

Eletrônico



Estratégia
CONCURSOS

Aula

Direito Urbanístico p/ PGM-Teresina (Procurador Municipal)

Professor: Equipe Igor Maciel, Igor Maciel, Roserval Júnior

Sumário

Sumário	1
1 - Apresentação dos Professores e do Curso	3
2 - Introdução ao Tema da Aula	4
3 - Conceitos Básicos	4
3.1 - O conceito de cidade	4
3.2 - Urbanismo X Urbanização	5
4 - Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico	6
4.1 - Considerações Iniciais	6
4.2 - Usucapião Urbano	13
4.3 - Das Normas de Direito Urbanístico	15
4.4 - Da Região Metropolitana	20
5 - Da Região Metropolitana	26
6 - Poder de Polícia Urbanístico	33
7 - Licenças Urbanísticas	35
7.1 - Considerações Iniciais;	35
7.2 - Princípios Informadores das Licenças urbanísticas;	36
7.3- Espécies;	37
8 - Responsabilidade Administrativa, Civil e Penal	39
9 - Legislação Pertinente	42
10 - Jurisprudência Correlata	45
11 - Bibliografia	47
12 - Resumo da Aula	48
13 - Questões Objetivas – parte 01	53
13.1 - Questões Objetivas	53
13.2 – Gabaritos	63
13.3 - Comentários	64
14 - Questões Objetivas	86
14.1 - Questões	86



14.2 – Gabaritos.....	88
14.3 – Comentários.....	89
15 - Considerações Finais	95



1 - Apresentação dos Professores e do Curso

Olá pessoal, tudo bem? Meu nome é Igor Maciel, sou advogado e professor.

Neste curso, junto com meu amigo Roserval Costa iremos trazer os principais pontos do Direito Urbanístico passíveis de cobrança em prova.

Procuraremos, neste curso, analisar as questões de concurso e os últimos julgados do STJ e do STF acerca do tema. A ideia é fazer um curso com bastante jurisprudência e focando nas questões de concursos das principais bancas do Brasil.

Isto porque, meus amigos, quando analisamos a profundidade com que as bancas, em geral, têm cobrado a matéria de direito urbanístico, perceberemos que facilmente conseguiremos superar todas as questões da prova, com um curso relativamente rápido e prático.

Estamos à disposição dos senhores.

Grande abraço,

Igor Maciel



2 – Introdução ao Tema da Aula

Meus amigos, a matéria discutida na presente aula, em que pese curta e objetiva, tem sido objeto de bastante cobrança em concursos.

Em verdade, aposto que o conteúdo desta aula (Conceito e princípios. Aspectos Constitucionais) corresponderá a cerca de **20% (vinte por cento)** do assunto de direito urbanístico de qualquer concurso da área jurídica: os aspectos constitucionais do direito urbanístico.

Tentarei ser o mais objetivo e direto possível, para abranger o máximo de assuntos sem ser prolixo.

Peço que vocês se dediquem bastante a esta aula e busquem especialmente ler o Inteiro Teor do Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI 1.842 que discutiremos alguns pontos abaixo.

Este o link do Julgado:

<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=630026>

3 – Conceitos Básicos

Há alguns conceitos básicos necessários ao domínio e aprendizado da matéria. Vejamos um a um.

3.1 – O conceito de cidade

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

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



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

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

3.2 – Urbanismo X Urbanização

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

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

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

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

deixa de ser mera disciplina da cidade e passa para projetos de estruturação regional e, posteriormente, os planos nacionais de um país.

Tal concepção moderna deve-se ao reconhecimento de que a cidade não é entidade com vida autônoma, destacada e isolada no território. Em verdade, o urbanismo ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.

Assim, o direito urbanístico visa precipuamente a disciplinar a ordenação dos territórios das cidades, mas, conforme leciona José Afonso da Silva, seus preceitos incidem também sobre as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições de vida



humana em todos os núcleos populacionais, da cidade e do campo. (2015, pg. 38).

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

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

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

4 – Aspectos Constitucionais do Direito Urbanístico

4.1 – Considerações Iniciais

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

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

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

*Art. 30. Compete aos Municípios:
VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do **solo urbano**;*



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

ordenado para cumprir destino urbanístico, especialmente a edificabilidade e o assentamento de sistema viário. Esse ordenamento é função do plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, que a Constituição elevou à condição de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, parágrafo 1º).

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

O que é Plano Diretor?

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

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

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

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



Como este ponto já foi cobrado em prova?



CESPE – PG/DF – PROCURADOR - 2013

O Estatuto da Cidade reitera a exigência constitucional de elaboração e aprovação de plano diretor para municípios acima de vinte mil habitantes, devendo esse instrumento ser revisto, obrigatoriamente, a cada cinco anos.

Comentários

Sim! O Plano Diretor é obrigatório para municípios com **MAIS** de vinte mil habitantes (*Caiu na PGE/Amazonas/CESPE/2016*). **Não!** Não há necessidade de revisão do instrumento a cada cinco anos.

Segundo o Estatuto das Cidades – matéria a ser vista em aula próxima – a revisão do plano diretor dar-se-á a cada dez anos:

Art. 40. § 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Alternativa **Falsa**.

E o que é função social da propriedade urbana?

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

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



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

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

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

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

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

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

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



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

b) IPTU progressivo no tempo;

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

A regulamentação dos dispositivos constitucionais foi feita pelo Estatuto das Cidades que será oportunamente estudado em aula próxima. Mas, apenas para adiantarmos o tema, a aplicação de alíquotas progressivas do IPTU possui o objetivo de forçar o particular a edificar o seu terreno, sob pena de pagar o tributo em valores muito acima dos demais imóveis.

c) Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;

Veremos tal hipótese no item abaixo.

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

É possível a desapropriação de imóvel urbano?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Como este ponto já foi cobrado em prova?



FCC – ADP/DPE/SP - 2010

De acordo com a Constituição Federal, em relação ao direito de propriedade e a desapropriação, é correto afirmar que a desapropriação

- a) somente poderá se dar no caso de propriedade rural que desatenda sua função social.*
- b) decorrente do descumprimento da função social dispensa o pagamento de indenização justa e prévia.*
- c) por utilidade pública somente pode ser implementada mediante justa e prévia indenização em dinheiro.*
- d) por interesse social dispensa o requisito da prévia indenização, porque se presta a fazer cumprir a função social da propriedade.*
- e) de imóvel urbano onde resida o proprietário é inconstitucional, em razão da inviolabilidade do domicílio.*

COMENTÁRIOS

Alternativa correta, **letra C.**

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

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

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

Na verdade, a desapropriação de imóveis por descumprimento da função social da propriedade não dispensa o pagamento de justa indenização. Todavia,



esta indenização não será paga em dinheiro, mas em títulos da dívida pública resgatáveis no prazo de até dez anos.



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

4.2 – Usucapião Urbano

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

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

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

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

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



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

Como este ponto já foi cobrado em prova?

A cobrança da FCC tem sido baseada no próprio texto da Constituição Federal, consoante se demonstra pela prova a seguir:



FCC – DPE/ES – Defensor Público - 2016

No tocante ao instituto da usucapião constitucional, ou para fins de moradia, consagrado no capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, conforme dispõe de forma expressa a norma constitucional:

- I. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, mesmo que seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*
- II. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, desde que comprovado o estado civil de casados.*
- III. O direito à usucapião para fins de moradia não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*
- IV. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.*

Comentários

O **Item I** está falso. A parte final do item diverge do disposto no caput do artigo 183, da Constituição Federal. Percebam que a usucapião especial urbana



apenas será deferida **àqueles que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.**

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

necessidade de

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

4.3 – Das Normas de Direito Urbanístico

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

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

Art. 21. Compete à União:

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

XXI - estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

*I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;*

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.



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

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

*I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;*

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

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

Art. 30. Compete aos Municípios:

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

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

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

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



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

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

Art. 30. Compete aos Municípios:

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

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

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

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

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

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

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

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



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

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;

VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

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

a posição dos Municípios é diversa daquela apontada acima em relação às normas urbanísticas em geral, porque nestes setores a atuação legislativa municipal é suplementar da legislação federal e estadual, com aplicação do disposto no art. 30, II, e especialmente ao teor específico do inciso IX desse artigo, que declara caber ao Município promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual¹.

