

Ministério das  
Cidades

GOVERNO FEDERAL  
**BRASIL**  
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA

# ConCidades

## CONSELHO DAS CIDADES

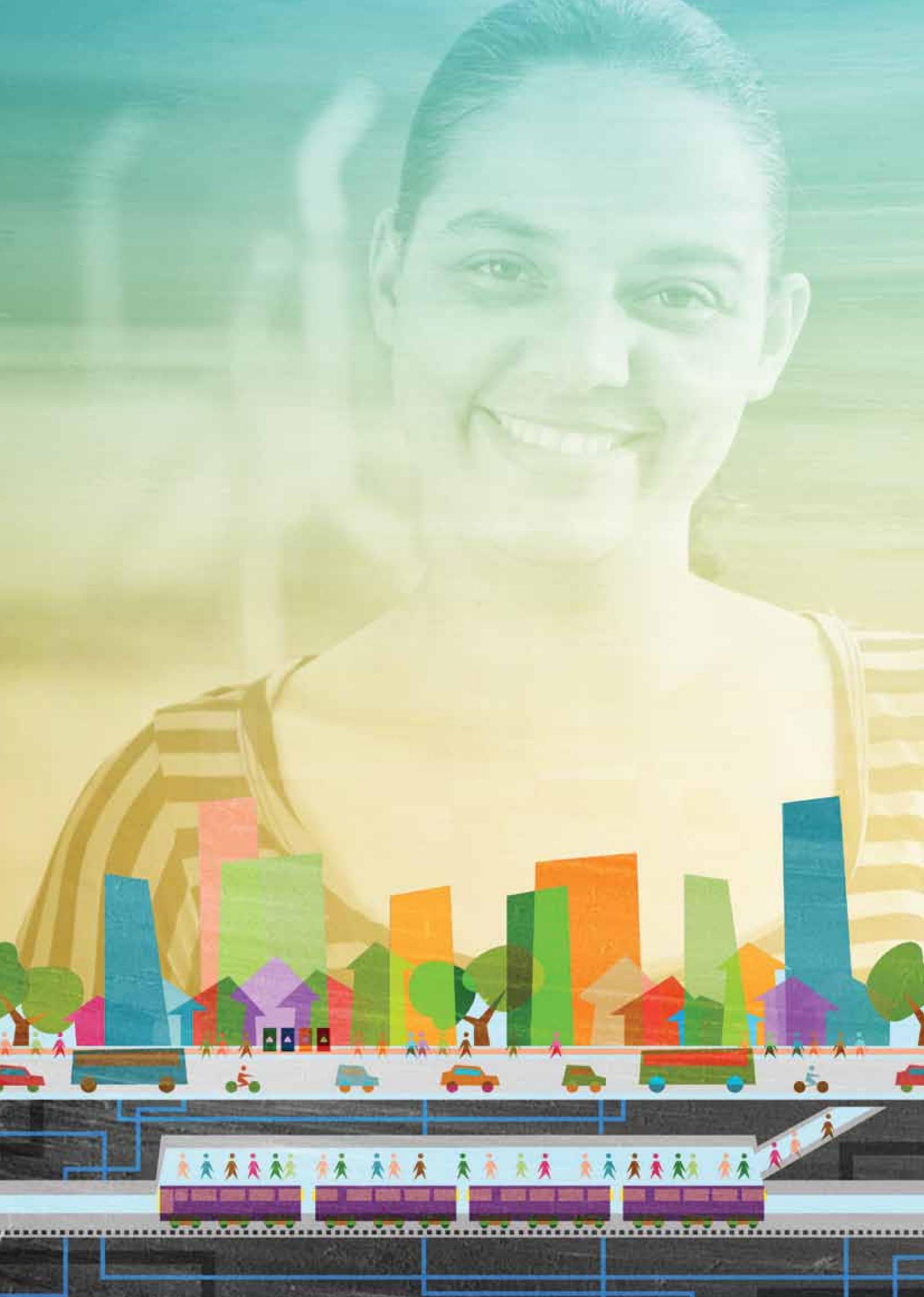
CIDADE . CIDADÃO . CIDADANIA



**REGIMENTO INTERNO  
DO CONSELHO DAS  
CIDADES**

**DECRETO Nº 5.790,  
DE 25 DE MAIO  
DE 2006**

**O ESTATUTO  
DA CIDADE  
COMENTADO**



5

REGIMENTO INTERNO  
DO CONSELHO DAS  
CIDADES

27

DECRETO N°  
5.790, DE 25  
DE MAIO  
DE 2006

37

O ESTATUTO  
DA CIDADE  
COMENTADO







# REGIMENTO INTERNO DO CONSELHO DAS CIDADES

Resolução Normativa nº 02, de 08 de junho de 2006, e alterado  
pela Resolução Normativa nº 07, de 02 de abril de 2008



# CAPÍTULO I

## DA NATUREZA E FINALIDADE

Art. 1º O Conselho das Cidades – ConCidades, órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, de natureza permanente, caráter deliberativo e consultivo, integrante da estrutura do Ministério das Cidades será regido pelo presente Regimento Interno.

Art. 2º O ConCidades tem por finalidade formular, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano e metropolitano, e no que couber, de forma integrada ao desenvolvimento regional, com participação social e integração das políticas de planejamento, ordenamento territorial e gestão do solo urbano, de habitação, saneamento ambiental, mobilidade e transporte urbano, em consonância com os artigos nº 182 e 183 da Constituição Federal, com a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e com as deliberações da Conferência Nacional das Cidades. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)





## CAPÍTULO II

# DAS COMPETÊNCIAS

Art. 3º Ao ConCidades compete:

- I propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- II acompanhar e avaliar a implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, em especial os programas relativos à política de planejamento e gestão do solo urbano, de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e transporte urbano e metropolitano, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente;
- IV emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano, levando em consideração, no que couber, os aspectos regionais e metropolitanos; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)



- V apreciar e deliberar sobre as proposições a ele encaminhadas, nos termos dos artigos 26 a 30 deste regimento, em especial as relativas à aprovação dos Planos Setoriais Nacionais; (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- VI promover a cooperação e a ação federativa entre os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- VII incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos afetos à política de desenvolvimento urbano nos níveis municipais, regionais, estaduais e do Distrito Federal;
- VIII promover, em parceria com organismos governamentais e não-governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos com base nesses indicadores, para monitorar a aplicação das atividades relacionadas com o desenvolvimento urbano;
- IX estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pelas populações das áreas urbanas;
- X promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;
- XI estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando fortalecer o desenvolvimento urbano e regional; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- XII propor diretrizes e critérios para a distribuição regional e setorial do orçamento anual e do plano plurianual do Ministério das Cidades;
- XIII propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano e regional; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- XIV promover, quando necessário, a realização de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem como estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano e regional e da propriedade urbana, a serem firmados com organismos nacionais e internacionais públicos e privados; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- XV eleger os membros para o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, na forma e no quantitativo fixados pelo regulamento previsto no art. 10, § 3º, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
- XVI (Revogado pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08);
- XVII dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;
- XVIII aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros;
- XIX propor a criação de instrumentos institucionais e financeiros para a gestão da política urbana;
- XX acompanhar e avaliar a execução orçamentária dos programas do Ministério das Cidades;
- XXI aprovar o Regimento Interno sobre o processo preparatório para realização de cada Conferência Nacional das Cidades;
- XXII eleger a Coordenação Executiva de cada Conferência Nacional das Cidades respeitando a proporcionalidade dos segmentos do ConCidades;
- XXIII acompanhar e avaliar o cumprimento das resoluções das Conferências Nacionais das Cidades;
- XXIV promover a integração dos temas da Conferência Nacional das Cidades com as demais conferências de âmbito nacional;
- XXV criar formas de interlocução entre os conselhos das cidades nos âmbitos nacional, estadual, municipal e do Distrito Federal, estimulando a troca de experiências;
- XXVI articular as ações e debates do ConCidades com os demais conselhos nacionais;



XXVII promover processos de capacitação sobre assuntos de interesse do ConCidades; e

XXVIII praticar outros atos e atividades compatíveis com a sua finalidade.

Parágrafo único. Em consonância com as resoluções a serem emitidas pelo ConCidades, previstas no inciso IV, o Ministério das Cidades disciplinará, no âmbito da suas competências, as matérias relativas à aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano e regional. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

# CAPÍTULO III

# DA ORGANIZAÇÃO

# DO CONCIDADES

Art. 4º O ConCidades é composto por:

- I Presidente;
- II Plenário;
- III Secretaria-Executiva do ConCidades;
- IV Comitês Técnicos.

## Seção I

## Da Presidência do ConCidades

Art. 5º O Ministro de Estado das Cidades presidirá o ConCidades e será substituído, em suas ausências e impedimentos, pelo Secretário-Executivo do respectivo Ministério.

Art. 6º Ao Presidente compete:

- I convocar e presidir as reuniões do Plenário do ConCidades, ordenando o uso da palavra e submetendo à votação as matérias a serem decididas pelo mesmo;
- II encaminhar ao Presidente da República e demais órgãos do Governo Federal exposições de motivos e informações sobre as matérias de competência do ConCidades;



- III delegar competências ao Secretário-Executivo do ConCidades, quando necessário;
- IV zelar pelo cumprimento das disposições deste Regimento tomando, para este fim, as providências que se fizerem necessárias;
- V solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;
- VI homologar e garantir os encaminhamentos das deliberações e atos do ConCidades;
- VII assinar atas aprovadas das reuniões do ConCidades; e
- VIII nomear os representantes que compõem o ConCidades.

## SEÇÃO II

# Do Plenário

### SUBSEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO

Art. 7º O Plenário é o órgão superior de decisão do ConCidades, composto pelos membros mencionados no art. 8º deste regimento.

Art. 8º O Plenário do ConCidades é composto por oitenta e seis representantes de órgãos e entidades, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:

- I dezesseis representantes do Poder Público Federal, sendo:
  - a) três do Ministério das Cidades;
  - b) um da Casa Civil da Presidência;
  - c) um do Ministério da Cultura;
  - d) um do Ministério da Fazenda;
  - e) um do Ministério da Integração Nacional;
  - f) um do Ministério da Saúde;
  - g) um do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome;
  - h) um do Ministério do Meio Ambiente;
  - i) um do Ministério Planejamento, Orçamento e Gestão;
  - j) um do Ministério do Trabalho e Emprego;
  - k) um do Ministério do Turismo;
  - l) um do Ministério da Ciência e da Tecnologia;
  - m) um da Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República; e
  - n) um da Caixa Econômica Federal;
- II nove representantes do Poder Público Estadual, do Distrito Federal, observado o critério de rodízio entre os Estados, o Distrito Federal e as entidades civis;



- III doze representantes do Poder Público Municipal ou de entidades civis de representação do Poder Público Municipal;
- IV vinte e três representantes de Entidades dos movimentos populares;
- V oito representantes de Entidades empresariais;
- VI oito representantes de Entidades de trabalhadores;
- VII seis representantes de Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa; e
- VIII quatro representantes de Organizações não-governamentais.

