

# GESTÃO URBANA E HABITAÇÃO

UM GUIA PARA AS EQUIPES  
TÉCNICAS MUNICIPAIS



COLEÇÃO  
**Novos  
gestores**  
2025-2028

**CNM**  
CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS



# GESTÃO URBANA E HABITAÇÃO

UM GUIA PARA AS EQUIPES  
TÉCNICAS MUNICIPAIS



Brasília/DF, novembro de 2024.



Qualquer parte desta publicação pode ser reproduzida, desde que citada a fonte. Todavia, a reprodução não autorizada para fins comerciais desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação dos direitos autorais, conforme Lei 9.610/1998.

Impresso no Brasil. Disponível em: <<https://www.cnm.org.br>>

Catalogado na fonte pela Confederação Nacional de Municípios

F814g França, Karla Christina Batista de  
Gestão urbana e habitação: um guia para as equipes técnicas municipais / Karla Christina Batista de França, Jordan de Oliveira Ferreira Cabral. -- Brasília: CNM, 2024.  
40 p. : il. -- (Coleção Novos Gestores – 2025-2028)

Inclui bibliografia

Disponível em: <<https://www.cnm.org.br>>

ISBN 978-65-83024-78-7

1. Planejamento Urbano. 2. Habitação. 3. Estatuto da Cidade. 4. Regularização Fundiária Urbana (Reurb). 5. Política Nacional de Habitação (PNH). 6. Cidade Inteligente. I. Cabral, Jordan de Oliveira Ferreira. II. Título.

CDD 711

*Ficha catalográfica elaborada por: Daiane S. Y. Valadares CRB-1/2802*

#### **Autores**

Karla Christina Batista de França  
Jordan de Oliveira Ferreira Cabral

#### **Revisão de textos**

KM Publicações

#### **Revisão técnica**

Augusto Braun

#### **Revisão editorial**

Daiane da Silva Yung Valadares

#### **Diagramação**

Eduardo Viana – Themaz Comunicação



# COLEÇÃO **Novos gestores** 2025-2028

**Livro do prefeito** – O que fazer na minha gestão?

**Assistência Social** – Assistência Social – Início de mandato: o que preciso saber?

**Comunicação** – Comunicação pública – Estratégias para uma gestão cidadã

**Consórcios Públicos** – Consórcio público – Possibilidades para a gestão municipal

**Contabilidade Pública** – O início de mandato – A importância do uso das informações contábeis para tomada de decisão

**Cultura** – Cultura para a nova gestão pública municipal – O que é necessário saber?

**Defesa Civil** – Proteção e defesa civil municipal – Alertas e orientações

**Desenvolvimento Rural** – Futuro do agro municipal – Ações para o desenvolvimento rural sustentável

**Educação** – Desafios e oportunidades da gestão da educação municipal

**Finanças e Tributação** – Um mapa para o sucesso da administração tributária: finanças e tributação municipal

**Habitação e Planejamento Territorial** – Gestão urbana e habitação – Um guia para as equipes técnicas municipais

**Jurídico** – Jurídico – Leis importantes para a gestão local

**Meio Ambiente** – Gestão ambiental municipal – Um guia para tomadores de decisão

**Obras, transferências e parcerias** – Obras, transferências e parcerias

**Previdência** – Previdência dos servidores municipais – Conceitos, obrigações e perspectivas

**Saneamento Básico** – Saneamento básico – Metas e novas obrigações municipais

**Saúde** – Saúde – O SUS no seu Município

**Transporte e Mobilidade** – Desbravando caminhos para uma gestão eficiente de transporte e mobilidade nos Municípios

**Turismo** – Turismo – Potencializando o desenvolvimento municipal: oportunidades, estratégias e impactos na gestão local

# Diretoria **CNM** 2024-2027

## **CONSELHO DIRETOR**

Presidente | Paulo Roberto Ziulkoski

1º Vice-Presidente | Marcos Vinícius da Silva Bizarro

4º Vice-Presidente | Rafael Machado

5º Vice-Presidente | Joner Chagas

1º Secretário | Edimar Aparecido P. dos Santos

2º Secretário | Hudson Pereira de Brito

1º Tesoureiro | Francisco Nélio Aguiar da Silva

2º Tesoureiro | Fernando Sérgio Lira

## **CONSELHO FISCAL**

Titular | Carlos Sampaio Duarte

Titular | Silvany Yanina Mamlak

1º Suplente | José Adinan Ortolan

3º Suplente | Paulo Ricardo Salermo

## **CONSELHO REGIONAL**

Região Nordeste – Titular | Eduardo Gonçalves Tabosa Júnior

Região Sul – Titular | Mário Afonso Woitexem

Região Sul – Suplente | Amin José Hannouche

Região Sudeste – Suplente | Luciano Miranda Salgado

Região Norte – Suplente | Jair Aguiar Souto

Região Centro-Oeste – Titular | Wilson Tavares de Sousa Júnior

# CARTA DO PRESIDENTE

## **Prezado municipalista,**

Idealizado há 20 anos pela Confederação Nacional de Municípios (CNM), o projeto Seminários Novos Gestores visa oferecer uma oportunidade de capacitação e reflexão sobre as oportunidades e desafios na implementação das políticas públicas voltadas ao ordenamento e gestão do território, bem como ao acesso à moradia adequada para a sua comunidade.

