Estratégia Concursos

# Aula 00 - Profa. Núbia Ferreira

*Prefeitura de Maracaju-MS (Arquiteto)*

*Conhecimentos Específicos - 2024*

*(Pós-Edital)*

Autor:

**André Rocha, Andressa Lisboa Saraiva, Equipe André Rocha, Núbia Ferreira**

25 de Abril de 2024

# Sumário

1. Introdução ao estudo do Estatuto da Cidade ..... 2
1.1 Considerações Iniciais ..... 2
1.2 Função social da propriedade ..... 3
1.3 Diretrizes gerais da política urbana ..... 3
2. Instrumentos da Política Urbana ..... 7
2.1 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) ..... 12
2.2 IPTU progressivo no tempo ..... 16
2.3 Desapropriação com pagamentos em títulos ..... 17
2.4 Usucapião especial de imóvel urbano ..... 20
2.5 Direito de superfície ..... 22
2.6 Direito de preempção ..... 24
2.7 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ..... 26
2.8 Operações Urbanas Consorciadas (OUC) ..... 28
2.9 Transferência do Direito de Construir (TDC) ..... 31
2.10 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ..... 33
3. Plano Diretor ..... 35
4. Gestão Democrática da cidade ..... 40
5. Disposições gerais ..... 40
6. Lista de questões ..... 42
7. Gabarito ..... 56
8. Questões Comentadas ..... 57

# 1. Introdução ao estudo do Estatuto da Cidade

## 1.1 Considerações Iniciais

Na aula de hoje vamos estudar o Estatuto da Cidade (Lei Federal n°10.257/01) que regulamenta o capítulo **"Política urbana"** da Constituição Federal (artigos 182 e 183) e estabelece uma **nova base jurídica para o desenvolvimento urbano**, com a inserção de relevantes instrumentos para a execução da política urbana.

> O Estatuto da Cidade é uma das leis federais mais cobradas em concursos quando o assunto é política urbana e o seu estudo pode auxiliar(e muito) o entendimento das legislações municipais e estaduais, tais como planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e zoneamentos.

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

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

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

Segundo a definição de José dos Santos Carvalho Filho[1], a política urbana é:

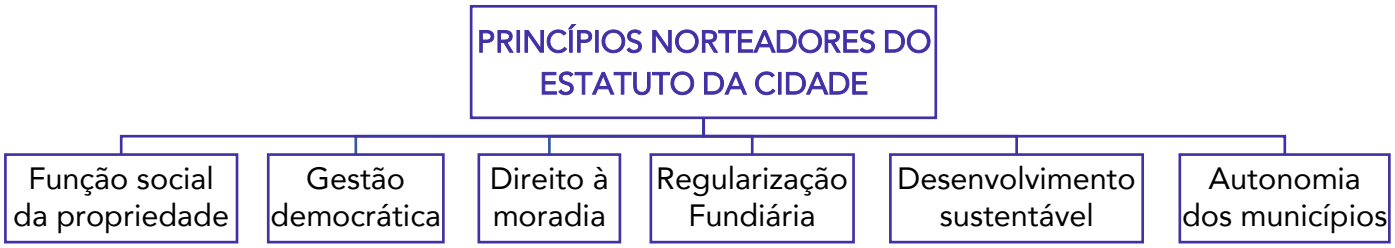
> O conjunto de estratégias e ações do poder público, isoladamente ou em cooperação com o setor privado necessárias à constituição, preservação, melhoria e restauração da ordem urbanística em prol do bem-estar das comunidades.

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

De acordo com Raquel Rolnik[2], as inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do

[1] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.
[2] ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In: SAULE Jr., N.; ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo: Pólis, 2001. p. 5-9

cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas.




## 1.2 Função social da propriedade

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

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

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

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

## 1.3 Diretrizes gerais da política urbana

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

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

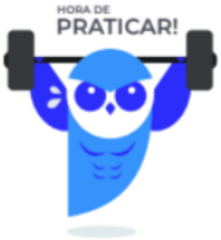
| Diretriz | Comentário |
|---|---|
| I – **garantia do direito a cidades sustentáveis,** entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos | O bem-estar comunitário se materializa pelo direito à cidade sustentável, que deve conjugar fatores do meio ambiente urbano com os do meio ambiente natural. |

| | |
|---|---|
| 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; | Participação da população e de associações comunitárias na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos ligados à política urbana (gestão negociada da cidade). |
| III – **cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade** no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; | A ideia central dessa diretriz é a parceria a ser firmada entre os órgãos públicos e os setores privados (busca de soluções conjuntas e articulação entre os diversos agentes). |
| 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; | As cidades são o resultado de processos sociais, econômicos, culturais, políticos e físico-espaciais, de modo que somente com o planejamento é que o Poder Público poderá conseguir real desenvolvimento urbanístico. |
| V – **oferta de equipamentos** urbanos e comunitários, **transporte e serviços públicos** adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais; | Equipamentos e serviços públicos só terão utilidade se satisfizerem realmente os interesses da comunidade. |
| VI – **ordenação e controle do uso do solo**, de forma a **evitar:**<br><br>a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;<br><br>b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;<br><br>c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;<br><br>d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;<br><br>e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;<br><br>f) a deterioração das áreas urbanizadas;<br><br>g) a poluição e a degradação ambiental;<br><br>h) a exposição da população a riscos de desastres. | Essa diretriz insere a variável ambiental e visa motivar a ocupação e os usos do solo de acordo com as determinações do planejamento, segundo a capacidade da infraestrutura e dos equipamentos urbanos de cada área, bem como arbitrar conflitos entre usos e ocupação inconciliáveis.<br><br>O controle do uso e da ocupação do solo consiste em um mecanismo de regulação dos usos urbanos, baseado principalmente em modelos de distribuição de densidades e compatibilidade de usos, com o objetivo de evitar práticas inadequadas, incompatíveis ou especulativas. |
| 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; | O Estatuto afirma a necessidade de integração e articulação entre as áreas urbanas e rurais, especialmente em função |

| | |
|---|---|
| | do Plano Diretor, que deve contemplar o Município como um todo. |
| 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; | Fundamentado no direito às cidades sustentáveis, cujo desenvolvimento urbano ocorre com ordenação, sem caos e degradação. |
| IX – **justa distribuição dos benefícios e ônus** decorrentes do processo de urbanização; | Corrigir os prejuízos decorrentes da distribuição irregular de investimentos na cidade. |
| 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; | Os gastos públicos devem estar alinhados aos objetivos da política de desenvolvimento urbano. |
| XI – **recuperação dos investimentos do Poder Público** de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos; | Os benefícios resultantes dos investimentos públicos devem ser atribuídos a toda a coletividade. |
| XII – **proteção, preservação e recuperação** do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; | Impedir que a especulação imobiliária e outros interesses privados causem a destruição do patrimônio. |
| XIII – **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; | Relacionado ao direito à gestão democrática, garantindo à população afetada o poder de interferência nos procedimentos para implantação de empreendimentos incômodos. |
| 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; | Promover a regularização e a urbanização das áreas urbanas que apresentem condições precárias, tais como favelas, loteamentos irregulares ou cortiços. |
| 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; | Facilitar a compreensão das normas e o seu cumprimento e permitir o uso racional dos recursos territoriais e dos investimentos públicos, de modo a ampliar a oferta de lotes e moradias do mercado formal. |
| XVI – **isonomia de condições** para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social. | As regras de uso e ocupação do solo e licenciamento de obras devem ser respeitadas por todos igualmente, sejam eles agentes públicos ou privados. |
| XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, **padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais** e a economia de recursos naturais. | Busca incentivar a adoção de práticas sustentáveis. O Estatuto buscou incentivar a inovação, explorando novas ideias em busca do interesse público. |

| | |
|---|---|
| XVIII - **tratamento prioritário** às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. | Para que essa função social seja atendida as obras e edificações de relevante interesse público devem ter tratamento prioritário na elaboração de políticas urbanas. |
| XIX – garantia de **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. | No interior das edificações urbanas, devem ser garantidas condições mínimas de acessibilidade e utilização. Sem exaurir o rol de medidas, a norma é expressa em relação às dependências de trabalhadores domésticos, de forma garantir a efetividade do princípio da dignidade humana. |
| XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e **acessibilidade** na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e **técnicas construtivas hostis** que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. | Diretriz incorporada em 2022 ao Estatuto da Cidade, reforçando a importância da acessibilidade nos espaços públicos e rechaçando a "arquitetura hostil" que emprega estruturas, equipamentos e materiais com o objetivo de afastar as pessoas — sejam moradores de rua, jovens ou idosos, por exemplo — de praças, viadutos, calçadas e jardins. |

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




**(VUNESP/Prefeitura de Sorocaba-SP-2022). Um município brasileiro, ao rever seu Plano Diretor, discute o tratamento a ser dado aos agentes públicos e privados que participam na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização. A Lei Federal n° 10.257/2001, que instituiu o Estatuto da Cidade, estabelece, em suas diretrizes (artigo 2°, XVI) que será observada, entre esses agentes:**

a) isonomia entre agentes privados e prioridade para agentes públicos.

b) isonomia de condições entre agentes públicos e privados, atendido o interesse social.

c) prioridade para associações comunitárias e isonomia entre os demais agentes públicos e privados.

d)prioridade para os agentes públicos e associações comunitárias, em relação a agentes privados empresariais.

e) prioridade para os agentes públicos, não se definindo distinção entre agentes privados empresariais e associações comunitárias.

**Comentários:**

O Estatuto da Cidade (art. 2°, XVI) possui a diretriz de igualdade de tratamento ao Poder Público e à iniciativa privada em ações voltadas aos empreendimentos e atividades relativas ao processo de urbanização. Não existe nenhum tipo de prioridade aos agentes públicos (a regra é o tratamento isonômico). Dessa forma, se o Estado for o empreendedor será tratado da mesma maneira que uma organização privada em relação ao cumprimento da lei.

**GABARITO B**

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

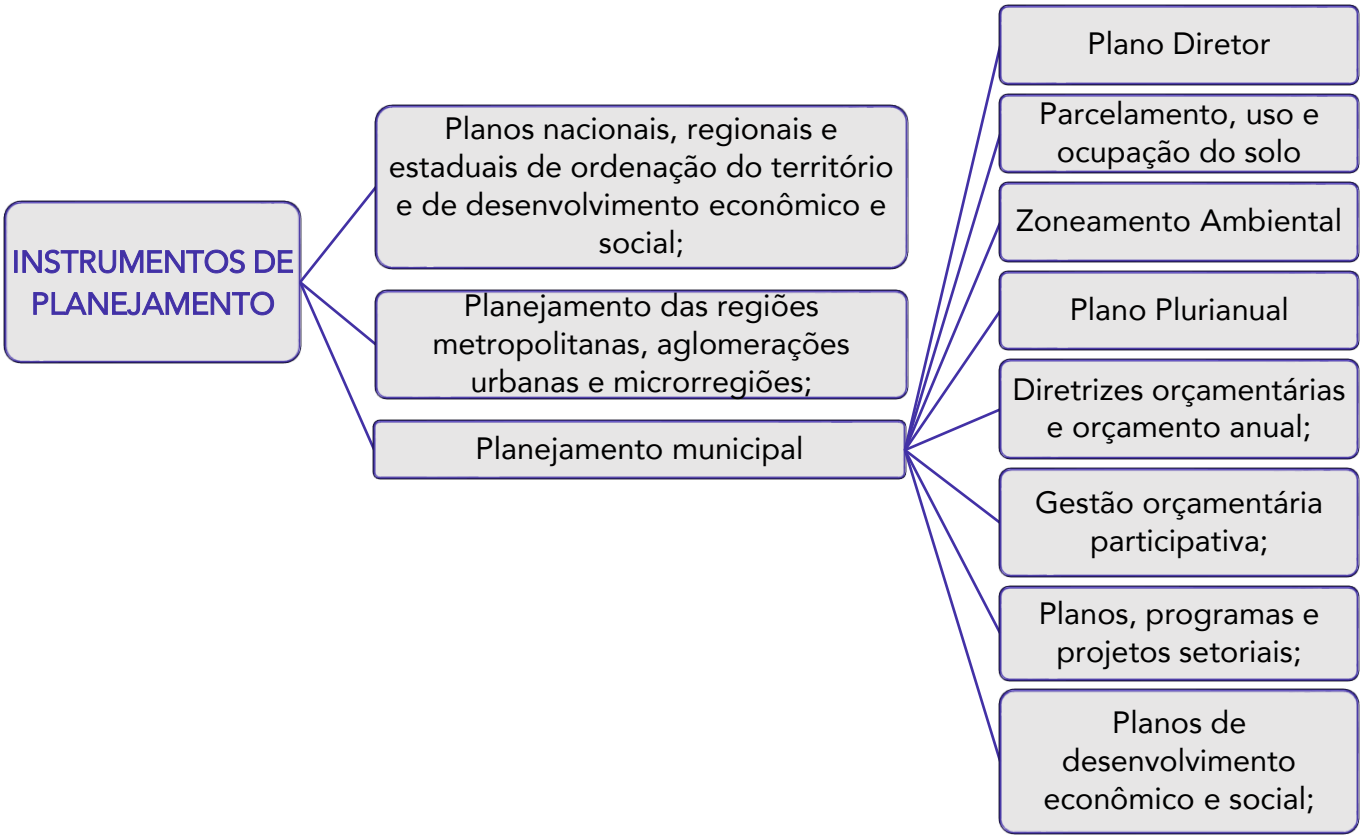
- I– legislar sobre **normas gerais** de direito urbanístico;
- II– legislar sobre **normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em** relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;
- III– promover,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

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

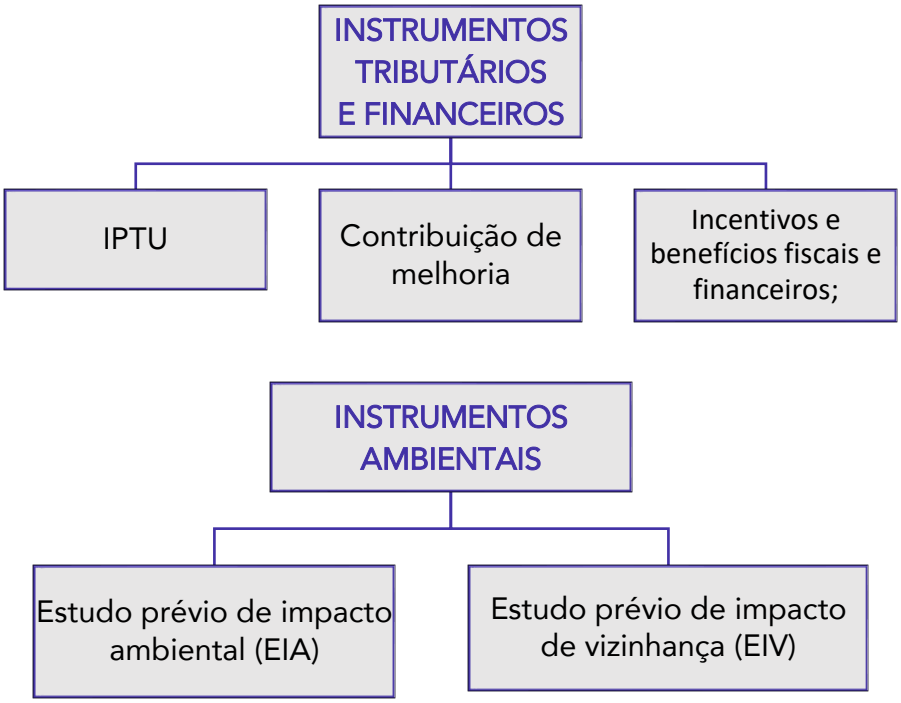
## 2. Instrumentos da Política Urbana

As diretrizes mencionadas no art. 2° devem nortear a política urbana. Mas é pelos instrumentos previstos no art. 4° do Estatuto da Cidade que essas **diretrizes serão colocadas em prática.** O Estatuto da Cidade pode ser comparado a uma grande caixa de ferramentas, e as ferramentas são os instrumentos urbanísticos.

