



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Direito Urbanístico e legislação urbanística

# SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves  
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



#### **DIRETORIA GERAL**

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

#### **DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO**

Lucas Leal Esteves

#### **DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA**

Marcelo Mendicino

#### **SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS**

Evana Rezende Batista

#### **CAPA**

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

*Seção de Criação Visual*

*Superintendência de Comunicação*

*Institucional*

#### **AUTORIA**

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.

CONTATO: [divcol@cmbh.mg.gov.br](mailto:divcol@cmbh.mg.gov.br)

URL: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes)

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Direito Urbanístico e legislação urbanística. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes). Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Direito Urbanístico e legislação urbanística

# SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

**Câmara Municipal de Belo Horizonte**

# **DIREITO URBANÍSTICO**

---

## **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

**Novembro de 2021**

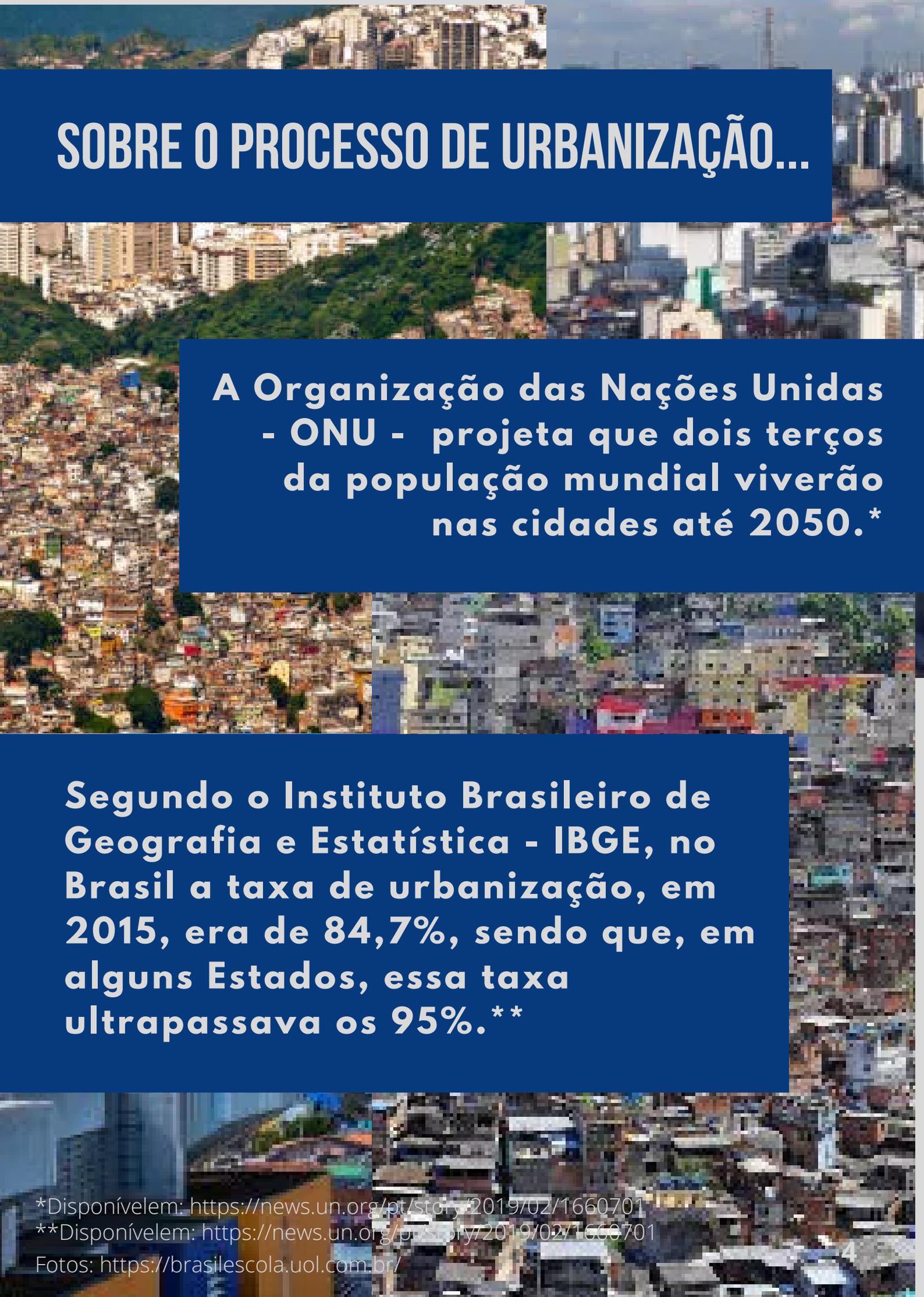
# APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar o conceito, os princípios e os fundamentos do Direito Urbanístico brasileiro. Também pretende apresentar o conceito de legislação urbanística e suas implicações na vida cotidiana.