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



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

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

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

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

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

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

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

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

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

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

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

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

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

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)

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

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

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



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

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

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

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

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

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

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

4.4 – Da Região Metropolitana

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

Neste sentido:

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

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



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

Como este ponto já foi cobrado em prova?



CESPE – TCE/PA – AUDITOR -2016

Os estados-membros, mediante lei ordinária específica, podem instituir regiões metropolitanas, constituídas por agrupamentos de municípios, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

Comentários

Item Falso.

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

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



CESPE – TRE/BA – Analista -2010



A instituição de regiões metropolitanas pelos estados federados dispensa a edição prévia de lei complementar federal, diante da autonomia que lhes foi conferida pela CF.

Comentários

Item Verdadeiro.

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



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

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

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

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

Assim, a participação de cada Município e do Estado deve ser estipulada em cada região metropolitana de acordo com suas

particularidades, sem que se permita que um ente tenha predomínio absoluto.

Neste sentido:

Ação direta de inconstitucionalidade. Instituição de região metropolitana e competência para saneamento básico. Ação direta de inconstitucionalidade contra Lei Complementar n. 87/1997, Lei n. 2.869/1997 e Decreto n. 24.631/1998, todos do Estado do Rio de Janeiro, que instituem a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a Microrregião dos Lagos e transferem a titularidade do poder concedente para prestação de serviços públicos de interesse metropolitano ao Estado do Rio de Janeiro.

2. Preliminares de inépcia da inicial e prejuízo. Rejeitada a preliminar de inépcia da inicial e acolhido parcialmente o prejuízo em relação aos arts. 1º, caput e § 1º; 2º, caput; 4º, caput e incisos I a VII; 11, caput e incisos I a VI; e 12 da LC 87/1997/RJ, porquanto alterados substancialmente.

3. Autonomia municipal e integração metropolitana. A Constituição Federal conferiu ênfase à autonomia municipal ao mencionar os municípios como integrantes do sistema federativo (art. 1º da CF/1988) e ao fixá-la junto com os estados e o Distrito Federal (art. 18 da CF/1988). A essência da autonomia municipal contém primordialmente (i) autoadministração, que implica capacidade decisória quanto aos interesses locais, sem delegação ou aprovação hierárquica; e (ii) autogoverno, que determina a eleição do chefe do Poder Executivo e dos representantes no Legislativo. O interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal. O mencionado interesse comum não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano. O caráter compulsório da participação deles em regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas já foi acolhido pelo Pleno do STF (ADI 1841/RJ, Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 20.9.2002; ADI 796/ES, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ 17.12.1999). O interesse comum inclui funções públicas e serviços que atendam a mais de um município, assim como os que, restritos ao território de um deles, sejam de algum modo dependentes, concorrentes, confluentes ou integrados de funções públicas, bem como serviços supramunicipais.

*4. Aglomerações urbanas e saneamento básico. O art. 23, IX, da Constituição Federal conferiu competência comum à União, aos estados e aos municípios para promover a melhoria das condições de saneamento básico. Nada obstante a competência municipal do poder concedente do serviço público de saneamento básico, o alto custo e o monopólio natural do serviço, além da existência de várias etapas – como captação, tratamento, adução, reserva, distribuição de água e o recolhimento, condução e disposição final de esgoto – que comumente ultrapassam os limites territoriais de um município, indicam a existência de interesse comum do serviço de saneamento básico. A função pública do saneamento básico frequentemente extrapola o interesse local e passa a ter natureza de interesse comum no caso de instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, nos termos do art. 25, § 3º, da Constituição Federal. Para o adequado atendimento do interesse comum, a integração municipal do serviço de saneamento básico pode ocorrer tanto voluntariamente, por meio de gestão associada, empregando convênios de cooperação ou consórcios públicos, consoante o arts. 3º, II, e 24 da Lei Federal 11.445/2007 e o art. 241 da Constituição Federal, como compulsoriamente, nos termos em que prevista na lei complementar estadual que institui as aglomerações urbanas. **A instituição de regiões metropolitanas,***



aglomerações urbanas ou microrregiões pode vincular a participação de municípios limítrofes, com o objetivo de executar e planejar a função pública do saneamento básico, seja para atender adequadamente às exigências de higiene e saúde pública, seja para dar viabilidade econômica e técnica aos municípios menos favorecidos. Repita-se que este caráter compulsório da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal

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

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

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

Por fim, destacam-se dois dispositivos previstos no Estatuto das Cidades e que estão diretamente relacionados às regiões metropolitanas (estes serão oportunamente estudados quando discutirmos o respectivo Estatuto):



a) Cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas obrigatoriamente precisam ter plano diretor, independentemente da quantidade de habitantes;

Lei 10.257/2001

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

b) Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas precisam ter participação da população e da comunidade em seus quadros;

Lei 10.257/2001

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

5 – Da Região Metropolitana

Vimos na aula anterior que o conceito de cidade está intimamente ligado à organização dos Municípios.

Já a região metropolitana é o conjunto de diferentes municípios próximos que se integram no sentido de facilitar a gestão da infraestrutura e serviços urbanos, a exemplo do transporte público, saúde e saneamento básico.

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

Neste sentido:

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

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

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

A Lei 13.089/2015 instituiu o Estatuto da MetrÓpole que trouxe, por exemplo, as seguintes definições:

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

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



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

Como este ponto já foi cobrado em prova?



CESPE – TCE/PA – AUDITOR -2016

Os estados-membros, mediante lei ordinária específica, podem instituir regiões metropolitanas, constituídas por agrupamentos de municípios, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

Comentários

Item Falso.

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

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



CESPE – TRE/BA – Analista -2010



A instituição de regiões metropolitanas pelos estados federados dispensa a edição prévia de lei complementar federal, diante da autonomia que lhes foi conferida pela CF.

Comentários

Item Verdadeiro.

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

Como este ponto já foi cobrado em prova?

A FCC já tentou confundir os candidatos quanto à exata redação do artigo 4º, inciso II, do Estatuto das Cidades (tema que será estudado em aula próxima), mas pertinente à presente aula.



FCC – Analista – MPE/SE - 2009

O plano diretor, um dos instrumentos da política urbana do Estatuto da Cidade, faz parte

- a) dos planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território.*
- b) do planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.*
- c) dos institutos tributários e financeiros.*
- d) dos instrumentos periódicos e políticos.*
- e) do planejamento municipal.*

Comentários



O plano diretor, conforme visto em nossa Aula 00, é um instrumento urbanístico destinado ao planejamento municipal. Assim, a alternativa correta desta questão é a **letra E**.

Destacamos a **letra B** que procura confundir o candidato com o exato teor do artigo 4º, inciso II, do Estatuto das Cidades:

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

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

Percebam, portanto, que o planejamento das regiões metropolitanas, das aglomerações urbanas e das microrregiões deve ser considerado como um dos instrumentos utilizados para se buscar os fins previstos no Estatuto das Cidades. Contudo, o plano diretor é instrumento do planejamento municipal, conforme artigo 182, parágrafo 1º, da Constituição Federal:

Artigo 182.

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



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

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



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

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

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

Neste sentido:

Ação direta de inconstitucionalidade. Instituição de região metropolitana e competência para saneamento básico. Ação direta de inconstitucionalidade contra Lei Complementar n. 87/1997, Lei n. 2.869/1997 e Decreto n. 24.631/1998, todos do Estado do Rio de Janeiro, que instituem a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a Microrregião dos Lagos e transferem a titularidade do poder concedente para prestação de serviços públicos de interesse metropolitano ao Estado do Rio de Janeiro.

2. Preliminares de inépcia da inicial e prejuízo. Rejeitada a preliminar de inépcia da inicial e acolhido parcialmente o prejuízo em relação aos arts. 1º, caput e § 1º; 2º, caput; 4º, caput e incisos I a VII; 11, caput e incisos I a VI; e 12 da LC 87/1997/RJ, porquanto alterados substancialmente.

