

# LEGISLAÇÃO MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO

2025

## Sumário

<b>1. Estrutura e Competências do Município.....</b>	<b>3</b>
1.1. Autonomia Municipal no Pacto Federativo: Panorama Geral.....	3
1.2. Organização Política do Município .....	7
1.3. Hierarquia das normas.....	9
1.4. Competências municipais.....	12
1.4.1. Interesse local.....	15
1.4.2. Toda Lei Urbanística É Uma Lei Municipal, Mas Nem Toda Lei Municipal É Uma Lei Urbanística.....	17
1.5. Princípios do Direito Municipal e Direitos Urbanístico.....	21
1.5.1. Princípios do Direito Municipal.....	21
1.5.2. Princípios do Direito Urbanístico.....	23
<b>2. LEGISLAÇÃO URBANA E O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO DAS CIDADES.....</b>	<b>27</b>
2.1. Lei de Perímetro Urbano.....	28
2.2. Plano Diretor Municipal.....	31
2.3. Parcelamento do solo Urbano.....	34
2.4. Regularização fundiária.....	36
2.5. Código de Obras e Código de Edificações.....	37
2.6. Código de Postura.....	38
2.7. Plano Local De Habitação De Interesse Social.....	40
<b>3. FISCALIZAÇÃO E CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>	<b>42</b>
3.1. Principais instrumentos de fiscalização urbanística.....	42
3.2. Principais irregularidades urbanísticas.....	43
<b>4. DESAFIOS DA URBANIZAÇÃO ACELERADA.....</b>	<b>44</b>
<b>5. NOVAS PERSPECTIVAS: TENDÊNCIAS E DESAFIOS PARA O FUTURO DO PLANEJAMENTO URBANO.....</b>	<b>48</b>
5.1. Desafios para o futuro do planejamento urbano.....	49
5.2. Tendências para o futuro do planejamento urbano.....	50
<b>6. CITAÇÕES E REFERÊNCIAS.....</b>	<b>52</b>

## 1. ESTRUTURA E COMPETÊNCIAS DO MUNICÍPIO

### 1.1. Autonomia Municipal no Pacto Federativo: Panorama Geral

O conceito de Estado moderno é construído por meio de quatro elementos básicos: **I**- a soberania, **II** - o território, **III**- o povo e a **IV** - finalidade. Como ensina Dallari, a ideia de Estado é traduzida como *a ordem jurídica soberana que tem por fim o bem comum de um povo situado em determinado território* (DALLARI, 2003, p. 118).

Percebe-se a construção do Estado por meio da perseguição do Interesse Público, registrado por um povo soberano em determinada limitação geográfica.

Até o advento da Revolução Francesa, no século XVIII, o poder estatal estava concentrado de forma absoluta na figura de seu líder supremo (rei, imperador, faraó, entre outros), cumulando também o papel de líder religioso. Centralizava-se na figura desse líder de Estado/Religião o poder de determinação do interesse público, como também reunia, de maneira total e incontestável, as funções legislativas, executivas e judiciais.

Em suma, o Estado era submisso ao posicionamento absoluto de seu líder.

Traumatizada com excessivas e imprevisíveis ingerências do absolutista Rei, a burguesia francesa patrocinadora dos ideais iluministas, promove em 1.789 a famigerada Revolução Francesa, dando origem ao Estado de Direito.

De modo ilustrativo, nessa nova perspectiva de Estado, defendia-se que a parte do livre arbítrio da sociedade concedida ao poder regulatório, executivo e judicial do Estado, ocorrerá em razão da submissão desse mesmo Estado à representação da vontade popular expressada por meio da lei, em especial dos direitos fundamentais. (princípio da Legalidade)

Portanto, como ensina José Afonso da Silva, o Estado de Direito alinha três características do que ele chama de Estado Liberal de Direito: **[I]** submissão do povo e do Estado à lei; **[II]** estrutura de Estado baseada na descentralização de

poderes que se fiscalizam e se impulsionam; e [III] um *roll* de direitos e garantias fundamentais que regulam/limitam as ações do Estado.

O aprimoramento dos ideais de Estado, brevemente descritos acima, culminaram na atual estrutura de Estado conceituada como Constitucional Democrática de Direito, que por sua vez pode ser representada pelo compilado de valores e princípios apresentados pelos 10 pilares descritos a seguir:

- (1) Um Estado Democrático de Direito tem o seu fundamento na soberania popular;
- (2) A necessidade de providenciar mecanismos de apuração e de efetivação da vontade do povo nas decisões políticas fundamentais do Estado, conciliando uma democracia representativa, pluralista e livre, com uma democracia participativa efetiva;
- (3) É também um Estado Constitucional, ou seja, dotado de uma constituição material legítima, rígida, emanada da vontade do povo, dotada de supremacia e que vincule todos os poderes e os atos dela provenientes;
- (4) A existência de um órgão guardião da Constituição (STF) e dos valores fundamentais da sociedade, que tenha atuação livre e desimpedida, constitucionalmente garantida - No caso do Brasil, este órgão é o Supremo Tribunal Federal;
- (5) A existência de um sistema de garantia dos direitos humanos, em todas as suas expressões;
- (6) Realização da democracia – além da política – social, econômica e cultural, com a consequente promoção da justiça social;
- (7) Observância do princípio da igualdade;

(8) A existência de órgãos judiciais, livres e independentes, para a solução dos conflitos entre a sociedade, entre os indivíduos e destes com o Estado;

(9) A observância do princípio da legalidade, sendo a lei formada pela legítima vontade popular e informada pelos princípios da justiça;

(10) A observância do princípio da segurança jurídica, controlando-se os excessos de produção normativa, propiciando, assim, a previsibilidade jurídica.

De forma sintética, o Estado democrático Constitucional de Direito é caracterizado pela expressão Constitucional da vontade popular originária de uma nação que estabelece uma lista de direitos fundamentais (art. 5 da CF/88 e ss) e uma organização tripartite de poder (Legislativo, Executivo e Judicial) capaz de limitar as ações do Estado à primazia do interesse público.

Tangenciando a realidade brasileira, faz-se digno de nota o imprescindível papel do Supremo Tribunal Federal - STF, enquanto guardião dos preceitos constitucionais, manutenção da estrutura democrática estatal e das liberdades fundamentais dos cidadãos.

Suscita-se, por que precisamos dessa elucidação histórica para introduzirmos nossos estudos?

É essencial compreender o papel central da Constituição Federal como “vontade” originária de nosso povo, matriz para construção de todo nosso ordenamento jurídico e estrutural do Estado. Para, em seguida, observarmos o papel de contribuição do Município nessa marcha.

Nesse sentido a Constituição Federal de 1988 inova ao elevar o Município ao patamar de ente federativo autônomo, senão vejamos as determinações do art. 18 da CF/88 *in verbis*:

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os **Municípios**, todos **autônomos**, nos termos desta Constituição. (Grifo nosso)

Assim, ao lado da União, dos Estados e do Distrito Federal, o Município é reconhecido como ente federativo autônomo pela Constituição Federal de 1988. Essa autonomia inclui a capacidade de:

- ❖ **Autogoverno:** capacidade de eleger prefeito, vice-prefeito e vereadores.
- ❖ **Auto-organização:** A Lei Orgânica Municipal é equiparada a uma constituição municipal.
- ❖ **Autolegislação:** Poder de criar leis municipais, respeitando a hierarquia da constituição Federal e Estadual; e
- ❖ **Autoadministração:** competência para administrar assuntos de interesse local, como educação, saúde, mobilidade, urbanismo e meio ambiente.

Elucida-se que ao contrário das esferas Federais e Estaduais, estruturada por meio das Constituições Federais e Estaduais, na realidade municipal a Lei Orgânica é o instrumento que regula a organização e funcionamento do Município, vejamos o art.29 da CF/88:

O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:

Dessa forma, a autonomia dos municípios é um princípio fundamental garantido pela Constituição Brasileira, refletida na capacidade de legislar sobre questões locais, somada à sua organização interna e à cooperação com outras esferas de governo, em indispensável harmonia tanto com a Constituição Federal quanto com a Constituição do Estado ao qual o município pertence, além de respeitar as bases do ordenamento jurídico do país.

## 1.2. Organização Política do Município

A organização política do Município é estabelecida pela CF/88 nos artigos 29 e 29-A da Constituição Federal, que tratam da estrutura e funcionamento das Câmaras Municipais e dos limites de despesas do Poder Legislativo Municipal.

Esses dispositivos são fundamentais para compreender a organização administrativa e financeira dos Municípios, bem como as responsabilidades dos agentes públicos envolvidos.

O artigo 29, por sua vez, define aspectos essenciais sobre a organização das Câmaras Municipais, tais como:

- ❖ **Eleições Municipais:** A eleição do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Vereadores ocorre por meio de pleito direto e simultâneo em todo o país, com mandatos de quatro anos. A eleição deve ser realizada no primeiro domingo de outubro do ano anterior ao término do mandato dos ocupantes dos cargos.
- ❖ **Composição das Câmaras Municipais:** O número de Vereadores é determinado com base na população do Município, conforme faixas estabelecidas pela Emenda Constitucional nº 58/2009. Por exemplo, Municípios com até 15.000 habitantes podem ter no máximo 9 Vereadores, enquanto Municípios com mais de 8 milhões de habitantes podem ter até 55 Vereadores.

Com propósito similar, a Emenda Constitucional nº 25/2000 introduziu o artigo 29-A na CF/88, determinando limites de despesas para o Poder Legislativo Municipal.

