

# UNIDADE IV

## 4. DIREITO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

- 4.1. Meio ambiente e direito
- 4.2. Meio ambiente e urbanismo
- 4.3. Direito ambiental
- 4.4. Responsabilidade por dano ao meio ambiente
- 4.5. Limitações urbanística

# I. Ecologia e meio ambiente

**Ecologia** é o estudo do inter-relacionamento entre os seres vivos e destes com o ambiente que os cerca, ou seja, é o ramo da ciência que se preocupa em estudar o *habitat* dos espécimes.

**Meio ambiente**, por sua vez, teve seu conceito inserido em nossa ordem jurídica pela Lei Federal 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA):

*Art. 3º, I. “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.*

Tal conceito engloba tudo o que nos cerca, desde as águas dos mares, rios e lagos até as cadeias de montanhas, as formações florestais até os núcleos urbanos, da atmosfera até o subsolo.

A missão primeira do MEIO AMBIENTE é **proteger as formas de vida e seu *habitat***, neste incluídos, à evidência, os espaços físicos ocupados pelo ser humano (núcleos urbanos ou rurais).

## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

Quatro aspectos relativos ao meio ambiente sobressaem: o natural, o artificial, o cultural e do trabalho.

**2.1 Meio ambiente natural** é aquele constituído por solo, água, ar atmosférico, fauna, homem e flora, ou seja, pelos elementos da natureza e pelas formas de vida, envolvendo todos os elementos responsáveis pelo equilíbrio dinâmico entre os seres vivos e o meio em que vivem.



## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

**2.1 Meio ambiente natural** é aquele constituído por solo, água, ar atmosférico, fauna, homem e flora, ou seja, pelos elementos da natureza e pelas formas de vida, envolvendo todos os elementos responsáveis pelo equilíbrio dinâmico entre os seres vivos e o meio em que vivem.





## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

**2.2 Meio ambiente artificial** é aquele integrado pelas edificações, equipamentos urbanos e comunitários, ou seja, é o constituído pelo espaço urbano construído, consubstanciado no conjunto de edificações (espaço urbano fechado) e dos equipamentos públicos (espaço urbano aberto).





## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

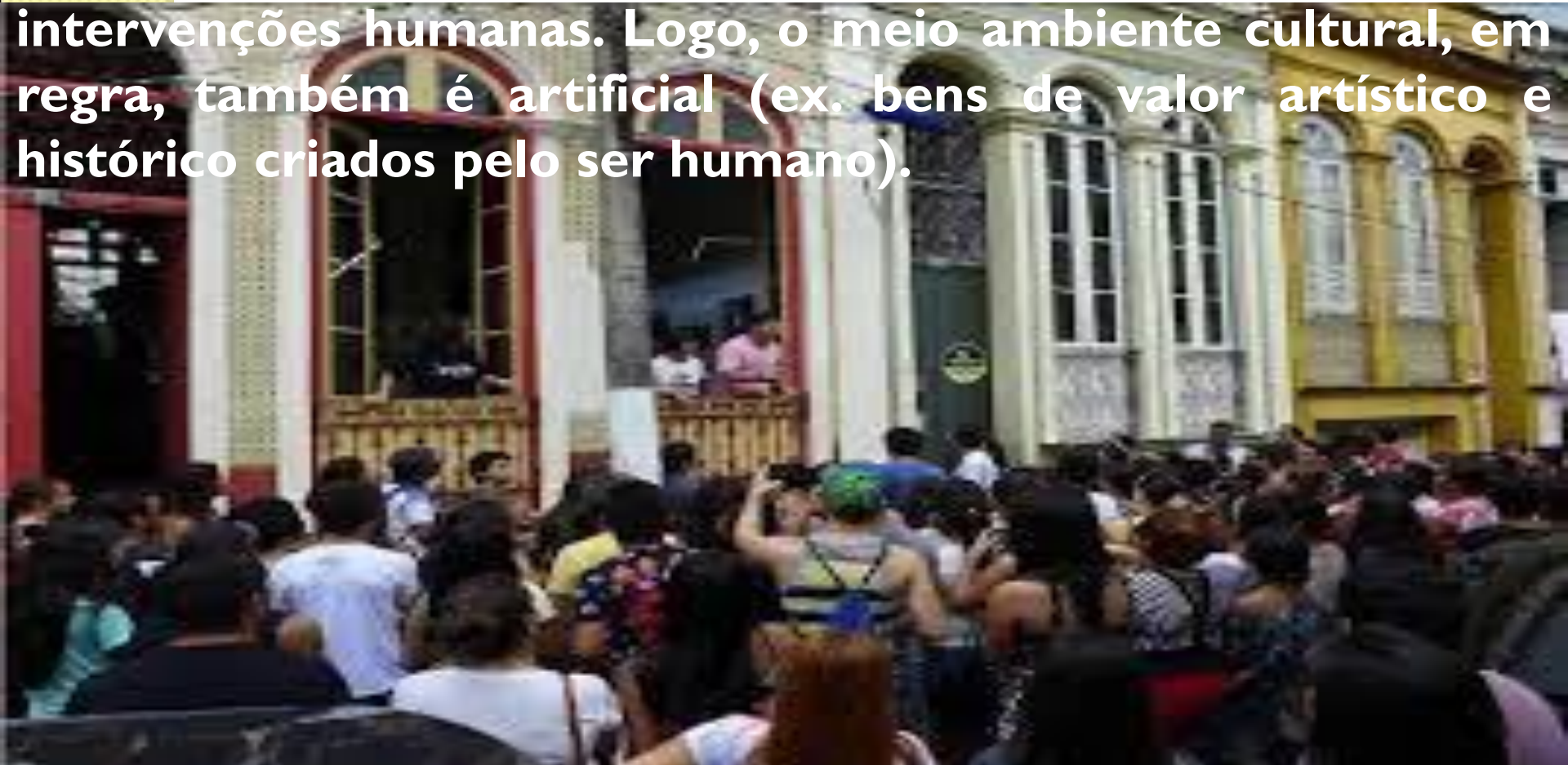
**2.2 Meio ambiente artificial** é aquele integrado pelas edificações, equipamentos urbanos e comunitários, ou seja, é o constituído pelo espaço urbano construído, consubstanciado no conjunto de edificações (espaço urbano fechado) e dos equipamentos públicos (espaço urbano aberto).



## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

**2.3. Meio ambiente cultural** é aquele integrado por bens de valor arqueológico, artístico, estético, histórico, paisagístico e turístico.

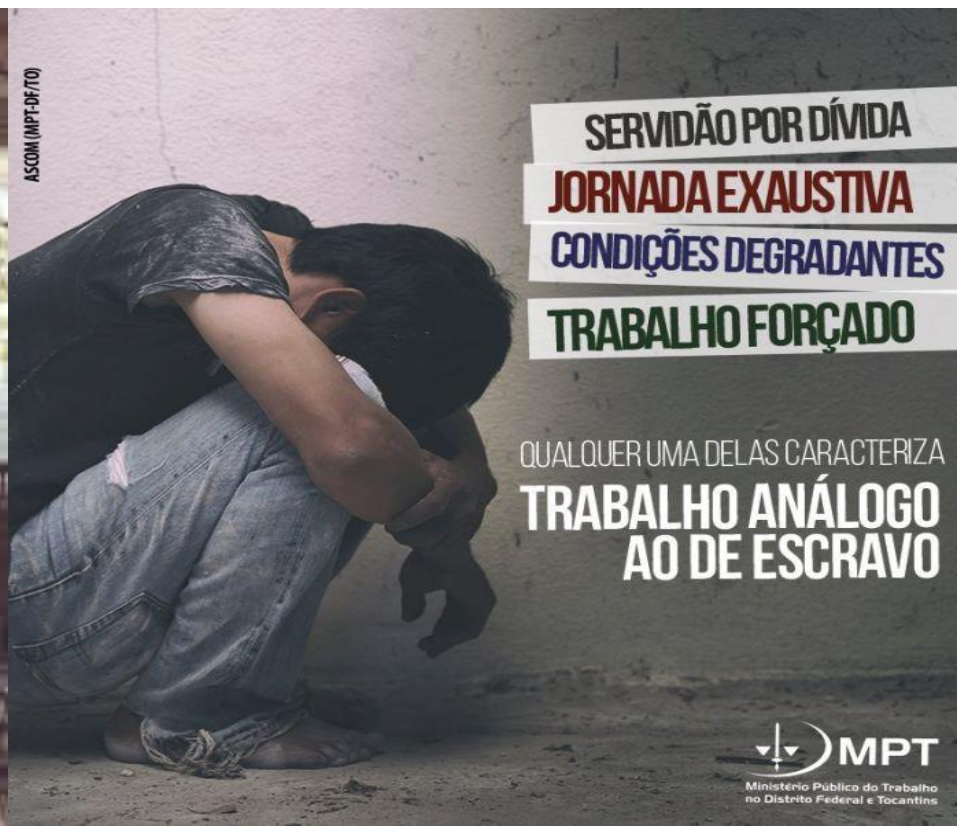
Formam o meio ambiente cultural aspectos decorrentes ou não de intervenções humanas. Logo, o meio ambiente cultural, em regra, também é artificial (ex. bens de valor artístico e histórico criados pelo ser humano).





