



**By @kakashi\_copiador**

## **Aula 04 (Somente em PDF)**

*CNU - Diversidade e Inclusão na  
Sociedade - 2024 (Pós-Edital)*

Autor:  
**Ricardo Torques**

21 de Janeiro de 2024

## Sumário

Considerações Iniciais .....	3
Sem-teto .....	3
1 - Introdução .....	3
2 - Normativa Internacional.....	4
2.1 - Relatório da Relatora Especial sobre moradia adequada.....	4
2.2 - Direito à moradia.....	7
3 – Constituição Federal.....	8
4 - Estatuto da Cidade.....	11
4.1 - Diretrizes Gerais.....	11
4.2 - Instrumentos da Política Urbana .....	15
4.3 - Plano Diretor .....	35
4.4 - Gestão Democrática da Cidade.....	39
4.5 - Disposições Gerais .....	40
5 - Decreto 7.053/2009 .....	42
6 - Resolução 40/2020 .....	49
6.1 - Diretrizes gerais .....	49
6.2 - Direitos Humanos e Direito à Cidade e à Moradia .....	50
6.3 - Direitos Humanos e Assistência Social.....	51
6.4 - Direitos Humanos E Sistema De Justiça .....	52
7 - Regularização Fundiária Urbana .....	53
7.1 - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) .....	53
7.2 - Provimento 44 do CNJ.....	54



Resumo.....	55
Considerações Finais .....	61
Questões Comentadas .....	61
Lista de Questões .....	97
Gabarito.....	109



# GRUPOS VULNERÁVEIS - SEM TETO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Nessa aula estudaremos o seguinte grupo vulnerável:

sem-teto

Boa aula!

## SEM-TETO

### 1 - Introdução

A realidade das pessoas que não possuem onde morar reflete o desrespeito um dos principais direitos sociais: **o direito à moradia**. Entre outros aspectos, a existência de pessoas em situação de rua e sem moradia reflete a falta de condições financeiras, a especulação imobiliária e migração urbana não-planejada.

No âmbito internacional não há tratado específico sobre a matéria. Porém podemos citar o Relatório da Relatora Especial sobre moradia adequada como componente do direito a um padrão de vida adequado e sobre o direito a não discriminação neste contexto.

Quanto à temática interna, passando por esses diplomas:

- Estatuto da Cidade
- Decreto nº 7.053/2009, que institui a Política Nacional para a População em Situação de Rua e seu Comitê de Acompanhamento e Monitoramento e dá outras providências.
- Resolução nº 40/2020, do Conselho Nacional de Direitos Humanos.
- Regularização Fundiária Urbana (Provimento do CNJ n. 44, de 18 de março de 2015)
- Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei n. 11.977/09)



## 2 - Normativa Internacional

### 2.1 - Relatório da Relatora Especial sobre moradia adequada

O relatório examina a maneira com que a situação de rua se relaciona com a violação de direitos humanos. Vamos fazer algumas citações pontuais para que você entenda o contexto.

Inicialmente o relatório afirma que a situação de rua é uma crise global de direitos humanos e que requer resposta global de forma urgente.

Afirma, ainda, que ao mesmo tempo a situação de rua é uma experiência individual que afeta grupos vulneráveis da sociedade. Veja este trecho destacado:

O termo “situação de rua” não só descreve a carência de moradia, como também identifica um grupo social. O estreito vínculo entre a negação de direitos e uma identidade social distingue a falta de moradia da privação de outros direitos socioeconômicos.

O relatório busca definir a “situação de rua”. E pergunta O que significa “situação de rua”?

As definições de situação de rua adotadas pelas organizações internacionais, governos, investigadores ou pela sociedade civil variam amplamente, dependendo do idioma, das condições socioeconômicas, das normas culturais, dos grupos afetados e do propósito para o qual se define a situação de rua. Em geral é aceito, contudo, que **a experiência das pessoas em situação de rua ao redor do mundo não está plenamente compreendida em uma definição mais ampla que vá além da referência à privação de abrigo físico.**

A Relatora Especial propõe um enfoque tridimensional baseado nos direitos humanos. Veja:

- a) A primeira dimensão se refere à **ausência de moradia** - a ausência tanto do aspecto material de uma habitação minimamente adequada quanto do aspecto social de um lugar seguro, para estabelecer uma família ou relações sociais, e participar da vida em comunidade.
- b) A segunda dimensão considera a situação de rua como uma **forma de discriminação sistêmica e de exclusão social**, e reconhece que a privação de um lar dá lugar a uma identidade social através da qual as pessoas em situação de rua formam um grupo social sujeito à discriminação e estigmatização.
- c) A terceira dimensão reconhece as pessoas em situação de rua como **titulares de direitos que são resilientes na luta pela sobrevivência e dignidade**. Com uma compreensão única dos sistemas que negam seus direitos, deve-se reconhecer as pessoas em situação de rua como agentes centrais da transformação social necessária para a realização do direito a uma moradia adequada.



O relatório prevê obrigações para os Estados.

- a) Os Estados têm a obrigação imediata de adotar e aplicar estratégias para erradicar a situação de rua. Estas estratégias devem ter objetivos e prazos claros e devem estabelecer as responsabilidades de todos os níveis de governo e de outros órgãos para a aplicação de medidas específicas, com prazos concretos, em consulta às pessoas em situação de rua e com sua participação.
- b) Os Estados devem lutar contra a discriminação, o estigma e os estereótipos negativos das pessoas em situação de rua com urgência e oferecer proteção jurídica contra a discriminação em razão da situação social e econômica .
- c) Os despejos nunca devem fazer com que pessoas fiquem em situação de rua. A proibição de que os despejos deixem pessoas em situação de rua é imediata, absoluta e não deve depender de recursos disponíveis.
- d) Os despejos sem consulta prévia com as pessoas afetadas são uma clara violação dos direitos humanos internacionais. As obrigações de estudar todas as alternativas ao despejo, nunca despejar se com isto pessoas ficarem em situação de rua e assegurar aos moradores a consulta adequada sobre os planos de reassentamento deveriam ser obrigações advindas do direito interno, aplicável tanto aos proprietários de terras, aos bens imóveis públicos e privados .Os Estados devem adotar todas as medidas apropriadas, usando o máximo de recursos disponíveis, para que se disponha de alternativa de moradia adequada, reassentamento ou acesso a terras produtivas, conforme seja o caso.
- e) Os Estados têm a obrigação imediata de zelar para que toda decisão ou política pública seja coerente com o objetivo da erradicação da situação de rua. Qualquer decisão que tenha como consequência deixar pessoas em situação de rua deve ser considerada inaceitável e contrária aos direitos humanos. As políticas e o planejamento devem aplicar o máximo de recursos disponíveis, incluindo as terras e as habitações não utilizadas ou vagas, com o fim de permitir o acesso dos grupos marginalizados à terra e à moradia.
- f) Os Estados têm a obrigação legal de regular e colaborar com os órgãos não estatais a fim de assegurar que todas suas ações e políticas estejam de acordo com o direito a uma moradia adequada e a prevenção e alívio da situação de rua. A regulação dos órgãos privados deveria incluir prescrições destinadas aos construtores e investidores para abordar a população em situação de rua e colaborar com o fornecimento de moradia acessível em todos os empreendimentos.
- g) Deve-se assegurar o acesso a recursos efetivos no combate à situação de rua, incluindo a aplicação das obrigações relacionadas com a realização progressiva do direito à moradia e a erradicação da situação de rua



O relatório afirma ainda que é fundamental o acesso à justiça.

É fundamental que os tribunais e os organismos internacionais de direitos humanos participem mais ativamente na necessidade de acesso à justiça e proteção dos direitos humanos das pessoas em situação de rua.

Ao final o relatório faz uma série de recomendações:

- a) Todos os Estados devem se comprometer a eliminar a situação de rua até 2030;
- b) Todos os Estados devem preparar e aplicar, imediatamente, estratégias coordenadas baseadas nos direitos para prevenir e eliminar situação de rua;
- c) As estratégias sobre a política em relação à população em situação de rua devem envolver vários setores, atribuir e coordenar claramente as responsabilidades de todos os níveis de governo e abordar as causas estruturais;
- d) Devem-se preparar medições mais confiáveis da população em situação de rua, em particular de suas formas menos visíveis e suas dimensões qualitativas;
- e) Deve-se derrogar imediatamente todas as leis ou medidas que criminalizem, as pessoas em situação de rua ou o comportamento associado à situação de rua, como dormir ou comer em espaços públicos, ou sirvam para imposição de multa ou restrições;
- f) Deve-se reconhecer as pessoas em situação de rua como um grupo protegido em todas as leis nacionais contra a discriminação e crimes de ódio;
- g) Deve-se realizar uma revisão cuidadosa da legislação e políticas em vigor para derrogar ou modificar aquelas que tenham efeito discriminatório;
- h) Deve-se assegurar às pessoas em situação de rua o acesso a audiências e recursos efetivos pela violação de seus direitos;
- i) Os governos nacionais e locais devem voltar a assumir a função e o compromisso de proporcionar proteção social e assegurar o acesso dos grupos marginalizados e vulneráveis a uma moradia acessível, reafirmando que a moradia é um direito humano e não uma mercadoria;
- j) Qualquer despejo que possa deixar pessoas em situação de rua, incluindo naquelas pouco visíveis, para promover o turismo ou facilitar grandes eventos, por exemplo, deve ser reconhecido no direito interno como uma violação grave dos direitos humanos e deve ser imediatamente reprimido;
- k) Deve-se prestar especial atenção à situação de rua entre os povos indígenas, causada pela remoção de suas terras e recursos e a destruição da sua identidade cultural.





## 2.2 - Direito à moradia

No que consiste o direito à moradia?

A doutrina<sup>1</sup> tenta definir esse direito tão importante, veja:

O direito à moradia consiste no direito de viver com segurança, paz e dignidade em determinado lugar, no qual o indivíduo e sua família possam se instalar, de modo adequado e com custo razoável, com (i) privacidade, (ii) espaço, (iii) segurança, (iv) iluminação, (v) ventilação, (vi) acesso à infraestrutura básica (água, saneamento etc.) e localização. Em síntese, é o direito a ter um local adequado, com privacidade e dotado do conforto mínimo para o indivíduo e seu grupo familiar.

Existem diversos instrumentos internacionais afirmando este direito.

O art. 11 do **Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC)** cita o direito à moradia:

### ARTIGO 11

1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

Veja o art. 25 da **Declaração Universal dos Direitos Humanos**:

### Artigo 25

1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

E o art. 5º “e” III da **Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial**:

---

<sup>1</sup> RAMOS, A. D. C. Curso de direitos humanos. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.



#### Artigo V

De conformidade com as obrigações fundamentais enunciadas no artigo 2, os Estados Partes comprometem-se a proibir e a eliminar a discriminação racial em todas suas formas e a garantir o direito de cada um à igualdade perante a lei sem distinção de raça, de cor ou de origem nacional ou étnica, principalmente no gozo dos seguintes direitos:

e) direitos econômicos, sociais e culturais, principalmente:

iii) direito à habitação;

Veja, ainda o art. 14.2 “h” da **Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra a Mulher**:

#### Artigo 14

2. Os Estados-Partes adotarão todas as medidas apropriadas para eliminar a discriminação contra a mulher nas zonas rurais a fim de assegurar, em condições de igualdade entre homens e mulheres, que elas participem no desenvolvimento rural e dele se beneficiem, e em particular assegurar-lhes-ão o direito a:

h) gozar de condições de vida adequadas, particularmente nas esferas da habitação, dos serviços sanitários, da eletricidade e do abastecimento de água, do transporte e das comunicações.

E por fim o art. 27.3 da **Convenção sobre os Direitos da Criança**:

#### Artigo 27

De acordo com as condições nacionais e dentro de suas possibilidades, os Estados Partes devem adotar as medidas apropriadas para ajudar os pais e outras pessoas responsáveis pela criança a tornar efetivo esse direito; e caso necessário, devem proporcionar assistência material e programas de apoio, especialmente no que diz respeito à nutrição, ao vestuário e à habitação.

Agora que verificamos a importância do assunto no âmbito internacional vamos verificar o âmbito interno.

## 3 – Constituição Federal

O direito à moradia está previsto como um direito social no art. 6º da CF. Foi incluída pela Emenda Constitucional 26/2000.



Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Além disso o art. 7º IV da CF ao tratar do salário-mínimo inclui a moradia como uma das necessidades vitais e básicas da família.

IV - salário-mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

A Constituição trata ainda da possibilidade de usucapião da propriedade utilizada como moradia nos arts. 183 e 191.

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

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

### Competência urbanísticas

Vamos destacar os artigos da constituição que trazem as competências urbanísticas:

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

I - direito (...) urbanístico;

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

§ 1º União estabelece normas gerais.

§ 2º Estados tem competência suplementar.

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



O art. 24 trata da competência concorrente para legislar e já no primeiro inciso trata de direito urbanístico. Veja que o município não está inserido no art. 24, mas sua competência será reconhecida quando o assunto tratar de interesse local, segundo o art. 30 da CF.

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I – legislar sobre assuntos de interesse local;
- II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- IV – criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Veja ainda o art. 23 §3º que traz importante competência para os estados:

Art. 25. § 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

A política urbana será executada, de acordo com a nossa Constituição, pelo município, de acordo com diretrizes gerais que serão fixadas na legislação.

O Estatuto da Cidade terá plena eficácia quando complementado por legislação municipal, o chamado plano diretor previsto no §1º do art. 182 da CF.

De acordo com o art. 182 da CF, temos:

- Obrigatoriedade de os municípios com mais de 20 mil habitantes possuir um plano diretor, concebido como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;
- Obrigatoriedade de respeito à função social da propriedade urbana, que se revela pelo respeito ao plano diretor, sob pena de desapropriação (realizada por indenização justa, prévia e em dinheiro); e
- Possibilidade de o Poder Público municipal exigir o adequado aproveitamento urbano do solo urbano, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação.

Ademais, o art. 183 da CF prevê que **quem possuir a área urbana de até 250m² por 5 anos de forma ininterrupta, sem qualquer oposição usucapirá o imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.**

Essas são as premissas constitucionais que permeiam o estudo da aula de hoje.



## 4 - Estatuto da Cidade

### 4.1 - Diretrizes Gerais

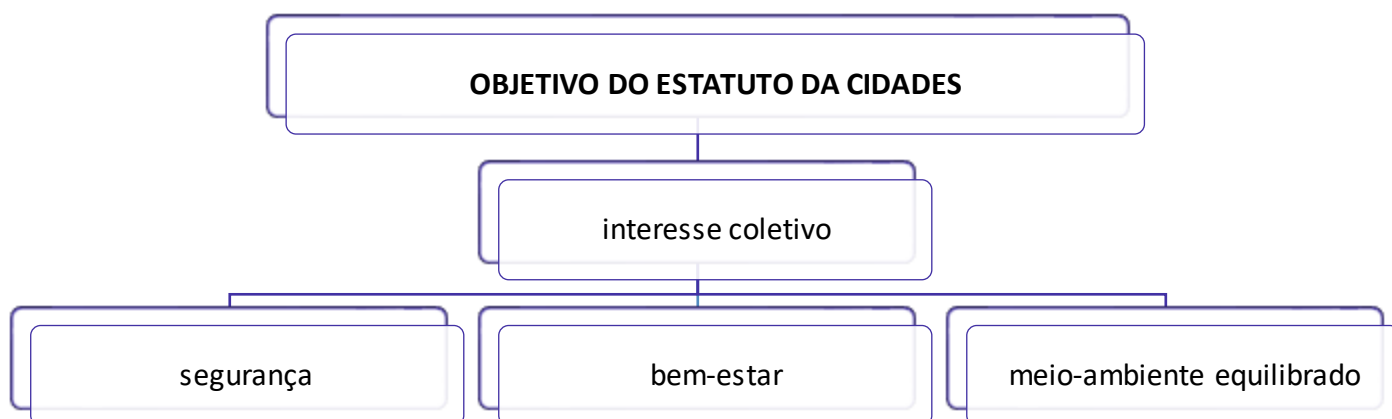
O Estatuto da Cidade estabelece normas que tem por finalidade **regular o uso da propriedade urbana, com vistas ao interesse coletivo, à segurança, ao bem-estar das pessoas e ao meio-ambiente equilibrado**.

É o que se nota da leitura do parágrafo único do art. 1º do Estatuto:

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.

Para a prova...