Nesta obra, parte da Coleção, intitulada “Gestão Urbana e Habitação: Um Guia para as Equipes Técnicas Municipais”, buscamos orientar as autoridades locais e as equipes de gestão sobre as principais alterações nas normas urbanas e de habitação nos últimos quatro anos. Destacamos mudanças relevantes no Estatuto da Cidade, no marco federal de Regularização Fundiária Urbana, na Política Nacional de Habitação, além da retomada de programas voltados para comunidades de menor renda e Municípios de pequeno porte.

Você, gestor(a), será informado(a) sobre os instrumentos de caráter obrigatório e não obrigatório que requerem tomadas de decisão. Entre eles estão os relacionados à elaboração e atualização do plano diretor e seus instrumentos urbanísticos, a regularidade no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), a importância dos Cadastros Territoriais Multifinalitários (CTM), a municipalização de praias urbanas e a gestão de imóveis da União como uma fonte para ampliação das receitas próprias, o que pode viabilizar as políticas locais. Por fim, fornecemos orientações sobre as possibilidades de acesso aos programas federais de gestão urbana e habitação.

Boa leitura e uma excelente gestão!

**Paulo Ziulkoski**

Presidente da CNM



# Sumário

<b>1</b>	<b>Como a CNM auxilia os Municípios no Planejamento Urbano Integrado e nas políticas de habitação.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Boas práticas para a nova gestão local.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Habitação e cidadania: leis, participação social, recursos e programas.....</b>	<b>14</b>
3.1	Leis: quais as principais mudanças nos últimos quatro anos? .....	14
3.2	Necessidades habitacionais: entenda os déficits quantitativo e qualitativo .....	14
3.3	Identificando as prioridades diante do déficit: novas moradias e reformas.....	15
3.4	A moradia adequada e a prevenção aos desastres .....	16
3.5	Tudo o que você precisa saber sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) .....	16
3.6	Programas federais para moradia .....	17
3.7	Alternativas e outras opções de recursos para programas habitacionais locais .....	17
<b>4</b>	<b>Regularização Fundiária Urbana: leis, participação, recursos e programas .....</b>	<b>18</b>
4.1	Leis: quais as principais mudanças nos últimos quatro anos? .....	18
4.2	Entenda a Lei 13.465 de 2017: o marco fundiário .....	18
4.3	Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente (APP).....	19
4.4	Regularização Fundiária Urbana em imóveis da União .....	19
4.5	Conheça os programas federais para a promoção da Regularização Fundiária Urbana.....	20
4.6	Alternativas e outras opções de recursos para Regularização Fundiária Urbana .....	20

<b>5</b>	<b>Gestão Urbana Inovadora: planos, cooperação e o impacto da transformação digital nos Municípios .....</b>	<b>22</b>
5.1	Um panorama das alterações nas leis de gestão urbana e metropolitana.....	22
5.2	Estatuto da Cidade e o plano diretor.....	22
5.3	Novas obrigações no plano diretor aos Municípios incluídos no cadastro de desastres naturais .....	23
5.4	Estatuto da Metrópole e os Municípios .....	24
5.5	A Carta Brasileira para Cidades Inteligentes.....	24
5.6	Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM): integração de dados urbanos para além das receitas do IPTU .....	24
5.7	Tudo que você precisa saber sobre o licenciamento da instalação das antenas de telefonia e internet 5G.....	25
<b>6</b>	<b>Comunidade em ação: como aumentar os instrumentos de participação no planejamento urbano.....</b>	<b>26</b>
6.1	Reconstruindo os Conselhos Municipais das Cidades: o passo a passo.....	26
6.2	Por que promover a Conferência Municipal das Cidades? .....	26
6.3	As Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) podem auxiliar a participação da sua comunidade? .....	27
<b>7</b>	<b>Imóveis da União nos Municípios: conheça as oportunidades .....</b>	<b>28</b>
7.1	Repasse de recursos aos Municípios referente à taxa de ocupação, foro e laudêmio.....	29
7.2	Municipalização da gestão das praias marítimas.....	30
7.3	Programa federal para destinação dos imóveis e participação dos Municípios .....	31
<b>8</b>	<b>Entendendo as Parcerias Público-Privadas (PPPs) para conceder serviços públicos .....</b>	<b>33</b>
8.1	Buscando apoio na estruturação de projetos .....	33
	<b>Referências .....</b>	<b>35</b>

# 1 Como a CNM auxilia os Municípios no Planejamento Urbano Integrado e nas políticas de habitação

A área de Planejamento Territorial e Habitação auxilia os Municípios em iniciativas públicas voltadas para o desenvolvimento urbano sustentável, com ênfase nas áreas de planejamento e gestão urbana e habitação.

