

SECRETARIA  
DO **PLANEJAMENTO**  
SEPLAN



GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.

# Planejamento Urbano Municipal:

GUIA PRÁTICO



Ficha catalográfica elaborada pela bibliotecária Adriana Melo Lima CRB-13/842

Planejamento urbano municipal : guia prático [recurso eletrônico] / CIET/SEPLAN. Teresina: CIET/SEPLAN, 2025.

18 p. (Manual)

1. Desenvolvimento urbano - Piauí. 2. Sustentabilidade. 3. Gestores públicos. 4. Estratégias.  
I. Título.

CDU 711.4:502.15(812.2)(035)

**Contato**

CIET/SEPLAN

BIBLIOTECA PÁDUA RAMOS

Av. Miguel Rosa, 3190/Centro Sul ☎ CEP 64001-490 ☎ Teresina-PI

Telefone: 0xx86 3221-4809, 3215-4252 ☎ Ramal: 21/22

assessoria.cepro@seplan.pi.gov.br / Sítio: [www.cepro.pi.gov.br](http://www.cepro.pi.gov.br)



# FICHA TÉCNICA

## **Governo do Estado do Piauí**

Rafael Tajra Fonteles

## **Secretaria do Estado do Piauí (SEPLAN)**

Washington Luís de Sousa Bonfim

## **Centro de Inteligência em Economia e Estratégia Territorial (CIET)**

Cíntia Bartz Machado

## **Diretoria de Planejamento e Inteligência Territorial (PLANTI)**

Bruna de Freitas Iwata

## **Gerência de Regiões Inteligentes (GRI)**

Edangela de Sousa Cutrim Gomes

Marcela Nogueira Barbosa Rêgo

## **Diagramação**

Mariana Gomes Silva de Carvalho Freitas



# SUMÁRIO

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| APRESENTAÇÃO .....                                                   | 06 |
| <b>01</b> CLASSIFICAÇÃO DOS MUNICÍPIOS .....                         | 07 |
| <b>02</b> PLANOS E INSTRUMENTOS URBANOS .....                        | 12 |
| <b>02.01</b> Plano diretor .....                                     | 13 |
| <b>02.02</b> Outorga onerosa do direito de construir .....           | 15 |
| <b>02.03</b> Parcelamento, edificação e utilização compulsórios..... | 16 |
| <b>02.04</b> Imposto predial e territorial progressivo no tempo..... | 17 |
| <b>02.05</b> Reurb-S Reurb-E (regularização fundiária) .....         | 18 |
| <b>02.06</b> Usucapião especial de imóvel urbano.....                | 19 |
| <b>02.07</b> Zonas especiais de interesse social .....               | 19 |
| <b>02.08</b> Direito de preempção .....                              | 20 |
| <b>02.09</b> Estudo de impacto de vizinhança .....                   | 21 |
| <b>02.10</b> Zoneamento ambiental .....                              | 22 |
| <b>02.11</b> Serviços de consórcio municipal .....                   | 23 |
| <b>02.12</b> Plano municipal de arborização urbana .....             | 24 |
| <b>03</b> CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS .....                 | 28 |
| REFERÊNCIAS .....                                                    | 30 |







# APRESENTAÇÃO

Este guia de planejamento urbano foi elaborado com o objetivo de oferecer orientações práticas e estratégicas para gestores públicos e técnicos municipais que desejam promover um desenvolvimento urbano sustentável.

Com foco na integração entre crescimento urbano, preservação do meio ambiente e melhoria da mobilidade urbana, o documento propõe diretrizes que favorecem a construção de cidades mais resilientes, inclusivas e eficientes.

A proposta é auxiliar os municípios na formulação de políticas públicas que conciliem o uso responsável dos recursos naturais, a qualidade de vida da população e a adoção de soluções inovadoras para os desafios da urbanização contemporânea.



# CLASSIFICAÇÃO DOS MUNICÍPIOS NO BRASIL

Devido ao seu tamanho continental e concentração de recursos e pessoas, o Brasil apresenta uma ampla diversidade quanto ao porte dos seus municípios, que se reflete nos desafios do planejamento urbano, na gestão e no ordenamento de territórios tão heterogêneos.

Os municípios brasileiros, independentemente de seu tamanho ou classificação, **seguem o mesmo conjunto básico de legislações**, pois são entes federativos **autônomos**. A diferença não está nas leis que devem seguir, mas na **forma de aplicação** e na **capacidade de gestão** (recursos financeiros, estrutura, pessoal etc.).