Além dos objetivos, o art. 2º do Estatuto da Cidade prevê algumas **diretrizes gerais**, cuja leitura atenta é importante para a prova:

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;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022)



Das diretrizes acima, compete tecer observações em relação a alguma delas:

Ao se falar em direito a cidades sustentáveis, o legislador remete à ideia de planejamento urbano, deve ter por finalidade precípua prover o acesso à moradia, o saneamento adequado, a infraestrutura das cidades abrangendo os serviços públicos e, especialmente, o de transporte e lazer.

Perceba que o inciso XIX foi acrescentado em 2018 e trata de acessibilidade e condições dignas de moradia para trabalhadores domésticos.

O inciso XX foi acrescentado recentemente pela Lei 14.489/2022 conhecida como Lei Padre Lancelotti. Ele atua em São Paulo diretamente com pessoas em situação de rua. Esta lei vedou o emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público.

Também constitui diretriz a gestão democrática da política urbana, que propugna a participação da população e de associações na formulação, execução e acompanhamento dos planos.

O planejamento do desenvolvimento das cidades é fundamental para o controle de distorções no crescimento urbano.

Além disso, entre as diretrizes encontra-se a regularização fundiária e urbanização de locais ocupados pelas pessoas economicamente desfavorecidas. Essas ocupações exigem um tratamento diferenciado no processo de urbanização.

Em síntese:

#### **DIRETRIZES DO ESTATUTO**

- direito a cidades sustentáveis
- gestão democrática
- gestão entre governos
- planejamento do desenvolvimento das cidades
- oferta de transporte e serviços públicos adequados
- ordenação e controle do uso adequado do solo
- integração e relação e complementariedade entre as áreas urbanas e rurais
- adoção de padrões de produção e consumo sustentáveis
- justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira
- recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos
- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente
- contato do Poder Público municipal com a população no que diz respeito a implantação de empreendimentos
- regularização fundiária e urbanização voltada para as pessoas hipossuficientes
- simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo
- isonomia de condições para os agentes públicos e privados para empreendimentos de urbanização





- estímulo para adoção de processos e mecanismos de urbanização que reduzam impactos no meio ambiente e gerem economia de recursos de materiais
- tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura
- condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas
- conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

O art. 3º, na sequência, arrola as competências da União da definição das regras gerais da política urbana. Confira:

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

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

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Vamos em frente.

## 4.2 - Instrumentos da Política Urbana

### Instrumentos em geral

Para elaboração da política de urbanização, o art. 4º prevê uma série de instrumentos. Primeiramente é importante destacar que teremos planos de urbanização nacional, planos regionais e municipais.

O dispositivo reserva rol extenso de instrumentos, cuja memorização não é necessária. Basta a leitura atenta:

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;
- u) legitimação de posse.

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

Da leitura desse dispositivo podemos identificar que são os seguintes instrumentos:

#### **INSTRUMENTOS PARA POLÍTICA URBANA**

- plano nacional
- planos regionais
- planos municipais
- estudo prévio de impacto ambiental (EIA)
- estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

Para encerrar o dispositivo, confira os demais §§:

§ 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.

Na execução da política urbana e, especialmente, dentro da política municipal, cumpre analisar a questão do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que estão disciplinados a partir do art. 5º do Estatuto.

### **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

A CF viabiliza a utilização compulsória do imóvel, quando subutilizado. Essas regras são aqui retratadas e têm a disciplina ampliada. Para nós é importante compreender o conceito de subutilização, que é extraído do §1º abaixo:

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.

Desse modo, a subutilização decorre do aproveitamento inferior ao delimitado no plano diretor do município. Assim, cada município detém a prerrogativa de delimitar essa utilização mínima.

Uma vez identificado a subutilização, o proprietário será notificado a cumprir a obrigação mínima. Os §§ 2º e 3º tratam da notificação:

§ 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.

Uma vez notificados, os proprietários terão prazos para impor utilização no imóvel. Esses prazos são delineados em termos gerais pelo §4º abaixo. Note que o plano municipal, poderá estabelecer o prazo que bem entender, desde que esteja dentro dos limites aqui fixados.

Confira:

§ 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.

São, portanto, dois prazos. O primeiro deles – que não poderá ser inferior a 1 ano – envolve o tempo mínimo para que haja protocolização do projeto no órgão municipal. O segundo, de dois anos – que é contado a partir do protocolo – é o prazo mínimo para que o projeto seja iniciado.

Assim, em síntese, **uma vez notificado o proprietário deverá ter – de acordo com o plano municipal –, pelo menos, 1 ano para protocolizar o projeto e, após a aprovação, pelo menos, 2 anos para iniciar o empreendimento para utilização mínima da propriedade urbana.**

De acordo com o §5º, quando se tratar de empreendimentos de grande porte, a utilização poderá ser realizada por etapas.

§ 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.

Veja, ainda, o art. 6º, cuja leitura é suficiente para a prova:

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.

### **IPTU progressivo no tempo**

O IPTU progressivo somente será aplicado caso haja descumprimento dos prazos relativos à notificação, acima descritos. Se isso ocorrer, o art. 7º estabelece que **ao longo de 5 anos o valor da alíquota do IPTU sofrerá aumentos sucessivos**. Veja:



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.

Os §§ acima fixam alguns parâmetros para a utilização do IPTU progressivo. Para fins de prova importa saber:

- ↳ As alíquotas progressivas serão fixadas em lei específica;
- ↳ O valor da alíquota não excederá 2 vezes o valor do ano anterior, limitado a 15%;
- ↳ Se a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não for atendida em 5 anos, mantém-se a alíquota máxima.
- ↳ Veda-se a concessão de isenção ou anistia decorrente da tributação progressiva.

### Desapropriação com pagamento em títulos

Passado o prazo de 5 anos de aplicação do IPTU progressivo, é possível a **desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública**. O dispositivo assegura alguns parâmetros para essa desapropriação:

- ↳ depende de prévia aprovação pelo Senado Federal;
- ↳ serão restados no prazo de 10 anos;
- ↳ prestações anuais, igual e sucessivas;
- ↳ montante deve refletir o valor real da indenização; e
- ↳ juros no importa de 6% ao ano.



Confira:

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.

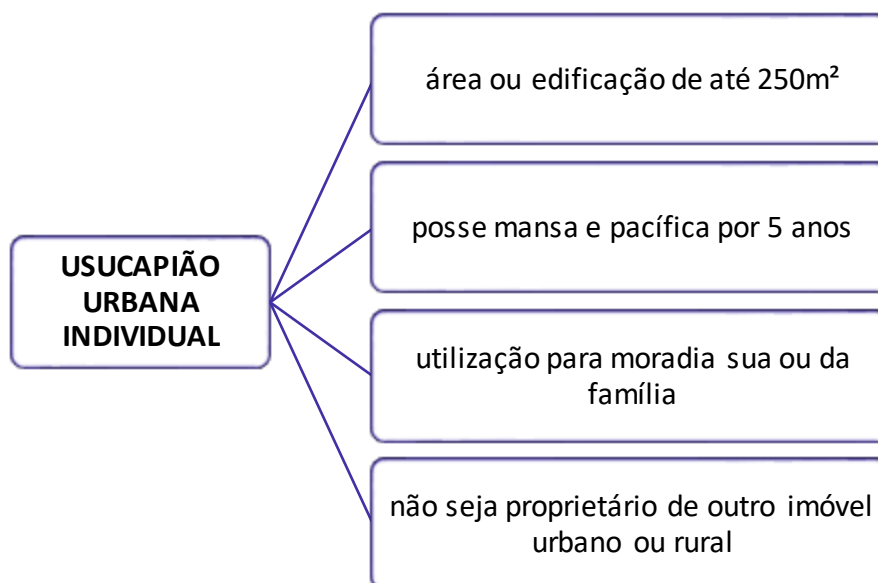
§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 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.

### Usucapião especial de imóvel urbano

Há, ainda, a possibilidade de usucapião urbana. Ela será admissível apenas com observância de algumas regras específicas.





Veja:

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.

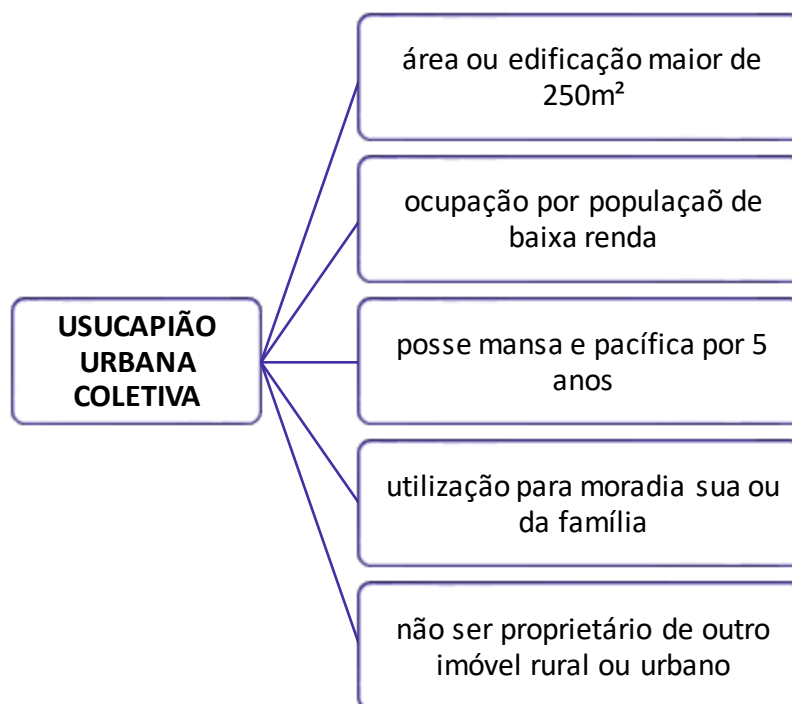
§ 2º O direito de que trata este artigo **não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez**.

§ 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.

Para os imóveis superiores a 250m<sup>2</sup>, também é admissível a usucapião urbana, **PORÉM APENAS NA FORMA COLETIVA**. Contudo, o rol de requisitos é diferenciado.







Cuidado!

A Área total será maior que 250m<sup>2</sup> mas ao dividir pelos possuidores o limite deverá ser obedecido.

Veja:

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.

Veja, ainda, o art. 11:

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.

O art. 12, por sua vez, estabelece quem poderá ingressar com a ação de usucapião:

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 comosse;

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.**

Podem ingressar em juízo o possuidor ou possuidores, substitutos processuais e associação de moradores. Além disso, prevê o dispositivo a participação obrigatória do MP no processo.

É importante destacar, ainda, o §2º, segundo o qual a ação é gratuita, inclusive no que diz respeito ao registro no cartório de imóveis.

Confira, para encerrar o tópico, os art. 13 e 14:

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.

Quanto aos arts. 15 a 20, eles foram vetados.



## Direito de superfície

O proprietário do imóvel urbano poderá conceder de forma determinada ou indeterminada o direito de superfície do seu imóvel, na forma do art. 21:

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.

Para fins de prova...

### DIREITO DE SUPERFÍCIE

- por prazo determinado ou indeterminado
- mediante escritura pública
- abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo
- poderá ser gratuita ou onerosa
- superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos
- o direito de superfície pode ser transferido a terceiros se o contrato permitir
- os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros

De acordo com o art. 22, se o proprietário colocar o imóvel à venda o detentor do direito de superfície terá preferência em relação à venda.

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.



A extinção do direito de superfície se opera:

- ↳ pelo advento do termo (fim do prazo); e
- ↳ pelo descumprimento das obrigações contratuais assumida.

É o que transmite o art. 23 do Estatuto:

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

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Para encerrar o tópico, confira o art. 24, cuja leitura é suficiente para fins de prova:

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.

## Direito de preempção

Trata-se de preferência concedida ao Poder Público para aquisição de imóvel urbano que esteja colocado à venda e está disciplinada no art. 25 do Estatuto das Cidades.

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.

Vamos entender:

O Município edita uma lei delimitando uma área de interesse;



Fixa o prazo de validade;

Durante este período qualquer particular que desejar vender uma propriedade localizada na área de interesse deverá primeiro oferecê-la ao município.

O proprietário notificará o município para que em 30 dias de manifeste por escrito seu interesse, anexando uma proposta de compra e venda. Havendo silêncio o proprietário poderá vender sua propriedade a um terceiro desde que nas mesmas condições oferecidas ao município sob pena de nulidade.

Para que esse direito possa ser exercício pela Administração Pública municipal, é necessário a concorrência de requisitos:

- ↳ o imóvel estar dentro da área delimitada; e
- ↳ o imóvel estar à venda dentro do período de vigência de 5 anos (renovável a partir de 1 ano após o fim do prazo inicial).

A finalidade desse instituto é possibilitar ao município adquirir imóveis para:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implementação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de unidades de conservação ou de proteção; e
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Veja:

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;



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.

O procedimento do direito de preempção, vez descrito no art. 27:

**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.

### Outorga onerosa do direito de construir

Nos arts. 28 a 31 temos o regramento relativo à outorga onerosa do direito de construir, conhecida como “solo criado”, envolve concessão concedida pelo município para que o proprietário possa edificar acima do limite de construção delimitado para o aproveitamento básico. Em contraprestação, o proprietário irá contribuir financeiramente.



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.

O coeficiente de aproveitamento básico é um índice que delimita o máximo que pode ser construído em determinado terreno, sem que haja sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público Municipal. Ainda assim, é possível que o plano diretor defina áreas em que será admitido o “solo criado”.

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.

Leia, na sequência, art. 30:

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.

Para encerrar o tópico, confira, ainda, o art. 31:

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.

Vamos ver mais uma questão.





**(QUADRIX - 2023) Acerca dos direitos da população em situação de rua, julgue o item seguinte.**

O Decreto n.º 7.053/2009, que tem como objeto À luz da Lei Federal n.º 10.257/2001, julgue os itens seguintes.

I 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.

II O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

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

Assinale a alternativa correta.

A) Apenas o item I está certo.

B) Apenas o item III está certo.

C) Apenas os itens I e II estão certos.

D) Apenas os itens II e III estão certos.

E) Todos os itens estão certos. a proteção dos direitos da população de rua, não prevê expressamente uma regra que proíba a retirada de itens das pessoas dessa população

**Comentários**

A questão versa sobre o art. 28 do Estatuto da cidade.

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.

Vamos comentar cada item.

O **item I** está correto. Trata-se do texto do caput do art. 28.

O **item II** está correto. É exatamente o conceito de coeficiente de aproveitamento previsto no §1º do art. 28.

O **item III** está correto. Trata-se do §2º do art. 28.





Assim, a **alternativa E** está correta.

### Operações urbanas consorciadas

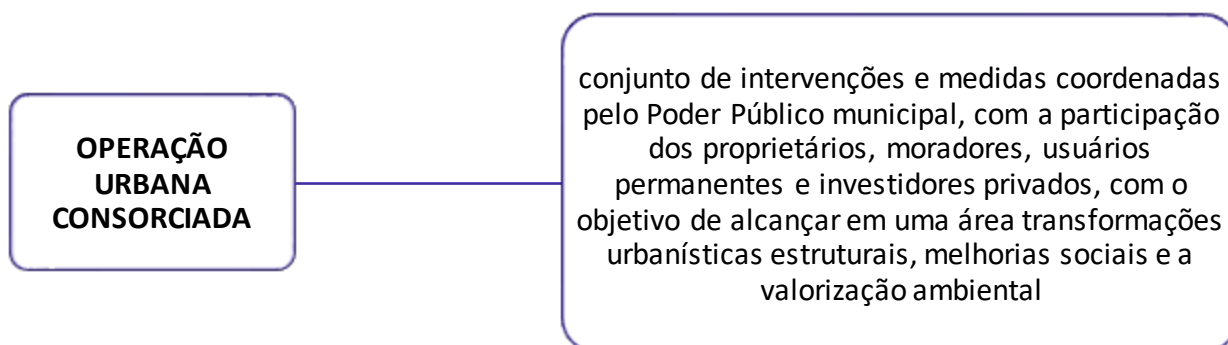
As operações urbanas consorciadas constituem espécie de intervenção pontual para proporcionar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Para tanto é necessária lei municipal específica para definir áreas nas quais tais operações podem ser desenvolvidas:

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.

Procure memorizar o conceito constante do §2º do Estatuto:



Entre as medidas que podem ser adotadas nas referidas operações, temos:

§ 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.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de



edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Na lei específica que irá tratar sobre as operações urbanas, devem ser observados os conteúdos mínimos do art. 33:

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, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;
  - VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
  - VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)
- § 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.