Esses limites são definidos com base em percentuais da receita tributária e das transferências constitucionais, variando conforme o tamanho da população do Município, exemplifica-se:

- ❖ Municípios com até 100.000 habitantes: limite de 7% da receita;
- ❖ Municípios entre 100.001 e 300.000 habitantes: limite de 6% da receita;
- ❖ E assim por diante, até Municípios com mais de 8.000.001 habitantes, cujo limite é de 3,5%.

O artigo 29-A, em seu parágrafo primeiro, ainda determina que *“A Câmara Municipal não gastará mais de setenta por cento de sua receita com folha de pagamento, incluído o gasto com o subsídio de seus Vereadores, sob pena de crime de responsabilidade do Presidente da Câmara:*

Outrossim, configurar-se-á crime de responsabilidade do Prefeito Municipal quando [I] efetuar repasses que ultrapassem os limites estabelecidos pela Constituição Federal, [II] não enviar do repasse até o dia 20 de cada mês, ou, ainda, [III] enviá-lo a menor em relação à proporção fixada na Lei Orçamentária

Sobre a matéria municipal, o STF tem defendido posicionamentos relevantes sobre a organização dos Municípios ao reforçar os princípios constitucionais e a autonomia municipal. Destacam-se:

- ❖ **Autonomia Legislativa Municipal:** O STF reconhece a competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, desde que respeitados os limites constitucionais e legais.
- ❖ **Fiscalização e Limites de Despesas:** O Tribunal tem reforçado a obrigatoriedade do cumprimento dos limites de despesas previstos no artigo 29-A, bem como a necessidade de fiscalização efetiva do uso dos recursos públicos.
- ❖ **Separação dos Poderes:** O STF ressalta a autonomia e independência do Poder Legislativo Municipal em relação ao Poder Executivo, garantindo que a Câmara Municipal exerça suas funções legislativas e fiscalizadoras de forma independente.

É importante destacar que o posicionamento jurisprudencial é mutável, sendo essencial consultar as decisões mais recentes para obter informações atualizadas.

Portanto, a organização do Município, conforme estabelecido nos artigos 29 e 29-A da CF/88, envolve desde a [I] elaboração da Lei Orgânica, [II] a definição da composição das Câmaras Municipais, [III] a realização de eleições e o [IV] estabelecimento de limites de despesas para o Poder Legislativo.

Guarnecendo os mandamentos constitucionais supracitados, o STF desempenha papel fundamental na garantia da autonomia municipal, na fiscalização do uso dos recursos públicos e na defesa dos princípios constitucionais.

### **1.3. Hierarquia das Normas**

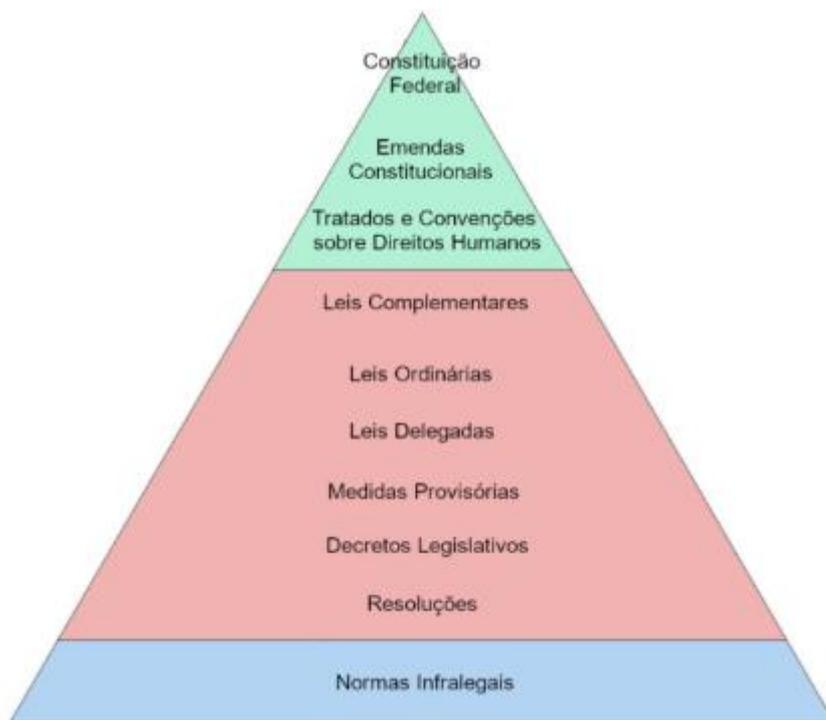
Como já elucidado, a Constituição Federal é a norma matriz para toda a construção de nosso ordenamento jurídico, a partir dessa ótica é observado uma graduação de autoridade de uma norma sob outra norma.

Desta forma, hierarquia das normas é um princípio que organiza o ordenamento jurídico em uma estrutura escalonada, na qual as normas inferiores devem respeitar o conteúdo e os limites estabelecidos pelas normas superiores.

A teoria da hierarquia das normas, descrita acima, foi idealizada pelo jusfilósofo austríaco Hans Kelsen, que em sua obra “A Teoria Pura do Direito”, assim ensina:

A ordem jurídica não é um sistema de normas jurídicas ordenadas no mesmo plano, situadas umas ao lado das outras, mas é uma construção escalonada de diferentes camadas de normas jurídicas. A unidade desta construção é constituída pelo fato de a validade de uma norma [...] ser determinada por outra norma, cuja criação é por aquela regulada.

O conceito trazido no parágrafo anterior é ilustrado por meio da pirâmide de Kelsen:



Desta forma, considerando o ordenamento jurídico brasileiro, observa-se que a **Constituição Federal de 1988 ocupa o topo da pirâmide normativa**, seguida pelas leis complementares, leis ordinárias, medidas provisórias, leis delegadas, decretos legislativos, resoluções e, no âmbito municipal, pelas leis municipais.

Nesse contexto, José Afonso da Silva discorre sobre a lei municipal ao afirmar que *a lei municipal, como espécie normativa, está subordinada à Constituição Federal, à Constituição do Estado e às leis federais e estaduais, no que couber, não podendo, portanto, contrariar os princípios e normas nelas estabelecidos.*

Portanto, a hierarquia das normas é um princípio fundamental para a organização do ordenamento jurídico brasileiro, garantindo a harmonia e a coerência entre as diferentes fontes do direito.

Nesse sentido, a legislação municipal deve estar em conformidade com as normas de hierarquia superior, como a Constituição Federal, as Constituições

Estaduais e as leis federais e estaduais, sob pena de incorrer em inconstitucionalidade ou ilegalidade.

Faz-se digno de nota que os conflitos normativos possuem soluções capazes retomar a harmonia no famigerado ordenamento jurídico brasileiro, dentre elas temos:

- ❖ **Controle de Constitucionalidade:** Mecanismo pelo qual se verifica a conformidade das leis e atos normativos com a Constituição Federal. Conforme o artigo 102, I, da CF/88, o Supremo Tribunal Federal (STF) é o guardião da Constituição e tem a competência para julgar a constitucionalidade das leis.
- ❖ **Princípio da Competência:** Estabelece que cada ente federativo (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) tem competência para legislar sobre determinadas matérias.

Por exemplo, a União tem competência privativa para legislar sobre questões como direito civil, comercial e penal (art. 22 da CF/88), enquanto os municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30 da CF/88).

- ❖ **Princípio da Supremacia do Interesse Público:** Conforme Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2012), *"o interesse público é o fundamento e o limite da atuação administrativa, devendo prevalecer sobre os interesses privados"*, motivo pelo qual deverá prevalecer a norma que melhor atenda ao interesse público.

Compreender a hierarquia das normas é essencial para a aplicação correta da legislação municipal e a garantia do Estado Democrático de Direito.

#### 1.4. Competências Municipais

O planejamento urbano é uma das principais ferramentas para promover o desenvolvimento sustentável nas cidades. Nesse contexto, o município assume um papel central, pois possui competências constitucionais para legislar e administrar questões qualificadas como de **interesse local**.

Como já ensinado, a CF/88 elevou os municípios ao patamar de entes federativos autônomos, absorvendo competências legislativas e administrativas para atuar sobre questões de interesse local. O art. 30 da CF/88 foi o responsável por delegar as mencionadas competências, vejamos:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre **assuntos de interesse local**;

II - **suplementar a legislação** federal e a estadual no que couber;

III - **instituir e arrecadar os tributos de sua competência**, bem como **aplicar suas rendas**, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - **criar, organizar e suprimir distritos**, observada a legislação estadual;

V - **organizar e prestar**, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, **os serviços públicos de interesse local**, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - **manter**, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, **programas de educação infantil e de ensino fundamental**;

VII - **prestar**, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à **saúde da população**;

VIII - **promover**, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. (grifo nosso)

Além disso, o artigo 23 da CF/88, apresentou quais seriam as competências comuns da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, *in verbis*:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;

II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

V - proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação, à ciência, à tecnologia, à pesquisa e à inovação;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII - preservar as florestas, a fauna e a flora;

VIII - fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais em seus territórios;

XII - estabelecer e implantar política de educação para a segurança do trânsito.

Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

Outrossim, o artigo 182 da CF/88, que afirma que “*a **política de desenvolvimento urbano**, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*”.

O Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) ao regulamentar os arts. 182 e 183 da CF/88, reforça a busca por cidades mais justas e sustentáveis, em claro desdobramento aos princípios constitucionais de dignidade humana e desenvolvimento equilibrado.

Isto posto, o Município possui competências privativas, competências comuns junto das União e Estados, bem como competências suplementares à legislação estadual e federal, sempre com foco no **INTERESSE LOCAL**.

### 1.4.1. Interesse Local

Como delineado no tópico anterior, o inc. I e II do art. 30, Constituição Federal de 1988, determina que é de competência dos municípios *“legislar sobre assuntos de interesse local”* de maneira *“suplementar a legislação federal e a estadual no que couber”*. Este dispositivo garante a autonomia das entidades municipais para administrar questões que afetam diretamente a vida cotidiana de sua população e as especificidades de seu território.

Desta forma, em contra senso é possível afirmar que o município não poderá legislar caso [I] a matéria seja de competência privativa da União ou dos Estados e [II] para assuntos já regulados por lei federal ou estadual, circunstância em que o município somente poderá suplementar as normas federais e estaduais.

Por exemplo, as leis gerais de trânsito são de competência federal, de modo que caberá ao município suplementar tal norma ao estabelecer limite de velocidade ou proibição de estacionar em determinadas vias públicas, atendendo às peculiaridades locais.

Sob essa premissa, o conceito de **Interesse local é fundamental para compreensão das competências legislativas e executivas dos municípios** no ordenamento jurídico brasileiro.

Entretanto, apesar da importância da matéria, a Constituição Federal é omissa quanto ao conceito de “interesse local”, motivo pelo devemos recorrer ao posicionamento doutrinário e jurisprudencial, vejamos:

- ❖ Segundo o jurista Hely Lopes Meirell, *“os interesses locais são tudo o que está interessado principalmente na população e no território do município”*.
- ❖ José Afonso da Silva, por sua vez, afirma que *“o interesse local é aquele que diz respeito à vida peculiar do município, sem transcendência regional ou geral.”*
- ❖ Celso Ribeiro Bastos explana ser *“a competência municipal é residual: só existe se a matéria não for de interesse nacional ou estadual”*.

- ❖ Por fim, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou no sentido de conceituar *interesse local* como “*A autonomia municipal não autoriza a edição de leis locais que contrariem a Constituição ou a legislação superior*”.

Pelos conceitos apresentados acima, podemos identificar 3 critérios para a qualificação de **interesse local**, quais sejam:

**[I] Especificidade Territorial:** Circunstâncias em que o objeto afete diretamente a organização física, social ou econômica do município. *Exemplo:* Programa de mobilidade urbana.

**[II] Peculiaridade da Comunidade:** Questões vinculadas a costumes, cultura ou necessidades locais. *Exemplo:* Proteção do patrimônio histórico municipal.

**[III] Impacto Limitado ao Território:** O tema não poderá apresentar poder de repercussão interestadual ou nacional, sendo restrito ao âmbito municipal. *Exemplo:* Lei de zoneamento urbano.

Abaixo, apresentaremos breve relação entre as ferramentas de governança municipal ao interesse local:

- ❖ **Legislação urbanística:** Plano Diretor, uso e ocupação do solo.
- ❖ **Serviços públicos locais:** Coleta de lixo, iluminação pública, transporte municipal, Creches e Unidade Básica de Saúde.
- ❖ **Tributação municipal:** IPTU e ISS, além das taxas.
- ❖ **Preservação ambiental local:** Criação de parques municipais, praças e regulamentação de áreas verdes.
- ❖ **Políticas culturais e turísticas:** Festivais e proteção de tradições locais.

Observa-se como o conceito de "Interesse local" é essencial para compreensão e delimitação da autonomia municipal, empoderamento dos municípios na produção de leis e na capacidade de executar políticas públicas orientadas para questões que afetam diretamente a vida de seus cidadãos, sempre respeitando suas especificidades culturais/territoriais.

Por fim, ressalta-se que sua aplicação requer harmonia entre o exercício da autonomia municipal e a demais entidades federativas, bem como um esforço contínuo para fortalecer a legislação municipal e garantir a eficácia dos princípios constitucionais.

#### **1.4.2. Toda lei urbanística é uma lei municipal, mas nem toda lei municipal é uma lei urbanística.**

O Direito Urbanístico no Brasil teve origem no início do século XX, quando as cidades começaram a crescer em ritmo acelerado, o processo de êxodo rural e inchaço das cidades acarretaram problemas urbanos, como falta de infraestrutura, ocupação desordenada do solo e desigualdade social.

Foi somente com a Constituição Federal de 1988 que o Direito Urbanístico teve seu status constitucional concedido, dando-lhe reconhecimento como instrumento fundamental para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

No período anterior à CF/88, a legislação urbana era demasiadamente fragmentada. Neste contexto, ponto de partida para a estrutura legislativa urbana foi a Lei nº 6.766/1979 (Lei de parcelamento urbano), porém sua aplicação permaneceu.

A Constituição de 1988, por sua vez deu uma guinada nessa situação ao determinar que política urbana deveria ser promovida pelos municípios sob a esfera do governo local para ordenar o desenvolvimento completo das funções sociais da cidade e para o bem-estar de seus habitantes.

Vejamos o que diz o art. 182 da CF/88 *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, 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.

§ 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.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, 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 - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana 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.

Atendendo aos mandamentos constitucionais, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) foi promulgado como verdadeiro marco regulatório, respaldando o Direito Urbanístico por meio de diretrizes gerais para a política pública urbana e ofertando ferramentas para a gestão democrática das cidades.

Sobre o tema, Saule Júnior (2001), destaca que *"o Estatuto da Cidade é um avanço relevante na consolidação do Direito Urbanístico como disciplina*

*autônoma, pois reúne princípios como função social da propriedade e gestão democrática das cidades".*

Pelo já estudado, podemos concluir que o Direito Municipal versa sobre as competências e atribuições do município enquanto ente federativo autônomo, ao passo que o Direito Urbanístico trata especificamente de organizar o espaço urbano com forte ênfase no desenvolvimento sustentável de modo participativo e prol do bem-estar social.

A partir desse panorama, conceitua-se:

- ❖ **Direito Municipal** é o conjunto de normas e princípios que asseguram a autonomia dos municípios e uma gestão pública eficiente, transparente e participativa. Encampando essa posição, Hely Lopes Meirelles (2014) ensina que *Direito Municipal é o ramo do Direito Público que disciplina a organização e o funcionamento dos municípios, as relações com os cidadãos e os outros entes federativos.*
- ❖ **Direito Urbanístico**, por sua vez, apresenta enfoque relacionado ao uso e ocupação do solo urbano, objetivando impulsionar o desenvolvimento das cidades de forma mais sustentável e socialmente justa. Nelson Saule Júnior (2001) ensina que o Direito Urbanístico é destinado a "atender à função social da cidade com o público por meio do Plano Diretor, regularização fundiária e demais instrumentos de gestão pública".

Isto posto, enquanto a lei municipal alcança diversos aspectos da administração pública e interesses locais, a lei urbanística é mais específica, focando no desenvolvimento, uso e organização do espaço urbano para garantir uma cidade planejada, justa e sustentável.

**O Direito Urbanístico é, portanto, uma área especializada dentro do Direito Municipal.**

Vejamos alguns exemplos que diferenciam a atividade legislativa municipal da urbanística:

- ❖ **Ordenação do Espaço Urbano:** O Direito Urbanístico enfrenta problemas relacionados ao Solo urbano desmedido, exposta aos perigos da especulação imobiliária e deterioração ambiental. Assim, produz normas com a finalidade de balizar o planejamento urbano, buscando um desenvolvimento organizado e sustentável das cidades. Exemplo é o Plano Diretor Municipal.
- ❖ **Promoção da Justiça Social:** O Direito Urbanístico detém a finalidade de garantir o uso adequado do solo alinhado aos conceitos de sustentabilidade, além de assegurar a disponibilidade de moradia digna, transporte público, saneamento básico e áreas verdes, com o objetivo de diminuir as desigualdades sociais e promover a inclusão urbana. Nesse sentido, Ermínia Maricato ensina que *"o planejamento urbano é um instrumento fundamental para superar as desigualdades históricas que marginalizam grande parte da população urbana"*.
- ❖ **Fortalecimento da Autonomia Municipal:** é de atribuição do Direito Municipal a defesa da autonomia municipal, expressada por meio da sua capacidade de se auto-organizar, auto legislar e se autoadministrar em assuntos focados nas questões próprias de interesse local e em seu limite territorial. Exemplo é a Lei Orgânica do Município.

Desta forma, a legislação municipal pode ser caracterizada como o conjunto de leis e normas criadas para regulamentar e organizar, nos limites do território municipal, as matérias qualificadas como de **interesse local**.

## 1.5. Princípios Do Direito Municipal E Urbanístico

### 1.5.1. Princípios Do Direito Municipal

O Direito Municipal, de um modo geral, é submetido aos mesmos princípios constitucionais do Direito Administrativo, responsáveis por orientar a atuação da administração pública em todos os níveis e por óbvio, também a municipal.

Os princípios constitucionais direcionados à Administração Pública estão dispostos no art. 37 da CF/88, vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos **Municípios** obedecerá aos **princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência** e, também, ao seguinte (grifo nosso):

Retira-se, por esse meio, como princípios basilares para a interpretação e aplicação da Legislação municipal, os princípios da **[I]** Legalidade, **[II]** Impessoalidade, **[III]** Moralidade, **[IV]** Publicidade e **[V]** Eficiência.