## 2. Elementos constituintes do conceito legal de meio ambiente

**2.4. Meio ambiente do trabalho** a Constituição Federal de 1988, em seu art. 200, VIII, fala sobre uma 4ª categoria a ser inserida na amplitude do conceito de meio ambiente trazido pelo art. 3º, I (PNMA), sendo que o bem ambiental “tutelado” é a saúde do ser humano no exercício de qualquer função laborativa.





## Dica de filme: Pureza





# Meio Ambiente Urbano

Sempre que for abordado o Direito Urbanístico estaremos tratando de do Direito Ambiental, pois aquele sempre se refere ao meio no qual as pessoas vivem e às relações nele estabelecidas.

A relação entre o Direito Urbanístico e o Direito Ambiental não se refere à soma de duas disciplinas, pois o urbanismo moderno subentende estar buscando atender as necessidades dos seres humanos que vivem nas cidades, ordenando o solo e o espaço nos quais se desenvolvem as atividades humanas.

Enfim, o meio ambiente urbano precisa ser alvo de preocupação, buscando sempre garantir a qualidade de vida a todos e todas.

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

## **4. Meio ambiente e o paradigma de desenvolvimento**

O conceito de meio ambiente não pode ser visto de forma dissociada daquele de recursos ambientais: a água, o solo, o subsolo, a atmosfera, o mar, a fauna e flora.

Dilema de regência de todo o direito ambiental: vários dos recursos acima mencionados são finitos (como os minérios), e outros – embora renováveis – existem em quantidade limitada, especialmente nos dias atuais (espécimes da fauna e da flora ameaçados de extinção).

Temos, pois, a necessidade do uso dos recursos em contraposição às limitações naturais destes.

## 4. Meio ambiente e o paradigma de desenvolvimento

O paradigma dominante de desenvolvimento passou a ser inimigo inexorável dos recursos ambientais, como provam os países industrializados, gerando a degradação da qualidade das águas, do solo e da atmosfera, assim como a extinção de diversos espécimes da fauna e da flora.

Buscou-se uma solução intermediária, que permitisse a exploração dos recursos naturais sem, no entanto, colocá-los em risco de perecimento, surgindo o denominado **desenvolvimento sustentável**, ou ecodesenvolvimento.

A Constituição Federal de 1988, por seu turno, culminou por abraçar o princípio em seu art. 225, *caput*, ao dispor ser incumbência do Poder Público e da comunidade a defesa e a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado, “para as presentes e futuras gerações”.



## 5. Responsabilidade por dano ao meio ambiente

A responsabilidade penal do poluidor possui, hoje, como principal fonte legislativa a Lei Federal 9.605/98 que regulamentou o disposto no art. 225, § 3º, da Constituição Federal, quer em relação às sanções penais, quer quanto as punições administrativas decorrentes de condutas poluidoras.

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

**§ 3º** *As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.*

## 5. Responsabilidade por dano ao meio ambiente

O ato de caçar será crime apenas se a atividade for exercida sem autorização ou licença expedidas pelo Poder Público.

A grande inovação trazida pela Lei 9.605/1998, no entanto, diz respeito à responsabilização penal da pessoa jurídica. A Constituição Federal, em seu art. 225, § 3º, criou a possibilidade de responsabilizar-se criminalmente as pessoas jurídicas.

Nos termos do art. 3º da Lei 9.605/1998, a pessoa jurídica será responsabilizada na esfera penal presentes três circunstâncias: I) o dano ambiental; II) que a prática do delito decorra de “decisão de seu representante legal ou contratual, ou de seu órgão colegiado”; e III) que ela implique “interesse ou benefício” da entidade.



## **6. CIDADE**



A thick blue line that starts at the top left, extends horizontally to the right, and then turns 90 degrees downward, extending vertically along the left edge of the slide.

**O que é uma cidade?**

---

# O que é uma cidade?

## A imagem mental da cidade

- Elevada densidade populacional e de construção;
- Grande número de edifícios altos e concentrados;
- Avenidas relativamente largas e com um elevado fluxo de trânsito e de pessoas;
- Grandes áreas comerciais e de serviços;
- Elevado dinamismo e oferta cultural, lazer e de educação (museus, bibliotecas, espetáculos, universidades, entre outros).



# Critérios para definir as cidades

## Demográfico

Tem em conta o número de habitantes que reside no espaço urbano (população total) e a sua distribuição pelo espaço (densidade populacional);

Critério fácil de aplicar, mas impossível de estabelecer um valor mínimo universal.

Varia muito de país para país:

- **200 hab.** na Dinamarca;
- **2 500 hab.** na Venezuela;
- **5 000 hab.** no Chade;
- **10 000 hab.** no Senegal;
- **50 000 hab.** Japão.