**Você sabe como identificar o tamanho da sua cidade? Venha conferir!**

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2025, a classificação dos municípios em função do seu porte é:

| Porte do Município | População                   | Exemplos de Enquadramento                     |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Pequeno            | até 50 mil habitantes       | Municípios com áreas predominantemente rurais |
| Médio              | 50 mil a 300 mil habitantes | Cidades-polo regionais                        |
| Grande             | acima de 300 mil habitantes | Capitais e grandes centros urbanos            |

IBGE 2025

EXEMPLO DE MUNICÍPIO  
DE PEQUENO PORTE

## Murici dos Portelas



**10.139**  
HABITANTES

EXEMPLO DE MUNICÍPIO  
DE MÉDIO PORTE

## Picos



**83.090**  
HABITANTES

EXEMPLO DE MUNICÍPIO  
DE GRANDE PORTE

## Teresina



**866.300**  
HABITANTES

Existem, também, ferramentas que podem ser implementadas quando municípios próximos exercem influência entre si, para criar funções públicas de interesse comum entre eles, tais como:

### Aglomerados urbanos:

São áreas contínuas de expansão urbana, formadas pela conurbação (união física) de dois ou mais municípios limítrofes.

*Podem ser resultado de um crescimento natural da cidade, onde os limites municipais se tornam indistintos devido à expansão da ocupação do solo.*

### Regiões metropolitanas:

São formalmente constituídas por lei, complementar estadual, estabelecendo um agrupamento de municípios limítrofes com o objetivo de integrar o planejamento, organização e execução de funções públicas de interesse comum.



Como exemplo, pode-se citar a **Região Metropolitana do Cariri** formada por três cidades principais (**Juazeiro do Norte, Crato e Barbalha**), que mantêm vínculos estreitos tanto em termos de proximidade territorial quanto relacional, sobretudo pela relação de complementaridade socioeconômica no Cariri cearense.