Para encerrar, sem maior relevância para a prova, confira os arts. 34 e 34-A do Estatuto das Cidades:

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.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015)

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no caput deste artigo, no que couber. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015)

### Transferência do direito de construir

Ainda em relação aos assuntos específicos do Estatuto das Cidades, cumpre a leitura do art. 35, que trata da transferência do direito de construir. Para fins de prova devemos saber que essa transferência confere ao proprietário de determinado terreno urbano que tem a pretensão de construir que transfira a construção para outro terreno ou efetue a venda do potencial construtivo a outro proprietário.

A ideia aqui é que o Poder Público municipal – à luz do plano diretor – mantenha baixa densidade. Esse instrumento, portanto, poderá ser utilizado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitário, preservação do interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural e para utilização em programas de regularização fundiária e urbanização de locais utilizados por pessoas hipossuficientes economicamente.

Agora, leia os dispositivos do Estatuto:

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.

## Estudo de impacto de vizinhança

Vimos na parte inicial da aula referência ao estudo de impacto de vizinhança (EIV) e o estudo de impacto ambiental (EIA). Aqui vamos tratar do EIV, mas é importante diferenciá-los.

O EIV é voltado para delimitar os impactos que determinado empreendimento imobiliário poderá causar na qualidade de vida da população urbana vizinha ao empreendimento. Já o EIA é voltado para avaliar impactos ambientais, tais como a transformação do meio físico, biótico e socioeconômico.

As regras relativas ao EIA, constam do art. 36 a 38. Veja:

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.

Vamos ver mais uma questão.



**(CONSULPLAN - 2023) O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo contemplar os efeitos positivos e negativos de um determinado empreendimento ou atividade visando à qualidade de vida da população residente na área e arredores. São questões mínimas previstas em lei para esta análise, EXCETO:**

- A) Uso e ocupação do solo e paisagem urbana.
- B) Valorização imobiliária, ventilação e iluminação.
- C) Adensamento populacional, geração de tráfego e demanda por transporte público.
- D) Equipamentos urbanos, comunitários e condições de saneamento básico, das calçadas e dos passeios públicos.

#### Comentários

A **alternativa D** está incorreta e por isso é o gabarito da questão. As questões mínimas estão previstas nos incisos do art. 37 do estatuto e não há previsão de análise de saneamento básico, das calçadas e dos passeios públicos.

### 4.3 - Plano Diretor

A função social da propriedade urbana está atrelada ao cumprimento do plano diretor. É o que destaca o art. 39:

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.

Esse plano constitui um instrumento básico da política de desenvolvimento da cidade e expansão urbana. Em razão disso, a elaboração do plano diretor constitui etapa obrigatório do planejamento municipal, sempre com foco nas possibilidades orçamentárias do município. Confira o art. 40:

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:

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

Dos dispositivos acima, atente-se:

↳ O plano deve englobar todo o território municipal;

↳ Esse plano deve ser revisto, pelo menos, a cada 10 anos;

↳ Para elaboração do plano devem ocorrer audiências públicas, os atos praticados devem ser informados à população, que terá amplo acesso aos documentos e informações produzidos.

A instituição do plano será obrigatório para as cidades que se enquadrarem na delimitação do art. 41:

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

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.



VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 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.

§ 3º As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

Para a prova...

#### SERÁ OBRIGATÓRIO O PLANO DIRETOR

- para cidades com mais de 20.000 habitantes
- regiões metropolitanas e aglomerações urbanas
- para locais em que o Poder Público municipal adotar regras relativas à utilização mínima do solo urbano
- áreas de interesse turístico
- áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental
- áreas suscetíveis à ocorrência de impactos ambientais (inundações, deslizamentos)

O art. 42 delimita o que deve constar do plano diretor:

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.

Veja, na sequência, regras específicas aos municípios que constem do cadastro de município em áreas suscetíveis a deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos:

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

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

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

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

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

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

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

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.





Por fim, o art. 42-B, sem maior relevância, para fins do nosso estudo prevê necessidade de projeto específico para municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

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

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

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

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

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

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

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Várias das regras que vimos acima, podemos estudar com relativa rapidez. Desnecessário ater maior atenção a esse assunto, exceto pela necessidade de uma leitura atenta desses dispositivos.

## 4.4 - Gestão Democrática da Cidade

O art. 43, por sua vez, estabelece que a gestão da cidade compreende a participação da sociedade nas diversas instâncias que envolvem a urbanização. Desse modo temos a participação dos cidadãos nos órgãos colegiados de política urbana; em debates, audiências e consultas públicas; em conferências sobre assuntos



de interesse urbano; e em iniciativa popular de leis e planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

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)

Na definição do orçamento referente ao planejamento urbano, prevê o art. 44 que o município deverá realizar debates, audiências e consultas públicas para tratar do orçamento urbano, seja em relação à área do município, seja quando envolver regiões metropolitanas e aglomerações urbanas.

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.

## 4.5 - Disposições Gerais

Já nos encaminhando para a parte final da legislação, vejamos rapidamente os dispositivos gerais do Estatuto da Cidade:

Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017) § 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de 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, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017 §

2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

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 caput do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 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.

Arts. 53 e 54. Alteração na Lei 7.347/1985.

Arts. 55 a 57. Alteração na Lei 6.015/1973.

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

## 5 - Decreto 7.053/2009

Este decreto institui a Política Nacional para a População em Situação de Rua e seu Comitê Intersetorial de Acompanhamento e Monitoramento

Art. 1o Fica instituída a Política Nacional para a População em Situação de Rua, a ser implementada de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos previstos neste Decreto.

Parágrafo único. Para fins deste Decreto, considera-se **população em situação de rua** o grupo populacional heterogêneo que possui em comum a pobreza extrema, os vínculos familiares interrompidos ou fragilizados e a inexistência de moradia convencional regular, e que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento, de forma temporária ou permanente, bem como as unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

O parágrafo único busca delimitar quem é a população em situação de rua.

- Grupo populacional heterogêneo
- Pobreza extrema



- Vínculos familiares interrompidos ou fragilizados
- Inexistência de moradia convencional
- Uso dos logradouros públicos como espaço de moradia e sustento
- Uso de unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.



**(FCC - DPE-GO 2021) Compõe, de forma expressa, a definição de população em situação de rua, adotada pelo Decreto Federal nº 7.053/2009, a condição de se tratar de um grupo**

- A) que foi expulso, despejado ou removido de moradia convencional regular ou decidiu, voluntariamente ou não, por não ocupá-la.
- B) que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento de forma temporária ou permanente.
- C) homogêneo, que possui em comum a pobreza extrema, a dependência química e/ou transtorno mental.
- D) com vínculos familiares rompidos/fragilizados, ou então mantidos ou iniciados na própria vivência de rua.
- E) que não faz uso sistemático das unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

#### Comentários

A **alternativa B** está correta e é o gabarito da questão. A assertiva está de acordo com o previsto no art. 1º do Decreto nº 7.053/2009.

Política Nacional para a População em Situação de Rua será implementada de forma descentralizada e articulada entre a União e os demais entes que aderirem.

A adesão ocorrerá por meio de instrumento próprio que definirá as atribuições e responsabilidades

Art. 2º A Política Nacional para a População em Situação de Rua será implementada de forma descentralizada e articulada entre a União e os demais entes federativos que a ela aderirem por meio de instrumento próprio.

Parágrafo único. O instrumento de adesão definirá as atribuições e as responsabilidades a serem compartilhadas.

Os entes que aderirem deverão constituir comitês gestores intersetoriais.



Art. 3º Os entes da Federação que aderirem à Política Nacional para a População em Situação de Rua deverão instituir comitês gestores intersetoriais, integrados por representantes das áreas relacionadas ao atendimento da população em situação de rua, com a participação de fóruns, movimentos e entidades representativas desse segmento da população.

O decreto prevê ainda a possibilidade de convênios com entidades públicas e privadas, sem fins lucrativos, para o desenvolvimento e a execução de projetos.

Art. 4º O Poder Executivo Federal poderá firmar convênios com entidades públicas e privadas, sem fins lucrativos, para o desenvolvimento e a execução de projetos que beneficiem a população em situação de rua e estejam de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos que orientam a Política Nacional para a População em Situação de Rua.

O art. 5º do decreto traz os **princípios** da Política Nacional para a População em Situação de Rua.

Art. 5º São princípios da Política Nacional para a População em Situação de Rua, além da igualdade e equidade:

- I - respeito à dignidade da pessoa humana;
- II - direito à convivência familiar e comunitária;
- III - valorização e respeito à vida e à cidadania;
- IV - atendimento humanizado e universalizado; e
- V - respeito às condições sociais e diferenças de origem, raça, idade, nacionalidade, gênero, orientação sexual e religiosa, com atenção especial às pessoas com deficiência.

O art. 6º traz as diretrizes.

Art. 6º São **diretrizes** da Política Nacional para a População em Situação de Rua:

- I - promoção dos direitos civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais;
- II - responsabilidade do poder público pela sua elaboração e financiamento;
- III - articulação das políticas públicas federais, estaduais, municipais e do Distrito Federal;
- IV - integração das políticas públicas em cada nível de governo;
- V - integração dos esforços do poder público e da sociedade civil para sua execução;



VI - participação da sociedade civil, por meio de entidades, fóruns e organizações da população em situação de rua, na elaboração, acompanhamento e monitoramento das políticas públicas;

VII - incentivo e apoio à organização da população em situação de rua e à sua participação nas diversas instâncias de formulação, controle social, monitoramento e avaliação das políticas públicas;

VIII - respeito às singularidades de cada território e ao aproveitamento das potencialidades e recursos locais e regionais na elaboração, desenvolvimento, acompanhamento e monitoramento das políticas públicas;

IX - implantação e ampliação das ações educativas destinadas à superação do preconceito, e de capacitação dos servidores públicos para melhoria da qualidade e respeito no atendimento deste grupo populacional; e

X - democratização do acesso e fruição dos espaços e serviços públicos.

Por fim o art. 7º destaca os objetivos a Política Nacional para a População em Situação de Rua:

Art. 7º São **objetivos** da Política Nacional para a População em Situação de Rua:

I - assegurar o acesso amplo, simplificado e seguro aos serviços e programas que integram as políticas públicas de saúde, educação, previdência, assistência social, moradia, segurança, cultura, esporte, lazer, trabalho e renda;

II - garantir a formação e capacitação permanente de profissionais e gestores para atuação no desenvolvimento de políticas públicas intersetoriais, transversais e intergovernamentais direcionadas às pessoas em situação de rua;

III - instituir a contagem oficial da população em situação de rua;

IV - produzir, sistematizar e disseminar dados e indicadores sociais, econômicos e culturais sobre a rede existente de cobertura de serviços públicos à população em situação de rua;

V - desenvolver ações educativas permanentes que contribuam para a formação de cultura de respeito, ética e solidariedade entre a população em situação de rua e os demais grupos sociais, de modo a resguardar a observância aos direitos humanos;

VI - incentivar a pesquisa, produção e divulgação de conhecimentos sobre a população em situação de rua, contemplando a diversidade humana em toda a sua amplitude étnico-racial, sexual, de gênero e geracional, nas diversas áreas do conhecimento;

VII - implantar centros de defesa dos direitos humanos para a população em situação de rua;



VIII - incentivar a criação, divulgação e disponibilização de canais de comunicação para o recebimento de denúncias de violência contra a população em situação de rua, bem como de sugestões para o aperfeiçoamento e melhoria das políticas públicas voltadas para este segmento;

IX - proporcionar o acesso das pessoas em situação de rua aos benefícios previdenciários e assistenciais e aos programas de transferência de renda, na forma da legislação específica;

X - criar meios de articulação entre o Sistema Único de Assistência Social e o Sistema Único de Saúde para qualificar a oferta de serviços;

XI - adotar padrão básico de qualidade, segurança e conforto na estruturação e reestruturação dos serviços de acolhimento temporários, de acordo com o disposto no art. 8º;

XII - implementar centros de referência especializados para atendimento da população em situação de rua, no âmbito da proteção social especial do Sistema Único de Assistência Social;

XIII - implementar ações de segurança alimentar e nutricional suficientes para proporcionar acesso permanente à alimentação pela população em situação de rua à alimentação, com qualidade; e

XIV - disponibilizar programas de qualificação profissional para as pessoas em situação de rua, com o objetivo de propiciar o seu acesso ao mercado de trabalho.

É preciso uma leitura atenta desses artigos o examinador tentará confundir você mesclando as informações. Veja uma questão de promotor de justiça.



**(CONSULPLAN - MPE-SC 2019) Uma das diretrizes da Política Nacional para a População em Situação de Rua é instituir a contagem oficial da população em situação de rua.**

#### **Comentários**

A assertiva está **incorreta**. Trata-se na verdade de um dos objetivos e não uma diretriz.

--





(VUNESP - 2022) A reestruturação produtiva no Brasil caracteriza-se pelo trabalho precarizado, pela crescente informalidade e terceirização e pelos altos níveis de desemprego estrutural. Nesse contexto, não ficam isentos os moradores em situação de rua, já depreciados de sua condição humana pela indiferença social e pelas práticas repressivas. A Política Nacional para a População em Situação de Rua é expressão do enfrentamento a essa questão. De acordo com o artigo 7º (inciso XIV) do Decreto nº 7.053/2009, que institui essa Política, um de seus objetivos é propiciar o acesso desse segmento populacional a programas de

- A) frentes de trabalho.
- B) primeiro emprego.
- C) trabalho voluntário.
- D) incentivo privado.
- E) qualificação profissional.

#### Comentários

A **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão. Vejamos o que diz o inciso XIV do art. 7º do decreto. *XIV - disponibilizar programas de qualificação profissional para as pessoas em situação de rua, com o objetivo de propiciar o seu acesso ao mercado de trabalho.*

Vamos agora verificar algumas informações sobre o acolhimento temporário.

É preciso observar um padrão mínimo de qualidade, segurança e conforto. O SUAS atuará regulamentando os serviços de acolhimento temporário.

O decreto prevê a reestruturação e ampliação da rede de acolhimento para incentivar sua utilização além disso prevê a articulação com programas de moradia popular.

Art. 8º O padrão básico de qualidade, segurança e conforto da rede de acolhimento temporário deverá observar limite de capacidade, regras de funcionamento e convivência, acessibilidade, salubridade e distribuição geográfica das unidades de acolhimento nas áreas urbanas, respeitado o direito de permanência da população em situação de rua, preferencialmente nas cidades ou nos centros urbanos.

§ 1º Os serviços de acolhimento temporário serão regulamentados nacionalmente pelas instâncias de pactuação e deliberação do Sistema Único de Assistência Social.

§ 2º A estruturação e reestruturação de serviços de acolhimento devem ter como referência a necessidade de cada Município, considerando-se os dados das pesquisas de contagem da população em situação de rua.

§ 3º Cabe ao Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, por intermédio da Secretaria Nacional de Assistência Social, fomentar e promover a reestruturação e a



ampliação da rede de acolhimento a partir da transferência de recursos aos Municípios, Estados e Distrito Federal.

§ 4º A rede de acolhimento temporário existente deve ser reestruturada e ampliada para incentivar sua utilização pelas pessoas em situação de rua, inclusive pela sua articulação com programas de moradia popular promovidos pelos Governos Federal, estaduais, municipais e do Distrito Federal.

Por fim o art. 15 prevê a instituição do Centro Nacional de Defesa dos Direitos Humanos para a População em Situação de Rua e suas atribuições.

Art. 15. A Secretaria Especial dos Direitos Humanos da Presidência da República instituirá o Centro Nacional de Defesa dos Direitos Humanos para a População em Situação de Rua, destinado a promover e defender seus direitos, com as seguintes atribuições:

I - divulgar e incentivar a criação de serviços, programas e canais de comunicação para denúncias de maus tratos e para o recebimento de sugestões para políticas voltadas à população em situação de rua, garantido o anonimato dos denunciantes;

II - apoiar a criação de centros de defesa dos direitos humanos para população em situação de rua, em âmbito local;

III - produzir e divulgar conhecimentos sobre o tema da população em situação de rua, contemplando a diversidade humana em toda a sua amplitude étnico-racial, sexual, de gênero e geracional nas diversas áreas;

IV - divulgar indicadores sociais, econômicos e culturais sobre a população em situação de rua para subsidiar as políticas públicas; e

V - pesquisar e acompanhar os processos instaurados, as decisões e as punições aplicadas aos acusados de crimes contra a população em situação de rua.

Vamos ver mais uma questão.



