

## Capítulo 7

# DO ESTATUTO DA CIDADE AO CÓDIGO DE URBANISMO

VICTOR CARVALHO PINTO<sup>1</sup>

### 1 Introdução

A edição do Estatuto da Cidade, em 2001, foi um divisor para o direito urbanístico brasileiro, uma vez que se trata da primeira legislação abrangente sobre política urbana, que é de responsabilidade municipal. Apesar desse grande avanço, passada quase uma década de sua vigência, é importante que se faça uma reflexão sobre o futuro do direito urbanístico em nosso país.

Em comparação com outros países, a legislação brasileira ainda se apresenta muito assistemática e incompleta, o que tem impedido a institucionalização do planejamento urbano. Decorrem daí graves problemas, notadamente nas principais cidades, como o crescimento desordenado do tecido urbano, a realização de obras setoriais contrárias aos objetivos da política urbana e a degradação de áreas centrais dotadas de infraestrutura.

A adoção de um Código de Urbanismo, nos moldes da legislação amplamente adotada na Europa há muitas décadas, pode contribuir para a solução de muitos desses problemas.

### 2 Competência da União para legislar sobre direito urbanístico

Até a Constituição de 1988, a política urbana sempre foi tratada como um assunto exclusivamente municipal, sobre o qual a União não poderia dispor senão em linhas gerais.

A Constituição incluiu o direito urbanístico entre as matérias de competência legislativa concorrente entre a União e os Estados (art. 24, I) e atribuiu à União competência para instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, XX). Aos Municípios foi

---

<sup>1</sup> Consultor Legislativo do Senado Federal. Doutor em Direito Econômico e Financeiro pela Universidade de São Paulo.

atribuída competência para “promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” e para “suplementar a legislação federal e estadual” (art. 30, II e VIII).

No capítulo específico sobre a política urbana, essa divisão de responsabilidades foi confirmada, uma vez que se estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano fosse *executada* pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei (art. 182).

Ao consagrar o direito urbanístico como um ramo próprio do direito, a Constituição desvinculou-o do direito administrativo, o que veio alterar o regime jurídico de produção de suas normas. Enquanto as regras de direito administrativo são ordinariamente produzidas pela mesma unidade federativa que as aplicará, as de direito urbanístico sujeitam-se ao regime da competência concorrente entre a União e os Estados.

Conclui-se daí que, embora os Municípios possam legislar sobre direito urbanístico para suplementar a legislação federal e estadual, sua competência privativa diz respeito apenas à execução da política urbana, que se dá por meio do planejamento e do controle do uso do solo urbano.

### **3 A legislação urbanística federal**

O direito urbanístico, que tem por objeto o ordenamento territorial das cidades, está distribuído, na esfera federal, em três leis ordinárias e uma medida provisória:

- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais de política urbana (Estatuto da Cidade);
- Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição e cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU); e
- Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Diversas outras leis setoriais incidem indiretamente sobre o desenvolvimento urbano, podendo-se citar as seguintes:

- Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal;
- Lei nº 10.438, de 26 de abril de 2002, que dispõe sobre a universalização do serviço público de energia elétrica;
- Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico;
- Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Além dessas leis federais, inúmeras normas estaduais e municipais dispõem sobre desenvolvimento urbano.

#### **4 Deficiências da legislação federal**

Embora muitas das leis citadas sejam relativamente recentes e tenham contribuído para o aperfeiçoamento da política urbana brasileira, a legislação nacional ainda apresenta muitas deficiências, especialmente se comparada à existente nos países europeus, que se encontra sistematizada em Códigos de Urbanismo.

As três principais leis federais não adotam uma terminologia comum e raramente são interpretadas em conjunto. Decorrem daí lacunas e sobreposições, cujo equacionamento nem sempre é imediato.

O Estatuto da Cidade introduziu no Direito brasileiro alguns instrumentos de política urbana existentes na Europa, mas sua disciplina é superficial, notadamente no que diz respeito ao planejamento urbano. Não há uma descrição clara e abrangente do conteúdo do plano diretor e dos demais planos urbanísticos nem da maneira como os instrumentos de política urbana se articulam com eles. Nos Códigos de Urbanismo, em contraposição, os planos urbanísticos são tipificados e detalhadamente regulamentados quanto à forma de apresentação, ao conteúdo e ao procedimento de elaboração.