Acrescenta-se como relevantes para o Direito Municipal o **[VI]** princípio da Supremacia do Interesse Público, **[VII]** Proporcionalidade e da **[VIII]** Autonomia Municipal (art. 30 da CF/88).

Passaremos, abaixo, a conceituar cada um destes princípios com o auxílio do posicionamento doutrinário:

**[I] Princípio da Legalidade:** A administração pública somente poderá agir em razão de autorização legal, atentando-se sempre a hierarquia das normas.

Di Pietro, conceitua que *a legalidade, como princípio da administração pública, significa que esta só pode fazer o que a lei permite.*

**[II] Princípio da Impessoalidade:** A administração municipal deve atuar com neutralidade, sem favorecimentos ou perseguições individuais.

Sobre o princípio da impessoalidade, Celso Antônio Bandeira de Melo ensina que *“a impessoalidade veda a prática de atos administrativos com finalidade diversa da prevista em lei, especialmente para beneficiar ou prejudicar pessoas determinadas”*.

**[III] Princípio da Moralidade:** Exige conduta ética dos agentes públicos municipais, conforme os valores sociais e jurídicos.

É perceptível um enfoque de aplicação voltada para o combate a corrupção, como bem estabelece o §4º do art. 37 da CF/88, *“Os atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário”*.

**[IV] Princípio da Publicidade:** A administração municipal deve tornar públicos seus atos, garantindo transparência.

Sobre esse conceito, Di Pietro esclarece que *“a publicidade não é mera formalidade, mas condição de eficácia e moralidade dos atos administrativos”*.

Sua aplicabilidade é de fácil visualização, dentre outras, em normas relacionadas à obrigatoriedade da divulgação de editais de licitação, prestação de contas e acesso a informações via Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011).

**[V] Princípio da Eficiência:** Exige que a administração municipal atue com qualidade e economicidade na perseguição de resultados concretos. Sua aplicação é voltada para a otimização dos serviços públicos e redução de desperdícios.

**[VI] Princípio da Supremacia do Interesse Público:** O interesse coletivo deve ser o principal norteador das decisões municipais.

Inclusive, Celso Antônio Bandeira de Mello, respaldando sua importância, ensina que *“o interesse público é a razão de ser da administração, justificando até mesmo restrições a direitos individuais.”*

Exemplo claro sobre a primazia do interesse público é registrado em eventual desapropriação de propriedade privada para a realização de obras de utilidade pública, como por exemplo a construção de escolas ou duplicação de vias.

**[VII] Princípio da Proporcionalidade:** As medidas adotadas pelo município devem ser adequadas, necessárias e equilibradas em relação ao fim buscado.

Corroborando, Di Pietro (2020) explana que *“a proporcionalidade exige que o administrador não ultrapasse os limites indispensáveis à satisfação do interesse público.”*

**[VIII] Princípio da Autonomia Municipal:** os municípios, desde que observado o princípio da Hierarquia das Normas, possuem competência para se auto-organizar, autoadministrar e auto legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30 da CF/88).

José Afonso da Silva, sedimenta o conceito ao afirmar que *“a autonomia municipal é garantia constitucional que assegura aos entes locais capacidade de autogoverno, autolegislação e autoadministração”*.

### 1.5.2. Princípios Do Direito Urbanístico

Como já delineado, o Direito Urbanístico é uma especialização do Direito Municipal, sendo assim, também é guarnecido por princípios que orientam a melhor aplicação de compreensão das leis urbanas.

De fato, os princípios refletem os valores e objetivos sob os quais a política urbana deve operar, como justiça social, sustentabilidade ambiental e participação popular. Vejamos:

#### **Princípio da Função Social da Propriedade**

O princípio da função social da propriedade está estabelecido no artigo 5º, XXIII, da CF/88, que prescreve que a propriedade deve servir à sua função social, ou

seja, o direito a propriedade é ilimitado, de modo que a propriedade somente será garantida caso atenda sua função social.

Nesse sentido, com relação à área urbana, significa que o uso e a ocupação do solo devem promover o bem coletivo e o desenvolvimento sustentável.

Encampando essa ideia Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2012), explana que:

a função social da propriedade urbana exige que o proprietário faça uso da propriedade de acordo com as necessidades da coletividade, caso contrário, penalidades como desapropriação por não adesão à função social seriam aplicadas.

Exemplo interessante é a alíquota progressiva do IPTU em razão da utilidade do bem imóvel urbano, conforme o interesse público. Outro exemplo seria a desapropriação de imóveis para promoção de moradia popular.

### **Princípio da Gestão Democrática das Cidades**

É um princípio que visa garantir a participação popular, a transparência e o equilíbrio entre desenvolvimento urbano e justiça social.

Esse princípio é consagrado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que tratam do desenvolvimento urbano.

Relacionando tal princípio ao próprio direito à cidade, Henri Lefebvre (1968), traz contributo importante ao afirmar que "*o direito à cidade é o direito de mudá-la para os propósitos e necessidades de seus habitantes*".

A oitiva da população é a melhor maneira de se construir valores, selecionar desejos e conhecer as necessidades daquela comunidade de afetação das políticas públicas urbanísticas. Para tanto, ações como realização de audiência pública e publicidade dos atos administrativo e fortalecimento de espaços públicos de participação são essenciais.

## Princípio da Sustentabilidade Ambiental

É um princípio projetado para conciliar o desenvolvimento urbano com os padrões de proteção ambiental e qualidade de vida dos cidadãos.

O princípio da Sustentabilidade Ambiental é descrito pelo art. 225 da CF/88, da seguinte forma "*Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado [...] impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.*"

No mesmo sentido, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) exige que municípios incorporem os conceitos de sustentabilidade em seus planos diretores, promovendo uso racional do solo e mobilidade urbana de baixo impacto.

Merece citação, os 17 objetivos de desenvolvimento sustentável estabelecidos pela Assembleia das Nações Unidas, abaixo:



## Princípio da Justiça Social

Buscando reduzir as desigualdades sociais e promover a inclusão urbana, o princípio da justiça social busca garantir a distribuição equitativa dos recursos na

cidade, como moradia, transporte, saneamento e áreas verdes, como também a concessão de oportunidades e proteção de direitos.

Encampando tal posicionamento, Ermínia Maricato (2015) defende que *"a justiça social no planejamento urbano requer a superação das desigualdades históricas que marginalizam grandes parcelas da população urbana"*.

Infelizmente, no Brasil, a justiça social enfrenta desafios como a desigualdade econômica e a exclusão social. Superar essa questão histórica não é simples, políticas públicas focadas em cotas raciais/sociais, oferta de moradia digna, saúde, educação básica de qualidade, transferência de renda e direitos trabalhistas são imprescindíveis nesse processo.

Pelo exposto, observa-se que a evolução histórica do Direito Urbanístico no Brasil reflete a crescente relevância atribuída à política urbana como um instrumento para o avanço do desenvolvimento sustentável e de justiça social.

Enquanto os princípios do Direito Municipal coincidem em sua maioria com os princípios gerais do Direito Administrativo, os princípios que ancoram o Direito Urbanístico, são ferramentas orientadas para influenciar e direcionar a resolução dos desafios impostos aos governos municipais em matérias da esfera urbana representada pelo interesse local, perfazendo uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável.

## 2. LEGISLAÇÃO URBANA E O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO DAS CIDADES

Compreendendo os conceitos de interesse local contextualizados com os princípios norteadores da legislação urbanística, nota-se que o Município é protagonista em matéria de planejamento urbano, atuando como agente impulsionador do desenvolvimento sustentável e participativo.

Nesse propósito, suas competências legislativas e administrativas, aliadas a instrumentos como o Plano Diretor e a avaliação ambiental estratégica, permitem a construção de cidades mais justas, inclusivas e ambientalmente equilibradas.

Igualmente, a implantação de uma gestão democrática e participativa é essencial para garantir que as políticas urbanas sejam mais sensíveis às reais necessidades de sua comunidade de afetação, tornando-se exponencialmente mais eficiente e humanizada.

Em franca corroboração, José Afonso da Silva ensina que “*o planejamento adequado contribui para a justiça social, a preservação ambiental e a eficiência na alocação de recursos públicos*”.

Desta maneira, em *roll* exemplificativo, quatro pontos estratégico a serem atacados pelas ações urbanísticas:

- ❖ **Redução de Desigualdades:** Instrumentos de urbanização inclusiva proporcionam acesso a moradia, transporte público e saneamento a todos os cidadãos.
- ❖ **Proteção Ambiental:** Normas urbanísticas podem proteger áreas verdes, promover o uso racional dos recursos e mitigar os impactos das mudanças climáticas.
- ❖ **Mobilidade Urbana Sustentável:** Incentivo ao transporte coletivo e transporte descarbonizados para reduzir emissões de poluentes e melhorar a qualidade de tráfego pelas cidades.

- ❖ **Promoção de Habitação Digna:** Regularização fundiária e habitação social são essenciais para garantir qualidade de vida aos moradores de áreas periféricas.

Ultrapassada essa explanação, apresentaremos os instrumentos básicos de gestão urbana referenciado pela obra “Leis Urbanísticas dos Municípios do Espírito Santo”, produzido pelo Instituto Jones dos Santos Neves.

## 2.1. Lei De Perímetro Urbano

A Lei do Perímetro Urbano consiste na delimitação da zona urbana do município.