Fonte: Salgueiro, T.B. – *A cidade em Portugal, 1992*





# Critérios para definir as cidades

Para além dos critérios anteriores as cidades também se podem distinguir pelo:

**Critério morfológico** – fisionomia do lugar ou seja, o tipo de edifícios, a existência de praças, construções monumentais de diferentes épocas, entre outros;

**Modo de vida e os hábitos das populações** urbanas durante muito tempo era claramente distintos dos das populações rurais. Hoje em dia com a evolução dos meios de transporte e comunicação, assiste-se a uma uniformização de estilos de vida que torna difícil a sua distinção.





**AFUÁ - PARÁ**

## **Podemos considerar que Afuá é uma cidade??**

Área Territorial - 8.338,438 km<sup>2</sup> [2021]

População estimada - 39.910 pessoas [2021]

Densidade demográfica - 4,19 hab/km<sup>2</sup> [2010]

Escolarização 6 a 14 anos - 88,4 % [2010]

IDHM (Índice de desenvolvimento humano municipal) - 0,489 [2010]



# **A Cidade em Progresso (Vinícius de Moraes)**

**A cidade mudou.**

Partiu para o futuro

Entre semoventes abstratos

[...]

**Comeu colinas, comeu templos, comeu mar**

Fez-se empreiteira de pombais

De onde se vêem partir e para onde se vêem voltar

Pombas paraestatais.

**Alargou os quadris na gravidez urbana**

Teve desejos de cúmulos

Viu se povoarem seus latifúndios em Copacabana

De casa, e logo além, de túmulos.

[...]

**Não cresceu? Cresceu muito! Em grandeza e miséria**

Em graça e disenteria

Deu franquia especial à doença venérea

E à alta quinquilharia.

**Tornou-se grande, sórdida, ó cidade**

Do meu amor maior!

Deixa-me amar-te assim, na claridade

Vibrante de calor!



**O que é uma cidade média?**

# **A importância da cidade média**

1. Descentralização estabelecida no país a partir da Constituição de 1988;
2. Município à categoria de executor da política urbana e ampliando suas condições de autonomia jurídica, política e financeira;
3. Não há consenso sobre um conceito de cidades médias;
4. Sua definição depende dos objetivos de especialistas e de políticas públicas específicas;

# A importância da cidade média

5. O critério demográfico tem sido o critério mais aplicado para identificar as cidades médias (entre 100 mil até 500 mil habitantes);
6. São importantes porque possuem uma dinâmica econômica e demográfica própria, permitindo atender às expectativas de empreendedores e cidadãos, manifestadas na qualidade de equipamentos urbanos e na prestação de serviços públicos, evitando as deseconomias das grandes cidades e metrópoles;
7. Revelam-se como locais privilegiados pela oferta de serviços qualificados e bem-estar que oferecem;
8. A política de desenvolvimento urbano e regional com foco em centros urbanos médios poderá fortalecer a rede urbana contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do País.



# Cidades de porte médio atraem mais imigrantes e crescem mais que capitais, diz IBGE

Daniel Milazzo

Especial para o UOL Notícias

15/07/2011 10h00

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) obtidos com o Censo 2010, as cidades de porte médio (com população entre 100 mil e 500 mil habitantes) são as que mais crescem no país. Segundo os pesquisadores do instituto, isso demonstra a influência da migração no processo de crescimento demográfico de tais municípios. As informações fazem parte de um relatório, divulgado nesta sexta (15), sobre os deslocamentos demográficos no Brasil.

# SUGESTÃO DE LEITURA

## CIDADES MÉDIAS NA AMAZÔNIA ORIENTAL

DAS NOVAS CENTRALIDADES  
À FRAGMENTAÇÃO DO TERRITÓRIO

SAINT-CLAIR CORDEIRO DA TRINDADE JÚNIOR

**R E S U M O** *O artigo apresenta elementos da centralidade urbano-regional de cidades médias na Amazônia brasileira e discute o papel desse tipo de cidade em um contexto de reestruturação territorial. Para efeitos de análise considera a diferença conceitual entre “centro” e “centralidade”, assim como entre “fluxos” e “fixos”. As referências empíricas da análise são duas cidades situadas na Amazônia Oriental – Marabá e Santarém. O estudo faz uma abordagem a propósito da importância dessas cidades para a produção do espaço regional e considera elementos históricos da formação territorial da Amazônia brasileira, assim como dados estatísticos e informações documentais sobre essa região e seu processo de urbanização. Ao final é destacado o papel da centralidade política desempenhado pela cidade média na Amazônia em um contexto regional de rearranjo espacial, de emergência de novos interesses regionais e de propostas de divisão política do território.*

**P A L A V R A S - C H A V E** *Cidades médias; Amazônia Oriental; centralidade; divisão territorial.*

# Cidade Global

José Horta Nunes

Com a globalização econômica, surgem as *ciudades-globais*, também chamadas de *ciudades mundiais*, que fazem sentido no âmbito das relações econômicas internacionais, globalizadas, ao mesmo tempo em que tendem a produzir esquecimentos da relação entre cidade e município, cidade e Estado, cidade e seu entorno mais imediato. As *ciudades globais* costumam ser cidades grandes e influentes economicamente, culturalmente, politicamente. [...]

