixo (se domiciliar ou hospitalar), de tratamento de esgoto (se residencial ou industrial) ou de transporte público (zona comercial ou residencial) será completamente diferente.

Poderá, pois, o particular, a depender da zona em que se situe o seu imóvel, ser obrigado a, por exemplo, estabelecer um recuo maior ou menor em relação à sua construção, ou ser obrigado a criar determinada quantidade de vagas para estacionamento ou, ainda, limitar sua construção a um número máximo de andares.

Em cidades grandes, pode-se pensar, inclusive, na possibilidade de zonas exclusivamente residenciais ou, ainda, em subdivisões do zoneamento, a exemplo de:

> ZR1 – zona estritamente residencial de baixa densidade;
>
> ZR2 – predominantemente residencial de média densidade; (...)
>
> ZM2 – zona mista de densidade alta;

Tais minúcias dependem da lei de zoneamento urbano de cada cidade, eis que se trata de matéria de competência municipal, cuja natureza jurídica será de limitação administrativa.

> Trata-se, portanto, de legítima restrição ao direito de propriedade e ao direito de construir, estabelecida em face do interesse público, não dando direito a indenização dada sua natureza de restrição geral. (SILVA, 2015, pg. 245)



Mas professor, e se a cidade crescer de forma tal que uma determinada área residencial passe a ser, por uma conjuntura da própria sociedade, uma área estritamente comercial?

Em verdade, a alteração do zoneamento é medida comum e que se impõe nos municípios, quer por conta de equívocos encontrados no zoneamento original, quer por conta da própria dinâmica urbana.

Assim, faz-se necessária a revisão periódica do zoneamento urbano e, por esta razão, é necessária bastante cautela por parte dos gestores municipais.

Isto porque, por se tratar de uma limitação administrativa e, portanto, não indenizável, é possível pensarmos em possíveis prejuízos decorrentes da desvalorização de imóveis, em razão da alteração no zoneamento da cidade.

E, professor, em áreas contiguas, nos limites das zonas, não seria injusto que um proprietário tivesse um tratamento para seu imóvel e o seu vizinho um tratamento totalmente diferente?

Isto é exatamente o que aponta José Afonso da Silva (2015, pg. 247):

> O zoneamento, quando reúne áreas contíguas com pronunciadas diferenças restritivas, gera situações de desigualdade entre proprietários, que provocam tratamentos injustos, quer quando a uns se possibilitam usos mais vantajosos e rentáveis para seus lotes, quer quando a outros se permite índice de aproveitamento maior para seus terrenos que aos demais.

A solução para se tentar amenizar o problema é a utilização do chamado **zoneamento de transição**, que se trata de implementar uma faixa homogênea dentro da área limítrofe entre duas zonas de uso completamente distintos.

Para o citado Autor, tal solução (2015, pg. 247):

> Pode consistir em um leve abrandamento no rigor das exigências aplicáveis ao lote da zona mais restrita, situada junto ao limite das duas zonas, ou em um agravamento às condições impostas ao lote da zona de menores restrições, resultando, assim, uma gradual transição das exigências, de preferência a um brusco salto na linha divisória.

Conceitos importantes;

Esta aula possui fundamental importância para que possamos melhor compreender as disposições acerca do Estatuto das Cidades e do Parcelamento do Solo Urbano, que serão oportunamente estudados.

Assim, importante que tenhamos o domínio sobre alguns conceitos:

i. **Ocupação do solo** – em sentido amplo, pode-se considerar como o modo de ocupação do território e, em sentido urbanístico, a relação entre a área do lote e a edificação nele localizada;

> Constitui, pois, a implantação do edifício no lote, que se subordina a normas adequadas, visando a favorecer a estética urbana e assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação, no que se relaciona com a estrutura da edificação (e) realizar o equilíbrio da densidade urbana (...). (SILVA, 2015, pg. 248)

ii. **Índices Urbanísticos** – São índices que definem os modelos de assentamento urbano desejáveis para aquela determinada zona, em função da densidade populacional (habitante por área urbana) e em função da densidade edilícia (edificação por área, taxa de ocupação);

iii. **Taxa de ocupação –** Define a área do terreno que será ocupada pela edificação, equivalendo à superfície do terreno que será edificável;

iv. **Coeficiente de aproveitamento** – Fixa o grau de aproveitamento do terreno ou a quantidade de edificação que poderá ser construída naquela superfície edificável do terreno;

v. **Recuos –** São distâncias entre o limite externo das edificações e as divisões do lotes (recuos laterais, de frente e de fundos). São medidas que se impõem para garantir maior circulação e iluminação dos imóveis.

> A exigência de recuos constitui restrição ao direito de construir, impondo a reserva de áreas non edificandi dentro dos lotes, de modo geral, sem que o proprietário tenha direito a qualquer ressarcimento. Possibilita-se, assim, o surgimento de áreas verdes privadas, que complementam as públicas. (SILVA, 2015, pg. 252).

vi. **Gabarito das Edificações** – Trata-se de termo que tem sido utilizado no direito urbanístico para designar a altura das edificações.

> O gabarito das construções como outras limitações de altura constituem restrições legítimas e gerais ao direito de construir, que o Poder Público está autorizado a estabelecer independentemente de indenização. Tornam-se, no entanto, indenizáveis quando tenham caráter individualizado, gerando tratamento desigual, como são as hipóteses de fixação de gabarito em situações especiais; e tal qual ocorre, por exemplo, nas zonas de proteção dos aeroportos, em certos casos. (SILVA, 2015, pg. 254)

A questão do Solo Criado;

A ideia de solo criado deriva da evolução da tecnologia das construções que permitiu a edificação não apenas do solo natural, mas também de solos artificiais sobrepostos ou subpostos a este. Para Eros Roberto Grau (1983, p. 57)

> A noção de solo criado desenvolveu-se inicialmente a partir da observação da possibilidade de criação artificial de área horizontal, mediante a sua construção sobre ou sob o solo natural. (...)
>
> Não se confunde, no entanto, a noção com a de ocupação do espaço aéreo, visto que pode haver ocupação de espaço aéreo sem criação de solo; seria o caso de construção (...) da nave de uma catedral gótica, também de grande altura, mas sem nenhum plano utilizado no intermediário.

Ora, a tecnologia permitiu, então, o crescimento exacerbado do número de pavimentos em um determinado terreno e gerou o aumento exponencial no número de construções e de ocupantes daquela determinada área.

Contudo, questões de infraestrutura urbana, saneamento básico, redes de água e energia, necessidade de escolas, parques e capacidade viária exigem uma atuação efetiva do Poder Público Municipal no estabelecimento de limitações ao poder de construir.

Exatamente por isto que cada terreno, a depender do zoneamento estabelecido pelo Município, possui um **coeficiente de aproveitamento** *(índice que mede a quantidade de edificação que poderá ser construída naquela superfície edificável do terreno).*

Todavia, o estabelecimento de tal coeficiente gera injustiças ocasionadas pela valorização de alguns imóveis e desvalorização de outros, em consequência da capacidade legal de comportar área edificada.

E, para igualar esta situação de injustiça, a solução ideal é estabelecer o coeficiente único para todas as zonas da cidade. Este coeficiente poderá ser qualquer um, mas o mais lógico e mais razoável é que seja igual a1,0.

Mas professor o que o significa coeficiente igual a 1,0?

Coeficiente igual a 1,0 equivale a reconhecer que todo proprietário terá direito de erguer em seu terreno uma construção correspondente a tantos metros quanto forem os da superfície do lote.

Assim (SILVA, 2015, pg. 256):

> cada metro quadrado do térreo dará o direito de construir 1m² de edificação – coeficiente, esse, que poderá ser utilizado totalmente ou não, respeitados, evidentemente, os demais índices urbanísticos previstos para a zona.

E se o proprietário quiser fazer uma construção dentro deste coeficiente? Do que ele precisa?

Apenas e tão somente de uma licença da prefeitura, tal qual veremos no ponto abaixo.

E se o proprietário desejar realizar uma construção cujo coeficiente seja superior ao limite geral?

Geralmente a lei de zoneamento da cidade prevê a possibilidade de se construir em algumas zonas um coeficiente acima do geral, ou seja, zonas onde o proprietário poderá utilizar índice de coeficiente de aproveitamento de 2,0 ou 3,0 ou qualquer outro estabelecido em lei.

Contudo, tal direito de construir não será decorrente da simples propriedade do terreno (SILVA, 2015, PG. 257):

> O direito de construir acima do coeficiente único estabelecido terá que ser adquirido do Poder Público por via de concessão, ou de particular por via de compra ou outra forma de aquisição que a lei dispuser.



