

**LIANA PORTILHO MATTOS (Organizadora)**

# **Estatuto da Cidade Comentado**

**Betânia de Moraes Alfonsin**

**Edésio Fernandes**

**Evangelina Pinho**

**Fernando Guilherme Bruno Filho**

**Jacqueline Menegassi**

**José Carlos de Freitas**

**Leticia Marques Osorio**

**Liana Portilho Mattos**

**Nelson Saule Júnior**

**Patrícia Helena Soso**

**Victor Carvalho Pinto**

**M-ANDAMENTOS**

**LIANA PORTILHO MATTOS**

ORGANIZADORA

Advogada.

Especialista em Análise Urbana pela UFMG.

Mestranda em Direito da Cidade pela UERJ.

# **Estatuto da Cidade Comentado**

(LEI N. 10.257, DE 10 JULHO DE 2001)

**M**ANDAMENTOS

Belo Horizonte – 2002

CATALOGAÇÃO NA FONTE DA BIBLIOTECA DA FACULDADE DE DIREITO DA UFMG  
ISBN DEPARTAMENTO NACIONAL DO LIVRO

---

E79 Estatuto da cidade comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001./Organizadora: Liana Portilho Mattos. – Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

15,5 x 22,5 – 480 páginas

ISBN: 85-87054-75-9

1. Direito urbanístico – Brasil. 2. Urbanização – Legislação – Brasil. 3. Política urbana – Brasil. I. Título.

CDU: 352

---

**EDITOR: ARNALDO OLIVEIRA JUNIOR**

Produção gráfica: Alexandre Cardoso  
Capa: Ricardo Portilho  
Fotos da capa: Ana Rennó dos Mares Guia

COPYRIGHT © 2002 BY

**LIVRARIA MANDAMENTOS EDITORA**

RUA GOITACASES, 82 – CENTRO – CEP 30190-050 – BELO HORIZONTE – MG  
TEL.: (31) 3213-2777 – FAX.: (31) 3213-4349

LIVRARIA VIRTUAL: [www.mandamentos.com.br](http://www.mandamentos.com.br)  
E-MAIL: [editor@mandamentos.com.br](mailto:editor@mandamentos.com.br)

**“TEMOS UM ADVOGADO JUNTO AO PAI, JESUS CRISTO, O JUSTO.”  
(1 JO 2:1)**

NENHUMA PARTE DESTA EDIÇÃO PODE SER REPRODUZIDA,  
SEJAM QUAIS FOREM OS MEIOS OU FORMAS,  
SEM A EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DA EDITORA.

IMPRESSO NO BRASIL  
PRINTED IN BRAZIL

## Sumário

<b>Primeira Parte – INTRODUÇÃO .....</b>	<b>29</b>
--	-----------

Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil .... <i>Edésio Fernandes</i>	31
--	----

<b>Segunda Parte – LEI N. 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001</b>	<b>65</b>
--	-----------

### Capítulo I DIRETRIZES GERAIS

Introdução .....	67
<i>Letícia Marques Osorio</i>	

Artigos 1º, 2º e 3º .....	79
<i>Liana Portilho Mattos</i>	

### Capítulo II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Introdução .....	107
<i>Betânia de Moraes Alfonsin</i>	

Seção I – Dos instrumentos em geral	
Artigo 4º .....	111
<i>Betânia de Moraes Alfonsin</i>	

Seção II – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	
Artigos 5º e 6º .....	131
<i>Victor Carvalho Pinto</i>	
Seção III – Do IPTU progressivo no tempo	
Artigo 7º .....	141
<i>Victor Carvalho Pinto</i>	
Seção IV – Da desapropriação com pagamentos em títulos	
Artigo 8º .....	145
<i>Victor Carvalho Pinto</i>	
Seção V – Da usucapião especial de imóvel urbano	
Artigos 9º, 10, 11, 12, 13 e 14 .....	151
<i>Betânia de Moraes Alfonsin</i>	
Seção VI – Da concessão de uso especial para fins de moradia	
Artigos 15, 16, 17, 18, 19 e 20 (VETADO) .....	167
Seção VII – Do direito de superfície	
Artigos 21, 22, 23 e 24 .....	169
<i>Letícia Marques Osorio</i>	
Seção VIII – Do direito de preempção	
Artigos 25, 26 e 27 .....	187
<i>Letícia Marques Osorio</i>	
<i>Patrícia Helena Soso</i>	
Seção IX – Da outorga onerosa do direito de construir	
Artigos 28, 29, 30 e 31 .....	205
<i>Evangelina Pinho</i>	
<i>Fernando Guilherme Bruno Filho</i>	

Seção X – Das operações urbanas consorciadas	
Artigos 32, 33 e 34 .....	219
<i>Evangelina Pinho</i>	
<i>Fernando Guilherme Bruno Filho</i>	

Seção XI – Da transferência do direito de construir	
Artigo 35 .....	229
<i>Evangelina Pinho</i>	
<i>Fernando Guilherme Bruno Filho</i>	

Seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança	
Artigos 36, 37 e 38 .....	233
<i>Jacqueline Menegassi</i>	
<i>Letícia Marques Osorio</i>	

### Capítulo III DO PLANO DIRETOR

Introdução .....	255
<i>Nelson Saule Júnior</i>	
Artigo 39, 40, 41 e 42 .....	257
<i>Nelson Saule Júnior</i>	

### Capítulo IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Introdução	
<i>Liana Portilho Mattos</i> .....	295
Artigos 43, 44 e 45 .....	305
<i>Liana Portilho Mattos</i>	

**Capítulo V  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Introdução ..... 333  
*José Carlos de Freitas*

Artigos 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 .... 337  
*José Carlos de Freitas*

**Terceira Parte – MEDIDA PROVISÓRIA N. 2.220,  
DE 4 DE SETEMBRO DE 2001** ..... 407

**Capítulo I  
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL**

Nota de esclarecimento ..... 409  
*Betânia de Moraes Alfonsin*

Artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º ..... 413  
*Betânia de Moraes Alfonsin*

**Capítulo II  
DO CONSELHO NACIONAL  
DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Artigos 10, 11, 12, 13 e 14 ..... 433  
*Liana Portilho Mattos*

**Capítulo III  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigos 15 e 16 ..... 443  
*José Carlos de Freitas*

<b>Quarta Parte – LEGISLAÇÃO .....</b>	<b>449</b>
<b>CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL .....</b>	<b>451</b>
<i>Título VII: Capítulo II – Da Política Urbana.....</i>	<i>451</i>
<b>LEI N. 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 .....</b>	<b>453</b>
<b>MENSAGEM N. 730, DE 10 DE JULHO DE 2001 .....</b>	<b>471</b>
<b>MEDIDA PROVISÓRIA N. 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001 .....</b>	<b>477</b>