O nome *cidade-global* [...], introduzido por Saskia Sassen (2001), em referência a Londres, Nova Iorque e Tóquio, [...]. Tal conceito se baseia na ideia de que a globalização criou, facilitou e promulgou locais geográficos estratégicos de acordo com uma hierarquia de importância para o funcionamento do sistema global de finanças e comércio. [...]

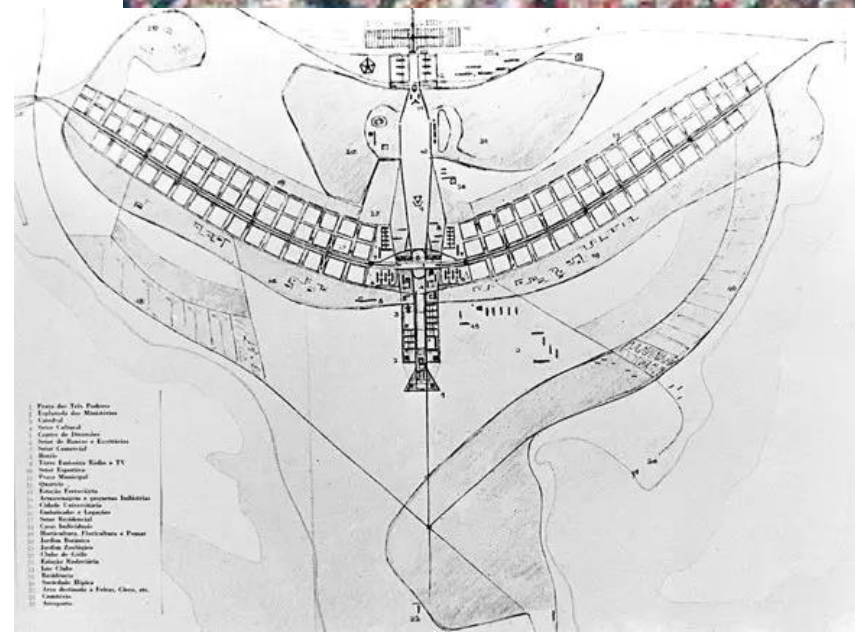


# 7. Urbanismo

A palavra vem de “*urbis*” que significa literalmente cidade em latim.

Apesar de já existirem os assentamentos, a disciplina só nasce de fato após a revolução industrial, visando ordenar o caos gerado pelo êxodo rural e rápida intensificação dos núcleos urbanos.

O urbanismo, assim como a arquitetura, também nasce com uma função muito bem definida: a organização dos espaços urbanos para a execução de várias funções conjugadas.



# Urbanismo Tático

São intervenções propostas pelas próprias pessoas que utilizam os espaços urbanos, para melhorar ou resolver problemas desses locais. Geralmente, são intervenções pontuais que demonstram o impacto positivo que causariam se fossem implementadas definitivamente.

Foi só no início do século 21 que esses debates começaram a ganhar forma de “urbanismo participativo”, “planejamento comunitário” e “urbanismo tático”.

Vai na contramão do planejamento urbano estatal (ações demoradas e burocráticas) para algo que é urgente na comunidade.

O urbanismo tático propõe respostas rápidas e colocadas em prática por profissionais especializados e apenas a população diretamente afetada pela obra é consultada na fase de implantação, momento em que as decisões já foram tomadas.







URBANISMO TÁTICO = URBANISMO DE GUERRILHA





“A falta de recursos não é mais uma desculpa para não agir. A ideia de que a ação só deve ser tomada depois de todas as respostas e de todos os recursos serem encontrados é uma receita certa para a paralisia. O planejamento de uma cidade é um processo que permite correções; é extremamente perigoso acreditar que o planejamento só pode ser feito somente depois de cada variável possível ter sido controlada.”

**Jaime Lerner**

Arquiteto, urbanista, ex-prefeito de Curitiba, Brasil

## 8. Urbanismo e o Direito

Há uma comunicação, uma **interrelação entre o direito e o urbanismo**, que, longe de considerarem o espaço como realidade meramente física e imutável, **por meio de uma perspectiva interdisciplinar**, buscam produzir normas voltadas à efetivação do direito à cidade e à qualidade de vida de quem habita as manchas urbanas, periurbanas e metropolitanas, compreendendo a acessibilidade universal aos bens urbanos e à participação efetiva no processo decisório inerente ao planejamento do desenvolvimento urbano.



