



Fernanda Lousada Cardoso

# DIREITO URBANÍSTICO

Lei 6.766/1979 • Lei 10.257/2001 • MP 2.220/2001

**10<sup>a</sup>**  
Edição

revista  
atualizada  
ampliada

2021



EDITORA  
*Jus*PODIVM

[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

# ESTATUTO DA CIDADE – LEI Nº 10.257/2001

## Capítulo I Diretrizes Gerais

**Art. 1º.** Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

- 1. Previsão Constitucional.** A Lei 10257/01 veio regulamentar o art. 182, trazendo as diretrizes gerais da política urbana, em especial do uso da propriedade urbana. A ocupação do solo urbano deverá observar o interesse da coletividade e a preservação ao meio-ambiente. As normas aqui previstas são de ordem pública, intransacionáveis por particulares.
- 2. Estatuto da Cidade.** A Lei 10257/01 traz normas gerais e instrumentos jurídicos úteis na ordenação do espaço urbano. Este diploma legal é mais amplo que a Lei 6766/79 que aborda apenas o parcelamento do solo urbano. Aqui haverá normas sobre planejamento urbano, sobre exercício do direito de construir e zoneamento, sistematizando e inovando as regras urbanísticas até então vigentes em nosso ordenamento.



### Aplicação em concurso

- *Quadrix - 2020 - IDURB - Analista de Desenvolvimento Urbano e Fundiário - Arquiteto e Urbanista*

De acordo com a Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei n.º 11.977/2009 (MCMV), julgue o item.

A Lei n.º 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, define normas públicas e de interesse social que ajustam o uso da propriedade urbana e rural, visando ao bem coletivo, à segurança e ao bem-estar dos cidadãos, bem como ao equilíbrio social.

- Certo
- Errado

*Gabarito:* Errado, o art. 1º fala em equilíbrio ambiental e não social.

- *IBEG – IPREV – Procurador Previdenciário – 2017*

Sobre as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dentre outras providências, analise as assertivas abaixo e indique a alternativa correta.

- I - Para todos os efeitos, o Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;
  - II - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outros, a 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 os presentes e futuras gerações;
  - III - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outros, a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
  - IV - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outros, ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- a) apenas as assertivas I, II e III são verdadeiras.
  - b) apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
  - c) apenas as assertivas I e IV são verdadeiras.
  - d) apenas as assertivas I, II e IV são verdadeiras.
  - e) todas as assertivas são verdadeiras.

*Gabarito: letra E*

- *IBFC – AGERBA- Especialista em Regulação – 2017*

Tomando por base as disposições expressas e precisas da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa correta sobre suas diretrizes gerais.

- a) Para todos os efeitos, a referida lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental
- b) Para todos os efeitos, a referida lei, denominada Estatuto Urbano da Cidade, estabelece normas de ordem privada e interesse comercial 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
- c) Para todos os efeitos, a referida lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem particular, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental
- d) Para todos os efeitos, a referida lei, denominada Estatuto Urbano da Cidade, estabelece normas de ordem pública e privada e interesse comercial 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
- e) Para todos os efeitos, a referida lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental

*Gabarito: letra A*

- *FAU – 2016 – Prefeitura de Chopinzinho – PR – Procurador Municipal*

“A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 regulamenta o capítulo “Política Urbana” da Constituição Federal, detalhando e desenvolvendo os artigos 182 e 183. Seu objetivo é garantir o direito à cidade como um dos direitos fundamentais da pessoa humana, para que todos tenham acesso às oportunidades que a vida urbana oferece. Esta lei é conhecida como:

- a) Estatuto da Cidade
- b) Plano Diretor
- c) Plano Plurianual
- d) Lei de Diretrizes Orçamentárias
- e) Lei Orçamentária Anual”

*Gabarito: letra A*

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

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

II – **gestão democrática** por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

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

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

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

VI – ordenação e **controle do uso do solo**, de forma a **evitar**:

- a) a **utilização inadequada** dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de **usos incompatíveis ou inconvenientes**;
- c) o **parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos** ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a **retenção especulativa de imóvel urbano**, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a **deterioração das áreas urbanizadas**;
- g) a **poluição e a degradação ambiental**;
- h) a **exposição da população a riscos de desastres naturais**; (Incluído pela Lei 12608, de 2012).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Diretrizes gerais.** Os objetivos aqui traçados são o esqueleto da política urbana que se visa implantar nas cidades brasileiras. Com elas, busca-se potencializar as funções da cidade, alcançando um equilíbrio entre elas. É a materialização do direito a uma cidade sustentável, respeitando a função social da propriedade urbana, prevista no art. 182, § 2º, CRFB.