Todos os instrumentos deverão ser regidos por **legislação própria**, observado o disposto no Estatuto da Cidade (legislação balizadora).




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




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

**(INSTITUTO AOCP/Fundação de Saúde Pública de Novo Hamburgo-RS-2021). Segundo o Estatuto da Cidade, são instrumentos de planejamento no âmbito municipal:**

a) diretrizes orçamentárias, zoneamento ambiental, plano plurianual.

b) plano diretor, parcelamento de uso e da ocupação do solo e desapropriação.

c) plano diretor, gestão orçamentária participativa e instituição de unidades de conservação.

d) planos de desenvolvimento econômico e social, zoneamento ambiental e servidão administrativa.

e) planos, programas e projetos setoriais, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, plano plurianual.

**Comentários:**

A questão busca a identificação dos instrumentos de planejamento municipal. Vamos analisar um a um:

A **alternativa A** está correta. Todos os instrumentos mencionados são instrumentos de planejamento municipal.

A **alternativa B** está incorreta. Desapropriação é um instituto jurídico e político. Os demais são instrumentos de planejamento municipal.

A **alternativa C** está incorreta. Instituição de unidades de conservação é um instituto jurídico e político. Os demais são instrumentos de planejamento municipal.

A **alternativa D** está incorreta. Servidão administrativa é um instituto jurídico e político. Os demais são instrumentos de planejamento municipal.

A **alternativa E** está incorreta. IPTU é um instituto tributário e financeiro. Os demais são instrumentos de planejamento municipal.

**GABARITO A**

Antes de prosseguirmos, é importante mencionar que parte dos institutos jurídicos e políticos não são tratados de forma expressa no âmbito do Estatuto da Cidade, visto que são regulamentados por outras leis federais, decretos-leis, decretos e medidas provisórias, por exemplo. Vamos esclarecer os conceitos básicos de forma a facilitar o entendimento do art. 4°.

**Institutos ligados à Regularização Fundiária de interesse social (REURB-S):**

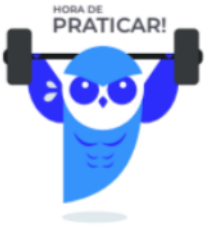
**Concessão de direito real de uso:** trata-se da concessão de uso de **terrenos públicos ou particulares** remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra e outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. Salvo disposição em contrário, transfere-se por ato *inter vivos*, ou por sucessão legítima ou testamentária, nos termos do Decreto-Lei 271/67.

**Concessão de uso especial para fins de moradia:** Aquele que, até 22/12/16, possui como seu, por 5 anos, ininterruptos e sem oposição, até 250 m² de **imóvel público** situado em área urbana, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia de forma gratuita. O direito será reconhecido apenas 1 vez. Este uso especial é somente para moradia e foi regulamentado pela Medida Provisória nº 2.220/01.

**Demarcação urbanística:** trata-se de um procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, **demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo limites, área e confrontantes.**

**Legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual **fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB,** conversível em aquisição de direito real de propriedade, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

**Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** utilizado tanto para a regularização de áreas ocupadas, sem observância das normas urbanísticas, quanto em áreas vazias, para destiná-las para habitação de interesse social. Se já ocupada pode-se estabelecer parâmetros urbanísticos especiais que respeitem a forma de ocupação do local (sistemas viários mais estreitos, consolidação de ocupações em áreas de preservação ambiental e outros).




**(VUNESP/Prefeitura de Jaguariúna-SP-2021). Com vistas à regulamentação dos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, foram propostos, na legislação federal, dois instrumentos de regularização fundiária da posse de terrenos ocupados para fins de moradia, os quais fixam parâmetros e reduzem as exigências a serem cumpridas para famílias ocupantes de baixa renda, distinguindo-se (I) ocupantes de terrenos de propriedade particular e (II) ocupantes de terrenos públicos, estes últimos com certas limitações legais. Os instrumentos correspondentes a (I) e (II) são denominados, respectivamente:**

a) (I) usucapião especial de imóvel urbano e (II) concessão do direito real de uso.

b) (I) concessão do direito real de uso e (II) usucapião especial de imóvel urbano.

c) (I) concessão do direito real de uso e (II) concessão de uso especial para fins de moradia.

d) (I) usucapião especial de imóvel urbano e (II) concessão de uso especial para fins de moradia.

e) (I) concessão de uso especial para fins de moradia e (II) usucapião especial de imóvel urbano.

**Comentários:**

Na primeira situação (I), ocupantes de terrenos de propriedade particular, o instrumento a ser utilizado é a **Usucapião especial de imóvel urbano**. Porém, no caso dos terrenos públicos, não é possível utilizar o mesmo instrumento pois, como regra geral, **os bens públicos não podem ser usucapidos.**

O instrumento a ser utilizado no caso de terrenos públicos é a **Concessão de uso especial para fins de moradia** (finalidade exclusiva de moradia). Em resumo, a propriedade do bem continua sendo do Estado, mas ele concede o direito de moradia ao beneficiário para usar e gozar do imóvel.

**GABARITO D**

| Imóveis particulares | Imóveis públicos |
|---|---|
| Usucapião especial de imóvel urbano | Concessão de uso especial para fins de moradia |

**Institutos relacionados à intervenção social sobre o livre uso da propriedade privada:**

**Servidão administrativa:** trata-se de uma forma de intervenção estatal na propriedade mediante o qual é estabelecido um direito real de uso sobre a propriedade alheia, em favor do Poder Público para garantir a execução de um serviço público ou de obras de interesse coletivo. Exemplo: obrigação do proprietário em consentir a passagem de fios elétricos, telefônicos ou redes de esgoto por sua propriedade.

**Limitações administrativas:** são imposições gerais, gratuitas e unilaterais por parte do Poder Público com a finalidade de atender o interesse público. Exemplos: obrigatoriedade de recuo frontal, fundo e lateral nas construções, gabarito em cada zona urbana, taxa de ocupação, entre outros.

**Tombamento:** ato administrativo realizado pelo Poder Público para preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental. O tombamento não altera a propriedade de um bem, apenas proíbe que ele venha a ser destruído ou descaracterizado.

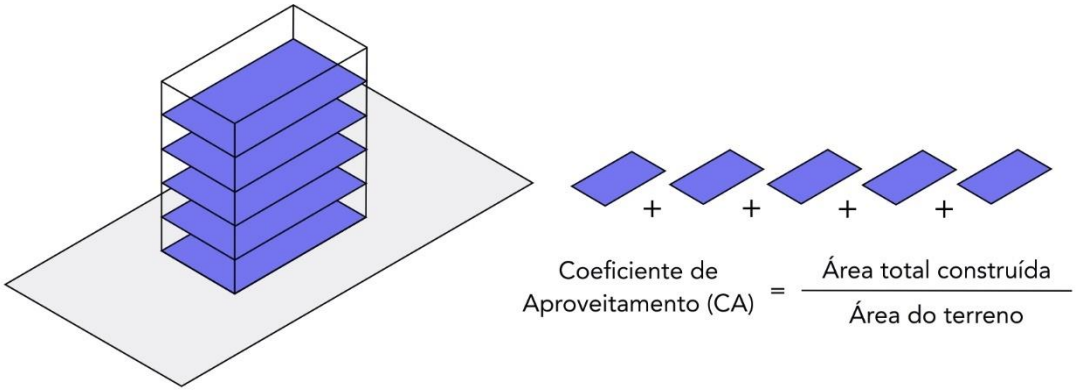
## 2.1 Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC)

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

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

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

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




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

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

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

**IMÓVEL NÃO EDIFICADO**

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

**IMÓVEL SUBUTILIZADO**

- Imóvel com **Coeficiente de Aproveitamento inferior ao mínimo** definido em lei.

**IMÓVEL NÃO UTILIZADO**

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

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

Segundo a definição de José dos Santos Carvalho Filho[3]:

> **Parcelamento do solo** é a providência pela qual se procede a sua subdivisão, em partes iguais ou não, de modo a resultarem vários módulos imobiliários autônomos em substituição à área parcelada.
>
> **Edificar** é a atividade por meio da qual se executa alguma construção sobre o solo.
>
> **Utilizar** está ligado a dar uma destinação adequada (tipo de uso e atividade) dentro dos padrões fixados no plano diretor.

Para compreendermos melhor a aplicação do conceito, vamos ver dois exemplos **de planos diretores de municípios brasileiros,** que regulamentaram critérios para definição do adequado aproveitamento do imóvel:

> ↳ **Plano Diretor de Sorocaba/SP (Lei municipal n° 11.022/14):** O imóvel é considerado **subutilizado** quando possuir **coeficiente de aproveitamento igual ou abaixo de 30% para**

[3] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.

**a respectiva zona de uso do solo**. Para aplicação do PEUC, o imóvel deve estar inserido no perímetro determinado em lei.

↳ **Plano Diretor de Jundiaí/SP (Lei municipal n° 9.321/19):** O imóvel é considerado **subutilizado** quando possuir **coeficiente de aproveitamento inferior a 10% do previsto para a respectiva zona de uso do solo**. Além disso, deve atender a pré-requisitos de área mínima e localização dentro das zonas e do perímetro determinados em lei. Considera-se imóvel urbano **não utilizado** todo tipo de edificação que esteja comprovadamente **desocupada há mais de 5 anos.**

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

A notificação deve ser averbada[4], no cartório de registro de imóveis, para tornar pública a informação de que aquele imóvel deve cumprir obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.

A notificação deverá ser endereçada:

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

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

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

Vamos ficar atentos aos prazos para cumprimento das obrigações:

[4] A averbação corresponde a uma anotação feita junto ao registro imobiliário, para o fim de demonstrar a existência de fatos jurídicos relativos ao imóvel.

| 1 ANO | 2 ANOS |
|---|---|
| Para **protocolar o projeto** no órgão municipal competente, contado a partir da notificação. | Para o **início das obras**, contados a partir da data de aprovação do projeto. |

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

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

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

Por fim, é importante ressaltar que a finalidade do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios não é punir o proprietário, mas sim reorientar o uso de imóveis ociosos. Dessa forma, o PEUC não possui caráter de sanção.

## 2.2 IPTU progressivo no tempo

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

Trata-se de instrumento com caráter de sanção de natureza pecuniária. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e **não excederá duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% sobre o valor do imóvel.**

Exemplo de aplicação da alíquota:

| 1° ano | 2° ano | 3° ano | 4° ano | 5° ano |
|---|---|---|---|---|
| 4% | 8% | 15% | 15% | 15% |

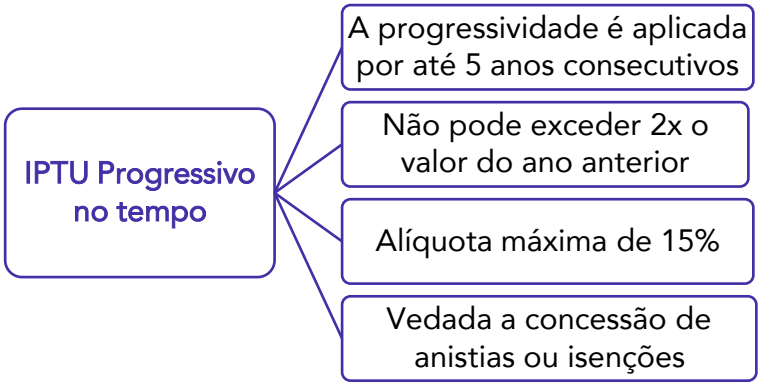
É **vedada** a concessão de isenções ou de anistia na cobrança do IPTU progressivo.