§ 1º As entidades civis mencionadas nos incisos de II a VIII, deste artigo, deverão ser reconhecidas pelos respectivos segmentos como organismos com representação de caráter nacional, ou pertencentes a fóruns ou redes nacionais. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 2º Consideram-se membros titulares e respectivos suplentes do ConCidades os órgãos e entidades indicados neste artigo e aqueles eleitos durante a Conferência Nacional das Cidades. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º Também integrarão o Plenário do ConCidades, com direito a voz e sem direito a voto, nove representantes dos Governos Estaduais e do Distrito Federal, indicados pelos respectivos representantes legais, na condição de observadores, condicionando o direito de participar à existência de Conselho Estadual das Cidades, ou outro órgão colegiado com atribuições compatíveis no âmbito da respectiva Unidade da Federação, e orientados segundo os seguintes critérios:

- I integração entre as políticas urbanas de habitação, saneamento, planejamento e gestão do solo urbano, transporte e mobilidade urbana;
- II utilização, como referência, das diretrizes e princípios aprovados nas Conferências Nacionais das Cidades; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III eleição democrática dos membros a partir da realização de Conferências locais;
- IV composição representativa de todos os segmentos sociais, especialmente os integrantes do Conselho das Cidades;
- V criação por decreto ou lei; e
- VI encontrar-se em pleno exercício.

§ 4º Assumirão a titularidade os representantes de órgãos e entidades suplentes, quando da ausência de seus titulares.

§ 5º Os representantes de órgãos e entidades suplentes terão direito a voz mesmo na presença dos titulares.

Art. 9º O mandato do órgão ou entidade será de três anos, ficando a critério dos mesmos a indicação, a substituição ou a manutenção dos seus respectivos representantes. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 1º Na ausência do representante previsto nos incisos do artigo 8º deste regimento, ele próprio não poderá indicar substituto da entidade ou órgão que representa. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 2º Após a segunda ausência consecutiva do conselheiro, a Secretaria-Executiva do ConCidades deverá enviar comunicado à entidade ou órgão que o mesmo representa, advertindo sobre a ocorrência das ausências. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º A entidade ou órgão será comunicada pela Secretaria-Executiva do ConCidades a fim de que providencie a indicação de novo representante, após a terceira ausência consecutiva e injustificada do conselheiro. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 4º Nos casos em que a Conferência Nacional das Cidades eleger uma entidade suplente, diferente da entidade titular, no mesmo segmento, a entidade titular que faltar três reuniões sem justificativa, no período de 12 meses, será substituída pela entidade suplente respectiva, ficando a referida suplência vaga até a próxima eleição. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 10 (Revogado pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)



## **SUBSEÇÃO II** **DO FUNCIONAMENTO**

Art. 11 O Plenário do ConCidades reunir-se-á, ordinariamente, de três em três meses e, extraordinariamente, por convocação de seu Presidente, ou em decorrência de requerimento da maioria absoluta dos seus membros.

§ 1º As convocações para as reuniões do ConCidades serão feitas com, no mínimo, quinze dias de antecedência.

§ 2º As reuniões extraordinárias serão convocadas com, no mínimo, dez dias de antecedência.

Art. 12 Na primeira reunião ordinária anual, o ConCidades estabelecerá seu cronograma de reuniões ordinárias para o ano. Parágrafo único. A Secretaria-Executiva do Conselho das Cidades garantirá, a cada reunião do ConCidades, espaço para a reunião dos segmentos que compõem o Conselho e para reunião dos Comitês Técnicos. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 13 Para as reuniões do ConCidades será constituída uma Comissão Coordenadora dos trabalhos que auxiliará o Presidente e a Secretaria-Executiva do ConCidades nas seguintes funções: (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

- I receber, analisar e emitir pareceres sobre as propostas de deliberações a serem submetidas ao plenário do ConCidades; (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- II articular as propostas e encaminhamentos dos Comitês Técnicos junto ao Plenário; (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III ordenar o uso da palavra;
- IV encaminhar à votação as matérias a serem decididas pelo Plenário;
- V zelar pelo cumprimento das disposições deste Regimento; e
- VI exercer atribuições de assessoramento do Presidente, que lhe sejam delegadas pelo Plenário do ConCidades.

Art. 13A A Comissão Coordenadora será composta por: (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

- I um representante de cada segmento que compõe o ConCidades; e (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- II um assessor técnico de cada uma das Secretarias Nacionais do Ministério das Cidades para acompanhamento da elaboração das propostas e dos encaminhamentos dados às matérias aprovadas pelo ConCidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 1º Poderá a Comissão solicitar, em caráter preliminar, a participação de membro da Consultoria Jurídica do Ministério das Cidades, visando colaborar com o exame de legalidade das propostas de deliberações a serem submetidas ao Plenário do ConCidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 2º Os representantes dos segmentos deverão ser indicados no início das reuniões dos Comitês Técnicos e/ou do Plenário do Conselho, permanecendo esta composição até o final da reunião. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º O Presidente convidará, no início da reunião do Plenário, dois representantes da Comissão Coordenadora para auxiliar a Mesa de Direção dos trabalhos. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 14 Ao Plenário compete:

- I deliberar sobre as atas e pauta das reuniões; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- II analisar e aprovar as matérias em pauta;





- III propor, analisar e aprovar o Regimento Interno do Conselho e suas futuras modificações;
- IV decidir sobre dúvidas relativas à interpretação deste Regimento;
- V constituir grupos de trabalho quando julgar oportuno e conveniente e indicar os respectivos membros;
- VI indicar os membros efetivos dos Comitês Técnicos;
- VII solicitar aos Comitês Técnicos a realização de estudos e pareceres técnicos sobre matérias afetas à sua finalidade, nos termos do art. 2º; e (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- VIII solicitar estudos ou pareceres técnicos especializados sobre matérias de interesse do ConCidades.

Art. 15 Quando da sua convocação, as reuniões do ConCidades terão sua pauta previamente distribuída aos membros do Plenário e observarão os seguintes tópicos: (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

- I abertura e informes;
- II (Revogado pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III aprovação da pauta;
- IV debate e votação da ata da reunião anterior;
- V apresentação, debate e votação dos assuntos em pauta;
- VI apresentação de propostas de pauta para a próxima reunião; e
- VII encerramento.



Art. 16 As reuniões do Plenário devem ser gravadas e das atas constará:

- I relação de participantes e órgão ou entidade que representa;
- II resumo de cada informe;
- III relação dos temas abordados; e
- IV deliberações tomadas a partir do registro dos votos a favor, contra e abstenções.

Parágrafo único. O teor integral das matérias tratadas nas reuniões do ConCidades estará disponível em sua Secretaria-Executiva.

### **SUBSEÇÃO III** **DA VOTAÇÃO**

Art. 17 As deliberações do ConCidades serão tomadas por maioria simples dos presentes com direito a voto.

§ 1º O quórum mínimo para instalação dos trabalhos será de 1/3 (um terço) dos representantes com direito a voto que compõem o Plenário.

§ 2º O quórum mínimo para as deliberações será de metade mais 1 (um) dos representantes com direito a voto que compõem o Plenário.

Art. 18 O Presidente do ConCidades exercerá o voto de desempate.

Art. 19 As decisões do ConCidades serão formalizadas mediante: (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

- I resoluções normativas, reservadas à regulamentação e normatização dos atos do ConCidades; (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- II resoluções recomendadas, relativas aos atos do Ministério das Cidades e de outras unidades administrativas das esferas do Poder Público e entidades da sociedade civil, e (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III resoluções administrativas, concernentes aos atos administrativos necessários à gestão das atividades internas do ConCidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 1º Pareceres e notas técnicas emitidos pelos Comitês Técnicos deverão ser encaminhados por meio de resolução aprovada pelo Plenário do ConCidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 2º A Comissão Coordenadora deverá sistematizar e organizar as propostas de resoluções para submetê-las à votação do Plenário. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º As propostas de resoluções debatidas nos Comitês Técnicos deverão ser entregues em meio digital à Secretaria-Executiva do ConCidades para viabilizar os trabalhos da Comissão Coordenadora que irá analisá-las e encaminhá-las para deliberação do Plenário. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 4º As propostas que não forem apresentadas no âmbito dos Comitês Técnicos deverão ser subscritas por, no mínimo, três segmentos e entregues à Secretaria-Executiva do ConCidades até o fim da reunião que anteceder o trabalho de análise das resoluções a ser realizado pela Comissão Coordenadora. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 5º A Secretaria-Executiva do ConCidades deverá providenciar, aos conselheiros, a distribuição avulsa das propostas de resoluções que serão apreciadas pelo Plenário. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 6º As resoluções não homologadas deverão constar no primeiro ponto de pauta da reunião do ConCidades que suceder à aprovação da proposta, para apresentação da justificativa dos seus impedimentos. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)



# SEÇÃO III

## Da Secretaria-Executiva

Art. 20 A Secretaria-Executiva do ConCidades será vinculada ao seu Presidente, conforme Regimento Interno do Ministério das Cidades. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 1º A Secretaria-Executiva do ConCidades tem por finalidade a promoção do necessário apoio técnico-administrativo ao Conselho e aos Comitês Técnicos, fornecendo as condições para o cumprimento das competências legais do ConCidades.

§ 2º A Secretaria-Executiva do ConCidades será formada por uma equipe composta por um coordenador, um representante de cada Secretaria do Ministério das Cidades e equipe técnica. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º A Secretaria-Executiva do ConCidades disporá de uma Coordenação Executiva, de caráter permanente e estrutura colegiada, que terá a atribuição de coordenação política das ações do ConCidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 09, de 10.07.08)

Art. 21 São atribuições da Secretaria-Executiva do ConCidades:

- I preparar, antecipadamente, as reuniões do Plenário do Conselho, incluindo convites a apresentadores, preparação de informes, remessas de material aos Conselheiros e outras providências; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- II acompanhar as reuniões do Plenário;
- III providenciar a remessa da cópia da ata a todos os componentes do Plenário;
- IV dar ampla publicidade a todos os atos deliberados no ConCidades;
- V dar ampla publicidade aos documentos referentes aos assuntos que serão objeto de deliberação do ConCidades;
- VI dar ampla publicidade a todos os atos de convocação das reuniões e demais atividades do ConCidades;
- VII dar encaminhamento às conclusões do Plenário e acompanhar mensalmente a implementação das deliberações de reuniões anteriores;
- VIII acompanhar e apoiar as atividades dos Comitês Técnicos, inclusive quanto ao cumprimento dos prazos de apresentação de trabalhos ao Plenário;
- IX fornecer aos conselheiros, na forma de subsídios para o cumprimento de suas competências legais, o compilamento das legislações necessárias ao desempenho de suas atribuições, bem como informações e análises estratégicas produzidas nos vários órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, do Ministério Público e da Sociedade Civil; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- X encaminhar ao Plenário propostas de Convênios, visando à implementação das atribuições do ConCidades;
- XI atualizar, permanentemente, informações sobre a estrutura e funcionamento dos Conselhos das Cidades dos Estados, Distrito Federal e dos Municípios;
- XII despachar os processos e expedientes de rotina;
- XIII acompanhar o encaminhamento dado às Resoluções emanadas do Conselho e dar as respectivas informações atualizadas durante os informes do ConCidades;
- XIV elaborar e submeter ao Plenário do ConCidades relatório das atividades do referido Conselho referente ao ano anterior, no primeiro trimestre de cada ano; e
- XV providenciar a publicação das Resoluções do Plenário.