Os parâmetros aqui definidos são vetores de interpretações das normas urbanísticas e modelos a serem testados na análise da ação administrativa.

2. **Função social da cidade.** O artigo inovou ao reconhecer à cidade uma função social, que não se limita à propriedade imobiliária. A cidade é vista como uma unidade, cujos integrantes são as inúmeras propriedades que devem ser ocupadas e exploradas em respeito às necessidades e possibilidades da urbe.
3. **Lei 13.116/2015.** O diploma legal incluiu dentre as diretrizes as obras estruturais para a prestação de serviços públicos de telefonia, energia elétrica, água e saneamento. Tais intervenções são fundamentais para garantir aos cidadãos as funções primordiais da cidade.



#### Aplicação em concurso:

- *MPE-SP - 2019 - MPE-SP - Promotor de Justiça Substituto*

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante várias diretrizes gerais fixadas pela legislação específica.

Assinale a alternativa que **NÃO** se qualifica como uma das diretrizes gerais.

- (a) Priorização de condições para os agentes públicos na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- (b) Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.
- (c) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- (d) Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

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

*Gabarito: letra A*

- *FUNDEP (Gestão de Concursos) - 2019 - Prefeitura de Lagoa Santa - MG - Procurador da Fazenda*

São diretrizes gerais de política urbana previstas na Lei Federal nº 10.257/2001, também conhecida como Estatuto das Cidades, exceto:

- (a) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
- (b) Integração e complementaridade entre as atividades econômicas e financeiras, tendo em vista o desenvolvimento socioambiental do município e do território sob sua área de influência.
- (c) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- (d) Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. *Gabarito: letra B*

- *Itame - 2019 - Prefeitura de Senador Canedo - GO - Procurador Municipal*  
Marque a única alternativa abaixo que não contem as diretrizes gerais traçadas pelo Estatuto das Cidades que devem estar na política urbana como forma de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

- (a) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos.
- (b) Proteção da propriedade privada contra invasões de terceiros
- (c) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- (d) Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

*Gabarito: letra B*



- *FAFIPA - 2020 - Prefeitura de Arapongas - PR - Arquiteto*

Segundo a Lei do Estatuto das Cidades, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais abaixo, EXCETO:

- (a) Garantia do direito à 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.
- (b) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
- (c) Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição pontual da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.
- (d) Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência.
- (e) Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência.

*Gabarito: letra C*

- *FUMARC – 2018 - COPASA – Analista de saneamento – Engenheiro Meio Ambiente*

“A Lei 10257/2001, conhecida como Estatuto das Cidades, ao estabelecer as diretrizes gerais da política urbana, utiliza entre seus instrumentos para o planejamento municipal, **EXCETO**:

- a) Garantia do direito a cidades sustentáveis.
- b) Gestão orçamentária participativa.
- c) Plano Diretor.
- d) Zoneamento Ambiental.

*Gabarito: letra A*

- *Vunesp/DPE/RO/Defensor/2017)*

São diretrizes gerais da política urbana, como previsto no Estatuto da Cidade:

- a) tratamento prioritário às obras e edificações públicas e privadas que tenham o potencial de geração de empregos à população.

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

*Gabarito: letra D*

- *CPCON – Advogado – Prefeitura de Patos-PB-2017*

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

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

*Gabarito: letra A*

- 3. Direito às gerações futuras.** O que se pretende com a lei é regulamentar a presente ocupação do solo urbano para possibilitar às gerações futuras o conforto que uma cidade estruturada e bem planejada oferece aos seus moradores.