Para maiores detalhes, consulte a legislação de referência sobre o tema.

# O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- Sobre o processo de urbanização... .....4
- Direito Urbanístico.....5
- Constituição de 1988 e Direito Urbanístico .....8
- Legislação urbanística .....12
- Legislação urbanística e a vida na cidade .....16
- Legislação urbanística e o desafio da linguagem técnica e da complexidade .....24



# **SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO...**

**A Organização das Nações Unidas - ONU - projeta que dois terços da população mundial viverão nas cidades até 2050.\***

**Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no Brasil a taxa de urbanização, em 2015, era de 84,7%, sendo que, em alguns Estados, essa taxa ultrapassava os 95%.\*\***

\*Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2019/02/1660701>

\*\*Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2019/02/1660701>

Fotos: <https://brasilecola.uol.com.br/>

# DIREITO URBANÍSTICO

---

Com cada vez mais pessoas morando nas cidades, tornou-se necessário criar medidas de limitação e de regulação dos direitos individuais em favor da coletividade.

O Direito Urbanístico nasceu, então, da necessidade de organizar o espaço da cidade e de resolver os problemas que surgiram com o crescente processo de urbanização a partir da Revolução Industrial.

## TEMAS DO DIREITO URBANÍSTICO:

- regulação do parcelamento, da ocupação e do uso do solo urbano;
- construção de edificações;
- utilização do espaço público.

Esses temas se traduzem em normas diretamente ligadas ao acesso aos equipamentos e à infraestrutura, à política habitacional, à proteção ambiental e do patrimônio cultural, ao saneamento e à organização do transporte.

## OBJETIVOS DO DIREITO URBANÍSTICO:

- promover o desenvolvimento urbano;
- harmonizar os conflitos que surgem no espaço urbano em virtude dos vários interesses em disputa;
- buscar o bem comum e a qualidade de vida dos moradores e usuários da cidade.

**O planejamento urbano  
é o instrumento básico  
de atuação do  
Direito Urbanístico,  
ou seja, o mecanismo de  
realização dos objetivos  
do  
Direito Urbanístico.**

# CONSTITUIÇÃO DE 1988 E DIREITO URBANÍSTICO

## **A Constituição de 1988 traz princípios que guiam o Direito Urbanístico brasileiro:**

**Cumprimento da função social da propriedade urbana:** a propriedade urbana não deve atender apenas aos interesses de seu proprietário, mas também ao interesse da sociedade. O direito à propriedade fica limitado pelo cumprimento de sua função social (art. 5º, inciso XXIII e art. 182, § 2º);

**Centralidade do Plano Diretor:** o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Ele deve definir as condições para o cumprimento da função social da propriedade urbana (art. 182, §§1º e 2º);

**Participação dos cidadãos no planejamento e na gestão urbana:** o cidadão deve ser um agente ativo na discussão e na deliberação das questões urbanas. Por meio da participação popular, os vários interesses envolvidos na ordenação da cidade vêm à tona e podem ser considerados de forma democrática (art. 1º, parágrafo único; art. 14, caput).