Art. 22 São atribuições do Secretário-Executivo do ConCidades:

- I participar da mesa, assessorando o Presidente nas reuniões plenárias;
- II despachar com o Presidente sobre os assuntos pertinentes ao ConCidades;
- III articular-se com os Coordenadores dos Comitês Técnicos, visando ao cumprimento das deliberações do ConCidades;
- IV manter entendimentos com dirigentes dos demais órgãos do Ministério das Cidades, de outros do Poder Público e da Sociedade Civil no interesse dos assuntos afins; e
- V exercer outras atribuições que lhe sejam delegadas pelo Presidente do ConCidades assim como pelo Plenário.

## **SUBSEÇÃO I**

### **DA COORDENAÇÃO EXECUTIVA DO CONSELHO DAS CIDADES**

(Incluído pela Resolução Normativa nº 09, de 10-07-08)

Art. 22A A Coordenação Executiva do Conselho das Cidades terá as seguintes atribuições:

- I preparar a pauta das reuniões do ConCidades;
- II definir o calendário de reuniões do ConCidades e propor reuniões extraordinárias;
- III promover a articulação entre os segmentos a fim de viabilizar um diálogo político entre os mesmos;
- IV promover a articulação entre os conselheiros sobre as demandas e necessidades do ConCidades para apreciação do Plenário;
- V sugerir palestras e debates em matéria afeta à política urbana;
- VI acompanhar a execução das resoluções aprovadas no ConCidades; e
- VII promover a articulação com os demais conselhos de políticas públicas existentes.

Art. 22B A Coordenação Executiva do Conselho das Cidades será composta por:

- I Secretário-Executivo do Conselho das Cidades, que exercerá a atribuição de coordenação dos trabalhos;
- II um representante titular e um suplente de cada segmento que compõe o ConCidades, à exceção do segmento Entidades de Movimentos Populares, que contará com um representante titular e um suplente de cada uma das entidades representativas do segmento, nos termos do § 1º, art. 8º deste regimento; e
- III um assessor técnico de cada Secretaria Nacional que compõe o Ministério das Cidades.

Parágrafo único. O mandato dos trabalhos dos representantes da Coordenação Executiva será de um ano.

Art. 22C As reuniões da Coordenação Executiva do ConCidades ocorrerão uma vez por mês.

Parágrafo único. Reuniões extraordinárias poderão ser convocadas pelo Secretário-Executivo do ConCidades, ou em decorrência de requerimento da maioria absoluta dos membros da Coordenação Executiva.



# SEÇÃO IV

## Dos Comitês Técnicos

### SUBSEÇÃO I

#### DA FINALIDADE E DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 23 Os Comitês Técnicos têm caráter permanente e a finalidade de subsidiar o debate do Plenário.

Art. 23A Os Comitês Técnicos realizarão suas reuniões, observando as resoluções do Conselho das Cidades e as deliberações das Conferências Nacionais, de forma a garantir a discussão, a articulação e a integração das políticas de cada uma das áreas de atuação do Ministério das Cidades. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 24 O ConCidades contará com o assessoramento dos seguintes Comitês Técnicos:

- I de Habitação;
- II de Saneamento Ambiental;
- III de Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana; e
- IV de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

§ 1º Na composição dos Comitês Técnicos deverá ser observada a representação dos diversos segmentos indicados no art. 8º deste Regimento.

§ 2º Os Comitês Técnicos serão coordenados pelos Secretários Nacionais do Ministério das Cidades responsáveis pelos respectivos temas e, em caso de ausência, por um substituto designado no âmbito das respectivas secretarias. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 25 São atribuições gerais dos Comitês Técnicos:

- I preparar as discussões temáticas para apreciação e deliberação do Conselho;
- II promover articulação com os órgãos e entidades promotoras de estudos, propostas e tecnologias relacionadas à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano; e
- III apresentar relatório conclusivo ao Plenário do ConCidades, sobre matéria submetida a estudo, dentro do prazo fixado por este, acompanhado de todos os documentos que se fizerem necessários ao cumprimento de suas finalidades.

Art. 26 O Comitê Técnico de Habitação tem por finalidade o debate e encaminhamento de proposições ao Plenário do Conselho sobre:

- I implementação, avaliação e revisão da Política Nacional de Habitação;
- II normatização, funcionamento e acompanhamento da implementação do Sistema Nacional de Habitação; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III elaboração, acompanhamento e avaliação do Plano Nacional de Habitação;
- IV diretrizes para aplicação e distribuição dos recursos federais em habitação e acompanhamento de sua implementação;
- V política de subsídios para financiamentos habitacionais;





- VI avaliação e implementação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social nos três níveis de governo;
- VII utilização dos imóveis vagos e sub-utilizados disponibilizados pela União, autarquias e empresas federais em programas de provisão de habitação de interesse social, em conjunto com o Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano;
- VIII política de regularização fundiária, em conjunto com o Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano; e (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- IX matérias relativas à prevenção e mediação de conflitos fundiários urbanos, em conjunto com o Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 27 O Comitê Técnico de Saneamento Ambiental tem por finalidade o debate e o encaminhamento de proposições ao Plenário do Conselho sobre: (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

- I avaliação da implementação e da revisão da Política Nacional de Saneamento e do Plano Nacional de Saneamento Básico;
- II a normatização e o funcionamento do Sistema Nacional de Saneamento Básico;
- III diretrizes e prioridades para alocação de recursos sob gestão da União em ações de saneamento básico, em particular o orçamento do FGTS e de outros fundos de interesse do setor;
- IV regras e critérios para aplicação dos recursos federais em saneamento básico e o acompanhamento da implementação;
- V avaliação das ações de saneamento básico apoiadas ou financiadas pelo Governo Federal;
- VI política de subsídios a iniciativas de saneamento básico;
- VII avaliação da implementação dos Fundos de Universalização do Saneamento Básico, nos três níveis de governo;
- VIII elaboração, acompanhamento e avaliação do Plano Nacional de Saneamento Básico;
- IX recomendações e orientações gerais para subsidiar a elaboração, acompanhamento e a avaliação dos planos estaduais, regionais e municipais de saneamento básico;
- X subsídios para resolução de conflitos entre estados, entre estados e municípios, entre municípios limítrofes e destes com outros estados, no âmbito do Sistema Nacional de Saneamento Básico;
- XI instrumentos dirigidos à universalização dos serviços de saneamento básico;
- XII procedimentos para estimular a extensão dos serviços de saneamento básico para as áreas rurais e para as pequenas localidades; e





XIII fomentar a implementação de políticas para o desenvolvimento das atividades de educação sanitária em saneamento básico.

Art. 28 O Comitê Técnico de Trânsito, Transporte, e Mobilidade Urbana tem por finalidade o debate e encaminhamento de proposições ao Plenário do Conselho sobre:

- I a formulação, implementação e avaliação da Política Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável;
- II a definição de diretrizes para regulação e gestão dos serviços de transporte coletivo urbano;
- III formulação do marco legal da gestão de trânsito, transporte e mobilidade urbana;
- IV elaboração, acompanhamento e avaliação do Plano Nacional de Trânsito, Transporte, e Mobilidade Urbana;
- V diretrizes e prioridades para alocação de recursos sob gestão da União em Trânsito, Transporte, e Mobilidade Urbana;
- VI regras e critérios para aplicação e distribuição dos recursos federais em Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana, bem como o acompanhamento de sua implementação, inclusive os recursos relativos a CIDE, FUNSET e DPVAT;
- VII política de subsídios para financiamentos;
- VIII acompanhamento e avaliação dos planos nacionais, metropolitanos e municipais de mobilidade urbana sustentável;
- IX recomendações sobre a integração das políticas setoriais de transporte e trânsito;
- X inserção do conceito de mobilidade, acessibilidade, sensibilização e universalidade na Política de Desenvolvimento Urbano;
- XI informações e estudos sobre planejamento e gestão da política de mobilidade urbana;
- XII definição de regras e critérios para financiamento da infra-estrutura para o transporte coletivo e acompanhamento e implementação;
- XIII implementação e acompanhamento da política metro-ferroviária urbana;
- XIV definição de indicadores e parâmetros para a redução dos custos dos insumos do transporte coletivo urbano e metropolitano e acompanhamento de sua efetividade; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- XV recomendações, orientações e propostas com vistas à universalização do acesso ao transporte coletivo e inclusão social, inclusive o barateamento e/ou subsídios das tarifas;
- XVI recomendações, orientações e subsídios para o desenvolvimento tecnológico do setor visando à melhoria da mobilidade urbana, preservando os postos de trabalho;
- XVII propostas de alteração da matriz energética do transporte coletivo sobre pneus;



- XVIII recomendações e orientações gerais para a elaboração de indicadores de impacto dos meios de mobilidade urbana no Meio Ambiente;
- XIX recomendações, orientações e subsídios para a elaboração e implementação de projetos de redução do número de acidentes e vítimas da circulação;
- XX diretrizes e prioridades para implementação da política de transporte não motorizado;
- XXI implementação, acompanhamento e divulgação de planos nacionais de priorização e incentivo à circulação de pedestres;
- XXII desenvolvimento e fomento de Projetos para a moderação do Tráfego motorizado.

Art. 29 O Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano tem por finalidade o debate e encaminhamento de proposições ao Plenário do Conselho sobre:

- I a formulação, a implementação, avaliação e revisão da Política Nacional de Ordenamento Territorial Urbano, da política de gestão do solo urbano;
- II a construção de uma política nacional de desenvolvimento urbano, considerando os aspectos regionais e metropolitanos; (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- III elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão de política nacional para reabilitação de áreas centrais e sua compatibilização com o planejamento territorial urbano e com as políticas de gestão do patrimônio histórico, habitacional e de circulação e mobilidade urbana;
- IV elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão da política nacional de regularização fundiária e sua compatibilização com a política de urbanização e de saneamento ambiental em assentamentos precários;
- V elaboração, aprovação, implementação, avaliação e revisão de política nacional de prevenção de ocupação em áreas de risco em encostas urbanas e em áreas sujeitas à inundações e sua compatibilização com as políticas nacionais de Defesa Civil, e de urbanização e saneamento ambiental de assentamentos precários;
- VI a elaboração de propostas de resoluções que objetivem a orientação e a recomendação no que diz respeito à implementação dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade e demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano, de forma a promover o direito à cidade com o cumprimento da função social da propriedade e o acesso à terra urbanizada, regularizada e bem localizada para todos os segmentos sociais; (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)
- VII diretrizes, prioridades, regras e critérios para alocação de recursos sob a gestão da União em ações de planejamento territorial urbano, regularização fundiária, prevenção de riscos em assentamentos precários e reabilitação de áreas centrais, bem como o acompanhamento e avaliação destes processos;
- VIII acompanhamento e avaliação dos processos de planejamento territorial urbano, regularização fundiária, prevenção de riscos em assentamentos precários e reabilitação de áreas centrais apoiados ou financiados pelo Governo Federal;
- IX regulação normativa do processo de planejamento territorial, regularização fundiária e gestão do solo urbano, particularmente no que se refere à implementação do Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001), à legislação de parcelamento do solo e demais iniciativas legais referentes ao reconhecimento dos direitos de posse urbana;
- X contribuição para a proposição de instrumentos e mecanismos de cooperação federativa e gestão supra-municipal, particularmente em regiões metropolitanas e aglomerados urbanos;
- XI recomendações e orientações gerais para subsidiar a elaboração, acompanhamento e avaliação de planos diretores municipais e regionais e de planos de desenvolvimento local;
- XII estabelecimento de diretrizes gerais para investimentos públicos em pesquisas no campo do planejamento e gestão do solo urbano, regularização fundiária, prevenção de riscos em assentamento precários e reabilitação de áreas centrais;



- XIII elaboração de iniciativas legais e administrativas para regularização fundiária e disponibilização dos imóveis vagos e sub-utilizados da União, autarquias e empresas federais, em conjunto com o Comitê Técnico de Habitação, e
- XIV matérias relativas à prevenção e mediação de conflitos fundiários urbanos, em conjunto com o Comitê Técnico de Habitação. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

## **SUBSEÇÃO II** **DA COMPOSIÇÃO DOS COMITÊS TÉCNICOS**

Art. 30 Os Comitês Técnicos serão compostos por, no máximo, 50 representantes, observada a proporcionalidade dos diferentes segmentos integrantes do ConCidades.