O caso mais grave é o do plano diretor, cujo conteúdo não foi satisfatoriamente definido, apesar de a Constituição o ter tornado obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes. Um exemplo dessa lacuna é o fato de que, na maioria dos casos, os planos

diretores elaborados após o Estatuto da Cidade não contêm um mapeamento das áreas de risco, cuja ocupação é vedada pela Lei nº 6.766, de 1979. De um modo geral, tende-se a tratar os planos diretores, cada vez mais, como peças de retórica política e não como documentos técnicos de urbanismo, capazes de efetivamente orientar o crescimento das cidades.

Outra consequência da inexistência de um sistema de planejamento urbano institucionalizado é a ausência de coordenação territorial entre as políticas setoriais e o ordenamento territorial das cidades. Um exemplo disso é a provisão de infraestrutura urbana em assentamentos irregulares. Por determinação da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) às concessionárias de distribuição de energia elétrica, praticamente todos os assentamentos humanos irregulares são dotados, atualmente, de ligações oficiais. Não há exceções à regra, que abrange, por exemplo, favelas, loteamentos clandestinos, áreas de proteção ambiental e áreas de risco. Tampouco há obrigatoriedade de consulta aos Municípios quanto à possibilidade e à conveniência de regularização dos assentamentos. A colocação de infraestrutura em assentamentos irregulares acarreta a sua consolidação, o que subverte o planejamento territorial eventualmente existente e representa o principal vetor de ocupação das áreas de risco.

Outro tema que merece melhor tratamento legal é o da participação da população no urbanismo. Embora o Estatuto da Cidade tenha previsto essa diretriz, não há procedimentos claros. Os Códigos de Urbanismo europeus, em contraposição, são muito detalhados no que diz respeito ao processo de elaboração dos planos urbanísticos e da aprovação de obras públicas e privadas. Exemplos desse tipo de fragilidade institucional em nosso país são a aprovação de loteamentos e de grandes obras sem consultas ou audiências públicas e a introdução de alterações no plano diretor por iniciativa das Câmaras Municipais.

A renovação de centros degradados é uma necessidade nas principais cidades, pois neles já existe uma infraestrutura completa, que pode ser mais bem utilizada. A legislação brasileira é praticamente omissa, entretanto, com relação ao tema do reparcelamento, ou seja, a renovação do tecido urbano que envolva alterações no sistema viário ou nas áreas livres. Intervenções desse tipo são necessárias para a revitalização de áreas degradadas, como zonas portuárias, centros históricos e assentamentos regularizados, medida que interessa a praticamente todas as grandes cidades brasileiras. A ausência de um regime jurídico específico, entretanto, torna esse tipo de projeto, em muitos casos, inviável.

## 5 A Experiência internacional em direito urbanístico

A precariedade do estado atual do direito urbanístico brasileiro só pode ser devidamente aferida por comparação com os demais países. Ao contrário do Brasil, praticamente todos os países desenvolvidos do mundo dispõem de uma legislação coerente de urbanismo. O grau de sistematização destas leis é tão grande que, em alguns países, como a França e a Itália, se adota a denominação de “Código de Urbanismo”.

O que garante a unidade do direito urbanístico e inspira seus princípios básicos é ideia da necessidade do planejamento territorial. O direito urbanístico nasce quando se estabelece a obrigatoriedade de um plano geral para toda cidade que apresente algum dinamismo populacional. Seus institutos visam organizar o sistema de planejamento decorrente dessa obrigação e definir com clareza os direitos dos proprietários urbanos quanto às possibilidades de utilização e transformação de seus terrenos.

A adoção dessa legislação urbanística abrangente iniciou-se ainda no começo do século, com a edição do *Town and Country Planning Act* (1909), na Inglaterra, e da Lei Cornudet, na França (1919). O maior desenvolvimento desse ramo do direito ocorreu logo após a 2ª guerra, quando todos os países da Europa aprovaram leis detalhadas relativas ao planejamento e ao desenvolvimento urbano.