3. Autonomia municipal e integração metropolitana. A Constituição Federal conferiu ênfase à autonomia municipal ao mencionar os municípios como integrantes do sistema federativo (art. 1º da CF/1988) e ao fixá-la junto com os estados e o Distrito Federal (art. 18 da CF/1988). A essência da autonomia municipal contém primordialmente (i) autoadministração, que implica capacidade decisória quanto aos interesses locais, sem delegação ou aprovação hierárquica; e (ii) autogoverno, que determina a eleição do chefe do Poder Executivo e dos representantes no Legislativo. O interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal. O mencionado interesse comum não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano. O caráter compulsório da participação deles em regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas já foi acolhido pelo Pleno do STF (ADI 1841/RJ, Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 20.9.2002; ADI 796/ES, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ 17.12.1999). O interesse comum inclui funções públicas e serviços que atendam a mais de um município, assim como os que, restritos ao território de um deles, sejam de algum modo dependentes, concorrentes, confluentes ou integrados de funções públicas, bem como serviços supramunicipais.

4. Aglomerações urbanas e saneamento básico. O art. 23, IX, da Constituição Federal conferiu competência comum à União, aos estados e aos municípios para promover a melhoria das condições de saneamento básico. Nada obstante a



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

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

6. Modulação de efeitos da declaração de inconstitucionalidade. Em razão da necessidade de continuidade da prestação da função de saneamento básico, há excepcional interesse social para vigência excepcional das leis impugnadas, nos termos do art. 27 da Lei n. 9868/1998, pelo prazo de 24 meses, a contar da data de conclusão do julgamento, lapso temporal razoável dentro do qual o legislador estadual deverá reapreciar o tema, constituindo modelo de prestação de saneamento básico nas áreas de integração metropolitana, dirigido por órgão colegiado com participação dos municípios pertinentes e do próprio Estado do Rio



de Janeiro, sem que haja concentração do poder decisório nas mãos de qualquer ente.

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

Por fim, destacam-se dois dispositivos previstos no Estatuto das Cidades e que estão diretamente relacionados às regiões metropolitanas (estes serão oportunamente estudados quando discutirmos o respectivo Estatuto):

c) Cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas obrigatoriamente precisam ter plano diretor, independentemente da quantidade de habitantes;

Lei 10.257/2001

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

d) Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas precisam ter participação da população e da comunidade em seus quadros;

Lei 10.257/2001

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.



6 - Poder de Polícia Urbanístico

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Como este ponto já foi cobrado em prova?



CESPE – PGM/SALVADOR – PROCURADOR - 2015

Assinale a opção correta acerca da política de desenvolvimento urbano e seu perfil constitucional.

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

Comentários

O item está **falso**.

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



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

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

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

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

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

14. Recurso Especial provido.

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

7 - Licenças Urbanísticas

7.1 - Considerações Iniciais;

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

- a) **Antes da atuação do particular** (controle prévio consubstanciado na aprovação de projetos, através de autorizações e licenças);
- b) **Durante a atuação do particular** (controle concomitante, efetivado por inspeções, comunicações e fiscalizações);
- c) **Após a atuação do particular** (controle sucessivo, efetivado mediante auto de vistoria, de conclusão de obra ou "habite-se");



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

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

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

quando a prefeitura aprova o projeto de um edifício em terreno do requerente, adequado a essa construção, deve expedir alvará de licença para construir; se, porém, no mesmo terreno ela apenas consente que se construa privsória e precariamente um barracão para estacionamento de carros ou outra atividade simplesmente tolerada, mas não assegurada por lei, ela expedirá um alvará de autorização, revogável a qualquer tempo.

(...)

O alvará de autorização é sempre revogável pela Prefeitura, sumariamente e sem qualquer indenização, ao passo que o alvará de licença nem sempre o é.

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

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

7.2 - Princípios Informadores das Licenças urbanísticas;

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



- i. **Indispensabilidade** – segundo o qual o pretendente é obrigado a requerê-la, sendo certo que a Administração Pública não poderá dispensá-las nem substituí-las por outra exigência ou compensação.
- ii. **Caráter Vinculado** – estando presentes os requisitos autorizadores, não poderá a Administração Pública negar a licença ao pleiteante. Assim, se o requerente preenche as exigências, tem ele direito à licença;
- iii. **Transferibilidade** – presente no momento de eventual transferência do imóvel. Em caso de alienação do imóvel, a licença transmite-se automaticamente aos seus sucessores;
- iv. **Autonomia** – as licenças urbanísticas não analisam os aspectos relativos à propriedade do imóvel, não se imiscuindo nas questões de domínio ou de eventual prejuízo de terceiros;
- v. **Definitividade** – dentro, porém, do prazo de vigência a que ficam subordinadas;

7.3- Espécies;

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

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

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

- i. **Introdutória** – oportunidade em que o particular faz um requerimento junto à Administração Pública (normalmente o proprietário ou aquele



que exerce a posse apresenta os documentos que o legitimem a construir naquele terreno ²a uma Autoridade Municipal competente);

- ii. **Fase de apreciação do pedido** – Trâmite do processo pelo órgão público para exame do projeto de construção e das plantas respectivas. podendo a Administração requerer complementação dos projetos, novas plantas ou realizar diligências, através de **comunicados** dirigidos ao requerente;
- iii. **Fase decisória** – Fase de conclusão do procedimento, onde a licença será outorgada ou recusada (deferida ou indeferida).

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

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

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

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

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

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

8 - Responsabilidade Administrativa, Civil e Penal

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

A atuação administrativa opera-se através:

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

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

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

(...)

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

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

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

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

Aqui, penso que os alunos precisam apenas ter conhecimento, mas não será necessária a memorização, dado o próprio foco do concurso.



Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| *CF. Art. 5º.*



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



9 - Legislação Pertinente

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

Constituição Federal

Art. 21. Compete à União:

IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

XXI - estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;

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

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

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

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;

VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.



§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

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

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

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

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

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

CAPÍTULO DA POLÍTICA URBANA

II

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

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

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

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

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo



urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

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

10 - Jurisprudência Correlata

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

Supremo Tribunal Federal

Ação direta de inconstitucionalidade. Instituição de região metropolitana e competência para saneamento básico. Ação direta de inconstitucionalidade contra Lei Complementar n. 87/1997, Lei n. 2.869/1997 e Decreto n. 24.631/1998, todos do Estado do Rio de Janeiro, que instituem a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a Microrregião dos Lagos e transferem a titularidade do poder concedente para prestação de serviços públicos de interesse metropolitano ao Estado do Rio de Janeiro.

2. Preliminares de inépcia da inicial e prejuízo. Rejeitada a preliminar de inépcia da inicial e acolhido parcialmente o prejuízo em relação aos arts. 1º, caput e § 1º; 2º, caput; 4º, caput e incisos I a VII; 11, caput e incisos I a VI; e 12 da LC 87/1997/RJ, porquanto alterados substancialmente.

3. Autonomia municipal e integração metropolitana. A Constituição Federal conferiu ênfase à autonomia municipal ao mencionar os municípios como integrantes do sistema federativo (art. 1º da CF/1988) e ao fixá-la junto com os estados e o Distrito Federal (art. 18 da CF/1988). A essência da autonomia municipal contém primordialmente (i) autoadministração, que implica capacidade decisória quanto aos interesses locais, sem delegação ou aprovação hierárquica; e (ii) autogoverno, que determina a eleição do chefe do Poder Executivo e dos representantes no Legislativo. O interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal. O mencionado interesse comum não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano. O caráter compulsório da participação deles em regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas já foi acolhido pelo Pleno do STF (ADI 1841/RJ, Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 20.9.2002; ADI 796/ES, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ 17.12.1999). O interesse comum inclui funções públicas e serviços que atendam a mais de um município, assim como os que, restritos ao território de um deles, sejam de algum modo dependentes, concorrentes, confluentes ou integrados de funções públicas, bem como serviços supramunicipais.