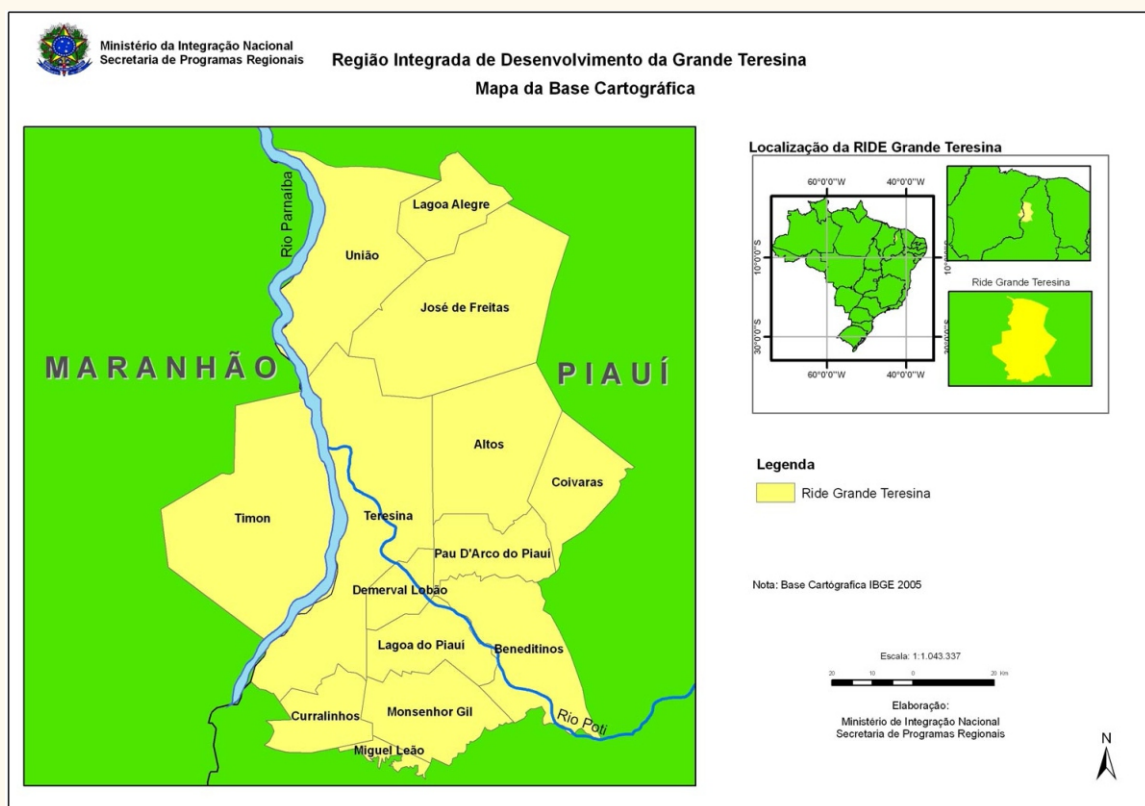


A região foi criada tanto para reduzir as disparidades econômicas e sociais entre a capital e o interior, como para minimizar o desenvolvimento desigual do triângulo CRAJUBAR em relação aos municípios vizinhos. É, atualmente, composta por nove municípios: Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririaçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri.

Há, também, a **Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina (RIDE)**, que foi instituída pela Lei Complementar nº 112 de 2001, e atualmente regulamentada pelo Decreto Federal nº 10.129 de 2019. A região abrange os municípios piauienses de Altos, Beditinos, Coivaras, Currálinhos, Demerval Lobão, José de Freitas, Lagoa Alegre, Lagoa do Piauí, Miguel Leão, Monsenhor Gil, Pau d'Arco do Piauí, Teresina e União, além do município maranhense de Timon.

## Mas qual o objetivo de uma RIDE?

A RIDE tem como objetivo articular e harmonizar as ações administrativas da União, dos Estados e dos municípios para a promoção de projetos que visem à dinamização econômica e provisão de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento em escala regional.



SEMPAN (2006)





# 02

## PLANOS E INSTRUMENTOS URBANOS

Além de seguir os preceitos da Constituição Federal de 1988 e as leis complementares nacionais, os municípios podem criar sua Lei Orgânica Municipal, que estabelece a organização política, administrativa e financeira do município, bem como as regras para o processo legislativo municipal.

Dentre as leis federais, destaca-se o **Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257/2001), o qual 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, além de oferecer os instrumentos necessários para que os municípios elaborem e implementem seus planos setoriais.

O Estatuto elenca alguns instrumentos importantes que podem ser criados pelos municípios para melhoramento urbano, tais como:



# 02.01

## PLANO DIRETOR:

É o Principal instrumento de planejamento urbano, que define as regras para o crescimento e o desenvolvimento da cidade, bem como orienta o uso e a ocupação do solo urbano.

**Siga o percurso para descobrir as obrigações de um Plano Diretor.**

De acordo com o art.41 do Estatuto da Cidade, **devem elaborar obrigatoriamente** um Plano Diretor os municípios que:

Estão em áreas de influência de grandes empreendimentos ou obras públicas (como hidrelétricas, rodovias, ferrovias, portos, etc).

Têm mais de 20 mil habitantes.

