Material de amostra

@prof.alandantas
alandantas.prof@gmail.com

@clarissaborgess
61 99954-0282

clarissaborges.com.br

CAPÍTULO I - DIRETRIZES GERAIS – art. 1º ao 3º
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
SEÇÃO I - DOS INSTRUMENTOS EM GERAL – art. 4º
SEÇÃO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – art. 5º e 6º
SEÇÃO III - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO – art. 7º
SEÇÃO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS – art. 8º
SEÇÃO V - DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO – art. 9º ao 14
SEÇÃO VI - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA – art. 15 ao 20
SEÇÃO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE – art. 21 ao 24
SEÇÃO VIII - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO – art. 25 ao 27
SEÇÃO IX - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – art. 28 ao 31
SEÇÃO X - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS – art. 32 ao 34
SEÇÃO XI - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – art. 35
SEÇÃO XII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – art. 36 ao 38
CAPÍTULO III - DO PLANO DIRETOR – art. 39 ao 42
CAPÍTULO IV - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE – art. 43 ao 45
CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS – art. 46 ao 58

CAPÍTULO I
DIRETRIZES GERAIS

> 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;

> CF, Art. 21. Compete à **União**: (...) IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

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

> CF, Art. 23. É competência comum da **União**, dos **Estados**, do **Distrito Federal** e dos **Municípios**:
> IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

> CF, Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:
> XII - cooperação das associações representativas no planejamento municipal;
> XIII - iniciativa popular de projetos de lei de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros, através de manifestação de, pelo menos, cinco por cento do eleitorado;

MÉTODO CLARISSA BORGES
clarissaborges.com.br
@clarissaborgess
@prof.alandantas

> Lei 7347/85 - Ação Civil Pública, Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:
> I - ao meio-ambiente;
> VI - à ordem urbanística;

> Lei Complementar 140/11, Art. 9 São ações administrativas dos Municípios:
> IX - elaborar o Plano Diretor, observando os zoneamentos ambientais;

> FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2016 - Prefeitura de Ibirité - MG – Advogado - O Estatuto da Cidade tem natureza jurídica de lei nacional, e não simplesmente de lei federal.
>
> certo

Art. 1º Na **execução** da **política urbana**, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será **aplicado** o previsto **nesta Lei**.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada **Estatuto da Cidade**,

estabelece **NORMAS**:	de ordem pública e interesse social
que **REGULAM**:	o **uso** da **propriedade urbana**
em **PROL**:	➢ do bem coletivo, ➢ da segurança e do bem-estar dos cidadãos, ➢ bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A **POLÍTICA URBANA** tem por

OBJETIVO:	**ordenar** o pleno **desenvolvimento** • das funções sociais da cidade • e da propriedade urbana, CESPE - 2012 - DPE-AC - Defensor Público - 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. certo
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;

> VUNESP - 2017 - DPE-RO - Defensor Público Substituto - São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade: garantia do direito a um planeta sustentável, entendido como o direito de todos à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos para as presentes e futuras gerações.
>
> errado

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;

> Da Gestão Democrática Da Cidade
> Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:
> I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
> II – debates, audiências e consultas públicas;
> III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
> IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
> V – (VETADO)
>
> Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

III – **cooperação** entre

- os **governos**,
- a **iniciativa privada**
- e os demais **setores** da **sociedade**

no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

> CESPE - 2019 - Prefeitura de Boa Vista - RR - Procurador Municipal - Homero tem, desde 1998, em área urbana central de Boa Vista – RR , um terreno, no qual pretende construir, em 2025, um hotel. Na área do imóvel, que é de cinco hectares, há duas nascentes do Rio Branco. Considerando essa situação hipotética, julgue o item a seguir.
> A pretensão de Homero de construir um hotel em imóvel de sua propriedade está em conformidade com a diretriz do Estatuto da Cidade, que busca, em atendimento ao interesse social, a cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização.
>
> Certo

> NC-UFPR - 2019 - TJ-PR - Titular de Serviços de Notas e de Registros – Remoção - As políticas urbanas demandam a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse individual das cidades.
>
> errado

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**:

(Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)

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;

> FCC - 2018 - DPE-AM - Defensor Público – Reaplicação - São diretrizes gerais da política urbana, segundo o Estatuto da Cidade: controle da valorização dos imóveis urbanos, diminuindo a especulação imobiliária.
>
> errado

f) a **deterioração** das **áreas urbanizadas**;

g) a **poluição** e a **degradação ambiental**;

h) a exposição da população a riscos de **desastres**.