**(CESPE - MPE-SC 2021) Acerca dos direitos da população em situação de rua, julgue o item seguinte.**

O Decreto n.º 7.053/2009, que tem como objeto a proteção dos direitos da população de rua, não prevê expressamente uma regra que proíba a retirada de itens das pessoas dessa população



## Comentários

A assertiva está **correta**. Realmente o decreto não traz tal previsão. A resolução 40/2020, que será a próxima norma que estudaremos, veda o recolhimento de documentos e objetos pessoais das pessoas em situação de rua.

## 6 - Resolução 40/2020

A Resolução 40/2020 foi elaborada pelo CONSELHO NACIONAL DOS DIREITOS HUMANOS – CNDH.

Vamos nesta aula citar os pontos mais relevante.

### 6.1 - Diretrizes gerais

A resolução visa proteger os direitos humanos da população em situação de rua. Repete o mesmo conceito e adota os mesmos princípios já vistos no decreto 7.053/2009.

Art. 1º Esta Resolução se destina a estabelecer diretrizes para promoção, proteção e defesa dos direitos humanos das pessoas em situação de rua, crianças, adolescentes, adultas e idosas, que devem ser garantidos pelo Estado por meio do acesso às políticas públicas e aos órgãos do sistema de justiça e defesa de direitos.

§1º Considera-se população em situação de rua o grupo populacional heterogêneo que possui em comum a pobreza extrema, os vínculos familiares interrompidos ou fragilizados e a inexistência de moradia convencional regular, e que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento, de forma temporária ou permanente, bem como as unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

§2º Consideram-se crianças e adolescentes em situação de rua os sujeitos em desenvolvimento com direitos violados, que utilizam logradouros públicos e/ou áreas degradadas como espaço de moradia ou sobrevivência, de forma permanente e/ou intermitente, em situação de vulnerabilidade e/ou risco pessoal e social pelo rompimento ou fragilidade do cuidado e dos vínculos familiares e comunitários, prioritariamente em situação de pobreza e/ou pobreza extrema, com dificuldade de acesso e/ou permanência nas políticas públicas, sendo caracterizados por sua heterogeneidade, como gênero, orientação sexual, identidade de gênero, diversidade étnico-racial, religiosa, geracional, territorial, de nacionalidade, de posição política, deficiência, entre outros.

Art. 2º As ações de promoção, proteção e defesa dos direitos humanos das pessoas em situação de rua devem se guiar pelos princípios da Política Nacional para a População em situação de Rua, conforme o Decreto nº 7.053/2009, quais sejam:

I - respeito à dignidade da pessoa humana;



- II - direito à convivência familiar e comunitária;
- III - valorização e respeito à vida e à cidadania;
- IV - atendimento humanizado e universalizado; e
- V - respeito às condições sociais e diferenças de origem, raça, idade, nacionalidade, gênero, orientação sexual e religiosa, com atenção especial às pessoas com deficiência.

## 6.2 - Direitos Humanos e Direito à Cidade e à Moradia

A Resolução afirma ser responsabilidade do Estado garantir e promover o direito à moradia. Devendo garantir as pessoas em situação de rua direitos como:

- Ir e vir
- permanecer em espaço público
- acessar equipamentos e serviços públicos.

Art. 22 É responsabilidade do Estado garantir e promover o direito à cidade, à terra, à moradia e ao território, devendo formular e executar políticas públicas adequadas para essa finalidade, além de estabelecer mecanismos para a reparação desses direitos quando violados e para prevenir novas violações.

Art. 23 O Estado deve garantir às pessoas em situação de rua o direito à cidade, constituído entre outros pelo direito de:

- I – ir e vir;
- II – permanecer em espaço público;
- III – acessar equipamentos e serviços públicos

Parágrafo único. É vedada a remoção de pessoas em espaços públicos pelo fato de estarem em situação de rua.

A Resolução prevê a inviolabilidade do domicílio para as pessoas em situação de rua considerando o domicílio improvisado como moradia. Veda, como vimos na questão anterior, o recolhimento de documento e objetos pessoais por agentes públicos.

Art. 24 O domicílio improvisado da pessoa em situação de rua é equiparado à moradia para garantia de sua inviolabilidade.



Art. 25 O recolhimento de qualquer documento e objetos pessoais das pessoas em situação de rua, por agentes públicos e privados, configura violação aos direitos dessa população, infringindo os direitos fundamentais da igualdade e propriedade.

## 6.3 - Direitos Humanos e Assistência Social

A população em situação de rua deverá ser atendida por meio do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Art. 35 À população em situação de rua deve ser garantido o direito à assistência social, através do amplo acesso aos serviços, programas, benefícios e projetos socioassistenciais, do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), da rede pública estatal ou privada, nos níveis de Proteção Social Básica e Especial de Média e Alta Complexidade, bem como ao Cadastro Único para programas sociais do governo federal.

### Direitos Humanos e Segurança Pública

Deve-se garantir a convivência social pacífica nos espaços e logradouros públicos em igualdade de condições

Art. 59 O direito humano da população em situação de rua à segurança pública consiste na garantia de convivência social pacífica nos espaços e logradouros públicos em igualdade de condições com as/os demais cidadãos/cidadãs, com preservação de sua incolumidade, de sua privacidade e de seus pertences, assegurando atenção protetiva dos órgãos e agentes públicos contra práticas arbitrárias ou condutas vexatórias ou violentas.

A resolução se preocupa com a atuação dos agentes de segurança pública trazendo uma série das garantias à população em situação de rua e vedações à atuação realizada de forma arbitrária. Vamos ver algumas destas previsões:

- Vedação de retirada de documentos e pertences das pessoas em situação de rua;
- Devem preservar o domicílio improvisado da pessoa em situação de rua, respeitando a sua inviolabilidade e privacidade;
- Devem participar de capacitações continuadas em direitos humanos;
- Devem primar suas condutas pela urbanidade e pelo absoluto respeito à dignidade da pessoa humana, sendo obrigatório que estejam identificados/as com o uso de crachá ou outra forma de identificação funcional, portando-o em local visível durante o trabalho com esse grupo populacional;
- A situação de rua por si só não configura fundada suspeita para justificar a abordagem e busca pessoal;
- As revistas pessoais de pessoas em situação de rua, em abordagens policiais, devem ser evitadas e, quando indispensáveis, deve ser assegurado que estas sejam realizadas por agentes do mesmo gênero da pessoa abordada;
- A prisão para averiguação é ilegal e a situação de rua não pode ser utilizada como fundamento para sua realização.



Art. 60 Os/as agentes de segurança pública devem atuar para coibir atos ilegais de retirada de documentos e pertences das pessoas em situação de rua.

Art. 61 Os/as agentes de segurança pública devem preservar o domicílio improvisado da pessoa em situação de rua, respeitando a sua inviolabilidade e privacidade.

Art. 62 Os/as agentes de segurança pública devem participar de capacitações continuadas em direitos humanos para atuar como orientadores/as e garantidores/as de direitos dessa população, de modo a protegê-la de violações contra ela perpetradas, além de contribuir com informações para que acesse os serviços a que têm direito.

Art. 63 Os/as agentes de segurança pública, no exercício de suas atribuições junto às pessoas em situação de rua, devem primar suas condutas pela urbanidade e pelo absoluto respeito à dignidade da pessoa humana, sendo obrigatório que estejam identificados/as com o uso de crachá ou de outra forma de identificação funcional, portando-o em local visível durante o trabalho com esse grupo populacional.

Art. 64 A situação de rua por si só não configura fundada suspeita para justificar a abordagem e busca pessoal.

Art. 65 As revistas pessoais de pessoas em situação de rua, em abordagens policiais, devem ser evitadas e, quando indispensáveis, deve ser assegurado que estas sejam realizadas por agentes do mesmo gênero da pessoa abordada. Art. 66 A prisão para averiguação é ilegal e a situação de rua não pode ser utilizada como fundamento para sua realização.

## 6.4 - Direitos Humanos E Sistema De Justiça

A população em situação de rua deve ter acesso aos órgãos do sistema de justiça de forma prioritária e humana além de ser previsto a desnecessidade de agendamento. A falta de documentação não pode impedir o atendimento.

Os órgãos como a Defensoria Pública e o Ministério Público devem assegurar e priorizar o atendimento desburocratizado dessas pessoas tanto nas suas sedes como em atendimento itinerante.

Art. 71 A população em situação de rua tem direito a amplo acesso aos órgãos do sistema de Justiça e defesa dos direitos.

§1º O atendimento deve ser prioritário, desburocratizado e humanizado, sem necessidade de agendamento.

§2º A equipe de atendimento deve ser multidisciplinar, adequada às características dessa população, com capacitação sistemática para atuação na garantia dos direitos humanos das pessoas em situação de rua.



§3º A falta de documento pessoal, ausência de comprovação de residência ou o tipo de vestimenta não poderão ser utilizados para vedação ao atendimento desta população.

Art. 72 Os órgãos de defesa dos direitos da população em situação de rua, notadamente as Defensorias Públicas e o Ministério Público, devem assegurar e priorizar o acesso das pessoas em situação de rua a seus equipamentos, de forma desburocratizada e sem necessidade de agendamento prévio, estabelecendo estratégias que facilitem sua escuta e atendimento.

Parágrafo único. Além do atendimento nas sedes dos órgãos de defesa, devem ser estabelecidos mecanismos de atendimento itinerante e/ou plantões em equipamentos da assistência social, para aproximação dos serviços às pessoas em situação de rua.

O Ministério Público editou a Recomendação 53/2017 tratando da garantia de acesso das pessoas em situação de rua às dependências do Ministério Público brasileiro e o tema foi recentemente cobrado em prova.

No judiciário a tramitação dos processos também deve ser priorizada tendo em vista a grande vulnerabilidade.

A ausência de moradia não pode fundamentar a decretação de prisão ou aplicação de pena mais rigorosa.

Art. 73 O Judiciário deve estabelecer estratégia para identificar os processos judiciais relativos à garantia dos direitos de pessoas em situação de rua, dada sua extrema vulnerabilidade, com o objetivo de que tais processos tenham tramitação prioritária.

Art. 74 A ausência de moradia ou de comprovação de residência não poderá ser utilizada como fundamentação para decretação de prisão e/ou conversão em pena mais gravosa.

## 7 - Regularização Fundiária Urbana

### 7.1 - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)

No contexto da regularização fundiária, cumpre analisar rapidamente como se dá o funcionamento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

De acordo com a Constituição, no art. 23, IX, constitui competência da União, dos Estados, do DF e dos Municípios, promover programas de construção de moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Portanto, todos os entes federativos são corresponsáveis na consecução do direito social humano à moradia.

A referida Lei foi editada nesse contexto para, primeiramente, proceder à regularização das construções em andamento e para tratar dos contratos de mútuo firmados até o final do primeiro semestre de 2011. Além





disso, a Lei teve por finalidade adotar o PMCMV, que contempla imóveis tanto para a zona urbana como para a zona rural.

De acordo com o art. 3º, podem ser beneficiários do programa:

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; (Redação dada pela Lei nº 13.274, de 2016)

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Desse modo, como se pode notar o provimento PMCMV tem por finalidade atender às necessidades de habitação de populações de baixa renda, garantindo o acesso à moradia em condições dignas e com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitualidade.

O funcionamento do programa se dá pela construção de casa pelo Poder Público e pela concessão de financiamento em condições específicas.

## 7.2 - Provimento 44 do CNJ

O Provimento 44 do CNJ contém normas sobre processos e atos de registro de regularização fundiária urbana. O diploma regulamenta a demarcação urbanística, a legitimação da posse a partir da Lei 11.977/2009 e trata da isenção de custas e emolumentos para a regularização fundiária de interesse social.

Os assuntos tratados pelo Provimento envolvem:

Art. 2º. A prática registral relativa à regularização fundiária urbana **compreende**, principalmente:

I - a abertura de matrícula, se não houver, para a área objeto de regularização;





II - o registro do parcelamento ou instituição de condomínio, resultante do projeto de regularização fundiária;

III - a abertura obrigatória de matrícula para cada lote ou unidade autônoma referida ao projeto de regularização fundiária; e

IV - os atos de registro ou averbação dos títulos expedidos em favor dos beneficiários do processo de regularização fundiária.

§ 1º No registro da regularização fundiária urbana serão mencionados os números das matrículas abertas para cada um dos imóveis correspondentes ao parcelamento ou ao condomínio.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas, com averbação de suas destinações e, se for o caso, das limitações legais.

Esses atos de averbação e de registro para a regularização fundiária são feitos sempre na matrícula da circunscrição da situação do imóvel e independem de manifestação judicial ou de intervenção do Ministério Público, bastando o requerimento diretamente encaminhado ao registro.

Para fins do nosso estudo interessa especialmente a regularização fundiária de interesse social, de acordo com as áreas delimitadas.

Assim, nas regularizações fundiárias em áreas urbanas, quando envolver o primeiro registro e a primeira averbação de imóveis de até 70m<sup>2</sup>, o registro poderá ser efetuado diretamente nos cartórios e não será exigido custas e emolumentos, muito menos a comprovação do pagamento dos tributos, inclusive os de natureza previdenciária.

## RESUMO

Sem-teto

### Relatório da Relatora Especial sobre moradia adequada

Recomendações:

- a) Todos os Estados devem se comprometer a eliminar a situação de rua até 2030;
- b) Todos os Estados devem preparar e aplicar, imediatamente, estratégias coordenadas baseadas nos direitos para prevenir e eliminar situação de rua;



- c) As estratégias sobre a política em relação à população em situação de rua devem envolver vários setores, atribuir e coordenar claramente as responsabilidades de todos os níveis de governo e abordar as causas estruturais;
- d) Devem-se preparar medições mais confiáveis da população em situação de rua, em particular de suas formas menos visíveis e suas dimensões qualitativas;
- e) Deve-se derrogar imediatamente todas as leis ou medidas que criminalizem, as pessoas em situação de rua ou o comportamento associado à situação de rua, como dormir ou comer em espaços públicos, ou sirvam para imposição de multa ou restrições;
- f) Deve-se reconhecer as pessoas em situação de rua como um grupo protegido em todas as leis nacionais contra a discriminação e crimes de ódio;
- g) Deve-se realizar uma revisão cuidadosa da legislação e políticas em vigor para derrogar ou modificar aquelas que tenham efeito discriminatório;
- h) Deve-se assegurar às pessoas em situação de rua o acesso a audiências e recursos efetivos pela violação de seus direitos;
- i) Os governos nacionais e locais devem voltar a assumir a função e o compromisso de proporcionar proteção social e assegurar o acesso dos grupos marginalizados e vulneráveis a uma moradia acessível, reafirmando que a moradia é um direito humano e não uma mercadoria;
- j) Qualquer despejo que possa deixar pessoas em situação de rua, incluindo naquelas pouco visíveis, para promover o turismo ou facilitar grandes eventos, por exemplo, deve ser reconhecido no direito interno como uma violação grave dos direitos humanos e deve ser imediatamente reprimido;
- k) Deve-se prestar especial atenção à situação de rua entre os povos indígenas, causada pela remoção de suas terras e recursos e a destruição da sua identidade cultural.

✍ O direito à moradia está previsto como um direito social no art. 6º da CF. Foi incluída pela Emenda Constitucional 26/2000.

✍ A política urbana será executada, de acordo com a nossa Constituição, pelo município, de acordo com diretrizes gerais que serão fixadas na legislação.

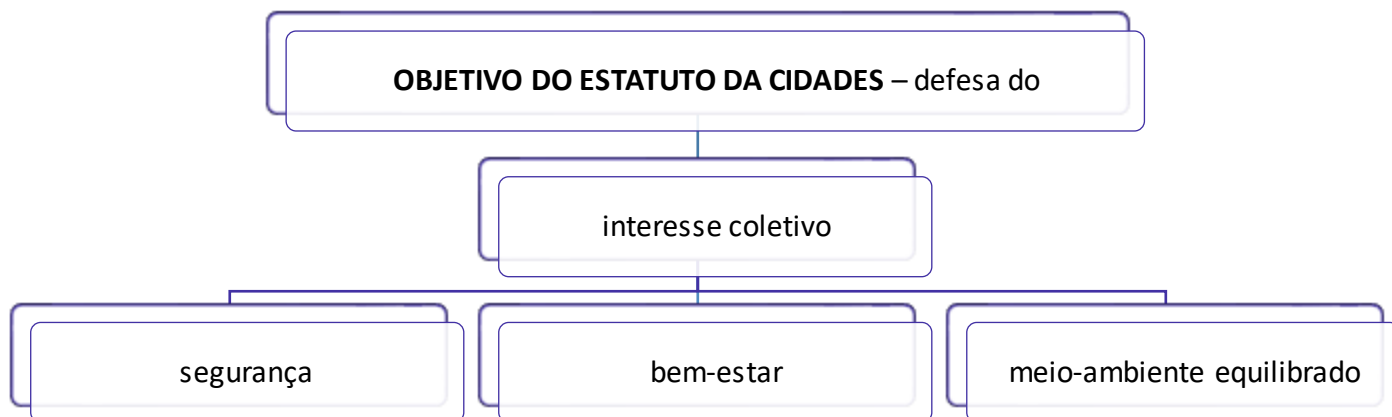
Segundo a CF, temos:

- Obrigatoriedade de os municípios com mais de 20 mil habitantes possuir um plano diretor, concebido como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;
- Obrigatoriedade de respeito à função social da propriedade urbana, que se revela pelo respeito ao plano diretor, sob pena de desapropriação (realizada por indenização justa, prévia e em dinheiro); e
- Possibilidade de o Poder Público municipal exigir o adequado aproveitamento urbano do solo urbano, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação.



