

Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios

Autor(a): Talden Farias

Publicado em: 25 de agosto de 2021

Publicação: jota_import

Link JurisTube:

<https://juristube.com.br/colunistas/talden-farias/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>

Fonte original:

<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>

Identificador citável: juristube.com.br/colunistas/talden-farias/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios#ep-67466b9d

Resumo

Matéria inédita na história constitucional do país, dispositivos trouxeram diversas novidades

Texto integral

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu o direito às cidades sustentáveis, o que deve ser feito por meio de uma política urbana que promova o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes, conforme dispõe o caput do art. 182. A razão para a preocupação do legislador constituinte originário é o fato de a maior parte da população se concentrar nos núcleos urbanos, fenômeno esse que deverá se intensificar mais na América Latina e no mundo de maneira geral [1]. Por isso a Lei Fundamental trouxe um capítulo específico para tratar da Política Urbana, o qual foi constituído pelos arts. 182 e 183. Mais do que um plexo de normas, o Movimento da Reforma Urbana logrou que se instituísse, na Lei Maior, uma Política Pública que colocasse a Cidade – e suas funções sociais – como protagonista do mundo urbano em que já se transformara o século XX. Matéria inédita na história constitucional do país, tais dispositivos trouxeram diversas novidades, sendo possível destacar a exigência de Plano Diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes, a estipulação da obrigatoriedade de cumprimento da função social da propriedade urbana, o parcelamento, edificação e o uso compulsórios e o IPTU progressivo, sob pena de desapropriação urbanística, a usucapião urbana, a função social da propriedade pública mediante concessão de seu uso, já que seriam imprescritíveis os bens públicos, o cometimento da atribuição de planejamento do solo urbano à Urbe, de modo a compatibilizar seus usos ao bem estar da coletividade. A Carta de 1988 alçou a função social da propriedade ao patamar de direito fundamental e de princípio da ordem econômica, haja vista o que dispõem os arts. 5º, inc. XXIII e 170, inc. III, tornando-a intrínseca ao próprio conceito de propriedade – e não uma função exógena a ser cumprida de forma complementar ao seu exercício. Ademais, ao tratar da política urbana, o § 2º do art. 182 dispôs sobre a função social como pressuposto do próprio direito à cidade e do cumprimento de suas funções sociais com base em Planos Diretores para cidades com mais de vinte mil habitantes, a partir de uma lei nacional que viria a ser, justamente, o Estatuto das Cidades. Tudo isso se deu em um contexto de redemocratização, pois, após mais de duas décadas de Regime Ditatorial Militar, o Brasil vivia um contexto de reestabelecimento das eleições diretas e de abertura de uma nova Assembleia Constituinte. Todas as demandas envolvendo inclusão e