Entre as principais legislações internacionais de direito urbanístico, que serviram de inspiração para outros países destacam-se as seguintes:

- Inglaterra: *Town and Country Planning Act*, de 1947, reformulado em 1990;
- Espanha: *Lei de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana*, de 1956, reformulada em 1975 e 1992;
- Itália: *Legge Urbanistica*, de 1942, reformulada em 1967 e 1977;
- França: *Code de l’Urbanisme et de l’Habitation*, de 1954, reformulado em 1973;
- Alemanha: *Bundesbaugesetz* (Lei Federal de Ordenação Urbanística), de 1960.

A adoção de códigos de urbanismo não é um fenômeno localizado no continente europeu ou nos países desenvolvidos. Nos Estados Unidos e no Canadá, os códigos foram adotados pelos estados e províncias. No Chile, a matéria é regulada pela *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, de 1976. Na Colômbia, pela *Ley de Reforma Urbana*, de 1989. No México, pela *Ley General de Asentamientos Humanos*, de 1976. O mesmo sucede em

países pertencentes a outros continentes e culturas, o que se explica pela adesão aos princípios do urbanismo que se disseminaram pelo mundo durante século XX.

Embora cada uma destas leis nacionais apresente particularidades decorrentes do sistema institucional de cada país, há uma notável semelhança entre elas. Todas estabelecem um sistema hierarquizado de ordenação territorial, pelo qual os planos de menor escala detalham os de maior escala. Cada um desses planos é minuciosamente descrito quanto ao seu conteúdo, forma de aprovação e atualização, grau de detalhamento e eficácia jurídica.

Mesmo em países federados, como a Alemanha e o Canadá, a legislação relativa ao urbanismo é estabelecida nas esferas federal ou provincial. Aos governos locais compete elaborar os planos urbanísticos e aplicá-los, sendo reservada ainda às instâncias supramunicipais a competência para aprovar os planos e para fiscalizar sua conformidade com a legislação e os planos de nível superior.

## **6 Sugestão de agenda**

A harmonização das leis federais pode ser feita por meio de sua consolidação, conforme previsto na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

A consolidação consiste na integração de todas as leis pertinentes a determinada matéria num único diploma legal, revogando-se formalmente as leis incorporadas à consolidação, sem modificação do alcance nem interrupção da força normativa dos dispositivos consolidados (art. 13, § 1º)<sup>2</sup>.

A consolidação não seria o instrumento adequado, entretanto, para o aperfeiçoamento da legislação existente no sentido defendido no presente texto. Por essa razão, entendemos ser conveniente a elaboração de um projeto de Código de Urbanismo no âmbito do Congresso Nacional, com ampla consulta à sociedade e aos Estados e Municípios.

---

<sup>2</sup> As consolidações comportam as seguintes alterações às leis em vigor: introdução de novas divisões do texto legal base; diferente colocação e numeração dos artigos consolidados; fusão de disposições repetitivas ou de valor normativo idêntico; atualização da denominação de órgãos e entidades da administração pública; atualização de termos antiquados e modos de escrita ultrapassados; atualização do valor de penas pecuniárias, com base em indexação padrão; eliminação de ambiguidades decorrentes do mau uso do vernáculo; homogeneização terminológica do texto; supressão de dispositivos declarados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal, observada, no que couber, a suspensão pelo Senado Federal de execução de dispositivos, na forma do art. 52, X, da Constituição Federal; indicação de dispositivos não recepcionados pela Constituição Federal; e declaração expressa de revogação de dispositivos implicitamente revogados por leis posteriores (art. 13, § 2º).

A tramitação desse projeto certamente exigiria amplos debates, em ambas as casas do Congresso Nacional. Sua simples divulgação, no entanto, já traria para um novo patamar a discussão a respeito do direito urbanístico e da política urbana no País, contribuindo para que se aprofundassem os estudos e se intensificasse o debate a respeito do assunto na sociedade e nos meios especializados. Em boa medida, foi o que ocorreu com o Projeto de Lei nº 775, de 1983, do Poder Executivo, chamado de “Lei do Desenvolvimento Urbano”, que deu origem às discussões que resultaram, em 2001, no Estatuto da Cidade.

A adoção de um Código de Urbanismo fortaleceria o planejamento urbano, condição indispensável para a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

Para oferecer uma contribuição inicial ao tema, apresentamos em anexo uma tradução do índice da *Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, da Espanha<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Optamos por apresentar o índice da *Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (texto refundido aprovado pelo *Real Decreto Legislativo 1/1992*), embora ela já esteja revogada, por ele permitir uma compreensão abrangente da matéria coberta pelo direito urbanístico espanhol. Nosso objetivo aqui é apenas exemplificar qual seria o conteúdo aproximado de um Código de Urbanismo.