A CNM disponibiliza um canal de agendamento para reuniões técnicas, debates e seminários, além de uma plataforma de serviços exclusivos e gratuitos para todos os Municípios filiados à rede municipalista. As temáticas abordadas incluem: Desenvolvimento Urbano; Licenciamento; Legislação Urbana; Planejamento Urbano Integrado; Habitação; Regularização Fundiária Urbana; Soluções Urbanas e Parcerias Público-Privadas e Transformação Digital.



**Para mais informações, entre em contato pelo e-mail: [habitacao@cnm.org.br](mailto:habitacao@cnm.org.br) ou pelos telefones: (61) 2101-6039 / 2101-6072.**

## 2 Boas práticas para a nova gestão local

Orientações para uma gestão municipal eficiente: iniciando seu mandato.

Ao iniciar seu mandato, incentivamos a implementação de boas práticas que se consolidem nas estruturas de planejamento e gestão municipal a médio e longo prazo.

Aqui estão algumas diretrizes para orientar sua gestão:

- » equipe técnica qualificada: designe profissionais com conhecimento técnico adequado para fortalecer sua equipe de planejamento e gestão;
- » estrutura institucional: avalie a estrutura mais apropriada para o seu Município, seja um departamento, uma coordenação ou uma secretaria, conforme a sua realidade local;
- » gestão de contratos: identifique a situação atual de cada contrato relacionado à gestão urbana e habitacional;
- » obras inacabadas: faça um levantamento das obras não concluídas ou paralisadas para planejar suas ações corretivas;
- » programas federais e estaduais: realize o mapeamento dos programas federais e estaduais de moradia e gestão urbana disponíveis para seu Município;
- » capacidade de gestão: avalie as contrapartidas locais e a capacidade da municipalidade para gerenciar os programas federais e estaduais;
- » ambiente regulatório: verifique se as normas municipais para procedimentos de instalação das infraestruturas de suporte para as antenas de telefonia e internet atendem à Lei 13.116, de 2015;

- » sistemas digitais de licenciamento: avalie a necessidade de instituir ou aprimorar sistemas digitais de licenciamento municipal integrados; considere iniciativas dos consórcios públicos;
- » canais de atendimento: disponibilize canais de atendimento para a comunidade, tanto presenciais quanto digitais, para facilitar a comunicação;
- » cadastro habitacional: atualize seu cadastro habitacional para garantir dados precisos e atuais;
- » plano diretor: verifique se o seu Município possui um plano e, caso tenha, a data da última revisão. O prazo-limite de revisão é a cada 10 anos. Caso o período tenha sido ultrapassado, adote medidas emergenciais para a revisão do plano diretor;
- » normas urbanas: revise suas normas urbanas e identifique áreas de risco ocupadas para preparar melhor o Município e sua comunidade para as mudanças climáticas;
- » Regularização Fundiária Urbana (Reurb): estruture iniciativas de Reurb desde o início da sua gestão, permitindo a continuidade das ações para sua população;
- » evite iniciar novos programas de Regularização Fundiária Urbana durante o último ano da gestão, devido às vedações previstas na Lei das Eleições.

Desejamos sucesso em sua gestão e estamos à disposição para apoiar sua administração em cada etapa desse processo.



## 3 Habitação e cidadania: leis, participação social, recursos e programas

Nos últimos quatro anos, ocorreram mudanças significativas nas normas de habitação e em programas relacionados, com destaque para o retorno do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

### 3.1 Leis: quais as principais mudanças nos últimos quatro anos?

A Lei Federal 14.620, de 2023, regulamenta o retorno do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). É importante destacar que a lei, juntamente com diversas portarias e resoluções, viabiliza a operacionalização do programa.

Para mais informações sobre modalidades e recursos, acesse o [link](#) ou o QR Code.



### 3.2 Necessidades habitacionais: entenda os déficits quantitativo e qualitativo

Conhecer e acompanhar as diferentes demandas habitacionais de sua população – moradias que não atendem necessidades básicas – é uma prática importante para direcionar recursos e programas locais de maneira mais assertiva.