# **Estatuto da Cidade**

**Os princípios constitucionais  
relativos ao  
Direito Urbanístico  
foram regulamentados pelo  
Estatuto da Cidade  
(Lei Federal nº 10.257/01).**

# E não se pode esquecer do fundamental...

Além desses princípios, estão previstos na Constituição de 1988:

- **nos seus fundamentos:**
  - a garantia da cidadania e da dignidade da pessoa humana (art. 1º, II e III).
- **nos seus objetivos fundamentais (art. 3º):**
  - a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;
  - a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais;
  - a promoção do bem de todos.

**Esses fundamentos e objetivos estão relacionados a um planejamento urbano que garanta o acesso democrático à moradia, ao lazer e à cultura, aos serviços e à infraestrutura e ao meio ambiente equilibrado.**

**Esses fundamentos e objetivos devem ser a base e a motivação de toda política pública!**

# LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

---

A legislação urbanística é um instrumento de planejamento urbano.

Ela é constituída por leis, decretos e outras normas, disciplinando e regulando as ações humanas que interferem no espaço da cidade e na qualidade de vida dos cidadãos.

Por meio das leis urbanísticas, os princípios do Direito Urbanístico tornam-se ou não realidade no dia a dia do cidadão. Essas leis devem:

- garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social;
- criar canais para a participação do cidadão nas decisões sobre a cidade;
- promover uma cidade que seja boa para todos.

**DIREITO URBANÍSTICO**

```
graph TD; A[DIREITO URBANÍSTICO] --> B[PLANEJAMENTO URBANO]; B --> C[LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA];
```

The diagram consists of three rectangular boxes arranged vertically. The top box is light blue and contains the text 'DIREITO URBANÍSTICO'. A thick blue arrow points downwards from the bottom center of this box to the top center of the middle box. The middle box is dark blue and contains the text 'PLANEJAMENTO URBANO'. A thick blue arrow points downwards from the bottom center of this box to the top center of the bottom box. The bottom box is light blue and contains the text 'LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA'. Each box has a thin dark blue horizontal line extending from its right side.

**PLANEJAMENTO URBANO**

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

## As principais leis urbanísticas do Município de Belo Horizonte são:

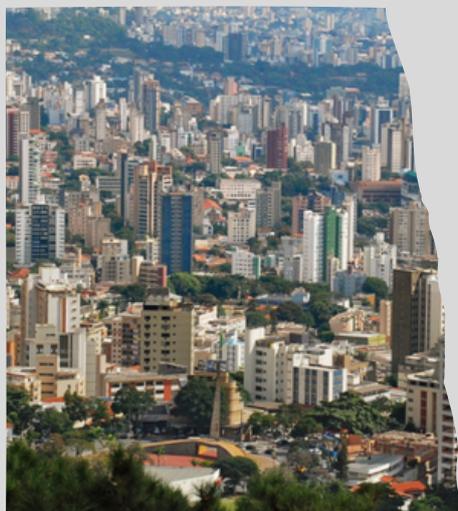
- **Lei nº 11.181/19 - Plano Diretor:** estabelece princípios, diretrizes e objetivos para a política urbana; traz instrumentos de política urbana; define o zoneamento e as regras para parcelamento, ocupação e uso do solo; estrutura a política municipal de habitação e contém o plano de mobilidade urbana;
- **Lei nº 8.616/03 - Código de Posturas:** visa promover a harmonia e o equilíbrio no espaço urbano, disciplinando a conservação, a manutenção e o uso do logradouro público e também o uso da propriedade privada quando esse uso afetar o interesse público;
- **Lei nº 9.725/09 - Código de Edificações:** visa garantir que as edificações tenham condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, acessibilidade e harmonia estética, estabelecendo normas para construção, modificação ou demolição de edificações.