4. Aglomerações urbanas e saneamento básico. O art. 23, IX, da Constituição Federal conferiu competência comum à União, aos estados e aos municípios para promover a melhoria das condições de saneamento básico. Nada obstante a competência municipal do poder concedente do serviço público de saneamento básico, o alto custo e o monopólio natural do serviço, além da existência de várias etapas – como captação, tratamento, adução, reserva, distribuição de água e o recolhimento, condução e disposição final de esgoto – que comumente ultrapassam os limites territoriais de um município, indicam a existência de interesse comum do serviço de saneamento básico. A função pública do saneamento básico frequentemente extrapola o interesse local e passa a ter natureza de interesse comum no caso de instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, nos termos do art. 25, § 3º, da Constituição Federal. Para o



adequado atendimento do interesse comum, a integração municipal do serviço de saneamento básico pode ocorrer tanto voluntariamente, por meio de gestão associada, empregando convênios de cooperação ou consórcios públicos, consoante o arts. 3º, II, e 24 da Lei Federal 11.445/2007 e o art. 241 da Constituição Federal, como compulsoriamente, nos termos em que prevista na lei complementar estadual que institui as aglomerações urbanas. **A instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou microrregiões pode vincular a participação de municípios limítrofes, com o objetivo de executar e planejar a função pública do saneamento básico, seja para atender adequadamente às exigências de higiene e saúde pública, seja para dar viabilidade econômica e técnica aos municípios menos favorecidos. Repita-se que este caráter compulsório da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal**

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

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

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



11 - Bibliografia

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

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

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

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

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

MIRANDA, Maria Bernadete. **Princípios Constitucionais do Direito Urbanístico**. Revista Virtual Direito Brasil, São Paulo, v. 3, n. 1, 2009. Não paginado. Disponível em:
<http://www.direitobrasil.adv.br/arquivospdf/revista/revistav31/aulas/urba.pdf>.
Acesso em: 25.08.2017.



12 - Resumo da Aula



1. Para a concepção moderna, o direito urbanístico ultrapassa os limites da cidade para englobar um território inteiro, que se influencia mutuamente, devendo, ser estudado de forma sistêmica e conjugada.
2. À União compete definir o ordenamento territorial nacional e regional, ao Município compete o ordenamento territorial urbano, cujo instrumento básico da política de desenvolvimento é o Plano Diretor.
3. De acordo com a Constituição Federal o Plano Diretor é uma lei a ser aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes. Trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
4. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.
5. A função social da propriedade urbana é cumprida quando esta obedece aos padrões de saneamento, zoneamento, construção e todas as demais exigências do plano diretor.
6. O parágrafo 4º, do artigo 182, da Constituição Federal previu sanções que podem ser impostas ao proprietário do imóvel que não cumpre sua função social. Tais sanções devem ser aplicadas de forma sucessiva tal qual previsto no dispositivo constitucional, a seguir enumeradas:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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



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

7. Mesmo que a propriedade esteja cumprindo sua função social, poderá o Poder Público desapropriá-la em caso de necessidade ou utilidade pública, ou ainda, em caso de interesse social. Neste caso, a indenização será prévia e em dinheiro.
8. Hipótese diferente é aquela prevista para a propriedade que não cumpre sua função social e que já passara sucessivamente pela edificação ou parcelamento compulsórios e pelo IPTU progressivo no tempo. Esta poderá ser desapropriada de forma extraordinária (uma verdadeira sanção ao particular) e o pagamento será feito em títulos da dívida pública.
9. O artigo 183, da Constituição Federal institui uma espécie de usucapião de imóvel urbano, denominado pela doutrina de usucapião pró-moradia, em favor de quem possuir como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de até 250m². Todavia, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e deve utilizar o referido bem para sua moradia ou de sua família.
10. As normas de direito urbanístico são aquelas relativas às ordenações dos espaços habitáveis e podem ser divididas em normas gerais e normas suplementares de direito urbanístico.
11. À União compete editar normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais. Aos Estados compete dispor sobre normas urbanísticas regionais (normas de ordenação do território do Estado), suplementares das normas urbanísticas

estabelecidas pela União) e planos urbanísticos regionais (plano de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado).

12. E, aos Municípios cabe estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, além de promover o adequado ordenamento do seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, executando, para tanto, o plano diretor.
13. As regiões metropolitanas, segundo previsto na Constituição Federal, serão instituídas mediante Lei Complementar pelos Estados. Trata-se de um agrupamento de municípios vizinhos com o intuito de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas comuns.
14. Destaque-se que a região metropolitana não possui personalidade jurídica própria, apenas integra o Estado às decisões sobre aquelas determinadas políticas públicas adotadas na região. Para o STF, a simples compulsoriedade da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal.
15. As regiões metropolitanas, segundo previsto na Constituição Federal, serão instituídas mediante Lei Complementar pelos Estados. Trata-se de um agrupamento de municípios vizinhos com o intuito de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas comuns.
16. Para o STF, a simples compulsoriedade da integração metropolitana não esvazia a autonomia municipal. A inconstitucionalidade apenas ocorre acaso o Estado Membro transfira para si as atribuições de gestão de políticas públicas da região metropolitana em matérias de interesse comum. Não pode, pois, o Estado esvaziar o poder decisório dos Municípios.



17. A competência para o planejamento e o controle do uso e ocupação do solo urbano é dos municípios; a estes cabe, por conseguinte, o exercício das atividades de polícia relacionadas à concessão de licenças para edificação, de licenças para localização e funcionamento dos estabelecimentos industriais e comerciais, à aplicação de sanções pelo descumprimento de normas edilícias, etc.
18. As zonas de expansão urbana ainda que na área rural, devem ser desde logo delimitadas pelo Município e submetidas às restrições urbanísticas do Plano Diretor e às normas do Código de Obras para as suas edificações e traçado urbano.
19. O zoneamento de uso do solo é um procedimento urbanístico que se destina a fixar e traçar as diretrizes dos usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.
20. O zoneamento, quando reúne áreas contíguas com pronunciadas diferenças restritivas, gera situações de desigualdade entre proprietários, que provocam tratamentos injustos, quer quando a uns se possibilitam usos mais vantajosos e rentáveis para seus lotes, quer quando a outros se permite índice de aproveitamento maior para seus terrenos que aos demais.
21. Conceitua-se solo criado como toda edificação construída com coeficiente acima do coeficiente único, quer envolvendo a ocupação do espaço aéreo, quer a de subsolo.
22. O poder de polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado.



23. As licenças urbanísticas, além de reconhecerem e consubstanciarem um direito do requerente, controlam o exercício do direito de construir, convertendo-se em um verdadeiro instrumento de execução do urbanismo.
24. Assim, não se controla apenas a estética dos edifícios, mas também a obediência das normas da polícia de construção, a acomodação do projeto ao planejamento urbanístico, à urbanização programada, etc.
25. As licenças edilícias mais características são as licenças para edificar (construir), para reformas, para reconstruções e para demolições.
26. O controle repressivo da atividade urbanística opera-se por meio de instrumentos administrativos ou judiciais, aplicando-se sempre que o particular cometa uma infração urbanística ou edilícia.
27. A atuação administrativa opera-se através:
 - a. Da aplicação de multas;
 - b. Da interdição de atividade;
 - c. Embargos de obras;
 - d. Demolição compulsória;
28. O embargo de obra consiste na determinação de paralização da execução da obra expedida pela autoridade competente para exercer a polícia das construções.
29. A demolição compulsória de obra é a mais rigorosa medida administrativa. Deve aplicar-se em casos extremos, em que a correção da infração não se possa realizar por outro meio.
- 30.



13 – Questões Objetivas – parte 01



HORA DE
PRATICAR!