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

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

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

Resumindo e esquematizando:




## 2.3 Desapropriação com pagamentos em títulos

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

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

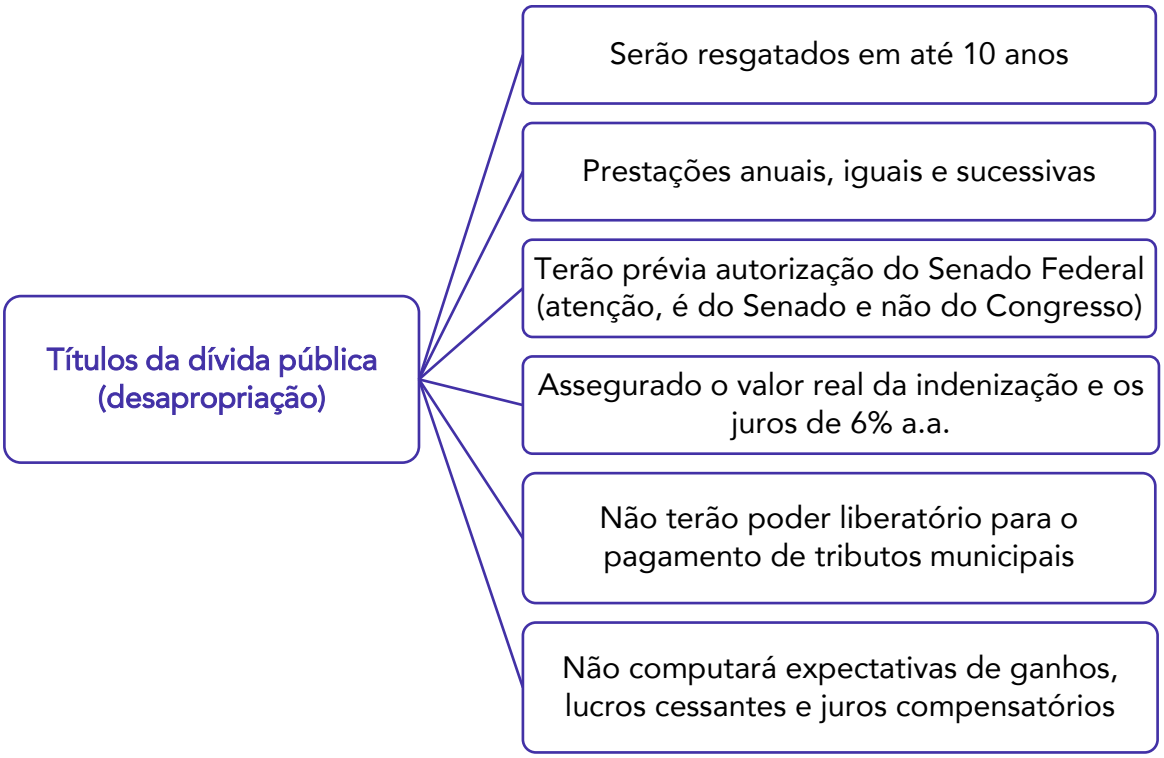
[5] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.

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

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

Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo **Senado Federal** e serão resgatados em **até 10 anos,** em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os **juros legais de 6% ao ano**. Os títulos não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área do imóvel após a notificação de parcelamento compulsório e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



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

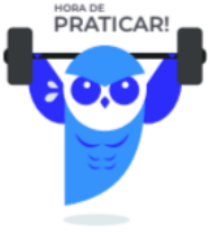
O intuito da aplicação dos 3 instrumentos é **inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades** (prática de reter bens até que eles se valorizem, muitas vezes em função de algum investimento, inclusive público, feito nas imediações). Enquanto muitos imóveis situados em áreas dotadas de infraestrutura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

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

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

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

Confira uma questão de prova:



**(FGV/TJ-PR-2021) O Município Beta, em matéria de política pública de desenvolvimento urbano, deseja adotar medidas que tenham por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Assim, de acordo com o que dispõe a Constituição da República de 1988, o Município Beta, com base no Estatuto da Cidade e em lei específica para área incluída em seu plano diretor, pode exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:**

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; parcelamento ou edificação compulsórios; desapropriação sanção, sem direito à prévia indenização;

b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; parcelamento ou edificação compulsórios; desapropriação sanção, com direito à ulterior indenização, após processo judicial, mediante pagamento com títulos da dívida pública municipal;

c) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; parcelamento ou edificação compulsórios; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública municipal, com prazo de resgate de até cinco anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais;

d) parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante sistema de precatório, após o trânsito em julgado de ação judicial, assegurados o valor real da indenização e os juros legais;

e) parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; 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.

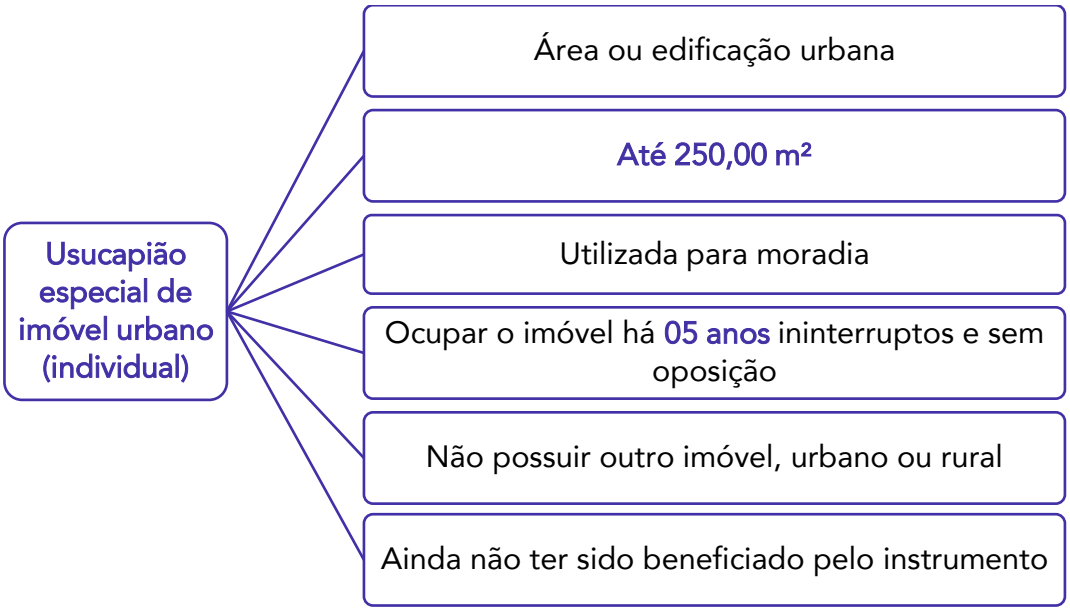
**Comentários:**

A **letra E** está correta e é o gabarito da questão. Como vimos a sequência de aplicação dos instrumentos é a seguinte: Parcelamento, edificação e utilização compulsórios → IPTU Progressivo no tempo → Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública

**GABARITO E**

## 2.4 Usucapião especial de imóvel urbano

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




O título de domínio será conferido **ao homem ou à mulher**, ou a ambos, independentemente do estado civil.

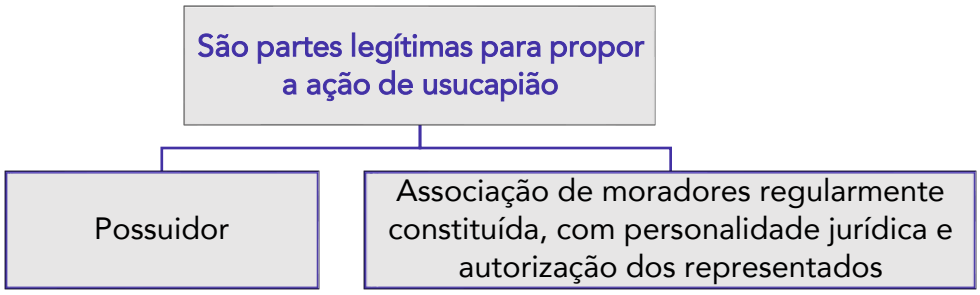
Além do usucapião individual, o Estatuto da Cidade reconhece que o **usucapião urbano pode ser coletivo**, ou seja, pode ser adquirido por um grupo de pessoas, desde que não seja possível identificar as áreas ocupadas individualmente por cada um dos possuidores.

São passíveis de **usucapião coletivo** os **núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de 5 anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m² por possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (art. 10).

O usucapião é declarado mediante sentença judicial que servirá de título para registro no Cartório de Imóveis.

Na sentença, o juiz atribuirá **igual fração ideal de terreno** a cada possuidor, independente da dimensão do terreno, **salvo** hipótese de acordo escrito entre condôminos com frações ideais diferenciadas.

O condomínio constituído **é indivisível e não pode ser extinto, salvo** por deliberação favorável de no mínimo 2/3 dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.




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

Na ação de usucapião é **obrigatória a intervenção do Ministério Público**. Além disso garante-se aos proponentes os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante ao Cartório de Registro de Imóveis.

## 2.5 Direito de superfície

O art. 21, § 1° do Estatuto da Cidade define o direito de superfície como aquele segundo o qual

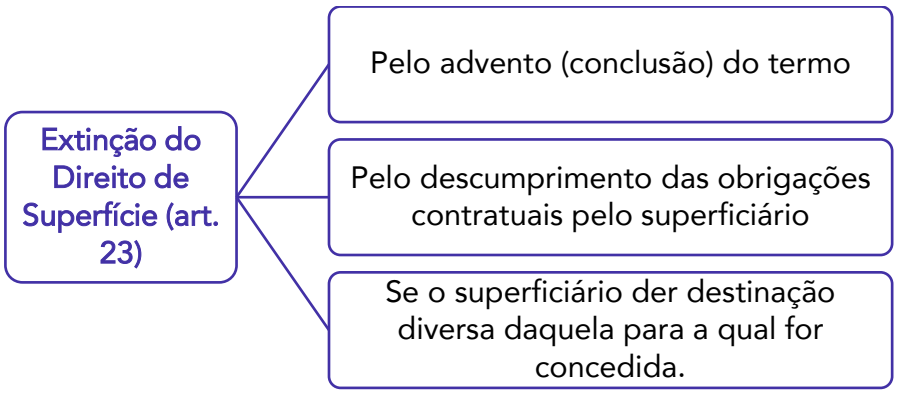
> O proprietário urbano poderá **conceder a outrem o direito de usufruir da superfície do imóvel,** por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

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

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

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

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




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

**(VUNESP/Prefeitura de Ilhabela-SP-2020). Para evitar desapropriações e facilitar a implantação de infraestrutura em áreas cuja urbanização não se ateve à configuração topográfica do terreno, um município brasileiro negocia com proprietários de uma faixa de fundo de vale, para utilizar o subsolo, nessa faixa, para implantação de redes enterradas de infraestrutura de saneamento básico. Existe um instrumento previsto no Estatuto da Cidade pelo qual esses proprietários concederiam, por tempo indeterminado, o direito de uso do subsolo dessa faixa, por escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. Tal instrumento é denominado**

a) direito de superfície.

b) direito de preempção.

c) transferência do direito de construir.

d) outorga gratuita do direito de construir

e) outorga onerosa do direito de construir.

**Comentários:**

Pela descrição do enunciado da questão, trata-se de instrumento que permita a concessão ao poder público municipal, por tempo indeterminado do subsolo de uma faixa de fundo de vale, por meio de escritura pública.

Portanto com base nas características descritas o único instrumento possível é o direito de superfície, que permite ao proprietário a concessão a outrem do direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**GABARITO A**

## 2.6 Direito de preempção

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

Note que o direito de preempção possui 3 características importantes:

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

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

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

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

A aplicação do direito de preempção deverá seguir as etapas mencionadas no Art.27:

O proprietário deverá notificar a intenção de vender o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste por escrito seu interesse ou não em comprá-lo.

→ A essa notificação, será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, com preço, condições de pagamento e prazo de validade

→ O município publica em órgão oficial e em pelo menos um jornal local/ regional, edital de aviso de recebimento da notificação e da intenção de comprar o imóvel nas condições da proposta apresentada.

↓

Se passar o prazo e não houver manifestação do Poder Público, o proprietário pode vender o imóvel, nas condições da proposta apresentada

→ Concretrizada a venda a terceiro, o proprietário deve apresentar ao município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel

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

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

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

Segundo Marco Aurélio Greco[6], o solo criado é:

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

Em palavras mais simples, é como se o Município criasse uma espécie de "estoque fictício de potencial construtivo (m²)" em áreas fixadas pelo plano diretor, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o adensamento esperado em cada área. Havendo disponibilidade de área no tal banco, o Munícipio **poderá vender ao particular, mediante contrapartida (que nem sempre será financeira), o direito de adicionar tal área à sua construção**. A necessidade de se pagar pelo solo criado é justificada à medida que este solo adicional gera sobrecarga ao sistema viário, às infraestruturas e aos equipamentos urbanos existentes.

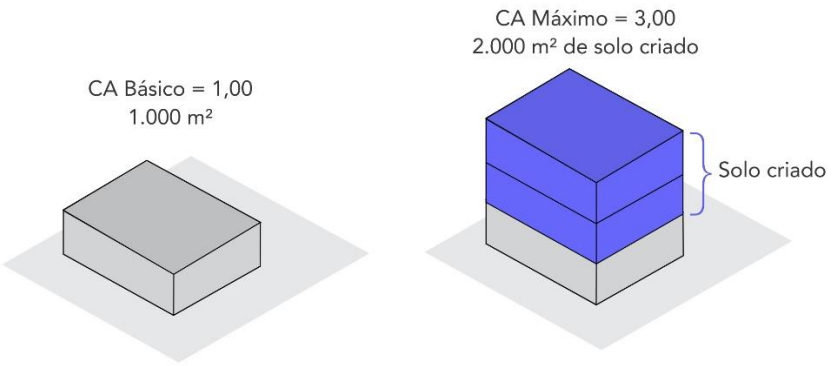
Resumindo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é, basicamente, **a compra, pelo particular junto ao Município, de um direito adicional de construção em seu terreno,** para além do que já é gratuitamente permitido por meio do coeficiente de aproveitamento básico (art. 28).

Exemplo:

Um proprietário deseja construir um total de 3.000m² em um terreno com área de 1.000m² que possui coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 e coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3. Os primeiros 1.000m² serão gratuitos, correspondentes ao coeficiente de aproveitamento básico. Para construir o restante, o proprietário deve adquirir, via OODC, mais 2.000m² de potencial construtivo adicional.