O planejamento expressamente envolve atividades econômicas, serviços públicos e tratamento às questões sociais, ultrapassando os limites geográficos do município. É preciso estudar também os limites entre as cidades, de modo a melhor orientar o fenômeno da conurbação, a continuidade geográfica entre duas ou mais cidades.

- 4. Gestão democrática.** A Lei 10257/01 preza pela oitiva dos moradores da cidade, de suas associações e demais segmentos da sociedade na definição das prioridades urbanas e no comprometimento com o bem-estar social. A união também se dá em âmbito governamental, com a participação dos três níveis da federação no planejamento do desenvolvimento da cidade.

- 5. Uso do solo urbano.** A lei prevê como diretriz o uso adequado e compatível dos imóveis, evitando-se não apenas o sub-uso e a retenção especulativa, mas também o uso excessivo da terra que leve à sobrecarga da estrutura urbana ou à geração de passivo ambiental. São elencadas diversas situações que devem ser evitadas, vedações cuja eficácia é imediata, independentes de futura regulamentação.

Nesse passo, a Lei 12608/2012 acrescentou a alínea h ao inciso VI deste artigo para alertar sobre os riscos de submissão da população urbana a desastres naturais. O planejamento urbano deve, assim, estar atento a este perigo que atinge muitas cidades brasileiras sujeitas a acidentes naturais decorrentes da inadequada urbanização destaque dado pela inserção do inciso XVII no art. 2, determinando o estímulo à adoção de padrões construtivos que reduzam os impactos ambientais.

- 6. Repartição dos investimentos urbanos.** A lei traz a urbanização como uma tarefa comum da sociedade e do Poder Público, este representado nas três esferas da federação. Por isso, defende a repartição de ônus e bônus, prevendo instrumentos jurídicos hábeis à recuperação do capital investido pelo Poder Público, tais como a contribuição de melhoria e a desapropriação por zona.

- 7. Preservação cultural e natural.** No mesmo passo que se promove o desenvolvimento da cidade, deve-se vigiar a preservação do patrimônio cultural, de modo a conservar as construções de valor histórico-cultural e sua convivência com o ambiente natural.

- 8. Acesso à moradia.** Todo processo de urbanização deve viabilizar o maior número possível de moradias sustentáveis, compatíveis com o habitat dos munícipes. Para tanto, é preciso que os parâmetros urbanísticos viabilizem a regularização de casas da população de baixa renda, permitindo sua integração ao tecido urbano. A regularização fundiária permite a conversão de situações fáticas em direitos reconhecidos, conferindo à população estabilidade em suas moradias.
- 9. Lei 13.465/2017** – O texto legal cria a figura da regularização fundiária urbana, regulamentando o instituto a partir de seu art. 9º. Altera ainda diversos diplomas legais hoje em vigor, todos atinentes a imóveis, sua ocupação e transferência de direitos sobre eles incidentes.
- 10. Estatuto da MetrÓpole.** A Lei 13089/2015, que instituiu o Estatuto da MetrÓpole, estabelece que as diretrizes aqui referidas devem ser observadas pela governança interfederativa das regiões metropolitanas. Elenca, ainda, em seu art. 7, outras diretrizes gerais a serem acrescentadas aqui comentadas.
- 11. Lei 13.699/2018** – O inciso XIX foi incluído para estabelecer como diretriz garantia de condições dignas nas edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia, abrangendo ainda os espaços destinados aos empregados domésticos. Aborda aspectos como ventilação, dimensões, iluminação, questões que devem ser tratadas no código de obras da cidade.



### Aplicação em concurso

- **IBFC – AGERBA – Especialista em Regulação – 2017**  
Tomando por base as disposições expressas e precisas da lei federal nº 10.257, de 10/07/2001, assinale a alternativa INCORRETA sobre as diretrizes gerais da política urbana.
  - a) Inclui-se a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização
  - b) Inclui-se a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes
  - c) Inclui-se a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência
  - d) Não se inclui a regularização fundiária
  - e) Inclui-se o tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento

*Gabarito: letra D*

- *UFPA – Assistente Social – 2017*

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

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

*Gabarito: letra C*

► **Aplicação pelo STJ.**

As diretrizes previstas no art. 2 já fundamentaram julgados do STJ no intuito de autorizar demolições, afastar desafetações e ocupações privadas de bens públicos de uso comum e anular licenças de construir, como veremos a seguir:

A Corte determinou a demolição de construção erigidas em área de preservação permanente, nas margens de rio, suscitando como um dos fundamentos o direito às cidades sustentáveis – art. 2, I, Lei 10257/01. REsp 1782692/PB, Rel. Min. Herman Benjamin, DJE 05/11/2019.