13.1 - Questões Objetivas

Questão 01 – FCC – Auditor Municipal/SP – 2007

Considere as seguintes afirmações sobre as diretrizes constitucionais da política de desenvolvimento urbano:

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

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

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

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

Está correto o que se afirma APENAS em

- a) I e II.*
- b) I e III.*
- c) II e III.*
- d) II e IV.*
- e) III e IV.*



Questão 02 – FCC – Analista – TCE/PR – 2011

Sobre a política urbana, a Constituição estabelece que

- a) a política de desenvolvimento urbano, executada pela União, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*
- b) a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*
- c) as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em títulos da dívida pública.*
- d) o plano diretor, obrigatório para todas as cidades, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*
- e) é vedada a usucapião de imóveis públicos, salvo no caso de imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizados por famílias de baixa renda como moradia, por cinco anos, sem interrupção e sem oposição.*

Questão 03 – FCC – Procurador – PGM/Cuiabá – 2014

Integra a disciplina constitucional da política de desenvolvimento urbano

- a) a desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, do imóvel que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão.*
- b) a obrigatoriedade de todos os Municípios adotarem Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, no qual estejam expressas as exigências de ordenação da cidade, em conformidade com as quais se considera que a propriedade urbana cumpre sua função social.*
- c) a adoção de parcelamento ou edificação compulsórios, seguidos de instituição de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante lei específica, como mecanismos de promoção do adequado aproveitamento de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.*



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

e) a aquisição, mediante usucapião, do domínio de qualquer área urbana de até 250 metros quadrados, possuída por cinco anos ininterruptos e utilizada como moradia própria ou da família, concedendo-se o título respectivo ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Questão 04 – FCC – Procurador – PGM/João Pessoa – 2012

A Constituição Federal faculta ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento,

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

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

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

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

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



Questão 05 – FCC – Juiz do Trabalho – TRT 6ª Região - 2013

A Constituição da República prevê, como mecanismo atrelado ao cumprimento da função social da propriedade, a

- a) impossibilidade absoluta de desapropriação da pequena e média propriedade rural, para fins de reforma agrária.*
- b) desapropriação para fins de reforma agrária, mediante indenização em títulos da dívida pública, de glebas em que localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas.*
- c) instituição de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, sucessiva mente a parcelamento ou edificação compulsórios.*
- d) usucapião de área urbana de até cinquenta hectares, por quem a possua, ininterruptamente e sem oposição, por cinco anos.*
- e) requisição de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.*

Questão 06 – FCC – Analista – TRF 4ª Região - 2014

A desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida agrária, com prazo de resgate de até vinte anos, é

- a) obrigatória para o Poder Público municipal, para garantia do cumprimento da função social da propriedade prevista na Constituição Federal.*
- b) vedada pela Constituição, que prevê que a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro.*
- c) de competência da União, com cláusula de preservação do valor real.*
- d) medida absolutamente prioritária a ser adotada pelo Poder Público municipal para cumprimento da política de desenvolvimento urbano.*
- e) limitada às áreas onde haja cultivo de substância entorpecente ou capaz de determinar dependência física ou psíquica.*

Questão 07 – FCC – Procurador – PGM/São Luiz – 2016



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

a) compatível com a Constituição da República.

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

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

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

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

Questão 08 – FCC – Técnico – SEFAZ/MA - 2016

A política urbana constitucional, regulada no título da ordem econômica,

a) estabelece, como instrumento de combate à subutilização do solo urbano, a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Congresso Nacional, com prazo de resgate de até quinze anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



- b) prevê a possibilidade de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e em razão do valor do imóvel.*
- c) determina que a função social da propriedade urbana é definida no plano diretor dos Municípios.*
- d) determina a obrigatoriedade do plano diretor para cidades com mais de 25 mil habitantes.*
- e) institui a usucapião especial urbana para fins de moradia, nas modalidades individual e coletiva, com intuito de regularização fundiária.*

Questão 09 – FCC – TCM/GO – Procurador do MP de Contas- 2015 - ADAPTADA

Em matéria urbanística, compete

- a) ao Município promover, privativamente, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.*
- b) ao Município criar, organizar e suprimir distritos a seu exclusivo critério. ao Estado elaborar os planos regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.*
- c) à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos*
- d) à União legislar, privativamente, sobre matéria de mobilidade urbana.*

Questão 10 – FCC – TCM/GO – Procurador do MP de Contas- 2015 - ADAPTADA

Considere:

- I. A competência municipal para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais.*
- II. É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional n o 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU,*



salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

III. Não viola o princípio da autonomia municipal disposição contida em Constituição Estadual que obrigue os Municípios com mais de cinco mil habitantes a instituir, por lei, o Plano Diretor.

IV. Pode o Município estabelecer tributo pela chamada parcela do solo criado por representar remuneração ao Município pela construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento do solo.

Está correto o que se afirma APENAS em

- a) I e IV*
- b) I e III*
- c) I e II*
- d) II e III*
- e) III e IV.*

Questão 11 – CESPE – DPE/AC – Defensor - 2012

Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

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

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

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

d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais



de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.

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

Questão 12 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

A discussão acerca de cidades sustentáveis só tomou vulto, no Brasil, nos últimos dez anos. A relevância do tema está caracterizada no seguinte trecho, elaborado pelo MMA. Contrastando com os 37,73% da população mundial que, em 1975, habitavam em assentamentos humanos urbanos, em torno do ano de 2005, com o salto estatístico da urbanização, esse percentual ultrapassará os 50% e, em 2025, será de 61,07%. Esses números e a tendência à urbanização revelada em Habitat II indicam: o surgimento e o eventual agravamento de grandes problemas sociais, resultantes de elevadas densidades e de altas taxas anuais de crescimento de futuras metrópoles; a criação de uma nova configuração de metrópoles globais, fortemente vinculadas, constituindo uma rede global; a internacionalização de interesses e de políticas locais das grandes cidades; a ampliação de serviços fornecidos por essas cidades a usuários que nelas não habitam; o risco de não-sustentabilidade da qualidade de vida em muitas cidades, seja pela destruição de recursos naturais e do patrimônio cultural que possuíam, seja pela gestão e operação pouco cautelosas e não planejadas de seus serviços.

Maria do Carmo de Lima Bezerra e Marlene Allan Fernandes. Cidades sustentáveis: subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira. MMA, Brasília, 2000, p. 39-40 (com adaptações).

Com referência à problemática da sustentabilidade das cidades, julgue o item a seguir.



Um dos instrumentos de busca da sustentabilidade das cidades, previsto em lei federal, é a gestão orçamentária participativa, a ser realizada independentemente da filiação política da administração municipal.

Questão 13 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

O transporte constitui sabidamente um dos elementos centrais da estruturação espacial das cidades e das regiões. Vários geógrafos e economistas têm-se dedicado a estudar as relações entre uso do solo, economia, desenvolvimento das cidades e regiões e o transporte. Igualmente, o papel dos transportes no desenvolvimento urbano e regional levou a que o recém-promulgado Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257, de 10/7/2001 - tivesse dedicado a esse setor várias disposições.

A respeito da geografia urbana e regional dos transportes e do Estatuto da Cidade, julgue o item abaixo.

A oferta de transporte inclui-se entre as diretrizes para a política urbana dispostas do referido estatuto.

Questão 14 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

O transporte constitui sabidamente um dos elementos centrais da estruturação espacial das cidades e das regiões. Vários geógrafos e economistas têm-se dedicado a estudar as relações entre uso do solo, economia, desenvolvimento das cidades e regiões e o transporte. Igualmente, o papel dos transportes no desenvolvimento urbano e regional levou a que o recém-promulgado Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257, de 10/7/2001 - tivesse dedicado a esse setor várias disposições. A respeito da geografia urbana e regional dos transportes e do Estatuto da Cidade, julgue o item abaixo.



Inclui-se entre as diretrizes para a política urbana dispostas no mencionado estatuto da cidade a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar, entre outros aspectos, a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente.



13.2 – Gabaritos

1	E	8	C
2	B	9	C
3	C	10	C
4	D	11	E
5	C	12	V
6	C	13	V
7	C	14	V



13.3 - Comentários

Questão 01 – FCC – Auditor Municipal/SP – 2007

Considere as seguintes afirmações sobre as diretrizes constitucionais da política de desenvolvimento urbano:

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

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

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

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

Está correto o que se afirma APENAS em

- a) I e II.*
- b) I e III.*
- c) II e III.*
- d) II e IV.*
- e) III e IV.*

Comentários

Gabarito, letra E.