§ 1º Todos os membros do ConCidades, titulares, suplentes e observadores participarão dos Comitês Técnicos.

§ 2º Cada representante poderá participar de um único Comitê.

§ 3º O Coordenador do Comitê e referendado pelo Plenário do Comitê, poderá indicar outros representantes de entidades ou órgãos, sem direito a voto, até o número máximo de cinco por Comitê.

Art. 31 Poderão ser convidados a participar de reuniões dos Comitês Técnicos, pelo respectivo coordenador e referendado pelo Plenário do Comitê, representantes de segmentos interessados nas matérias em análise e colaboradores, inclusive do Poder Legislativo, sem direito a voto.

Art. 32 Os Comitês poderão constituir grupos de trabalho com caráter permanente ou transitório, com a função de complementar a atuação dos mesmos.

## **SUBSEÇÃO III** **DO FUNCIONAMENTO**

Art. 33 As reuniões dos Comitês Técnicos serão públicas e convocadas pelo Presidente do ConCidades, com antecipação mínima de sete dias, podendo esta atribuição ser delegada aos Secretários Nacionais.

§ 1º Para as reuniões dos Comitês Técnicos deverá ser constituída uma Mesa de Direção dos Trabalhos composta pelo respectivo coordenador, um relator e um secretário. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 2º Os relatores e secretários serão designados dentre os funcionários de cada uma das respectivas Secretarias Nacionais. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 3º As pautas e demais documentos relacionados às reuniões deverão ser encaminhados juntamente com o ato de convocação. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

§ 4º Cada Comitê deverá contar com os serviços dos assessores previstos no inciso II, do art. 13A, para auxiliar no processo de elaboração das propostas de resoluções. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 33A O quórum mínimo para a instalação dos trabalhos das reuniões dos Comitês Técnicos será de 10 membros do Conselho. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)





Art. 34. Serão levados ao Plenário do ConCidades todas as propostas que alcançarem a aprovação de, no mínimo, um terço dos presentes.

Art. 35 Os debates e conclusões das reuniões serão registrados em ata própria que, acompanhada da lista de presença, deverá ser encaminhada ao ConCidades.

Art. 36 O Comitê Técnico designará, entre seus componentes, relator para as matérias que serão objeto de discussão.

Art. 37 Temas que sejam da competência de dois ou mais Comitês Técnicos, devem ser debatidos em conjunto por estes.

Art. 38 O mandato dos membros dos Comitês Técnicos corresponde ao mesmo período de mandato dos Conselheiros do ConCidades.

## CAPÍTULO IV

# DA CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

(Revogado pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)





## CAPÍTULO V

# DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46 As funções dos membros do ConCidades não serão remuneradas, sendo seu exercício considerado serviço de relevante interesse público.

Parágrafo único. A Secretaria-Executiva do Conselho das Cidades encaminhará os procedimentos para a emissão de crachá funcional do Ministério das Cidades e de certificado de participação aos conselheiros, no final do mandato, como forma de dar subsídios que comprovem sua atividade e reconhecimento do exercício da função. (Incluído pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

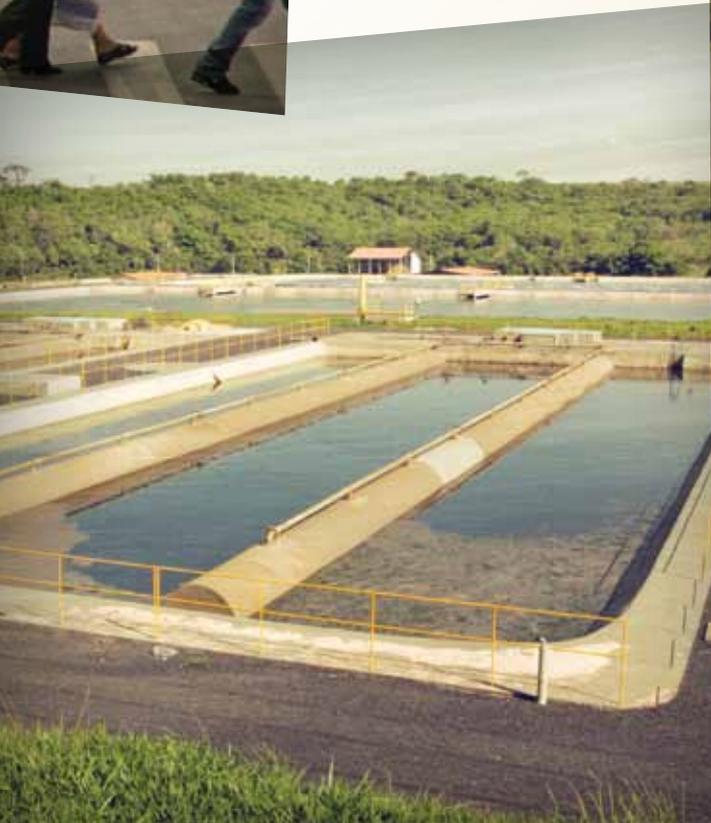
Art. 47 O ConCidades poderá organizar mesas-redondas, oficinas de trabalho e outros eventos que congreguem áreas do conhecimento e tecnologia e que promovam a articulação com organismos nacionais e internacionais, visando ao intercâmbio de experiências e ao subsídio do exercício das suas competências. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 48 O Ministério das Cidades garantirá os recursos necessários com as despesas de hospedagem, transporte e alimentação dos representantes referidos nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, do art. 8º, deste Regimento. (Redação dada pela Resolução Normativa nº 07, de 02.04.08)

Art. 49 O presente Regimento Interno entrará em vigor na data da sua publicação, só podendo ser modificado por quórum qualificado de 2/3 (dois terços) dos membros do ConCidades.





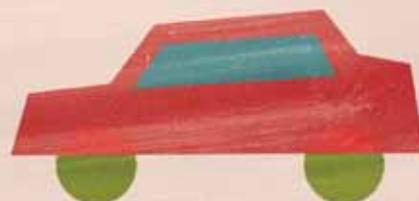
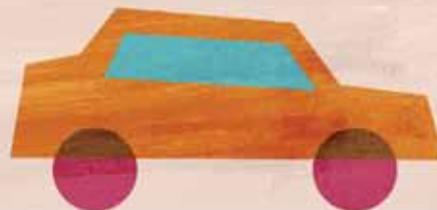






# **DECRETO** N<sup>o</sup> 5.790, DE 25 DE MAIO DE 2006

Dispõe sobre a composição, estruturação, competências e funcionamento do Conselho das Cidades - ConCidades, e dá outras providências.



O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, incisos IV e VI, alínea "a", da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 10, da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, art. 33, inciso VIII, e art. 50 da Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003,

DECRETA:

## CAPÍTULO I

# DO CONSELHO DAS CIDADES

Art. 1º O Conselho das Cidades - ConCidades, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, integrante da estrutura do Ministério das Cidades, tem por finalidade estudar e propor as diretrizes para a formulação e implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução, conforme dispõe a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade.

Art. 2º O ConCidades é responsável por propor as diretrizes gerais para a formulação e implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, em consonância com as resoluções aprovadas pela Conferência Nacional das Cidades.



# SEÇÃO I

## Das Atribuições

Art. 3º Ao ConCidades compete:

- I propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- II acompanhar e avaliar a implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, em especial os programas relativos à política de gestão do solo urbano, de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e transporte urbano, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;
- III propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente;
- IV emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;
- V promover a cooperação entre os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- VI incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos afetos à política de desenvolvimento urbano nos níveis municipais, regionais, estaduais e do Distrito Federal;
- VII promover, em parceria com organismos governamentais e não-governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos com base nesses indicadores, para monitorar a aplicação das atividades relacionadas com o desenvolvimento urbano;
- VIII estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pelas populações das áreas urbanas;
- IX promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;
- X estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;
- XI propor diretrizes e critérios para a distribuição regional e setorial do orçamento anual e do plano plurianual do Ministério das Cidades;
- XII propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano;
- XIII promover, quando necessário, a realização de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem como estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e da propriedade urbana, a serem firmados com organismos nacionais e internacionais públicos e privados;
- XIV eleger os membros para o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, na forma e no quantitativo fixados pelo regulamento previsto no art. 10, § 3º, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
- XV dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;
- XVI convocar e organizar a Conferência Nacional das Cidades, nos termos do art. 15; e
- XVII aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.



Parágrafo único. Em consonância com as resoluções a serem emitidas pelo ConCidades, previstas no inciso IV, o Ministério das Cidades disciplinará, no âmbito da suas competências, as matérias relativas à aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.

## SEÇÃO II

# Da Composição

Art. 4º O ConCidades é composto pelos seguintes membros, organizados por segmentos:

- I dezesseis representantes do Poder Público Federal, sendo:
  - a) três do Ministério das Cidades;
  - b) um da Casa Civil da Presidência da República;
  - c) um do Ministério da Cultura;
  - d) um do Ministério da Fazenda;
  - e) um do Ministério da Integração Nacional;
  - f) um do Ministério da Saúde;
  - g) um do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome;
  - h) um do Ministério do Meio Ambiente;
  - i) um do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão;
  - j) um do Ministério do Trabalho e Emprego;
  - l) um do Ministério do Turismo;
  - m) um do Ministério da Ciência e da Tecnologia;
  - n) um da Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República; e
  - o) um da Caixa Econômica Federal;
- II nove representantes do Poder Público Estadual, do Distrito Federal ou de entidades civis de representação do Poder Público Estadual e do Distrito Federal, observado o critério de rodízio entre os Estados, o Distrito Federal e as entidades civis;
- III doze representantes do Poder Público Municipal ou de entidades civis de representação do Poder Público Municipal;
- IV vinte e três representantes de entidades dos movimentos populares;
- V oito representantes de entidades empresariais;
- VI oito representantes de entidades de trabalhadores;
- VII seis representantes de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa; e
- VIII quatro representantes de organizações não-governamentais.