A diretriz de cidades sustentáveis e gerações futuras também lastreou o entendimento firmado da impossibilidade de ocupação privada irregular de área pública por trailers e quiosques em calçadas. REsp 1846075/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 18/05/2020.

De igual modo, a diretriz prevista no art. 2º, XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído – foi um dos fundamentos para admitir a invalidação de licença de construir concedida com diversos vícios, esses reconhecidos pela própria Prefeitura, dentre eles a desconsideração sobre o impacto sobre paisagem natural e de trânsito do empreendimento inicialmente licenciado, aplicando a Súmula 473 do STF. REsp 1820792/RN, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 22/10/2020.

No julgamento do REsp 1135807/RS, o STJ não admitiu a desafetação de bem público de uso comum do povo – praça – para construção de edifício governamental, diante do desrespeito ao planejamento urbano, previsto no art. 2, IV, Lei 10257/01.

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

I – legislar sobre **normas gerais de direito urbanístico**;

II – legislar sobre **normas para a cooperação** entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)

IV – instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)

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

- 1. Competências administrativa e legislativa federal.** O artigo apenas repete o já estabelecido em texto constitucional nos arts. 21, XX, 23, IX, parágrafo único e 24, I, todos da CRFB.

2. **Lei 13146/2015.** O diploma legal ampliou as intervenções a serem providas pela União, incluindo a urbanização dos espaços públicos, com implantação das calçadas e mobiliário urbano que viabilizem a circulação das pessoas.

Alterou ainda a redação do parágrafo quarto para inserir a necessidade de viabilizar acesso aos locais públicos.



### Aplicação em concurso

- *COPESE – UFT – 2016 – Prefeitura de Palmas – TO – Procurador Municipal*  
“O Direito Urbanístico trouxe proposições que o ordenaram de forma científica perante o Direito, trazendo unidade em seu contexto. Analise as afirmativas a seguir em relação aos princípios e institutos.
  - I. Direito Urbanístico, como ciência jurídica, é conceituado como um ramo do Direito Público que tem por objeto normas e atos que visam à harmonização das funções do meio ambiente urbano, na busca pela qualidade de vida da coletividade.
  - II. A Contribuição de Melhoria é uma aplicação concreta do Princípio da cooperação entre os setores público e privado no Direito Urbanístico.
  - III. O sistema constitucional brasileiro estabelece o Princípio da autonomia e delega a competência aos municípios, tanto para estabelecer a Política de Desenvolvimento Urbano, como para legislar sobre normas gerais de Direito Urbanístico.
  - IV. A atividade urbanística se constitui a essência do Direito Urbanístico, por ser por ele regulamentada e disciplinada. Porém, o Direito Urbanístico que tem seus preceitos incidentes sobre a urbana, também estende a incidência sobre as áreas rurais. “
- Indique a alternativa **CORRETA**.
- a) Todas as afirmativas estão corretas.
  - b) Apenas as afirmativas I e IV estão corretas.
  - c) Apenas as afirmativas II e III estão corretas.
  - d) Apenas as afirmativas I e III estão corretas.

*Gabarito: letra B*

- *INTEGRI.– 2016 – Câmara de Suzano-SP. Assistente Jurídico*  
“A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. De acordo com a norma jurídica, pode-se afirmar:

- I. Uma das diretrizes da política urbana é a 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.
  - II. Compete aos Estados, entre outras atribuições de interesse da política urbana, legislar sobre normas gerais de direito urbanístico.
  - III. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
  - IV. Decorridos dez anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.
  - V. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares “
- a) Somente as assertivas I, II e III estão corretas.
  - b) Somente as assertivas II, IV e V estão corretas.
  - c) Somente as assertivas I, II e IV estão corretas.
  - d) Somente as assertivas I, III e V estão corretas.