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

> Art. 40, §2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo. (área **urbana** e **rural**)

> FCC - 2018 - DPE-AM - Defensor Público – Reaplicação - São diretrizes gerais da política urbana, segundo o Estatuto da Cidade: prevalência das atividades urbanas, em prejuízo das rurais, permitindo maior aproveitamento do solo para assentamento de pessoas.
>
> errado

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**;

> FCC - 2018 - DPE-AM - Defensor Público – Reaplicação - São diretrizes gerais da política urbana, segundo o Estatuto da Cidade: não haver ônus decorrente da urbanização.
>
> errado

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;

> VUNESP - 2017 - DPE-RO - Defensor Público Substituto - São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade: adequação dos instrumentos de política partidá-ria, 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 segmentos sociais menos favorecidos economicamente.
>
> errado

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.

> FCC - 2018 - DPE-AM - Defensor Público – Reaplicação - São diretrizes gerais da política urbana, segundo o Estatuto da Cidade: melhores condições para agentes públicos, em prejuízo dos agentes privados, para investimentos.
>
> errado

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)

> VUNESP - 2017 - DPE-RO - Defensor Público Substituto - São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade: tratamento prioritário às obras e edificações públicas e privadas que tenham o potencial de geração de empregos à população.
>
> errado

XIX – garantia de condições condignas de **ACESSIBILIDADE**, utilização e conforto nas dependências internas das **edificações urbanas**,

inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos,

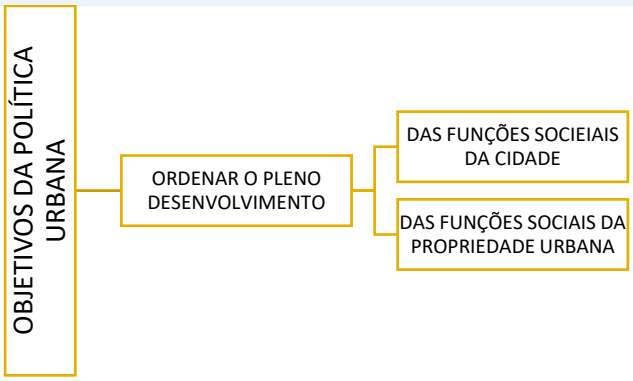
observados **requisitos mínimos** de

- dimensionamento,
- ventilação,
- iluminação,
- ergonomia,
- privacidade
- e qualidade dos materiais empregados.

(Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

CONSULPLAN - 2018 - TJ-MG - Juiz de Direito Substituto - O Estatuto da Cidade veda a utilização de espaço urbano que
a) cause maior controle térmico.
b) cause degradação na qualidade de vida.
c) cause mais conforto para sua população.
d) evite causar erosão na captação de água fluvial.

Letra B



XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos **espaços livres de uso público**, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado,

VEDADO o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e **TÉCNICAS CONSTRUTIVAS HOSTIS** que tenham como objetivo ou resultado o afastamento

- de pessoas em situação de rua,
- idosos,
- jovens
- e outros segmentos da população.

(Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022)

Decreto nº 11.819/2023 - Regulamenta o disposto no inciso XX do caput do art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para vedar o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis nos espaços livres de uso público

Art. 1º Este Decreto regulamenta o disposto no inciso XX do caput do art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para vedar o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis nos espaços livres de uso público que

tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, pessoas idosas, jovens, crianças, pessoas com deficiência e outros segmentos da população.

Art. 2º Para fins do disposto neste Decreto, consideram-se materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis aquelas que:
I - impeçam a fruição dos espaços livres de uso público;
II - interfiram no pleno exercício do direito à cidade; e
III - segreguem indivíduos e grupos sociais, especialmente as pessoas em situação de rua, pessoas idosas, jovens, crianças, pessoas com deficiência e outros segmentos da população.