**Anexo**  
**Lei sobre o Regime do Solo e Ordenação Urbana**

Texto aprovado pelo Real Decreto Legislativo 1/1992

**Índice**

**TÍTULO PRELIMINAR. OBJETO E FINALIDADE DA LEI**

1. Objeto da lei
2. Aspectos da atividade urbanística
3. Finalidades e atribuições da ação urbanística
4. Direção da atividade urbanística e iniciativa privada

**TÍTULO I. REGIME URBANÍSTICO DA PROPRIEDADE DO SOLO**

**Capítulo I. Disposições Gerais**

5. Função social da propriedade
6. Não indenizabilidade pela ordenação
7. Participação nas mais-valias e repartição equitativa
8. Utilização do solo conforme a ordenação territorial e urbanística
9. Classificação do solo
10. Solo urbano em municípios com planeamento
11. Solo urbanizável
12. Solo não urbanizável
13. Classificação do solo em municípios sem planeamento
14. Lote

**Capítulo II. Regime do Solo Não Urbanizável e Urbanizável Não Programado**

**Seção 1<sup>a</sup>. Regime do Solo Não Urbanizável**

15. Destino
16. Proibições e autorizações
17. Áreas de proteção especial

**Seção 2<sup>a</sup>. Regime do Solo Urbanizável Não Programado**

18. Solo Urbanizável Não Programado

**Capítulo III. Regime do Solo Urbano e Urbanizável**

**Seção 1<sup>a</sup>. Direitos e Deveres Básicos dos Proprietários**

19. Incorporação ao processo urbanizador e edificatório
20. Deveres legais para a aquisição gradual de faculdades
21. Deveres legais de uso, conservação e reabilitação
22. Alienação de glebas e deveres urbanísticos

**Seção 2<sup>a</sup>. Faculdades Urbanísticas**

23. Faculdades urbanísticas da propriedade

**Seção 3<sup>a</sup>. Direito de Urbanizar**

24. Aquisição do direito de urbanizar
25. Extinção do direito de urbanizar



#### Seção 4<sup>a</sup>. Direito ao Aproveitamento Urbanístico

26. Aquisição do direito ao aproveitamento urbanístico
27. Aproveitamento urbanístico suscetível de apropriação
28. Direito ao aproveitamento em atuações sistemáticas
29. Concreção do aproveitamento urbanístico
30. Redução do direito ao aproveitamento urbanístico em atuações sistemáticas
31. Redução do direito ao aproveitamento urbanístico em atuações assistemáticas
32. Aproveitamento atribuível em expropriações não motivadas por descumprimento de deveres urbanísticos

#### Seção 5<sup>a</sup>. Direito de Edificar

33. Aquisição do direito de edificar
34. Não aquisição do direito de edificar
35. Prazos para a edificação
36. Efeitos da extinção do direito de edificar

#### Seção 6<sup>a</sup>. Direito à Edificação

37. Aquisição do direito à edificação
38. Edificação sem licença e incompatível com o planejamento
39. Edificação sem licença compatível com o planejamento
40. Licença ilegal e desapropriação ou venda forçada
41. Edificação com excesso de aproveitamento

#### Seção 7<sup>a</sup>. Inatividade da Administração

42. Consequências da Inatividade da Administração ante o Descumprimento

#### Seção 8<sup>a</sup>. Publicidade

43. Consulta urbanística
44. Cédula urbanística
45. Informação urbanística e alienação de terrenos

### TÍTULO II. AVALIAÇÕES

#### Capítulo I. Disposições Gerais

46. Aplicação geral das regras de avaliação
47. Momento a que as avaliações devem se referir

#### Capítulo II. Avaliação de Terrenos

48. Critérios de avaliação dos terrenos segundo a classe do solo
49. Valor inicial
50. Valor urbanístico
51. Direito de urbanizar
52. Direito de urbanizar extinto
53. Direito ao aproveitamento urbanístico
54. Dedução dos gastos de urbanização pendente
55. Direito de edificar
56. Direito à edificação
57. Regras específicas de avaliação