# **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E A VIDA NA CIDADE**

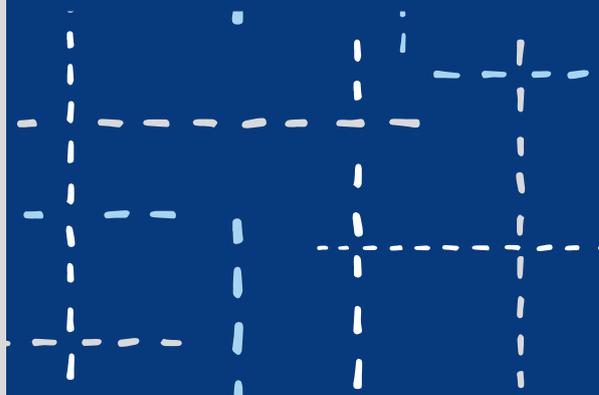
**A legislação urbanística  
define boa parte do  
cotidiano de quem habita  
e usa a cidade.**

**É um instrumento que  
pode transformar o dia a  
dia de cada cidadão!**

# É esse conjunto de leis que:



definirá se a paisagem da cidade será mais verticalizada (prédios altos) ou mais horizontalizada (prédios baixos ou casas);



protegerá a paisagem natural, as áreas verdes e os recursos naturais, como serras, córregos, vegetação, nascentes, águas subterrâneas ou superficiais;



garantirá a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural, como os monumentos e os espaços e edificações que contam a história da cidade;

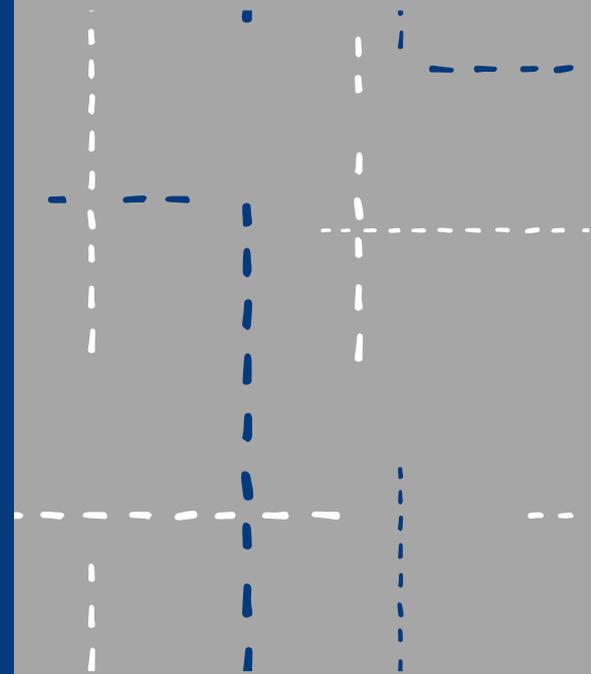


contribuirá para o controle da poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

tornará a cidade mais segura,  
prevendo mais espaços de  
lazer e de convívio e  
promovendo a circulação de  
pessoas nos espaços públicos;

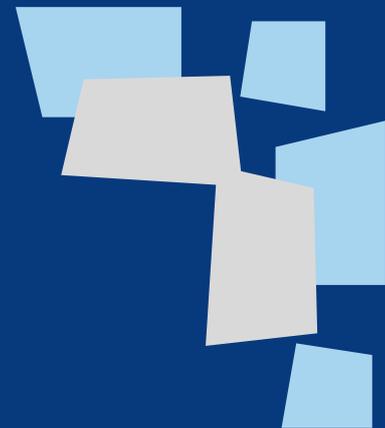


criará condições para a  
mobilidade e a acessibilidade  
na cidade e para o  
acesso de todos aos serviços e à  
infraestrutura urbana;



cuidará para que as  
edificações tenham  
iluminação, insolação,  
ventilação e privacidade.