- » **déficit quantitativo:** mede a necessidade de novas moradias. Alcançou 6,2 milhões (FJP, 2022);
- » **déficit qualitativo:** refere-se às condições inadequadas das moradias existentes, que prejudicam a qualidade de vida dos

moradores. Chega a 26,5 milhões de moradias inadequadas (FJP, 2022).

É fundamental que a gestão municipal se organize e monitore seus processos de forma eficiente para melhor submeter propostas. Isso inclui acompanhar as iniciativas estaduais e federais e gerenciar os recursos e contrapartidas para atender as necessidades habitacionais da sua comunidade.



### SAIBA MAIS

Conheça mais detalhes do déficit habitacional brasileiro nas publicações da [Fundação João Pinheiro](#):



## 3.3 Identificando as prioridades diante do déficit: novas moradias e reformas

A construção de novas moradias é importante, mas não a única solução. Existem alternativas que mantêm as pessoas em seu local de moradia, como as melhorias habitacionais ou as reformas; a prestação de assistência técnica; a Reurb; e investimentos em infraestrutura, por exemplo, que podem revitalizar e fortalecer territórios vulneráveis atendendo ao déficit qualitativo.

É aconselhável buscar o fortalecimento das capacidades institucionais municipais, atualizando diagnósticos e cadastramentos com mais precisão das demandas habitacionais e do perfil socioeconômico da comunidade, hierarquizando as necessidades para melhor organizar as etapas de investimento e o envio de propostas em programas habitacionais, além de coordenar as ações de habitação de interesse social compatibilizando com as legislações de desenvolvimento urbano.



### SAIBA MAIS

Nesta publicação você encontra orientações para potencializar melhorias habitacionais por meio da assistência técnica:



## 3.4 A moradia adequada e a prevenção aos desastres

A gestão municipal, ao atualizar o plano local de habitação e integrá-lo aos instrumentos de planejamento, pode melhorar a implementação de estratégias para fortalecer o território e as comunidades frente à emergência climática.

A CNM colabora com instâncias federais para garantir políticas contínuas e recursos para moradia adequada e estratégias urbanas adaptadas às mudanças climáticas.

Para mais informações sobre moradias seguras e integradas ao planejamento urbano [acesse o link](#) ou QR Code.



## 3.5 Tudo o que você precisa saber sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)

A Lei 11.124, de 2005, criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), destinados a centralizar e gerenciar recursos para iniciativas habitacionais para a população de menor renda.

Para saber se o seu Município integra o sistema e conhecer as obrigações para acessar recursos do FNHIS, consulte a Nota Técnica da CNM [pelo link](#) ou QR Code.



### 3.6 Programas federais para moradia

Atender às necessidades habitacionais, especialmente para a população de menor renda, é um grande desafio local. Os programas federais são aliados estratégicos na sua missão de viabilizar soluções eficazes para a sua comunidade, com a implementação de algumas medidas, tais como:

- » ampliação da oferta de moradias, por meio de novas unidades ou requalificação das existentes;
- » financiamento para a aquisição de unidades usadas;
- » tratamento de estoque ou remanescentes.



#### SAIBA MAIS

Para identificar os programas disponíveis para seu Município, acesse [pelo link](#) ou QR Code.



### 3.7 Alternativas e outras opções de recursos para programas habitacionais locais

A CNM sugere que, além dos recursos disponíveis no orçamento federal, a equipe municipal aplique os instrumentos do seu plano diretor e de outras normas para fortalecer sua política habitacional. Para Municípios de menor porte, parcerias com o setor privado, universidades e ONGs são alternativas valiosas para superar desafios financeiros.

Sobre o assunto, a CNM recomenda a leitura do Informativo sobre Melhoria Habitacional, que pode ser acessado [pelo link](#) ou QR Code.



## 4 Regularização Fundiária Urbana: leis, participação, recursos e programas

### 4.1 Leis: quais as principais mudanças nos últimos quatro anos?

#### Regularização Fundiária Urbana (Reurb)

As mudanças na Lei 13.465, de 2017, ampliaram quem pode elaborar e custear os projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), o custeio de documentos e a infraestrutura essencial.

Agora, além dos Municípios e do Distrito Federal, é facultado aos moradores realizar esses custos, caso desejem.

Lembre-se: o Município é obrigado a viabilizar a Reurb-S.



#### SAIBA MAIS

Para mais detalhes, veja o § 2º do artigo 33 da [lei 13.465/2017](#):



### 4.2 Entenda a Lei 13.465 de 2017: o marco fundiário

O processo de Reurb é de competência municipal desde o processamento do requerimento até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é o último ato administrativo do fluxo normativo descrito na lei, aprovando a Reurb, a ser levada para registro em Cartório.