§ 1º Consideram-se membros titulares e respectivos suplentes do ConCidades os órgãos e entidades indicados neste artigo e aqueles eleitos durante a Conferência Nacional das Cidades, nos termos do disposto no art. 19.

§ 2º Também integram o Plenário do ConCidades, com direito a voz e sem direito a voto, nove representantes dos Governos Estaduais e do Distrito Federal, indicados pelos respectivos representantes legais, na condição de observadores, condicionando o direito de participar à existência de Conselho Estadual das Cidades, ou outro órgão colegiado com atribuições compatíveis no âmbito da respectiva Unidade da Federação.



§ 3º Poderão, ainda, ser convidados a participar das reuniões do ConCidades personalidades e representantes de órgãos e entidades públicas ou privadas, dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, bem como outros técnicos, sempre que da pauta constar tema de suas áreas de atuação.

§ 4º Os membros referidos nos incisos I a VIII deverão indicar seus respectivos representantes por meio de ofício ao Ministro de Estado das Cidades, que os designará.

§ 5º Os membros do ConCidades terão mandato de três anos, podendo ser reconduzidos, com exceção do mandato 2006/2007, que terá a duração de dois anos.

## SEÇÃO III

# Do Funcionamento

### **SUBSEÇÃO I** **DOS COMITÊS TÉCNICOS**

Art. 5º O ConCidades contará com o assessoramento dos seguintes Comitês Técnicos de:

- I Habitação;
- II Saneamento Ambiental;
- III Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana; e
- IV Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

§ 1º Na composição dos Comitês Técnicos, deverá ser observada a representação dos diversos segmentos indicados no art. 4º.

§ 2º Os Comitês Técnicos serão coordenados pelos Secretários Nacionais do Ministério das Cidades responsáveis pelos respectivos temas.

### **SUBSEÇÃO II** **DA PRESIDÊNCIA DO CONCIDADES**

Art.6º O ConCidades será presidido pelo Ministro de Estado das Cidades.

Art.7º São atribuições do Presidente do ConCidades:

- I convocar e presidir as reuniões do colegiado;
- II solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;
- III firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;
- IV constituir e organizar o funcionamento dos Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões, podendo esta atribuição ser delegada aos Secretários Nacionais do Ministério das Cidades; e
- V designar os membros integrantes do ConCidades, na qualidade de titulares e respectivos suplentes, eleitos na Conferência Nacional das Cidades, bem como seus representantes.



**SUBSEÇÃO III**  
**DAS DELIBERAÇÕES**

Art. 8º As deliberações do ConCidades serão feitas mediante resolução aprovada por maioria simples dos presentes.

Art. 9º O Presidente exercerá o voto de qualidade em casos de empate.

Art. 10. O regimento interno do ConCidades será aprovado na forma definida por resolução, e será modificado somente mediante aprovação de dois terços dos presentes.

**SUBSEÇÃO IV**  
**DOS RECURSOS E APOIO ADMINISTRATIVO DO CONCIDADES**

Art. 11. Caberá ao Ministério das Cidades garantir o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do ConCidades, exercendo as atribuições de Secretaria-Executiva do Conselho e dos Comitês Técnicos.

Art. 12. As despesas com os deslocamentos dos representantes dos órgãos e entidades no ConCidades poderão correr à conta de dotações orçamentárias do Ministério das Cidades.

Art. 13. Para cumprimento de suas funções, o ConCidades contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento do Ministério das Cidades.

Art. 14. A participação no ConCidades será considerada função relevante, não remunerada.

## CAPÍTULO II

# DA CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

Art. 15. A Conferência Nacional das Cidades, prevista no Inciso III do art. 43 do Estatuto da Cidade, constitui um instrumento para garantia da gestão democrática, sobre assuntos referentes à promoção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

Art. 16. São objetivos da Conferência Nacional das Cidades:

- I promover a interlocução entre autoridades e gestores públicos dos três entes federados com os diversos segmentos da sociedade sobre assuntos relacionados à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;



- II sensibilizar e mobilizar a sociedade brasileira para o estabelecimento de agendas, metas e planos de ação para enfrentar os problemas existentes nas cidades brasileiras;
- III propiciar a participação popular de diversos segmentos da sociedade para a formulação de proposições, realização de avaliações sobre as formas de execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e suas áreas estratégicas; e
- IV propiciar e estimular a organização de conferências das cidades como instrumento para garantia da gestão democrática das políticas de desenvolvimento urbano nas regiões, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Art. 17. São atribuições da Conferência Nacional das Cidades:

- I avaliar e propor diretrizes para a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- II avaliar a aplicação do Estatuto da Cidade e demais atos normativos e legislação relacionadas ao desenvolvimento urbano;
- III propor diretrizes para as relações institucionais do ConCidades e da Conferência Nacional das Cidades com os conselhos e conferências de caráter regional, estadual e municipal; e
- IV avaliar a atuação e desempenho do ConCidades.

Art. 18. A Conferência Nacional das Cidades deverá ser realizada a cada três anos.

Parágrafo único. A próxima Conferência Nacional da Cidade será realizada em 2007.

Art. 19. Compete à Conferência Nacional das Cidades eleger os membros titulares e respectivos suplentes do ConCidades indicados nos incisos II a VIII do art. 4o, respeitada a representação estabelecida para os diversos segmentos.

§ 1º A eleição de que trata o caput será realizada durante a Conferência Nacional das Cidades, em assembléia de cada segmento convocada pelo Presidente do ConCidades especialmente para essa finalidade.

§ 2º Resolução do ConCidades disciplinará as normas e os procedimentos relativos à eleição de seus membros.

Art. 20. As dúvidas e os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Presidente do ConCidades, ad referendum do Plenário.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Fica revogado o Decreto nº 5.031, de 2 de abril de 2004.

Brasília, 25 de maio de 2006; 185º da Independência e 118º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Marcio Fortes de Almeida

Este texto não substitui o publicado nº D.O.U. de 26.5.2006.











# O ESTATUTO DA CIDADE COMENTADO

(Lei nº 10. 257 de 10 de julho de 2001)

Ana Maria Furbino Bretas Barros / Celso Santos

Carvalho / Daniel Todtmann Montandon



## CAPÍTULO I

# DIRETRIZES GERAIS

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.

O Estatuto da Cidade é a lei federal brasileira que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O artigo 182 dispõe que a política urbana é responsabilidade do Município e deve garantir as funções sociais da cidade e o desenvolvimento dos cidadãos. Estabelece, ainda, que o Plano Diretor Municipal é o instrumento básico do ordenamento territorial urbano, devendo definir qual deve ser o uso e as características de ocupação de cada porção do território municipal, fazendo com que todos os imóveis cumpram sua função social.



Esse mesmo artigo, em seu parágrafo 4º, dispõe ainda sobre importantes instrumentos para concretização da função social da propriedade: parcelamento e edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e desapropriação sanção, assuntos que serão apresentados em tópicos específicos neste trabalho.

Já o artigo 183 da Constituição Federal trata da aquisição da propriedade pelo ocupante de imóvel urbano que o utiliza para sua moradia ou de sua família. Com este dispositivo, garante-se o direito de propriedade àquele que, de fato, dá a ela uma destinação compatível com sua vocação legal.

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 infraestrutura 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 infraestrutura urbana;
  - d. a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura 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;
- 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.

O 2º artigo do Estatuto da Cidade define as diretrizes que devem ser seguidas pelo Município ao elaborar sua política urbana, todas elas voltadas para garantir cidades justas, em que todos, pobres e ricos, desfrutem dos benefícios da urbanização.

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

- I legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;
- II legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;
- III promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;
- IV instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;
- V elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

A República Federativa do Brasil é formada por quatro entes federados, que não mantêm relação de subordinação entre si. Os Municípios, ente local, mais próximo do cidadão; os Estados, que congregam vários municípios; o Distrito Federal, sede administrativa do País; e a União, que congrega os estados e o Distrito Federal.

Cada um destes entes elabora suas próprias leis, executa suas políticas públicas, institui e arrecada tributos, seguindo a distribuição de competências feita pela Constituição Federal. Para alguns temas e políticas, a Constituição obriga a cooperação entre eles.

No caso do Direito Urbanístico, a competência legislativa é concorrente, ou seja, exige a cooperação entre os entes federados. A política urbana deve ser desenvolvida pelos Municípios, conforme atribuição da Constituição Federal, cabendo aos Estados legislarem sobre a criação e regulamentação de regiões metropolitanas e à União, a instituição das normas gerais para o desenvolvimento urbano.

Exercendo sua competência em matéria de Direito Urbanístico, a União promulgou o Estatuto da Cidade. Esta lei, portanto, traz normas gerais, que devem ser observadas por todos os Municípios na ordenação de seu território e na elaboração e execução da política de desenvolvimento urbano.



# 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;
  - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
  - 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;
  - 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).

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

§ 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.

§ 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.

No artigo 4º, o Estatuto da Cidade define um extenso conjunto de instrumentos para que o Município tenha condições de construir uma política urbana que concretize, de fato, a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade.

Estabelece que a política urbana deve ser objeto de um planejamento extensivo, envolvendo planos de ordenamento do território integrados entre si, nas escalas nacional, estaduais, regionais, metropolitanas, municipais e intermunicipais. Especificamente no âmbito municipal, detalha que o planejamento municipal deve envolver o planejamento urbano, ambiental, orçamentário, setorial e o planejamento do desenvolvimento econômico e social, especificando também que a gestão orçamentária deve ser feita de forma participativa, aberta a todos os cidadãos.

Inclui os instrumentos tributários, envolvendo impostos, contribuições, incentivos e benefícios fiscais e financeiros, voltados para viabilizar a indução dos usos e atividades consideradas importantes para a política urbana.

No inciso sobre os institutos jurídicos e políticos, fornece ao Município instrumentos que permitem:

- variadas formas de intervenção social sobre o livre uso da propriedade privada: desapropriação, servidão e limitações administrativas, tombamento, instituição de unidades de conservação, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e direito de preempção;



- a regularização fundiária das ocupações de interesse social: concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e legitimação da posse;
- a indução do desenvolvimento urbano e a redistribuição à coletividade dos benefícios decorrentes do processo de urbanização: outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas;
- instrumentos voltados para a democratização da gestão urbana e do direito à moradia: referendo popular e plebiscito, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Cabe ressaltar, pela importância para o desenvolvimento de uma política habitacional de inclusão social, o instituto das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Este instrumento pode ser utilizado tanto para a regularização de áreas ocupadas, onde o processo de ocupação ocorreu sem observância das normas urbanísticas, quanto em áreas vazias, para destiná-las para habitação de interesse social.

