

18º AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Os Instrumentos de Política Urbana estão definidos pela Lei Federal 10257/2001, que disciplinou o artigo 182 da Constituição Federal. A intenção do legislador foi criar mecanismos jurídicos de desenvolvimento urbano e orientar o crescimento da cidade para garantir que a propriedade cumpra a sua **função social**.

Em termos simples, são os mecanismos previstos em lei para que a prefeitura organize o solo, combata a especulação imobiliária, promova a moradia digna e garanta cidades mais sustentáveis.

Os mencionados instrumentos estão disciplinados pelos seguintes artigos do Estatuto da Cidade:

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.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco 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.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

~~VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;~~

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. [\(Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015\)](#)

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no **caput** deste artigo, no que couber. [\(Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015\)](#)

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

DA RECEPÇÃO DOS INSTRUMENTOS

Foram recepcionados pela Lei Municipal nº 18053/2016 – Plano Diretor Estratégico de São Carlos os instrumentos de política urbana, pelos seguintes artigos:

- Artigo 163 – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC;
- Artigo 169 – IPTU Progressivo no Tempo;
- Artigo 170 – Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública;
- Artigo 171 – Direito de Preempção;
- Artigo 174 – Direito de Superfície;
- Artigo 176 – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Artigo 178 – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;
- Artigo 184 – Operações Urbanas Consorciadas;
- Artigo 189 – Transferência do Direito de Construir.

Na audiência Pública do dia 07 de outubro de 2026, as 18 horas, na Escola Estadual Atilia Prado Margarido – Santa Felícia será abordado o tema pelo:

Prof. Dr. Thiago Marrara de Mattos

Advogado e professor da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo (FDRP-USP) desde 2015. É bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo (USP), mestre em Direito pela USP e doutor em Direito Administrativo pela Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU), Alemanha. É livre-docente pela USP e realizou pós-doutorado na LMU, Alemanha, e na Universidad Autónoma de Madrid (UAM), Espanha.

Possui, ainda, especialização em Direito Alemão pela LMU e aperfeiçoamento em Law and Business in Europe pelo Istituto Universitario di Studi Europei (IUSE), Itália. Em sua formação acadêmica, foi bolsista da CAPES, da Fundação Alexander von Humboldt e do Santander.

Sua formação e atuação acadêmica concentram-se especialmente nas áreas de Direito Administrativo, Direito Urbanístico, Direito Público, Direito Econômico e Direito da Concorrência.

Ao final da audiência, o Coordenador do Grupo de Trabalho, constituído para abordar o tema: Dos Instrumentos de Política Urbana apresentará, aos presentes, para deliberação, as seguintes propostas, definidas pelo Grupo de Trabalho:

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Mais planejamento, mais cidade e mais qualidade de vida.

A **outorga onerosa do direito de construir** é um instrumento da política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) e no Plano Diretor Municipal. Ela permite que o município autorize o proprietário de um terreno a construir acima do limite básico definido para a zona, mediante o pagamento de uma **contrapartida financeira**.

Em outras palavras, o município concede um direito a mais de construir, e esse direito tem um valor. O recurso arrecadado deve ser aplicado em **melhorias urbanas**, como: **infraestrutura, mobilidade, habitação, equipamentos públicos e áreas verdes**.

Esse instrumento é essencial para que o crescimento da cidade aconteça de forma ordenada, equilibrada e sustentável, evitando a verticalização descontrolada e garantindo mais infraestrutura e serviços para todos.

A **outorga onerosa** não é um “imposto”, mas uma forma de **compartilhar** os benefícios do desenvolvimento urbano. Quem constrói mais, contribui mais para a cidade.

Com planejamento e transparência, esse recurso se transforma em obras e serviços que **valorizam** o nosso município e melhoram a vida da população.



O proprietário paga uma contrapartida ao município.



O recurso é aplicado em obras e serviços para a cidade.



Resultado: uma cidade mais bem estruturada, funcional e sustentável.



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Uma ferramenta de planejamento para transformar a cidade.

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento do Estatuto da Cidade que permite ao município realizar intervenções em áreas estratégicas da cidade, por meio de uma **parceria entre o poder público e a iniciativa privada**.