Para tanto, considera-se a capacidade do poder público municipal em cumprir o pleno ordenamento deste território. E aqui temos um ponto interessante sobre a hierarquia das normas.

Isto porque a Legislação Federal, por meio do § 1º, art. 32 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66) para fins de imposição tributária (IPTU) condiciona a qualificação de “imóvel urbano” à oferta de no mínimo dois benefícios urbanos ao imóvel e de responsabilidade da Administração Pública Municipal, vejamos:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, **como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.**

§ 1º Para os efeitos deste imposto, **entende-se como zona urbana a definida em lei municipal;** observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Em contrapartida, o Município de Vitória ao promulgar a Lei n. 4476/97 que também dispõe sobre Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU), eleva para 3 o número de benefícios urbanísticos que o imóvel deve possuir para ser considerado urbano, percebam os termos do art. 1 da mencionada lei:

Art. 1º O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel urbano.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, **considera-se como urbano o imóvel localizado em região beneficiada com pelo menos três dos seguintes serviços públicos:**

- a. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b. abastecimento de água;
- c. sistema de esgoto sanitário;
- d. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e. escola de primeiro grau ou posto de saúde, a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - Considera-se também, imóvel urbano, a área urbanizável ou de expansão urbana, constante de loteamento, destinada à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Rememorando os incisos I e II do art. 30 da CF/88, as competências municipais são caracterizadas por duas obrigações principais, quais sejam I - legislar sobre assuntos de **interesse local** e II - **suplementar a legislação** federal e a estadual no que couber.

Desta forma, percebe-se que o Município de Vitória inova ao se submeter à maior obrigação de retorno para a sociedade, no caso 3 benefícios urbanísticos. Rememorando hierarquia das normas, a inconstitucionalidade somente seria observada caso houvesse uma redução das determinações Constitucionais (2 benefícios urbanos), como houve uma **suplementação** de obrigações (3 benefícios urbanos), não há que se falar em inconstitucionalidade, mas tão somente no dever do Município de garantir o melhor bem-estar possível para sua comunidade.

Frisa-se, os mandamentos constitucionais limitam a atuação do Estado quando servem para reduzir as liberdades individuais e não quando atua na melhor satisfação do interesse público.

Por fim, registra-se que o restante do município, por exclusão, é considerado zona rural cuja tributação está sujeita ao Imposto Territorial Rural (ITR), de competência do Governo Federal. Sendo assim, a delimitação da zona urbana define tão somente a porção do município que pode ser parcelada para fins urbanos, impactando tanto no seu preço e estrutura quanto na capacidade de perceber políticas públicas.

## 2.2. Plano Diretor Municipal (PDM)

De acordo com o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), o Plano Diretor Municipal - PDM é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

O PDM funciona como verdadeiro guia para o desenvolvimento físico, social e econômico do Município, uma vez que estabelece diretrizes e normas para ocupação e expansão do solo, devendo necessariamente abranger a totalidade do território do Município.

Nelson Saule Júnior (2001), conceitua PDM como "*instrumento de planejamento estratégico que visa garantir a função social da cidade e da propriedade urbana, promovendo a justiça social e a sustentabilidade ambiental*".

Além dos princípios atinentes ao direito urbanístico, uma série de diretrizes devem orientar o crescimento e a organização do município de modo a compatibilizar os serviços públicos, a infraestrutura e o meio ambiente às prioridades de investimentos com foco no desenvolvimento participativo e sustentável do município em todas as suas dimensões.

A construção legislativa e execução do PDM deve assegurar a ampla participação da população, senão vejamos o que expões o §4º do art. 40 do Estatuto das Cidades, *in verbis*:

*§ 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. (grifo nosso)*

Desta forma, o processo de elaboração do PDM deve ocorrer de modo participativo, de modo que para além da aprovação na câmara dos vereadores e sancionado pelo prefeito, deve assegurar a participação de representantes de todos os segmentos sociais e dos diversos territórios da cidade.

O PDM deverá ser formalizado por meio de lei municipal, elevando-se ao verdadeiro resultado de um pacto desenvolvimentista firmado entre a sociedade, Poder Executivo e Legislativo.

Faz-se digno de nota que o PDM, enquanto instrumento de planejamento, também deverá ser revisto e repactuado a cada 10 anos.

Importante acrescentar que as normas de uso e ocupação do solo que se estabelece a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, com a finalidade de localizar áreas adequadas e as diferentes atividades urbanas compatíveis, deverão considerar a capacidade de infra-estrutura e de demanda para sua utilização

Concluindo-se, por esta via, pelo apontamento de áreas para a implantação dos equipamentos públicos (saúde, parques urbanos, educação, cultura, lazer), para moradias de interesse social, de proteção ambiental, de valor histórico cultural, além de definir a organização da estrutura do espaço urbano a curto, médio e longo prazo.

O PDM deverá conter um conjunto de parâmetros urbanísticos capazes de definir grandezas e índices que caracterizam aspectos relativos à densidade e à paisagem urbana, tais como: gabaritos, afastamentos, coeficientes de aproveitamento, taxa de permeabilidade, dentre outros.

O art. 235 da CF/88 determina que o PDM deverá contar com no mínimo:

**Art. 235** *O plano diretor deverá dispor, no mínimo, sobre os seguintes aspectos:*

*I - regime urbanístico através de normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo, e também ao controle das edificações;*

*II - proteção de mananciais, áreas de preservação ecológica, patrimônio paisagístico, histórico e cultural, na totalidade do território municipal;*

*III - definição de áreas para implantação de programas habitacionais de interesse social e para equipamentos públicos de uso coletivo.*

Assim, aponta-se como elementos do Plano Diretor Municipal:

- ❖ **Diagnóstico da situação urbana:** o Plano Diretor é iniciado com um diagnóstico detalhado de uma situação urbana, incluindo aspectos como a distribuição da população, infraestruturas existentes, áreas de conservação ambiental e problemas urbanos. Esse diagnóstico é responsável por definir diretrizes e objetivos.
- ❖ **Diretrizes e objetivos:** nortearão o desenvolvimento urbano em prol de questões como moradias de interesse social, proteção ambiental e a melhoria da mobilidade urbana. Tais diretrizes devem estar harmonizadas junto aos princípios do Direito Urbanístico, em especial a função social da propriedade e da gestão democrática das cidades.
- ❖ **Zoneamento Urbano:** É um dos principais instrumentos do Plano Diretor, serve para o parcelamento do território municipal em zonas com diferentes usos e ocupações. Define-se áreas para habitação, comércio, indústria, preservação ambiental e outros usos, garantindo a ordenação do espaço urbano.
- ❖ **Instrumento de Gestão Urbana:** Permite ao município controlar o uso do solo e promover o desenvolvimento sustentável. Estabelecendo-se diversos instrumentos de gestão urbana, como por exemplo a outorga

onerosa do direito de construir, o estudo de impacto de vizinhança (EIV) e a regularização fundiária.

- ❖ **Participação Popular** é indispensável para a produção de uma PDM sensível aos reais anseios e necessidades da população. Com esse propósito, a elaboração do PDM deve ser precedida de audiências públicas, consultas populares e outras formas de envolvimento da comunidade.

Pelo exposto, conclui-se que o Plano Diretor Municipal é um instrumento essencial para o planejamento e gestão das cidades, garantindo um desenvolvimento urbano sustentável, justo e participativo.

Para um resultado fidedigno à sua comunidade de afetação, a elaboração e implementação do PDM deve ser realizada de maneira democrática, com a contribuição de diversos setores da sociedade. Viabilizando, por esse meio, que as políticas públicas urbanas sejam eficientes em atender as reais necessidades e desejos da população.

### 2.3. Parcelamento Do Solo Urbano

O Parcelamento do Solo Urbano é um instrumento fundamental para a organização do território das cidades, podendo ser realizado por meio de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. Devendo integrar o Plano Diretor Municipal.

Para fins de melhor compreensão, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (§1º do art. 2º da lei nº 6.766/1979).

O desmembramento, por sua vez, é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não

implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (§2º do art.2º a lei nº 6.766/1979).

Segundo Hely Lopes Meirelles (2014), "*o parcelamento do solo é um instrumento essencial para o ordenamento do espaço urbano, permitindo que o poder público controle o crescimento das cidades e promova o desenvolvimento sustentável*".

O parcelamento do solo urbano objetiva garantir à população terrenos dotados de requisitos urbanísticos indispensáveis ao cumprimento da função social da cidade, tais como: **[I]** Dimensões mínimas de lotes; **[II]** Acesso por vias públicas e demais características técnicas compatíveis com suas funções; **[III]** Infraestrutura básica; **[IV]** reserva de áreas para praças e para implantação dos equipamentos urbanos necessários, **[V]** Garantias para a preservação ambiental; **[VI]** Locais adequados e sem risco para a construção e de **[VII]** Infraestrutura básica.

O § 6º do art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, define que a infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Registra-se, ainda, as principais zonas urbanas: **[I]** Zona Residencial, **[II]** Zona comercial, **[III]** Zona Industrial, **[III]** Zona de Preservação Ambiental e **[IV]** Zona Mista.

Desta forma, observa-se que o parcelamento urbano do solo, além de organizar todo o território das cidades, também estabelece benefícios mínimos de políticas públicas para essas áreas. Tornando-as mais dignas e inclusivas.

## 2.4. Regularização Fundiária

A regularização fundiária é o processo de legalização de áreas ocupadas irregularmente, garantindo o direito à propriedade e o acesso à infraestrutura básica.