No primeiro caso, a instituição de uma área ocupada como ZEIS permite que se estabeleçam, para aquela porção do território, parâmetros urbanísticos especiais que respeitem a forma de ocupação realizada pela comunidade. Assim, pode-se admitir, por exemplo, sistemas viários compostos por vias mais estreitas, que melhor se adaptem a ocupações em áreas de elevada declividade ou mesmo consolidar ocupações em áreas de preservação ambiental, diminuindo a necessidade de remoção de moradias no processo de regularização fundiária. O instituto permite também que sejam implantados mecanismos que impeçam a posterior expulsão dos moradores dos núcleos regularizados por segmentos sociais de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos. Exemplos de mecanismos deste tipo são a proibição de remembramento de lotes (evitando que alguém adquira vários lotes regularizados, transforme-os todos em um único lote maior e faça nova edificação nesta nova condição) e a fixação do tipo de uso do solo admissível (por exemplo, admitindo apenas residências unifamiliares).

Quando aplicadas a imóveis vazios ou ociosos, as ZEIS permitem ao Poder Público reservar áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos para habitação de interesse social, constituindo-se em importante instrumento para evitar a expulsão dos pobres para as periferias longínquas dos centros urbanos.

Cabe destacar que o Estatuto da Cidade não estabelece uma correlação direta entre transformações urbanas e instrumentos. Cada município escolhe, regulamenta e aplica os instrumentos conforme a estratégia de desenvolvimento urbano desejada. Diversos instrumentos do Estatuto da Cidade não apresentam por si só a solução para um determinado problema urbano, ou de modo contrário, uma determinada transformação urbana pretendida depende da aplicação de um conjunto de instrumentos de maneira coordenada e integrada no território. Assim sendo, a regulamentação dos instrumentos deve ser feita dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano para sua efetiva aplicação e deve estar expressa no Plano Diretor.



## SEÇÃO II

# Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

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

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

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

§ 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.

§ 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 três 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 um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II dois 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.

A manutenção de terrenos vazios ou ociosos, inseridos na área urbanizada, à espera de uma valorização futura que beneficia apenas seus proprietários, diminui os espaços disponíveis na cidade para a moradia e as atividades econômicas necessárias para o desenvolvimento de toda a sociedade, especialmente para os grupos economicamente vulneráveis.

Para evitar a formação desses vazios, coibir a especulação imobiliária e, conseqüentemente, ampliar o acesso a áreas urbanizadas, o Estatuto da Cidade regulamentou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que obriga o proprietário a dar uma destinação ao seu terreno subutilizado, concretizando o preceito constitucional da função social da propriedade.

Cabe aos Municípios editar normas para aplicação desse instrumento em seu território, sem as quais ele não tem eficácia. O Poder Público local deve especificar, em seu Plano Diretor, as áreas onde ele será utilizado e promulgar lei específica disciplinando sua aplicação.

É importante destacar que os instrumentos voltados para obrigar a utilização do imóvel por seu proprietário, como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, podem ser combinados com a instituição de ZEIS. Por meio da conjugação desses instrumentos, o Poder Público induz a destinação de terra urbanizada ociosa para habitação de interesse social.

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios aplicam-se aos imóveis não edificados, compostos apenas pela terra nua; não utilizados, que são os abandonados e não habitados; e subutilizados, que são os imóveis cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido em lei. Uma vez instituído para determinado imóvel, o proprietário fica obrigado a dar-lhe uma utilização efetiva e adequada num determinado prazo. Se este imóvel for vendido, o novo proprietário passa a ser responsável por esta obrigação.

## SEÇÃO III

# Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, 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 cinco 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 duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco 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.

Para compelir o proprietário a cumprir a obrigação estabelecida, seja ela parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Estatuto da Cidade fornece ao Município o IPTU progressivo.

O IPTU é um imposto devido pelos proprietários ou possuidores de imóveis urbanos, sendo calculado como uma porcentagem do valor de mercado do imóvel. O Estatuto da Cidade permite que o Município aumente progressivamente, ao longo dos anos, a alíquota do IPTU para aqueles imóveis cujos proprietários não obedecerem aos prazos fixados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. É uma maneira de penalizar a retenção do imóvel para fins de especulação da valorização imobiliária, fazendo com que essa espera, sem nenhum benefício para a cidade, se torne inviável economicamente. Neste caso, o IPTU progressivo é empregado mais pelo caráter de sanção do que de arrecadação.

Para garantir a eficácia do instrumento, o Estatuto da Cidade vedou a concessão de isenções ou anistias.

## Seção IV

# Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.



§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

A propriedade, como qualquer direito fundamental, pode ser limitada e até mesmo objeto de uma intervenção supressiva. A Constituição Federal, conferindo ao Estado o poder de retirar um bem de seu proprietário, possibilita a desapropriação em razão de utilidade e interesse público ou por interesse social, mas exige a justa e prévia indenização em dinheiro.

Como exceções a essa regra geral, a Constituição Federal prevê outras duas modalidades de desapropriação, intrinsecamente relacionadas à função social da propriedade: a desapropriação para fins de reforma urbana e a desapropriação para fins de reforma agrária, ambas com caráter de sanção.

O Estatuto da Cidade regula a desapropriação para fins urbanos. Por meio dessa modalidade, o Poder Público Municipal pune o proprietário que não deu a seu imóvel a função social estabelecida no Plano Diretor. Diferentemente das desapropriações por utilidade e interesse público e interesse social, na desapropriação para fins de reforma urbana o pagamento é realizado por meio de títulos da dívida pública, resgatáveis num prazo de dez anos.

Outra relevante diferença, ligada também ao caráter de sanção dessa modalidade de desapropriação, é o valor da indenização. Esse valor, em regra, corresponde ao valor de mercado. Na desapropriação para fins urbanos, fala-se em valor real, que corresponde à base de cálculo para o IPTU, descontado o montante decorrente dos investimentos públicos na área do imóvel.

Essa forma de cálculo concretiza a diretriz sobre a justa distribuição dos benefícios da urbanização, expressa no artigo 2º do Estatuto da Cidade. Além disso, para o cálculo do valor real não podem ser computadas as expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

A desapropriação para fins de reforma urbana só pode ser realizada se o proprietário, compelido a dar adequada utilização ao imóvel, não o fez após os cinco anos de aplicação do IPTU progressivo no tempo. A desapropriação pressupõe, portanto, uma sequência de ações: primeiro, o Poder Público Municipal, nos termos da lei municipal, notifica o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel; decorrido o prazo estipulado na notificação e seguindo os procedimentos legais, sem que o proprietário cumpra com a determinação, o Município pode aumentar anualmente a alíquota do IPTU, por um prazo de cinco anos, na forma do art. 7º do Estatuto da Cidade e da lei municipal; somente após a aplicação desses instrumentos, o Município pode valer-se da desapropriação para fins de reforma urbana.

A vinculação da desapropriação sanção, regulada pelo Estatuto da Cidade, à função social da propriedade obriga também o Poder Público a dar destinação adequada ao imóvel após a desapropriação. Se isto não for feito, o Prefeito e os demais agentes públicos envolvidos incorrem em improbidade administrativa, conforme o artigo 52, II do Estatuto da Cidade. Improbidade administrativa significa ato contrário ao dever do agente público de atuar com honestidade e decência. Um ato de improbidade administrativa não é um crime em sua acepção legal, mas quem incorre em improbidade está sujeito a sanções que podem ocasionar a suspensão dos direitos políticos, perda da função pública, indisponibilidade de bens e ressarcimento ao erário<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> A improbidade administrativa é tratada pela Constituição Federal, artigo 37, §4º e pela Lei 8.429/92.



# Seção V

## Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II os possuidores, em estado de composses;
- III como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.



Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

No Brasil, cerca de 40% das famílias urbanas não têm a propriedade ou qualquer documento legal de reconhecimento da posse dos terrenos onde moram. Esta situação é fruto de uma urbanização acelerada, desordenada e injusta, onde os pobres não tiveram reconhecido seu direito à moradia e ocuparam, na prática, seu espaço na cidade, construindo suas casas nos terrenos vazios ou edifícios abandonados.

Reconhecendo que esta situação de ilegalidade é injusta para os pobres e traz prejuízos para toda a sociedade, a Constituição Federal, em seu Artigo 183, garante ao possuidor de imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup>, que não tem outro imóvel e que ainda não foi beneficiado pelo instrumento, a aquisição da propriedade. Para tanto, o possuidor deve ainda demonstrar que ocupa o imóvel há cinco anos, sem oposição, e que utiliza o imóvel para sua moradia<sup>2</sup>.

Preenchidos os requisitos legais, o possuidor torna-se proprietário, por meio de um processo judicial de usucapião ou de um procedimento extrajudicial específico, instituído pela Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009, que passa pela definição dos limites de toda a gleba, por meio de um instrumento denominado demarcação urbanística e pelo reconhecimento da posse do indivíduo, após a individualização de seu lote e por meio de outro instrumento, a legitimação da posse.

Nos artigos 9 a 14, o Estatuto da Cidade regulamenta a usucapião especial urbana, introduzindo várias normas que buscam superar entraves burocráticos e econômicos que dificultariam o reconhecimento efetivo do direito concedido ao possuidor do imóvel pela Constituição. Garante, por exemplo, a gratuidade de todos os atos realizados na justiça e no cartório de registro de imóveis, incluindo a assistência judiciária aos beneficiados; possibilita que a associação de moradores proponha a ação de usucapião em nome dos moradores, desde que autorizada por eles; e permite a forma coletiva da usucapião urbana.

De fato, nas favelas, muitas vezes é inviável identificar e separar o terreno em lotes, o que impossibilitaria tecnicamente a propositura de ações individuais. A usucapião coletiva exige apenas que seja demarcado o perímetro externo do conjunto da ocupação, possibilitando o reconhecimento do direito de propriedade do conjunto de moradores que vivem nesse núcleo urbano.

---

2. Trata-se de uma modalidade especial de usucapião. O Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) traz outras modalidades de usucapião, que exigem um lapso maior de tempo (15 ou 10 anos) para aquisição da propriedade.



## SEÇÃO VI

# Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)



## SEÇÃO VII

# Do Direito de Superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

- I pelo advento do termo;
- II pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.



Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

O direito de superfície foi uma inovação no direito brasileiro trazido pelo Estatuto da Cidade. Até a promulgação desta lei<sup>3</sup>, no Brasil vigorava a regra segundo a qual tudo que se constrói ou planta, ou seja, todas as acessões ao solo, presumem-se pertencentes ao proprietário do solo.

Com o direito de superfície, cria-se uma separação entre a propriedade do terreno e o direito de usar a superfície deste terreno. É um instrumento interessante para regularização fundiária de ocupações de interesse social de imóveis públicos. Por meio do contrato que institui o direito de superfície, o Poder Público mantém a propriedade do terreno público, mas pode conceder ao morador o direito de construir sua residência, vendê-la sob certas condições ou transmiti-la por herança, dando toda a garantia para que ele exerça seu direito de moradia. Mas como mantém a propriedade do terreno, pode também impedir que este imóvel seja adquirido por alguém que lhe dê uma destinação diferente daquela para a qual o direito foi instituído (moradia de população de baixa renda, por exemplo), evitando a expulsão dos moradores por algum segmento social com maior poder econômico.

## Seção VIII

# Do Direito de Preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

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

- I regularização fundiária;
- II execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III constituição de reserva fundiária;
- IV ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

<sup>3</sup> Atualmente, o direito de superfície é tratado também no Código Civil, Lei 10.406/2002, promulgada após o Estatuto da Cidade.