Visto tais pontos, poderemos definir o **solo criado** como toda edificação construída com coeficiente acima do coeficiente único, quer envolvendo a ocupação do espaço aéreo, quer a de subsolo.

Tal conceito surgira no Brasil com a Carta de Embu, elaborada na década de 1970 por juristas, arquitetos, urbanistas e economistas, reconhecendo exatamente a necessidade de intervenção do Poder Público quanto à problemática até aqui descrita.

A Carta é bastante sucinta e, por esta razão, pensamos ser interessante o conhecimento do aluno, principalmente quanto às conclusões. Eis o texto com nossos destaques:

> "Considerando que, no território de uma cidade, certos locais são mais favoráveis à implantação de diferentes tipos de atividades urbanas;
>
> Considrando que a competição por esses locais tende a elevar o preço dos terrenos e a aumentar a densidade das áreas construídas;

Considerando que a moderna tecnologia da construção civil permite intensificar a utilização dos terrenos, multiplicando o número de pavimentos pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo;

Considerando que esta intensificação sobrecarrega toda a infra estrutura urbana, a saber, a capacidade das vias, das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem assim a dos equipa mentos sociais, tais como, escolas, áreas verdes etc.;

Considerando que essa tecnologia vem ao encontro dos desejos de multiplicar a utilização dos locais de maior demanda, e, por assim dizer, permite a criação de solo novo, ou seja, de áreas adicionais utilizáveis, não apoiadas diretamente sobre solo natural;

Considerando que a legislação de uso do solo procura limitar este adensamento, diferenciadamente para cada zona, no interesse da comunidade;

Considerando que um dos efeitos colaterais dessa legislação é o de valorizar diferentemente os imóveis, em conseqüência de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça;

Considerando que o direito de propriedade, assegurado na Constituição, é condicionado pelo principio da função social da propriedade, não devendo, assim, exceder determinada extensão de uso e disposição, cujo volume é definido segundo a relevância do interesse social;

Admite se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente, o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao re-equilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional, e

Conclui se que:

1. É constitucional a fixação, pelo município, de um coeficiente único de edificação para todos os terrenos urbanos.

1.1 A fixação desse coeficiente não interfere com a competência municipal para estabelecer índices diversos de utilização dos terrenos, tal como já se faz, mediante legislação de zoneamento.

1.2 Toda edificação acima do coeficiente único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo.

2. É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao poder público áreas proporcionais ao solo criado; quando impossível a oferta destas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, é admissível sua substituição pelo equivalente econômico.

2.1 O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não utilizável do direito de construir.

2.2 No caso do imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação".

A outorga onerosa do direito de construir é um dos instrumentos da política urbana para regular o instituto do solo criado e está prevista no Estatuto das Cidades nos artigos 28 e seguintes:

Art. 28. 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.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

> III – a contrapartida do beneficiário.
>
> Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

8.7 - LICENÇAS URBANÍSTICAS

Considerações Iniciais;

Segundo José Afonso da Silva (2015, pg. 429), o controle do Poder Público sobre a ordem urbanística ocorrerá em três momentos distintos:

a) **Antes da atuação do particular** (controle prévio consubstanciado na aprovação de projetos, através de autorizações e licenças);

b) **Durante a atuação do particular** (controle concomitante, efetivado por inspeções, comunicações e fiscalizações);

c) **Após a atuação do particular** (controle sucessivo, efetivado mediante auto de vistoria, de conclusão de obra ou "habite-se");

Quanto às autorizações e licenças, um pressuposto para sua obtenção é a aprovação do projeto de construção. Necessário é, portanto, que o particular apresente à Prefeitura do Município um requerimento constando o plano de parcelamento do solo ou o projeto de obra firmado por profissional habilitado, tendo em vista as exigências técnicas estabelecidas na legislação.

Enquanto a autorização é ato administrativo dotado de precariedade, a licença para construir possui uma presunção de definitividade. Ambas, contudo, são materializados por meio de um alvará (alvará de licença e alvará de autorização).

Citando Hely Lopes Meireles, José Afonso da Silva nos diz que (2015, pg. 433):

> quando a prefeitura aprova o projeto de um edifício em terreno do requerente, adequado a essa construção, deve expedir alvará de licença para construir; se,

> porém, no mesmo terreno ela apenas consente que se construa privsória e precariamente um barracão para estacionamento de carros ou outra atividade simplesmente tolerada, mas não assegurada por lei, ela expedirá um alvará de autorização, revogável a qualquer tempo.
>
> (...)
>
> O alvará de autorização é sempre revogável pela Prefeitura, sumariamente e sem qualquer indenização, ao passo que o alvará de licença nem sempre o é.

As licenças urbanísticas, além de reconhecerem e consubstanciarem um direito do requerente, controlam o exercício do direito de construir, convertendo-se em um verdadeiro instrumento de execução do urbanismo.

Assim, não se controla apenas a estética dos edifícios, mas também a obediência das normas da polícia de construção, a acomodação do projeto ao planejamento urbanístico, à urbanização programada, etc. (SILVA, 2015, pg. 436).

Princípios Informadores das Licenças urbanísticas;

Conforme apontado por José Afonso da Silva (2015, pg. 436), as licenças urbanísticas, principalmente as edilícias, possuem alguns princípios gerais:

i. **Indispensabilidade** – segundo o qual o pretendente é obrigado a requerê-la, sendo certo que a Administração Pública não poderá dispensá-las nem substituí-las por outra exigência ou compensação.

ii. **Caráter Vinculado** – estando presentes os requisitos autorizadores, não poderá a Administração Pública negar a licença ao pleiteante. Assim, se o requerente preenche as exigências, tem ele direito à licença;

iii. **Transferibilidade** – presente no momento de eventual transferência do imóvel. Em caso de alienação do imóvel, a licença transmite-se automaticamente aos seus sucessores;

iv. **Autonomia** – as licenças urbanísticas não analisam os aspectos relativos à propriedade do imóvel, não se imiscuindo nas questões de domínio ou de eventual prejuízo de terceiros;

v. **Definitividade** – dentro, porém, do prazo de vigência a que ficam subordinadas;

Espécies;

As licenças edilícias mais características são as licenças para **edificar (construir), para reformas, para reconstruções e para demolições.**

A licença para **edificar** constitui-se na remoção de limites, obstáculos e da cessação da proibição genérica de fazer, no caso concreto. Além disso, constitui verdadeira técnica de intervenção nas faculdades de edificar, com o objetivo de controlar e condicionar o seu exercício no cumprimento de determinadas normas edilícias e urbanísticas.

O procedimento para obtenção desta licença opera-se em três fases:

i. **Introdutória** – oportunidade em que o particular faz um requerimento junto à Administração Pública (normalmente o proprietário ou aquele que exerce a posse apresenta os documentos que o legitimem a construir naquele terreno [2]a uma Autoridade Municipal competente);

ii. **Fase de apreciação do pedido** – Trâmite do processo pelo órgão público para exame do projeto de construção e das plantas respectivas. podendo a Administração requerer complementação dos projetos, novas plantas ou realizar diligências, através de **comunicados** dirigidos ao requerente;

iii. **Fase decisória** – Fase de conclusão do procedimento, onde a licença será outorgada ou recusada (deferida ou indeferida).

> Se (o interessado) não atender aos comunicados nos prazos previstos, corrigindo as inexatidões ou deficiências sanáveis, será indeferido o requerimento. Assim também será, com maior razão, se o projeto apresentar incorreções insanáveis. O interessado deverá então apresentar novo projeto, com novo requerimento.

[2] José Afonso da Silva (2015, pg. 439) diz que não cabe à entidade indagar da regularidade dominial, mas certamente lhe incumbe exigir a apresentação de um, título que habilite o requerente a construir no terreno.

> Se tudo estiver na conformidade da legislação o pedido terá que ser deferido, outorgando-se a licença solicitada. (SILVA, 20156, pg. 441)

Já em relação à licença para **reformas** (serviços que modifiquem a estrutura da construção, dos compartimentos ou do número de andares) pode haver ou não alteração da área construída. Diferentemente das reformas, os reparos não implicam modificações na estrutura da construção, podendo ser feitos independentemente de licença.

A licença para **reconstrução** cabe sempre que se execute de novo a construção, com as mesmas disposições, dimensões e posições da construção existente (SILVA, 2015, pg. 444).

Por fim, a licença para **demolição** implica em uma forma pontual de renovação da paisagem urbana, principalmente se seguidas de nova construção e dependem de uma licença da Prefeitura, com o intuito de se evitar demolições a esmo. (SILVA, 2015, pg. 445).