*Gabarito: letra D*

## **Capítulo II** **Dos Instrumentos Da Política Urbana**

### *Seção I* *Dos instrumentos em geral*

**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; (Incluído pela Lei nº 11977, de 2009)

u) **legitimação de posse.** (Incluído pela Lei 11977, de 2009)

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

1. **Instrumentos de Direito Urbanístico.** Como já dito, a Lei 10257/01 é mais abrangente que a Lei 6766/79, trazendo normas de planejamento, de regulação do direito de construir e outros instrumentos relevantes para o controle da ocupação das cidades. Este artigo elenca, de forma não taxativa, os instrumentos que estão à disposição do Poder Público para estimular a ordenação urbana. A lei divide os institutos em cinco grupos, mas poderia organizá-los em apenas dois: instrumentos de planejamento e instrumentos jurídicos.
2. **Estatuto da MetrÓpole.** A Lei 13089/2015 que instituiu o Estatuto da MetrÓpole elenca em seu art. 9 os instrumentos de desenvolvimento urbano integrado, referindo-se expressamente aos aqui estudados.  
  
Em seu inciso V cita a possibilidade de se definir zonas de aplicação compartilhada dos instrumentos urbanísticos previstos aqui no Estatuto da Cidade.
3. **Planejamento.** O planejamento deve ser multisetorial, abrangendo aspectos físicos do solo, questões econômicas, sociais, orçamentárias, ambientais e urbanísticas. O planejamento visa sempre à organização dos espaços habitáveis, buscando o equilíbrio entre os vários setores urbanos. A Lei 12587/2012 regula a mobilidade urbana, exigindo planejamento no sistema de transportes da cidade.
4. **Regularização fundiária.** O tema foi inicialmente regulamentado pela Lei 11952/2009. Hoje a matéria é tratada pela Lei 13465/2017.



#### Aplicação em curso

- *GUALIMP - 2018 - Câmara de Nova Venécia - ES - Procurador Jurídico*  
O Estatuto da Cidade estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Para a consecução dessas finalidades, os Municípios, no âmbito do planejamento municipal, poderão valer-se dos seguintes instrumentos, EXCETO:
  - (a) Instituição de plano diretor.
  - (b) Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo

- (c) Realização de zoneamento ambiental
- (d) Estabelecimento de normas gerais de direito

urbanístico. *Gabarito: letra D*

- **FCC – 2018 – DPE-AM – Defensor Público**

“O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, prevê em seu texto que, para o planejamento municipal, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

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

*Gabarito: letra D*

- **MPE-PR – Promotor de Justiça – 2017**

“São instrumentos da política urbana, previstos na Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade):

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

Com base nas assertivas acima, assinale a alternativa **correta**:

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

*Gabarito: letra E*

- **CPCON – Prefeitura de Patos-PB-Advogado-2017**

“Segundo preceitua o artigo 4º da Lei nº 10.257/01, ao tratar de Política Urbana, “Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos”,

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

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

§ 1º Os **instrumentos** mencionados neste artigo **regem-se pela legislação que lhes é própria**, observado o disposto nesta Lei.

1. **Legislação específica.** A lei trouxe instrumentos inéditos no ordenamento jurídico. Para a aplicação efetiva de muitos deles, será preciso produção legislativa específica, a ser elaborada pelas Câmaras Municipais. Para os institutos já existentes, vale a aplicação subsidiária da legislação civil e administrativa, desde que não contrarie as diretrizes aqui previstas.

§ 2º Nos casos de programas e **projetos habitacionais de interesse social**, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a **concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente**.