# E mais...



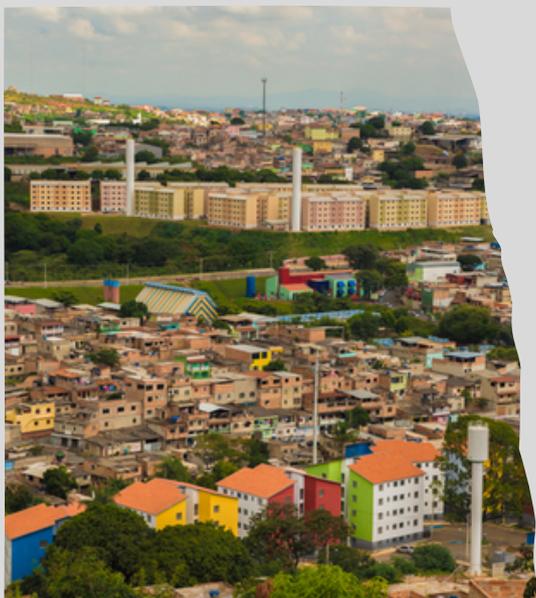
É essa legislação que promoverá uma cidade mais inclusiva ou mais excludente, mais segregada ou mais democrática quando contribui para:



orientar o mercado imobiliário e sua expansão e para definir o preço da terra (valorização de áreas específicas por meio de intervenções no espaço urbano e pela definição de parâmetros diferenciados de ocupação e uso do solo);

configurar territórios ao definir possibilidades de instalação de atividades e equipamentos urbanos e ao disciplinar o uso do espaço público (quais grupos podem estar e onde eles podem estar);





definir a produção de habitações de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e o acesso aos serviços urbanos (moradia digna e acessível);

estabelecer critérios para a política habitacional no tocante a intervenções em áreas ocupadas por população de baixa renda;



influenciar no tempo que cada cidadão gasta em seus deslocamentos para o trabalho, o lazer, a saúde e a educação.

# E ainda mais...

Essas leis influenciam até mesmo aspectos subjetivos da vida de cada cidadão, como:

- o sentimento de pertencer a um lugar e de estar incluído nas atividades urbanas;
- o desejo de se identificar com um ou mais grupos sociais;
- a necessidade de se sentir seguro ao transitar no espaço público.