Nela, o município define um perímetro, estabelece os objetivos e as regras, e os empreendedores contribuem com **contrapartidas**, que podem ser financeiras, obras, equipamentos ou melhorias urbanas.

Essas contrapartidas viabilizam obras e projetos que não seriam possíveis apenas com recursos públicos, como a abertura de novas vias, revitalização de áreas degradadas, implantação de equipamentos públicos, habitação, mobilidade e infraestrutura.

A Operação Urbana Consorciada é, portanto, uma forma de planejar o crescimento da cidade com **mais qualidade de vida, desenvolvimento e uso inteligente do solo urbano**.

Principais benefícios:



Mais infraestrutura e mobilidade urbana



Novos equipamentos públicos e habitação



Valorização das áreas urbanas e atração de investimentos



Revitalização de áreas degradadas e preservação ambiental



*Mais planejamento,
mais desenvolvimento,
uma cidade melhor para todos!*



A TRIÁDE DA POLÍTICA URBANA

PEUC, IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO SANCIONATÓRIA

Instrumentos que garantem o uso adequado do solo, o cumprimento da função social da propriedade e o desenvolvimento urbano sustentável.

A **triáde** de instrumentos de política urbana — Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação Sancionatória — é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e tem como objetivo combater a ociosidade de terrenos e imóveis urbanos, garantindo que eles cumpram sua função social e contribuam para o bem-estar da população.

O **PEUC** obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano que esteja sem uso, subutilizado ou não edificado, dentro de um prazo definido pelo município. Se não houver cumprimento, o município pode aplicar o **IPTU Progressivo**, aumentando o imposto ano após ano, como forma de pressionar o uso adequado do imóvel.

Caso mesmo assim o proprietário não atenda à obrigação, o município pode promover a Desapropriação Sancionatória, com indenização em títulos da dívida pública, garantindo que o imóvel seja destinado a projetos de interesse coletivo, como habitação, equipamentos públicos, áreas verdes, transporte e outras funções urbanas.

Essa triáde é fundamental para uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável, evitando vazios urbanos, reduzindo a especulação imobiliária e ampliando o acesso da população a moradia, infraestrutura e serviços públicos.

PEUC

(Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios)



Determina que o proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, deve parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, no prazo estabelecido pelo município. É o primeiro passo da triáde.

IPTU Progressivo

(no Tempo)



Se o proprietário não cumprir a obrigação do PEUC, o município pode aumentar progressivamente o valor do IPTU, ano após ano, como forma de incentivar o uso adequado do imóvel.

Desapropriação Sancionatória



Persistindo a inércia do proprietário, o município pode desapropriar o imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, destinando-o a projetos de interesse coletivo.





TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Mais cidade, melhor aproveitamento do solo urbano e desenvolvimento sustentável.

A transferência do direito de construir é um instrumento da política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01), que permite ao proprietário de um imóvel, geralmente em área de interesse público, **transferir o potencial construtivo não utilizado** para outro local do município.

Na prática, o proprietário recebe um **título (outorga onerosa)** que pode ser utilizado para construir em outro terreno, definido pelo **Plano Diretor**, onde há maior adensamento ou interesse do município.

Esse instrumento contribui para a preservação de áreas ambientais, a proteção do patrimônio histórico e cultural, a produção de habitação social e o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana.

Principais benefícios



Preserva áreas ambientais, parques e áreas de interesse histórico e cultural.



Favorece a produção de habitação de interesse social e equipamentos públicos.



Melhora o uso da infraestrutura urbana, como transporte, água, esgoto e energia.



Estimula um crescimento urbano mais ordenado e sustentável.



Um instrumento que **valoriza a cidade**, garante direitos e promove o **bem comum**.



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Mais flexibilidade para o desenvolvimento da cidade, com responsabilidade e contrapartidas.

A **outorga onerosa de alteração do uso do solo** é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01) e no Plano Diretor do município.

Ela permite que o poder público autorize a mudança do uso de um imóvel, por exemplo, de residencial para comercial ou de comercial para residencial, mediante o **pagamento de uma contrapartida financeira**.