---

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




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

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

I– a fórmula de cálculo da cobrança;

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

III– a contrapartida do beneficiário.

Trazendo como exemplo o **Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo/SP** (Lei n° 16050/14), a contrapartida financeira à OODC é calculada segundo a equação:

$$C = (At \div Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

Onde:

***C*** é a contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado de potencial construtivo adicional;

***At***, a área do terreno;

***Ac***, a área construída computável total pretendida no empreendimento;

***V***, o valor do metro quadrado do terreno constante no Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa;

***Fs***, o fator de interesse social, entre 0 e 1, de acordo com o uso do empreendimento; e

***Fp***, o fator de planejamento entre 0 e 1,3, de acordo com a localização do empreendimento.

## 2.8 Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Conteúdo mínimo da lei municipal que aprovar a operação urbana (art. 33)** | Definição da área a ser atingida; |
| | Programa básico de ocupação da área; |
| | Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; |
| | Finalidades da operação; |
| | Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV); |
| | Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados; |

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

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

Recursos obtidos pela OUC → Serão aplicados **exclusivamente** na própria operação urbana consorciada (art. 33, §1)

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

José dos Santos Carvalho Filho[7], afirma que quando o Estatuto exige que haja contrapartida dos beneficiários no caso de operação urbana consorciada, deve considerar-se que nela podem estar várias espécies de compensação, inclusive a pecuniária. Segundo o autor:

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

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

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

[7] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª ed. Rio de Janeiro RJ: Lumen Juris, 2009, p.06.

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

Segundo José dos Santos Carvalho Filho[8]:

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

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

Para finalizar, trago como exemplo a utilização do instrumento em São Paulo/SP, onde várias operações urbanas já foram aprovadas mesmo antes do Estatuto da Cidade, sendo as primeiras as Operações Urbanas Centro e Água Branca. Em seguida (1995), vieram as operações Faria Lima e Água Espraiada. E, em 2001, com a aprovação do Plano Diretor Estratégico, foram aprovadas mais oito operações urbanas: Vila Leopoldina, Vila Maria, Rio Verde/Jacu-Pêssego, Diagonal Sul, Diagonal Norte, Vila Sônia, Celso Garcia e Tiquatira.

**(VUNESP/ Prefeitura de São Paulo-SP-2018). O CEPAC (o Certificado de Potencial Adicional de Construção) é um:**

a) certificado relacionado diretamente ao usucapião de imóveis urbanos.

b) certificado utilizado pela outorga onerosa que permite a transferência do potencial construtivo para regiões consideradas zonas especiais de interesse social (ZEIS).

c) título mobiliário, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizado como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de parâmetros urbanísticos adicionais dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada.

d) título mobiliário emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizado para regular o custo dos lotes para habitações populares.

e) certificado utilizado para assegurar os direitos de empreiteiras para participarem de licitações de obras públicas previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

**Comentários:**

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

O CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) é um título mobiliário emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP Urbanismo, utilizado como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto.

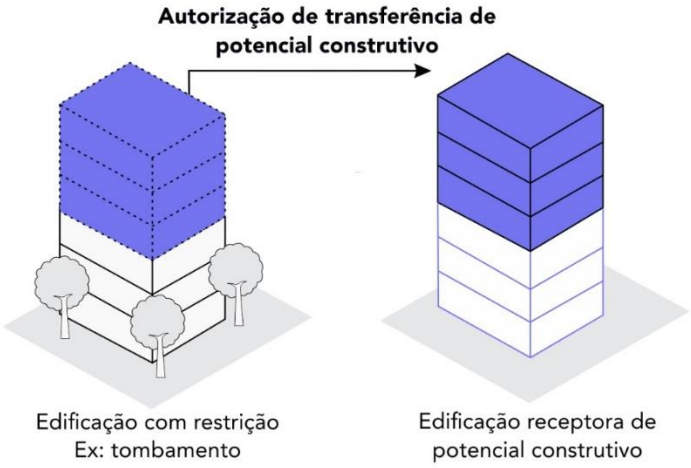
**GABARITO C**

## 2.9 Transferência do Direito de Construir (TDC)

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

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

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



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

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

**(VUNESP/Prefeitura de Barretos-SP-2018). 49. Um imóvel é preservado conforme lei do município de Barretos por apresentar excepcional valor ambiental e paisagístico, e seus proprietários pretendem**

**transferir seu potencial construtivo remanescente, conforme disposições do Plano Diretor. O controle dessa transferência dependerá de:**

a) aprovação prévia do projeto a que se destina o potencial construtivo transferido.

b) Certificado de Potencial Adicional Construtivo (CEPAC) a ser emitido pelo proprietário do imóvel protegido e negociado por corretora de valores mobiliários, devendo constar da matrícula do imóvel de origem do direito de construir todas as operações feitas com o CEPAC.

c) Certificado de Potencial Adicional Construtivo (CEPAC) a ser emitido pelo proprietário do imóvel protegido e negociado por corretora de valores mobiliários, admitindo--se a substituição do registro imobiliário da transação pela supervisão da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

d) instrumento público de cessão do potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula do imóvel preservado ou tombado e na matrícula do imóvel receptor da transferência de potencial construtivo.

e) criação de matrícula no Registro de Imóveis, correspondente ao potencial construtivo averbado, na qual serão registradas todas as transferências de que o direito de construir for objeto.

**Comentários:**

A **alternativa A** está incorreta. A aprovação do projeto não é suficiente para garantir a transferência do potencial construtivo.

A **alternativa B** está incorreta. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) são valores mobiliários emitidos pelos municípios e utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada.

A **alternativa C** está incorreta. Conforme descrito anteriormente, os CEPACs são utilizados no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

A **alternativa D** está correta. Para transferir o potencial construtivo é necessário o instrumento público de cessão do potencial construtivo, averbado na matrícula de ambos os imóveis envolvidos na transferência.

A **alternativa E** está incorreta. Não há abertura de novas matrículas dos imóveis, mas sim a averbação nas existentes.

**GABARITO D**

## 2.10 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Para finalizar, o último instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (art. 36) é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O EIV possibilita que o Poder Público **avalie as consequências da instalação de empreendimentos ou atividades, privados ou públicos, de grande impacto** que podem vir a alterar a paisagem urbana e as atividades humanas já instaladas no local. Apresentado o EIV, o município poderá conceder a licença para o

empreendimento, negá-la ou ainda condicionar a licença à implementação de medidas de atenuação ou compensação do impacto.

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

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

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

**CONTEÚDO MÍNIMO DO EIV**

- Adensamento populacional
- Equipamentos urbanos e comunitários
- Uso e ocupação do solo
- Valorização imobiliária
- Geração de tráfego e demanda por transporte público
- Ventilação e iluminação
- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

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

# 3. Plano Diretor

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

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

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

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

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

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

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

Antes de avançarmos, uma pergunta:

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

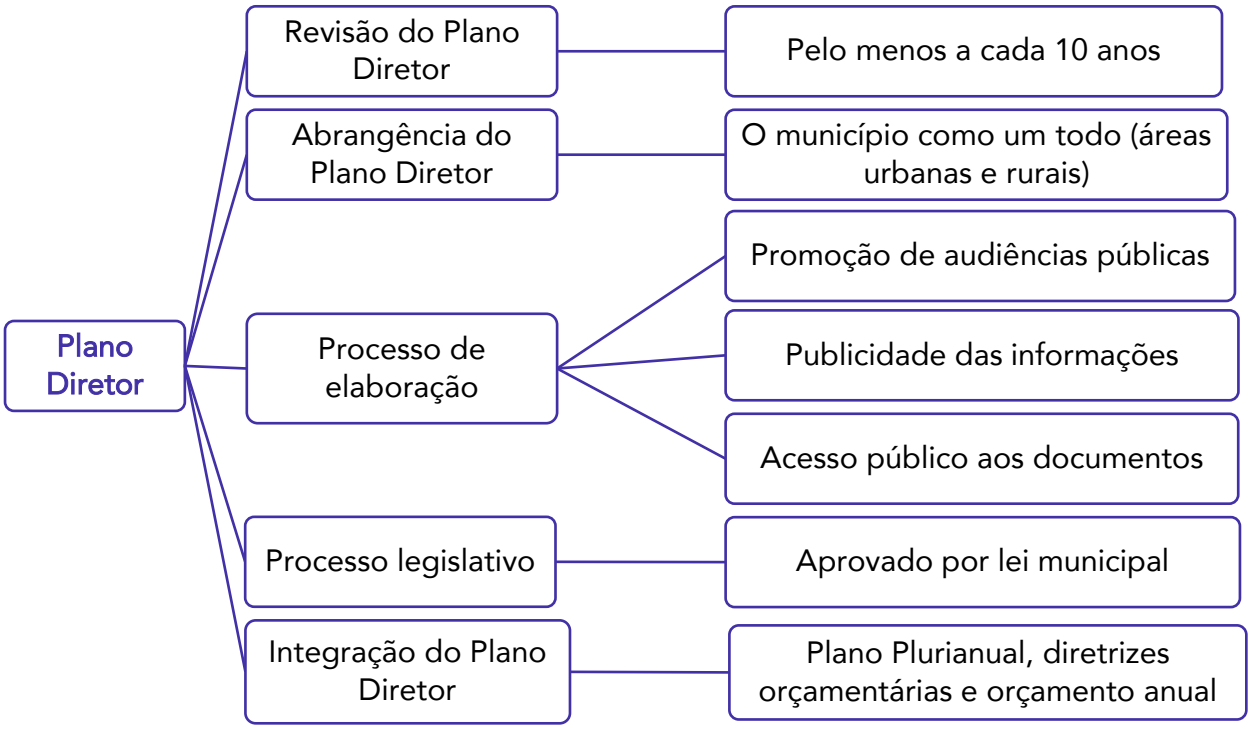
**A resposta é sim (art. 42):**

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;

II – disposições requeridas para o exercício do direito de preempção (art. 35), da outorga onerosa do direito de construir (art. 28), da permissão para alteração do uso do solo mediante contrapartida (art. 29), das operações urbanas consorciadas (art. 32) e da transferência do direito de construir (art. 35);

III – sistema de acompanhamento e controle.

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



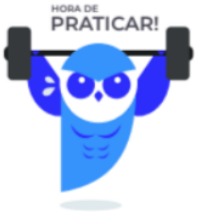

Se o plano diretor é o instrumento básico da política urbana, será que todos os municípios têm a obrigação de elaborá-lo?

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

**OBRIGATORIEDADE DO PLANO DIRETOR**

- Municípios com **mais de 20 mil habitantes**
- Municípios integrantes de **regiões metropolitanas e aglomerações urbanas**
- Municípios integrantes de **áreas de especial interesse turístico;**
- Municípios inseridos inseridas na **área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental** de âmbito regional ou nacional.
- Municípios onde o **Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos** previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal: parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU Progressivo e desapropriação
- Incluídas no **cadastro nacional de Municípios** com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos

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




**(VUNESP/Prefeitura de Santos-SP-2021). O Estatuto da Cidade prevê que o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O plano diretor é obrigatório para cidades:**

a) com mais de 18 (dezoito) mil habitantes.

b) integrantes de regiões de relevante interesse tecnológico.

c) componentes de áreas de especial interesse turístico, histórico ou cultural.

d) incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

e) inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito local, regional ou nacional.

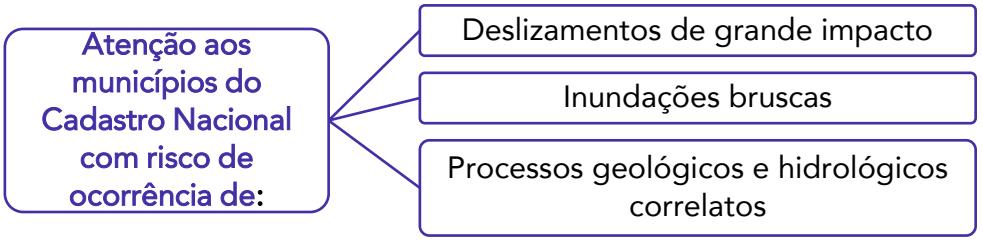
**Comentários:**

A **alternativa A** está incorreta. O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes.

A **alternativa B** está incorreta. Não há essa disposição no Estatuto da Cidade.

A **alternativa C** está incorreta. O plano diretor é obrigatório para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico. Não há qualquer menção à interesse histórico ou cultural.

A **alternativa D** está correta. O plano diretor é obrigatório para cidades incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.




A **alternativa E** está incorreta. O plano diretor é obrigatório no caso de cidades inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional **( atenção pois não é impacto local).** Observe o impacto ambiental deve ser significativo, ou seja, considerável. Um exemplo dessa situação são as cidades sob área de influência das atividades mineradoras de grande porte.

**GABARITO D**

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

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

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

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

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

O Plano Diretor dos municípios inseridos no Cadastro Nacional, **além do conteúdo mínimo, deve incluir:**

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

II- mapeamento das áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos;

III- planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres;

V- diretrizes para a regularização fundiária e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de ZEIS;

VI- identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização.

Os Municípios que pretendem ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar **projeto específico que contenha, no mínimo:**

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

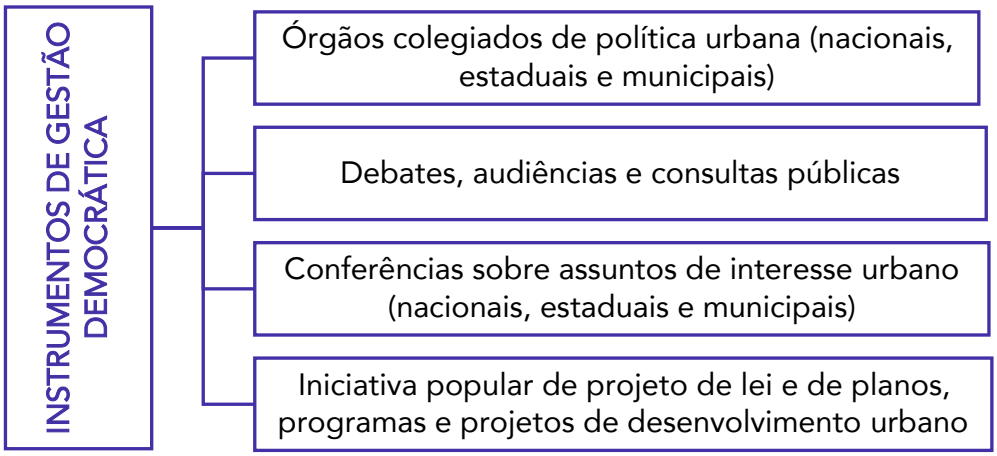
Dessa forma, a delimitação do perímetro urbano deve ser precedida de amplo planejamento e constar de projeto específico com diversos estudos, uma vez que se tem atribuído à expansão urbana irresponsável a ocupação irregular de áreas ambientalmente frágeis.