### Capítulo III. Avaliação de Terrenos a Obter por Desapropriação

- 58. Regra geral
- 59. Solo urbano
- 60. Solo urbanizável programado
- 61. Terrenos destinados ao patrimônio municipal do solo e outros fins de interesse social

### Capítulo IV. Avaliação do Solo Urbano sem Aproveitamento Tipo

- 62. Solo Urbano sem Aproveitamento Tipo

### Capítulo V. Avaliação de Obras e outros Bens e Direitos

- 63. Avaliação de obras, edificações, instalações, plantações e arrendamentos
- 64. Avaliação de direitos reais sobre imóveis

## TÍTULO III. PLANEJAMENTO URBANÍSTICO DO TERRITÓRIO

### Capítulo I. Classes de Planos de Ordenação

#### Seção 1ª. Disposições Gerais

- 65. Instrumentos de Ordenação

#### Seção 2ª. Plano Nacional de Ordenação

- 66. Objeto do Plano Nacional
- 67. Vinculação

#### Seção 3ª. Planos Diretores Territoriais de Coordenação

- 68. Objeto e conteúdo
- 69. Vinculação

#### Seção 4ª. Planejamento Geral

- 70. Plano Geral de Ordenação Urbana
- 71. Objeto do Plano Geral
- 72. Determinações do Plano Geral
- 73. Normas complementares e subsidiárias
- 74. Determinação das normas complementares
- 75. Classes de normas subsidiárias
- 76. Normas subsidiárias com âmbito provincial
- 77. Normas subsidiárias com âmbito municipal
- 78. Normas subsidiárias municipais. Determinações
- 79. Documentos das normas complementares
- 80. Documentos das normas subsidiárias

#### Seção 5ª. Delimitação do Solo Urbano

- 81. Projeto de Delimitação do Solo Urbano

#### Seção 6ª. Planejamento de Execução

- 82. Programas de atuação urbanística
- 83. Planos parciais: objeto e determinações
- 84. Planos especiais: classes
- 85. Planos especiais de reforma interior
- 86. Planos especiais de proteção da paisagem
- 87. Proteção das vias de comunicação
- 88. Proteção de outros espaços

- 89. Melhoria do meio urbano ou rural
- 90. Planos de saneamento

#### Seção 7<sup>a</sup>. Outros Instrumentos

- 91. Estudos de detalhe
- 92. Projetos de urbanização
- 93. Catálogos

### Capítulo II. Áreas de Repartição e Aproveitamentos Tipo

- 94. Delimitação de áreas de repartição
- 95. Aproveitamento tipo
- 96. Cálculo do aproveitamento tipo em solo urbano
- 97. Cálculo do aproveitamento tipo em solo urbanizável
- 98. Outras determinações
- 99. Aplicação do aproveitamento tipo e das transferências de aproveitamento
- 100. Derrogação de aproveitamento tipo

### Capítulo III. Elaboração e Aprovação dos Planos

#### Seção 1<sup>a</sup>. Atos Preparatórios

- 101. Apoio à redação de planos
- 102. Suspensão da outorga de licenças
- 103. Avanços do planejamento

#### Seção 2<sup>a</sup>. Iniciativa e Colaboração no Planejamento

- 104. Planos de iniciativa particular
- 105. Documentos
- 106. Tramitação

#### Seção 3<sup>a</sup>. Competência e Procedimento

- 107. Formulação do Plano Nacional
- 108. Formulação dos Planos Diretores Territoriais de Coordenação
- 109. Formulação do planejamento geral
- 110. Plano de conjunto
- 111. Formulação de Planos Parciais, Especiais e Programas de Atuação Urbanística
- 112. Tramitação do Plano Nacional
- 113. Tramitação dos Planos Diretores Territoriais de Coordenação
- 114. Tramitação dos instrumentos de planejamento geral e da delimitação do solo urbano
- 115. Tramitação dos Planos Especiais e Programas de Atuação Urbanística
- 116. Tramitação dos Planos Parciais e Especiais que desenvolvam planejamento geral
- 117. Tramitação de Estudos de Detalhe e Projetos de Urbanização
- 118. Competência para a aprovação definitiva
- 119. Prazos para a aprovação definitiva de instrumentos de planejamento de execução
- 120. Não aplicação do silêncio positivo
- 121. Sub-rogação da Comunidade Autônoma
- 122. Regra especial de tramitação
- 123. Tramitação de catálogos
- 124. Publicação