Art. 3º São estratégias para promover o conforto, o abrigo, o descanso, o bem-estar e a acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, nos termos do disposto no inciso XX do caput do art. 2º da Lei 10.257, de 2001:
I - a implementação de medidas que visem a coibir o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público;
II - a inclusão nos instrumentos de planejamento urbano, preferencialmente os planos diretores, códigos de obra e legislação correlata, de requisitos que impeçam o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis nas intervenções edilícias e urbanísticas;
III - a definição de mecanismos de incentivo para o desfazimento de obras que utilizaram materiais, estruturas, equipamentos ou técnicas construtivas hostis; e
IV - a implementação de medidas de fiscalização que impeçam o emprego de materiais, estruturas, equipamentos ou técnicas construtivas hostis nas intervenções edilícias e urbanísticas.

Art. 4º Caberá à União, às suas autarquias e às suas fundações:
I - adotar medidas que visem à promoção do bem-estar e da acessibilidade nos programas federais de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, e de outras infraestruturas e equipamentos públicos sociais e urbanos;
II - realizar diagnóstico sobre obras que utilizaram materiais, estruturas, equipamentos ou técnicas construtivas hostis nos imóveis da União e de suas autarquias e fundações, e identificar, quando for o caso, as medidas necessárias para o seu desfazimento ou a sua adequação;
III - orientar os Municípios a cumprirem o disposto nos incisos II e III do caput do art. 3º, no âmbito dos programas federais de infraestrutura social e urbana; e
IV - atuar em cooperação com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios para o cumprimento do disposto neste Decreto, na forma prevista no inciso II do caput do art. 3º da Lei nº 10.257, de 2001.

Parágrafo único. Ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos regulamentará o disposto no inciso II do caput.

Art. 5º O disposto neste Decreto não se aplica ao patrimônio cultural protegido por legislação específica.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

XXI – adequada construção, instalação, sinalização, higienização e conservação dos **equipamentos** públicos e privados de **uso coletivo**, com vistas

- à **prevenção de acidentes**
- e à **proteção** da **saúde** dos usuários.

(Incluído pela Lei nº 15.333, de 2026)

XXII - desenvolvimento orientado ao transporte para compatibilização do uso e ocupação do solo com o planejamento das redes de transporte público coletivo e mobilidade urbana;

(Incluído pela Lei nº 15.432, de 2026)

XXIII - **escalonamento** do **horário** de **funcionamento** das diversas **atividades urbanas** visando proporcionar a distribuição mais uniforme da demanda de viagens urbanas durante o dia.

(Incluído pela Lei nº 15.432, de 2026)

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

I – legislar sobre **normas gerais** de direito urbanístico;

> O legislador federal editou o Estatuto da Cidade, estabelecendo normas gerais sobre a política urbana, cabendo à lei municipal seguir as diretrizes fixadas pela União.

> VUNESP - 2017 - Prefeitura de Porto Ferreira - SP - Procurador Jurídico - Compete aos Municípios, entre outras atribuições de interesse da política urbana, legislar sobre normas gerais de direito urbanístico.
>
> errado

II – legislar sobre **normas** para a **cooperação** entre

- a União,
- os Estados,
- o Distrito Federal
- e os Municípios

em relação à **política urbana**, tendo em vista o equilíbrio

- do desenvolvimento
- e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover,

- por iniciativa própria
- e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios,

programas

- de **construção de moradias**
- e **melhoria das condições** habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público;

(Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)

> MPE-RS - 2017 - MPE-RS - Promotor de Justiça – Reaplicação - Compete ao Município promover, por iniciativa própria e em conjunto com o Estado e outros Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos e demais espaços de uso público.
>
> errado

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

(Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)

V – elaborar e executar **planos NACIONAIS e REGIONAIS**

- de **ordenação do território**
- e de **desenvolvimento econômico e social**.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I
DOS INSTRUMENTOS EM GERAL

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

I – **planos** nacionais, regionais e estaduais
- de **ordenação do território**
- e de **desenvolvimento econômico e social**;

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

III – **planejamento municipal**, em especial:
a) plano diretor;
b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
c) zoneamento ambiental;
d) plano plurianual (PPA);
e) diretrizes orçamentárias (LDO) e orçamento anual (LOA);