8.8 - Responsabilidade Administrativa, Civil e Penal

O controle repressivo da atividade urbanística opera-se por meio de instrumentos administrativos ou judiciais, aplicando-se sempre que o particular cometa uma infração urbanística ou edilícia.

A atuação administrativa opera-se através:

i. Da aplicação de multas;
ii. Da interdição de atividade;
iii. Embargos de obras;
iv. Demolição compulsória;

Para José Afonso da Silva (2015, pg. 452):

> O embargo de obra consiste na determinação de paralização da execução da obra expedida pela autoridade competente para exercer a polícia das construções.
>
> (...)
>
> A demolição compulsória de obra é a mais rigorosa medida administrativa. Deve aplicar-se em casos extremos, em que a correção da infração não se possa realizar por outro meio.

A doutrina entende que se a obra a ser demolida possuir uma licença prévia, a ordem de demolição não pode ser expedida sumariamente, sendo necessário um prévio procedimento administrativo com a oitiva do interessado. Por outro lado, acaso a obra tenha se iniciado à margem de qualquer licença da Administração (obra clandestina), a ordem de demolição pode ser feita de forma sumária.

Quanto às vias judiciais, a proteção da ordem urbanística opera-se tanto na esfera civil quanto na esfera penal.

Na esfera penal, determinadas agressões à ordem urbanística configuram crimes que poderão ser punidos após sentença condenatória. Destacam-se, em especial, os artigos 50 a 52 da Lei 6.766/79:

> Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.
>
> I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municipíos;
>
> II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
>
> III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
>
> Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.
>
> Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Por fim, as ações civis para defesa da ordem urbanística podem ser propostas tanto pela Administração, a exemplo da Ação Civil Pública, como pelos particulares, a exemplo da ação de nunciação de obra nova e da ação demolitória, fundamentadas no direito de vizinhança.

Destaca-se, ainda, a ação popular que em sua proteção delimita bens de interesse urbanístico:

CF. Art. 5º.

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e

cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

9 - LEGISLAÇÃO PERTINENTE

A seguir, transcreve-se novamente toda a legislação utilizada na presente aula para que o aluno possa tentar memorizar os trechos mais importantes.

Constituição Federal

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA

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.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

ESTATUTO DAS CIDADES

Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – 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;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – **planejamento 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;

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

VI – ordenação e controle do uso do solo, **de forma a evitar:**

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

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

XIII – audiência 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;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda 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;

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;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

CÓDIGO CIVIL

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos

indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

LEI 6.766/79

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municipíos;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

10 - JURISPRUDÊNCIA CORRELATA

A seguir, transcreve-se novamente toda a jurisprudência utilizada na presente aula para que o aluno possa tentar memorizar os trechos mais importantes.

Supremo Tribunal Federal

Súmula 646 – STF - Ofende o princípio da livre concorrência lei municipal que impede a instalação de estabelecimentos comerciais do mesmo ramo em determinada área.

EMENTA: Município: competência: Lei municipal que fixa distanciamento mínimo entre postos de revenda de combustíveis, por motivo de segurança: legitimidade, conforme a jurisprudência do Supremo Tribunal (...) RE 199101, Relator(a): Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 14/06/2005, DJ 30-09-2005 PP-00024 EMENT VOL-02207-02 PP-00270 JC v. 31, n. 107, 2005, p. 252-254)

Superior Tribunal de Justiça

ADMINISTRATIVO. POÇO ARTESIANO IRREGULAR. FISCALIZAÇÃO. OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DA LEI DA POLÍTICA NACIONAL DE RECURSOS HÍDRICOS (LEI 9.433/97). COMPETÊNCIA COMUM DO MUNICÍPIO. (...)

12. É evidente que a perfuração indiscriminada e desordenada de poços artesianos tem impacto direto no meio ambiente e na disponibilidade de recursos hídricos para o restante da população, de hoje e de amanhã. Feita sem controle, também põe em risco a saúde pública, por ausência de tratamento, quando for de rigor.

13. Em síntese, o Município tem competência para fiscalizar a exploração de recursos hídricos, superficiais e subterrâneos, em seu território, o que lhe permite, por certo, também coibir a perfuração e exploração de poços artesianos, no exercício legítimo de seu poder de polícia urbanístico, ambiental, sanitário e de consumo.

14. Recurso Especial provido.

(REsp 994.120/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/08/2009, DJe 27/04/2011)

11 - BIBLIOGRAFIA

ALEXANDRINO, Marcelo e PAULO, Vicente. **DIREITO ADMINISTRATIVO DESCOMPLICADO**. 23ª edição. São Paulo: Método, 2015.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **DIREITO URBANÍSTICO.** São Paulo: Saraiva, 2010.

DA SILVA, José Afonso. **DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO.** 7ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

GRAU, Eros Roberto. **DIREITO URBANO: regiões metropolitana, solo criado, zoneamento e controle ambiental.** São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1983.

MEIRELLES, Hely Lopes. **DIREITO ADMINISTRATIVO BRASILEIRO.** São Paulo: Malheiros, 1999.

MEIRELLES, Hely Lopes. **DIREITO MUNICIPAL BRASILEIRO.** São Paulo: Malheiros, 2008.

MIRANDA, Maria Bernadete. **Princípios Constitucionais do Direito Urbanístico**. Revista Virtual Direito Brasil, São Paulo, v. 3, n. 1, 2009. Não paginado. Disponível em: http://www.direitobrasil.adv.br/arquivospdf/revista/revistav31/aulas/urba.pdf. Acesso em: 25.08.2018.

RECH, Adir Ubaldo e RECH, Adivandro. **DIREITO URBANÍSTICO: fundamentos para a construção de um plano diretor sustentável na área urbana e rural.** Caixas do Sul/RS: EDUCS, 2010.

12 - RESUMO DA AULA

1. O termo urbanização é empregado para designar o processo pelo qual a população urbana cresce em proporções superiores à população rural, fenômeno de concentração urbana característico de países industrializados.

2. O direito urbanístico visa precipuamente a disciplinar a ordenação dos territórios das cidades, mas, conforme leciona José Afonso da Silva, seus preceitos incidem também sobre as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições de vida humana em todos os núcleos populacionais, da cidade e do campo. (2015, pg. 38).

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

4. O princípio da função social não autoriza que o Poder Público venha a suprimir, através da via legislativa, a instituição da propriedade privada. E, em concreto, o princípio também não autoriza que se esvazie em concreto o conteúdo existencial mínimo da propriedade privada, sem o pagamento de indenização.

5. A utilização do solo urbano pelos proprietários depende da predeterminação dada pela legislação e pelos planos urbanísticos: apenas assim surgirá a edificabilidade do solo.

6. O princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização decorre do princípio da isonomia e estabelece que a urbanização deve ser um processo solidário.

7. De acordo com a Constituição Federal o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes. Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

8. Enquanto à União compete definir o ordenamento territorial nacional e regional, ao Município compete o ordenamento territorial urbano, cujo instrumento básico da política de desenvolvimento é o Plano Diretor.

9. Poderá o Município, mediante lei específica, exigir que o proprietário do solo urbano subutilizado promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de:

    a. Determinação de parcelamento do imóvel ou de edificação compulsórios;

    b. IPTU progressivo no tempo;

    c. Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública.

10. O artigo 183 da Constituição Federal institui uma espécie de usucapião de imóvel urbano, denominado pela doutrina de usucapião pró-moradia, em favor de quem possuir como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até 250m². Todavia, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e deve utilizar o referido bem para sua moradia ou de sua família.

11. Tal direito não será reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor e, naturalmente, não se aplica aos imóveis públicos. Trata-se de forma de aquisição originária de propriedade.

12. À União compete editar normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais.

13. Já aos Estados e ao Distrito Federal compete dispor sobre normas urbanísticas regionais (normas de ordenação do território do Estado), suplementares das normas urbanísticas estabelecidas pela União) e planos urbanísticos regionais (plano de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado).

14. As regiões metropolitanas, segundo previsto na Constituição Federal, serão instituídas mediante Lei Complementar pelos Estados. Trata-se de um agrupamento de municípios vizinhos com o intuito de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas comuns.

15. A Lei 13.089/2015, o Estatuto da Metrópole, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, gestão e execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas.

16. A região metropolitana não possui personalidade jurídica própria, apenas integra o Estado às decisões sobre aquelas determinadas políticas públicas adotadas na região. Inclusive, o Supremo Tribunal Federal possui julgamento datado de 2013 em que discorre sobre a possibilidade de instituição de região metropolitana para gestão e execução da função pública de saneamento básico de município limítrofes.

17. A participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada região metropolitana de acordo com suas particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto.