#### Seção 4<sup>a</sup>. Vigência e Revisão dos Planos

- 125. Vigência dos Planos

- 126. Revisão do planejamento
- 127. Revisão do programa de atuação
- 128. Modificação dos planos
- 129. Modificação qualificada
- 130. Suspensão do planejamento

#### Capítulo IV. Efeitos da Aprovação dos Planos

- 131. Executividade do planejamento
- 132. Declaração de utilidade pública
- 133. Publicidade dos planos
- 134. Obrigatoriedade dos planos
- 135. Dever de informação
- 136. Usos e obras provisórios
- 137. Edifícios fora de ordenação

#### Capítulo V. Normas de Aplicação Direta

- 138. Adaptação ao ambiente
- 139. Alturas

### TÍTULO IV. EXECUÇÃO DO PLANEJAMENTO

#### Capítulo I. Disposições Gerais

- 140. Execução do planejamento: equidistribuição e deveres legais
- 141. Competências
- 142. Pressupostos da execução
- 143. Exceções à atuação mediante unidades de execução
- 144. Unidades de execução
- 145. Requisitos para a delimitação de unidades de execução
- 146. Procedimento para a delimitação de unidades de execução
- 147. Sociedades mercantis para a execução

#### Capítulo II. Atuação Mediante Unidades de Execução

##### Seção 1ª. Disposições Gerais

- 148. Sistemas de atuação
- 149. Escolha do sistema de atuação
- 150. Falta de execução imputável à Administração
- 151. Unidades de execução com excesso de aproveitamento real
- 152. Unidades de execução com aproveitamento real inferior ao suscetível de apropriação
- 153. Compensação de determinadas atuações
- 154. Distribuição justa de benefícios e ônus
- 155. Custos de urbanização
- 156. Ônus adicionais no Programa de Atuação Urbanística

##### Seção 2ª. Sistema de Compensação

- 157. O sistema de compensação
- 158. Junta de compensação
- 159. Junta de compensação e transmissão de terrenos
- 160. Responsabilidade da Junta e obrigações de seus membros
- 161. Procedimento abreviado

### Seção 3ª. Sistema de Cooperação

- 162. O sistema de cooperação e reparcelamento
- 163. Custos de urbanização
- 164. Reparcelamento
- 165. Procedimento para o reparcelamento
- 166. Regras para o reparcelamento
- 167. Efeitos do acordo de aprovação do reparcelamento
- 168. Extinção ou transformação de direitos e ônus
- 169. Inscrição do acordo e ônus compatíveis
- 170. Adjudicação de terrenos e caráter subsidiário das normas de desapropriação

### Seção 4ª. Sistema de Desapropriação

- 171. A expropriação como sistema de atuação
- 172. Formas de gestão
- 173. Preço justo
- 174. Liberação de desapropriações
- 175. Requisitos da liberação
- 176. Descumprimento do proprietário de bens liberados

### Seção 5ª. Execução dos Programas de Atuação Urbanística

- 177. Concursos para a formulação e execução de Programas de Atuação Urbanística
- 178. Adjudicação
- 179. Redação de Programas de Atuação Urbanística
- 180. Formulação e execução direta dos Programas de Atuação Urbanística
- 181. Formulação direta e concurso para a execução
- 182. Execução dos Programas de Execução Urbanística
- 183. Utilidade pública e necessidade de ocupação
- 184. Descumprimento das obrigações pelo adjudicatário

## Capítulo III. Atuações Assistemáticas no Solo Urbano

### Seção 1ª. Transferências de Aproveitamento

- 185. Ajuste de aproveitamentos
- 186. Prazo para a solicitação de licença
- 187. Modalidades
- 188. Parcelas com aproveitamento lucrativo nulo ou inferior ao patrimonializável
- 189. Projetos com aproveitamento superior ao patrimonializável
- 190. Projeto que não esgota o aproveitamento real
- 191. Ajuste em caso de condições mínimas de altura ou volume
- 192. Imposição coercitiva da transferência
- 193. Transferências e localização das parcelas

### Seção 2ª. Intervenção Mediadora da Administração nas Transferências de Aproveitamento

- 194. Aquisição de aproveitamentos pela Administração
- 195. Transmissão de aproveitamentos
- 196. Ofertas de aquisição ou transmissão