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

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

# 4. Gestão Democrática da cidade

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




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

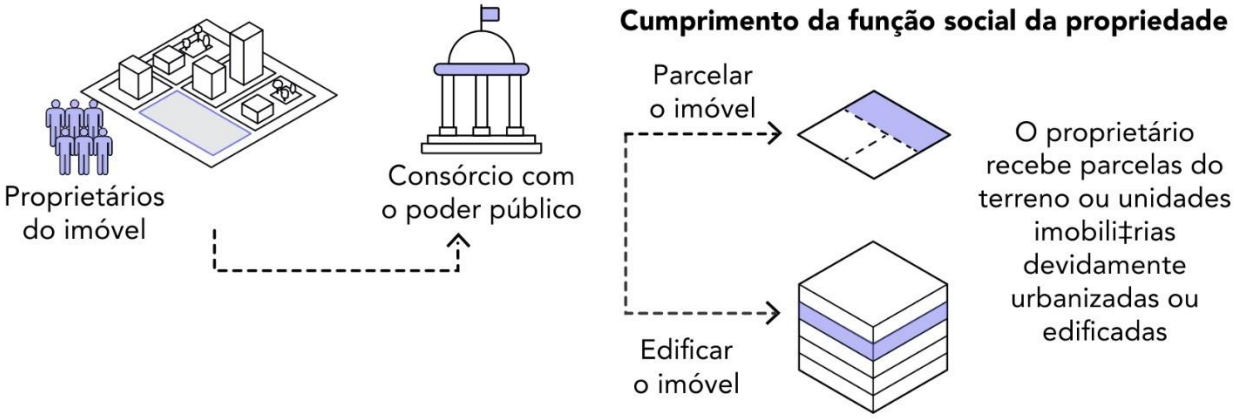
**Atenção!** Observe que não fazem parte dos instrumentos de gestão participativa o referendo popular e plebiscito (são instrumentos de política urbana).

# 5. Disposições gerais

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

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

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




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

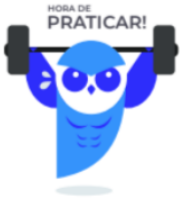
A Lei 13.465/2017 ampliou a aplicabilidade do consórcio imobiliário, para incluir a hipótese de regularização fundiária. Quando a terra é pública, a solução é simples: cabe ao titular ou ao município elaborar o projeto urbanístico, realizar as obras de urbanização e transferir, gratuita ou onerosamente,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

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

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

**Finalizamos a teoria e agora vamos resolver questões de concurso para identificar e entender como as bancas cobram os conteúdos!**

# 6. Lista de questões




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

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

b) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

c) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

d) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a incentivar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

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

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

b) ações isoladas dos governos, da iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização.

c) condições privilegiadas para os agentes públicos em relação aos privados na promoção de empreendimentos urbanos.

d) ordenação e controle do uso do solo, de forma a incrementar a proximidade de usos incompatíveis.

e) audiência do Poder Público municipal da população nos processos de implantação de empreendimentos com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente.

**3. (FEPESE/Prefeitura de Florianópolis-SC-2022). Considere o seguinte excerto judicial:**

"3. Em cidades tomadas por veículos automotores, a maior parte deles a serviço de minoria privilegiada, calçadas integram o mínimo existencial de espaço público dos pedestres, a maioria da população. Na qualidade de genuínas artérias de circulação dos que precisam ou preferem caminhar, constituem expressão cotidiana do direito de locomoção. No Estado Social de Direito, o ato de se deslocar a pé em segurança e com conforto qualifica-se como direito de todos, com atenção redobrada para a acessibilidade dos mais vulneráveis, aí incluídos idosos, crianças e pessoas com deficiência. Mister atinar que, no dia a dia da cidade contemporânea, o universo complexo da mobilidade urbana reserva papel crítico às calçadas, não se esgotando no fluxo de carros e na construção de ruas, avenidas, estradas, pontes e viadutos. [...] 5. Em País ainda marcado pela ferida aberta das favelas e por fração significativa de pessoas vivendo ao relento, sem teto, poderia soar irrealista esperar que o Judiciário se preocupe com a existência, conservação e proteção de calçadas. Nada mais equivocado, no entanto, pois o autêntico juiz se revela quando decide questões jurídicas que, embora aparentem atrelamento a dificuldades do presente ou a concepções obsoletas do passado, se projetam sobre as gerações futuras. E, não é segredo, calçadas e cidades do amanhã se formam no seio do caos urbano da nossa época, mesmo que ainda não passem de esqueletos imperfeitos à espera, mais adiante, de corpo imaginado ou de destino prometido pela Constituição e pelas leis. Essa exatamente a expectativa que o Estatuto da Cidade deposita - se faltar ou falhar ação administrativa ou sobrar cobiça individual - no Judiciário brasileiro, ao prescrever que a Política Urbana deve garantir o "direito a cidades sustentáveis", em favor das "presentes e futuras gerações".

(Lei 10.257/2001, art. 2º, I)". (REsp 1846075/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe 18/05/2020).

A respeito da garantia do direito a cidades sustentáveis exposto no texto, é correto afirmar que, na disciplina da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, se trata:

a) de uma diretriz geral.

b) de um objetivo da política urbana.

c) de uma forma de gestão democrática da cidade.

d) de um instrumento de planejamento municipal.

e) de um instrumento de zoneamento ambiental.

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

a) aos Estados e Municípios

b) somente aos Estados

c) somente aos Municípios

d) à União

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

Coluna 1

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

Coluna 2

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

( ) Desapropriação.

( ) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano.

( ) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU.

( ) Plano plurianual.

( ) Contribuição de melhoria.

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

a) 1 – 2 – 2 – 3 – 1 – 3.

b) 3 – 2 – 1 – 1 – 3 – 2.

c) 1 – 1 – 3 – 2 – 3 – 1.

d) 2 – 3 – 1 – 2 – 1 – 2.

e) 1 – 3 – 3 – 2 – 1 – 2.

**6. (VUNESP/Prefeitura de Jundiaí-SP-2022). O plano de habitação de um município brasileiro determinou uma estratégia de regularização fundiária que compreende, dentre outros, o emprego de dois procedimentos: (i) o primeiro destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo**

**urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município; e (ii) o segundo consistindo em ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse. Esses procedimentos, (i) e (ii), correspondem, respectivamente, aos conceitos de:**

a) certificação da regularização fundiária e legitimação fundiária.

b) certificação da regularização fundiária e legitimação de posse.

c) demarcação urbanística e legitimação de posse.

d) demarcação urbanística e demarcação de posse.

e) demarcação de posse e legitimação fundiária.

**7. (CESPE-CEBRASPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue o item a seguir:**

Para assegurar a função social da terra, o Estatuto da Cidade prevê instrumentos para que o proprietário seja obrigado a edificar lote subutilizado.

**8. (FCC/Prefeitura de São José do Rio Preto-SP-2019). A prefeitura de um município detectou, em sua área central de urbanização e ocupação prioritária, que grandes quarteirões com terrenos vazios e sem uso afetam socialmente toda a cidade e não cumprem a função social da propriedade. Para induzir a ocupação desses terrenos e impedir que as áreas vazias da cidade continuem ociosas, o Plano Diretor do município e lei específica podem dispor de mecanismo(s) ou instrumento(s) previsto(s) no Estatuto da Cidade, descritos como:**

a) Transferência do Direito de Construir.

b) Outorga Onerosa do Direito de Construir.

c) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

d) Operações Urbanas Consorciadas.

e) Direito de Preempção.

**9. (FCM/Prefeitura de Timóteo-MG-2022). De acordo com o Estatuto da Cidade, no que diz respeito ao usucapião especial de imóvel urbano, aquele que possuir como sua uma área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que NÃO seja proprietário de outro imóvel:**

a) urbano.

b) urbano ou rural.

c) no mesmo município.

d) com área igual ou superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

**10. (CEV-URCA/Prefeitura de Crato-CE-2021). De acordo com o Estatuto da Cidade, o usucapião especial de imóvel urbano é instrumento da política urbana. Em relação a esse instituto jurídico e político, considere:**

I. aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até trezentos 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;

II. a posse de um antecessor não é transmissível a herdeiros, legítimo ou não, ainda que resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão;

III. as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV. na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Está correto afirmar que:

a) II e IV estão corretas

b) II, III e IV estão corretas

c) I, II e III estão corretas

d) III e IV estão corretas

e) todas estão corretas

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

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

**12. (CESPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue os itens a seguir.**

O direito de preempção pode possibilitar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

**13. (FGV/TJ-AP-2022). O Município Beta, após revisão de seu plano diretor com a oitiva da sociedade civil, por meio de diversas audiências públicas, concluiu que necessitava de áreas para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Dessa forma, foi editada lei municipal, baseada no citado plano diretor, delimitando as áreas em que incidirá direito de preempção, com prazo de vigência de quatro anos. O direito de preempção conferiu ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, naquela área especificada. Por entender que a citada lei municipal é inconstitucional por violar seu direito de propriedade, João alienou a Maria seu imóvel urbano incluído na área prevista na lei, sem oportunizar ao município o direito de preferência. O Município Beta ajuizou ação pleiteando a invalidação do negócio jurídico celebrado entre João e Maria, requerendo que lhe sejam assegurados os direitos previstos no Estatuto da Cidade.**

No caso em tela, o magistrado deve observar que a Lei nº 10.257/2001 dispõe que a alienação do imóvel de João a Maria é:

a) válida e eficaz, haja vista que a lei municipal é materialmente inconstitucional por violar o direito de propriedade de João, na medida em que não especificou os proprietários de imóveis que serão desapropriados

b) válida e eficaz, haja vista que a lei municipal é formalmente inconstitucional por violar o direito de propriedade de João, visto que é competência legislativa dos Estados editar normas dispondo sobre esse tipo de limitação administrativa;

c) nula de pleno direito, e o Município poderá adquirir o imóvel pelo seu valor venal previsto na base de cálculo do IPTU ou pelo valor da transação, se este for inferior àquele, pois o direito de preempção é uma espécie de limitação administrativa;

d) válida e ineficaz, haja vista que o Município deverá comprovar, durante a fase de instrução probatória, a utilidade pública, a necessidade pública ou o interesse social para exercer seu direito de preferência, por meio da desapropriação;

e) nula de pleno direito, e o Município poderá adquirir o imóvel pelo seu valor venal, a ser definido por perícia de avaliação judicial, assegurados o contraditório e a ampla defesa, pois o direito de preempção é uma espécie de desapropriação especial urbana.

**14. (CESPE-CEBRASPE/EMAP-2018). A respeito de planejamento e projeto urbano, julgue o item seguinte com base na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e no Estatuto das Cidades.**

Sempre que necessitar de áreas para a execução de programas habitacionais ou para implantação de equipamentos comunitários, previstos pelo Estatuto da Cidade como um direito de preempção, o poder público poderá desapropriar, sem ônus para o governo, trechos de imóvel(is) urbano(s) para esses fins, desde que assim previsto em lei municipal ou distrital.

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

a) o direito de superfície.

b) o direito de preempção.

c) a concessão do direito real de uso.

d) a transferência do direito de construir.

e) a outorga onerosa do direito de construir.

**16. (INSTITUTO AOCP/ Prefeitura de Novo Hamburgo-RS-2020). "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." (Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001). O instrumento do plano diretor apresentado denomina-se?**

a) Operações Urbanas Consorciadas.

b) IPTU Progressivo no Tempo.

c) Direito de Superfície.

d) Outorga Onerosa do Direito de Construir.

e) Estudo de Impacto de Vizinhança.

**17. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de São Bento do Sul-SC-2019). Entre os instrumentos do Estatuto da Cidade estão, por exemplo, Usucapião especial de imóvel urbano, Transferência do direito de construir e Operações Urbanas Consorciadas. Quanto à definição correta para o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, assinale a alternativa correta.**

a) Confere ao proprietário de imóvel, por lei municipal, a possibilidade de exercer em outro local ou alienar o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido.

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

c) Lei municipal que definirá quais empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana dependerão de elaboração de estudo prévio para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

d) Estabelece que uma determinada área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizada para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

a) regularização fundiária.

b) alteração das normas edilícias.

c) regularização de construções.

d) alteração de índices de usos e ocupação do solo.

e) alteração de características do parcelamento urbano.

**As questões de números 19 e 20 referem-se ao texto a seguir.**

Em seu novo Plano Diretor, um município estuda desenvolver um distrito situado em sua orla fluvial, de grande beleza cênica, incentivando o uso turístico dentro do que foi chamado de Área 1 de desenvolvimento

urbano, com a implantação de um parque ao longo da orla, em área que já é de propriedade pública. Já foram executadas uma via urbana de acesso direto do centro da cidade ao distrito e uma série de melhorias correlatas, visando induzir a continuidade entre as áreas urbanas desse distrito e da sede do município, mediante uma rápida ocupação das áreas beneficiadas, dentro do que foi chamado de Área 2 de desenvolvimento urbano. Ao mesmo tempo, faltam recursos para implantação do parque, que viabilizaria o desenvolvimento turístico, e a Prefeitura estuda alternativas para custeá-lo. Estudos indicam que existe demanda tanto para imóveis que venham a ser produzidos na área entre a sede e o distrito, quanto para empreendimentos de natureza turística que poderiam instalar-se de frente para o futuro parque. No entanto, os mesmos estudos indicam que predomina, entre os proprietários das glebas situadas na Área 2 (antigos sítios agora situados dentro de perímetro urbano definido em Lei) a disposição de mantê-las ociosas, à espera de maior valorização futura, um comportamento que está bloqueando o desenvolvimento do distrito e acaba por impedir que essa valorização aconteça.