I: FALSO -> Há possibilidade de pagamento em títulos da dívida pública, conforme art. 182, §4º, inciso III da CF:



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

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

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

II: FALSO -> No mesmo §4º acima transcrito, percebe-se que isso só pode ocorrer mediante lei. No caso, o item traz o termo "decreto específico".

III: VERDADEIRO -> Disposição do art. 183 da CF:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

IV: VERDADEIRO -> Disposição do art. 182, §§1º e 2º da CF:

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

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

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

Questão 02 – FCC – Analista – TCE/PR – 2011

Sobre a política urbana, a Constituição estabelece que



- a) a política de desenvolvimento urbano, executada pela União, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
- b) a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
- c) as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em títulos da dívida pública.
- d) o plano diretor, obrigatório para todas as cidades, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
- e) é vedada a usucapião de imóveis públicos, salvo no caso de imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizados por famílias de baixa renda como moradia, por cinco anos, sem interrupção e sem oposição.

Comentários

Gabarito, letra B.

A questão é prioritariamente respondida pelo art. 182 da Constituição Federal:

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

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

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

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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



A letra E encontra seu erro pelo fato de que não há exceções para a usucapião de imóveis públicos.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)
§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Questão 03 – FCC – Procurador – PGM/Cuiabá – 2014

Integra a disciplina constitucional da política de desenvolvimento urbano

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

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

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

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

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



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

Comentários

Gabarito, letra C.

Disposição presente no art. 182, §4º da CF

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

Letra A: Inicialmente, importa destacar que o conteúdo trazido no item trata da política agrária e não da urbana. Ainda assim, deixou de apresentar o termo “definido em lei”, restando incompleta a disposição do art. 184 da CF:

*Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja **utilização será definida em lei.***

Letra B: Não são todos, mas apenas os com mais de vinte mil habitantes, conforme art. 182, §1º da CF:

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



Letra D: A emissão de títulos da dívida pública deve ser previamente aprovada pelo Senado Federal, conforme destaque na transcrição do art. 182, §4º, inciso III da CF, já feito anteriormente.

Letra E: O item deixa de observar que os imóveis públicos não podem ser objeto de usucapião (art. 183, §3º da CF). Assim, o termo “qualquer área” não pode ser considerado correto.

Questão 04 – FCC – Procurador – PGM/João Pessoa – 2012

A Constituição Federal faculta ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento,

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

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

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

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

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

Comentários



Gabarito, letra D.

Disposição do art. 182, §4º, inciso III da CF:

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

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

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

Letra A: A intervenção do ente Estadual não é prevista na Constituição, Estatuto das Cidades ou em qualquer outra norma em relação a tal assunto. Próximo a isso, o art. 5º do Estatuto das Cidades dispõe que isso poderia competir a uma lei municipal:

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Letra B: Essa previsão está presente no art. 182, §4º, inciso II da CF:

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

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

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



Letra C: Essa penalidade é uma faculdade do Poder Público, conforme o art. 5º do Estatuto das Cidades já transcrito anteriormente, bem como do inciso I do art. 182, §4º da CF:

| *I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

Letra E: A previsão do confisco inexistente no ordenamento legal brasileiro. Ademais, importa ressaltar que até mesmo a própria Constituição já veda o confisco em matéria tributária, conforme art. 150, inciso IV:

| *Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:
IV - utilizar tributo com efeito de confisco;*

Questão 05 – FCC – Juiz do Trabalho – TRT 6ª Região - 2013

A Constituição da República prevê, como mecanismo atrelado ao cumprimento da função social da propriedade, a

a) impossibilidade absoluta de desapropriação da pequena e média propriedade rural, para fins de reforma agrária.

b) desapropriação para fins de reforma agrária, mediante indenização em títulos da dívida pública, de glebas em que localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas.

c) instituição de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, sucessivamente a parcelamento ou edificação compulsórios.

d) usucapião de área urbana de até cinquenta hectares, por quem a possua, ininterruptamente e sem oposição, por cinco anos.

e) requisição de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.

Comentários

Gabarito, letra C.

Disposição presente no art. 182, §4º da CF



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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

Letra A: Não há essa impossibilidade absoluta, conforme art. 184 da CF. Ademais, também é importante destacar que as exceções estão dispostas no art. 185.

Letra B: Cabe indenização, conforme art. 243 da CF:

Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º.

Letra D: A medida está errada, devendo-se observar o disposto no art. 183 da CF:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Letra E: A requisição não é aleatória, apenas sendo possível de acordo com o art. 5º, inciso XXV da CF:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade



do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

Questão 06 – FCC – Analista – TRF 4ª Região - 2014

A desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida agrária, com prazo de resgate de até vinte anos, é

a) obrigatória para o Poder Público municipal, para garantia do cumprimento da função social da propriedade prevista na Constituição Federal.

b) vedada pela Constituição, que prevê que a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

c) de competência da União, com cláusula de preservação do valor real.

d) medida absolutamente prioritária a ser adotada pelo Poder Público municipal para cumprimento da política de desenvolvimento urbano.

e) limitada às áreas onde haja cultivo de substância entorpecente ou capaz de determinar dependência física ou psíquica.

Comentários

Gabarito, letra C.

A questão é diretamente respondida pelo *caput* do art. 184 da CF:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Questão 07 – FCC – Procurador – PGM/São Luiz – 2016

Constituição estadual que estabeleça a obrigatoriedade de Municípios com mais de 10.000 habitantes aprovarem Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, no qual se



exija do proprietário de solo urbano não utilizado ou subutilizado que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de, entre outras medidas, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será

a) compatível com a Constituição da República.

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

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

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

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

Comentários

Gabarito, letra C.

Deve-se observar o limite (leia-se “pisso”) de 20.000 habitantes para a obrigatoriedade do Plano Diretor, sob risco de violação direta a disposição constitucional, conforme art. 182, §1º:

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



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

Assim, as demais alternativas estão incorretas.

Questão 08 – FCC – Técnico – SEFAZ/MA - 2016

A política urbana constitucional, regulada no título da ordem econômica, a) estabelece, como instrumento de combate à subutilização do solo urbano, a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Congresso Nacional, com prazo de resgate de até quinze anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

b) prevê a possibilidade de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e em razão do valor do imóvel.

c) determina que a função social da propriedade urbana é definida no plano diretor dos Municípios.

d) determina a obrigatoriedade do plano diretor para cidades com mais de 25 mil habitantes.

e) institui a usucapião especial urbana para fins de moradia, nas modalidades individual e coletiva, com intuito de regularização fundiária.

Comentários

Gabarito, letra C.

Disposição direta do art. 182, §2º da CF:

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

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

Letra A: O prazo é de dez anos e não quinze, conforme art. 182, §4º, inciso III da CF:



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

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

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

Letra B: O valor do imóvel não é característica da progressividade, restringindo-se ao tempo, conforme art. 182, §4º, inciso II da CF:

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

Letra D: O " piso " é de vinte mil habitantes, conforme art. 182, §1º:

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

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

Letra E: Não há usucapião especial urbana na modalidade coletiva. Observar que a escrita do art. 183 da CF ("**aquele que possuir**") está no singular:

*Art. 183. **Aquele que possuir** como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

Questão 09 – FCC – TCM/GO – Procurador do MP de Contas– 2015 - ADAPTADA

Em matéria urbanística, compete



- a) ao Município promover, privativamente, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.
- b) ao Município criar, organizar e suprimir distritos a seu exclusivo critério. ao Estado elaborar os planos regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.
- c) à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos
- d) à União legislar, privativamente, sobre matéria de mobilidade urbana.

Comentários

Gabarito, letra C.

Percebo que houve um erro na passagem do gabarito inicial, peço desculpas por isso.

Em relação à questão, esta encontra resposta tanto no artigo 21 da CF que consta em sua pergunta como também no art. 3º, inciso IV do Estatuto das Cidades que, mesmo com a alteração da Lei nº 13.146 em 2015, continua correta (Letra C).