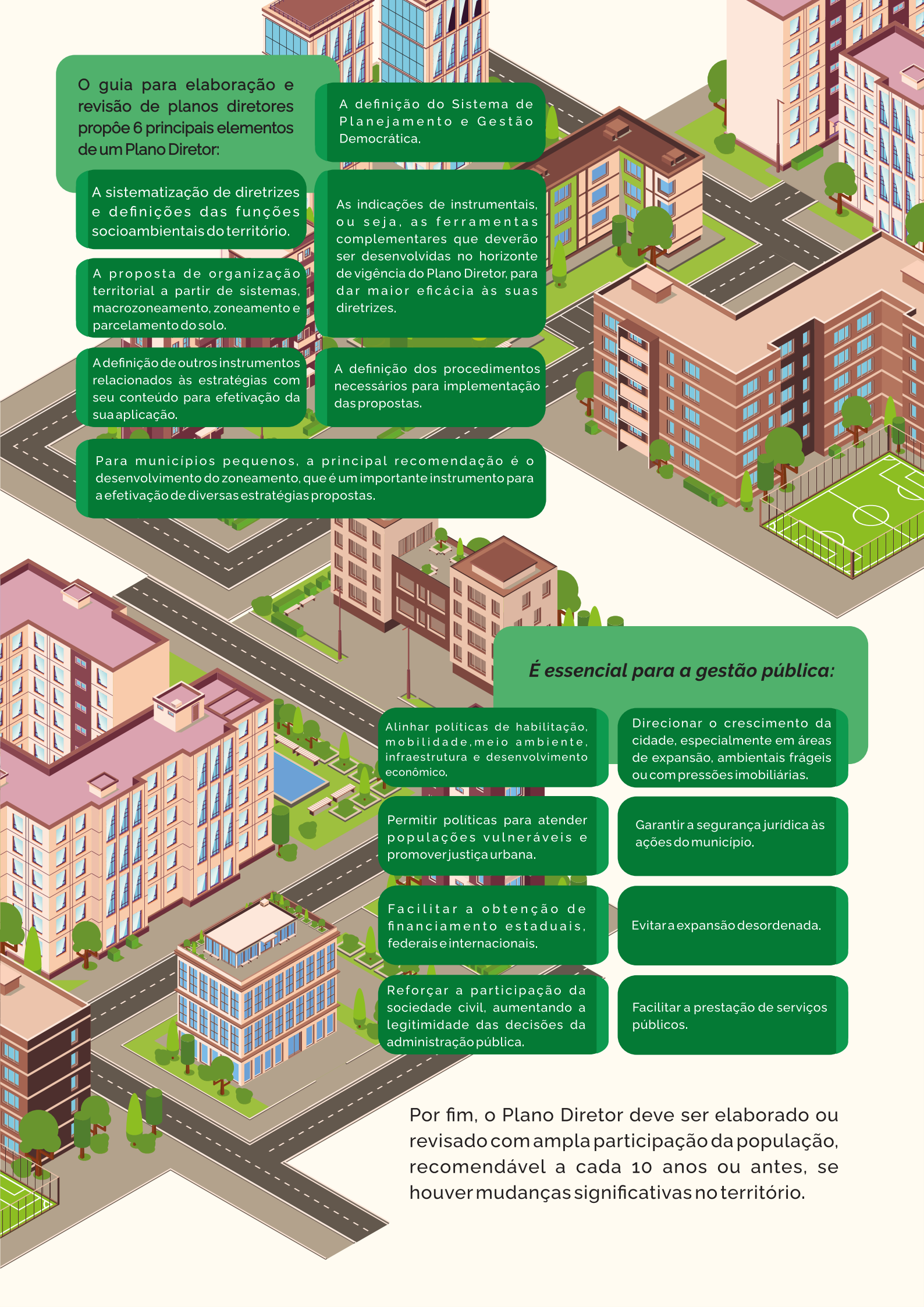
Fazem parte de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas.

Incluídas no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Estão em áreas de especial interesse turístico.







O guia para elaboração e revisão de planos diretores propõe 6 principais elementos de um Plano Diretor:

A sistematização de diretrizes e definições das funções socioambientais do território.

A proposta de organização territorial a partir de sistemas, macrozoneamento, zoneamento e parcelamento do solo.

A definição de outros instrumentos relacionados às estratégias com seu conteúdo para efetivação da sua aplicação.

Para municípios pequenos, a principal recomendação é o desenvolvimento do zoneamento, que é um importante instrumento para a efetivação de diversas estratégias propostas.

A definição do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática.

As indicações de instrumentais, ou seja, as ferramentas complementares que deverão ser desenvolvidas no horizonte de vigência do Plano Diretor, para dar maior eficácia às suas diretrizes.

A definição dos procedimentos necessários para implementação das propostas.

### *É essencial para a gestão pública:*

Alinhar políticas de habitação, mobilidade, meio ambiente, infraestrutura e desenvolvimento econômico.

Permitir políticas para atender populações vulneráveis e promover justiça urbana.

Facilitar a obtenção de financiamento estaduais, federais e internacionais.

Reforçar a participação da sociedade civil, aumentando a legitimidade das decisões da administração pública.

Direcionar o crescimento da cidade, especialmente em áreas de expansão, ambientais frágeis ou com pressões imobiliárias.

Garantir a segurança jurídica às ações do município.

Evitar a expansão desordenada.

Facilitar a prestação de serviços públicos.

Por fim, o Plano Diretor deve ser elaborado ou revisado com ampla participação da população, recomendável a cada 10 anos ou antes, se houver mudanças significativas no território.

# 02.02

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

Este instrumento possibilita ao município no Plano Diretor uma relação entre a área do terreno e a área edificável, instituindo uma área-limite de edificação gratuita. Após esse limite, só é permitida a edificação sob contrapartida financeira do proprietário com valor proporcional ao custo do terreno.