18. A União apoiará as iniciativas dos Estados e dos Municípios voltadas à governança interfederativa, observados as diretrizes e os objetivos do plano plurianual, as metas e as prioridades fixadas pelas leis de diretrizes orçamentárias e o limite das disponibilidades propiciadas pelas leis orçamentárias anuais.

19. A Constituição Federal estabelece nos artigos 184 a 186 a política fundiária, segundo a qual compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária.

20. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos e o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, nos termos e condições previstos em lei.

21. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.

22. A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional, salvo as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

23. Para a concepção moderna, o direito urbanístico ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.

24. Há certa divergência doutrinária acerca da autonomia científica do Direito Urbanístico, eis que uns o consideram ramo do Direito Constitucional e outros como ramo do Direito Administrativo.

25. As normas de Direito Urbanístico inserem-se no campo das normas de Direito Público e são assim consideradas todas as que tenham por objeto disciplinar o planejamento urbano, o uso e a ocupação do solo urbano, as áreas de interesse especial (como a execução das urbanificações, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais), a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização dos instrumentos de intervenção urbanística.

26. São considerados princípios do direito urbanístico:

a) Princípio de que o urbanismo é uma função pública e exatamente por isto é necessária uma conformação da propriedade urbana com as normas de ordenação urbanística.

b) Princípio da afetação das mais-valias ao custo da urbanificação, segundo o qual cabe aos proprietários arcarem com os custos da urbanificação, dentro dos limites do benefício dela decorrente.

c) Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística.

d) Princípio da conformação da propriedade urbana e rural;

e) Princípio da sustentabilidade, consubstanciado no artigo 225, da Constituição Federal e no inciso I, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades.

f) Princípio da participação popular na definição e na alteração do Plano Diretor ou projeto da cidade, consubstanciado no inciso II, do artigo 2º, do Estatuto das Cidades.

27. Os preceitos constitucionais acerca do direito de propriedade nos permitem concluir que este não é um direito absoluto e o seu exercício está condicionado ao cumprimento de sua função social.

28. O direito do proprietário está submetido a um pressuposto de fato, à qualificação urbanística dos terrenos, cuja fixação é da competência da Administração, de natureza variável, de acordo com as necessidades do desenvolvimento urbanístico das cidades, cuja apreciação corresponde também à Administração.

29. O solo apenas passará a ter uma função urbanística acaso assim esteja estabelecido nos planos e normas do direito urbanístico.

30. Tanto a edificabilidade quanto a vialidade (sistema viário) não são, por natureza, qualidades do solo; não são naturais aos terrenos, mas utilidades acrescidas pelos planos e normas urbanísticas. Natural ao solo é apenas e tão somente a produção de riquezas naturais.

31. A utilização do solo urbano pelos proprietários depende da predeterminação dada pela legislação e pelos planos urbanísticos: apenas assim surgirá a edificabilidade do solo.

32. O princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização decorre do princípio da isonomia e estabelece que a urbanização deve ser um processo solidário.

33. Os benefícios do processo de urbanização devem resultar em bem-estar de toda a coletividade, devendo o ônus ser dividido também entre todos. Não há como realizar obras urbanísticas que não tenham benefícios para todos, mas sejam apenas para beneficiar alguns com o intuito de melhorar e valorizar o patrimônio de particulares.

34. O poder de polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado.

35. A competência para o planejamento e o controle do uso e ocupação do solo urbano é dos municípios; a estes cabe, por conseguinte, o exercício das atividades de polícia relacionadas à concessão de licenças para edificação, de licenças para localização e funcionamento dos estabelecimentos industriais e comerciais, à aplicação de sanções pelo descumprimento de normas edilícias, etc.

36. As zonas de expansão urbana ainda que na área rural, devem ser desde logo delimitadas pelo Município e submetidas às restrições urbanísticas do Plano Diretor e às normas do Código de Obras para as suas edificações e traçado urbano.

37. O zoneamento de uso do solo é um procedimento urbanístico que se destina a fixar e traçar as diretrizes dos usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.

38. O zoneamento, quando reúne áreas contíguas com pronunciadas diferenças restritivas, gera situações de desigualdade entre proprietários, que provocam tratamentos injustos, quer quando a uns se possibilitam usos mais vantajosos e rentáveis para seus lotes, quer quando a outros se permite índice de aproveitamento maior para seus terrenos que aos demais.

39. As licenças urbanísticas, além de reconhecerem e consubstanciarem um direito do requerente, controlam o exercício do direito de construir, convertendo-se em um verdadeiro instrumento de execução do urbanismo.

40. Assim, não se controla apenas a estética dos edifícios, mas também a obediência das normas da polícia de construção, a acomodação do projeto ao planejamento urbanístico, à urbanização programada, etc.

41. As licenças edilícias mais características são as licenças para **edificar (construir), para reformas, para reconstruções e para demolições.**

42. O controle repressivo da atividade urbanística opera-se por meio de instrumentos administrativos ou judiciais, aplicando-se sempre que o particular cometa uma infração urbanística ou edilícia.

43. A atuação administrativa opera-se através:

i. Da aplicação de multas;

ii. Da interdição de atividade;

iii. Embargos de obras;

iv. Demolição compulsória;

44. O embargo de obra consiste na determinação de paralização da execução da obra expedida pela autoridade competente para exercer a polícia das construções.

45. A demolição compulsória de obra é a mais rigorosa medida administrativa. Deve aplicar-se em casos extremos, em que a correção da infração não se possa realizar por outro meio.

13 – QUESTÕES OBJETIVAS

13.1 - QUESTÕES DE PROCURADORIAS

1. (CESPE - Adv (AGU)/AGU/2012) Determinado município deferiu a um empreendedor alvará para a construção de um hotel de vinte andares. Entretanto, antes do início da obra, sobrevieram normas de caráter geral, limitando a apenas quinze andares as construções no local. Foi solicitado, então, parecer jurídico sobre a legalidade de se revogar o primeiro alvará, para o devido cumprimento das novas regras urbanísticas.

Com base nessa situação hipotética e na jurisprudência do STF acerca do tema, julgue o item que se segue.

As normas de ordem pública que impõem altura máxima aos prédios podem gerar obrigações e direitos subjetivos entre os vizinhos, interessados na sua fiel observância por parte de todos os proprietários sujeitos às suas exigências.

Certo

Errado

2. (CESPE - Proc Mun (Fortaleza)/Pref Fortaleza/2017) Tendo como referência as normas do direito urbanístico, com destaque para as aplicáveis ao plano diretor, julgue o item que se segue.

O cumprimento da função social de propriedade urbana é verificado pelo atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade, as quais são expressas no plano diretor, quando existir.

Certo

Errado

3. (CESPE - Proc Mun (BH)/Pref BH/2017) Tendo como referência as disposições constitucionais relativas ao direito urbanístico, assinale a opção correta.

a) A usucapião pró-moradia não será reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez nem é admissível em relação a imóvel público.

b) O plano diretor é obrigatório para todas as cidades brasileiras, uma vez que a propriedade urbana cumpre sua função social somente quando atende às regras nele estabelecidas.

c) Compete concorrentemente ao município, ao estado e à União a promoção do adequado ordenamento territorial.

d) Proprietário de solo urbano que, descumprindo o planejamento urbanístico, não promover seu adequado aproveitamento, poderá ser penalizado, sucessivamente, com: IPTU progressivo, parcelamento ou edificação em caráter compulsório e desapropriação-sanção.

4. (CESPE - Proc (PGE BA)/PGE BA/2014) Pedro é proprietário de um imóvel situado em município com mais de cinquenta mil habitantes. Sua propriedade é próxima da zona costeira, o que o obriga a cumprir algumas limitações administrativas municipais impostas pelo município no que tange à proteção ambiental da zona costeira.

Considerando essa situação hipotética, as normas aplicáveis e a jurisprudência, julgue o item a seguir em relação à política urbana.

Apesar de o plano diretor não ser obrigatório ao município, este deve mapear as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto e de inundações bruscas.

Certo

Errado

5. (CESPE - Proc (AGU)/AGU/2013) Acerca da intervenção do estado no domínio econômico e às parcerias público-privadas, julgue o seguinte item.

De acordo com dispositivo constitucional, pode o ente municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, passar a exigir, dos proprietários de solo não edificado, edificações ou parcelamentos compulsórios ou, sucessivamente, impor imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

Certo

Errado

6. (CESPE - DP DF/DP DF/2006) Julgue o item a seguir, acerca do regime jurídico dos loteamentos e dos zoneamentos.

Promover o adequado ordenamento territorial por meio da regularização não é somente dar legalidade formal a uma situação ilegal, mas, sim, executar saneamento básico, atenuar danos ecológicos e garantir que os habitantes do local em situação de ilegalidade não sofram qualquer tipo de risco a que porventura tenham sido expostos pelo mau loteador. Diante disso, não é mera faculdade do município ou do DF promover a adequada regularização, mas, sim, poder-dever.