participação vieram à tona, fazendo com que a ideia de maior descentralização da gestão pública e de transparência mais abrangente ganhassem maior corpo. Em matéria de planejamento urbano, o legado do Governo Militar foi a instituição das primeiras Regiões Metropolitanas por meio da Lei Complementar n. 14/1973, a qual criou as regiões de Belém, Belo Horizonte, Curitiba, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Salvador e São Paulo, e depois a do Rio de Janeiro por meio da Lei Complementar n. 20/1974, o que só viria a ocorrer, em razão da *vacatio legis* de um ano, em 1975 com a fusão do Estado do Rio de Janeiro ao Estado da Guanabara, status com que o Município do Rio de Janeiro fora temporariamente compensado, em tese, pela transferência da sede da República para Brasília em 1960. Entretanto, isso teve pouco ou nenhum resultado prático, pois as maiores cidades vivenciavam um processo intenso de adensamento populacional sem qualquer planejamento urbano e marcadas pela exclusão social e política. Com efeito, a partir da década de 1970, a problemática urbanística explodiu no país, tendo em vista a concentração populacional nas grandes cidades e o aumento exponencial do déficit de moradia, cenário que se mostrou um terreno fértil para a proliferação de invasões (*rectius* , ocupações) urbanas e de loteamentos irregulares e clandestinos, incapazes de ou garantir uma habitabilidade adequada a seus ocupantes ou de permitir que seguissem dentro dos estreitos limites da legalidade urbanística concebida para a cidade ideal, e não a real. Obviamente, isso demandava uma atuação diferenciada por parte do Poder Público, seja em termos administrativos ou legislativos, uma vez que o cenário só propendia a piorar com o passar do tempo. Foi nesse contexto que surgiu a Lei Federal n. 6.766/1979, também conhecida como Lei do Parcelamento do Solo ou Lei dos Loteamentos, a qual tinha como principal objetivo dispor sobre a organização do uso e do ordenamento do solo urbano. Acontece que, a despeito de suas virtudes, essa lei não tinha uma visão mais ampla da questão urbana, limitando-se a versar sobre os requisitos do loteamento e do desmembramento, bem como sobre os contratos e sobre os crimes praticados por loteadores, o que não era pouco, haja vista as mutilações que vem sofrendo nos últimos tempos, com suas garantias de espaços coletivos e formalidades que costumam desagradar o mercado espoliatório da terra urbana. A despeito do seu conteúdo extremamente avançado, existia a compreensão de que sem uma lei geral, dedicada à Cidade e seus instrumentos de planejamento urbano destinados à diminuição da valorização predatória da terra urbana, mediante combate à especulação imobiliária, e da segregação socioespacial, não seria possível implementar as várias inovações trazidas pela Lei Maior, uma vez que tais instrumentos não seriam autoaplicáveis. Isso guardava fundamento na exigência de uma lei nacional que desse exequibilidade à Política Urbana traçada na Constituição, haja vista o disposto no art. 182 c/c 24, inc. I, § 1º, da Carta Magna, este segundo o qual a competência para editar as normas gerais em Direito Urbanístico é da União. No dia 10 de julho de 2001 foi editada a Lei Federal n. 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade, o qual regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Isso implica dizer que houve uma espera de cerca de treze anos para que a matéria fosse disciplinada, o que é muito tempo para um assunto de tamanha importância social, econômica, urbanística e ambiental. Festejado internacionalmente como um marco regulatório pretensioso e de vanguarda, o Estatuto da Cidade, nesses últimos vinte anos, fez com que os Municípios brasileiros com mais de vinte mil habitantes saíssem dos iniciais cinco por cento de cobertura por Planos Diretores para quase noventa e cinco por cento, sem que, todavia, conseguissem mudar as superestruturas urbanas sobre as quais se sustentam cidades brasileiras profundamente assimétricas e desiguais. Malgrado consagrar institutos como o solo criado, que fosse capaz de compensar a mais valia urbana de uns com sua destinação a todos, poucas Cidades brasileiras conseguiram implementá-lo, pendente que era, como tantos outros, em razão da eficácia limitada, da