**Quer dizer que eu tenho que pagar ao governo para poder construir? Não! Venha entender melhor.**

Visa regular o adensamento construtivo em áreas urbanas, buscando equilibrar o desenvolvimento da cidade com a qualidade de vida de seus moradores.

Permite ao município financiar obras e projetos de infraestrutura urbana, como parques, praças, transporte público e saneamento.

Indicado para municípios de médio e grande porte.

Os valores arrecadados devem ser aplicados obrigatoriamente em áreas estratégicas.

O município pode estabelecer regras específicas para sua aplicação, como variações por zona e contrapartidas não financeiras.

Em áreas de proteção ambiental ou do patrimônio cultural (arquitetônico, artístico), o coeficiente de aproveitamento básico pode ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, inclusive menor que 1,0.



# 02.03

## PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS:

Estes instrumentos obrigam os proprietários de imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados a promover o adequado aproveitamento de seus terrenos, sob pena de sanções como IPTU progressivo no tempo e, em último caso, desapropriação. Os instrumentos citados:

Visam garantir a função social da propriedade urbana e evitar a especulação imobiliária.

Indicado para municípios de médio e grande porte.

Buscam promover a parceria entre os agentes públicos e privado e assegurar a preservação do patrimônio ambiental e cultural no território.

Necessitam de lei municipal específica para serem estipulados na área incluída no Plano Diretor, estabelecendo critérios para identificação de imóveis subutilizados, áreas prioritárias, procedimentos e prazos.

### EXEMPLOS INTERESSANTES DE DELIMITAÇÃO PARA APLICAÇÃO DO PEUC:

Em áreas centrais com imóveis sem utilização, algo comum atualmente nas grandes cidades; Em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de áreas vazias (reservadas para produção habitacional); Em áreas próximas a eixos de transporte coletivo, que favorecem a mobilidade urbana e podem ser adensadas.

## 02.04

# IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO:

O IPTU Progressivo prevê, por lei específica, o aumento gradual do tributo para imóveis ou terrenos que não estejam cumprindo sua função social, com o objetivo de promover a utilização adequada da propriedade.

**O IPTU Progressivo é um dos principais instrumentos do gestor público para combater a especulação imobiliária.**

O imposto é adotado quando o parcelamento ou utilização compulsórios não surtem efeitos.

O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, respeitando o limite máximo de 5 anos, será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Caso decorridos os 5 anos, sem o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização adequada ao imóvel, o município pode manter a cobrança com base na alíquota máxima até que o contribuinte cumpra com sua obrigação, garantindo-se ao poder público municipal a prerrogativa de utilizar-se do instituto da desapropriação.

# 02.05

## REURB-S REURB-E (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA):

A Regularização Fundiária (REURB), visa regularizar áreas ocupadas irregularmente em cidades. A REURB-S é a modalidade de interesse social e a REURB-E é a modalidade de interesse específico.

### Quais as principais diferenças entre os tipos de REURB?

#### *A REURB-S tem foco:*

Na população de baixa renda, conforme definido em ato do Poder Executivo municipal.

Na responsabilidade do poder público de elaborar e arcar com os custos do projeto de regularização e infraestrutura.

Na isenção de custas e emolumentos para o registro do título de propriedades e outros documentos relacionados à regularização.

Na recomendação de núcleos de baixa renda, para serem objeto de regularização fundiária, sejam demarcados como ZEIS.

#### *A REURB-E tem foco:*

Em áreas ocupadas por pessoas que não se enquadram na definição de baixa renda da REURB-S.

Na regularização que é contratada e paga pelos próprios beneficiários ou por requerentes privados.

Nos benefícios ou requerentes privados que arcam com os custos da regularização e infraestrutura, se necessária.



## 02.06

# USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO:

Garante ao possuidor a aquisição da propriedade de imóvel urbano caso cumpra os seguintes requisitos:

O imóvel ser de até 250 m<sup>2</sup>.

Demonstrar que ocupa o imóvel há cinco anos, sem oposição.

Não possuir outro imóvel.

Utilizar com a intenção de morar ou para moradia.

Não ter sido beneficiado pelo instrumento anteriormente.

Se a ocupação for de um bairro inteiro, é recomendável solicitar a usucapião coletiva urbana, dividindo os pedidos por quadras para facilitar a identificação das famílias.