**19. (VUNESP/Prefeitura de Birigui-SP-2019). Considerando-se os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, o financiamento da implantação do parque poderia ser custeado pela:**

a) instituição do Direito de Superfície em toda a área do parque.

b) outorga Onerosa do Direito de Construir, no âmbito de uma Operação Urbana, envolvendo os terrenos vizinhos ao futuro parque.

c) transferência do Direito de Construir, comercializando-se o direito de construir correspondente à área do parque com os proprietários de terrenos lindeiros.

d) edificação ou Parcelamento Compulsório e o IPTU Progressivo no Tempo.

e) aplicação do Direito de Preempção.

**20. (VUNESP/Prefeitura de Birigui-SP-2019). Se caracterizado, no Plano Diretor, que as glebas ociosas da Área 2 não estão cumprindo sua função social, a Constituição Federal (artigo 182) e o Estatuto da Cidade preveem instrumentos aplicáveis à solução do problema da sua retenção especulativa, a saber:**

a) o Direito de Preempção.

b) a Transferência do Direito de Construir.

c) a Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

d) a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

e) a Edificação ou Parcelamento Compulsório e o IPTU Progressivo no Tempo.

**21. (FUNDATEC/Prefeitura de Capão da Canoa-RS-2019) O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. De acordo com o Estatuto da Cidade, é INCORRETO afirmar que:**

a) Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

b) O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

c) O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, dentre outras.

d) Decorridos três anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

e) Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**22. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de São Bento do Sul-SC-2019). Em relação às finalidades da transferência do direito de construir e para que ela possa ser autorizada, analise as assertivas e assinale a alternativa que aponta as corretas.**

I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

III. Pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica.

IV. Utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

a) Apenas I, II e IV.

b) Apenas I, II e III.

c) Apenas II, III e IV.

d) Apenas I, III e IV.

**23. (VUNESP/Prefeitura de Marília-SP-2019). A questão refere-se à situação hipotética descrita a seguir:**

Em um município brasileiro, um empreendimento será desenvolvido em terreno urbano com área de 8000 m², que contém fragmento significativo de mata atlântica, ocupando área de 5000 m². A legislação do município aplica todos os instrumentos urbanísticos listados no Estatuto da Cidade e define coeficientes de aproveitamento mínimo de 0,2, básico de 1 e máximo de 2,5. O proprietário pretende construir um edifício com área computável total de 3000 m² e comercializar o restante do potencial construtivo a que teria direito. A vegetação preservada será integrada às áreas comuns do novo edifício. O potencial construtivo a ser comercializado terá como máximo:

a) 1600 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento mínimo aplicado a toda a área do terreno.

b) 5000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento básico aplicado à área preservada.

c) 8000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento básico aplicado a toda a área do terreno.

d) 12500 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento máximo aplicado à área preservada.

e) 20000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento máximo aplicado a toda a área do terreno.

**24. (CESPE-CEBRASPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue os itens a seguir.**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que contempla no mínimo: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Por abranger diversas questões ambientais, o EIV pode substituir a execução do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

**25. (VUNESP/Câmara de Orlândia-SP-2018). O Estatuto da Cidade – Lei n° 10.257/2001 – estabelece que Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.**

Sobre o EIV, assinale a alternativa correta.

a) O EIV será executado de forma a contemplar exclusivamente os efeitos negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

b) A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

c) O EIV deve incluir a análise do uso e ocupação do solo, sem levar em conta a valorização imobiliária.

d) O EIV não analisa questões afetas à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

e) Os documentos integrantes do EIV são sigilosos, indisponíveis para consulta do cidadão comum.

**26. (UFPR/UFPR-2018). O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um dos instrumentos de gestão previstos pelo Estatuto da Cidade que permite a avaliação dos impactos causados por empreendimentos e atividades urbanas. Sobre o EIV, é correto afirmar:**

a) Cabe a lei municipal definir os empreendimentos e atividades que dependerão do EIV para serem construídos.

b) Substitui o EIA (Estudo de Impacto Ambiental).

c) É obrigatória a realização de Audiência Pública para a realização do EIV.

d) Deve ser realizado pelo poder público.

e) As Operações Urbanas Consorciadas não necessitam de realização de EIV.

**27. (FUNDEP/MPE-MG-2021) Em matéria de política urbana, é INCORRETO afirmar que:**

a) Entre os instrumentos de política urbana se inclui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

b) Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana, elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

c) O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e deverá englobar o território do Município como um todo.

d) O Plano Diretor deverá conter a delimitação das áreas rurais onde poderão ser aplicados o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização.

**28. (IBADE/Prefeitura de Vila Velha-ES-2020). São parâmetros de uso e ocupação do solo:**

a) Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras.

b) Código Sanitário, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

c) Código de Obras, Código Sanitário, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo.

d) Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código Sanitário, Plano Diretor.

e) Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código Sanitário.

**29. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de Novo Hamburgo-RS-2020). O Estatuto da Cidade define que o Plano Diretor é "o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana". Segundo essa lei, em relação ao Plano Diretor, assinale a alternativa correta:**

a) A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população é de responsabilidade dos Poderes Executivo e Legislativo municipais.

b) O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, não havendo outras características que obriguem uma cidade a fazê-lo.

c) O plano diretor não precisa englobar o território do município como um todo, podendo utilizar apenas a área urbana.

d) A lei que instituir o plano diretor municipal deverá ser revista, pelo menos, a cada quinze anos.

e) Os documentos e as informações produzidas para o plano diretor são de acesso apenas dos Poderes Executivo e Legislativo municipais.

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

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

II. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda.

III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais.

IV. Definição de mecanismos para garantir a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

V. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.

Está correto o que se afirma em:

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

B) III e V, apenas.

C) II, III e V, apenas.

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

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

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

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

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

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

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

**32. (ITAME/Prefeitura de Edéia-GO-2020). Segundo a Lei 10.257/01 para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:**

(I) iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(II) debates, audiências e consultas públicas;

(III) conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

(IV) órgãos colegiados de política urbana, exclusivamente de níveis estadual e municipal.

a) todas as afirmativas são corretas.

b) apenas duas afirmativas são corretas.

c) apenas uma afirmativa é incorreta.

d) apenas duas afirmativas são incorretas.

# 7. Gabarito

1. D
2. E
3. A
4. D
5. E
6. C
7. CERTO
8. C
9. B
10. D
11. ERRADO
12. ERRADO
13. C
14. ERRADO
15. B
16. D
17. B
18. A
19. B
20. E
21. D
22. A
23. B
24. ERRADO
25. B
26. A
27. D
28. A
29. A
30.A
31.C
32.C

# 8. Questões Comentadas

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

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

b) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

c) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

d) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a incentivar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

**Comentários:**

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

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

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

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

**Gabarito D**

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

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

b) ações isoladas dos governos, da iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização.

c) condições privilegiadas para os agentes públicos em relação aos privados na promoção de empreendimentos urbanos.

d) ordenação e controle do uso do solo, de forma a incrementar a proximidade de usos incompatíveis.

e) audiência do Poder Público municipal da população nos processos de implantação de empreendimentos com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente.

**Comentários:**

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

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

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

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

A **alternativa E** está correta, pois uma das diretrizes da política urbana é a realização de audiências do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população (art. 2°, XIII).

**Gabarito E**

**3. (FEPESE/Prefeitura de Florianópolis-SC-2022). Considere o seguinte excerto judicial:**

“Em cidades tomadas por veículos automotores, a maior parte deles a serviço de minoria privilegiada, calçadas integram o mínimo existencial de espaço público dos pedestres, a maioria da população. Na qualidade de genuínas artérias de circulação dos que precisam ou preferem caminhar, constituem expressão cotidiana do direito de locomoção. No Estado Social de Direito, o ato de se deslocar a pé em segurança e com conforto qualifica-se como direito de todos, com atenção redobrada para a acessibilidade dos mais vulneráveis, aí incluídos idosos, crianças e pessoas com deficiência. Mister atinar que, no dia a dia da cidade contemporânea, o universo complexo da mobilidade urbana reserva papel crítico às calçadas, não se esgotando no fluxo de carros e na construção de ruas, avenidas, estradas, pontes e viadutos. [...] 5. Em País ainda marcado pela ferida aberta das favelas e por fração significativa de pessoas vivendo ao relento, sem teto, poderia soar irrealista esperar que o Judiciário se preocupe com a existência, conservação e proteção de calçadas. Nada mais equivocado, no entanto, pois o autêntico juiz se revela quando decide questões jurídicas que, embora aparentem atrelamento a dificuldades do presente ou a concepções obsoletas do passado, se projetam sobre as gerações futuras. E, não é segredo, calçadas e cidades do amanhã se formam no seio do caos urbano da nossa época, mesmo que ainda não passem de esqueletos imperfeitos à espera, mais adiante, de corpo imaginado ou de destino prometido pela Constituição e pelas leis. Essa exatamente a expectativa que o Estatuto da Cidade deposita - se faltar ou falhar ação administrativa ou sobrar cobiça individual - no Judiciário brasileiro, ao prescrever que a Política Urbana deve garantir o “direito a cidades sustentáveis”, em favor das “presentes e futuras gerações”.

(Lei 10.257/2001, art. 2º, I)”. (REsp 1846075/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe 18/05/2020).

A respeito da garantia do direito a cidades sustentáveis exposto no texto, é correto afirmar que, na disciplina da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, se trata:

a) de uma diretriz geral.

b) de um objetivo da política urbana.

c) de uma forma de gestão democrática da cidade.

d) de um instrumento de planejamento municipal.

e) de um instrumento de zoneamento ambiental.

**Comentários:**

O art. 2° do Estatuto da Cidade nos diz que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Para atingir tal objetivo, especifica uma série de diretrizes gerais, entre elas a garantia do direito a cidades sustentáveis:

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

**Gabarito A**

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

a) aos Estados e Municípios

b) somente aos Estados

c) somente aos Municípios

d) à União

**Comentários:**

**Gabarito D**

Conforme a Lei n° 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):

> Art. 3° Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:
>
> (...)
>
> IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público;

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

Coluna 1

1. Planejamento municipal.

2. Institutos tributários e financeiros.

3. Institutos jurídicos e políticos.

Coluna 2

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

( ) Desapropriação

( ) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano

( ) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU

( ) Plano plurianual

( ) Contribuição de melhoria

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

a) 1 – 2 – 2 – 3 – 1 – 3.

b) 3 – 2 – 1 – 1 – 3 – 2.

c) 1 – 1 – 3 – 2 – 3 – 1.

d) 2 – 3 – 1 – 2 – 1 – 2.

e) 1 – 3 – 3 – 2 – 1 – 2.

**Comentários:**

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

Desapropriação → Instituto jurídico e político (3)

Tombamento → Instituto jurídico e político (3)

IPTU → Instituto tributário e financeiro (2)

Plano Plurianual → Instrumento de planejamento municipal (1)

Contribuição de melhoria → Instituto tributário e financeiro (2)

A sequência correta é: 1-3-3-2-1-2.

**Gabarito E**

**6. (VUNESP/Prefeitura de Jundiaí-SP-2022). O plano de habitação de um município brasileiro determinou uma estratégia de regularização fundiária que compreende, dentre outros, o emprego de dois procedimentos: (i) o primeiro destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município; e (ii) o segundo consistindo em ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse. Esses procedimentos, (i) e (ii), correspondem, respectivamente, aos conceitos de:**

a) certificação da regularização fundiária e legitimação fundiária.

b) certificação da regularização fundiária e legitimação de posse.

c) demarcação urbanística e legitimação de posse.

d) demarcação urbanística e demarcação de posse.

e) demarcação de posse e legitimação fundiária.

**Comentários:**

O procedimento utilizado para a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, de domínio público ou privado, por meio da identificação de seus limites, confrontantes, área de superfície e localização, para a realização de REURB é denominado **demarcação urbanística**.

Já o reconhecimento da posse (título) de moradores de áreas objeto de demarcação urbanística, se refere ao procedimento denominado **legitimação de posse.**

**Gabarito C**

**7. (CESPE-CEBRASPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue o item a seguir:**

Para assegurar a função social da terra, o Estatuto da Cidade prevê instrumentos para que o proprietário seja obrigado a edificar lote subutilizado.

**Comentários:**

O imóvel subutilizado é aquele com Coeficiente de Aproveitamento inferior ao mínimo definido em lei. O Estatuto da Cidade possui instrumentos urbanísticos para reorientar o uso de imóveis ociosos. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) busca garantir o princípio da função social da propriedade, no qual o poder público obriga o proprietário a edificar o imóvel subutilizado.

**Gabarito certo**

**8. (FCC/Prefeitura de São José do Rio Preto-SP-2019). A prefeitura de um município detectou, em sua área central de urbanização e ocupação prioritária, que grandes quarteirões com terrenos vazios e sem uso afetam socialmente toda a cidade e não cumprem a função social da propriedade. Para induzir a ocupação desses terrenos e impedir que as áreas vazias da cidade continuem ociosas, o Plano Diretor do município e lei específica podem dispor de mecanismo(s) ou instrumento(s) previsto(s) no Estatuto da Cidade, descritos como:**

a) Transferência do Direito de Construir.

b) Outorga Onerosa do Direito de Construir.

c) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

d) Operações Urbanas Consorciadas.

e) Direito de Preempção.

**Comentários:**

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é o instituto jurídico que busca garantir o princípio da função social da propriedade, no qual o poder público obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não possui adequado aproveitamento.