- VII criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

O direito de preempção garante ao Poder Público Municipal a preferência para adquirir imóveis que estejam sendo alienados<sup>4</sup>. Por meio deste instituto, o proprietário que deseja vender seu imóvel deverá primeiramente comunicar ao poder público que, se desejar, poderá comprar o bem nas condições apresentadas pela oferta feita por terceiro.

A utilização desse instrumento permite prover o Município de terra urbana, que deverá ser destinada para os fins determinados no Artigo 26. Para aplicação do instrumento, é necessário haver Plano Diretor no Município e lei específica que delimite as áreas que serão objeto do direito de preempção e indique a finalidade que será dada a cada uma delas após a aquisição pelo poder público.

A lei municipal que dispuser sobre o direito de preempção em uma área deve também definir o prazo para vigência desse direito. Durante esse prazo, qualquer alienação a título oneroso de imóveis deve ser precedida de notificação ao Município, para dar oportunidade ao poder público de exercer seu direito de preferência.

No exercício de seu direito de preferência, o Município deve observar alguns cuidados: obrigatoriamente, dar a destinação ao imóvel especificada na lei e somente comprar o bem se o preço deste for compatível com o de mercado. Se não observar essas obrigações, o prefeito e os agentes envolvidos no negócio celebrado e na utilização do bem após a compra responderão por improbidade administrativa, nos termos do artigo 52, III e VIII do Estatuto da Cidade.

4. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados – Coordenação de publicações, 2001, p. 137.



# SEÇÃO IX

## Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

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

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

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

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

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

- I a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III a contrapartida do beneficiário.

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

A outorga onerosa do direito de construir é um instrumento voltado à indução do desenvolvimento urbano, permitindo, por exemplo, que o Poder Público incentive o adensamento de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, como forma de promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, além de possibilitar a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária gerada por ações públicas. O instrumento ainda permite, indiretamente, a arrecadação de recursos pelo governo local.

As diretrizes relacionadas à “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” e à “recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos” (incisos IX e XI do artigo 4º), somadas à separação do direito de construir do direito de propriedade e ao cumprimento da função social da propriedade, sustentam o argumento da legitimidade de o Poder Público recuperar para a coletividade o efeito da valorização imobiliária proporcionada por investimentos públicos.

O mecanismo de funcionamento da outorga onerosa remete ao princípio do Solo Criado, introduzido no Brasil na década de 1970, que nas palavras de José Afonso da Silva pode ser compreendido como “toda edificação acima do coeficiente único, quer envolva a ocupação do espaço aéreo, quer do subsolo”<sup>5</sup>.

5. SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 4ª edição rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 262.



Simplificadamente, aquilo que for construído num terreno acima da área construída proporcional à área deste terreno, é considerado Solo Criado e essa criação de solo requer uma compensação pelo ônus gerado na infraestrutura.

Vê-se, pois, que o conceito de Solo Criado pressupõe que o direito de propriedade engloba o direito de construir, mas este último é limitado pelo coeficiente único ou básico de aproveitamento. Ou seja, o direito do proprietário de edificar está restrito ao coeficiente único ou básico definido no Plano Diretor.

Qualquer edificação acima desse coeficiente somente será permitida em áreas predefinidas e mediante uma contrapartida paga ao Poder Público municipal.

Para aplicar a outorga do direito de construir, é necessário que o Município, por meio de seu Plano Diretor, defina o coeficiente básico de aproveitamento para todo o seu território, que não precisa ser necessariamente uniforme em todas as áreas, podendo ser diferenciado por zonas. Além disso, o Plano Diretor deve identificar as áreas onde o direito de construir poderá ser exercido além do coeficiente básico e quais serão os máximos coeficientes de aproveitamento admissíveis.

O estabelecimento do coeficiente máximo de aproveitamento deve considerar a capacidade de suporte da infraestrutura e o aumento da densidade. Para evitar a sobrecarga na infraestrutura, o Poder Público pode estabelecer limites para a área construída adicional e ainda diferenciar este limite por tipo de uso (por exemplo, uso residencial, serviços ou comércio).

A concessão de potencial adicional de construção pelo governo local também possibilita a regulação do mercado de terras. Sabe-se que, havendo grandes diferenciações no potencial construtivo dos imóveis e não sendo prevista qualquer cobrança pela utilização desse potencial, há a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. Esse instrumento, portanto, pode influenciar no preço da terra, fazendo com que determinados imóveis passem a ter melhor aproveitamento econômico.

## SEÇÃO X

# Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.



Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I definição da área a ser atingida;
- II programa básico de ocupação da área;
- III programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV finalidades da operação;
- V estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;
- VII forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

As operações urbanas consorciadas estão relacionadas à promoção de projetos urbanos por meio da parceria entre o Poder Público, proprietários, sociedade civil e o investimento privado, com base nas diretrizes do planejamento urbano municipal. Tais projetos devem pautar-se nas transformações urbanas estruturais, na valorização ambiental e na promoção de melhorias sociais.

A ideia básica do instrumento está na transformação de uma determinada área da cidade, sob o comando do Poder Público municipal, para a concretização de objetivos e ações estabelecidos no Plano Diretor, por meio da parceria com o setor privado. Sua utilização pode se dar para diferentes finalidades: reconversão e requalificação de áreas industriais e portuárias desativadas, que tenham reduzido sua operação ou que estejam em processo de alteração do uso do solo; transformação de conjuntos urbanos dotados de infraestrutura e de terrenos vazios em que se pretende a renovação de usos e o aumento da densidade; adequação do uso do solo e da infraestrutura no entorno de grandes equipamentos urbanos, tais como avenidas, estações de metrô, corredores exclusivos de ônibus, parques e estádios; melhor aproveitamento do uso do solo em grandes intervenções urbanas; dentre outras.

O Estatuto da Cidade estabelece diversas exigências para a instituição de operações urbanas pelos municípios, buscando garantir que os benefícios dessas operações sejam distribuídos entre a população diretamente afetada, poder público e investidores privados.



Para mediar a participação privada, o Poder Público municipal pode conceder alguns incentivos, dentre outros, modificações dos parâmetros e características de parcelamento, uso e ocupação do solo. Um desses incentivos está relacionado à concessão de potencial adicional de construção. O poder público municipal pode conceder certificados de potencial adicional de construção como forma de pagamento das contrapartidas, o que lhe permite antecipar a obtenção de recursos para realização de obras e melhorias urbanas, com base numa projeção de incremento de densidade e em valores do certificado compatíveis com os valores de mercado dos terrenos envolvidos na operação. Os certificados ainda possibilitam a vinculação dos recursos à realização de determinada obra prevista no plano e na lei da operação urbana, garantindo que os recursos sejam alocados para a finalidade à qual foram previstos.

Vale um alerta aos municípios na implementação do instrumento: a concentração de recursos públicos e privados numa determinada área pode acabar expulsando seus moradores, em especial as famílias de baixa renda, em função da valorização imobiliária dos terrenos e imóveis. Deste modo, os planos das operações urbanas devem atentar para o estabelecimento de programas habitacionais para atendimento dessas famílias, garantindo sua permanência dentro da área da operação urbana, principalmente nos casos de remanejamento decorrente da execução de obras, além de garantir soluções habitacionais com ampla participação da população atingida.

## SEÇÃO XI

# Da Transferência do Direito de Construir

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:

- I implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

O instrumento de transferência do direito de construir tem como finalidade assegurar o aproveitamento econômico de um bem ao proprietário de imóvel situado em área onde houve limitações ao direito de construir, ou seja, onde não podem ser feitas construções até o limite do coeficiente básico definido para aquela porção do território. Tais limitações podem ocorrer nos casos em que o Poder Público municipal, em prol do interesse público, limita a construção das edificações para a preservação de áreas ambientais e de especial interesse histórico, cultural, paisagístico ou social.





Para possibilitar a proteção desses locais e ao mesmo tempo garantir o aproveitamento econômico do imóvel, o Município pode instituir a transferência do direito de construir, que é operada geralmente entre particulares. Por meio desse instrumento, o proprietário pode exercer em outro local o direito de construir, seja em outro terreno de sua propriedade, seja transferindo ou alienando para um terceiro. Em ambos os casos, deve ser respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do local onde será exercido o direito de construir e as demais regras previstas no Plano Diretor, tais como o potencial construtivo passível de transferência e de recepção por áreas ou zonas da cidade e as condições a serem obedecidas para preservação do imóvel, uma vez que o proprietário foi beneficiado pela transferência.

Esse instrumento também pode ser utilizado para implantação de equipamentos públicos, para regularização fundiária ou para urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. Nesses casos, a transferência do direito de construir pode apresentar vantagens em relação à desapropriação.

## SEÇÃO XII

# Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I adensamento populacional;
- II equipamentos urbanos e comunitários;
- III uso e ocupação do solo;
- IV valorização imobiliária;
- V geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI ventilação e iluminação;
- VII paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Qualquer atividade desenvolvida na cidade gera impactos ao seu redor, que podem ser levados em consideração no planejamento urbano por meio de normas urbanísticas diferenciadas para as diferentes zonas da cidade. No entanto, algumas atividades interferem na dinâmica urbana de maneira tal que as normas urbanísticas não são suficientes para orientação do desenvolvimento urbano, causando impactos (por exemplo, sobrecarga na infraestrutura urbana e nos equipamentos e serviços públicos) que devem ser objeto de uma avaliação específica. Para possibilitar que o Poder Público avalie as consequências da instalação de empreendimento de grande impacto ou ampliação de construções já existentes, foi instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Esse instrumento dá ao Poder Público subsídios para decidir sobre a concessão da licença para realização do empreendimento. Apresentado o EIV, o município pode conceder a licença para o empreendimento, negá-la ou ainda condicionar a licença à implementação de medidas de atenuação ou compensação do impacto<sup>6</sup>. Neste processo, a sociedade deve ser ouvida e participar da decisão, sendo obrigatório que todos os documentos e estudos estejam disponíveis para consulta de qualquer interessado.

Cabe ao Município elaborar lei específica identificando as atividades e empreendimentos sujeitos à apresentação do EIV para concessão de licenças. Como as realidades dos municípios são muito díspares, somente o poder público local pode identificar o que causa impacto em seu território.

## CAPÍTULO III

# DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

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

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

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

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

6. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos Municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados – Coordenação de publicações, 2001, p. 200.



- 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.

§ 5º (VETADO)

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

- I com mais de vinte mil habitantes;
- II integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- IV integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

- I a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;
- II disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;
- III sistema de acompanhamento e controle.

O Plano Diretor é o principal instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade, reunindo os demais instrumentos e estabelecendo como cada porção do território municipal cumpre sua função social. É uma lei municipal que deve ser revista pelo menos a cada dez anos e deve expressar a construção de um pacto social, econômico e territorial para o desenvolvimento urbano do Município.