1. **Concessão real de uso para fins de moradia.** A seção que regulava esta espécie de concessão de uso foi vetada pelo Poder Executivo que, em momento posterior, editou sobre o tema a Medida Provisória 2220/01, com redação alterada pela Lei 13.465/2017. No entanto, ao vetar o assunto, o Executivo deixou em vigor este parágrafo que prevê a forma coletiva da concessão de uso, seguindo o previsto para a usucapião especial urbana.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam **dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social**, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

1. **Controle social.** O dispêndio de verba pública importa em controle da sociedade. Este dispositivo revela o princípio da gestão democrática das cidades que norteia a política urbana e vem plasmado na Constituição no art. 29, XII.

*Seção II**Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios*

**Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor** poderá determinar o **parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado**, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

**1. Assento Constitucional.** O instituto em comento está disposto no art. 182, § 4º, I, CRFB. A previsão constitucional faz-se necessária, vez que o parcelamento, edificação e uso compulsórios atingem o âmago do direito de propriedade, direito fundamental, na forma do art. 5, XXII, CRFB.

Em razão deste novo instrumento, a perpetuidade, qualidade inerente aos direitos reais, deixa de existir na propriedade urbana. A Constituição não tolera mais o não uso, passando a exigir uma propriedade positiva, produtiva, que traga benefícios para o titular e para a cidade.

**Aplicação em concurso**

- *MPE-MS – 2018 – MPE-MS – Promotor de Justiça Substituto*  
“Assinale a alternativa **incorreta**:
- a) A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
- b) 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.
- c) O Poder Público tem a faculdade de exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, por meio de imposição de penalidades, exceto parcelamento ou edificação compulsórios.
- d) As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.
- e) Aquele que possuir como sua área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

*Gabarito: letra C*

# CONCESSÃO DE USO PARA FINS DE MORADIA – MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001

## Capítulo I Da Concessão De Uso Especial

**Art. 1º.** Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbana, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13465, de 2017)

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

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

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

- 1. Destinação específica.** Este diploma legal regula a concessão de uso, tal como prevista no DL 271/67, com a finalidade específica de criação de moradia, direito fundamental social, na forma do art. 6, CRFB, com redação dada pela Emenda Constitucional 26.
- 2. Limite temporal. Lei 13.465/2017.** A redação dada pela Lei 13.465/2017 alterou de junho de 2001 para dezembro de 2016 a data– limite para a reunião dos requisitos legais, mantendo a transitoriedade do direito aqui regulado. A perenidade do instituto tal como previsto originalmente pela Lei 10257/01 foi um dos motivos plasmados no veto presidencial à lei.

- 3. Requisitos legais.** Os requisitos para a configuração do direito em muito se assemelham aos estabelecidos para a usucapião, diferindo-se por aqui tratar de imóvel público. Trata-se de mais uma hipótese de direito real, sendo necessário para sua formação o registro público do título competente.

O texto legal vetado previa a possibilidade de concessão de uso de edificação, sem referência à metragem mínima. O Chefe do Executivo, em suas razões de veto, expôs não ser possível a previsão de edificações sem limites objetivos, o que dificultaria a concessão coletiva do direito real.

A concessão de uso para fins de moradia também pode se dar em imóveis remanescentes de desapropriação que tenham sido transferidos para empresa pública ou sociedade de economia mista, na forma do art. 25, Lei 11481/2007.

- 4. Concessão gratuita.** A outorga do uso é reconhecida de forma gratuita aos seus ocupantes independentemente do estado civil. A estabilidade da moradia não passa, portanto, pela formação de família. A gratuidade na outorga não impede que a Administração Pública fixe contribuição de melhoria na hipótese de urbanização do local.
- 5. Soma de posses.** A norma previu a soma de períodos de ocupação apenas na hipótese de falecimento do antecessor, não admitindo a *accessio possessionis*. Para que seja possível a continuidade dos períodos, exige-se que o herdeiro já more no local à época do falecimento do autor da herança, não bastando a posse decorrente da *saisine*.