ação do legislador local, cuja inação acabou sendo patrocinada pelo mercado de terras urbano. A despeito da consagração democrática do direito à cidade, com toda uma construção jurisprudencial de anulabilidade de Planos Diretores que não tivessem haurido sua legitimidade em audiências públicas, as Cidades não conseguiram ficar infensas a leis de direito urbanístico esparsas, pulverizadas no ordenamento jurídico local, desconectadas do planejamento urbano-diretor e carentes de coeficiente democrático mínimo, tendo o Supremo Tribunal Federal [2] de certa forma validado em parte essas distorções, mais em função de uma análise formal da hierarquia normativa, do que de uma apreciação conteudística quanto ao valor da discussão das leis urbanísticas para a democracia brasileira, o que amenizou ao exigir compatibilidade com os respectivos Planos Diretores. O Estatuto da Cidade, que muito prometera através dos Planos Diretores, estava prenhe de institutos jurídicos que dependiam de leis específicas e que, por isso mesmo, não contavam, como não contam, muitas das vezes, até hoje, com eficácia jurídica plena, quem dirá eficácia social. Pesquisa do Ipea do ano de 2014 [3] mostrava que os únicos Municípios brasileiros que chegaram, mediante regulamentação e aplicação do parcelamento, edificação e uso compulsórios, ao IPTU progressivo no tempo, foram Maringá e São Bernardo do Campo, numa amostra dos cinco mil, quinhentos e setenta entes públicos municipais que poderiam ter se valido desse instrumento para evitar a retenção especulativa da terra urbana e ampliar a oferta de moradia popular para seus habitantes. Soou como uma falsa promessa, tendo sido apropriados seus instrumentos, como as Operações Urbanas Consorciadas, as transferências do direito de construir e as CEPACs lançadas ao mercado muito mais por interesses especulativos da terra urbana, tornada mais do que mera mercadoria, ativo financeiro de poucos, do que pela construção de uma política habitacional mais generosa com os mais vulneráveis ou pela mistura social entre todos: pessoas profundamente desiguais, embora unidas pelo território. Não obstante tratada a cidade sustentável, preconizada como diretriz geral do Estatuto da Cidade, como princípio constitucional, capaz de solucionar questões jurídicas, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a favor dos espaços coletivos de convivência democrática, dos lugares de festa e encontro de que fala David Harvey, em detrimento da exploração construtiva do mercado, que só visa aos bônus individuais, esquecendo-se dos ônus urbanísticos coletivos, muitas das vezes suas desafetações de bens de uso comum do povo com vistas ao patrocínio obliquo de interesses individuais de mercado ficaram absolutamente fora dos radares da participação democrática cidadã e, por isso mesmo, infensas a qualquer tipo de controle, estatal ou social. No âmago da discussão sobre cidades sustentáveis está a ideia de cumprimento das funções sociais da cidade, as quais podem ser traduzidas como o acesso à habitação, à infraestrutura urbana, ao lazer, à mobilidade urbana, ao saneamento básico, aos serviços públicos de maneira geral, ao trabalho etc. [4] . Cuida-se da busca pela efetividade de direitos sociais, econômicos e ambientais, bem como de políticas públicas de maneira geral, dentro do meio ambiente urbano, sempre partindo da concepção de gestão participativa e de cooperação entre as instituições. O Estatuto da Cidade ingressa no sistema jurídico como lei de caráter em parte principiológico, que procura fixar diretrizes que versam sobre política urbana, também servindo como uma espécie de espinha dorsal do Direito Urbanístico brasileiro, noutra parte, normativo, com seus instrumentos jurídicos e políticos, de cunho urbanístico, tributário e financeiro. Trata-se do principal diploma legal a respeito da propriedade imobiliária urbana, sendo ainda a primeira norma federal a pensar a cidade de maneira holística, passando a abordá-la enquanto um direito difuso [5] . Com efeito, a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade já tratavam há mais de três décadas do direito à cidade como um direito fundamental dos cidadãos, antecipando uma conclusão óbvia, mas que a Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat

III), realizada em Quito, só veio a reconhecer formalmente no ano de 2019, com prognósticos irrealizáveis para 2030. O lema do Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS) n. 11 da Nova Agenda Urbana, além de atrasado, tratou de diferenciar as Cidades das Comunidades Sustentáveis, quando a função social da cidade, cujo conteúdo o Estatuto da Cidade exigia fosse contemplada nos Planos Diretores, já tinha por finalidade constitucional o bem-estar de todos, sem distinções de lugar, sem permanentes “guerras dos lugares”. [6] Nem por isso o Estatuto da Cidade, por forjar sonhos urbanos idílicos, conseguiu se efetivar na realidade brasileira, cujas cidades continuaram, a despeito de todos os avanços jurídicos, “partida”. [7] Cumpre ressaltar também que, a partir da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade, a cidade brasileira passou a ser encarada sob o aspecto urbano-ambiental, de modo a se conjugarem os princípios das cidades sustentáveis com os da sustentabilidade ambiental, econômica e social, para as presentes e futuras gerações, num verdadeiro amálgama entre o direito urbanístico e o ambiental. O próprio conceito de cidades sustentáveis passava a acenar para a aplicação ao meio ambiente urbano das teóricas discussões envolvendo o conceito de desenvolvimento sustentável. As cidades deixavam de ser encaradas tão-somente sob o ângulo de regramentos adaptados do direito privado, que seria o enfoque civilista, para alcançar os contornos do direito público, da satisfação do interesse coletivo, que seria o enfoque ligado ao Direito Administrativo. Em decorrência dessa mudança de concepção, a própria cidade passava a ser considerada como um bem urbano-ambiental, devendo haver uma harmonização dos arts. 182 e 183 com o art. 225 da Constituição da República, o qual dispõe sobre o direito ao meio ambiente equilibrado. Isso dialoga com o referido Objetivo de Desenvolvimento Sustentável n. 11 da Nova Agenda Urbana, cuja finalidade é a de “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”. Por meio de suas diretrizes, princípios, objetivos e instrumentos, o Estatuto procura dispor sobre o ordenamento territorial e a política urbana nos Municípios. A grande preocupação é com a efetividade, pois a maior parte da norma diz respeito aos instrumentos de política urbana, que são organizados em planos de gestão do território e de planejamento, os instrumentos tributários e financeiros, os institutos jurídicos e políticos e as avaliações de impacto ambiental [8] . Chama especial atenção a previsão dos instrumentos tributários e financeiros, como o IPTU, a contribuição de melhoria e os incentivos fiscais, o que revela a preocupação do legislador com o financiamento e, portanto, com a efetividade da política urbana e, além disso, com a concretização do princípio da divisão equitativa dos ônus e benefícios urbanísticos. É preciso deixar claro o caráter social do Direito Urbanístico no Brasil, onde uma parte significativa da população se vê desprovida das funções sociais da cidade, de forma que a sua principal missão é promover a inclusão urbana. Importante observar que, além da moradia, existem outros direitos sociais previstos expressamente no art. 6º da Carta Magna que são objeto do Estatuto da Cidade, a exemplo do lazer, da segurança, do trabalho e do transporte. Nesse contexto, o direito à habitação exerce um papel central, pois a escassez de habitação é uma realidade tanto do ponto de vista quantitativo quanto qualitativo do déficit habitacional brasileiro. A própria discussão sobre acesso à terra urbana e à infraestrutura urbana de maneira geral gira em torno do direito de morar com um mínimo de dignidade e segurança jurídica. Por isso as inúmeras referências do Estatuto ao direito à moradia, à regularização fundiária e à urbanização, mormente no que diz respeito às “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” (art. 2º, XIV). A outra marca do Estatuto é a gestão participativa das cidades, já que o princípio da participação assegura ao cidadão o direito à informação e à participação na elaboração da política urbana, de modo que a ele deve ter