Certo

Errado

7. (FCC – Procurador – PGM/Cuiabá – 2014) Integra a disciplina constitucional da política de desenvolvimento urbano

a) a desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, do imóvel que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão.

b) a obrigatoriedade de todos os Municípios adotarem Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, no qual estejam expressas as exigências de ordenação da cidade, em conformidade com as quais se considera que a propriedade urbana cumpre sua função social.

c) a adoção de parcelamento ou edificação compulsórios, seguidos de instituição de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante lei específica, como mecanismos de promoção do adequado aproveitamento de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

d) as desapropriações de imóveis urbanos, pelo não cumprimento de sua função social, mediante títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pela Câmara Municipal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

e) a aquisição, mediante usucapião, do domínio de qualquer área urbana de até 250 metros quadrados, possuída por cinco anos ininterruptos e utilizada como moradia própria ou da

família, concedendo-se o título respectivo ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

8. (FCC – Procurador – PGM/João Pessoa – 2012) A Constituição Federal faculta 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,

a) mediante prévia manifestação do órgão estadual competente, a quem cabe opinar pela aplicação da penalidade mais apropriada ao proprietário infrator, dentre as sanções previstas na Constituição Federal.

b) sob pena de aplicação de sanções ao proprietário, dentre as quais a Constituição Federal não admite a cobrança de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, já que esse tributo não tem finalidade extrafiscal.

c) sob pena de, entre outras medidas, parcelamento compulsório do imóvel, estando vedada pela Constituição Federal a aplicação da sanção de edificação compulsória pela administração pública municipal, já que esta última somente poderá ser determinada por ordem judicial.

d) sob pena de, entre outras medidas, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, nos termos previstos pela Constituição Federal.

e) sob pena de, entre outras medidas, confisco do bem, mediante processo judicial em que sejam asseguradas ao proprietário a ampla defesa e o contraditório.

9. (FCC – Procurador – PGM/São Luiz – 2016) Constituição estadual que estabeleça a obrigatoriedade de Municípios com mais de 10.000 habitantes aprovarem Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, no qual se exija do proprietário de solo urbano não utilizado ou subutilizado que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de, entre outras medidas, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será

a) compatível com a Constituição da República.

b) compatível com a Constituição da República, desde que a desapropriação mediante títulos da dívida pública seja precedida de parcelamento ou edificação compulsórios e imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

c) incompatível com a Constituição da República, por violação à autonomia dos Municípios com até 20.000 habitantes, dos quais não se exige a aprovação de Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

d) incompatível com a Constituição da República no que se refere à exigência de Plano Diretor para Municípios com mais de 10.000 habitantes, mas não em relação à possibilidade de desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

e) incompatível com a Constituição da República no que se refere à possibilidade de desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, mas não em relação à exigência de Plano Diretor para Municípios com mais de 10.000 habitantes.

10. (FCC–Câmara Municipal de São Paulo–Procurador Legislativo – 2014) Ao disciplinar a instituição de regiões metropolitanas, determinou a Constituição Federal que

a) a integração do município à região metropolitana não é compulsória

b) cabe à União editar normas gerais a respeito da instituição das regiões metropolitanas.

c) poderão ser instituídas apenas por lei complementar estadual.

d) poderão ser constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes ou não.

e) tem como objetivo a transferência de competências municipais para o âmbito exclusivo do Estado-membro.

11. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Sobre o regime constitucional da política urbana, analise as seguintes assertivas e assinale V, se verdadeiras, ou F, se falsas.

( ) A função social da propriedade urbana é atendida quando esta cumpre as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

( ) A Constituição Federal de 1988 estabelece uma lista exemplificativa de sanções a serem aplicadas, conforme previsão em lei municipal específica, para o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

( ) O usucapião-urbano para fins de moradia própria ou da família aplica-se àquele que possuir como sua uma área urbana de até 250 metros quadrados, pelo prazo mínimo de 5 anos ininterruptos e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

( ) O plano diretor deve indicar as áreas onde poderão ser utilizadas as medidas de exigência do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios.

( ) O plano diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e instrumento básico da política e do desenvolvimento e de expansão urbana, pode ser alterado por meio de decreto.

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

V – F – F – V – F.

V – F – V – V – F.

F – V – F – F – V.

F – V – V – F – F.

V – V – F – V – V.

12. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Em relação à competência legislativa municipal e ao conteúdo das normas urbanísticas municipais, analise as seguintes assertivas:

I. É inconstitucional a lei municipal que permita a implantação de loteamento habitacional em área rural, por se tratar de matéria de competência legislativa concorrente entre União e Estado, devendo o Município respeitar as limitações previstas em legislação federal geral sobre direito urbanístico.

II. O Município pode, em seu Plano Diretor, instituir áreas especiais de interesse cultural, com o objetivo de assegurar a proteção de ambiências dotadas de valor ambiental e paisagístico.

III. É condição de validade do processo legislativo de elaboração de leis que alteram o Plano Diretor a observância da efetiva participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

Quais estão corretas?

a) Apenas I.

b) Apenas III.

c) Apenas I e II.

d) Apenas II e III.

e) I, II e III.

13. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Um grupo formado por pessoas de baixa renda, há 10 anos, implantou um loteamento clandestino em imóvel urbano, de domínio privado, no qual há, aproximadamente, 200 famílias vivendo em condições precárias em termos de saneamento básico. Na área, há nascentes e um córrego que cruza o imóvel, no qual são lançados esgotos in natura e resíduos sólidos. Essa comunidade constitui uma Associação de Moradores e deseja a regularização fundiária do loteamento como de interesse social. Dentre as providências a serem adotadas pela Associação e/ou pelo Município, assinale a INCORRETA.

a) Como requisito para a regularização fundiária de interesse social, a Associação deverá demonstrar que a ocupação é consolidada, o que se caracteriza por densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e pela presença de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: a) drenagem de águas pluviais urbanas; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica ou e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

b) O Município deverá instituir, por lei, uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, a fim de que o regime urbanístico contemple a utilização da gleba por população de baixa renda.

c) Por se tratar de regularização fundiária de interesse social consolidada, o Município poderá admitir a regularização em área de preservação permanente, desde que o estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

d) A Associação de moradores poderá promover ação de usucapião especial urbano diante da impossibilidade da identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor.

e) A Associação de moradores poderá promover a alienação de lotes ainda não ocupados no loteamento a fim de custear os estudos técnicos necessários à regularização fundiária e à realização das obras de infraestrutura básica e à implantação dos equipamentos comunitários.

14. (VUNESP – PGM/São Paulo – Procurador – 2014) As diretrizes gerais da política urbana são, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01), dentre outras:

Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra rural, à moradia e ao saneamento básico.

Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Ordenação e controle do uso do solo, de forma a minimizar a proximidade de usos incompatíveis ou inoportunos.

Integração entre as atividades urbanas e semiurbanas, objetivando o desenvolvimento macroeconômico do município.

Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por pessoas hipossuficientes mediante o estabelecimento de normas gerais de urbanização e uso do solo.

13.4 – QUESTÕES DE DEFENSORIA

1. (CESPE - DP AC/DPE AC/2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

2. (CESPE - DP DF/DP DF/2013) Com fundamento nos diplomas legais que regulamentam o direito de moradia, julgue o item subsecutivo.

Nos programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos da administração pública com atuação nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos não pode ser contratada coletivamente.

Certo

Errado

3. (CESPE - AIE (MPOG)/MPOG/Área II/2012) No que se refere aos sistemas de infraestrutura e planejamento urbano, julgue o item subsequente.

A complexidade estrutural ocasionada pela gestão de subsistemas urbanos gera condições de interdependência entre equipamentos e serviços. O plantio de espécies vegetais, por exemplo, obedece a critérios de dimensionamento diretamente relacionados à distância entre as fachadas marginais de determinada rua, altura das edificações e intensidade de tráfego.

Certo

Errado

4. (CESPE - DP DF/DP DF/2006) Julgue o item a seguir, acerca do regime jurídico dos loteamentos e dos zoneamentos.

Considere a seguinte situação hipotética.

Famílias carentes, na ânsia de obterem moradia digna, foram enganadas por idealizadores de um loteamento, passando a ocupá-lo de forma irregular. A ocupação desse loteamento tem contaminado o manancial de água que abastece o reservatório da cidade, o que criou um conflito de interesses entre as referidas famílias e os demais cidadãos, que têm direito à preservação de sua saúde.