### Aplicação em concurso

- **VUNESP - 2018 - Câmara de Orlândia - SP - Procurador Jurídico**

Têm direito à concessão especial para fins de moradia aqueles que, até 22 de dezembro de 2016, possuírem como seu, ininterruptamente e sem oposição, pelo prazo de 5 (cinco) anos,

  - (a) imóvel público, situado em área com finalidade urbana ou rural, que o utilize para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.
  - (b) imóvel público, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, situado em área com finalidade urbana, que o utilize para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.
  - (c) imóvel público ou privado, situado em área com finalidade urbana ou rural, que o utilize para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

- (d) imóvel privado, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, situado em área com finalidade rural, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel rural.
- (e) imóvel privado, situado em área com finalidade urbana ou rural, que o utilize para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

*Gabarito: letra B*

- *VUNESP – 2017 – Prefeitura de Marília – SP – Procurador Jurídico*

“A Prefeitura de determinado Município do Estado de São Paulo, em janeiro de 1995, desapropriou um terreno de 1000 m<sup>2</sup> para a construção de um Hospital. Contudo, quando do início das obras, verificou-se que o solo estava contaminado com produtos prejudiciais à saúde, razão pela qual a obra foi abandonada. No mês de maio do mesmo ano (1995), 4 (quatro) famílias carentes vindas de outro Estado, que não possuíam outro imóvel de sua propriedade, invadiram o terreno e construíram suas moradias no local, sem qualquer oposição. No ano de 2017, o novo Prefeito, alertado da situação, pretende promover a desocupação do terreno.

Assinale a alternativa correta.

- a) O terreno não poderá ser desocupado, tendo em vista que as famílias adquiriram a propriedade do imóvel pela usucapião extraordinária, em razão do princípio da função social da propriedade pública.
- b) O terreno poderá ser desocupado, tendo em vista que é de propriedade do Município, incidindo o princípio da imprescritibilidade dos bens públicos, não havendo qualquer direito dos possuidores decorrente da longa ocupação.
- c) O terreno não pode ser desocupado, tendo em vista que as famílias atenderam aos requisitos para a aquisição da concessão de uso especial para fins de moradia, não podendo ser removidas, salvo se forem desapropriadas de seu direito.
- d) O terreno deverá ser desocupado, tendo em vista o risco à saúde, devendo a Municipalidade garantir aos possuidores o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em outro local.
- e) A Municipalidade deverá distribuir passagens de ônibus para que as famílias que ocupam o imóvel possam retornar ao seu Estado de origem e assim desocupem a área, tendo em vista o princípio da melhor alocação dos cidadãos.”

*Gabarito: letra D*

- *Cespe/Câmara Deputados/Analista Legislativo/2014*

A usucapião especial de imóvel urbano se aplica apenas a imóveis públicos, e a concessão de uso especial para fins de moradia se aplica a imóveis privados.



*A afirmativa está errada. A usucapião se aplica aos bens privados e a concessão de uso especial para fins de moradia, aos bens públicos.*

- *MP/RJ – Prova Preliminar*

“É juridicamente possível que o possuidor de terreno público tenha direito adquirido à outorga de concessão de uso especial para fins de moradia? É cabível esse tipo de concessão no que concerne a imóveis funcionais no âmbito da administração federal?”

*Sim, basta reunir os requisitos previstos no art. 1, MP 2220/01. No caso de imóveis funcionais, este instituto não se aplica, vez que não há posse com animus domini, mas sim mera detenção. O servidor ocupa o imóvel com o consentimento da Administração Pública.*

→ **Aplicação pelo STJ.**

A limitação da área diz respeito ao espaço onde a pessoa exerce a posse e não aos limites totais do imóvel, na forma do fixado pelo STJ no AgRg no AREsp 333647 / RS, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJ 19/02/2015.

**Art. 2º.** Nos imóveis de que trata o art. 1º, **com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda** para sua moradia, por **cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores **seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor**, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. *(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)*

§ 1º O possuidor pode, **para o fim de contar o prazo** exigido por este artigo, **acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.**

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, **será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor**, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, **salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes**, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A **fração ideal** atribuída a cada possuidor **não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.**

1. **Modalidade coletiva.** A Lei 13.465/17 alterou a redação do art. 2, retirando a exigência de não ser possível a identificação da posse individual para a concessão coletiva de uso. A delimitação da área será constatada com a divisão entre a metragem ocupada e o número de possuidores, devendo o resultado ser menor que duzentos e cinquenta metros quadrados.