assegurados os mecanismos judiciais, legislativos e administrativos correspondentes. A democracia participativa também é consagrada por diversos dispositivos da Constituição Federal, como o art. 1º, parágrafo único, que dispõe que o poder é exercido por meio de representantes eleitos ou diretamente pelo povo e, em seu art. 3º, que estabelece como vetor da República a diminuição das desigualdades regionais. Entretanto, no que diz respeito à cidade, o princípio da participação é ainda mais importante, visto que se trata de um direito difuso. O art. 1º, parágrafo único, do Estatuto dispõe que essa lei “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. O Estatuto da Cidade, no art. 2º, incisos II e XIII, determina a gestão democrática da política urbana por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, entre outras diretrizes. O art. 43 determina que para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros instrumentos, os órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal, os debates, audiências e consultas públicas, as conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal, e a iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O Estatuto da Cidade também enfrentou um hiato, pois grande parte de seus instrumentos necessitavam de regulamentação no âmbito local, o que nem sempre aconteceu com celeridade. Se alguns Municípios fizeram a regulamentação mais rapidamente e outros nem tanto, a aplicação dos mecanismos também se deu e continua se dando de maneira heterogênea e irregular. Isso não deixa de ser reflexo do próprio Pacto Federativo brasileiro, que alçou os Municípios à condição de Entes da Federação sem, no entanto, levar em consideração a complexidade e as distorções entre as Municipalidades brasileiras. Os arts. 30 e 182 da Lei Maior atribuíram aos entes locais uma série de incumbências, como se a Prefeitura de um pequeno Município pudesse agir em pé de igualdade com a de uma grande capital, cuja realidade financeira, social e técnica é significativamente diferenciada. Realmente, a imensa maioria dos entes locais mal consegue dar conta das despesas correntes, sendo evidente a dependência do repasse de recursos federais para a realização de estudos e obras estruturantes. A questão é que a repartição de competências administrativas, notadamente no caso das Municipalidades, ignora os problemas estruturais do federalismo fiscal brasileiro. Daí ser possível observar que nos Municípios de médio e pequeno porte, o Estatuto da Cidade é quase um desconhecido, sendo apenas previsto genericamente na legislação sem um conhecimento ou uma cobrança maior por parte da população. Cumpre dizer que, segundo os dados do IBGE de 2020, dos quase cinco mil e seiscentos Municípios brasileiros, somente cerca de trezentos possuíam mais de cem mil habitantes. Entretanto, existem instrumentos que mesmo nas cidades de maior porte possuem pouca ou nenhuma aplicação, como é o caso da contribuição de melhoria, do IPTU progressivo e do parcelamento e da edificação compulsórios, dentre outros. Isso significa que o déficit de efetividade é de fato um grande problema do Estatuto da Cidade que, obviamente, não é o único diploma jurídico a padecer desse mal no Brasil, ainda mais em se cuidando de direitos sociais. Parece evidente a ausência de um preparo maior por parte dos gestores públicos locais, bem como a falta de uma cobrança mais significativa por parte das autoridades competentes, a exemplo do Ministério Público e dos Tribunais de Contas. Contudo, existe uma questão estrutural que aparenta ser ainda mais relevante, que é a