Nessa situação, há de prevalecer o interesse das famílias carentes, dada a sua hipossuficiência e a dispendiosa e complexa medida que sua remoção implicaria.

Certo

Errado

5. (FCC – Auditor Municipal/SP – 2007) Considere as seguintes afirmações sobre as diretrizes constitucionais da política de desenvolvimento urbano:

I. Todas as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas mediante prévia e justa indenização em dinheiro, sem ressalvas, por expressa determinação constitucional.

II. É facultado ao Poder Público municipal, mediante Decreto específico para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos de lei municipal, do proprietário de solo urbano não edificado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de imposição de penalidades sucessivas.

III. Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não se trate de imóvel público e que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel.

IV. O cumprimento da função social da propriedade urbana dependerá do atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor do Município, aprovado pela Câmara Municipal e obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Está correto o que se afirma APENAS em

a) I e II.

b) I e III.

c) II e III.

d) II e IV.

e) III e IV.

6. (FCC – Analista – TCE/PR – 2011) Sobre a política urbana, a Constituição estabelece que

a) a política de desenvolvimento urbano, executada pela União, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

b) a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

c) as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em títulos da dívida pública.

d) o plano diretor, obrigatório para todas as cidades, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

e) é vedada a usucapião de imóveis públicos, salvo no caso de imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizados por famílias de baixa renda como moradia, por cinco anos, sem interrupção e sem oposição.

7. (CESPE – DPE/AC – Defensor – 2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de

determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

14 - GABARITOS

14.1 - QUESTÕES DE PROCURADORIAS

1. **Certo**
2. **Certo**

3. A
4. Errado
5. Certo
6. Certo
7. C
8. D
9. C
10. C
11. B
12. E
13. E
14. B

14.4 - Questões de Defensoria

1. E
2. Errado
3. Certo
4. Errado
5. E
6. B
7. E

15 - Comentários

15.1 - Questões de Procuradorias

1. (CESPE - Adv (AGU)/AGU/2012) Determinado município deferiu a um empreendedor alvará para a construção de um hotel de vinte andares. Entretanto, antes do início da obra, sobrevieram normas de caráter geral, limitando a apenas quinze andares as construções no local. Foi solicitado, então, parecer jurídico sobre a legalidade de se revogar o primeiro alvará, para o devido cumprimento das novas regras urbanísticas.

Com base nessa situação hipotética e na jurisprudência do STF acerca do tema, julgue o item que se segue.

As normas de ordem pública que impõem altura máxima aos prédios podem gerar obrigações e direitos subjetivos entre os vizinhos, interessados na sua fiel observância por parte de todos os proprietários sujeitos às suas exigências.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **Certo**.

A questão aborda entendimento da Hely Lopes Meirelles.

> "as normas de ordem pública são cogentes, imperativas. Assim, ao imporem altura máxima aos prédios, podem gerar obrigações e direitos subjetivos entre os vizinhos, interessados na sua fiel observância por parte de todos os proprietários sujeitos às suas exigências".

2. (CESPE - Proc Mun (Fortaleza)/Pref Fortaleza/2017) Tendo como referência as normas do direito urbanístico, com destaque para as aplicáveis ao plano diretor, julgue o item que se segue.

O cumprimento da função social de propriedade urbana é verificado pelo atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade, as quais são expressas no plano diretor, quando existir.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **Certo**.

De acordo com a Constituição Federal o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tal qual previsto no parágrafo 1º, do artigo 182, da CF:

> 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.***

> Na verdade, é tratado como plano, porque traça objetivos e metas a serem alcançadas pelo Município, ainda que não necessariamente fixe prazos para cumprimento das medidas. Além disso, é chamado de diretor porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município *(DA SILVA, José Afonso. **DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO.** 7ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2015)*

E o que é função social da propriedade urbana?

A função social da propriedade urbana é cumprida quando esta obedece aos padrões de saneamento, zoneamento, construção e todas as demais exigências do plano diretor. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 182, da CF, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor:

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

3. (CESPE - Proc Mun (BH)/Pref BH/2017) Tendo como referência as disposições constitucionais relativas ao direito urbanístico, assinale a opção correta.

a) A usucapião pró-moradia não será reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez nem é admissível em relação a imóvel público.

b) O plano diretor é obrigatório para todas as cidades brasileiras, uma vez que a propriedade urbana cumpre sua função social somente quando atende às regras nele estabelecidas.

c) Compete concorrentemente ao município, ao estado e à União a promoção do adequado ordenamento territorial.

d) Proprietário de solo urbano que, descumprindo o planejamento urbanístico, não promover seu adequado aproveitamento, poderá ser penalizado, sucessivamente, com: IPTU progressivo, parcelamento ou edificação em caráter compulsório e desapropriação-sanção.

Comentários

Gabarito, **letra A**.

Conforme art.183, §2º da CF, a usucapião pró-moradia não será reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez.

> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.**

Conforme art.191 da CF, os imóveis públicos não serão objeto de usucapião.

> Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
>
> *Parágrafo único.* ***Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.***

Letra B. Conforme art.41 da lei 10.257/01, o plano diretor é obrigatório:

> Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:
>
> I – com mais de vinte mil habitantes;
>
> II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
>
> III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no *§ 4º do art. 182 da Constituição Federal;*
>
> IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
>
> V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
>
> VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Letra C. Conforme art.30, VIII da CF, a competência é exclusiva dos Municípios.

> 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;

Letra D. Conforme art.182, §4º da CF, a ordem está invertida.

> 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.
>
> § 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.**

4. (CESPE - Proc (PGE BA)/PGE BA/2014) Pedro é proprietário de um imóvel situado em município com mais de cinquenta mil habitantes. Sua propriedade é próxima da zona costeira, o que o obriga a cumprir algumas limitações administrativas municipais impostas pelo município no que tange à proteção ambiental da zona costeira.

Considerando essa situação hipotética, as normas aplicáveis e a jurisprudência, julgue o item a seguir em relação à política urbana.

Apesar de o plano diretor não ser obrigatório ao município, este deve mapear as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto e de inundações bruscas.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **Errado**.

Conforme art.182, §1º da CF/88, O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

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.

5. (CESPE - Proc (AGU)/AGU/2013) Acerca da intervenção do estado no domínio econômico e às parcerias público-privadas, julgue o seguinte item.

De acordo com dispositivo constitucional, pode o ente municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, passar a exigir, dos proprietários de solo não edificado, edificações ou parcelamentos compulsórios ou, sucessivamente, impor imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **Certo**.

Conforme art.182, §4º da CF/88:

> 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.
>
> § 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;**

6. (CESPE - DP DF/DP DF/2006) Julgue o item a seguir, acerca do regime jurídico dos loteamentos e dos zoneamentos.

Promover o adequado ordenamento territorial por meio da regularização não é somente dar legalidade formal a uma situação ilegal, mas, sim, executar saneamento básico, atenuar danos ecológicos e garantir que os habitantes do local em situação de ilegalidade não sofram qualquer

tipo de risco a que porventura tenham sido expostos pelo mau loteador. Diante disso, não é mera faculdade do município ou do DF promover a adequada regularização, mas, sim, poder-dever.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **CERTO**.

Segue o entendimento de importante julgado:

> PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO AO DIREITO DE AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 302, III, 331, § 2º, 332, 333, I E II DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. ART. 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO STJ. 1. Hipótese em que o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou ação civil pública contra o Município, a Associação de Ocupantes e dois sócios, objetivando a regularização do loteamento, que foi julgada procedente para condenar os requeridos à realização de obras necessárias à infra-estrutura do loteamento irregular, dentre outras cominações. 2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados (302, III, 331, § 2º, 332, 333, I e II do Código de Processo Civil) torna inadmissível o recurso especial. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ. 3. **É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa que é vinculada, e não discricionária**. Precedentes: REsp 432.531/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 25.4.2005; REsp 448.216/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 17.11.2003; REsp 131.697/SP, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 13.6.2005. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp 1170929/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 27/05/2010)

7. (FCC – Procurador – PGM/Cuiabá – 2014) Integra a disciplina constitucional da política de desenvolvimento urbano

a) a desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, do imóvel que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com

cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão.

b) a obrigatoriedade de todos os Municípios adotarem Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, no qual estejam expressas as exigências de ordenação da cidade, em conformidade com as quais se considera que a propriedade urbana cumpre sua função social.

c) a adoção de parcelamento ou edificação compulsórios, seguidos de instituição de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante lei específica, como mecanismos de promoção do adequado aproveitamento de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

d) as desapropriações de imóveis urbanos, pelo não cumprimento de sua função social, mediante títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pela Câmara Municipal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

e) a aquisição, mediante usucapião, do domínio de qualquer área urbana de até 250 metros quadrados, possuída por cinco anos ininterruptos e utilizada como moradia própria ou da família, concedendo-se o título respectivo ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Comentários

Gabarito, **letra C**.