➤ Quem possuir a área urbana de até 250m<sup>2</sup> por 5 anos de forma ininterrupta, sem qualquer oposição usucapirá o imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

#### ● ESTATUTO DA CIDADE



#### DIRETRIZES DO ESTATUTO

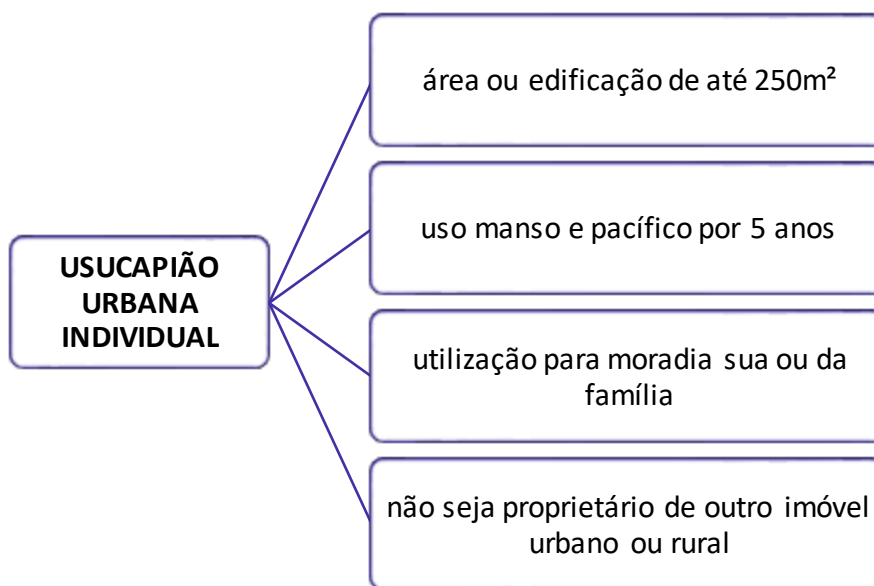
- direito a cidades sustentáveis
- gestão democrática
- gestão entre governos
- planejamento do desenvolvimento das cidades
- oferta de transporte e serviços públicos adequados
- ordenação e controle do uso adequado do solo
- integração e relação e complementariedade entre as áreas urbanas e rurais
- adoção de padrões de produção e consumo sustentáveis
- justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira
- recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos
- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente
- contato do Poder Público municipal com a população no que diz respeito a implantação de empreendimentos
- regularização fundiária e urbanização voltada para as pessoas hipossuficientes
- simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo
- isonomia de condições para os agentes públicos e privados para empreendimentos de urbanização
- estímulo para adoção de processos e mecanismos de urbanização que reduzam impactos no meio ambiente e gerem economia de recursos de materiais
- tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura
- condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas
- conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

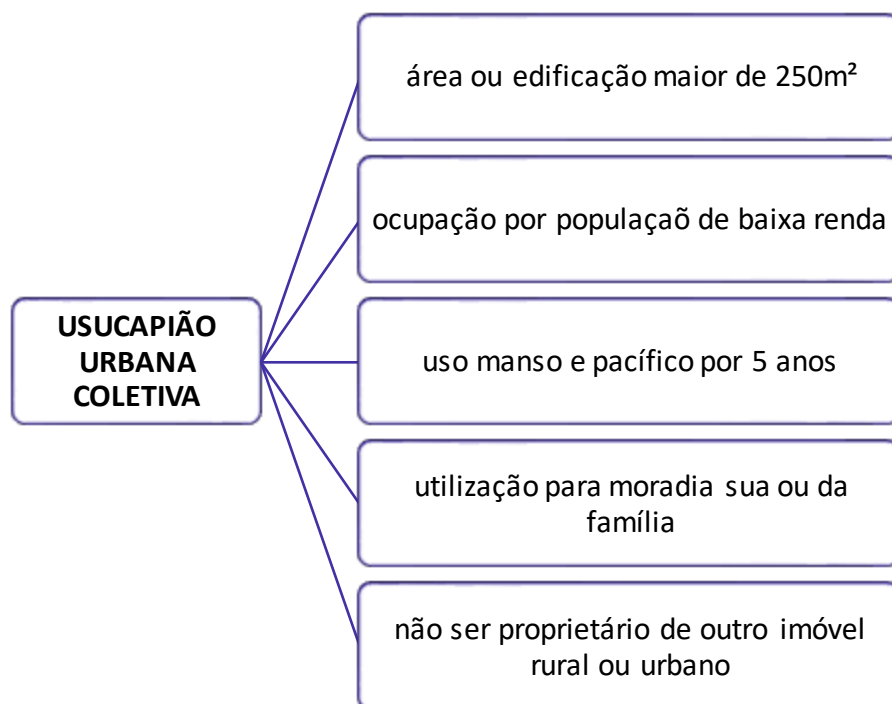


### INSTRUMENTOS PARA POLÍTICA URBANA

- plano nacional
- planos regionais
- planos municipais
- estudo prévio de impacto ambiental (EIA)
- estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

↳ Usucapião especial de imóvel urbano





#### SERÁ OBRIGATÓRIO O PLANO DIRETOR

- para cidades com mais de 20.000 habitantes
- regiões metropolitanas e aglomerações urbanas
- para locais em que o Poder Público municipal adotar regras relativas à utilização mínima do solo urbano
- áreas de interesse turístico
- áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental
- áreas suscetíveis à ocorrência de impactos ambientais (inundações, deslizamentos)

#### DIREITO DE SUPERFÍCIE

- por prazo determinado ou indeterminado
- mediante escritura pública
- abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo
- poderá ser gratuita ou onerosa
- superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos
- o direito de superfície pode ser transferido a terceiros se o contrato permitir
- os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros

- Decreto 7.053/2009



✍️ institui a Política Nacional para a População em Situação de Rua e seu Comitê Intersectorial de Acompanhamento e Monitoramento.

✍️ população em situação de rua.

- Grupo populacional heterogêneo
- Pobreza extrema
- Vínculos familiares interrompidos ou fragilizados
- Inexistência de moradia convencional
- Uso dos logradouros públicos como espaço de moradia e sustento
- Uso de unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

✍️ Política Nacional para a População em Situação de Rua será implementada de forma descentralizada e articulada entre a União e os demais entes que aderirem.

✍️ A adesão ocorrerá por meio de instrumento próprio que definirá as atribuições e responsabilidades

- **RESOLUÇÃO 40/2020**

✍️ elaborada pelo CONSELHO NACIONAL DOS DIREITOS HUMANOS – CNDH.

## Direitos Humanos e Direito à Cidade e à Moradia

✍️ responsabilidade do Estado garantir e promover

- Ir e vir
- permanecer em espaço público
- acessar equipamentos e serviços públicos.

## Direitos Humanos e Assistência Social

✍️ população em situação de rua deverá ser atendida por meio do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

## Direitos Humanos e Segurança Pública

✍️ garantias a população em situação de rua e vedações a atuação realizada de forma arbitrária.

- Vedação de retirada de documentos e pertences das pessoas em situação de rua;
- Devem preservar o domicílio improvisado da pessoa em situação de rua, respeitando a sua inviolabilidade e privacidade;
- Devem participar de capacitações continuada em direitos humanos;
- Devem primar suas condutas pela urbanidade e pelo absoluto respeito à dignidade da pessoa humana, sendo obrigatório que estejam identificados/as com o uso de crachá ou outra forma de identificação funcional, portando-o em local visível durante o trabalho com esse grupo populacional;



- A situação de rua por si só não configura fundada suspeita para justificar a abordagem e busca pessoal;
- As revistas pessoais de pessoas em situação de rua, em abordagens policiais, devem ser evitadas e, quando indispensáveis, deve ser assegurado que estas sejam realizadas por agentes do mesmo gênero da pessoa abordada;
- A prisão para averiguação é ilegal e a situação de rua não pode ser utilizada como fundamento para sua realização.

## Direitos Humanos e Sistema De Justiça

🔗 A população em situação de rua deve ter acesso aos órgãos do sistema de justiça de forma prioritária e humana além de ser previsto a desnecessidade de agendamento.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Chegamos ao final de mais uma aula. Excelentes estudos a todos e, quaisquer dúvidas, estou à disposição no fórum do curso.

Ricardo Torques



*rst.estrategia@gmail.com*  
*@proftorques*

## QUESTÕES COMENTADAS

### FCC

**1. (FCC/DPE-AM - 2018) O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, prevê em seu texto que, para o planejamento municipal, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:**

- a) plano diretor e desapropriações.
- b) servidão administrativa e disciplina do parcelamento do uso e da ocupação do solo.
- c) diretrizes orçamentárias, orçamento anual e concessão de direito real de uso.
- d) zoneamento ambiental e gestão democrática participativa.
- e) programas e projetos setoriais, planos de desenvolvimento econômico e social e direito de superfície.

### Comentários



Todas as alternativas apresentam instrumentos gerais de Política Urbana. No entanto a questão exige apenas os instrumentos do planejamento municipal, conforme prevê o art. 4º, III, do Estatuto da Cidade:

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

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;

Assim:

A **alternativa A** está incorreta, visto que desapropriação está no rol dos instrumentos jurídicos e políticos.

A **alternativa B** está incorreta, pois servidão administrativa também está no rol dos instrumentos jurídicos e políticos.

A **alternativa C** está incorreta, tendo em vista que concessão de direito real de uso está no instrumentos jurídicos e políticos.

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, uma vez que todos são instrumentos de planejamento municipal.

A **alternativa E** está incorreta, visto que direito de superfície está no rol de instrumentos jurídicos e políticos.

## 2. (FCC/TER-RR - 2015) De acordo com a Lei nº 10.257/2001, o direito de superfície abrange o direito de utilizar

a) apenas o solo e o subsolo relativo ao terreno, na forma estabelecida entre as partes envolvidas, não sendo necessário atender às legislações correlatas vigentes.

b) o solo e/ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, não sendo necessário atender às legislações correlatas vigentes.





- c) apenas o solo relativo ao terreno, na forma estabelecida na legislação fundiária.
- d) apenas o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida na legislação urbanística e ambiental vigentes.
- e) o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

### Comentários

Vejamos o art. 21, §1º, do Estatuto das Cidades.

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.

Portanto, a **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão.

**3. (FCC/DPE-MA - 2015) Um defensor público, no cumprimento de suas atribuições, é procurado por um estrangeiro solicitante de refúgio com autorização de residência provisória. O estrangeiro solicitou orientações jurídicas sobre a legislação nacional pertinente aos refugiados. O defensor público deverá orientar que**

- a) não caberá recurso da decisão negativa da condição de refugiado pelo Comitê Nacional para os Refugiados (CONARE).
- b) o solicitante se sujeitará à legislação sobre estrangeiros enquanto estiver pendente o processo relativo à solicitação de refúgio, respeitadas as disposições específicas contidas na Lei nº9.474/97.
- c) o protocolo de solicitação de refúgio permite ao Ministério do Trabalho expedir carteira de trabalho definitiva, para o exercício de atividade remunerada no país.
- d) os menores de dezoito anos são mencionados, por averbação, no protocolo do solicitante de refúgio.
- e) o protocolo em favor do solicitante e de seu grupo familiar que se encontre no território nacional não autoriza a estada até a decisão final do processo.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. Compete ao CONARE o recurso da decisão negativa da condição de refugiado, conforme art. 40, da lei 9.474/97.



Art. 40. Compete ao CONARE decidir em primeira instância sobre cessação ou perda da condição de refugiado, cabendo, dessa decisão, recurso ao Ministro de Estado da Justiça, no prazo de quinze dias, contados do recebimento da notificação.

A **alternativa B** está correta e é o gabarito da questão, pois reproduz o art. 22.

Art. 22. Enquanto estiver pendente o processo relativo à solicitação de refúgio, ao peticionário será aplicável a legislação sobre estrangeiros, respeitadas as disposições específicas contidas nesta Lei.

A **alternativa C** está incorreta. O protocolo de solicitação de refúgio permite ao Ministério do Trabalho expedir carteira de trabalho provisória, de acordo com o art. 21, §1º.

Art. 21. Recebida a solicitação de refúgio, o Departamento de Polícia Federal emitirá protocolo em favor do solicitante e de seu grupo familiar que se encontre no território nacional, o qual autorizará a estada até a decisão final do processo.

§ 1º O protocolo permitirá ao Ministério do Trabalho expedir carteira de trabalho **provisória**, para o exercício de atividade remunerada no País.

A **alternativa D** está incorreta. Menores de quatorze anos são mencionados, por averbação, no protocolo do solicitante de refúgio, conforme art. 21, §2º.

§ 2º No protocolo do solicitante de refúgio serão mencionados, por averbamento, os menores de quatorze anos.

A **alternativa E** está incorreta. O protocolo em favor do solicitante e de seu grupo familiar que se encontre no território nacional, autoriza a estada até a decisão final do processo. Vejamos o art. 21.

Art. 21. Recebida a solicitação de refúgio, o Departamento de Polícia Federal emitirá protocolo em favor do solicitante e de seu grupo familiar que se encontre no território nacional, **o qual autorizará** a estada até a decisão final do processo.

## CESPE

4. (CESPE/MEC - 2015) Os projetos para a construção de uma unidade educacional devem estar de acordo com as disposições contidas na Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos). Com base nas referidas legislações, julgue o item a seguir.

Lei municipal pode exigir estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para a obtenção de licença para construção de instituições de ensino. Tal estudo deverá ser 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. Contudo, o EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

### Comentários

A assertiva está **correta**. Os projetos para a construção de uma unidade educacional devem estar de acordo com as disposições contidas na Lei n.º 10.257/2001, conforme art. 36, 37 e 38.

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:

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.

## VUNESP

### 5. (VUNESP/Prefeitura de São José dos Campos-SP - 2017) Quanto ao direito urbanístico, assinale a alternativa correta.

- a) A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada vinte anos.
- b) O plano diretor é obrigatório para todas as cidades.
- c) O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento regional e municipal.
- d) Não é possível aos municípios ampliar o seu perímetro urbano após a edição da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- e) O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. Segundo o art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o art. 182, §1º, da Constituição Federal, o plano diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.



A **alternativa C** está incorreta. Com base no §1º, do art. 40, da Lei nº 10.257/01, o plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal.

A **alternativa D** está incorreta. Após a edição do Estatuto da Cidade, os municípios podem sim, ampliar o seu perímetro urbano. Vejamos o que dispõe o art. 42-B:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

A **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão, nos termos do art. 40, caput, da Lei nº 10.257/01:

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

## 6. (VUNESP/DPE-RO - 2017) São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade:

- a) tratamento prioritário às obras e edificações públicas e privadas que tenham o potencial de geração de empregos à população.
- b) garantia do direito a um planeta sustentável, entendido como o direito de todos à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos para as presentes e futuras gerações.
- c) prioridade de condições para os agentes públicos na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- d) oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.
- e) adequação dos instrumentos de política partidária, econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos segmentos sociais menos favorecidos economicamente.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. Vejamos o que dispõe o art. 2º, XVIII, do Estatuto da Cidade:

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:

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

Conforme se nota, não se fala em geração de empregos à população.



A **alternativa B** está incorreta. A garantia do direito é para as cidades sustentáveis, e não a um planeta sustentável, conforme dispõe o art. 2º, da Lei nº 10.257/01:

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

A **alternativa C** está incorreta. A política urbana visa a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social, conforme estabelece o art. 2º, XVI, da Lei nº 10.257/01.

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, nos termos do art. 2º, V, da referida Lei:

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

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com o art. 2º, X, do Estatuto da Cidade, a política urbana visa a 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.