falta de uma cultura de participação popular no que diz respeito aos cidadãos, que ainda não aprenderam que a cidade é um bem difuso (*res communes omnium*), que a todos pertence indistintamente. Realmente, de nada adiantam os princípios de participação se eles não forem devidamente aproveitados, pois não podem ser tratados como um mero rito burocrático a ser cumprido, já que a cidade a todos pertence, sendo essa a mesma situação dos planos e dos zoneamentos que não conversam com a realidade, pois tratam o planejamento urbano como uma formalidade – e não como o substrato cotidiano da vida de seus habitantes. Outro problema diz respeito à falta de uma perspectiva regionalista, que é uma nova tendência existente na relação entre espaço e poder de se rearranjar em razão de questões regionais, sem se arrogar a qualidade de ente federativo, porquanto desprovido de autonomia política e financeira, a não ser administrativa. O intuito é entrelaçar os interesses territoriais sob um novo caráter, dito regional, de forma interestadual ou supralocal (as microrregiões em sentido lato), sem a conotação de um novo ente federativo, senão de uma nova instância administrativa compartilhada entre entes diversos. É nesta categoria que se encontram as regiões metropolitanas e os consórcios públicos intermunicipais. O objetivo é vencer o isolamento econômico e social das Municipalidades consideradas menores por meio da aglutinação de forças, o que implica em junção de esforços, receitas e recursos humanos, aptas a lhes garantir autonomia, a despeito das transferências voluntárias por parte da União e dos Estados já sob um novo enfoque – de solidariedade federativa e não de “cooptação política mediante chantagem financeira” –, uma vez que as políticas públicas urbanas integradas tendem a ter um melhor custo-benefício, ganho de escala e incremento da eficiência administrativa local. As inquestionáveis dificuldades de ordem financeira, estrutural e técnica, dentre outras, aliadas a enorme dispersão territorial, à medida que o país se encontra organizado em cinco mil e quinhentos e setenta Municípios, tornam a perspectiva intermunicipal de discussão de políticas públicas uma necessidade premente. Por isso foi editada a Lei Federal n. 13.089/2015, conhecida como Estatuto da Metrópole, que dispôs sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança inter federativa, mas sem ainda a efetividade desejada. Os problemas urbanos superaram barreiras territoriais locais e se tornaram regionais, metropolitanos, estando a exigir um Planejamento de Desenvolvimento Urbano Integrado de todas as Municipalidades localizadas em seus territórios. Segundo o Estatuto da Metrópole, os Planos Diretores preconizados pelo Estatuto da Cidade já têm que conversar entre si, nas regiões e aglomerações urbanas formadas por Municípios limítrofes conurbados ou aglomerados, respectivamente, sem que tenham dito per se a que vieram. A realidade urbana sempre se antecipa ao legislador urbano, na maioria das vezes descasando planejamento e realidade urbana. Exequibilidade, tanto do ponto de vista jurídico, como social, é do que o Estatuto da Cidade e da Metrópole precisam para atingir o pioneirismo do planejamento urbano através de cidades brasileiras nas quais se viva com maior qualidade de vida. Não bastam os instrumentos jurídicos; há que haver efetiva participação cidadã na formulação das políticas públicas urbanas. Como preconizava o pai da expressão “direito à cidade”, Henry Lefébvre [9] , não se constrói uma cidade na prancheta de um arquiteto, tampouco, ora se acrescenta, na pena de um jurista: ela é construída de verdade por aqueles que dela, no dia a dia, se apropriam ou apossam, cabendo aos poderes públicos locais garantir que o seja de forma plural e inclusiva. [1] Segundo a Organização das Nações Unidas, em 2050, 89% da população da América Latina viverá em cidades (ONU-HABITAT. Estado de las Ciudades de America Latina y el Caribe 2012 . <http://www.onuhabitat.org> . Acesso em 7.11.2019) [2] A controvérsia chegou ao Supremo Tribunal Federal por meio do RE607940/DF , cuja repercussão geral foi reconhecida nos seguintes termos: TEMA 348 CONSTITUCIONAL. CRIAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS OBRIGATORIEDADE