O Estatuto da Cidade define quais cidades têm a obrigatoriedade<sup>7</sup> de elaborar o Plano Diretor, que não deve tratar somente da área urbana, mas da totalidade do território municipal, englobando as áreas rurais, as florestas, as comunidades tradicionais, as áreas de preservação ambiental, os recursos hídricos, enfim, toda a área do município. Logicamente que os Planos Diretores passam a ser diferentes de um município para outro, em função da região do país em que o município se insere; do bioma; da extensão do território municipal; da extensão da área urbanizada; da aglomeração urbana da qual eventualmente o município faz parte; do tamanho da população; dos padrões de urbanização; dos aspectos econômicos; da existência e configuração de grandes infraestruturas, tais como portos, ferrovias, estradas, aeroportos; dentre outros fatores.

7. O Estatuto da Cidade define os municípios que devem elaborar o Plano Diretor, o que não impede que os demais façam também seu plano diretor, buscando ordenar o desenvolvimento urbano.



A concepção de Plano Diretor expressa no Estatuto da Cidade pressupõe o enfrentamento dos problemas urbanos, principalmente o enorme passivo de desigualdade social das cidades brasileiras, além de requerer um processo dinâmico e permanente de planejamento no município. Para isso, ele não deve ser concebido somente como uma peça técnica de planejamento urbano, mas como um processo político de tomada de decisões sobre a gestão do território municipal, que envolva toda a sociedade.

Para que o processo de elaboração e implementação do Plano Diretor realmente expresse um pacto social, econômico e territorial, é fundamental que haja a participação efetiva da população em todas as etapas. Isso deve ser garantido pelo Poder Público municipal pela constituição de conselhos com ampla participação dos diversos segmentos da sociedade, de fóruns de acompanhamento, controle e deliberação, da realização de audiências públicas, e ainda, conferindo transparência nas informações.

O Plano Diretor também deve influenciar os orçamentos municipais e os investimentos públicos, sendo definidas diretrizes que devem ser seguidas nos planos plurianuais, nos orçamentos anuais e nos demais programas, planos e projetos setoriais municipais, tais como aqueles relacionados à habitação, ao saneamento ambiental e ao transporte e mobilidade urbana.

Os instrumentos do Estatuto da Cidade devem ter sua aplicação prevista no Plano Diretor, sendo definidos os conceitos, procedimentos de aplicação e a demarcação no território. Alguns deles, como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir só podem ser aplicados se houver previsão expressa no Plano Diretor.

Vale destacar que o Plano Diretor é a instância de integração das políticas setoriais no âmbito do planejamento e do ordenamento de todo o território e o Município deve tirar partido desse poder de regulação para constituir suas políticas setoriais e programar seus investimentos no tempo. Nesta perspectiva, para combater os déficits habitacionais e melhorar os serviços públicos, o Poder Público municipal deve atentar para a constituição de uma política fundiária no Plano Diretor que disponibilize terrenos para provisão de habitação de interesse social e para a implantação de infraestrutura.

## CAPÍTULO IV

# 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.

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.

Um dos elementos fundamentais do Estatuto da Cidade é a promoção da participação da sociedade na gestão urbana. As decisões sobre o futuro das cidades não podem se limitar somente à democracia representativa das câmaras de vereadores, mas devem propiciar que todos aqueles diretamente afetados pelas ações e investimentos públicos sejam envolvidos. Não se trata apenas de consultar a opinião da população sobre as proposições do Poder Público municipal, mas de garantir instâncias efetivamente consultivas e deliberativas, tanto no processo de planejamento urbano, quanto na destinação dos recursos públicos.

Na luta para superar a enorme desigualdade social que caracteriza as cidades brasileiras, o processo participativo passa a ser uma instância política de disputa por investimentos e de pactuação de um planejamento urbano que considere o lugar dos pobres na cidade. Em outras palavras, é uma maneira de propiciar que a população de baixa renda, sempre excluída do planejamento das cidades, passe a participar das decisões sobre a regulação do uso e ocupação do território e a destinação dos investimentos públicos.

Explorando essas possibilidades, o Estatuto da Cidade trouxe diversos instrumentos para democratizar a gestão das cidades, buscando propiciar a participação da população nos processos decisórios, impedindo que as cidades sejam resultado de um modelo desejado apenas por alguns que detêm o poder econômico capaz de influenciar as decisões políticas. São alguns desses instrumentos: a criação e o funcionamento de conselhos, a realização de audiências públicas e a realização de conferências municipais de política urbana.

Essas instâncias consultivas e deliberativas devem garantir que todos os segmentos da sociedade sejam contemplados e que a agenda de investimentos e ações municipais seja a elas submetida.

## CAPÍTULO V

# DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.



§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

É possível que em alguns casos o proprietário, obrigado pelo Poder Público municipal a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel, na forma do artigo 5º do Estatuto da Cidade, não disponha de recursos suficientes. Nessa hipótese, a aplicação do instrumento poderia ser inviabilizada se demonstrado pelo proprietário sua impossibilidade de cumprir a determinação do Município. Para dar possibilidade de efetividade aos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória e, conseqüentemente, dar função social a um imóvel urbano subutilizado, foi instituído o consórcio imobiliário.

Por meio desse instrumento, o Município faculta ao proprietário transferir seu imóvel ao Poder Público municipal, para que este realize a urbanização ou edificação. Em contrapartida, após a realização das obras, o antigo proprietário recebe unidades imobiliárias com valor correspondente ao valor do imóvel quando transferido para o Município.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

- I terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;
- II constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008)

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

- I (VETADO)
- II deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;



- III utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;
- IV aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;
- V aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;
- VI impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;
- VII deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;
- VIII adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

A improbidade consiste em qualquer conduta atentatória ao dever de agir com honestidade. Para os agentes públicos, esse dever é decorrente da própria Constituição Federal, que estabelece como princípio da administração pública a moralidade administrativa. É também na Constituição que estão previstas as possíveis sanções para atos de improbidade: suspensão dos direitos políticos, perda da função pública, indisponibilidade dos bens e ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstas em lei, sem prejuízo da ação penal cabível.

Regulamentando esse artigo da Constituição Federal, foi editada a Lei nº 8.249/1992, que define três modalidades de atos de improbidade administrativa — atos que importam em enriquecimento ilícito, atos que causam prejuízo ao erário, atos que atentam contra os princípios da administração pública — e ainda prevê as sanções cabíveis para cada caso.

As condutas ou omissões definidas como atos de improbidade administrativa pelo Estatuto da Cidade devem ser interpretadas, considerando os atos definidos pela Lei de Improbidade Administrativa. Uma vez identificado o tipo de ato de improbidade, definem-se as sanções cabíveis.

Um exemplo pode esclarecer essas explicações. Um prefeito que aplicar os recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir para finalidade diversa daquelas previstas no artigo 31 do Estatuto da Cidade pode praticar ato de improbidade contrário aos princípios da administração pública ou ainda ato lesivo ao erário. No primeiro caso, basta que a conduta tenha sido praticada com dolo e o agente público poderá sofrer as sanções referentes ao ato. No segundo caso, é necessário demonstrar que houve prejuízo concreto ao erário.

Art. 53. O art. 1º da Lei no 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: .(Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)

“Art. 1º .....  
 .....  
 III – à ordem urbanística;  
 .....” (NR)

Art. 54. O art. 4º da Lei no 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO).” (NR)



Os artigos 53 e 54 do Estatuto da Cidade modificaram a Lei nº 7.347/1985, conhecida como lei da Ação Civil Pública, que trata da tutela processual de interesses coletivos. Com essa alteração, a ação civil pública, destinada a responsabilizar aqueles que causam danos morais e patrimoniais a interesses coletivos, torna-se um importante instrumento para proteção da ordem urbanística e para dar efetividade às normas do próprio Estatuto da Cidade.

Nota-se que o artigo 53 do Estatuto foi revogado pela Medida Provisória nº 2.180/2001, que tem força de lei. Essa revogação, que ocorreu por questões técnicas, não suprimiu a alteração feita pelo Estatuto da Cidade, uma vez que a medida provisória gerou alteração semelhante, incluindo dispositivo na lei da ação civil pública sobre ordem urbanística.

Por meio da ação civil pública, é possível responsabilizar aqueles que causarem danos à ordem urbanística, obrigando-os a reparar o dano, a interromper uma determinada conduta, ou ainda a pagar uma indenização.

Qualquer pessoa que causar dano à ordem urbanística, seja ela pessoa física, jurídica, particular ou o Poder Público, pode ser obrigada a reparar o dano.

Diversos atores podem propor a Ação Civil Pública, entre eles, o Ministério Público e as associações civis. Uma associação de moradores de um bairro, por exemplo, criada com objetivo de acompanhar as políticas públicas desenvolvidas pelo Município há mais de um ano, pode propor uma ação para coibir a construção de um empreendimento num local não permitido pela legislação municipal.

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

“Art. 167. ....

I – .....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;” (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

“Art. 167. ....

II – .....

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.” (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.



# AUTORES

Ana Maria Furbino Bretas Barros é advogada e mestre em Direito da Cidade pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Assessora Técnica da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades. Contato: ana.barros@cidades.gov.br.

Benedito Roberto Barbosa é dirigente nacional da Central de Movimentos Populares. Membro do Conselho Municipal de Habitação do Município de São Paulo, e advogado do Centro Gaspar Garcia Direitos Humanos e da União de Movimentos de Moradia de São Paulo. Contato: dito\_cmp@yahoo.com.br.

Celso Santos Carvalho é engenheiro civil, mestre e doutor em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Diretor de Assuntos Fundiários Urbanos da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades. Contato: celso.carvalho@cidades.gov.br.

Daniel Todtmann Montandon é arquiteto e mestre em Planejamento Urbano e Regional. Diretor de Planejamento Urbano da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades. Contato: daniel.montandon@cidades.gov.br e dmontandon@uol.com.br.

Ermínia Maricato é arquiteta. Mestre, doutora e livre docente em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. Foi Ministra Adjunta das Cidades (2003/2005), coordenadora do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU/USP (1998/2002) e Secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo (1989/1992). É consultora internacional, professora titular e membro do Conselho de Pesquisa da USP. Contato: labhab@usp.br.

Evaniza Rodrigues é membro da coordenação executiva da União Nacional por Moradia Popular. Atua com movimentos populares na capacitação e organização de empreendimentos autogestionários. Contato: evaniza@uol.com.br.

José Roberto Bassul é arquiteto, mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Brasília (UnB), é consultor legislativo do Senado Federal na área de política urbana. Contato: bassul@senado.gov.br.

Mário Reali é arquiteto e mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. Foi deputado estadual (2003-2008) e é prefeito do município de Diadema. Contato: marioreali@marioreali.net.

Edesio Fernandes é jurista e urbanista. Mestre e doutor em Direito, professor e consultor internacional e membro do Conselho Consultivo sobre Despejos Forçados de UN-HABITAT. Contato: edesiofernandes@compuserve.com.

Sérgio Alli é jornalista e cientista social, é presidente do Idem (Instituto Diadema de Estudos Municipais). Contato: alli@uol.com.br.

**Fonte: Ministério das Cidades**



PARA MAIS INFORMAÇÕES:

**Ministério das Cidades**

Setor de Autarquias Sul, Quadra 01,  
Lote 01/06, Bloco H, Ed. Telemundi II  
Brasília/DF - CEP: 70070-010  
Fone: (61) 2108-1000

[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)





Ministério das  
**Cidades**