O Município deve classificar os núcleos entre Reurb-S e Reurb-E, conforme detalhado no art. 13 da Lei 13.465, de 2017, pois as modalidades possuem diferentes requisitos e responsabilidades a serem observados.

Os processos requeridos podem ser implementados por etapas, de acordo com as capacidades do ente local.



#### SAIBA MAIS

A CNM recomenda consulta aos vídeos da [Universidade Federal Rural do Semi-Árido \(UFERSA\)](#), pontuando a REURB:



### 4.3 Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente (APP)

Regularizar ocupações em Áreas de Preservação Permanente que são áreas protegidas devido à função ambiental que desempenham, definidas pelo Código Florestal – Lei 12.651/2012 é desafiador para o Ente local e requer diálogo com órgãos ambientais e concessionárias de serviços.



#### ATENÇÃO

O Município deve observar os requisitos específicos que a Lei 13.465, de 2017 traz para esses casos. São necessários estudos técnicos mais aprofundados e possíveis compensações ambientais.

### 4.4 Regularização Fundiária Urbana em imóveis da União

Se o seu Município possui núcleos urbanos informais em áreas da União, é essencial iniciar uma interlocução com a Secretaria de Patri-

mônio da União (SPU). A CNM explica que existem instrumentos e procedimentos estabelecidos para possibilitar o avanço da Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S) com o apoio da SPU.



### **SAIBA MAIS**

Nesta *Nota Técnica*, a entidade lista as opções disponíveis para facilitar a tomada de decisão por parte da gestão municipal. Para acessar o documento e obter mais detalhes, utilize o QR Code.



## **4.5 Conheça os programas federais para a promoção da Regularização Fundiária Urbana**

Um dos eixos de investimento do Novo PAC, o “Cidades Sustentáveis e Resilientes”, engloba Regularização Fundiária Urbana no sub-eixo “Periferia Viva – Urbanização de Favelas”.

Confira se seu Município já foi contemplado com algum projeto e possui algum contrato em andamento e atente-se para futuros chamamentos que, além de Reurb, também podem incorporar melhorias habitacionais e outras soluções de infraestrutura urbana relacionadas.

## **4.6 Alternativas e outras opções de recursos para Regularização Fundiária Urbana**

Alguns passos da Reurb-S podem ser desafiadores para os Municípios, principalmente aqueles municípios de menor porte, devido à complexidade técnica e financeira em alguns casos. É importante a capacitação das equipes no tema para possibilitar o andamento dos processos.

O consorciamento de Municípios tem sido uma alternativa crescente não só para ações de Reurb, mas também para planejamento urbano, CTM, PPPs etc.

As equipes técnicas dos consórcios públicos podem apoiar na Reurb, por exemplo, estruturando os estudos e diagnósticos, realizando mapeamento e peças técnicas do projeto, realizando contratação de equipes externas por valores mais acessíveis para realizar alguma etapa, entre outras possibilidades.



### SAIBA MAIS

Conheça mais as iniciativas existentes de REURB para Municípios consorciados, limites e oportunidades, em [cartilha da CNM](#):



Verifique também a possibilidade de envio de propostas via emendas parlamentares para ações de Reurb. A equipe municipal pode obter maiores informações na publicação da área técnica de Obras, Transferências e Parcerias, disponível na Biblioteca da CNM, [acesse aqui](#) ou pelo QR code.



Além disso, no Portal Capacidades, as equipes podem buscar diversas formas de capacitação e apoio aos processos de Reurb, [acesse o link](#) ou QR code.



# 5 Gestão Urbana Inovadora: planos, cooperação e o impacto da transformação digital nos Municípios

## 5.1 Um panorama das alterações nas leis de gestão urbana e metropolitana

Estatuto da Cidade: A Lei 14.489, de 2022, trouxe mudanças no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), proibindo técnicas construtivas hostis em espaços públicos e recomendando aos Municípios a criação de ambientes mais amigáveis.

Para saber mais detalhes, acesse a página 5 do Boletim CNM, [pelo link](#) ou QR Code.

Além disso, com a Lei 14.849/2024, também foi acrescentada no Estatuto a obrigação da análise de mobilidade urbana dentro dos Estudos de Impacto de Vizinhança nos Municípios (EIV).



### SAIBA MAIS

Saiba mais sobre esse acréscimo na [matéria da CNM](#):



## 5.2 Estatuto da Cidade e o plano diretor

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) estabelece ferramentas essenciais para o planejamento urbano, com o instrumento plano diretor.

A Confederação Nacional de Municípios (CNM) recomenda uma série de publicações para auxiliar as Prefeituras a elaborar e atualizar seu plano diretor.



### SAIBA MAIS

Acesse os materiais [pelo link](#) ou QR Code.