**Gabarito C**

**9. (FCM/Prefeitura de Timóteo-MG-2022). De acordo com o Estatuto da Cidade, no que diz respeito ao usucapião especial de imóvel urbano, aquele que possuir como sua uma área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que NÃO seja proprietário de outro imóvel:**

a) urbano.

b) urbano ou rural.

c) no mesmo município.

d) com área igual ou superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

**Comentários:**

De acordo com o art. 9° do Estatuto da Cidade, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m², por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, **desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.**

**Gabarito B**

**10. (CEV-URCA/Prefeitura de Crato-CE-2021) De acordo com o Estatuto da Cidade, o usucapião especial de imóvel urbano é instrumento da política urbana. Em relação a esse instituto jurídico e político, considere:**

I. aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até trezentos 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;

II. a posse de um antecessor não é transmissível a herdeiros, legítimo ou não, ainda que resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão;

III. as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV. na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Está correto afirmar que:

a) II e IV estão corretas

b) II, III e IV estão corretas

c) I, II e III estão corretas

d) III e IV estão corretas

e) todas estão corretas

**Comentários:**

O **item I está incorreto,** pois de acordo com o art. 9°, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m², por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O **item II está incorreto,** pois de acordo com o art. 9°, § 3, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O **item III está correto**, se refere à possibilidade de se realizar o usucapião coletivo. São passíveis de usucapião coletivo os núcleos urbanos informais ocupados há mais de 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, por população de baixa renda para sua moradia e cuja área total dividida seja inferior a 250m² por possuidor (art. 10). Cabe ressaltar que a Lei Federal n° 13.465/17 alterou o Estatuto da Cidade, retirando a exigência referente de "ocupação por população de baixa renda para sua moradia".

O **item IV está correto**. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

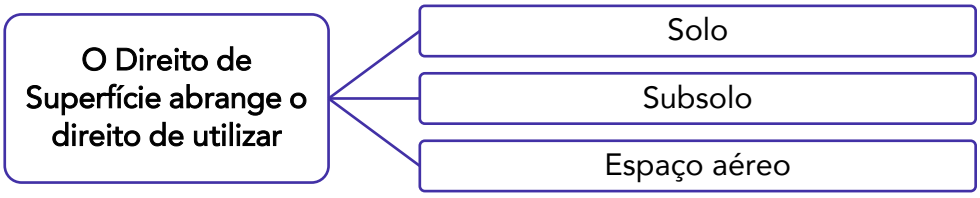
**Gabarito D**

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

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

**Comentários:**

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




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

**Gabarito errado**

**12. (CESPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue os itens a seguir.**

O direito de preempção pode possibilitar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

**Comentários:**

Está **incorreta** a assertiva, pois o conceito apresentado se refere à transferência do direito de construir. O direito de preempção (lembre-se de preferência) permite ao Poder Público municipal exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Gabarito ERRADO**

**13. (FGV/TJ-AP-2022). O Município Beta, após revisão de seu plano diretor com a oitiva da sociedade civil, por meio de diversas audiências públicas, concluiu que necessitava de áreas para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Dessa forma, foi editada lei municipal, baseada no citado plano diretor, delimitando as áreas em que incidirá direito de preempção, com prazo de vigência de quatro anos. O direito de preempção conferiu ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, naquela área especificada. Por entender que a citada lei municipal é inconstitucional por violar seu direito de propriedade, João alienou a Maria seu imóvel urbano incluído na área prevista na lei, sem oportunizar ao município o direito de preferência. O Município Beta ajuizou ação pleiteando a invalidação do negócio jurídico celebrado entre João e Maria, requerendo que lhe sejam assegurados os direitos previstos no Estatuto da Cidade.**

No caso em tela, o magistrado deve observar que a Lei nº 10.257/2001 dispõe que a alienação do imóvel de João a Maria é:

a) válida e eficaz, haja vista que a lei municipal é materialmente inconstitucional por violar o direito de propriedade de João, na medida em que não especificou os proprietários de imóveis que serão desapropriados

b) válida e eficaz, haja vista que a lei municipal é formalmente inconstitucional por violar o direito de propriedade de João, visto que é competência legislativa dos Estados editar normas dispondo sobre esse tipo de limitação administrativa;

c) nula de pleno direito, e o Município poderá adquirir o imóvel pelo seu valor venal previsto na base de cálculo do IPTU ou pelo valor da transação, se este for inferior àquele, pois o direito de preempção é uma espécie de limitação administrativa;

d) válida e ineficaz, haja vista que o Município deverá comprovar, durante a fase de instrução probatória, a utilidade pública, a necessidade pública ou o interesse social para exercer seu direito de preferência, por meio da desapropriação;

e) nula de pleno direito, e o Município poderá adquirir o imóvel pelo seu valor venal, a ser definido por perícia de avaliação judicial, assegurados o contraditório e a ampla defesa, pois o direito de preempção é uma espécie de desapropriação especial urbana.

**Comentários:**

O enunciado da questão nos diz que João vendeu o seu imóvel, inserido no perímetro sob o qual incide o direito de preempção, à Maria sem oferecer o imóvel à prefeitura. Trata-se de uma alienação onerosa entre particulares. Como o proprietário não realizou a comunicação ou notificação a municipalidade, a alienação **é considerada nula de pleno direito.** Neste caso, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Gabarito C**

**14. (CESPE-CEBRASPE/EMAP-2018). A respeito de planejamento e projeto urbano, julgue o item seguinte com base na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e no Estatuto das Cidades.**

Sempre que necessitar de áreas para a execução de programas habitacionais ou para implantação de equipamentos comunitários, previstos pelo Estatuto da Cidade como um direito de preempção, o poder público poderá desapropriar, sem ônus para o governo, trechos de imóvel(is) urbano(s) para esses fins, desde que assim previsto em lei municipal ou distrital.

**Comentários:**

O enunciado da questão cita o direito de preempção, que é a preferência do Poder Público municipal na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares (art.27). O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo (art. 27). Dessa forma, não o que se falar em desapropriação do imóvel sem ônus para o governo.

**Gabarito errado**

**15. (VUNESP/CAU-SP-2022). A situação descrita a seguir é hipotética. O CAU tem assento no Conselho de Política Urbana de um município paulista. Esse Conselho deve discutir formas de garantir ao Poder Público**

**municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. A ideia é poder exercer esse direito em áreas específicas, delimitadas por lei, que são necessárias para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes em áreas carentes desses melhoramentos e criação de unidades de conservação. O instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257/2001) que serve diretamente a esse propósito é:**

a) o direito de superfície.

b) o direito de preempção.

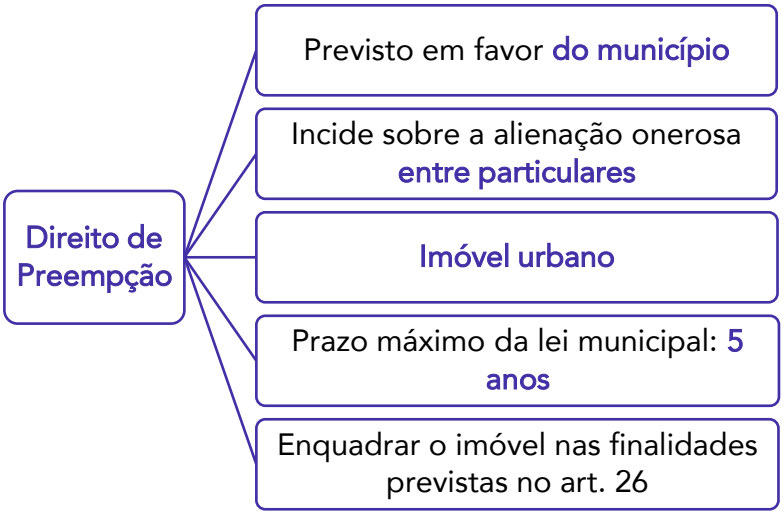
c) a concessão do direito real de uso.

d) a transferência do direito de construir.

e) a outorga onerosa do direito de construir.

**Comentários:**

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




**Gabarito B**

**16. (INSTITUTO AOCP/ Prefeitura de Novo Hamburgo-RS-2020). "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." (Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001). O instrumento do plano diretor apresentado denomina-se?**

a) Operações Urbanas Consorciadas.

b) IPTU Progressivo no Tempo.

c) Direito de Superfície.

d) Outorga Onerosa do Direito de Construir.

e) Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Comentários:**

A **alternativa A** está incorreta, pois as operações Urbanas Consorciadas são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (art. 32).

A **alternativa B** está incorreta. Em caso descumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o proprietário do imóvel será penalizado com a **aplicação do IPTU progressivo no tempo, um tributo de valor crescente aplicado por um período de até 5 anos** (art. 7°).

A **alternativa C** está incorreta, pois o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística (art. 21)

A **alternativa D** está correta, pois 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

A **alternativa E** está incorreta, pois de acordo com o Art. 36 a Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**Gabarito D**

**17. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de São Bento do Sul-SC-2019). Entre os instrumentos do Estatuto da Cidade estão, por exemplo, Usucapião especial de imóvel urbano, Transferência do direito de construir e Operações Urbanas Consorciadas. Quanto à definição correta para o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, assinale a alternativa correta.**

a) Confere ao proprietário de imóvel, por lei municipal, a possibilidade de exercer em outro local ou alienar o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido.

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

c) Lei municipal que definirá quais empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana dependerão de elaboração de estudo prévio para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

d) Estabelece que uma determinada área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizada para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Comentários:**

A **alternativa A** se refere ao instrumento denominado Transferência do Direito de Construir.

A **alternativa B** está correta. Traz a definição do instrumento Operações Urbanas Consorciadas

A **alternativa C** se refere ao instrumento denominado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

A **alternativa D** se refere ao instrumento denominado Usucapião Especial de imóvel urbano.

**Gabarito B**

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

a) regularização fundiária.

b) alteração das normas edilícias.

c) regularização de construções.

d) alteração de índices de usos e ocupação do solo.

e) alteração de características do parcelamento urbano.

**Comentários:**

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

A **alternativa B** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada pode ser prevista a alteração de normas edilícias.

A **alternativa C** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada, construções, reformas e ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente podem ser regularizadas

A **alternativa C** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada pode haver alteração de índices de usos e ocupação do solo. Exemplo: coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e de permeabilidade diferenciadas.

A **alternativa D** está correta. No perímetro da Operação Urbana Consorciada pode haver alteração de características do parcelamento urbano. Exemplo: áreas mínimas de lotes diferenciadas.

**Gabarito A**

**As questões de números 19 e 20 referem-se ao texto a seguir.**

Em seu novo Plano Diretor, um município estuda desenvolver um distrito situado em sua orla fluvial, de grande beleza cênica, incentivando o uso turístico dentro do que foi chamado de Área 1 de desenvolvimento urbano, com a implantação de um parque ao longo da orla, em área que já é de propriedade pública. Já foram executadas uma via urbana de acesso direto do centro da cidade ao distrito e uma série de melhorias correlatas, visando induzir a continuidade entre as áreas urbanas desse distrito e da sede do município, mediante uma rápida ocupação das áreas beneficiadas, dentro do que foi chamado de Área 2 de desenvolvimento urbano. Ao mesmo tempo, faltam recursos para implantação do parque, que viabilizaria o desenvolvimento turístico, e a Prefeitura estuda alternativas para custeá-lo. Estudos indicam que existe demanda tanto para imóveis que venham a ser produzidos na área entre a sede e o distrito, quanto para empreendimentos de natureza turística que poderiam instalar-se de frente para o futuro parque. No entanto, os mesmos estudos indicam que predomina, entre os proprietários das glebas situadas na Área 2 (antigos sítios agora situados dentro de perímetro urbano definido em Lei) a disposição de mantê-las ociosas, à espera de maior valorização futura, um comportamento que está bloqueando o desenvolvimento do distrito e acaba por impedir que essa valorização aconteça.

**19. (VUNESP/Prefeitura de Birigui-SP-2019). Considerando-se os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, o financiamento da implantação do parque poderia ser custeado pela:**

a) instituição do Direito de Superfície em toda a área do parque.

b) outorga Onerosa do Direito de Construir, no âmbito de uma Operação Urbana, envolvendo os terrenos vizinhos ao futuro parque.

c) transferência do Direito de Construir, comercializando-se o direito de construir correspondente à área

do parque com os proprietários de terrenos lindeiros.

d) edificação ou Parcelamento Compulsório e o IPTU Progressivo no Tempo.

e) aplicação do Direito de Preempção

**Comentários:**

Em resumo, o enunciado menciona que a área destinada a implantação do parque é de propriedade pública (Área 1). O entorno da área (chamado de Área 2) já começou a receber benfeitorias e melhoramentos, com existência de demanda por imóveis e empreendimentos turísticos, porém faltam recursos públicos para a implantação do projeto. Outro ponto importante é que os proprietários das glebas da Área 2 são especuladores imobiliários.

A **alternativa A** está incorreta. Não há o que se falar em direito de superfície pois a área destinada a implantação do parque já é de propriedade pública.

A **alternativa B** está correta. Para resolver essa situação e viabilizar a implantação do parque, o município poderia utilizar as **Operações Urbanas Consorciadas**, como instrumento de política urbana, buscando um regime de parceria e cooperação mútua com o setor privado, visto que existe a demanda por imóveis e empreendimentos na Área 2. Aproveitando essa alta demanda, mencionada pelo enunciado, no âmbito da OUC poderia ser utilizado o instrumento denominado **Outorga Onerosa do Direito de Construir**, por meio do qual o município poderá vender ao particular, mediante contrapartida (que nem sempre será financeira), o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado.

A **alternativa C** está incorreta. A área destinada a implantação do parque já é de propriedade pública. Não se trata de construir o parque em outro local, utilizando a transferência do potencial construtivo.

A **alternativa D** está incorreta. O PEUC e o IPTU Progressivo são instrumentos utilizados para obrigar o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não possui adequado aproveitamento. Não se aplica à situação descrita.

A **alternativa E** está incorreta. O direito de preempção é o direito de preferência do poder público municipal e incide sobre a alienação onerosa entre particulares. Não se aplica à situação descrita.