**A legislação urbanística  
influencia  
nas sensações...**

**de sentir-se acolhido  
e protegido pela  
cidade e por seus  
espaços;**

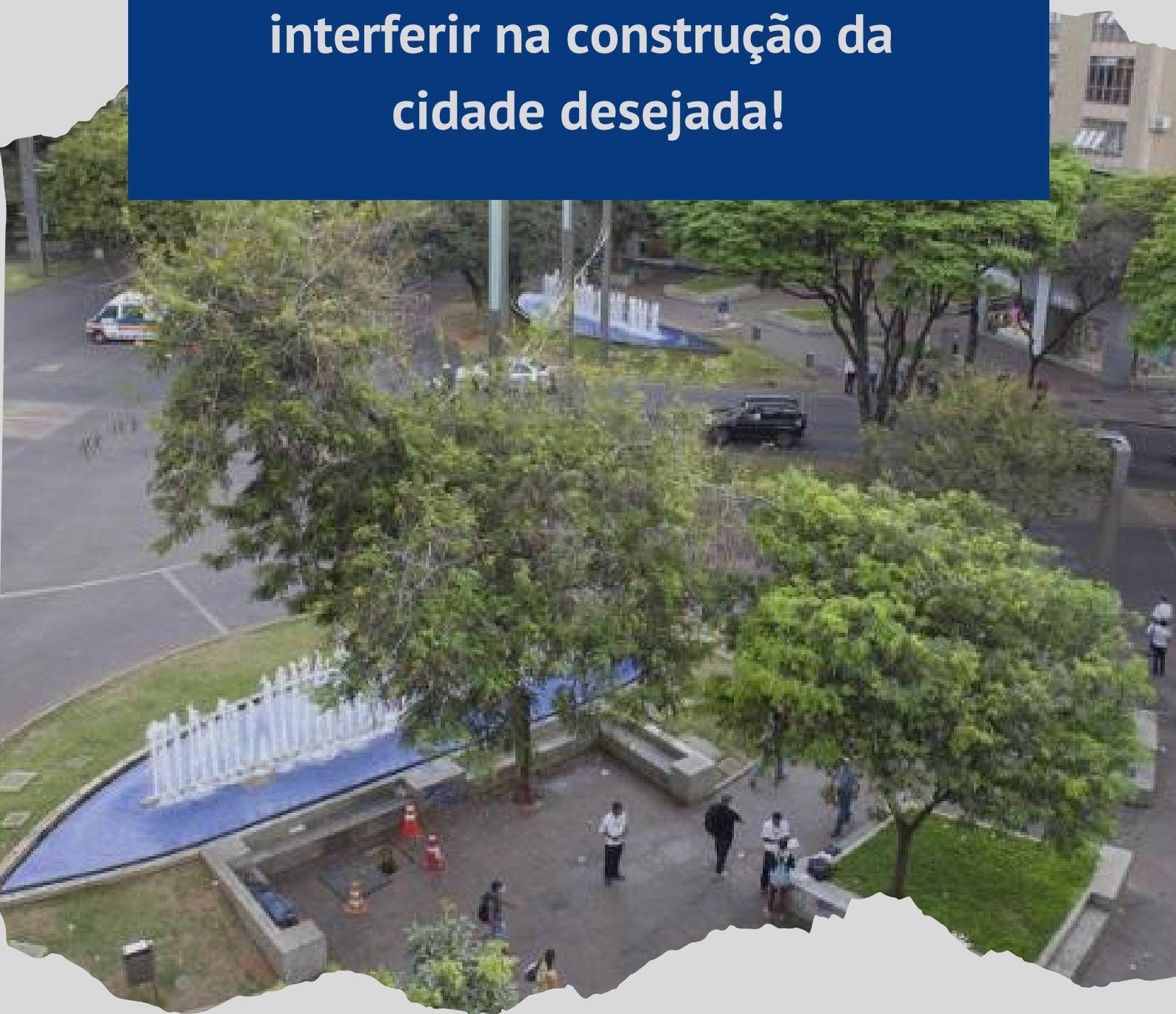
**de sentir-se em casa,  
mesmo estando na  
rua!**

# LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O DESAFIO DA LINGUAGEM TÉCNICA E DA COMPLEXIDADE

Não é necessário compreender os detalhes técnicos das leis urbanísticas - deixe isso para os especialistas, estudiosos e técnicos da área. O que importa é:

- reconhecer a importância e o sentido geral dessa legislação;
- conhecer os conceitos básicos previstos na legislação para poder interpretar as propostas do poder público e seus possíveis impactos;
- participar dos momentos de discussão e de elaboração dessa legislação, garantindo que o maior número de grupos estejam representados e que seus interesses sejam considerados.

**Compreender a importância dessa legislação, conhecê-la e se envolver ativamente na sua discussão e elaboração é a oportunidade de interferir na construção da cidade desejada!**



## **GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL**

### **Coordenação:**

Patrícia Garcia Gonçalves

### **Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:**

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

### **Seção de Redação Legislativa - Secred:**

Adriana de Oliveira Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

### **Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:**

Rafael Guimarães Abras Oliveira

### **Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc:**

Gisela Palmieri Torquato

### **Escola do Legislativo - Escleg:**

Giovana de Souza Rodrigues

### **Procuradoria - Proleg:**

Maria Luiza Gonçalves

### **Seção de Comunicação Visual - Secvis:**

Larissa Metzker



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE  
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG  
[www.cmbh.mg.gov.br](http://www.cmbh.mg.gov.br)  
31 3555.1100