## 5.3 Novas obrigações no plano diretor aos Municípios incluídos no cadastro de desastres naturais

A Lei 12.608/2012 trouxe mudanças importantes ao Estatuto da Cidade, exigindo que os planos diretores dos Municípios incluam parâmetros e mapeamentos de risco, além de medidas de drenagem urbana, se estiverem no cadastro nacional de riscos de desastres (Decreto 10.692/2021).

Além disso, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) prioriza famílias que vivem em áreas de risco e aquelas que perderam suas moradias devido a desastres naturais. Portanto, é crucial que o Município monitorize e atualize os diagnósticos habitacionais e adote estratégias para mitigar riscos, incluindo ações de prevenção, preparação, resposta e recuperação para comunidades vulneráveis.

Para entender como o planejamento urbano integrado se alinha com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, consulte a publicação “Estratégias locais para a construção de Municípios resilientes, inclusivos e inovadores” [pelo link](#): ou pelo QR Code



## 5.4 Estatuto da Metrópole e os Municípios

A Lei 13.089, de 2015, que institui o Estatuto da Metrópole, trouxe mudanas importantes ao Estatuto da Cidade. Esse Estatuto orienta Estados e Municípios a definir diretrizes e estratégias para o desenvolvimento e a gestão de regiões metropolitanas e aglomeraes urbanas.

Para entender melhor como a governana metropolitana se conecta com a gestão municipal, acesse mais informaes [no link](#) ou QR code.



## 5.5 A Carta Brasileira para Cidades Inteligentes

A Carta Brasileira para Cidades Inteligentes é a estratégia nacional para integrar a agenda de desenvolvimento urbano sustentável com a agenda de transformao digital em sintonia com os princípios do Direito   Cidade.

A CNM recomenda que acessem a publicao orientativa da área de Inovao e Municípios Inteligentes, da CNM, e o guia de implementao para Municípios, disponíveis [pelo link](#) ou pelo QR Code.



## 5.6 Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM): integrao de dados urbanos para além das receitas do IPTU

Os Cadastros Territoriais Multifinalit rios (CTMs) são fundamentais para uma gestão territorial eficiente. Eles ajudam a gerenciar saúde, assistência social, políticas urbanas, iluminao pública e adaptao às mudanas climáticas, entre outras áreas. Além disso, facilitam a cooperao entre diferentes secretarias.

A Portaria 3.242, de 2022, fornece orientações sobre como criar, instituir e atualizar um CTM. Para descobrir todos os benefícios dos CTMs, além do aumento das receitas do IPTU, e para participar da Comunidade Prática sobre CTM acesse [este link](#) ou QR Code.



## 5.7 Tudo que você precisa saber sobre o licenciamento da instalação das antenas de telefonia e internet 5G

A instalação da infraestrutura de suporte para antenas de telefonia e internet é essencial para ampliar o acesso à conectividade e aos serviços públicos e privados. O Município desempenha um papel crucial ao atualizar normas e regras para facilitar a obtenção das autorizações e licenças necessárias.

Para auxiliar na revisão das normas locais e simplificar a instalação de antenas, incluindo a tecnologia 5G, a CNM publicou um material sobre o licenciamento da infraestrutura de suporte, disponível [pelo link](#) ou Qr Code.



### VEJA TAMBÉM

Conheça a iniciativa “Antenas nos Municípios” [pelo link](#) ou QR Code.



# 6 Comunidade em ação: como aumentar os instrumentos de participação no planejamento urbano

## 6.1 Reconstruindo os Conselhos Municipais das Cidades: o passo a passo

Para criar ou atualizar os Conselhos Municipais das Cidades, a CNM recomenda que as equipes municipais observem as disposições do Decreto Federal 5.790, de 2006, e o Regimento Interno do Conselho das Cidades (Concidades), para melhor estruturar a representatividade dos segmentos e proporcionalidade.

Acesse as principais orientações para a criação dos Conselhos Municipais das Cidades [aqui](#) ou pelo QR Code.



## 6.2 Por que promover a Conferência Municipal das Cidades?

A entidade recomenda aos governos municipais a realização das etapas municipais da 6ª Conferência Nacional das Cidades, com o tema “Construindo a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano: Caminhos para cidades inclusivas, democráticas, sustentáveis e com justiça social”.



## ATENÇÃO

O Município deverá realizar a sua etapa local até 30 de abril de 2025.

Verifique em seu Município o andamento da etapa municipal.

Para saber mais sobre o assunto, acesse [pelo link](#) ou QR Code a cartilha da 6ª Conferência Nacional das Cidades:



E pelo [Portal](#) para acompanhamento das conferências.