# ORDEM URBANO-AMBIENTAL

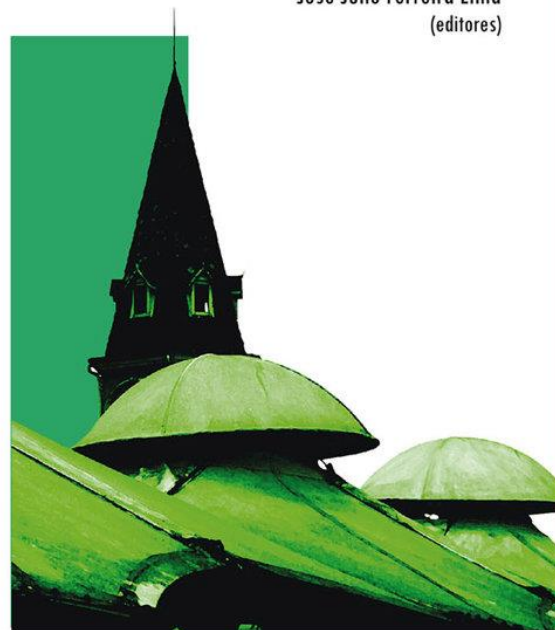
Conjunto de normas jurídicas que disciplinam o urbanismo, o uso e a ocupação do solo e do espaço das cidades, tratam de planejamento territorial, da regularização fundiária e que, em última análise, visam garantir que as funções sociais da cidade sejam a todos ofertadas.

**METRÓPOLES:**  
TERRITÓRIO, COESÃO SOCIAL E GOVERNANÇA DEMOCRÁTICA

## BELÉM:

TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM URBANA

Ana Cláudia Duarte Cardoso  
José Júlio Ferreira Lima  
(editores)



Observatório  
das Metrópoles  
Instituto Nacional de  
Ciência e Tecnologia

LETRACAPITAL

XI CONGRESSO BRASILEIRO DE  
DIREITO URBANÍSTICO

**A (DES)ORDEN URBANÍSTICA  
E EMERGÊNCIAS SANITÁRIAS,  
CLIMÁTICAS E SOCIAIS**

SALVADOR, 13, 14 e 15, JUNHO, 2022  
FORMANDO MUNDO



# DA POLÍTICA URBANA

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

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





# DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, [...] **objetivo** ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade** e garantir o **bem-estar** de seus habitantes.

## **Funções sociais da cidade: princípio constitucional da política urbana**

As funções sociais da cidade como princípio constitucional é uma evolução das tradicionais funções urbanísticas concebidas pelo urbanismo modernista do início do século XX: **trabalho, habitação, transporte e lazer.**

As funções sociais da cidade devem garantir qualidade de vida aos habitantes da cidade, bem como, justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental a toda pessoa, qualquer grupo social.

Os componentes das funções sociais da cidade têm sido compreendidos como os mesmos componentes do direito a cidades sustentáveis (Estatuto da Cidade): **terra urbana, moradia digna, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos, trabalho, sossego e lazer.**

# Das violações ao princípio das funções sociais da cidade

O não cumprimento do princípio das funções sociais da cidade deve acarretar responsabilidade civil, administrativa e criminal pelos agentes públicos ou privados que causarem lesão a este princípio.

As funções sociais da cidade estão associadas aos **interesses difusos** dos habitantes da cidade caracterizando situações de violação, [...] por exemplo:

- em restrições ou impedimento na manutenção da memória e identidade cultural, das formas de convivência pacífica;
- em restrições e impedimento das formas de uso social e cultural dos espaços públicos, e de atividades econômicas sociais;
- no impedimento, recusa, dificuldade da participação política coletiva dos grupos sociais e de habitantes na gestão da cidade, bem como no cumprimento das decisões e das prioridades definidas nos processos participativos que integram a gestão da cidade.

Configura também [...] : **no campo administrativo**, envolvendo a elaboração e execução de projetos, programas e planos; **na esfera legislativa**, por meio da edição de leis, controle dos recursos públicos e ações de governo e **na esfera judicial**, nos julgamentos e decisões sobre conflitos coletivos e difusos referentes a assuntos de interesse urbano.

É conferida a legitimidade de ação na esfera administrativa e judicial a qualquer habitante, de grupo de moradores, de organizações populares e de organizações não governamentais para atuar não somente na defesa do direito à cidade de um determinado agrupamento social, como também na defesa deste direito em razão do interesse de todos os habitantes da cidade.