#### 7. (VUNESP/Prefeitura de Porto Ferreira-SP - 2017) Acerca do que dispõe a Lei nº 10.257/01, é correto afirmar que

- a) o direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.
- b) a concessão do direito de superfície deverá ser invariavelmente onerosa.
- c) na pendência da ação de usucapião especial urbana, tramitam conjuntamente quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.
- d) decorridos dez 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 dinheiro.
- e) compete aos Municípios, entre outras atribuições de interesse da política urbana, legislar sobre normas gerais de direito urbanístico.

#### Comentários

A **alternativa A** é correta e gabarito da questão, conforme dispõe o art. 25, do Estatuto da Cidade:

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



A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o art. 1.370, do CC, a concessão da superfície será gratuita ou onerosa.

A **alternativa C** está incorreta. O art. 11, do Estatuto da Cidade, prevê que 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.

A **alternativa D** está incorreta. Nos termos do art. 8º, da Lei nº 10.257/01, 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.

A **alternativa E** está incorreta. Com base no art. 24, I, da CF/88, compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico. A competência dos Municípios é para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I, da CF) ou para suplementar as legislação federal e a estadual quando cabível (art. 30, II, da CF).

**8. (VUNESP/Prefeitura de Suzano-SP - 2015) Conforme o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, denomina-se**

- a) outorga onerosa do direito de construir.
- b) direito de preempção.
- c) direito de superfície.
- d) transferência do direito de construir.
- e) contraprestação edílica compulsória.

### Comentários

Conforme a Lei nº 10.257/01, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, denomina-se outorga onerosa do direito de construir. Vejamos o art. 28.

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.

Assim, a **alternativa A** está correta e é o gabarito da questão.

**9. (VUNESP/Prefeitura de Rosana-SP - 2016) O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de**



acordo com a Lei nº 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF/88, traçando as diretrizes da Política Urbana Nacional.

Assim, é correto afirmar que

- a) tal direito será exercido pelo Poder Público para fins de constituição de reserva de capital.
- b) a lei estadual, baseada no plano diretor de cada município, 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.
- c) o direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado em legislação municipal, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.
- d) a alienação processada em condições diversas da proposta apresentada será considerada anulável.
- e) o proprietário deverá notificar ao Município sua intenção de alienar o imóvel, para que qualquer ente público, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois não contempla uma das hipóteses previstas no art. 26, da lei 10.257/01.

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;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

A **alternativa B** está incorreta. A lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, conforme o art. 25, §1º.

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.

A **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão, pois reproduz o art. 25, §2º.

§ 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.

A **alternativa D** está incorreta. A alienação em condições diversas da proposta é NULA DE PLENO DIREITO e não anulável, como diz a alternativa. Vejamos o art. 27, §5º.

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.

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

A **alternativa E** está incorreta. O erro está em mencionar que qualquer ente público poderá manifestar seu interesse em comprar o imóvel. Apenas o município poderá manifestar tal interesse.

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.

## FGV

**10. (FGV/TCM-SP - 2015) A Constituição da República de 1988 estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse contexto, como instrumento de consecução da política urbana, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) prevê:**

a) a desapropriação sanção, nos casos em que, decorridos dez 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, pela metade do valor de mercado, mediante pagamento em títulos da dívida pública no prazo de até vinte anos;

b) a usucapião especial de imóvel urbano para aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até quinhentos metros quadrados, por três anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;





- c) o estudo de impacto de vizinhança (EIV) que é imprescindível para todo e qualquer empreendimento residencial ou empresarial, privado ou público, em área urbana em imóvel com mais de quinhentos metros quadrados, que deverá ser elaborado e executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;
- d) a usucapião especial coletiva nas 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, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- e) o direito de preempção, que consiste na prerrogativa do poder público municipal de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno de particular que não tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, por tempo determinado em lei, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, sem direito à indenização.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. Decorridos dez anos de cobrança de IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública no prazo de até dez anos, conforme art. 8º, §1º, da lei 10.257/01.

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.

A **alternativa B** está incorreta. A usucapião especial de imóvel urbano se aplica aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos. Vejamos o art. 183, §1º, do CF/88.

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

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

A **alternativa C** está incorreta. A lei municipal definirá os empreendimentos, privado ou público, em área urbana, que dependerão de estudo prévio de impacto e vizinhança, com base nos art. 36 e 37, da lei 10.257/01.



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.

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, pois reproduz o art. 10, da lei 10.257/01.

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.

A **alternativa E** está incorreta. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Vejamos o art. 25, da lei 10.257/01.

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

## Outras Bancas

**11. (FUNDEP/DPE-MG - 2019) No Município de Rio do Horizonte, os gerentes responsáveis pelos estabelecimentos comerciais de um quarteirão localizado em bairro nobre da cidade programaram em conjunto os equipamentos irrigadores automáticos de jardim para funcionarem todos os dias às 4h45 da manhã. Nesse horário, sempre dormem no local diversas pessoas em situação de rua, que acabam sendo acordadas pelos jatos de água e forçadas a sair do espaço, além de terem molhados seus cobertores e pertences pessoais e inutilizadas as folhas de papelão que lhes servem de cama. Até o momento, ninguém compareceu à Defensoria Pública afirmando ter sido prejudicado e solicitando providências.**

Analise as seguintes afirmativas a respeito da hipótese apresentada e assinale com V as verdadeiras e com F as falsas.

( ) Em obediência ao princípio da subsidiariedade dos Direitos Humanos e devido ao fato de que estes possuem eficácia indireta nas relações entre particulares, o conflito deverá ser resolvido por intermédio das normas de Direito Privado, com ampla participação da Defensoria na condição de *custos vulnerabilis*.



( ) Pelo princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse dos particulares, é vedado a estes se estabelecerem em via pública, tendo o município o direito de apreender todos os pertences que estiverem colocados no referido local.

( ) O defensor público, ao tomar conhecimento dos fatos através do noticiário, poderá instaurar, de ofício, procedimento para apurar as violações e buscar a reparação dos danos causados.

( ) Há, na hipótese apresentada, a colidência entre direitos fundamentais, o exercício da atividade econômica e os direitos sociais, a ser resolvida pelos critérios cronológico, hierárquico e da especialidade.

Assinale a sequência correta.

(A) F V V F

(B) V F F V

(C) V V F V

(D) F F V F

### Comentários

A **letra D** está correta e é o gabarito da questão, pois a ordem correta dos itens é F-F-V-F.

Vejam os itens de modo individualizado.

O **item I** está errado. O princípio da subsidiariedade não tem qualquer relação com o caso em análise, visto que por este princípio, a jurisdição internacional só está licenciada a seu mister se a doméstica não se mostrar apta a solucionar a contento provável violação aos direitos essenciais do homem. Ademais, afirmou-se que os direitos fundamentais não tem aplicação direta quando da relação entre particulares, o que está incorreto, porque pela eficácia horizontal há a aplicação dos direitos fundamentais às relações entre particulares.

O **item II** está incorreto. Pela supremacia do interesse público, havendo conflitos entre o interesse público e o interesse privado, há de prevalecer o interesse público, isto é, aquele que atende um maior número de pessoas. Todavia, a sua aplicação deve ser limitada, uma vez que os direitos individuais também clamam pela sua observância. Em breve síntese, o princípio da supremacia do interesse público deve ter aplicação limitada, bem como, deve ser pautada no princípio da razoabilidade e proporcionalidade incumbindo ao administrador ponderar os interesses em jogo, uma vez que o particular deve ser reconhecido como um ser social possuindo legítimas prerrogativas individuais.

Sobre o caso narrado na questão (moradores acordados com jatos de água), a população em situação de rua tem direito de viver na rua. Não pode o Município apreender os pertences dos moradores de rua que estiverem em local público. Situação semelhante foi julgada pela 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que confirmou a decisão de primeira instância que proibiu a apreensão de documentos de identificação de moradores de rua, bem como de pertences pessoais, como cobertores, roupas, alimentos, remédios ou qualquer outro objeto lícito, por parte do município de Belo Horizonte (apelação cível 1355234-45.2012.8.13.0024).



O **item III** está certo, pois de fato pode o defensor público, ao tomar conhecimento destes fatos, instaurar de ofício o procedimento para apurar as violações e repará-las.

Por fim, o **item IV** está errado, porque se esses direitos colidirem, deve-se aplicar a técnica da ponderação, utilizando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. O administrador deverá ponderar os interesses em jogo, uma vez que o particular deve ser reconhecido como um ser social possuindo legítimas prerrogativas individuais.

**12. (MPE-BA/MPE-BA - 2017) Acerca do Estatuto da Cidade (lei nº 10.257/2001), marque a alternativa correta:**

a) Lei municipal específica autorizará a concessão de isenções ou de anistia relativas a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo.

b) A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, porém a sentença que a reconhecer não servirá como título para registro no cartório de registro de imóveis, devendo-se, para tanto, ser promovida demanda específica, a fim de se reconhecer este tipo de usucapião especial.

c) É possível afirmar que o direito de preempção municipal tem natureza jurídica de limitação administrativa (imposição legal).

d) O direito de superfície é a concessão para se construir ou plantar em solo alheio. Dado o seu matiz econômico, a constituição desse direito opera-se apenas por contrato oneroso, durante a sua vigência, e o detentor da propriedade superficiária poderá modificar unilateralmente a destinação da utilização do terreno, quando essa não beneficiar a propriedade economicamente.

e) A usucapião coletiva é permitida para áreas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, de forma ininterrupta, por dez anos.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o §3º, do art. 7º, da Lei nº 10.257/01, é vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à aplicação do imposto sobre IPTU progressivo.

A **alternativa B** está incorreta. Com base no §2º, do art. 10, da referida Lei, 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.

A **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão, nos termos do art. 26, do Estatuto da Cidade:

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;
- 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)

A **alternativa D** está incorreta, pois a concessão do direito de superfície pode ser gratuita ou onerosa, conforme o art. 1.370, do Código Civil.

A **alternativa E** está incorreta. Segundo o art. 10, da Lei nº 10.257/01, a usucapião é permitida para áreas com menos de duzentos e cinquenta metros quadrados, em núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos.

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

**13. (CPCON/Prefeitura de Patos-PB - 2017) Segundo o artigo 2º da Lei nº 10.257/01 (que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal), “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais”:**

- a) Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.
- b) Gestão democrática por meio da participação da população, conselhos municipais e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, elaboração, execução e acompanhamento direto de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- c) Convênio, parceria e cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- d) Formulação, elaboração e 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.



e) Formulação, elaboração e planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município sob sua área de influência, de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

### Comentários

A questão exige o conhecimento do art. 2º, da Lei nº 10.257/01.

A **alternativa A** está correta e é o gabarito da questão, conforme dispõe o inc. I:

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

A **alternativa B** está incorreta:

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;

A **alternativa C** está incorreta:

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

As **alternativas D e E** estão incorretas:

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;

**14. (CPCON/Prefeitura de Patos-PB - 2017) Segundo preceitua o artigo 4º da Lei nº 10.257/01, ao tratar de Política Urbana, “Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos”,**

a) planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

b) planos nacionais, regionais, estaduais e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

c) planos nacionais, regionais, estaduais e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, cultural e social.

d) formulação, elaboração e planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.



e) delimitação e planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

### Comentários

A questão requer o conhecimento do art. 4º, incs. I e II, do Estatuto da Cidade. Vejamos:

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;

Assim, a **alternativa A** está correta e é o gabarito da questão.

Erros das demais alternativas:

b) planos nacionais, regionais, estaduais ~~e municipais~~ de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

c) planos nacionais, regionais, estaduais ~~e municipais~~ de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, cultural e social.

d) ~~formulação, elaboração e~~ planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

e) ~~delimitação e~~ planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

**15. (FADESP/COSANPA - 2017) A Lei nº 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, disciplinou a usucapião especial de imóvel urbano. Sobre o assunto, é correto afirmar que**

- a) a usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, em processo judicial, podendo ser exigida a intervenção do Ministério Público, como nos casos de justiça e assistência judiciária gratuita.
- b) o herdeiro legítimo continuará, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que comprove que já tenha residido no imóvel, ainda que nele não esteja por ocasião da abertura da sucessão.
- c) será observado o rito ordinário na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, que poderá ser ajuizada pelo possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente.
- d) aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até 250 m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

### Comentários





A **alternativa A** está incorreta. A intervenção do Ministério Público é obrigatória, conforme prevê o §1º, do art. 12, do Estatuto da Cidade:

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

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o §1º, do art. 10, da Lei nº 10.257/01, a posse deve ser contínua.

§ 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.

A **alternativa C** está incorreta. Com base no art. 14, da referida Lei, o rito é sumário.

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

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, pois é o que dispõe o art. 9º, do Estatuto da Cidade:

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.

## 16. (MPE-PR/MPE-PR - 2017) São instrumentos da política urbana, previstos na Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade):

- I. Institutos tributários e financeiros, como a contribuição de melhoria.
- II. Institutos jurídicos e políticos, como o referendo popular e o plebiscito.
- III. Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).
- IV. Planejamento municipal, em especial: plano diretor; disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; plano plurianual, entre outros.

Com base nas assertivas acima, assinale a alternativa correta:

- a) Estão corretas somente as assertivas I, II e III.
- b) Estão corretas somente as assertivas I e III.
- c) Estão corretas somente as assertivas I e IV.
- d) Está correta somente a assertiva III.
- e) Todas as assertivas estão corretas.

## Comentários





A questão exige o conhecimento do art. 4º, do Estatuto da Cidade. Visto isso, passemos à análise dos itens.

O item I está correto, conforme prevê o inc. IV, “b”:

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

IV – institutos tributários e financeiros:

b) contribuição de melhoria;

O item II está correto, pois é o que dispõe o inc. V, “s”:

V – institutos jurídicos e políticos:

s) referendo popular e plebiscito;

O item III está correto, nos termos do inc. VI:

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

Por fim, o item IV também está correto, com base no inc. III:

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;

Desse modo, a **alternativa E** é correta e gabarito da questão.



**17. (MPE-RS/MPE-RS - 2017) Considerando o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001), assinale a alternativa correta.**

- a) Compete ao Município promover, por iniciativa própria e em conjunto com o Estado e outros Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos e demais espaços de uso público.
- b) Lei estadual específica poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, para área incluída no plano diretor, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
- c) Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para parcelamento ou edificação compulsórios, 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 10 (dez) anos consecutivos.
- d) Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal e com prazo de resgate em até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.
- e) Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sendo que em caso de possuidor casado, o título será conferido necessariamente ao cônjuge varão.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta, pois se trata de uma competência da União, e não do Município. Vejamos o que dispõe o art. 3º, III, do Estatuto da Cidade:

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

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público;

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o art. 5º, da Lei nº 10.257/01, é a lei municipal, e não estadual, que poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

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.



A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 7º, da referida Lei:

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.

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, pois é o que dispõe o art. 8º, *caput* e §1º, do Estatuto da Cidade:

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.

A **alternativa E** está incorreta. O §1º, do art. 9º, da Lei nº 10.257/01, estabelece que o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

**18. (UFPA/UFPA - 2017) A Lei nº 10.257 de 2001 estipulou as diretrizes gerais para a execução da política urbana, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. UMA dessas diretrizes é a seguinte:**

- a) participação das associações representativas dos vários segmentos da comunidade na gestão da política urbana, por meio de formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, podendo haver, excepcionalmente, participação da população, observados os requisitos legais
- b) estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos, salvo os casos em que a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais estejam caracterizadas como objetivo do projeto.
- c) planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, bem como 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.
- d) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de renda alta, visando a reforma agrária, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas as normas ambientais e a situação socioeconômica da população.
- e) cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, com vistas ao interesse do Estado, bem como proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.



## Comentários

A **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão, conforme dispõe o art. 2º, IV, do Estatuto da Cidade:

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

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

**19. (IBFC/AGERBA - 2017) Tomando por base as disposições da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa correta sobre o usucapião especial de imóvel urbano.**

a) As áreas urbanas com mais de trezentos 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.

b) O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, mesmo que não sejam contínuas.

c) O condomínio especial, quando constituído, é divisível, sendo passível de extinção.

d) 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.

e) As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por unanimidade de votos dos condôminos presentes.

## Comentários

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o art. 10, caput, da Lei nº 10.257/01, a área deve ser de mais de 250 m².

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa B** está incorreta. Com base no §1º, do art. 10, da referida Lei, as posses devem ser contínuas.

§ 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.



A **alternativa C** está incorreta. Segundo o art. 10, §4º, do Estatuto da Cidade, em regra, o condomínio instituído é indivisível e não passível de extinção.