## 02.07

# ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS):

São áreas delimitadas em zonas urbanas com o objetivo de garantir o direito à melhoria digna para a população de baixa renda, por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários.

**Deve-se promover estudos para indicar as áreas mais sensíveis, que podem ser demarcadas como Zonas Especiais!**

# 02.08

## DIREITO DE PREEMPÇÃO:

Garante ao Executivo municipal a preferência de compra de imóvel urbano em região definida como prioritária em lei municipal decorrente do Plano Diretor.

O valor de mercado do imóvel deve ser respeitado.

Só pode ser exercido antes de o imóvel ser comercializado entre particulares.

Indicado para municípios de todos os portes.

A definição das regiões prioritárias pode ser feita por meio de uma única lei (que pode ser o próprio Plano Diretor), não sendo necessário ter uma lei municipal para cada área urbana que será objeto de delimitação.



# 02.09

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV):

É um relatório multidisciplinar exigido quando ocorre a implantação de empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana, em que se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas.

Propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança.

É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas.

Fazem parte do EIV, no mínimo, a análise das seguintes questões: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego, demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Nos casos em que o empreendimento em área urbana seja o objeto de licenciamento ambiental, recomenda-se, também, promover o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), produzindo-se um documento único, ampliado.



# 02.10

## ZONEAMENTO AMBIENTAL:

É um instrumento de planejamento territorial que estabelece regras para o uso e ocupação do solo, visando proteger o meio ambiente e promover o desenvolvimento sustentável dentro dos limites municipais. Ele define áreas com diferentes características e restrições, buscando conciliar atividades humanas com a preservação dos recursos naturais.

O ZAM é elaborado com base em estudos técnicos que analisam as características físicas, bióticas e socioeconômicas do município. A partir desses estudos, são definidas as zonas e as diretrizes para cada uma delas, como: uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, restrições ambientais e medidas de proteção.

O ZAM pode facilitar e otimizar a atuação do Ministério Público, pois, sendo um documento técnico oficial, pode construir uma fonte de dados para otimizar futuros pareceres e vistorias assim como a emissão de licenças e autorizações dos agentes que trabalham nos órgãos licenciadores e fiscalizadores.

Envolve a participação da população, que pode contribuir com informações, sugestões e críticas sobre as propostas apresentadas.

# 02.11

## SERVIÇOS DE CONSÓRCIO MUNICIPAL:

Consórcios municipais são associações entre municípios para gestão conjunta de serviços de interesse comum. Eles visam otimizar recursos, reduzir custos e melhorar a eficiência na prestação de serviços públicos, como saúde, saneamento, transporte, entre outros.

### *Principais vantagens:*

Compartilhamento de recursos;

Saúde;

Economia de escala;

Saneamento;

Melhoria na qualidade dos serviços;

Transporte;

Fortalecimento da gestão pública;

Educação;

Desenvolvimento regional;

Meio Ambiente.

A Lei nº 11.107/2005 estabelece as diretrizes para a criação e funcionamento dos consórcios públicos, permitindo que Municípios, Estados e o Distrito Federal se unam para a gestão associada de serviços públicos.

# 02.12

## PLANO MUNICIPAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA (PMAU):

Ele é um instrumento de planejamento e gestão da arborização em áreas urbanas, que define diretrizes, metas e estratégias para o plantio, manutenção e conservação da vegetação em vias públicas, áreas verdes e outros espaços urbanos. O objetivo principal é aumentar a cobertura vegetal, promover a biodiversidade, melhorar a qualidade ambiental e a qualidade de vida da população.

Caso o município tenha um Plano Municipal de Arborização Urbana atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de desenvolvimento ambiental e da qualidade urbana que nele já estiverem contidas.

**Em um período de aumento nas temperaturas, um bom plano de arborização urbana é um dos principais instrumentos para melhorar a qualidade de vida e a longevidade da sua cidade.**



Existem outros instrumentos preconizados em diversas leis, como: âmbito do **saneamento básico** e dos **recursos hídricos**.

| Instrumento Legal                           | Base Legal                       | Porte Indicado                | Aplicações Práticas                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) | Lei nº 11.445/2007 e 14.026/2020 | Todos os portes (obrigatório) | Planejamento de ações de água, esgoto, resíduos e drenagem |
| Agência Reguladora Municipal ou Consorciada | Lei nº 14.026/2020               | Médio e grande porte          | Fiscalização da prestação dos serviços                     |
| Cobrança pelo uso da água                   | Lei nº 9.433/1997                | Todos os portes (obrigatório) | Fonte de financiamento da bacia hidrográfica               |
| Comitês de Bacia Hidrográfica               | Lei nº 9.433/1997                | Todos os portes               | Gestão participativa dos recursos hídricos                 |