**Gabarito B**

**20. (VUNESP/Prefeitura de Birigui-SP-2019). Se caracterizado, no Plano Diretor, que as glebas ociosas da Área 2 não estão cumprindo sua função social, a Constituição Federal (artigo 182) e o Estatuto da Cidade preveem instrumentos aplicáveis à solução do problema da sua retenção especulativa, a saber:**

a) o Direito de Preempção.

b) a Transferência do Direito de Construir.

c) a Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

d) a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

e) a Edificação ou Parcelamento Compulsório e o IPTU Progressivo no Tempo.

**Comentários:**

Conforme vimos na questão acima, o **Parcelamento, edificação ou utilização** é o instrumento utilizado para obrigar o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não possui adequado aproveitamento. Já o **IPTU Progressivo no tempo** possui caráter de sanção de natureza pecuniária pelo não cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel. O Estatuto nos diz que deve ser evitada a retenção especulativa de imóveis que cause sua subutilização ou não utilização.

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade, a Constituição Federal de 1988 regulamentou os três instrumentos urbanísticos aplicados sequencialmente:

**Gabarito E**

**21. (FUNDATEC/Prefeitura de Capão da Canoa-RS-2019). O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. De acordo com o Estatuto da Cidade, é INCORRETO afirmar que:**

a) Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

b) O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

c) O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, dentre outras.

d) Decorridos três anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

e) Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Comentários:**

A **alternativa A** está correta. O imóvel subutilizado é aquele com Coeficiente de Aproveitamento inferior ao mínimo definido em lei.

A **alternativa B** está correta. O direito de superfície pode ser concedido por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

A **alternativa C** está correta. Entre as hipóteses de utilização do direito de preempção pelo poder público está a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes

A **alternativa D** está incorreta. Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o imóvel poderá ser desapropriado pois não cumpre a função social da propriedade.

A **alternativa E** está correta e trata da usucapião especial de imóvel urbano.

**Gabarito D**

**22. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de São Bento do Sul-SC-2019). Em relação às finalidades da transferência do direito de construir e para que ela possa ser autorizada, analise as assertivas e assinale a alternativa que aponta as corretas.**

I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

III. Pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica.

IV. Utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

a) Apenas I, II e IV.

b) Apenas I, II e III.

c) Apenas II, III e IV.

d) Apenas I, III e IV.

**Comentários:**

A **assertiva I** está correta. A implantação de equipamentos urbanos e comunitários é uma das finalidades consideradas para uso da transferência do direito de construir.

A **assertiva II** está correta. A preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural é uma das finalidades consideradas para uso da transferência do direito de construir.

A **assertiva III** está incorreta. Não possui relação com o instrumento em questão. O certificado de potencial adicional de construção está relacionado às Operações Urbanas Consorciadas.

A **assertiva IV** está correta. A utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social é uma das finalidades consideradas para uso da transferência do direito de construir.

**Gabarito A**

**23. (VUNESP/Prefeitura de Marília-SP-2019). A questão refere-se à situação hipotética descrita a seguir:**

Em um município brasileiro, um empreendimento será desenvolvido em terreno urbano com área de 8000 m², que contém fragmento significativo de mata atlântica, ocupando área de 5000 m². A legislação do município aplica todos os instrumentos urbanísticos listados no Estatuto da Cidade e define coeficientes de aproveitamento mínimo de 0,2, básico de 1 e máximo de 2,5. O proprietário pretende construir um edifício com área computável total de 3000 m² e comercializar o restante do potencial construtivo a que teria direito. A vegetação preservada será integrada às áreas comuns do novo edifício. O potencial construtivo a ser comercializado terá como máximo:

a) 1600 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento mínimo aplicado a toda a área do terreno.

b) 5000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento básico aplicado à área preservada.

c) 8000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento básico aplicado a toda a área do terreno.

d) 12500 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento máximo aplicado à área preservada.

e) 20000 m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento máximo aplicado a toda a área do terreno.

**Comentários:**

Vamos organizar os dados do enunciado da questão:

- Área do terreno: 8.000 m²
- Área do fragmento de Mata Atlântica a ser preservado: 5.000 m²
- Área do terreno passível de construção: 3.000 m²
- CA Básico = 1,00. O que significa que o potencial construtivo é de 8.000 m²

Porém, como mencionado no enunciado, o proprietário pretende utilizar 3.000 m² para construir um edifício. Dessa forma, restam 5.000 m² de potencial construtivo, passíveis de alienação através de transferência do direito de construir.

Como o enunciado da questão não cita o uso acima do CA básico, não é possível assumir que haverá também a outorga onerosa do direito de construir (pagamento por parte do beneficiário para construir até o CA máximo).

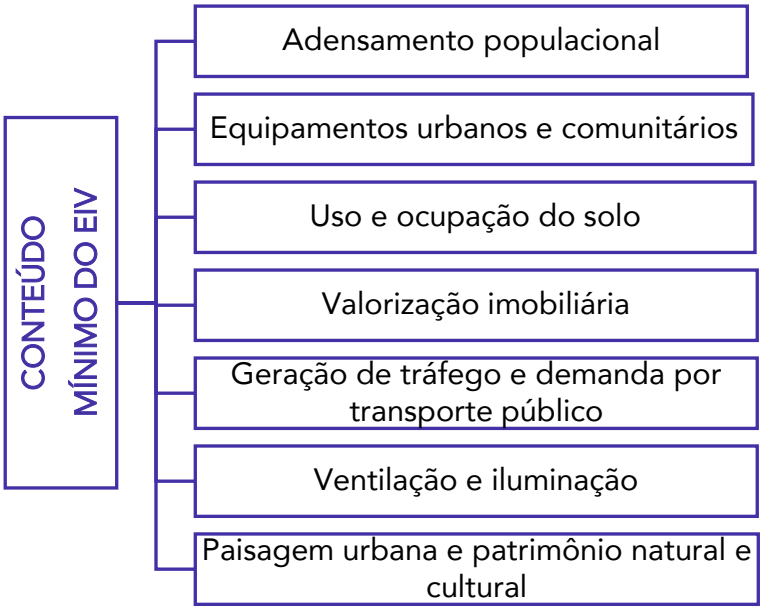
**Gabarito B**

**24. (CESPE-CEBRASPE/FUB-DF-2022). A Lei Federal n° 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, é um marco na legislação urbanística nacional, pois define diversos instrumentos para o desenvolvimento urbano. Com base nessa lei, julgue os itens a seguir.**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que contempla no mínimo: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Por abranger diversas questões ambientais, o EIV pode substituir a execução do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

**Comentários:**

A questão descreve de forma correta o conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Porém está incorreto afirmar que a elaboração do EIV substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Vamos revisar o conteúdo mínimo do EIV:




**Gabarito errado**

**25. (VUNESP/Câmara de Orlândia-SP-2018). O Estatuto da Cidade – Lei n° 10.257/2001 – estabelece que Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.**

Sobre o EIV, assinale a alternativa correta.

a) O EIV será executado de forma a contemplar exclusivamente os efeitos negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

b) A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

c) O EIV deve incluir a análise do uso e ocupação do solo, sem levar em conta a valorização imobiliária.

d) O EIV não analisa questões afetas à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

e) Os documentos integrantes do EIV são sigilosos, indisponíveis para consulta do cidadão comum.

**Comentários:**

A **alternativa A** está incorreta. O EIV deve comtemplar tanto os efeitos negativos quanto os positivos do empreendimento (art. 37).

A **alternativa B** está correta. De fato, a elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do EIA (art. 38).

A **alternativa C** está incorreta. Uso e ocupação do solo e valorização imobiliária fazem parte do conteúdo mínimo que deverá ser analisado pelo EIV (art. 37).

A **alternativa D** está incorreta. Questões ligadas à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural fazem parte do conteúdo mínimo que deverá ser analisado pelo EIV (art. 37).

A **alternativa D** está incorreta. Deve ser dado publicidade aos documentos integrados do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado (art. 37, parágrafo único).

**Gabarito B**

**26. (UFPR/UFPR-2018). O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um dos instrumentos de gestão previstos pelo Estatuto da Cidade que permite a avaliação dos impactos causados por empreendimentos e atividades urbanas. Sobre o EIV, é correto afirmar:**

a) Cabe a lei municipal definir os empreendimentos e atividades que dependerão do EIV para serem construídos.

b) Substitui o EIA (Estudo de Impacto Ambiental).

c) É obrigatória a realização de Audiência Pública para a realização do EIV.

d) Deve ser realizado pelo poder público.

e) As Operações Urbanas Consorciadas não necessitam de realização de EIV.

**Comentários:**

A **alternativa A** está correta. Lei municipal específica definirá quais empreendimentos deverão apresentar o EIV, durante o processo de licenciamento (art. 36).

A **alternativa B** está incorreta. A elaboração do EIV não substitui o EIA (art. 38).

A **alternativa C** está incorreta. De fato, a audiência pública poderá ser realizada, mas ela não é obrigatória. Não existe obrigação legal de realizá-la.

A **alternativa D** está incorreta. Quem deve realizar o EIV é o empreendedor (particular) e não o poder público. Para tanto, deve ser realizado por equipe multidisciplinar, coordenado por profissional competente e ter registro de responsabilidade técnica.

A **alternativa D** está incorreta. O art. 33 do Estatuto da Cidade, que trata do conteúdo mínimo do plano da operação urbana consorciada (aprovado por lei específica), determina que um dos documentos obrigatórios é o EIV (art. 33, V).

**Gabarito A**

**27. (FUNDEP/MPE-MG- 2021) Em matéria de política urbana, é INCORRETO afirmar que:**

a) Entre os instrumentos de política urbana se inclui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

b) Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana, elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

c) O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e deverá englobar o território do Município como um todo.

d) O Plano Diretor deverá conter a delimitação das áreas rurais onde poderão ser aplicados o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização.

**Comentários:**

A **alternativa A** está correta. De acordo com o art. 4° do Estatuto da Cidade, serão utilizados, entre outros instrumentos: VI – Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

A **alternativa B** está correta. De acordo com o Art. 21/CF. Compete à União: (...) IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

A **alternativa C** está correta. De acordo com o Art. 40, o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e deverá englobar o território do Município como um todo.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o art. 42 do Estatuto da Cidade, o plano diretor deverá conter, no mínimo, a delimitação **das áreas urbanas** onde poderá ser aplicado o **parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização.

**Gabarito D**

**28. (IBADE/Prefeitura de Vila Velha-ES-2020). São parâmetros de uso e ocupação do solo:**

a) Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras.

b) Código Sanitário, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

c) Código de Obras, Código Sanitário, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo.

d) Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código Sanitário, Plano Diretor.

e) Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código Sanitário.

**Comentários:**

O enunciado da questão, de forma genérica, indaga sobre os "parâmetros de uso e ocupação do solo", aludindo a alguns diplomas legais que integram a legislação urbanística sobre o tema. Percebe-se que as assertivas alternam entre cinco diplomas normativos: Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Código Sanitário

Todos os diplomas trazem normas pertinentes ao uso do solo, com exceção do Código Sanitário que em geral apresenta normas sobre saúde pública. Poderíamos mencionar ainda, outros regramentos, a exemplo as leis municipais de zoneamento urbano.

**Gabarito A**

**29. (INSTITUTO AOCP/Prefeitura de Novo Hamburgo-RS-2020). O Estatuto da Cidade define que o Plano Diretor é "o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana". Segundo essa lei, em relação ao Plano Diretor, assinale a alternativa correta:**

a) A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população é de responsabilidade dos Poderes Executivo e Legislativo municipais.

b) O plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, não havendo outras características que obriguem uma cidade a fazê-lo.

c) O plano diretor não precisa englobar o território do município como um todo, podendo utilizar apenas a área urbana.

d) A lei que instituir o plano diretor municipal deverá ser revista, pelo menos, a cada quinze anos.

e) Os documentos e as informações produzidas para o plano diretor são de acesso apenas dos Poderes Executivo e Legislativo municipais.

**Comentários:**

A **alternativa A** está correta. Os debates e as audiências públicas são parte do processo de elaboração do plano diretor e da fiscalização de sua implementação, devendo ser garantidas pelos Poderes Legislativo e Executivo.

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o art. 41. O plano diretor é obrigatório para vários tipos municípios e não somente aqueles com mais de 20 mil habitantes. É importante memorizar as hipóteses de obrigatoriedade do plano diretor pois é bastante cobrados nas questões de prova.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o art. 39, §2°, plano diretor deverá (obrigação) englobar o território do Município como um todo.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o art. 39, §3°, a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 anos.

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com o art.40, §4°, no processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão a publicidade dos documentos e informações, bem como o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

**Gabarito A**

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

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

II. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda.

III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais.

IV. Definição de mecanismos para garantir a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

V. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.

Está correto o que se afirma em:

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

B) III e V, apenas.

C) II, III e V, apenas.

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

**Comentários:**

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

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

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

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

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

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

**Gabarito A**

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

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

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

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

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

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

**Comentários:**

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

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

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

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

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

**Gabarito C**

**32. (ITAME/Prefeitura de Edéia-GO-2020). Segundo a Lei 10.257/01 para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:**

(I) iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(II) debates, audiências e consultas públicas;

(III) conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

(IV) órgãos colegiados de política urbana, exclusivamente de níveis estadual e municipal.

a) todas as afirmativas são corretas.

b) apenas duas afirmativas são corretas.

c) apenas uma afirmativa é incorreta.

d) apenas duas afirmativas são incorretas.

**Comentários:**

A **assertiva I** está correta. A iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano é um dos instrumentos de gestão democrática da cidade (art. 43, IV).

A **assertiva II** está correta. Debates, audiências e consultas públicas são instrumentos de gestão democrática da cidade (art. 43, II).

A **assertiva III** está correta. Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal são instrumentos de gestão democrática da cidade (art. 43, III).

A **assertiva IV** está incorreta. Órgãos colegiados de política urbana nos níveis nacional, estadual e municipal são instrumentos de gestão democrática da cidade (art. 43, I). A palavra exclusivamente tornou o enunciado incorreto.

**Gabarito C**

# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
# PIRATARIA É CRIME.

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

8.

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

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