Essa alternativa está em conformidade com o art.182, §4º da CF/88.

DA POLÍTICA URBANA

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.

§ 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.*

Letra A. Conforme art.184 da CF/88, o imóvel desapropriado deverá ter sua utilização definida em lei.

> Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e **cuja utilização será definida em lei.**

Letra B. Conforme art.182, §1º da CF/88, o plano diretor é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes.

> 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.

Letra D. Conforme art.182, §4º, III da CF:

> Art. 182 (...)
>
> § 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.

Letra E. Não serão objetos de usucapião os imóveis públicos que estiverem em áreas urbanas.

8. (FCC – Procurador – PGM/João Pessoa – 2012) A Constituição Federal faculta 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,

a) mediante prévia manifestação do órgão estadual competente, a quem cabe opinar pela aplicação da penalidade mais apropriada ao proprietário infrator, dentre as sanções previstas na Constituição Federal.

b) sob pena de aplicação de sanções ao proprietário, dentre as quais a Constituição Federal não admite a cobrança de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, já que esse tributo não tem finalidade extrafiscal.

c) sob pena de, entre outras medidas, parcelamento compulsório do imóvel, estando vedada pela Constituição Federal a aplicação da sanção de edificação compulsória pela administração pública municipal, já que esta última somente poderá ser determinada por ordem judicial.

d) sob pena de, entre outras medidas, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, nos termos previstos pela Constituição Federal.

e) sob pena de, entre outras medidas, confisco do bem, mediante processo judicial em que sejam asseguradas ao proprietário a ampla defesa e o contraditório.

Comentários

Gabarito, **letra D**.

Essa alternativa é a exata transcrição do art.182, §4º, III da CF:

> § 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.

Letra A. O art.5º da lei 10.257/01 é o mais adequado para aplicação de penalidades.

> Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Letra B. Conforme art.182, §4º, II da CF, a cobrança dos impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana tem finalidade extrafiscal.

> 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.
>
> § 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:
>
> II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

Letra C. Conforme art.182, §4º, I da CF e art.5º da lei 10.257/01, a Administração Pública com fundamento no Poder de Polícia pode aplicar a edificação compulsória e o parcelamento compulsório, sem a necessidade de autorização judicial.

> Art. 182. (...)
>
> § 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;**

> Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Letra E. Não existe base legal de confisco do bem a título de penalidade.

9. (FCC – Procurador – PGM/São Luiz – 2016) Constituição estadual que estabeleça a obrigatoriedade de Municípios com mais de 10.000 habitantes aprovarem Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, no qual se exija do proprietário de solo urbano não utilizado ou subutilizado que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de, entre outras medidas, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será

a) compatível com a Constituição da República.

b) compatível com a Constituição da República, desde que a desapropriação mediante títulos da dívida pública seja precedida de parcelamento ou edificação compulsórios e imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

c) incompatível com a Constituição da República, por violação à autonomia dos Municípios com até 20.000 habitantes, dos quais não se exige a aprovação de Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

d) incompatível com a Constituição da República no que se refere à exigência de Plano Diretor para Municípios com mais de 10.000 habitantes, mas não em relação à possibilidade de desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

e) incompatível com a Constituição da República no que se refere à possibilidade de desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, mas não em relação à exigência de Plano Diretor para Municípios com mais de 10.000 habitantes.

Comentários

Gabarito, **letra C**.

A CF determina o piso de número de habitantes a partir do qual será obrigatório plano diretor para os municípios (**letras A e B**). Assim, nada poderia ser exigido dentre os itens exclusivos para os municípios com mais de vinte mil habitantes (**letras D e E**).

Ora, a letra C indica a alternativa correta porque especifica o erro da medida na CF estadual: fazer exigência diversa do disposto na CF, além do que isso é de competência dos Municípios. Logo, inconstitucional.

10. (FCC–Câmara Municipal de São Paulo–Procurador Legislativo – 2014) Ao disciplinar a instituição de regiões metropolitanas, determinou a Constituição Federal que

a) a integração do município à região metropolitana não é compulsória

b) cabe à União editar normas gerais a respeito da instituição das regiões metropolitanas.

c) poderão ser instituídas apenas por lei complementar estadual.

d) poderão ser constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes ou não.

e) tem como objetivo a transferência de competências municipais para o âmbito exclusivo do Estado-membro.

Comentários

Gabarito, **letra C**.

Conforme art.25, §3º da CF/88:

> Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

> § 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

11. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Sobre o regime constitucional da política urbana, analise as seguintes assertivas e assinale V, se verdadeiras, ou F, se falsas.

( ) A função social da propriedade urbana é atendida quando esta cumpre as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

( ) A Constituição Federal de 1988 estabelece uma lista exemplificativa de sanções a serem aplicadas, conforme previsão em lei municipal específica, para o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

( ) O usucapião-urbano para fins de moradia própria ou da família aplica-se àquele que possuir como sua uma área urbana de até 250 metros quadrados, pelo prazo mínimo de 5 anos ininterruptos e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

( ) O plano diretor deve indicar as áreas onde poderão ser utilizadas as medidas de exigência do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios.

( ) O plano diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e instrumento básico da política e do desenvolvimento e de expansão urbana, pode ser alterado por meio de decreto.

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

V – F – F – V – F.

V – F – V – V – F.

F – V – F – F – V.

F – V – V – F – F.

V – V – F – V – V.

Comentários:

Alternativa Correta, **letra B: apenas os itens II e V estão falsos**.

Em verdade, o **item II está falso** uma vez que a lista de sanções aplicáveis ao proprietário que estiver com seu lote não edificado, subutilizado ou não utilizado é uma lista exaustiva e não exemplificativa. Neste sentido, temos a CF:

> Artigo 182.
>
> § 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.

Já o erro do **Item V** está em afirmar que o Plano Direto poderá ser alterado por meio de Decreto, quando em verdade apenas lei poderá fazê-lo, eis que a Constituição exige aprovação do instrumento pela Câmara Municipal:

> Artigo 182.
>
> § 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.

12. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Em relação à competência legislativa municipal e ao conteúdo das normas urbanísticas municipais, analise as seguintes assertivas:

I. É inconstitucional a lei municipal que permita a implantação de loteamento habitacional em área rural, por se tratar de matéria de competência legislativa concorrente entre União e Estado, devendo o Município respeitar as limitações previstas em legislação federal geral sobre direito urbanístico.

II. O Município pode, em seu Plano Diretor, instituir áreas especiais de interesse cultural, com o objetivo de assegurar a proteção de ambiências dotadas de valor ambiental e paisagístico.

III. É condição de validade do processo legislativo de elaboração de leis que alteram o Plano Diretor a observância da efetiva participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

Quais estão corretas?

a) Apenas I.

b) Apenas III.

c) Apenas I e II.

d) Apenas II e III.

e) I, II e III.

Comentários:

Alternativa correta, **letra E**: os três itens estão corretos.

Destacamos nesta questão os itens II (relativo ao zoneamento do município) e III (relativo ao processo legislativo para alterar o plano diretor).

13. (FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016) Um grupo formado por pessoas de baixa renda, há 10 anos, implantou um loteamento clandestino em imóvel urbano, de domínio privado, no qual há, aproximadamente, 200 famílias vivendo em condições precárias em termos de saneamento básico. Na área, há nascentes e um córrego que cruza o imóvel, no qual são lançados esgotos in natura e resíduos sólidos. Essa comunidade constitui uma Associação de Moradores e deseja a regularização fundiária do loteamento como de interesse social. Dentre as providências a serem adotadas pela Associação e/ou pelo Município, assinale a INCORRETA.

a) Como requisito para a regularização fundiária de interesse social, a Associação deverá demonstrar que a ocupação é consolidada, o que se caracteriza por densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e pela presença de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: a) drenagem de águas pluviais urbanas; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica ou e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

b) O Município deverá instituir, por lei, uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, a fim de que o regime urbanístico contemple a utilização da gleba por população de baixa renda.

c) Por se tratar de regularização fundiária de interesse social consolidada, o Município poderá admitir a regularização em área de preservação permanente, desde que o estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

d) A Associação de moradores poderá promover ação de usucapião especial urbano diante da impossibilidade da identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor.

e) A Associação de moradores poderá promover a alienação de lotes ainda não ocupados no loteamento a fim de custear os estudos técnicos necessários à regularização fundiária e à realização das obras de infraestrutura básica e à implantação dos equipamentos comunitários.

Comentários:

Alternativa **INCORRETA, letra E**.