SEPLAN 2025

No âmbito da **habitação, inclusão social e regularização fundiária**:

| Instrumento Legal                                              | Base Legal                        | Porte Indicado  | Aplicações Práticas                                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Programa de Locação Social                                     | Estatuto da cidade (art. 4º, VII) | Grande Porte    | Aluguel subsidiado em áreas bem localizadas         |
| Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) | Lei nº 11.888/2008                | Todos os portes | Apoio técnico gratuito para moradias de baixa renda |

SEPLAN 2025

## No campo da **mobilidade urbana sustentável**:

| Instrumento Legal                     | Base Legal                               | Porte Indicado                                         | Aplicações Práticas                                 |
|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob)  | Lei nº 12.587/2012                       | Obrigatório para municípios acima de 20 mil habitantes | Integra modos de transporte e acessibilidade        |
| Tarifa Social do Transporte Público   | Lei de Mobilidade e Constituições Locais | Médio e grande porte                                   | Reduz custo do transporte para população vulnerável |
| Sistema Integrado de Transporte (SIM) | Legislação Municipal                     | Todos os portes (obrigatório)                          | Melhora a eficiência do transporte coletivo         |

SEPLAN 2025

## Na esfera do **meio ambiente** e do **clima**:

| Instrumento Legal                                   | Base Legal                      | Porte Indicado       | Aplicações Práticas                            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)                | Lei nº 6.938/1981               | Médio e grande porte | Direciona ocupação de áreas com base ambiental |
| Plano Municipal de Arborização Urbana               | Resoluções CONAMA e leis locais | Todos os portes      | Planejamento de áreas verdes e sombreamento    |
| Plano Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas | Leis estaduais e municipais     | Grande porte         | Prevenção a eventos climáticos extremos        |

SEPLAN 2025

## No contexto da **gestão pública** e da **participação social**:

| Instrumento Legal                                          | Base Legal                             | Porte Indicado       | Aplicações Práticas                                 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Conselhos Municipais (habitação, meio ambiente, etc.)      | CF/88 e leis específicas               | Todos os portes      | Controle social e deliberação de políticas públicas |
| Orçamento Participativo                                    | CF/88                                  | Médio e grande porte | Inclusão da população nas decisões orçamentárias    |
| Plano Plurianual (PPA) com metas de desenvolvimento urbano | CF/88 e Lei de Responsabilidade Fiscal | Todos os portes      | Planejamento de médio prazo com metas claras        |

SEPLAN 2025





# CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS (CNM):

Nesse panorama, a Confederação Nacional de Municípios (CNM) discorre, em seu caderno técnico Planos Diretores para Municípios de pequeno porte, sobre a aplicação dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade para os pequenos municípios, os quais devem levar em consideração os obstáculos estruturais e das políticas urbanas não desenhadas para este porte de município.

Desse modo, deve-se considerar a viabilidade de seleção do instrumento, diante da sua aplicabilidade, natureza, magnitude, temporalidade, duração e abrangência.

A CNM sugere que os gestores levem em consideração seis elementos para identificar e selecionar os instrumentos do Estatuto da Cidade mais adequados para o seu município.

#### **a) Aplicabilidade:**

Está relacionada à possibilidade de emprego do instrumento nos pequenos municípios – aplicável e de difícil aplicação.

#### **b) Natureza:**

Característica do instrumento quanto ao seu resultado, para um ou mais fatores do município tributário, financeiro, jurídico, administrativo e político.

#### **c) Magnitude:**

Característica do instrumento relacionada ao porte ou grandeza da intervenção no ambiente urbano – pequena, média ou grande.

#### **d) Temporalidade:**

É o espaço de tempo em que o instrumento gera resultados, no contexto social e econômico – expresso em curto, médio ou longo prazo.

#### **e) Duração:**

Característica do instrumento que traduz a sua temporalidade no ambiente urbano – contínuo ou descontínuo.

#### **f) Abrangência:**

A extensão de ocorrência do impacto do instrumento, considerando as áreas de influência – direta ou indireta.