O art. 53 do Estatuto da Cidade altera o art. 1º da Lei 7.347/1985 que dispõe sobre a ação civil pública e a tutela dos interesses difusos e coletivos, incluindo a ordem urbanística no rol destes interesses.

### **Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 (Ação Civil Pública)**

**Art. 1º** Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:

I - ao meio-ambiente; [...]

**VI - à ordem urbanística.** (Incluído pela Medida provisória nº 2.180-35, de 2001)

Fonte: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana>



## **Tutela das funções sociais da cidade e da ordem urbanística**

A ordem urbanística é respeitada quando os princípios, diretrizes, objetivos e instrumentos da política urbana forem aplicados nos termos do texto constitucional e do Estatuto da Cidade entre esses princípios o do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. [...]

A existência de atividades, usos e formas de ocupação e apropriação dos espaços urbanos que ocasionem lesão ao princípio das funções sociais da cidade configura lesão à ordem urbanística cabendo a ação civil pública para evitar dano ao direito material (dano ao direito a cidades sustentáveis).

A inércia ou omissão do Poder Público ou a ação de grupos de habitantes que não resultem na proteção, recuperação, manutenção e ampliação dos espaços públicos, na urbanização e regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda, na priorização dos investimentos sobre mobilidade urbana para o transporte públicos, na inexistência de canais e formas de gestão democrática da cidade são exemplos de descumprimento das funções sociais da cidade e de configuração de um dano à ordem urbanística. [...]

# DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A **política de desenvolvimento urbano**, [...]

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

§ 3º As **desapropriações** de imóveis urbanos serão feitas com **prévia e justa indenização em dinheiro.**  
(REGRA GERAL DAS DESAPROPRIAÇÕES)



# DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, [...]

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

- I - **parcelamento ou edificação compulsórios**;
- II - **IPTU progressivo no tempo**;
- III - **desapropriação** com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (DESAPROPRIAÇÃO-SANÇÃO)





# DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, [...]

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

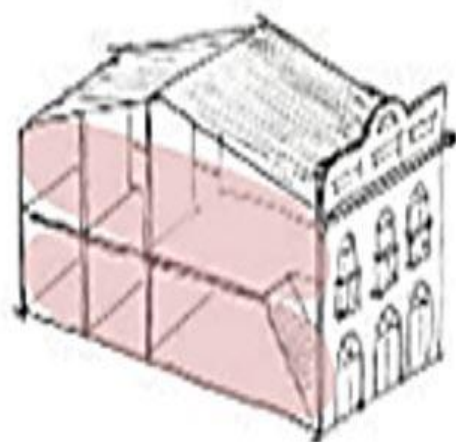
**Não edificado?**

**Subutilizado?**

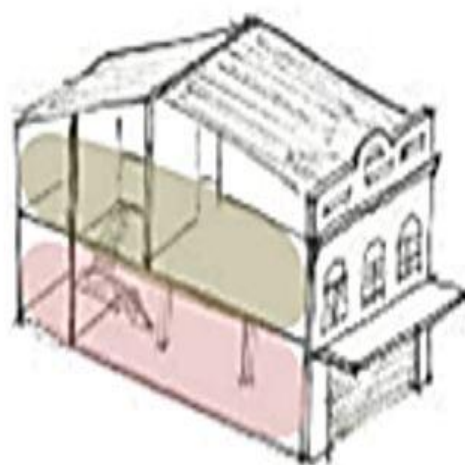
**Não utilizado?**



Imóvel utilizado



Imóvel subutilizado



Imóvel não utilizado



Imóvel desocupado

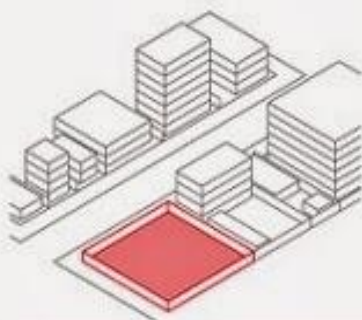


● Espaço com uso  
● Espaço sem uso

# PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

## Tipologia de imóveis ociosos

O que o proprietário deve fazer para cumprir a função social da propriedade



### Imóvel não edificado

Imóvel com área superior a 500 m<sup>2</sup>  
com coeficiente de aproveitamento igual a zero



necessário  
**PARCELAR**

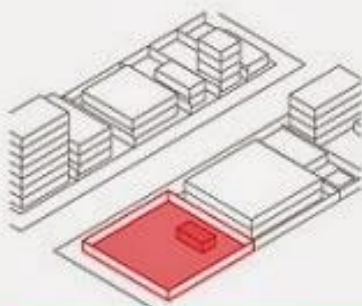
e / ou



necessário  
**EDIFICAR**



necessário  
**UTILIZAR**



### Imóvel subutilizado

Imóvel com área superior a 500 m<sup>2</sup>  
cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido



necessário  
**PARCELAR**

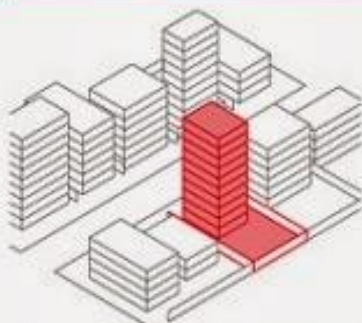
e / ou



necessário  
**EDIFICAR**



necessário  
**UTILIZAR**



### Imóvel não utilizado

Edifícios e outros imóveis que tenham  
no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano



**PARCELADO**



**EDIFICADO**



necessário  
**UTILIZAR**





## **IPTU Progressivo no Tempo**

O IPTU progressivo no tempo consiste no aumento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) cobrado de um imóvel, como sanção pelo descumprimento de condições e prazos para o parcelamento, edificação e utilização compulsória.

É instrumento de política urbana, com caráter de sanção de natureza pecuniária. Possui caráter extrafiscal (não busca arrecadação, mas sim a obrigar a adequação do uso do imóvel).

# IPTU Progressivo no Tempo

## REGRAS

A lei específica municipal sobre o PEUC é que fixa o valor da alíquota (percentagem do valor do imóvel que será cobrada) (Art. 7º, caput, EC)

O **valor máximo da alíquota é de 15%** (Art. 7º, § 1º, EC).

**Exemplo:** Alíquota dobrando a cada ano, até o limite.

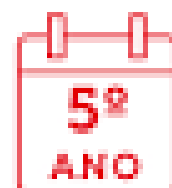
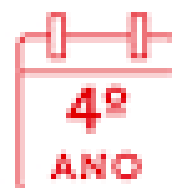
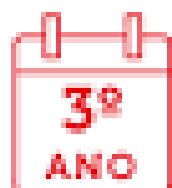
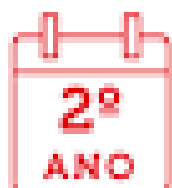
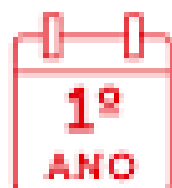
1o ano:  
4%

2o ano:  
8%

3o ano:  
15%

4o ano:  
15%

5o ano:  
15%



PAGAMENTO:

IPTU = 2% sobre o valor do imóvel

PAGAMENTO:

IPTU = 4% sobre o valor do imóvel

PAGAMENTO:

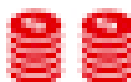
IPTU = 8% sobre o valor do imóvel

PAGAMENTO:

IPTU = 15% sobre o valor do imóvel

PAGAMENTO:

IPTU = 15% sobre o valor do imóvel



x2

x2

x2

LIMITE MÁXIMO 15% sobre o valor do imóvel



# **IPTU Progressivo no Tempo**

## **RESPONSABILIDADES DO PODER PÚBLICO**

Deve haver o monitoramento dos imóveis notificados por meio de sistema permanente e atualizado, que demonstre a consonância com os objetivos do Município e com o aprimoramento do espaço urbano.

Deve haver harmonia entre o Setor de Planejamento Urbano, responsável por aplicar o PEUC, e de o Finanças Municipais, responsável pela execução do IPTU progressivo, a fim de que os instrumentos de política urbana sejam utilizados com eficiência.

Deve-se executar a sanção do IPTU progressivo em harmonia com o Código Tributário Municipal

## **Desapropriação-Sanção com Pagamento em Títulos**

Após 5 anos de aumento, se não houver cumprimento da obrigação, o poder público poderá (Art. 7º, § 2º, EC):

- 1) Manter a cobrança pela alíquota máxima (15%); ou
- 2) Aplicar a desapropriação-sanção.

A desapropriação sanção deve estar prevista no plano diretor e em legislação específica e seu procedimento está previsto no Decreto 3365/41 (norma geral das desapropriações).

EFEITOS DA PROPOSITURA DA AÇÃO: Após a propositura da ação de desapropriação não cabe a suspensão do processo por cumprimento das obrigações do proprietário.

ADEQUADO APROVEITAMENTO DO MUNICÍPIO: Após a efetiva desapropriação, o Município tem o prazo de 5 anos (a partir da incorporação do imóvel) para dar uso adequado à propriedade (função social), sendo autorizada a alienação ou concessão da propriedade do Município a terceiros.



## Desapropriação

**CONVENCIONAL**

*Pagamento mediante indenização prévia baseado em valor de mercado*



## Desapropriação

**SANÇÃO**

*Pagamento posterior por títulos da dívida pública, baseado no valor venal, resgatáveis em até 10 anos*



# DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, [...]

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

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

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

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