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a regularização fundiária é um instrumento fundamental para a promoção da justiça social e a redução das desigualdades urbanas.

Senão vejamos o que estabelece o inc. XVI do art. 2º do Estatuto das Cidades, *in verbis*:

*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:*

*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;*

Sendo assim, a regularização fundiária envolve diversas etapas, como a identificação das áreas ocupadas, a regularização dominial, a urbanização das áreas e a integração das comunidades ao tecido urbano.

Encampando o tema Ermínia Maricato (2015), destaca que:

*“a regularização fundiária é um processo complexo que exige a articulação entre o poder público, a iniciativa privada e a comunidade, visando garantir o direito à moradia e a melhoria da qualidade de vida da população”.*

Pelo estudado, evidencia-se que o parcelamento urbano do solo em conjunto da regularização fiduciária, promovem relevantes impactos urbanos, tais como:

- ❖ **Inclusão Social**, garantindo o direito à moradia e o acesso à infraestrutura básica, como água, esgoto, energia elétrica e transporte público.

Nelson Saule Júnior (2001), chegou a afirmar que "a regularização fundiária é um instrumento fundamental para superar as desigualdades históricas que marginalizam grande parte da população urbana".

- ❖ **Melhoria da Qualidade de Vida da população**, ao garantir o acesso a serviços públicos e equipamentos urbanos, como escolas, postos de saúde e áreas de lazer.
- ❖ **Ordenação do Espaço Urbano** ao integrar áreas ocupadas irregularmente ao tecido urbano e promover a ocupação ordenada do solo.
- ❖ **Valorização imobiliária** das áreas regularizadas, ao garantir a segurança jurídica e o acesso à infraestrutura básica.

Por fim, mostra-se imperioso registrar que a valorização imobiliária deve ser acompanhada de políticas públicas que promovam a inclusão e reduzam os efeitos da gentrificação que desencadeia a “expulsão” da população de baixa renda dessas áreas.

## 2.5. Código De Obras E Código De Edificações

Trata-se de instrumento que permite à administração municipal exercer o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, considerando aspectos de localização no terreno e observância dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações.

Dispõe sobre as regras, gerais e específicas, a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações.

Ademais, estabelece critérios para a construção, reforma e ampliação das edificações, conforme o uso a que se destina, definindo também regras para disciplinar o escoamento das águas pluviais das edificações nos terrenos e a utilização das redes de água e esgotos, podendo também regulamentar sobre as calçadas e rebaixamento de meio-fio.

Desta maneira, garante-se que a construção seja segura e tecnicamente adequada, como também delimita as funcionalidades e segurança do edifício em harmonia com o planejamento urbano.

Por fim, registra-se que as diretrizes dos Código de Obras e Edificações devem estar integradas com outros instrumentos urbanísticos, que, por sua vez, devem ser elaborados ou revisados para o efetivo controle da atividade edilícia no município e manutenção do desenvolvimento urbano seguro e sustentável.

## 2.6. Código De Posturas

O Código de Posturas Municipais é o conjunto das normas municipais disciplinadoras da ordem, higiene e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, bem como das correspondentes relações jurídicas entre o poder público municipal e a população.

Objetiva-se, principalmente, harmonizar o convívio social, garantindo direitos, deveres e padrões que promovam o bem-estar coletivo e o desenvolvimento urbano sustentável.

Além de disciplinar a convivência pacífica entre indivíduos e comunidades, o código incorpora as demandas da vida contemporânea, cada vez mais complexa e diversificada. Abrangendo:

- ❖ **Estética urbanística:** Normas para fachadas, sinalização e integração visual de empreendimentos ao espaço público.

- ❖ **Saúde coletiva:** Controle de vetores de doenças, manejo de resíduos e condições sanitárias de estabelecimentos.
- ❖ **Comunicação e tecnologia:** Regulamentação de atividades que envolvem plataformas digitais e serviços modernos.
- ❖ **Normatização para pequenos negócios:** Simplificação de exigências para micro e pequenas empresas, incentivando o empreendedorismo local.

Integrado ao Código de Postura e em alguns municípios também compoendo as Leis de Zoneamento ou Planos Diretores, o Código ou Política de Meio Ambiente regula as ações públicas municipais, estabelecendo os direitos e obrigações concernentes à:

- ❖ **Gestão ambiental:** Preservação, conservação, recuperação e proteção de recursos naturais (água, solo, ar, fauna e flora).
- ❖ **Controle de poluição:** Fiscalização de fontes poluidoras e incentivo a práticas sustentáveis em atividades econômicas.
- ❖ **Recuperação de áreas degradadas:** Revitalização de ecossistemas afetados por danos ambientais.
- ❖ **Desenvolvimento sustentável:** Equilíbrio entre crescimento econômico, ambiental e social.

O Código de Posturas é um importante instrumento regulatório, capaz de articular desenvolvimento econômico, proteção ambiental e equidade social. Porém, sua efetividade depende da combinação entre fiscalização eficiente, educação cidadã e constante adaptação às novas demandas urbanísticas.

## 2.7. Plano Local De Habitação De Interesse Social (PLHIS)

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é um instrumento de planejamento que define diretrizes, procedimentos e critérios de atuação para o poder público municipal e a iniciativa privada, com o objetivo de garantir o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

Ademais, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), determina que o PLHIS deve ser integrado ao Plano Diretor Municipal, visando a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

Como destacado por Souza (2006, p. 45), "*a habitação de interesse social não se limita à construção de unidades habitacionais, mas envolve a criação de condições para uma vida digna, com acesso a serviços básicos e infraestrutura urbana*".

Neste cenário, podemos apontar que o PLHIS detém como metas principais:

- ❖ **Ampliação do acesso à moradia:** Implementação de programas habitacionais para famílias de menor renda, com foco em regularização fundiária, urbanização de áreas precárias e construção de novas unidades.
- ❖ **Integração com políticas urbanas:** Articulação com políticas de saneamento básico, mobilidade urbana, infraestrutura e serviços públicos, garantindo que as habitações estejam inseridas em contextos urbanos qualificados.
- ❖ **Promoção da equidade social:** Redução de desigualdades socioespaciais, com prioridade para grupos vulneráveis, como populações em situação de rua, comunidades tradicionais e pessoas com deficiência.

Segundo Maricato (2015, p. 32), "*a falta de planejamento integrado entre habitação e infraestrutura é uma das principais causas da segregação urbana e da precariedade das periferias brasileiras*".

Alinhado às suas metas, o PLHIS pode ser estruturado em 3 eixos que se relacionam em razão do prazo:

#### ❖ CURTO PRAZO

**Ações emergenciais:** Atendimento a famílias em situação de risco ou desabrigadas, com soluções provisórias ou definitivas.

**Regularização fundiária:** Titulação de terrenos e legalização de assentamentos informais.

#### ❖ MÉDIO PRAZO

**Urbanização de áreas precárias:** Melhoria de infraestrutura, saneamento e acessibilidade em comunidades carentes.

**Produção de moradias:** Construção de unidades habitacionais por meio de programas públicos ou parcerias com a iniciativa privada.

#### ❖ LONGO PRAZO

**Planejamento territorial integrado:** Incorporação de diretrizes habitacionais ao Plano Diretor e políticas de desenvolvimento regional.

**Sustentabilidade ambiental:** Promoção de projetos que considerem a preservação de recursos naturais e a mitigação de impactos ambientais.

A implementação do PLHIS enfrenta desafios como a escassez de recursos financeiros, a complexidade dos processos de regularização fundiária e a necessidade de articulação intersetorial. No entanto, como afirma Rolnik (2019, p. 78), *"a habitação é um direito fundamental, e sua garantia exige compromisso político, planejamento técnico e participação social"*.

Portanto, o Plano Local de Habitação de Interesse Social é um instrumento estratégico para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis. Sua efetividade depende da integração entre políticas públicas, participação social e compromisso com a equidade urbana.

### 3. FISCALIZAÇÃO E CONTROLE URBANÍSTICO

A atividade de fiscalização e controle urbanístico realizados pela Administração Pública são fundamentais para garantir o cumprimento da legislação urbanística, na promoção do desenvolvimento ordenado e equitativo das cidades, além da proteção do meio ambiente.

Por tais razões, o objetivo desse tópico será o de apresentar um panorama sobre a fiscalização e controle urbanístico, apontando as principais ferramentas fiscalizatórias e principais irregularidades encontradas.

#### 3.1. Principais Instrumentos De Fiscalização Urbanística

**Vistorias e Inspeções:** são realizadas pelos órgãos municipais de fiscalização, com o objetivo de verificar o cumprimento das normas de uso e ocupação do solo.

Segundo Hely Lopes Meirelles (2014), "*as vistorias são essenciais para identificar irregularidades e garantir a conformidade das construções com as normas urbanísticas*".

**Autos de Infração e Notificações:** são instrumentos utilizados para formalizar as irregularidades encontradas e determinar as medidas corretivas a serem adotadas.

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o auto de infração registra o fato gerador, podendo culminar na aplicação de multas, embargo de obras e até demolição de construções irregulares.

**Embargo e Demolição:** enquanto o mero embargo diz respeito a uma medida preventiva capaz de suspender eventuais obras ou atividades irregulares, a demolição é uma medida extrema que objetiva remediar a existência de construções que representem riscos à sociedade ou ao meio ambiente.