## **CONCLUSÃO**

Espera-se que este guia funcione como ponto de partida, com o qual você será capaz de identificar os principais instrumentos de planejamento urbano sustentável necessários para a gestão do crescimento de uma cidade, seja ela pequena, média ou grande. A seguir, listamos também uma coleção de links úteis, contendo leis, cursos e outros guias para aprofundar o conhecimento no assunto. Boa leitura e boa gestão!!

# REFERÊNCIAS:

BRASIL, Constituição (1988), Constituição da República Federativa do Brasil, **Diário Oficial da União**, Brasília, 5 out. 1988, Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm), Acesso em: 4 ago. 2025.

BRASIL, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, **Estatuto da Cidade**, Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2001, Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm), Acesso em: 4 ago. 2025.

CONFEDERAÇÃO FEDERAL DE MUNICÍPIOS. Estudo: a situação fiscal de 2024 nos municípios e as perspectivas para 2025. **Estudo Técnico**. Disponível em: [https://cnm.org.br/storage/biblioteca/2025/Notas\\_Tecnicas/20250530\\_ET\\_FIN\\_situacao\\_fiscal\\_2024.pdf](https://cnm.org.br/storage/biblioteca/2025/Notas_Tecnicas/20250530_ET_FIN_situacao_fiscal_2024.pdf). Acesso em: 11 ago. 2025.

INSTITUTO CIDADES SUSTENTÁVEIS. **Estatuto da cidade e instrumentos da política urbana previstos na legislação federal**. Disponível em: [https://www.cidadessustentaveis.org.br/institucional/planejamento-integrado\\_estatuto-da-cidade](https://www.cidadessustentaveis.org.br/institucional/planejamento-integrado_estatuto-da-cidade). Acesso em: 4 ago. 2025.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/12-quais-instrumentos-urbanisticos-do>. Acesso em: 11 ago. 2025.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Guia para elaboração e revisão de planos diretores** Disponível em: [https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus/GuiaParaElaboraoeRevisodePlanosDiretores\\_compressed.pdf](https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus/GuiaParaElaboraoeRevisodePlanosDiretores_compressed.pdf). Acesso em: 11 ago. 2025.

NASCIMENTO, P. Transparência nos municípios brasileiros: as dimensões porte populacional e região importam?. **Revista Sul-Americana De Ciência Política**, 7(2), 137-156. <https://doi.org/10.15210/rsulacp.v7i2.20440>. [https://cnm.org.br/storage/biblioteca/Planos%20Diretores%20para%20Munic%C3%ADpios%20de%20pequeno%20porte%20\(2015\).pdf](https://cnm.org.br/storage/biblioteca/Planos%20Diretores%20para%20Munic%C3%ADpios%20de%20pequeno%20porte%20(2015).pdf). Acesso em: 11 ago. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. **Laboratório de Planejamento Urbano e Regional. Região Metropolitana do Cariri**: a cidade do Crato e sua relevância na rede urbana metropolitana no interior do Estado. Disponível em: <https://lapur.ufc.br/pt/regiao-metropolitana-do-cariri-a-cidade-do-crato-e-sua-relevancia-na-rede-urbana-metropolitana-no-interior-do-estado/#:~:text=A%20regi%C3%A3o%20se%20fortaleceu%20na,o%20espa%C3%A7o%20urbano%20dessas%20cidades>. Acesso em: 4 ago. 2025.



# REFERÊNCIAS:

BRASIL. Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos e cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 9 jan. 1997.

BRASIL. Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007. Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 8 jan. 2007. BRASIL. Lei nº 14.026, de 15 de julho de 2020. Atualiza o marco legal do saneamento básico. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 15 jul. de 2020.

AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS E SANEAMENTO BÁSICO (ANA). **Instrumentos da Política Nacional de Recursos Hídricos**. Brasília: ANA, 2023. Disponível em: <https://www.ana.gov.br>. Acesso em: 24 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 26 dez. 2008.

BRASIL. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 4 jan. 2012.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2 set. 1981. CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (CONAMA). **Resoluções sobre arborização urbana e gestão ambiental local**. Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2023. Disponível em: <https://conama.mma.gov.br>. Acesso em: 24 out. 2025.

BRASIL. Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências (**Lei de Responsabilidade Fiscal**). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 maio 2000.



## **Links Úteis**

Guias e Leis Relacionados  
ao Planejamento Urbano