> PPA, LDO e LOA não estão elencados entre os instrumentos tributários e financeiros (inciso IV), mas, sim, como instrumentos de planejamento municipal.

f) gestão orçamentária participativa;
g) planos, programas e projetos setoriais;
h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos **tributários e financeiros**:
a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
b) contribuição de melhoria;
c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos **jurídicos e políticos**:
a) desapropriação;

MÉTODO CLARISSA BORGES
clarissaborges.com.br
@clarissaborgess
@prof.alandantas

b) servidão administrativa;
c) limitações administrativas;
d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
e) instituição de unidades de conservação;
f) instituição de zonas especiais de interesse social;
g) concessão de direito real de uso;
h) concessão de uso especial para fins de moradia;
i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
j) usucapião especial de imóvel urbano;
l) direito de superfície;
m) direito de preempção;
n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
o) transferência do direito de construir;
p) operações urbanas consorciadas;
q) regularização fundiária;
r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
s) referendo popular e plebiscito;
t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
v) reparcelamento do solo. (Incluído pela Lei nº 15.432, de 2026)

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

CESPE - 2017 - Prefeitura de Belo Horizonte - MG - Procurador Municipal - O Estatuto da Cidade inclui, de forma taxativa, a lista dos instrumentos para a execução da política urbana.

errado

FGV - 2018 - AL-RO - Analista Legislativo - Processo Legislativo - As opções a seguir apresentam institutos jurídicos de política urbana, na forma da Lei nº 10.257/01, à exceção de uma.
a) Concessão de direito real de uso.
b) Inversão da posse.
d) Direito de superfície.
d) Operações urbanas consorciadas.
e) Legitimação de posse.

Letra B

§1º Os **instrumentos** mencionados neste artigo **regem-se** pela **legislação que lhes é própria**, observado o disposto nesta Lei.

§2º Nos casos de programas e **projetos habitacionais de INTERESSE SOCIAL**,

DESENVOLVIDOS:	por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área,
a concessão de **DIREITO REAL DE USO**:	de **imóveis públicos**
PODERÁ ser **CONTRATADA**:	**coletivamente**

MPE-SC - 2016 - MPE-SC - Promotor de Justiça – Vespertina - Segundo a Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos deverá ser contratada coletivamente.

errado

§3º Os **instrumentos** previstos neste artigo **que demandam** dispêndio de **recursos** por parte do **Poder Público municipal**

devem ser OBJETO:	de **controle social**,
garantida a PARTICIPAÇÃO:	de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

SEÇÃO II
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

É instituto jurídico e político (art. 4º, V, "i").

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.

FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2019 - Prefeitura de Ervália - MG – Advogado - Quanto ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos no Estatuto da Cidade como instrumentos da política urbana, é correto afirmar que os(as): condições e os prazos para implementação da obrigação serão fixadas a partir das regras de direito de vizinhança previstas no Código Civil, cabendo à lei municipal apenas a delimitação do perímetro de sua aplicação.

errado

VUNESP - 2019 - TJ-AC - Juiz de Direito Substituto - Em relação ao Meio Ambiente Urbano, o Estatuto da Cidade estabelece que a Lei Municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano ou rural edificado, subutilizado ou não utilizado.

errado

FGV - 2014 - PGM - Niterói - Procurador do Município - O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios são, em regra, contratos administrativos firmados entre o particular e o Poder Público Municipal de forma a adequar o uso e a fruição do imóvel privado à sua função social.

errado

FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2018 - Prefeitura de Pará de Minas - MG – Advogado - A adoção, pelo município, do parcelamento e edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade territorial urbana progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública decorre da aplicação direta do Estatuto da Cidade, não havendo necessidade de previsão ou delimitação de áreas específicas em plano diretor.

errado

§1º Considera-se **SUBUTILIZADO** o imóvel:

I – cujo **aproveitamento** seja **inferior ao mínimo** definido • no **plano diretor** • ou em **legislação** dele decorrente;
II – (VETADO)

VUNESP - 2013 - MPE-ES - Promotor de Justiça - Se considera subutilizado o imóvel cujo aproveitamento não esteja em consonância com o estipulado no zoneamento ambiental, estabelecido na lei orgânica de cada município e registrado no cartório de registro de imóveis.

errado

§2º O **proprietário**

será **NOTIFICADO** pelo **PODER** Executivo **MUNICIPAL**:	para o **cumprimento da obrigação**,
devendo a **NOTIFICAÇÃO**:	ser **averbada** no cartório de registro de imóveis.