Em relação ao que está errado nas demais alternativas, segue:

Letra A: Art. 30, inciso VIII, CF:

*Art. 30. Compete aos Municípios:
VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

Letra B: Art. 30, inciso IV, CF:

*Art. 30. Compete aos Municípios:
IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;*



Letra D: Não consta no rol do artigo 22 da Constituição Federal competência da União para legislar privativamente sobre mobilidade urbana, mas sim leis de trânsito. Consta, em verdade (como apontado no gabarito), que a União dará diretrizes para a mobilidade urbana, mas o Município irá complementar na legislação o que couber, art. 30, inciso II, CF:

Art. 30. Compete aos Municípios:

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Questão 10 – FCC – TCM/GO – Procurador do MP de Contas– 2015 - ADAPTADA

Considere:

I. A competência municipal para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais.

II. É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional n.º 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

III. Não viola o princípio da autonomia municipal disposição contida em Constituição Estadual que obrigue os Municípios com mais de cinco mil habitantes a instituir, por lei, o Plano Diretor.

IV. Pode o Município estabelecer tributo pela chamada parcela do solo criado por representar remuneração ao Município pela construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento do solo.

Está correto o que se afirma APENAS em

a) I e IV



- b) I e III
- c) I e II
- d) II e III
- e) III e IV.

Comentários

Gabarito, letra C.

I: VERDADEIRO -> Art. 24, inciso I da CF:

*Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;*

II: VERDADEIRO -> Súmula 668, STF:

É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

III: FALSO -> O piso de cinco mil está errado, devendo-se observar o de vinte mil, conforme art. 182, §1º da CF:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

IV: FALSO -> Importante julgado do STF determina o contrário, conforme segue:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. LEI N. 3.338/89 DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC. SOLO CRIADO. NÃO CONFIGURAÇÃO COMO TRIBUTO. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CRIAR SOLO. DISTINÇÃO ENTRE ÔNUS, DEVER E OBRIGAÇÃO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ARTIGOS 182 E 170, III DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. 1. SOLO CRIADO Solo criado é o solo artificialmente criado pelo homem [sobre ou sob o solo natural], resultado da construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento. 2. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CRIAR SOLO.



PRESTAÇÃO DE DAR CUJA SATISFAÇÃO AFASTA OBSTÁCULO AO EXERCÍCIO, POR QUEM A PRESTA, DE DETERMINADA FACULDADE. ATO NECESSÁRIO. ÔNUS. Não há, na hipótese, obrigação. Não se trata de tributo. Não se trata de imposto. Faculdade atribuível ao proprietário de imóvel, mercê da qual se lhe permite o exercício do direito de construir acima do coeficiente único de aproveitamento adotado em determinada área, desde que satisfeita prestação de dar que consubstancia ônus. Onde não há obrigação não pode haver tributo. Distinção entre ônus, dever e obrigação e entre ato devido e ato necessário. 3. ÔNUS DO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL URBANO. Instrumento próprio à política de desenvolvimento urbano, cuja execução incumbe ao Poder Público municipal, nos termos do disposto no artigo 182 da Constituição do Brasil. Instrumento voltado à correção de distorções que o crescimento urbano desordenado acarreta, à promoção do pleno desenvolvimento das funções da cidade e a dar concreção ao princípio da função social da propriedade [art. 170, III da CB]. 4. Recurso extraordinário conhecido, mas não provido. (STF - RE: 387047 SC, Relator: Min. EROS GRAU, Data de Julgamento: 06/03/2008, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJe-078 DIVULG 30-04-2008 PUBLIC 02-05-2008 EMENT VOL-02317-04 PP-00799 RTJ VOL-00204-03 PP-01314 LEXSTF v. 30, n. 355, 2008, p. 263-287)

Questão 11 – CESPE – DPE/AC – Defensor - 2012

Assinale a opção correta em relação à defesa da ordem urbanística.

- a) O planejamento de construção de ruas e de prédios de forma a garantir fluxo tranquilo, tanto do transporte terrestre quanto do aéreo, não se enquadra como diretriz da ordem urbanística.*
- b) A justa distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização bem como dos ônus dele decorrentes não se inclui entre as preocupações relacionadas à ordem urbanística.*
- c) Caso o dano por falta de investimento em infraestrutura, como a falta de água frequente ou defeitos na rede de esgoto, atinja apenas alguns bairros de determinado município, estará configurada violação a direito difuso.*
- d) A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, é matéria afeta ao direito de propriedade e, como tal, não diz respeito ao direito urbanístico.*
- e) A lei reconhece como direito coletivo em sentido amplo a ordem urbanística, sendo um dos objetivos da política urbana o pleno desenvolvimento da propriedade urbana, razão pela qual a construção de*



condomínios em região arborizada deve ser precedida de estudo de impacto ambiental.

Comentários

Gabarito, letra E.

A resposta é encontra na Lei da Ação Civil Pública (7.347/85), em seu art. 4º, considerando que a ordem urbanística é um direito coletivo:

Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar dano ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à honra e à dignidade de grupos raciais, étnicos ou religiosos, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

Letra A: Essa é uma diretriz disposta no art. 2º, inciso IV do Estatuto das Cidades:

*Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

Letra B: Também consta no mesmo art. 2º já referido, precisamente no inciso IX:

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

Letra C: Ainda que possa gerar debates em relação à certeza do que foi considerado pela banca examinadora, provavelmente pretendeu o examinador expor a seguinte situação: a falta de investimento na infraestrutura de distribuição de água atingiu alguns bairros, nos quais os consumidores do serviço público estão ligados com a parte contrária por uma relação jurídica base (contrato de serviço de distribuição através de empresa concessionária). Assim,



aplicando-se o entendimento do art. 81, inciso II do CDC (interesses ou direitos coletivos).

Letra D: Também disposto no já referido artigo 2º, agora no inciso XIV:

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;

Questão 12 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

A discussão acerca de cidades sustentáveis só tomou vulto, no Brasil, nos últimos dez anos. A relevância do tema está caracterizada no seguinte trecho, elaborado pelo MMA. Contrastando com os 37,73% da população mundial que, em 1975, habitavam em assentamentos humanos urbanos, em torno do ano de 2005, com o salto estatístico da urbanização, esse percentual ultrapassará os 50% e, em 2025, será de 61,07%. Esses números e a tendência à urbanização revelada em Habitat II indicam: o surgimento e o eventual agravamento de grandes problemas sociais, resultantes de elevadas densidades e de altas taxas anuais de crescimento de futuras metrópoles; a criação de uma nova configuração de metrópoles globais, fortemente vinculadas, constituindo uma rede global; a internacionalização de interesses e de políticas locais das grandes cidades; a ampliação de serviços fornecidos por essas cidades a usuários que nelas não habitam; o risco de não-sustentabilidade da qualidade de vida em muitas cidades, seja pela destruição de recursos naturais e do patrimônio cultural que possuíam, seja pela gestão e operação pouco cautelosas e não planejadas de seus serviços.

Maria do Carmo de Lima Bezerra e Marlene Allan Fernandes. Cidades sustentáveis: subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira. MMA, Brasília, 2000, p. 39-40 (com adaptações).

Com referência à problemática da sustentabilidade das cidades, julgue o item a seguir.



Um dos instrumentos de busca da sustentabilidade das cidades, previsto em lei federal, é a gestão orçamentária participativa, a ser realizada independentemente da filiação política da administração municipal.

Comentários

Gabarito, CORRETO.

Disposição do art. 4º, inciso III, alínea "f)" do Estatuto das Cidades:

*Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
III – planejamento municipal, em especial:
f) gestão orçamentária participativa;*

Ademais, faz parte da política urbanística, cuja execução independe do partido que esteja como gestor do ente.

Questão 13 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

O transporte constitui sabidamente um dos elementos centrais da estruturação espacial das cidades e das regiões. Vários geógrafos e economistas têm-se dedicado a estudar as relações entre uso do solo, economia, desenvolvimento das cidades e regiões e o transporte. Igualmente, o papel dos transportes no desenvolvimento urbano e regional levou a que o recém-promulgado Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257, de 10/7/2001 - tivesse dedicado a esse setor várias disposições.