DO PLANO DIRETOR COMO INSTRUMENTO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DOS MUNICÍPIOS. Possui repercussão geral a questão constitucional atinente à obrigatoriedade do plano diretor como instrumento da política de ordenamento urbano. (Dje de 08.06.2011). O Tribunal, por maioria, vencidos os Ministros Marco Aurélio e Edson Fachin, fixou a seguinte tese: Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor. [3] DENALDI, ROSANA. (Coord.) Parcelamento, Edificação ou Utilização e IPTU Progressivo do tempo. Série Pensando o Direito , n. 56. Brasília: IPEA e Ministério da Justiça, 2015, p. 30. [4] O art. 2º do Estatuto da Cidade dispõe que: A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (...). [5] Pouco depois da edição do Estatuto da Cidade, a Medida Provisória n. 2.180-35/2001 alterou a Lei n. 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública) para incluir expressamente no art. 2º, inc. VI, a defesa da ordem urbanística como um direito difuso. [6] ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares : a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2016. [7] VENTURA, Zuenir. Cidade Partida . São Paulo: Companhia das Letras, 1995. [8] Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; III – planejamento municipal, em especial: a) plano diretor; b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; c) zoneamento ambiental; d) plano plurianual; e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual; f) gestão orçamentária participativa; g) planos, programas e projetos setoriais; h) planos de desenvolvimento econômico e social; IV – institutos tributários e financeiros: a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU; b) contribuição de melhoria; c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros; V – institutos jurídicos e políticos: a) desapropriação; b) servidão administrativa; c) limitações administrativas; d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; e) instituição de unidades de conservação; f) instituição de zonas especiais de interesse social; g) concessão de direito real de uso; h) concessão de uso especial para fins de moradia; i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; j) usucapião especial de imóvel urbano; l) direito de superfície; m) direito de preempção; n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; o) transferência do direito de construir; p) operações urbanas consorciadas; q) regularização fundiária; r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; s) referendo popular e plebiscito; t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; u) legitimação de posse. VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV). [9] LEFÈBVRE, Henri. O Direito à Cidade . trad. Rubens Frias. São Paulo: Centauro: 2001.

Como citar este documento

As citações abaixo seguem os padrões ABNT NBR 6023:2018, APA 7ª edição, Chicago Author-Date (17ª ed.) e BibTeX (LaTeX). Copie o formato exigido pelo periódico ou gerenciador bibliográfico (Zotero, Mendeley, EndNote).

ABNT (NBR 6023:2018)

FARIAS, Talden. Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios. *jota_import*, 25 ago. 2021. Disponível em:

<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>.

Acesso via: JurisTube — Acervo Digital de Direito. Disponível em:

<https://juristube.com.br/colonistas/talden-farias/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>.

Acesso em: 26 ago. 2026.

APA 7ª edição

Farias, T. (2021, August 25). Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios. **jota_import**.

<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>

Chicago Author-Date (17ª ed.)

FARIAS, Talden. 2021. "Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios." **jota_import**, August 25.

<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>

BibTeX

```
@article{talden-farias-considera-es-sobre-o-estatuto-da-cidade--2021,  
author = {Farias, Talden},  
title = {Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios},  
journal = {jota_import},  
year = {2021},  
url = {https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cid  
ade-balancos-e-desafios},  
urldate = {2021-08-25}  
}
```



Licença de Uso — CC BY-NC-SA 4.0

Este conteúdo está licenciado sob a licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial-Compartilhalgal 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0). O uso para fins acadêmicos e educacionais é permitido, desde que citada a fonte original (JurisTube) conforme as normas técnicas indicadas neste documento.

Termos completos:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.pt-br>

JurisTube — Acervo Digital de Direito

<https://juristube.com.br/colonistas/talden-farias/consideracoes-sobre-o-estatuto-da-cidade-balancos-e-desafios>

PDF gerado em 2026-08-26 21:24 UTC