### **6.3 As Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) podem auxiliar a participação da sua comunidade?**

Engajar a comunidade vai além de oficinas e apresentações formais. É preciso adotar estratégias que considerem as diversas realidades dos bairros, comunidades rurais e urbanas, e aspectos como gênero, raça, renda e questões intergeracionais. É essencial capacitar a equipe municipal para ouvir atentamente, incluindo críticas, que são oportunidades para melhorar políticas e serviços.

O uso das Tecnologias de Comunicação e Informação (TICs) é fundamental, mas deve ser feito com um olhar atento às necessidades reais das pessoas e de forma coordenada na gestão municipal.

Para apoiar a gestão municipal, a CNM recomenda o site La-Bora, que oferece materiais que podem ser adaptados à sua realidade. [Acesse aqui](#) ou pelo QR Code.



# 7 Imóveis da União nos Municípios: conheça as oportunidades

Você sabia que existem mais de 700 mil imóveis no Brasil que são de propriedade do Governo Federal? E que as praias são classificadas como bens de uso comum do povo?

A CNM reforça que é importante esse levantamento, pois esses imóveis podem gerar receitas diretas ao Município ou podem ser solicitados pela gestão municipal para serem utilizados em políticas públicas.

Essas possibilidades de destinação desses imóveis e questões sobre isso devem ser consultadas por meio da SPU de seu Estado.

## Destinação dos imóveis da União

MODALIDADE	Utilização por particular (Aforamento ou Ocupação)	Destinação para políticas públicas	Praias Marítimas
EFEITO PARA OS MUNICÍPIOS	 Município recebe 20% do valor anual arrecadado (foro, taxa de ocupação e laudêmio)	 Imóveis podem ser utilizados para REURB e outros equipamentos públicos	 Município pode solicitar a gestão local das orlas
CONDIÇÃO	 Informar o valor venal pela PGV anualmente (até 30 de junho para a SPU)	 Diálogo com a SPU e envio de propostas	 Requerer a municipalização da gestão de praias à SPU



## SAIBA MAIS

Neste [link](#) você encontra:

- › Lista de imóveis da União, consulta por Município.
- › Contatos da SPU estaduais.



## 7.1 Repasse de recursos aos Municípios referente à taxa de ocupação, foro e laudêmio

Parte dos imóveis da União que estão sendo utilizados por particulares podem gerar receitas pelas modalidades aforamento ou inscrição de ocupação, além do laudêmio quando ocorre a transferência desse imóvel.

Desde 2015, 20% desses valores devem ser repassados anualmente aos Municípios que têm os imóveis (art. 6º-B do Decreto-Lei 2.398, de 1987):

- » **coloque na agenda!** Anualmente, **até o dia 30 de junho de cada ano**, os Municípios com imóveis da União ativos devem enviar o valor venal dos imóveis por meio da Planta Genérica de Valores municipal (PGV), mesmo se não tiver sido atualizada naquele ano;
- » caso não envie no prazo, o Ente perde o direito de receber o valor referente àquele ano;
- » após a apuração da arrecadação anual pela SPU, é feito o repasse via conta do FPM dos Municípios que enviaram no prazo.



## SAIBA MAIS

Neste [link](#) você encontra:

- > Lista de Municípios com imóveis da União ativos (2024). Essa lista é atualizada anualmente.
- > Requerimento online para envio da PGV anualmente.



## 7.2 Municipalização da gestão das praias marítimas

Se o seu Município é um dos 295 que têm praias marítimas – urbanas ou rurais –, lembre-se que as praias também são bens da União. Porém, a gestão das orlas pode ser feita pelos Municípios que tenham interesse e estrutura técnico-administrativa para realizar as ações, elaborar o Plano de Gestão da Orla e as fiscalizar.

Com a municipalização, o Ente adquire maior autonomia e o direito de arrecadar toda a receita referente às atividades no local, que pode ser utilizada em qualquer área da gestão, com exceção das receitas oriundas das sanções e penalidades do local, que deverão ser aplicadas na qualificação das orlas.

Entre em contato com a SPU para verificar se há pendências no processo, caso já tenha sido aberto anteriormente.



## SAIBA MAIS

Neste [link](#) você encontra:

- › Estudo da CNM para saber mais detalhes das possibilidades e responsabilidades do Município ao requerer a gestão da orla marítima;
- › Requerimento online sobre municipalização de praias;
- › Outras informações sobre a Municipalização da gestão de praias na página da SPU.



## 7.3 Programa federal para destinação dos imóveis e participação dos Municípios

O Programa de Democratização de Imóveis da União (Decreto 11.929, de 2024) – “Imóveis da Gente” – centraliza as ações de destinação dos bens da União, para fins de regularização fundiária e habitação de interesse social, equipamentos de saúde ou educação, entre outras.