Nas palavras de Nelson Saule Júnior (2001), *"o embargo e a demolição são instrumentos essenciais para garantir a efetividade das normas urbanísticas"*.

**Cadastro Técnico Multifinalitário:** trata-se de banco de dados que reúne informações sobre os imóveis e as construções do município. Apresenta papel importante no monitoramento do cumprimento da legislação urbanística, bem como auxilia na identificação de irregularidades.

### 3.2. Principais Irregularidades Urbanísticas

**Construções em Áreas de Preservação Permanente (APPs):** considerado uma das irregularidades mais recorrentes nos municípios, representa risco ao meio ambiente e à segurança da população.

De acordo com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), as APPs são áreas protegidas por lei, onde a ocupação e a construção são restritas ou proibidas. Observado esse tipo de infração, a Demolição geralmente é o único instrumento realmente efetivo.

**Descumprimento da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento:** é uma irregularidade que, via de regra, resulta em construções superdimensionadas e desordenadas.

Nas palavras de Ermínia Maricato (2015), "*o controle da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento é fundamental para garantir a qualidade do espaço urbano*".

**Obras sem licenciamento:** é uma grave irregularidade, capaz de resultar em multas, embargo e até mesmo a demolição. Registra-se que o licenciamento é obrigatório para qualquer construção ou atividade que possa impactar o meio ambiente ou o espaço urbano.

**Uso irregular do solo:** Exemplo dessa irregularidade seria a instalação de comércio em zona residencial, apesar de ser uma irregularidade comum e de baixa agressividade, é motivo de conflitos e degradação do espaço urbano.

No decorrer do curso estudamos como o Município e suas ferramentas urbanísticas são preponderantes na promoção do desenvolvimento sustentável, participativo e igualitário das cidades. Nesse propósito, os instrumentos de fiscalização são imprescindíveis para dar eficácia às normas de uso e ocupação do solo.

#### 4. DESAFIOS DA URBANIZAÇÃO ACELERADA

A urbanização é um fenômeno global que transforma áreas rurais em urbanas, impulsionada pelo crescimento populacional, industrialização e busca por melhores condições de vida. No entanto, quando ocorre de forma acelerada e desordenada, traz consigo desafios complexos que exigem uma gestão urbana eficiente e planejada.

Segundo a ONU-Habitat (2016) "*urbanização é um fenômeno irreversível, mas quando ocorre de forma desordenada, gera exclusão, desigualdade e degradação ambiental.*"

Atentos a isso, abordaremos abaixo os principais impactos da urbanização acelerada:

### ❖ **Expansão Desordenada e Periferização**

A urbanização acelerada muitas vezes resulta na ocupação irregular de áreas periféricas, onde faltam infraestrutura e serviços básicos. Expandindo as “favelas ou comunidades urbanas”.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), *"mais de 16 milhões de brasileiros vivem em aglomerados subnormais, caracterizados por ocupações irregulares e falta de infraestrutura"*.

O IBGE define favela como um território popular originado das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às necessidades de moradia, diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade.

Nesse sentido, David Harvey, em 'O Direito à Cidade' (2012), afirma que *a expansão das cidades sem planejamento adequado resulta em periferias marginalizadas, onde falta infraestrutura e oportunidades*. Como exemplo, em São Paulo, a expansão desordenada levou à formação de favelas e loteamentos irregulares, como na região de Paraisópolis, onde milhares de famílias vivem em condições precárias.

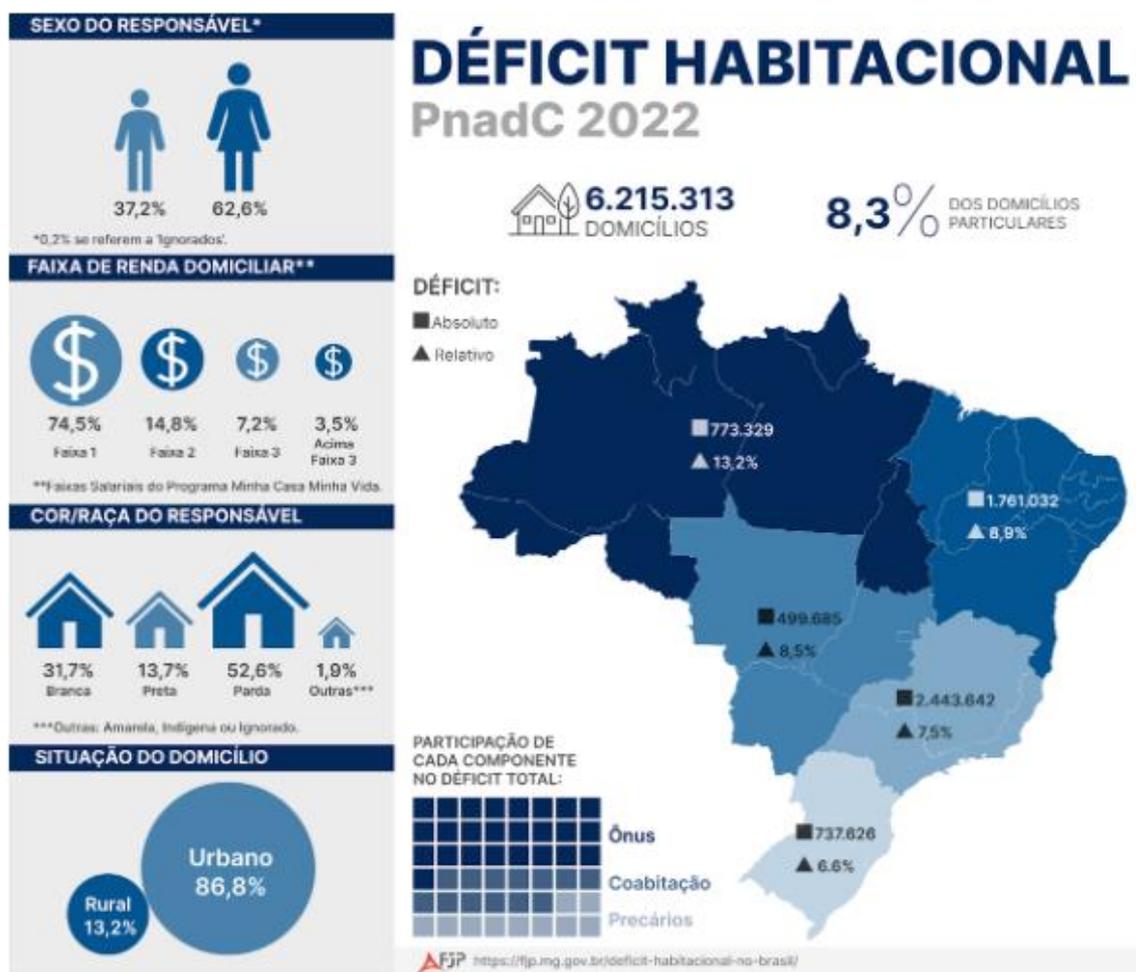
### ❖ **Déficit Habitacional**

A falta de moradias ou condições adequadas de habitação é um dos maiores desafios da urbanização acelerada.

Nesse cenário, o termo déficit habitacional qualifica um determinado número de famílias sem moradia ou que vivem em condições de moradia precárias.

Ademais, é encampado pelo conceito de déficit habitacional os domicílios em coabitação e com elevado custo de aluguel.

No Brasil, segundo a Fundação João Pinheiro (2021) registrou que o déficit habitacional é de aproximadamente 6 milhões de unidades, representando 8,3% de habitações ocupadas. Observou, ainda, que a maioria do déficit se relaciona com famílias com renda de até 2 salários mínimos.



Os efeitos da situação são observado na existência de ocupações em áreas de risco, como encostas e margens de rios, aumentando exponencialmente a vulnerabilidade da população, em especial em relação à segurança pública e à saúde pública.

### ❖ **Pressão sobre os Serviços Públicos**

O crescimento populacional nas cidades sobrecarrega sistemas de saúde, segurança, educação, transporte e saneamento básico. Além de evidenciar recorrentes episódios de falta de acessibilidade e inclusão, onde muitas cidades não possuem uma infraestrutura acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, dificultando o acesso a espaços públicos, transporte e serviços.

### ❖ **Degradação Ambiental**

A urbanização acelerada tem levado à degradação ambiental, com a destruição de áreas verdes, a poluição dos recursos hídricos e o aumento das emissões de gases de efeito estufa.

De acordo com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), a proteção ambiental é essencial para garantir a sustentabilidade das cidades.

### ❖ **Segregação Socioespacial**

A urbanização desordenada aprofunda as desigualdades sociais, concentrando riqueza em áreas centrais e relegando populações de baixa renda às periferias.

Como destaca Nelson Saule Júnior (2001), "a desigualdade social é uma das marcas mais visíveis da urbanização desordenada, com a segregação espacial e a marginalização de comunidades inteiras". Outrossim, a urbanista Raquel Rolnik (2015), ensina que "a segregação urbana é um reflexo das desigualdades sociais, que se materializam no espaço das cidades".

### ❖ **Caos na Mobilidade Urbana**

A urbanização acelerada tem resultado em grave crise da mobilidade urbana, isso em razão do aumento exacerbado do tráfego de veículos, a falta de transporte público eficiente e a dificuldade de deslocamento da população.

Como sinaliza Hely Lopes Meirelles (2014), "a mobilidade urbana é um dos principais desafios das cidades brasileiras, exigindo investimentos em transporte público e infraestrutura viária". Ademais, alinhando-se aos conceitos de sustentabilidade, devemos registrar a necessidade de investimento em mobilidade urbana ancorada em energia limpa.