VUNESP - 2021 - CODEN - SP – Advogado (adaptada) - Segundo a Lei n° 10.257/2001, para que se determine o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, é necessário(a) que o proprietário seja notificado pelo Poder Executivo estadual para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser publicada em jornal de grande circulação.

errado

CESPE - 2019 - Prefeitura de Boa Vista - RR - Procurador Municipal - Homero tem, desde 1998, em área urbana central de Boa Vista – RR , um terreno, no qual pretende construir, em 2025, um hotel. Na área do imóvel, que é de cinco hectares, há duas nascentes do Rio Branco. Considerando essa situação hipotética, julgue o item a seguir.
Por pretender esperar até 2025 para construir o hotel, Homero poderá ser notificado pelo governo do estado e pelo do município para efetivar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória da sua propriedade.

errado

FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2019 - Prefeitura de Ervália - MG – Advogado - Quanto ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos no Estatuto da Cidade como instrumentos da política urbana, é correto afirmar que os(as): notificação para o cumprimento da obrigação será determinada pelo juízo de situação da coisa e deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis, junto à matrícula do bem objeto da medida.

errado

§3º A **notificação** far-se-á:

I – por **FUNCIONÁRIO** do órgão competente do Poder Público municipal:	➢ ao **proprietário** do imóvel ➢ ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha **poderes de gerência** geral ou administração;
II – por **EDITAL**:	quando **frustrada**, por **3 vezes**, a tentativa de notificação na forma prevista pelo **inciso I**.

§4º Os **PRAZOS** a que se refere o *caput* **não** poderão ser **inferiores** a:

I – **1 ano** a partir da **NOTIFICAÇÃO**:	para que seja **protocolado** o **projeto** no órgão municipal competente;
II – **2 anos** a partir da **APROVAÇÃO** do projeto:	para **iniciar** as **obras** do empreendimento.

§5º Em **empreendimentos de GRANDE PORTE**, em caráter excepcional, a **lei municipal específica** a que se refere o *caput*

poderá prever a **CONCLUSÃO**:	**EM ETAPAS**
ASSEGURANDO-se que o PROJETO aprovado:	compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º

A **TRANSMISSÃO DO IMÓVEL**:	por ato *inter vivos* ou *causa mortis*,
POSTERIOR:	à data da **NOTIFICAÇÃO**,
TRANSFERE as **OBRIGAÇÕES**:	de **PARCELAMENTO**, **EDIFICAÇÃO** ou **UTILIZAÇÃO** previstas no art. 5º desta Lei,
SEM INTERRUPÇÃO:	de quaisquer **prazos**.

CESPE / CEBRASPE - 2021 - PGE-AL - Procurador do Estado (adaptada) - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem as providências legais pelo proprietário, a transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis,* cessará as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano.

errado

FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2019 - Prefeitura de Ervália - MG – Advogado - Quanto ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos no Estatuto da Cidade como instrumentos da política urbana, é correto afirmar que os(as): prazos fixados para a tomada de providências quanto ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios interrompem-se com a transmissão do imóvel por ato causa mortis posterior à data da notificação.

errado

VUNESP - 2019 - Prefeitura de Itapevi - SP - Analista Jurídico - Procurador Municipal - Herculano era proprietário de um terreno que foi considerado subutilizado pelo Município, tendo sido devidamente notificado pela Prefeitura para cumprir com a obrigação legal de edificação ou utilização compulsória do imóvel. No entanto, logo em seguida, ao regular recebimento da notificação, Herculano veio a falecer, transmitindo seu imóvel a Medusa, sua única herdeira.
Nessa situação hipotética, segundo o disposto na Lei n° 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, é correto afirmar que
a) ainda que a notificação tenha sido averbada no Cartório de Registro de Imóveis, Medusa não estará obrigada a cumprir com a obrigação, que não se transmite com a herança.
b) não é necessária a averbação da notificação no Cartório de Registro de Imóveis, mas Medusa terá que cumprir com a obrigação legal, que se transmite com a herança.
c) o Município deve averbar a notificação no Cartório de Registro de Imóveis e Medusa estará obrigada a cumprir com a obrigação imposta antes do falecimento de Heculano.
d) a averbação não precisa ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, mas Medusa não estará vinculada à exigência da Prefeitura, pois, no momento da imposição da obrigação, ela não era proprietária do imóvel.
e) Medusa deverá cumprir com a obrigação, mas terá o benefício da interrupção do prazo para o seu cumprimento por 1 (um) ano, por ter recebido o imóvel por transmissão causa mortis.