### Seção 3ª. Registro de Transferências de Aproveitamento

- 197. Registro de transferências e atos registráveis
- 198. Registro de transferências e registro da propriedade

#### Capítulo IV. Obtenção de Terrenos Dotacionais

- 199. Solo urbano com aproveitamento tipo
- 200. Solo urbano sem aproveitamento tipo
- 201. Solo urbanizável programado
- 202. Desapropriação
- 203. Ocupação direta
- 204. Indenização por ocupação temporária
- 205. Cessão obrigatória e gratuita de dotações em unidade de execução

### TÍTULO V. DESAPROPRIAÇÕES E REGIME DE VENDA FORÇADA

#### Capítulo I. Disposições Gerais

- 206. Hipóteses de desapropriação
- 207. Desapropriações por descumprimento da função social da propriedade
- 208. Execução da edificação nos casos de desapropriação por descumprimento do dever de edificar
- 209. Superfícies expropriáveis
- 210. Bens de domínio público e desapropriação
- 211. Constituição de servidões
- 212. Proibição de construções em terrenos a desapropriar
- 213. Modalidades de gestão da desapropriação
- 214. Beneficiários da desapropriação
- 215. Aplicação supletiva da legislação geral de desapropriação

#### Capítulo II. Justo Preço

- 216. Determinação
- 217. Pagamento do justo preço por adjudicação de terrenos

#### Capítulo III. Procedimento

- 218. Aplicabilidade do procedimento de desapropriação conjunta
- 219. Tramitação do procedimento de desapropriação conjunta
- 220. Aprovação e efeitos do procedimento de desapropriação conjunta
- 221. Procedimento de desapropriação individual
- 222. Pagamento do justo preço
- 223. Ocupação e inscrição no registro
- 224. Aquisição livre de ônus

#### Capítulo IV. Reversão dos Terrenos Expropriados

- 225. Hipóteses de reversão
- 226. Reversão na desapropriação por descumprimento

#### Capítulo V. Regime de Venda Forçada

##### Seção 1ª. Disposições Gerais

- 227. Venda forçada por descumprimento de deveres urbanísticos
- 228. Edificações ruinosas e inadequadas
- 229. Inscrição registrária de edificações ruinosas e inadequadas
- 230. Municípios aos quais se aplica o registro
- 231. Caráter público do registro de lotes e terrenos sem urbanizar

Seção 2<sup>a</sup>. Procedimento de Venda Forçada

- 232. Inscrição registrária da resolução de descumprimento
- 233. Adjudicação por concorrência
- 234. Concorrência deserta
- 235. Inscrição registrária
- 236. Descumprimento dos prazos pelo adjudicatário

TÍTULO VI. PRESSUPOSTOS INDENIZATÓRIOS

- 237. Indenização por alteração do planejamento
- 238. Indenização por alteração do planejamento, com direito de edificar
- 239. Indenização por vinculações singulares
- 240. Licenças e indenização
- 241. Cláusula residual de indenização

TÍTULO VII. INTERVENÇÃO ADMINISTRATIVA NA EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO E DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítulo I. Intervenção na Edificação e no Uso do Solo

Seção 1<sup>a</sup>. Licenças

- 242. Atos sujeitos a licença
- 243. Competência
- 244. Atos promovidos por Administrações Públicas

Seção 2<sup>a</sup>. Dever de Conservação, Ordens de Execução de Obras e Ruína

- 245. Dever de conservação
- 246. Ordens de execução por motivos turísticos ou culturais
- 247. Declaração de ruína

Seção 3<sup>a</sup>. Proteção da Legalidade Urbanística

- 248. Obras de edificação sem licença ou sem se ajustar a suas determinações em curso de execução
- 249. Obras terminadas sem licença ou sem se ajustar a suas determinações
- 250. Outros atos sem licença ou sem se ajustar a suas determinações
- 251. Sujeição a outros regimes
- 252. Sub-rogação das Comunidades Autônomas
- 253. Suspensão de licenças e paralisação de obras
- 254. Revisão de licenças e ordens de execução
- 255. Meios de restauração da ordem urbanística em zonas verdes, solo não urbanizável protegido ou espaços livres
- 256. Obras de edificação em solo não urbanizável ou urbanizável não programado sem Programa de Atuação Urbanística