A respeito da geografia urbana e regional dos transportes e do Estatuto da Cidade, julgue o item abaixo.

A oferta de transporte inclui-se entre as diretrizes para a política urbana dispostas do referido estatuto.

Comentários



Gabarito, CORRETO.

Conforme art. 2º, inciso V do Estatuto das Cidades:

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

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

Questão 14 – CESPE – Consultor Legislativo – Senado Federal – 2002

O transporte constitui sabidamente um dos elementos centrais da estruturação espacial das cidades e das regiões. Vários geógrafos e economistas têm-se dedicado a estudar as relações entre uso do solo, economia, desenvolvimento das cidades e regiões e o transporte. Igualmente, o papel dos transportes no desenvolvimento urbano e regional levou a que o recém-promulgado Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257, de 10/7/2001 - tivesse dedicado a esse setor várias disposições. A respeito da geografia urbana e regional dos transportes e do Estatuto da Cidade, julgue o item abaixo.

Inclui-se entre as diretrizes para a política urbana dispostas no mencionado estatuto da cidade a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar, entre outros aspectos, a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente.

Comentários

Gabarito, CORRETO.

Conforme art. 2º, inciso VI, alínea "d)" do Estatuto das Cidades:



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

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

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



14 – Questões Objetivas



14.1 - Questões

Questão 01 – FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016

Sobre o regime constitucional da política urbana, analise as seguintes assertivas e assinale V, se verdadeiras, ou F, se falsas.

- () A função social da propriedade urbana é atendida quando esta cumpre as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*
- () A Constituição Federal de 1988 estabelece uma lista exemplificativa de sanções a serem aplicadas, conforme previsão em lei municipal específica, para o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.*
- () O usucapião-urbano para fins de moradia própria ou da família aplica-se àquele que possuir como sua uma área urbana de até 250 metros quadrados, pelo prazo mínimo de 5 anos ininterruptos e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.*
- () O plano diretor deve indicar as áreas onde poderão ser utilizadas as medidas de exigência do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórias.*
- () O plano diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e instrumento básico da política e do desenvolvimento e de expansão urbana, pode ser alterado por meio de decreto.*

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

- a) V – F – F – V – F.*
- b) V – F – V – V – F.*
- c) F – V – F – F – V.*
- d) F – V – V – F – F.*
- e) V – V – F – V – V.*

Questão 02 – FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016

Em relação à competência legislativa municipal e ao conteúdo das normas urbanísticas municipais, analise as seguintes assertivas:

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



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

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

Quais estão corretas?

- a) Apenas I.*
- b) Apenas III.*
- c) Apenas I e II.*
- d) Apenas II e III.*
- e) I, II e III.*

Questão 03 – VUNESP – PGM/São Paulo – Procurador – 2014

As diretrizes gerais da política urbana são, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01), dentre outras:

- a) Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra rural, à moradia e ao saneamento básico.*
- b) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.*
- c) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a minimizar a proximidade de usos incompatíveis ou inoportunos.*
- d) Integração entre as atividades urbanas e semiurbanas, objetivando o desenvolvimento macroeconômico do município.*
- e) Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por pessoas hipossuficientes mediante o estabelecimento de normas gerais de urbanização e uso do solo.*

Questão 04 - FCC – Procurador do Tribunal de Contas – TCM/GO - 2015

O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano

- a) cabem em qualquer hipótese de descumprimento da função social da propriedade urbana.*
- b) dependem ainda de regulamentação por lei federal específica.*
- c) dependem de lei municipal específica impondo-os ao proprietário ainda que já incluída a área onde se situa o imóvel no plano diretor municipal.*
- d) podem ser impostos apenas ao proprietário de imóvel urbano não edificado.*
- e) substituem a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.*



14.2 – Gabaritos

Questão	Resposta
1	B
2	E
3	B
4	C



14.3 – Comentários

Questão 01 – FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016

Sobre o regime constitucional da política urbana, analise as seguintes assertivas e assinale V, se verdadeiras, ou F, se falsas.

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

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

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

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

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

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

a) V – F – F – V – F.

b) V – F – V – V – F.

c) F – V – F – F – V.

d) F – V – V – F – F.

e) V – V – F – V – V.

Comentários

Gabarito, letra B.

VERDADEIRO -> art. 182, §2º da CF:

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

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

FALSO -> Trata-se de rol taxativo, conforme art. 182, §4º da CF:



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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

VERDADEIRO -> art. 183, CF:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de **até duzentos e cinquenta metros quadrados**, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

VERDADEIRO -> Destaque para o §4º do art. 182 da CF anteriormente transcrito:

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

FALSO -> Por ser aprovado pela Câmara Municipal (portanto, lei), não pode ser alterado por meio de decreto. Assim, necessita de outra lei para sua alteração (art. 182, §1º da CF).

Questão 02 – FUNDATEC – PGM/Porto Alegre – Procurador – 2016

Em relação à competência legislativa municipal e ao conteúdo das normas urbanísticas municipais, analise as seguintes assertivas:

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

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



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

- a) Apenas I.
- b) Apenas III.
- c) Apenas I e II.
- d) Apenas II e III.
- e) I, II e III.

Comentários

Gabarito, letra

I: VERDADEIRO -> Conforme importante julgado local:

*AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI DO MUNICÍPIO DE GARIBALDI. IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL EM ÁREA RURAL. MATÉRIA DE COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONCORRENTE ENTRE UNIÃO E ESTADO RESERVADA AO CHEFE DO PODER EXECUTIVO. Deve ser declarado inconstitucional o art. 2.º da Lei Complr n. 08/2010 do Município de Garibaldi, de iniciativa da Câmara Municipal, ao prever a possibilidade de parcelamento de solo, para fins urbanos, em área rural, situação que afronta as disposições da Lei Federal nº 6.766/79, que trata do Parcelamento do Solo Urbano. A matéria da lei aborda direito...
(TJ-RS - ADI: 70040704033 RS, Relator: Orlando Heemann Júnior, Data de Julgamento: 03/12/2012, Tribunal Pleno)*

II: VERDADEIRO: Há duas referências importantes no Estatuto das Cidades:

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 35. 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 previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III: VERDADEIRO -> art. 40, §4º do Estatuto das Cidades:



Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Questão 03 – VUNESP – PGM/São Paulo – Procurador – 2014

As diretrizes gerais da política urbana são, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01), dentre outras:

- a) Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra rural, à moradia e ao saneamento básico.*
- b) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.*
- c) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a minimizar a proximidade de usos incompatíveis ou inoportunos.*
- d) Integração entre as atividades urbanas e semiurbanas, objetivando o desenvolvimento macroeconômico do município.*
- e) Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por pessoas hipossuficientes mediante o estabelecimento de normas gerais de urbanização e uso do solo.*

Comentários

Gabarito, letra B.

Questão diretamente respondida pelo art. 2º, inciso III do Estatuto das Cidades

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

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

Questão 04 - FCC – Procurador do Tribunal de Contas – TCM/GO - 2015

O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano

a) cabem em qualquer hipótese de descumprimento da função social da propriedade urbana.

b) dependem ainda de regulamentação por lei federal específica.



- c) dependem de lei municipal específica impondo-os ao proprietário ainda que já incluída a área onde se situa o imóvel no plano diretor municipal.*
- d) podem ser impostos apenas ao proprietário de imóvel urbano não edificado.*
- e) substituem a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.*

Comentários

Gabarito, letra C.

Art. 5º do Estatuto das Cidades:

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

As demais alternativas fazem referência (errada) ao art. 182, §4º da CF:

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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





15 - Considerações Finais

Chegamos ao final da aula inaugural! Vimos uma pequena parte da matéria, entretanto, um assunto bastante exigido em provas. Quaisquer dúvidas, sugestões ou críticas entrem em contato conosco. Estou disponível no fórum no Curso, por e-mail e nas redes sociais.

Aguardo vocês na próxima aula.

Grande abraço e até lá!



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.