Letra C

SEÇÃO III
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Instituto tributário e financeiro (art. 4º, IV, a)

FGV - 2014 - PGM - Niterói - Procurador do Município - A cobrança do IPTU progressivo é medida de finalidade extrafiscal e advém de descumprimento das regras previstas no Plano Diretor, na forma dos artigos 5º, 6º e 7º do Estatuto da Cidade.

certo

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.

Art. 7º

Em **CASO**:	➢ de **descumprimento** das **condições e** dos **prazos** previstos na forma do *caput* do art. 5º (**parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**) desta Lei,
	➢ ou **não** sendo **cumpridas** as **etapas** previstas no §5º do art. 5º desta Lei (**empreendimentos de grande porte**),
o **MUNICÍPIO** procederá à **APLICAÇÃO**:	do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana **(IPTU) progressivo no tempo**,
mediante a **MAJORAÇÃO da ALÍQUOTA**:	pelo prazo de **5 anos CONSECUTIVOS**.

§1º O **valor da ALÍQUOTA** a ser aplicado **a cada ano**

será **FIXADO**:	na **lei específica** a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei
e **NÃO EXCEDERÁ**:	a **(2x) duas vezes** o valor referente ao **ano anterior**,
RESPEITADA:	a alíquota **MÁXIMA** de **15%**.

> FCC - 2018 - Prefeitura de Caruaru - PE - Procurador do Município - O valor anual da alíquota progressiva será instituído por meio de decreto do Poder Executivo Municipal, nunca superior a duas vezes o valor do ano anterior.
>
> errado

§2º Caso a **obrigação** de parcelar, edificar ou utilizar

não esteja **atendida** em **5 anos**,

- o Município **MANTERÁ a COBRANÇA pela alíquota máxima,**
- **até** que se **cumpra** a referida **obrigação**, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§3º É **VEDADA** a concessão de **isenções** ou de **anistia** relativas **à tributação progressiva** de que trata este artigo.

> CESPE - 2019 - Prefeitura de Boa Vista - RR - Procurador Municipal - Homero tem, desde 1998, em área urbana central de Boa Vista – RR , um terreno, no qual pretende construir, em 2025, um hotel. Na área do imóvel, que é de cinco hectares, há duas nascentes do Rio Branco. Considerando essa situação hipotética, julgue o item a seguir.
> Em razão da postergação de Homero para a edificação de seu imóvel, a prefeitura de Boa Vista poderia determinar a aplicação de IPTU progressivo no tempo na propriedade, por meio da majoração da alíquota, com incidência desde 1998 e pelo prazo de dez anos consecutivos.
>
> errado

GOSTOU DA AMOSTRA?

Este foi só um trecho. O material completo de **Direito Urbanístico** da **Legislação Decisiva** traz a lei seca organizada do mesmo jeito, pronta para leitura, memorização e revisão.

O QUE VOCÊ ENCONTRA NO MATERIAL COMPLETO	
LEI NA ÍNTEGRA	Redação literal, reorganizada para leitura e memorização.
DESTAQUES	Palavras-chave em evidência, como os comandos que caem em prova.
QUADROS	O que a lei espalhou por vários artigos, reunido em um só lugar.
REMISSÕES	Normas relacionadas transcritas junto do dispositivo.
QUESTÕES DE CONCURSO	Itens de prova, com gabarito, ao lado do dispositivo cobrado.

CLIQUE AQUI E GARANTA O SEU MATERIAL

clarissaborges.com.br/legislacao-decisiva-direito-urbanistico

Toque em qualquer parte da tabela para ir direto à página de compra.