Seção 4<sup>a</sup>. Parcelamentos

- 257. Parcelamentos
- 258. Indivisibilidade de parcelas
- 259. Regime dos parcelamentos

Seção 5<sup>a</sup>. Inspeção Urbanística

- 260. Competência sobre inspeção urbanística

## Capítulo II. Infrações Urbanísticas

### Seção 1ª. Definição, Tipificação de Infrações e Prescrições

- 261. Definição de infrações urbanísticas
- 262. Tipificação das infrações urbanísticas
- 263. Prescrição

### Seção 2ª. Pessoas Responsáveis

- 264. Pessoas responsáveis
- 265. Responsabilidade de pessoas jurídicas
- 266. Ressarcimento de danos e prejuízos
- 267. Caráter independente das multas
- 268. Infrações conexas

### Seção 3ª. Regras para Determinar o Valor das Multas

- 269. Obras regularizáveis e não regularizáveis
- 270. Critérios agravantes e atenuantes
- 271. Graduação das sanções
- 272. Proibição de benefício econômico

### Seção 4ª. Competência e Procedimento

- 273. Procedimento sancionador
- 274. Infrações constitutivas de delito ou falta
- 275. Órgãos competentes

## TÍTULO VIII. INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NO MERCADO DO SOLO

### Capítulo I. Patrimônio Municipal do Solo

#### Seção 1ª. Constituição, Bens Integrantes e Destino

- 276. Constituição. Patrimônio separado
- 277. Bens integrantes
- 278. Reservas de terrenos. Desapropriação
- 279. Regra especial de incorporação ao processo urbanizador de terrenos reservados
- 280. Destino
- 281. Consignação de quantidades nos orçamentos para urbanismo

#### Seção 2ª. Cessões

- 282. Gestão direta ou cessão
- 283. Informação e tutela da Comunidade Autônoma
- 284. Cessões onerosas. Concurso
- 285. Cessões entre Administrações
- 286. Cessões a título gratuito

### Capítulo II. Direito de Superfície

- 287. Direito de superfície
- 288. Procedimento
- 289. Extinção
- 290. Benefícios

### Capítulo III. Direito de Preempção

#### Seção 1ª. Delimitação de Áreas

- 291. Delimitação de áreas



292. Procedimento de delimitação

Seção 2<sup>a</sup>. Procedimentos e Efeitos

293. Notificação de transmissão

294. Exercício da preempção

295. Caducidade da notificação

296. Não inscrição registrária

Seção 3<sup>a</sup>. Transferências de Habitações Sujeitas a Proteção Pública

297. Delimitação de áreas

298. Adjudicação de habitações

TÍTULO IX. REGIME JURÍDICO

Capítulo I. Petições, Atos e Acordos

299. Petições

300. Administração demandada em sub-rogação

301. Execução forçada

302. Revisão de ofício

Capítulo II. Ações e Recursos

303. Competências da jurisdição contenciosa

304. Ação pública

305. Ação ante tribunais ordinários

306. Recurso contencioso-administrativo

Capítulo III. Registro da Propriedade

307. Atos registráveis

308. Certificação administrativa

309. Classes de assentos

310. Reparcelamento e compensação

Disposição adicional primeira. Casos especiais de aplicação da Lei

Disposição adicional segunda. Cálculo do aproveitamento médio

Disposição adicional terceira. Regras especiais para Entidades e Sociedades Públicas

Disposição adicional quarta. Realojamento e retorno

Disposição adicional quinta. Financiamento de atuações

Disposição adicional sexta. Financiamento do Patrimônio Municipal do Solo

Disposição adicional sétima. Comissão Central do Território e Urbanismo

Disposição adicional oitava. Regimes fiscais

Disposição transitória primeira. Regime urbanístico e avaliações

Disposição transitória segunda. Prazos de equivalência para o cumprimento de deveres

Disposição transitória terceira. Prazos supletivos para o cumprimento de deveres

Disposição transitória quarta. Aproveitamento tipo e licenças

Disposição transitória quinta. Edificações existentes

Disposição transitória sexta. Adaptação do planejamento geral

Disposição transitória sétima. Obrigatoriedade do Plano Geral

Disposição transitória oitava. Solo urbano em planos não adaptados

Disposição derogatória única

Disposição final única