A urbanização acelerada apresenta desafios significativos para as cidades brasileiras, exige-se cada vez mais uma gestão urbana eficiente, sustentável e promotora da participação social, somente assim conseguiremos superar tais adversidades e oportunizaremos o desenvolvimento da cidade de forma harmoniosa.

## **5. NOVAS PERSPECTIVAS: TENDÊNCIAS E DESAFIOS PARA O FUTURO DO PLANEJAMENTO URBANO.**

Como um reflexo das mudanças globais, antigos problemas se sobrepõem aos novos problemas como, por exemplo, extraordinário crescimento populacional nas cidades, efeitos das mudanças climáticas e até mesmo risco de novas pandemias. Assim como toda metamorfose sociocultural observada e acelerada pela revolução digital, o planejamento urbano também está proporcionalmente em constante evolução.

Os novos desafios são incorporando por tendências que visam a construção de cidades mais sustentáveis, inclusivas e inteligentes.

Para esse alcance, é uma urgência a necessidade de se repensar as práticas de planejamento urbano. Por isso, apresentaremos abaixo um breve panorama das principais tendências e desafios para o futuro do planejamento urbano:

### 5.1. Desafios para o Futuro do Planejamento Urbano

- ❖ **Crescimento Populacional e Expansão Urbana:** O crescimento populacional e a expansão urbana desordenada são desafios significativos, especialmente em países em desenvolvimento. Conforme afirmação do Banco Mundial (2021), *"a urbanização acelerada exige planejamento urbano eficiente para evitar a formação de favelas, a degradação ambiental e a falta de infraestrutura"*.
- ❖ **Mudanças Climáticas:** As mudanças climáticas representam um desafio urgente para o planejamento urbano, exigindo a adoção de medidas de adaptação e mitigação. Como destaca o Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas (IPCC, 2021), *"as cidades precisam se preparar para eventos climáticos extremos, como enchentes, secas e ondas de calor, através de infraestruturas resilientes e políticas de redução de emissões"*.
- ❖ **Desigualdades Sociais e Exclusão Urbana:** As desigualdades sociais e a exclusão urbana continuam sendo desafios persistentes, especialmente em cidades com altos índices de pobreza e segregação espacial. Como ensina Raquel Rolnik (2015), *"a exclusão urbana é um fenômeno global que exige políticas públicas inclusivas e participativas para garantir o direito à cidade para todos"*.
- ❖ **Revolução Tecnológica e Desigualdade Digital:** A revolução tecnológica traz oportunidades, mas também desafios, como a desigualdade digital.

Segundo ensinamento de Saskia Sassen (2018), *"a tecnologia pode ampliar as desigualdades se não for acessível a todos, exigindo políticas públicas que garantam a inclusão digital e o acesso à informação"*.

## 5.2. Tendências para o Futuro do Planejamento Urbano

- ❖ **Cidades Inteligentes (Smart Cities)** As cidades inteligentes utilizam tecnologia e dados para melhorar a gestão urbana, otimizando serviços como transporte, energia, segurança e saúde.

Nesse sentido Carlos Leite (2018) ensina que *"as cidades inteligentes são aquelas que utilizam a tecnologia para promover a eficiência, a sustentabilidade e a qualidade de vida da população"*.

Exemplos seriam o uso de sensores para monitorar o tráfego e sistemas de iluminação pública que reduzem o consumo de energia.

- ❖ **Sustentabilidade e Resiliência Urbana** A sustentabilidade e a resiliência urbana são tendências fundamentais para enfrentar os desafios das mudanças climáticas e a escassez de recursos naturais.

De acordo com o Relatório Brundtland (1987), *"o desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem às suas próprias necessidades"*.

Isso inclui a adoção de práticas como a construção de edifícios verdes, a gestão eficiente de resíduos e a criação de infraestruturas resilientes a desastres naturais.

- ❖ **Inclusão Social e Equidade Urbana** A inclusão social e a equidade urbana são tendências que visam reduzir as desigualdades e garantir o acesso de todos aos benefícios do desenvolvimento urbano.

Como destaca Ermínia Maricato (2015), *"a inclusão social é essencial para superar as desigualdades históricas que marginalizam grande parte da população urbana"*. Isso inclui políticas de habitação social, transporte acessível e espaços públicos inclusivos.

- ❖ **Mobilidade Urbana Sustentável** A mobilidade urbana sustentável é uma tendência que busca reduzir a dependência de veículos individuais e promover meios de transporte mais eficientes e menos poluentes.

Conforme o Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP, 2020), *"a mobilidade sustentável inclui o investimento em transporte público, ciclovias e calçadas acessíveis, além da promoção de veículos elétricos e compartilhados"*.

Estamos encerrando nosso curso, mostra-se necessário compreender que a legislação municipal e urbana enfrenta desafios como o crescimento desordenado das cidades, a falta de regularização fundiária, e a necessidade de equilibrar desenvolvimento e preservação ambiental.

Porém, também existem tendências que buscam soluções para esses problemas, como o planejamento urbano sustentável, o uso de tecnologias para criar cidades inteligentes, e a promoção de uma mobilidade urbana mais eficiente e acessível.

Por tais razões, a legislação precisa de constante evolução, a fim de que seja capaz de oportunizar ao agente público ferramentas que viabilizem políticas públicas capazes de garantir um futuro mais inclusivo, sustentável e tecnológico para os municípios.

## 6. CITAÇÕES E REFERÊNCIAS

**BASTOS, Celso Ribeiro.** *Curso de Direito Municipal*. São Paulo: Celso Bastos Editora, 2002, p. 103.

**BANCO MUNDIAL.** *Urbanização e desenvolvimento sustentável: desafios e oportunidades*. 2021. Disponível em: <https://www.worldbank.org>. Acesso em: 10/01/2025.

**BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio.** *Curso de direito administrativo*. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2020.

**BRASIL.** *Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal)*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 10/02/2025

**BRASIL.** *Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011)*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm). Acesso em: 10/02/2025

**BRASIL.** *Lei nº 6.766/1979*. Disponível em: [https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/IJSN\\_Leis\\_Urbanisticas\\_2017\\_ISBN.pdf](https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/IJSN_Leis_Urbanisticas_2017_ISBN.pdf). Acesso em: 10/02/2025 às 14:00 horas.

**BRASIL.** *Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 10/02/2025.

**COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO.** *Nosso futuro comum*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1988.

**DALLARI, Dalmo de Abreu.** *Introdução ao estudo do direito*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

**DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella.** *Direito Administrativo*. 27ª ed. São Paulo: Atlas, 2012.

**DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella.** *Direito administrativo*. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

**FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO.** *Déficit Habitacional no Brasil 2019-2020*. Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: [www.fjp.mg.gov.br](http://www.fjp.mg.gov.br). Acesso em: 10/12/2024.

**HARVEY, David.** *O Direito à Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

**INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE).** *Agglomerados Subnormais: Informações Territoriais*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: 13/02/2025.

**INSTITUTO DE POLÍTICAS DE TRANSPORTE E DESENVOLVIMENTO (ITDP).** *Mobilidade sustentável: diretrizes e estratégias para cidades*. 2020. Disponível em: <https://www.itdp.org>. Acesso em: 01/02/2025.

**KELSEN, Hans.** *Teoria Pura do Direito*. 8. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2009, p. 258.

**LEFEBVRE, Henri.** *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 1968.

**LEITE, Carlos.** *Cidades inteligentes: do conceito à prática*. São Paulo: Livro.

**MARICATO, Ermínia.** *Brasil, Cidades: Alternativas para a Crise Urbana*. Petrópolis: Vozes, 2015.

**MARICATO, Ermínia.** *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2015.

**MARICATO, Ermínia.** *Urbanismo na periferia do mundo globalizado*. São Paulo: Editora Contexto, 2015.

**MEIRELLES, Hely Lopes.** *Direito Municipal Brasileiro*. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

**ONU-HABITAT.** *Relatório Mundial das Cidades 2016: Urbanização e Desenvolvimento – Futuros Urbanos Emergentes*. Nairobi: ONU-Habitat, 2016. Disponível em: [unhabitat.org](http://unhabitat.org). Acesso em: out. 2023.

**PAINEL INTERGOVERNAMENTAL SOBRE MUDANÇAS CLIMÁTICAS (IPCC).** *Mudanças Climáticas 2021: A Base da Ciência Física.* Cambridge: Cambridge University Press, 2021. Disponível em: <https://www.ipcc.ch>. Acesso em: 15/02/2025.

**ROLNIK, R.** *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças.* São Paulo: Boitempo, 2019.

**SAULE JÚNIOR, Nelson.** *Direito à cidade: regularização fundiária e inclusão social.* São Paulo: Pólis, 2001.

**SAULE JÚNIOR, Nelson.** *Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro.* Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001.

**SASSEN, Saskia.** *Expulsões: brutalidade e complexidade na economia global.* São Paulo.

**SILVA, José Afonso da.** *Curso de Direito Constitucional Positivo.* 42. ed. São Paulo: Malheiros, 2019, p. 789-790.

**SILVA, José Afonso da.** *Direito Urbanístico Brasileiro.* 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

**SOUZA, M. L.** *Metrópoles brasileiras: síntese da transformação na ordem urbana.* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2006, p. 45.

**STF, ADI 2.156/DF, Rel. Min. Celso de Mello.**