A iniciativa visa selecionar os imóveis prioritários, seja por iniciativa da União, por exemplo, incorporando ao Programa Minha Casa, Minha Vida para viabilizar projetos de habitação de interesse social, ou por meio de propostas dos demais Entes.

O programa prevê que cada Estado tenha um Fórum para discutir as prioridades e apoiar no levantamento dos imóveis e das demandas. Acompanhe os representantes municipais dos Fóruns de cada Estado, para buscar informações e levar suas demandas locais à política nacional.



### SAIBA MAIS

Acesse a [lista](#) de representantes pela matéria da CNM:



Os Municípios com imóveis da União em seus territórios devem mapear essas demandas e elaborar proposta de requerimento do imóvel em diálogo com a SPU. As propostas são enviadas por meio do “Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis” (SISREI), e são analisadas em prazo estabelecido pela SPU.



### ACESSE

Cadastre-se e envie a proposta pelo [SISREI](#):



## 8 Entendendo as Parcerias Público-Privadas (PPPs) para conceder serviços públicos

Parcerias Público-Privadas (PPPs) podem ser importantes aliadas para viabilizar ou aprimorar algum serviço público dentro do Município. As PPPs são concessões regidas pela Lei 11.079, de 2004, que podem ser promovidas também por Municípios de pequeno e médio portes.

Para aplicá-las, os Municípios devem levantar as demandas prioritárias para uma possível PPP, com foco no interesse público, e se há recursos técnicos e financeiros para estruturar o contrato ou mesmo solicitar apoio na elaboração dos estudos.

Além disso, é possível que consórcios públicos intermunicipais também atuem na promoção dessas concessões, facilitando o acesso a recursos aos Municípios integrantes e na estruturação dos projetos.



### SAIBA MAIS

Saiba mais sobre as possibilidades das PPPs, oportunidades e responsabilidades municipais na [cartilha da CNM](#):



### 8.1 Buscando apoio na estruturação de projetos

Atualmente, existem alguns caminhos para o apoio federal na estruturação de estudos e projetos de concessões e PPPs.

Destacam-se três “fábricas de projetos”, criadas com intuito de apoiar os Entes nas fases iniciais de concessões e PPPs, que podem ser alternativas positivas para viabilizar os projetos nos Municípios que tenham interesse.



### SAIBA MAIS

Conheça melhor as [iniciativas](#):

- > Programa de Parcerias e Investimentos (PPI), órgão que centraliza os recursos para PPPs no Governo Federal;
- > Apoio por meio do “Fundo de Apoio à Estruturação de Projetos de Concessão e PPP” (FEP CAIXA);
- > Apoio por meio do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES);
- > Fundo de Desenvolvimento da Infraestrutura Regional Sustentável (FDIRS).



### **A CNM ESTÁ À DISPOSIÇÃO PARA TODO E QUALQUER AUXÍLIO.**

Agende seu atendimento técnico com a área de Habitação e Planejamento Territorial. [habitacao@cnm.org.br](mailto:habitacao@cnm.org.br) (61) 2101-6039 ou 6072

# Referências

BRASIL. Decreto-Lei 2.398, de 21 de dezembro de 1987. Dispõe sobre foros, laudêmios e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 1987.

BRASIL. Decreto 11.929, de 26 de fevereiro de 2024. Institui o Programa de Democratização de Imóveis da União. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 2024.

BRASIL, Lei 9.504, de 30 de setembro de 1997. Estabelece normas para as eleições. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9504.htm). Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Normas gerais da política urbana. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 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: 15 jan. 2024.

BRASIL. Lei 11.079, de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 2004.

BRASIL. Lei 13.240, de 30 de dezembro de 2015. Dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: *Diário Oficial da União*, 2017.

BRASIL. Portaria 3.242, de 9 de novembro de 2022. Institui diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos Municípios. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 2022. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-3.242-de-9-de-novembro-de-2022-443240087>. Acesso em: 28 jun. 2023.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS (CNM). Cadastros Imobiliários: benefícios para a gestão local. *Monitor*. Brasília-DF, 2022. Disponível em: <http://cnm.org.br/biblioteca/exibe/4622>. Acesso em: 13 jul. 2023.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS (CNM). *O plano diretor como instrumento de desenvolvimento urbano municipal*: orientações para o processo de elaboração e revisão do plano diretor. Brasília, DF: CNM, 2013. Disponível em: <http://www.cnm.org.br/biblioteca/download/1600>. Acesso em: 13 out. 2022.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS (CNM). *Planos diretores para Municípios de pequeno porte*: limites e perspectivas para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília, DF: CNM, 2015. Disponível em: <http://www.cnm.org.br/biblioteca/download/2134>. Acesso em: 13 out. 2022.