Esse instrumento busca equilibrar o interesse do proprietário em aproveitar melhor o seu imóvel com o interesse coletivo da cidade, evitando o adensamento desordenado e garantindo infraestrutura adequada e serviços públicos.

A arrecadação da outorga pode ser aplicada em obras e melhorias urbanas, como mobilidade, habitação, equipamentos públicos, áreas verdes e infraestrutura.

Assim, a outorga onerosa de alteração do uso do solo contribui para uma cidade mais organizada, funcional e sustentável, com desenvolvimento econômico e melhor qualidade de vida para todos.

Como funciona?

- 1 Solicitação**
O proprietário solicita ao município a alteração do uso do solo do imóvel.
- 2 Pagamento**
É pago o valor da outorga, calculado conforme critérios definidos em lei e no Plano Diretor.
- 3 Autorização**
O município concede a autorização para a mudança de uso do imóvel.
- 4 Aplicação dos recursos**
Os valores arrecadados são destinados a obras e ações de interesse público.



Direito de Preempção

Planejamento hoje, uma cidade melhor amanhã.

INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS
CIDADES MAIS
JUSTAS E SUSTENTÁVEIS

O **Direito de Preempção** é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que confere ao Poder Público a **prioridade para adquirir um imóvel urbano**, em igualdade de condições com terceiros, quando o proprietário manifesta interesse em vendê-lo.

Na prática, o proprietário deve notificar o Município sempre que pretender alienar o imóvel, informando o valor, as condições de pagamento e demais termos da proposta. A partir dessa notificação, o Município tem prazo legal para decidir se exercerá ou não o seu direito de compra.

Esse instrumento possibilita que o **Poder Público** adquira **áreas estratégicas** para a implantação de equipamentos públicos, habitação de interesse social, criação de espaços verdes, regularização fundiária e outros projetos de interesse coletivo.

O Direito de Preempção contribui para o ordenamento do crescimento urbano, evitando a especulação imobiliária e assegurando o cumprimento da **função social da cidade e da propriedade**.

Assim, é uma importante ferramenta de gestão territorial, que permite ao Município **planejar o futuro** e garantir cidades mais inclusivas, equilibradas e sustentáveis.

COMO FUNCIONA?

-  O proprietário comunica ao Município a intenção de vender o imóvel, informando o valor e as condições da proposta.
-  O Município analisa a proposta e decide, dentro do prazo legal, se exercerá o direito de preempção.
-  Se optar pela compra, o Município adquire o imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros.



PLANEJAMENTO TERRITORIAL
PARA CIDADES MAIS JUSTAS E HUMANAS

*Solo bem planejado,
mais oportunidades
para todos.*

Direito de Superfície

Um instrumento urbanístico para o uso eficiente da cidade

O Direito de Superfície é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e regulamentado pelo Código Civil (arts. 1.369 a 1.377). Ele permite que o proprietário de um terreno conceda a outra pessoa o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo para construir, manter e utilizar edificações, por tempo determinado ou indeterminado, sem que haja transferência da propriedade do terreno.

Na prática, o superficiário pode edificar, explorar economicamente o imóvel e até mesmo transferir esse direito a terceiros, observadas as condições estabelecidas no contrato ou na lei.

Esse instrumento é especialmente útil para viabilizar projetos de habitação de interesse social, parcerias público-privadas, regularização de assentamentos e o aproveitamento de áreas subutilizadas, contribuindo para uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável.

Ao separar a propriedade do solo do direito de construir e usar a edificação, o Direito de Superfície amplia as possibilidades de uso do espaço urbano, estimula o desenvolvimento urbano e facilita o acesso à moradia e a equipamentos públicos.

Assim, trata-se de uma importante ferramenta para promover o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

EXEMPLO ILUSTRATIVO

O proprietário do terreno concede o Direito de Superfície para que outra pessoa construa e utilize a edificação, sem perder a propriedade do solo.

Superficiário

Tem o direito de construir, utilizar e explorar a edificação.

Proprietário do terreno

Mantém a propriedade do solo.

Edificação
(Direito de Superfície)

Terreno
(Propriedade)

*Cidades mais justas
com uso inteligente do solo.*