A ideia desta questão foi justamente testar o nível de conhecimento dos senhores para responder a questão apenas com a noção dos princípios do direito urbanístico.

Isto o que nos interessa no momento.

Percebam que promover a alienação dos lotes ainda não ocupados é, inclusive, considerado crime pelo artigo 50 da Lei 6.766/79 discutido em nosso curso.

14. (VUNESP – PGM/São Paulo – Procurador – 2014) As diretrizes gerais da política urbana são, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01), dentre outras:

Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra rural, à moradia e ao saneamento básico.

Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Ordenação e controle do uso do solo, de forma a minimizar a proximidade de usos incompatíveis ou inoportunos.

Integração entre as atividades urbanas e semiurbanas, objetivando o desenvolvimento macroeconômico do município.

Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por pessoas hipossuficientes mediante o estabelecimento de normas gerais de urbanização e uso do solo.

Comentários:

Alternativa correta, **letra B**.

Questão chata e que não faz muito o estilo do CESPE, ok?

Trata-se da transcrição alterando palavras de alguns incisos do artigo 2º, do Estatuto das Cidades.

Letra A, com destaque para o erro:

> Art. 2º 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Letra C, com destaque para o erro:

> VI – ordenação e controle do uso do solo, **de forma a evitar:**
>
> b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

Letra D, com destaque para o erro:

> VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

Letra E com destaque para o erro:

> XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda 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;

Item correto, **letra B**:

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

15.4 – QUESTÕES DE DEFENSORIA

1. (CESPE - DP AC/DPE AC/2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

Comentários

Gabarito, **letra E**.

O crescimento das cidades é um dos objetivos da ordem urbanística. Porém, isso não pode ser feito de qualquer forma. Como bem ressaltado no Estatuto da Cidade, o desenvolvimento

equilibrado dos centros urbanos em relação aos devidos cuidados com o meio ambiente é uma de suas diretrizes principais.

Por sinal, isso é até mesmo muito repetido durante o referido Estatuto.

Para a efetivação de sua diretriz, o estudo prévio de impacto ambiental é um dos instrumentos da política urbana, conforme art. 4º, inciso VI da referida lei.

Letra A: Está previsto no art. 2º, inciso IV:

> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
>
> IV – planejamento 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;

Letra B: Pelo mesmo artigo, em seu inciso IX:

> IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

Letra C: Não seria caso de direito difuso, mas sim de coletivo.

Letra D: Isso é matéria de interesse do direito urbanístico, exatamente por regulamentar as ocupações que, regra geral, se desenvolvem sem observar as diretrizes do plano diretor e demais normas gerais.

2. (CESPE - DP DF/DP DF/2013) Com fundamento nos diplomas legais que regulamentam o direito de moradia, julgue o item subsecutivo.

Nos programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos da administração pública com atuação nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos não pode ser contratada coletivamente.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **Errado**.

Conforme art.4º, §2º da Lei 10.257/01:

> Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
>
> § 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos **poderá ser contratada coletivamente.**

3. (CESPE - AIE (MPOG)/MPOG/Área II/2012) No que se refere aos sistemas de infraestrutura e planejamento urbano, julgue o item subsequente.

A complexidade estrutural ocasionada pela gestão de subsistemas urbanos gera condições de interdependência entre equipamentos e serviços. O plantio de espécies vegetais, por exemplo, obedece a critérios de dimensionamento diretamente relacionados à distância entre as fachadas marginais de determinada rua, altura das edificações e intensidade de tráfego.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **CERTO**.

A questão propõe uma reflexão: a complexidade a que se refere o enunciado diz respeito a como harmonizar o crescimento dos centros urbanos e seus serviços necessários (ex: pavimentação) com o respeito ao meio ambiente.

Assim, mesmo que postulado como diretriz (art. 2º, inciso V do Estatuto da Cidade), necessário que seja sempre pensado no limite de um deles (equipamentos) como irá influenciar no limite do outro (serviço) e vice-versa.

A mesma lógica serve para os viadutos, para pontes suspensas, e para demais exemplos, como no enunciado, que possam trazer a interação entre serviços urbanos e equilíbrio ambiental coexistindo.

4. (CESPE - DP DF/DP DF/2006) Julgue o item a seguir, acerca do regime jurídico dos loteamentos e dos zoneamentos.

Considere a seguinte situação hipotética.

Famílias carentes, na ânsia de obterem moradia digna, foram enganadas por idealizadores de um loteamento, passando a ocupá-lo de forma irregular. A ocupação desse loteamento tem contaminado o manancial de água que abastece o reservatório da cidade, o que criou um conflito de interesses entre as referidas famílias e os demais cidadãos, que têm direito à preservação de sua saúde.

Nessa situação, há de prevalecer o interesse das famílias carentes, dada a sua hipossuficiência e a dispendiosa e complexa medida que sua remoção implicaria.

Certo

Errado

Comentários

Gabarito, **ERRADO**.

Clássica questão de embate sobre interesse de particulares x interesse público. Além de que deve prevalecer o interesse público (demais cidadãos), deve-se observar também que o desenvolvimento em equilíbrio com o meio ambiente é uma das diretrizes do ordenamento urbanístico.

Assim, cabível, ainda que complexa, a medida de remoção (o que deverá ser tratado com o deslocamento para outra localidade para abrigar as pessoas, a depender de como o Poder Executivo respectivo irá tratar a situação.

5. (FCC – Auditor Municipal/SP – 2007) Considere as seguintes afirmações sobre as diretrizes constitucionais da política de desenvolvimento urbano:

I. Todas as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas mediante prévia e justa indenização em dinheiro, sem ressalvas, por expressa determinação constitucional.

II. É facultado ao Poder Público municipal, mediante Decreto específico para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos de lei municipal, do proprietário de solo urbano não edificado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de imposição de penalidades sucessivas.

III. Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não se trate de imóvel público e que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel.

IV. O cumprimento da função social da propriedade urbana dependerá do atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor do Município, aprovado pela Câmara Municipal e obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Está correto o que se afirma APENAS em

a) I e II.

b) I e III.

c) II e III.

d) II e IV.

e) III e IV.

Comentários

Gabarito, **letra E**.

I: ERRADO -> Há exceção no art. 182, §4º, inciso III:

> 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. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)
>
> § 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:
>
> 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.

II: ERRADO -> Só poderá ser exigido se por meio de lei, conforme destacado no §4º acima transcrito. Logo, o Decreto não é meio hábil para tal exigência.

III: CERTO -> Conforme art. 183 da CF:

> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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. (Regulamento)
>
> § 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.

IV: CERTO -> Conforme art. 182, §§1º e 2º da CF:

> 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.

6. (FCC – Analista – TCE/PR – 2011) Sobre a política urbana, a Constituição estabelece que

a) a política de desenvolvimento urbano, executada pela União, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

b) a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

c) as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em títulos da dívida pública.

d) o plano diretor, obrigatório para todas as cidades, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

e) é vedada a usucapião de imóveis públicos, salvo no caso de imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizados por famílias de baixa renda como moradia, por cinco anos, sem interrupção e sem oposição.

Comentários

Gabarito, **letra B**.

Conforme art.182, §2º da CF/88:

DA POLÍTICA URBANA

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.

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

Letra A. Compete ao Poder Público Municipal;

Letra C. A indenização será em dinheiro;

Letra D. Conforme art.182, §1º da CF/88:

> 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.

Letra E. Conforme a Súmula 240 do STF:

> *SÚMULA 340*
>
> Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

7. (CESPE – DPE/AC – Defensor – 2012) Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.

b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.

c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de

determinado município, estará configurada violação a direito difuso.

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

Comentários:

Alternativa correta, **letra E**.

Percebam, meus amigos, que a questão fora bastante simples.

A **letra A** está falsa, eis que o ordenamento dos prédios e a construção das ruas é sim preocupação do direito urbanístico, podendo ser enquadrado como diretriz da ordem urbanística.

A **letra B** está falsa, eis que a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de industrialização são preocupações do direito urbanístico também.

Já a **letra C** está falsa, eis que a falta de infraestrutura em determinado bairro torna identificáveis os titulares do direito, não podendo falar-se em direito difuso.

A **letra D** também está falsa, eis que o artigo 2º, do Estatuto das Cidades é claro:

> XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda 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;

16 - Considerações Finais

E aí pessoal, tudo certo?

Chegamos ao final de nossa aula inaugural.

Espero que vocês tenham gostado!

Quaisquer dúvidas estou às ordens nos canais do curso e nos seguintes contatos:

E-mail: profigormaciel@gmail.com
Redes Sociais/YouTube/Instagram: @ProfIgorMaciel
Canal no Telegram: https://t.me/estrategiapge

Igor Maciel

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.