§ 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.

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão, nos termos do art. 9º, da Lei nº 10.257/01:

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.

A **alternativa E** está incorreta. Conforme estabelece o §5º, do art. 10, da referida Lei, as deliberações são tomadas por maioria dos presentes.

§ 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.

**20. (IBFC/AGERBA - 2017) Tomando por base as disposições da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa correta sobre o que constitui o direito conferido ao Poder Público municipal que implica na preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.**

- a) Direito de ofício
- b) Direito de retenção
- c) Direito de desapropriação
- d) Direito de interdição
- e) Direito de preempção

### Comentários

A **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão, conforme dispõe o art. 25, do Estatuto da Cidade:

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

**21. (FUNDEP/MPMG - 2018) Assinale a alternativa INCORRETA:**

- a) A população em situação de rua pode ser conceituada como o grupo populacional heterogêneo que possui em comum a pobreza extrema, os vínculos familiares interrompidos ou fragilizados e a inexistência de



moradia convencional regular, e que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento, de forma temporária ou permanente, bem como as unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

b) A estruturação e reestruturação de serviços de acolhimento destinados à população em situação de rua devem ter como referência a necessidade de cada Município, considerando-se os dados das pesquisas de contagem do referido grupo.

c) É competência específica dos Estados cofinanciar, por meio de transferência automática, o aprimoramento da gestão, os serviços, os programas e os projetos de assistência social em âmbito regional ou local.

d) As entidades privadas com finalidade lucrativa poderão firmar convênios com o Poder Executivo Federal para o desenvolvimento e a execução de projetos que beneficiem a população em situação de rua e estejam de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos que orientam a Política Nacional para a População em Situação de Rua.

### Comentários

Vejamos alternativa por alternativa:

A **alternativa A** está correta, uma vez que reproduz o conceito estampado no art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 7.503/09.

A **alternativa B** está correta, uma vez que traz a disposição do art. 8º, § 2º, da Lei 7.503/09.

A **alternativa C** está correta, uma vez que reproduz a disposição do art. 13, II, da Lei nº 8.742/93.

E a **alternativa D** está incorreta, sendo o gabarito da questão, uma vez que, ao contrário do que dispõe a questão, o Poder Executivo Federal não poderá firmar esse tipo de convênio com entidades privadas com finalidade lucrativa. Isso por força do art. 4º, da Lei 7.503/09.

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

### Comentários

A assertiva está **incorreta**. O erro da questão está em mencionar que a concessão de direito real de uso de imóveis públicos deverá ser contratada coletivamente. A contratação coletiva é uma possibilidade e não uma obrigação. Vejamos o art. 4º, §2º.

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

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a



concessão de direito real de uso de imóveis públicos **poderá** ser contratada coletivamente.

**23. (CS-UFG/Prefeitura de Goiânia-GO - 2015) O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, dentre seus regramentos, disciplina os instrumentos de política urbana.**

Nesse contexto,

a) o direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de modo que decreto municipal, baseado 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.

b) uma lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, consideradas como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

c) uma 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 ou instrumento particular com firma reconhecida, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de, por exemplo, implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

d) 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, sendo vedada a fixação de áreas, nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. O erro está em dizer que um decreto municipal poderá delimitar a área em que incidirá o direito de preempção. Na verdade, é exigida uma Lei Municipal, conforme art.25, §1º.

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.

A **alternativa B** está correta e é o gabarito da questão, pois reproduz o art.32, §1º, da Lei nº 10.257.

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.

A **alternativa C** está incorreta. O equívoco da alternativa é dizer que poderia ser feita a autorização mediante escritura pública ou instrumento particular. A alienação ou exercício do direito de construir em outro local apenas pode ser exercido mediante escritura pública. Veja o art. 35.

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:

A **alternativa D** está incorreta. A alternativa traz restrições não previstas em lei. Vejamos o art. 29.

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.

**24. (CEFET-BA/MPE-BA - 2015) Com relação às normas constantes no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e na Lei nº 12.587/12, que versa sobre a mobilidade urbana, avalie os seguintes itens:**

I - De acordo com a Lei de Mobilidade Urbana, caso o poder público opte pela adoção de subsídio tarifário, o deficit originado deverá ser coberto por receitas extratarifárias, receitas alternativas, subsídios orçamentários, subsídios cruzados intrasetoriais e intersetoriais provenientes de outras categorias de beneficiários dos serviços de transporte, dentre outras fontes, instituídas pelo poder público delegante.

II - As revisões ordinárias das tarifas de remuneração terão periodicidade mínima estabelecida pelo poder público delegante no edital e no contrato administrativo e deverão incorporar parcela das receitas alternativas em favor da modicidade da tarifa ao usuário, assim como o índice de transferência de parcela dos ganhos de eficiência e produtividade das empresas aos usuários, e aferir o equilíbrio econômico e financeiro da concessão e o da permissão, conforme parâmetro ou indicador definido em contrato.

III - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal, 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: a) adensamento populacional; b) equipamentos urbanos e comunitários; c) uso e ocupação do solo; d) valorização imobiliária; e) geração de tráfego e demanda por transporte público; f) ventilação e iluminação; e g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

IV - Dar-se-á a usucapião especial de imóvel urbano quando o interessado possuir como sua área ou edificação urbana de até 200 (duzentos) metros quadrados, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem





oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirindo-se, assim, o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

V - As áreas urbanas com mais de duzentos metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (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.

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

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

### Comentários

Vamos analisar cada uma das assertivas.

A primeira assertiva está correta, com base no art. 9, §5º da lei 12.587/12.

Art. 9º O regime econômico e financeiro da concessão e o da permissão do serviço de transporte público coletivo serão estabelecidos no respectivo edital de licitação, sendo a tarifa de remuneração da prestação de serviço de transporte público coletivo resultante do processo licitatório da outorga do poder público.

§ 5º Caso o poder público opte pela adoção de subsídio tarifário, o **deficit** originado deverá ser coberto por receitas extratarifárias, receitas alternativas, subsídios orçamentários, subsídios cruzados intrasetoriais e intersetoriais provenientes de outras categorias de beneficiários dos serviços de transporte, dentre outras fontes, instituídos pelo poder público delegante.

A segunda assertiva está correta, de acordo com o art 9, §10º, da mesma lei.

§ 10. As revisões ordinárias das tarifas de remuneração terão periodicidade mínima estabelecida pelo poder público delegante no edital e no contrato administrativo e deverão:

- I - incorporar parcela das receitas alternativas em favor da modicidade da tarifa ao usuário;
- II - incorporar índice de transferência de parcela dos ganhos de eficiência e produtividade das empresas aos usuários; e



III - aferir o equilíbrio econômico e financeiro da concessão e o da permissão, conforme parâmetro ou indicador definido em contrato.

A terceira assertiva está correta, conforme art. 37 da lei 10.257/01.

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.

A quarta assertiva está incorreta. O erro está em afirmar que a usucapião acontecerá quando o interessado possuir, como sua, área ou edificação urbana de até 200 metros quadrados. Vamos analisar o art. 9 da lei 10.257/01.

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

A quinta assertiva está incorreta. Mais uma vez a assertiva fala em 200 metros, quando o correto seriam 250 metros. Vejamos o art. 10 da lei 10.257/01.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de **duzentos e cinqüenta 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.

Desta forma, a **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão.

**25. (MPE-SP - 2015) Nos termos da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):**



I- Lei municipal, baseada no plano diretor, pode conferir ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação a título oneroso ou gratuito entre particulares.

II- É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva no tempo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), ressalvada a hipótese daquele que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

III- Em nenhuma hipótese a usucapião especial de imóvel urbano poderá ter por objeto área ou edificação urbana superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

IV- O direito à usucapião especial de imóvel urbano não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez, exceto nas hipóteses expressamente previstas.

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

Está correto apenas o contido em:

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

### Comentários

Vamos analisar cada uma das assertivas.

A primeira assertiva está incorreta. O direito de preempção exige que a preferência pela aquisição do imóvel urbano pelo Poder Público seja à título oneroso. Conforme art. 25.

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

A segunda assertiva está incorreta, pois não há a ressalva trazida no artigo. Vejamos o art. 7º, §3º.

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.

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

A terceira assertiva está incorreta. Essas áreas são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 10.



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.

A quarta assertiva está incorreta. O direito à usucapião não será concedido a mesma pessoa mais de uma vez. Vejamos o que o art. 9, §2º reproduz.

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.

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

A quinta assertiva está correta, pois menciona o art. 14.

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

Assim, a **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão.

## 26. (CESGRANRIO/Petrobras - 2015) Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança

- a) substitui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).
- b) deve ser definido por lei estadual.
- c) abrangerá somente estabelecimentos privados.
- d) será aplicado a qualquer empreendimento.
- e) incluirá a análise da valorização imobiliária.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta. O Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o estudo prévio de impacto ambiental, com base no art. 38, da lei 10.257/01.

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.

A **alternativa B** está incorreta. O EIA deve ser definido por Lei Municipal, conforme art. 36.



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.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o art. 36, a Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos.

A **alternativa D** está incorreta. Também conforme o art. 36, a Lei Municipal definirá os empreendimentos que dependerão de elaboração de construção, ampliação ou funcionamento.

A **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão. Vejamos o art. 37.

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.

**27. (FUNCAB/Prefeitura de Santa Maria de Jebitá-ES - 2016) A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Assinale qual das opções a seguir pode ser apontada como uma das diretrizes gerais da política urbana com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, determinada pelo estatuto da cidade.**

- a) Garantia do salário mínimo federal capaz de possibilitar o acesso à moradia e saúde.
- b) Cooperação entre organizações governamentais e entidades públicas, capazes de elaborar programas de saúde privada urbana e rural.
- c) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- d) Planejamento das ações sociais e educativas em garantia de melhores meios de transporte privado e acesso ao trabalho rural.



e) Gestão democrática na ação direta quanto ao saneamento ambiental das indústrias extrativistas.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois é uma diretriz geral da política urbana a garantia do direito a cidades sustentáveis e não o que vem descrito na alternativa.

A **alternativa B** está incorreta, já que a política urbana é efetuada pela coordenação entre os governos e iniciativa privada.

A **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão. Vejamos o art. 2º, inciso III, da lei 10.257/01.

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

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

A **alternativa D** está incorreta. É determinado pelo Estatuto da Cidade o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município.

A **alternativa E** está incorreta. É realizada a 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.

**28. (SEDUC/PI - 2016) O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) é instrumento de política urbana previsto na Lei no 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade. 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. Valorização imobiliária.
- III. Geração de tráfego e demanda por transporte público.
- IV. Ventilação e iluminação.

Está correto o que consta em

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



## Comentários

Vejamos o art. 37, da Lei 10.257/01, o qual menciona quais as análises que são realizadas para verificar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população.

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.

Assim, a **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão.

**29. (UECE-CEV/DER-CE - 2016) A Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também denominada de 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. Considerando a Lei Nº 10.257, analise as afirmações abaixo.**

I. Em seu Art. 2º, determina que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante algumas diretrizes, dentre as quais a garantia do direito a cidades sustentáveis.

II. 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.

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

Está correto o que se afirma em

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



## Comentários

Vamos analisar cada uma das assertivas.

A primeira assertiva está correta, pois reproduz o art. 2º, inciso I, da Lei 10.257/01.

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

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

A segunda assertiva está correta. Vejamos o art. 21.

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.

A terceira assertiva está correta, com base no art.29, desta mesma lei.

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.

Portanto, a **alternativa C** está correta e é o gabarito da questão.

### 30. (UECE-CEV/DER-CE - 2016) Considerando o estudo dos impactos de vizinhança regulamentados pela Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, analise as afirmações abaixo.

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

II. A elaboração do EIV substitui plena e integralmente a elaboração e a aprovação de estudo de impacto ambiental nos termos da legislação ambiental.

III. Os documentos integrantes do EIV são documentos sigilosos e de consulta restrita, pois contêm informações privilegiadas dos espaços urbanos, devendo ficar sob a guarda do órgão ambiental competente do Poder Público municipal.

Está correto o que se afirma apenas em

- a) I e II.
- b) II e III.
- c) III.





d) I.

### Comentários

Vamos analisar cada uma das assertivas.

A primeira assertiva está correta. Esse assunto está tratado na parte do estudo de impacto de vizinhança, conforme art. 36.

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.

A segunda assertiva está incorreta. A elaboração do EIV não substitui plena e integralmente a elaboração e a aprovação de estudo de impacto ambiental nos termos da legislação ambiental. Vejamos o art. 38.

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.

A terceira assertiva está incorreta. Os documentos integrantes do EIV são documentos públicos, que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, de acordo com o art. 37, parágrafo único.

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.

Assim, a **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão.

**31. (MPE-SC/Promotor de Justiça - 2016) Nos termos da Lei n. 10.257/01, 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. De acordo com a referida lei, extingue-se o direito de superfície pelo advento do termo e pelo descumprimento das obrigações assumidas pelo superficiário.**

### Comentários

A assertiva está **correta**, pois reproduz o art. 21, §1º e o art. 23, incisos I e II.

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.

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

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**32. (FAURGS/TJ-RS - 2015) No que se refere à disciplina sobre direito de superfície na Lei nº 10.257/2001, a concessão do direito de superfície**

- a) pode ser somente por tempo determinado.
- b) pode ser por tempo determinado ou indeterminado.
- c) somente pode ser gratuita.
- d) somente pode ser onerosa.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta, pois a concessão do direito de superfície pode se dar por tempo determinado ou indeterminado.

A **alternativa B** está correta e é o gabarito da questão. Conforme o art. 21, §1º e §2º.

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.

A **alternativa C** está incorreta. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

A **alternativa D** está incorreta. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.



## LISTA DE QUESTÕES

### FCC

**1. (FCC/DPE-AM - 2018) O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, prevê em seu texto que, para o planejamento municipal, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:**

- a) plano diretor e desapropriações.
- b) servidão administrativa e disciplina do parcelamento do uso e da ocupação do solo.
- c) diretrizes orçamentárias, orçamento anual e concessão de direito real de uso.
- d) zoneamento ambiental e gestão democrática participativa.
- e) programas e projetos setoriais, planos de desenvolvimento econômico e social e direito de superfície.

**2. (FCC/TER-RR - 2015) De acordo com a Lei nº 10.257/2001, o direito de superfície abrange o direito de utilizar**

- a) apenas o solo e o subsolo relativo ao terreno, na forma estabelecida entre as partes envolvidas, não sendo necessário atender às legislações correlatas vigentes.
- b) o solo e/ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, não sendo necessário atender às legislações correlatas vigentes.
- c) apenas o solo relativo ao terreno, na forma estabelecida na legislação fundiária.
- d) apenas o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida na legislação urbanística e ambiental vigentes.
- e) o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**3. (FCC/DPE-MA - 2015) Um defensor público, no cumprimento de suas atribuições, é procurado por um estrangeiro solicitante de refúgio com autorização de residência provisória. O estrangeiro solicitou orientações jurídicas sobre a legislação nacional pertinente aos refugiados. O defensor público deverá orientar que**

- a) não caberá recurso da decisão negativa da condição de refugiado pelo Comitê Nacional para os Refugiados (CONARE).
- b) o solicitante se sujeitará à legislação sobre estrangeiros enquanto estiver pendente o processo relativo à solicitação de refúgio, respeitadas as disposições específicas contidas na Lei nº 9.474/97.
- c) o protocolo de solicitação de refúgio permite ao Ministério do Trabalho expedir carteira de trabalho definitiva, para o exercício de atividade remunerada no país.
- d) os menores de dezoito anos são mencionados, por averbação, no protocolo do solicitante de refúgio.



e) o protocolo em favor do solicitante e de seu grupo familiar que se encontre no território nacional não autoriza a estada até a decisão final do processo.

## CESPE

**4. (CESPE/MEC - 2015) Os projetos para a construção de uma unidade educacional devem estar de acordo com as disposições contidas na Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos). Com base nas referidas legislações, julgue o item a seguir.**

Lei municipal pode exigir estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para a obtenção de licença para construção de instituições de ensino. Tal estudo deverá ser 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. Contudo, o EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

## VUNESP

**5. (VUNESP/Prefeitura de São José dos Campos-SP - 2017) Quanto ao direito urbanístico, assinale a alternativa correta.**

- a) A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada vinte anos.
- b) O plano diretor é obrigatório para todas as cidades.
- c) O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento regional e municipal.
- d) Não é possível aos municípios ampliar o seu perímetro urbano após a edição da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- e) O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

**6. (VUNESP/DPE-RO - 2017) São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade:**

- a) tratamento prioritário às obras e edificações públicas e privadas que tenham o potencial de geração de empregos à população.
- b) garantia do direito a um planeta sustentável, entendido como o direito de todos à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos para as presentes e futuras gerações.
- c) prioridade de condições para os agentes públicos na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- d) oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.



e) adequação dos instrumentos de política partidária, econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos segmentos sociais menos favorecidos economicamente.

**7. (VUNESP/Prefeitura de Porto Ferreira-SP - 2017) Acerca do que dispõe a Lei nº 10.257/01, é correto afirmar que**

- a) o direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.
- b) a concessão do direito de superfície deverá ser invariavelmente onerosa.
- c) na pendência da ação de usucapião especial urbana, tramitam conjuntamente quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.
- d) decorridos dez 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 dinheiro.
- e) compete aos Municípios, entre outras atribuições de interesse da política urbana, legislar sobre normas gerais de direito urbanístico.

**8. (VUNESP/Prefeitura de Suzano-SP - 2015) Conforme o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, denomina-se**

- a) outorga onerosa do direito de construir.
- b) direito de preempção.
- c) direito de superfície.
- d) transferência do direito de construir.
- e) contraprestação edilícia compulsória.

**9. (VUNESP/Prefeitura de Rosana-SP - 2016) O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de acordo com a Lei nº 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF/88, traçando as diretrizes da Política Urbana Nacional.**

Assim, é correto afirmar que

- a) tal direito será exercido pelo Poder Público para fins de constituição de reserva de capital.
- b) a lei estadual, baseada no plano diretor de cada município, 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.
- c) o direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado em legislação municipal, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.
- d) a alienação processada em condições diversas da proposta apresentada será considerada anulável.



e) o proprietário deverá notificar ao Município sua intenção de alienar o imóvel, para que qualquer ente público, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

## FGV

**10. (FGV/TCM-SP - 2015) A Constituição da República de 1988 estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse contexto, como instrumento de consecução da política urbana, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) prevê:**

a) a desapropriação sanção, nos casos em que, decorridos dez 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, pela metade do valor de mercado, mediante pagamento em títulos da dívida pública no prazo de até vinte anos;

b) a usucapião especial de imóvel urbano para aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até quinhentos metros quadrados, por três anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

c) o estudo de impacto de vizinhança (EIV) que é imprescindível para todo e qualquer empreendimento residencial ou empresarial, privado ou público, em área urbana em imóvel com mais de quinhentos metros quadrados, que deverá ser elaborado e executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;

d) a usucapião especial coletiva nas 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, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

e) o direito de preempção, que consiste na prerrogativa do poder público municipal de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno de particular que não tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, por tempo determinado em lei, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, sem direito à indenização.

## Outras Bancas

**11. (FUNDEP/DPE-MG - 2019) No Município de Rio do Horizonte, os gerentes responsáveis pelos estabelecimentos comerciais de um quarteirão localizado em bairro nobre da cidade programaram em conjunto os equipamentos irrigadores automáticos de jardim para funcionarem todos os dias às 4h45 da manhã. Nesse horário, sempre dormem no local diversas pessoas em situação de rua, que acabam sendo acordadas pelos jatos de água e forçadas a sair do espaço, além de terem molhados seus cobertores e**



**pertences pessoais e inutilizadas as folhas de papelão que lhes servem de cama. Até o momento, ninguém compareceu à Defensoria Pública afirmando ter sido prejudicado e solicitando providências.**

Analise as seguintes afirmativas a respeito da hipótese apresentada e assinale com V as verdadeiras e com F as falsas.

( ) Em obediência ao princípio da subsidiariedade dos Direitos Humanos e devido ao fato de que estes possuem eficácia indireta nas relações entre particulares, o conflito deverá ser resolvido por intermédio das normas de Direito Privado, com ampla participação da Defensoria na condição de *custos vulnerabilis*.

( ) Pelo princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse dos particulares, é vedado a estes se estabelecerem em via pública, tendo o município o direito de apreender todos os pertences que estiverem colocados no referido local.

( ) O defensor público, ao tomar conhecimento dos fatos através do noticiário, poderá instaurar, de ofício, procedimento para apurar as violações e buscar a reparação dos danos causados.

( ) Há, na hipótese apresentada, a colidência entre direitos fundamentais, o exercício da atividade econômica e os direitos sociais, a ser resolvida pelos critérios cronológico, hierárquico e da especialidade.

Assinale a sequência correta.

(A) F V V F

(B) V F F V

(C) V V F V

(D) F F V F

**12. (MPE-BA/MPE-BA - 2017) Acerca do Estatuto da Cidade (lei nº 10.257/2001), marque a alternativa correta:**

a) Lei municipal específica autorizará a concessão de isenções ou de anistia relativas a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo.

b) A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, porém a sentença que a reconhecer não servirá como título para registro no cartório de registro de imóveis, devendo-se, para tanto, ser promovida demanda específica, a fim de se reconhecer este tipo de usucapião especial.

c) É possível afirmar que o direito de preempção municipal tem natureza jurídica de limitação administrativa (imposição legal).

d) O direito de superfície é a concessão para se construir ou plantar em solo alheio. Dado o seu matiz econômico, a constituição desse direito opera-se apenas por contrato oneroso, durante a sua vigência, e o detentor da propriedade superficiária poderá modificar unilateralmente a destinação da utilização do terreno, quando essa não beneficiar a propriedade economicamente.

e) A usucapião coletiva é permitida para áreas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, de forma ininterrupta, por dez anos.

**13. (CPCON/Prefeitura de Patos-PB - 2017) Segundo o artigo 2º da Lei nº 10.257/01 (que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal), “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno**





**desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais”:**

- a) Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.
- b) Gestão democrática por meio da participação da população, conselhos municipais e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, elaboração, execução e acompanhamento direto de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- c) Convênio, parceria e cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- d) Formulação, elaboração e 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.
- e) Formulação, elaboração e planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município sob sua área de influência, de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

**14. (CPCON/Prefeitura de Patos-PB - 2017) Segundo preceitua o artigo 4º da Lei nº 10.257/01, ao tratar de Política Urbana, “Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos”,**

- a) planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.
- b) planos nacionais, regionais, estaduais e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.
- c) planos nacionais, regionais, estaduais e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, cultural e social.
- d) formulação, elaboração e planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.
- e) delimitação e planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

**15. (FADESP/COSANPA - 2017) A Lei nº 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, disciplinou a usucapião especial de imóvel urbano. Sobre o assunto, é correto afirmar que**

- a) a usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, em processo judicial, podendo ser exigida a intervenção do Ministério Público, como nos casos de justiça e assistência judiciária gratuita.
- b) o herdeiro legítimo continuará, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que comprove que já tenha residido no imóvel, ainda que nele não esteja por ocasião da abertura da sucessão.
- c) será observado o rito ordinário na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, que poderá ser ajuizada pelo possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente.





d) aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até 250 m<sup>2</sup>, 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.

**16. (MPE-PR/MPE-PR - 2017) São instrumentos da política urbana, previstos na Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade):**

- I. Institutos tributários e financeiros, como a contribuição de melhoria.
- II. Institutos jurídicos e políticos, como o referendo popular e o plebiscito.
- III. Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).
- IV. Planejamento municipal, em especial: plano diretor; disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; plano plurianual, entre outros.

Com base nas assertivas acima, assinale a alternativa correta:

- a) Estão corretas somente as assertivas I, II e III.
- b) Estão corretas somente as assertivas I e III.
- c) Estão corretas somente as assertivas I e IV.
- d) Está correta somente a assertiva III.
- e) Todas as assertivas estão corretas.

**17. (MPE-RS/MPE-RS - 2017) Considerando o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001), assinale a alternativa correta.**

- a) Compete ao Município promover, por iniciativa própria e em conjunto com o Estado e outros Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos e demais espaços de uso público.
- b) Lei estadual específica poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, para área incluída no plano diretor, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
- c) Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para parcelamento ou edificação compulsórios, 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 10 (dez) anos consecutivos.
- d) Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal e com prazo de resgate em até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.
- e) Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-



lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sendo que em caso de possuidor casado, o título será conferido necessariamente ao cônjuge varão.

**18. (UFPA/UFPA - 2017) A Lei nº 10.257 de 2001 estipulou as diretrizes gerais para a execução da política urbana, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. UMA dessas diretrizes é a seguinte:**

- a) participação das associações representativas dos vários segmentos da comunidade na gestão da política urbana, por meio de formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, podendo haver, excepcionalmente, participação da população, observados os requisitos legais
- b) estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos, salvo os casos em que a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais estejam caracterizadas como objetivo do projeto.
- c) planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, bem como 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.
- d) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de renda alta, visando a reforma agrária, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas as normas ambientais e a situação socioeconômica da população.
- e) cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, com vistas ao interesse do Estado, bem como proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

**19. (IBFC/AGERBA - 2017) Tomando por base as disposições da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa correta sobre o usucapião especial de imóvel urbano.**

- a) As áreas urbanas com mais de trezentos 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.
- b) O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, mesmo que não sejam contínuas.
- c) O condomínio especial, quando constituído, é divisível, sendo passível de extinção.
- d) 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.
- e) As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por unanimidade de votos dos condôminos presentes.

**20. (IBFC/AGERBA - 2017) Tomando por base as disposições da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa correta sobre o que constitui o direito conferido ao Poder Público municipal que implica na preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.**



- a) Direito de ofício
- b) Direito de retenção
- c) Direito de desapropriação
- d) Direito de interdição
- e) Direito de preempção

**21. (FUNDEP/MPMG - 2018) Assinale a alternativa INCORRETA:**

- a) A população em situação de rua pode ser conceituada como o grupo populacional heterogêneo que possui em comum a pobreza extrema, os vínculos familiares interrompidos ou fragilizados e a inexistência de moradia convencional regular, e que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento, de forma temporária ou permanente, bem como as unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.
- b) A estruturação e reestruturação de serviços de acolhimento destinados à população em situação de rua devem ter como referência a necessidade de cada Município, considerando-se os dados das pesquisas de contagem do referido grupo.
- c) É competência específica dos Estados cofinanciar, por meio de transferência automática, o aprimoramento da gestão, os serviços, os programas e os projetos de assistência social em âmbito regional ou local.
- d) As entidades privadas com finalidade lucrativa poderão firmar convênios com o Poder Executivo Federal para o desenvolvimento e a execução de projetos que beneficiem a população em situação de rua e estejam de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos que orientam a Política Nacional para a População em Situação de Rua.

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

**23. (CS-UFG/Prefeitura de Goiânia-GO - 2015) O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, dentre seus regramentos, disciplina os instrumentos de política urbana.**

Nesse contexto,

- a) o direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de modo que decreto municipal, baseado 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.
- b) uma lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, consideradas como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.



c) uma 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 ou instrumento particular com firma reconhecida, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de, por exemplo, implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

d) 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, sendo vedada a fixação de áreas, nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**24. (CEFET-BA/MPE-BA - 2015) Com relação às normas constantes no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e na Lei nº 12.587/12, que versa sobre a mobilidade urbana, avalie os seguintes itens:**

I - De acordo com a Lei de Mobilidade Urbana, caso o poder público opte pela adoção de subsídio tarifário, o déficit originado deverá ser coberto por receitas extratarifárias, receitas alternativas, subsídios orçamentários, subsídios cruzados intrasetoriais e intersetoriais provenientes de outras categorias de beneficiários dos serviços de transporte, dentre outras fontes, instituídas pelo poder público delegante.

II - As revisões ordinárias das tarifas de remuneração terão periodicidade mínima estabelecida pelo poder público delegante no edital e no contrato administrativo e deverão incorporar parcela das receitas alternativas em favor da modicidade da tarifa ao usuário, assim como o índice de transferência de parcela dos ganhos de eficiência e produtividade das empresas aos usuários, e aferir o equilíbrio econômico e financeiro da concessão e o da permissão, conforme parâmetro ou indicador definido em contrato.

III - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal, 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: a) adensamento populacional; b) equipamentos urbanos e comunitários; c) uso e ocupação do solo; d) valorização imobiliária; e) geração de tráfego e demanda por transporte público; f) ventilação e iluminação; e g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

IV - Dar-se-á a usucapião especial de imóvel urbano quando o interessado possuir como sua área ou edificação urbana de até 200 (duzentos) metros quadrados, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirindo-se, assim, o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

V - As áreas urbanas com mais de duzentos metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (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.

A alternativa que contém a sequência CORRETA, de cima para baixo, considerando V para verdadeiro e F para falso, é:

a) F V F V V.

b) V V F V V.

c) V V V F F.



d) F F V F F.

e) V F V F F.

**25. (MPE-SP - 2015) Nos termos da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):**

I- Lei municipal, baseada no plano diretor, pode conferir ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação a título oneroso ou gratuito entre particulares.

II- É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva no tempo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), ressalvada a hipótese daquele que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

III- Em nenhuma hipótese a usucapião especial de imóvel urbano poderá ter por objeto área ou edificação urbana superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

IV- O direito à usucapião especial de imóvel urbano não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez, exceto nas hipóteses expressamente previstas.

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

Está correto apenas o contido em:

a) I, III e IV.

b) I, II, IV e V.

c) I, II e IV.

d) V.

e) II e V.

**26. (CESGRANRIO/Petrobras - 2015) Nos termos do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança**

a) substitui o estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

b) deve ser definido por lei estadual.

c) abrangerá somente estabelecimentos privados.

d) será aplicado a qualquer empreendimento.

e) incluirá a análise da valorização imobiliária.

**27. (FUNCAB/Prefeitura de Santa Maria de Jebitá-ES - 2016) A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Assinale qual das opções a seguir pode ser apontada como uma das diretrizes gerais da política urbana com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, determinada pelo estatuto da cidade.**

a) Garantia do salário mínimo federal capaz de possibilitar o acesso à moradia e saúde.

b) Cooperação entre organizações governamentais e entidades públicas, capazes de elaborar programas de saúde privada urbana e rural.



- c) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- d) Planejamento das ações sociais e educativas em garantia de melhores meios de transporte privado e acesso ao trabalho rural.
- e) Gestão democrática na ação direta quanto ao saneamento ambiental das indústrias extrativistas.

**28. (SEDUC/PI - 2016) O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) é instrumento de política urbana previsto na Lei no 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade. 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. Valorização imobiliária.
- III. Geração de tráfego e demanda por transporte público.
- IV. Ventilação e iluminação.

Está correto o que consta em

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

**29. (UECE-CEV/DER-CE - 2016) A Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também denominada de 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. Considerando a Lei Nº 10.257, analise as afirmações abaixo.**

- I. Em seu Art. 2º, determina que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante algumas diretrizes, dentre as quais a garantia do direito a cidades sustentáveis.
- II. 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.
- III. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Está correto o que se afirma em

- a) I e II apenas.
- b) II e III apenas.
- c) I, II e III.



d) I e III apenas.

**30. (UECE-CEV/DER-CE - 2016) Considerando o estudo dos impactos de vizinhança regulamentados pela Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, analise as afirmações abaixo.**

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

II. A elaboração do EIV substitui plena e integralmente a elaboração e a aprovação de estudo de impacto ambiental nos termos da legislação ambiental.

III. Os documentos integrantes do EIV são documentos sigilosos e de consulta restrita, pois contêm informações privilegiadas dos espaços urbanos, devendo ficar sob a guarda do órgão ambiental competente do Poder Público municipal.

Está correto o que se afirma apenas em

a) I e II.

b) II e III.

c) III.

d) I.

**31. (MPE-SC/Promotor de Justiça - 2016) Nos termos da Lei n. 10.257/01, 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. De acordo com a referida lei, extingue-se o direito de superfície pelo advento do termo e pelo descumprimento das obrigações assumidas pelo superficiário.**

**32. (FAURGS/TJ-RS - 2015) No que se refere à disciplina sobre direito de superfície na Lei nº 10.257/2001, a concessão do direito de superfície**

a) pode ser somente por tempo determinado.

b) pode ser por tempo determinado ou indeterminado.

c) somente pode ser gratuita.

d) somente pode ser onerosa.

## GABARITO

1. D

2. E

3. B

4. CORRETA

5. E

6. D

7. A

8. A

9. C

10. D

11. D

12. C

13. A

14. A

15. D



16. E  
17. D  
18. C  
19. D  
20. E  
21. D  
22. INCORRETA

23. B  
24. C  
25. D  
26. E  
27. C  
28. D  
29. C

30. D  
31. CORRETA  
32. B





# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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