



Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil

PCC 3350 - PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

Instrumentos de planejamento urbano

Políticas urbanas federais

Estatuto da Cidade

Prof. Karin Regina de Castro Marins

12 de setembro de 2019

Tópicos principais

- ✓ O processo de urbanização
- ✓ A cidade na história e o urbanismo
- ✓ Sustentabilidade no desenvolvimento urbano
- ✗ Políticas urbanas, Estatuto da Cidade, instrumentos de planejamento urbano

Bibliografia

OLIVEIRA, I. C. E. **Estatuto da Cidade para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

Tópicos principais

- × Conceitos e definições
- × Políticas urbanas federais
 - + Políticas setoriais
 - + Estatuto da Cidade

Tópicos principais

- × Conceitos e definições
- × Políticas urbanas federais
 - + Políticas setoriais
 - + Estatuto da Cidade

(Movimento Nacional pela Reforma Urbana)

- ✘ Surge na década de 80, com a redemocratização e a organização de movimentos sociais por melhorias urbanas
- ✘ Durante o processo de construção da Constituição de 1988, Emenda Popular pela Reforma Urbana (250.000 assinaturas)
- ✘ Inclusão do Capítulo de Política Urbana no Texto Constitucional (artigos 182 e 183)
- ✘ Necessidade de regulamentação por lei específica.
- ✘ Já em 1990, surge o Projeto de Lei 5.788, destinado a efetivar essa regulamentação.
- ✘ O PL 5.788/90 tramitou por mais de uma década no Congresso, foi sendo intensamente discutido, alterado e resultou posteriormente no Estatuto da Cidade.

Políticas e instrumentos de planejamento urbano

- ✘ Constituição Federal de 1988 - Política urbana (Art. 182/183)
- ✘ Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade
- ✘ Lei 13.089/2015 – Estatuto da MetrÓpole
- ✘ Planos diretores de desenvolvimento urbano (municipal e metropolitano)
- ✘ Leis federais e municipais de parcelamento e de uso e ocupação do solo ou zoneamento
- ✘ Leis municipais específicas voltadas ao desenvolvimento urbano (Ex: operações urbanas e concessões urbanísticas)
- ✘ Políticas setoriais – mobilidade urbana, saneamento, resíduos sólidos, defesa civil e respectivos planos estaduais e municipais.

Instrumentos de planejamento urbano

- ✘ Estabelecem as condições de ordenamento, dimensionamento, uso e ocupação das áreas urbanas.
- ✘ Direcionam, condicionam e controlam o desenvolvimento urbano.
- ✘ Condicionam o adensamento urbano, as condições ambientais urbanas e a demanda por infraestrutura e serviços públicos.
- ✘ Permitem combater a vacância imobiliária e a retenção de terrenos ociosos, e promover a função social da propriedade urbana.

Tópicos principais

- × Conceitos e definições
- × Políticas urbanas federais
 - + Políticas setoriais
 - + Estatuto da Cidade

Políticas setoriais

- ✘ Trazem exigências para os municípios elaborarem e aprovarem, sob a forma de lei, planos específicos para serviços urbanos
- ✘ Estão relacionadas a temas essenciais das cidades e que tem apresentado problemas crônicos, tais como mobilidade urbana, saneamento ambiental, resíduos sólidos e defesa civil.
- ✘ Lei Nº 11.445/07: Política Nacional de Saneamento Básico.
- ✘ Lei Nº 12.305/10: Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- ✘ Lei Nº 12.587/12: Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- ✘ Lei Nº 12.608/12: Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Saneamento básico

- ✘ Lei Nº 11.445/07: Política Nacional de Saneamento Básico.
- ✘ Saneamento básico: abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos, drenagem e de manejo das águas pluviais.
- ✘ Plano Nacional de Saneamento Básico: coord. pelo Ministério das Cidades, com horizonte de 20 anos, rev. a cada 4 anos.
- ✘ Planos regionais de saneamento Básico: elaborados e executados pela União em articulação com os Estados, Distrito Federal e Municípios.

Resíduos sólidos

- ✘ Lei Nº 12.305/10: Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- ✘ Gestão integrada de resíduos sólidos: dimensões política, econômica, ambiental, cultural e social – PODER PÚBLICO.
- ✘ Gerenciamento de resíduos sólidos: coleta, transporte, transbordo, tratamento, destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.
- ✘ “Responsabilidade compartilhada”.
- ✘ Instrumentos: Plano nacional de resíduos sólidos, planos estaduais de resíduos sólidos (todos c/ horiz. 20 anos, rev. cada 4 anos), planos municipais de resíduos sólidos (podem fazer parte dos planos de saneamento) . Planos municipais deveriam ter sido apresentados até ago/2014, senão municípios não recebem recursos da União para gestão de resíduos sólidos.
- ✘ Disposição final adequada obrigatória em até 4 anos após a publicação da lei (o prazo não foi cumprido por grande parte dos municípios brasileiros).

Mobilidade urbana

- ✘ Lei Nº 12.587/12: Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- ✘ Abrange todos os modos de transporte (motorizados e não motorizados), transporte de passageiros e carga.
- ✘ Todos os municípios acima de 20.000 hab. ou aqueles outros também obrigados à elaboração de plano diretor, devem elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.
- ✘ Prazo de até 3 anos para elaboração a partir da promulgação da lei; caso contrário, ficam impedidos de receber auxílio federal para mobilidade urbana.
- ✘ O Plano deve ser revisto a cada 10 anos no máximo.
- ✘ Contratação dos serviços de transporte público coletivo precedida de licitação.

*Defesa Civil

- ✘ Lei Nº 12.608/12: Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.
- ✘ Inclui prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação voltadas à proteção e defesa civil.
- ✘ “Deve integrar-se às políticas de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano, saúde, meio ambiente, mudanças climáticas, gestão de recursos hídricos, geologia, infraestrutura, educação, ciência e tecnologia e às demais políticas setoriais”.
- ✘ Planos nacional e estaduais de Proteção e Defesa Civil.
- ✘ Passam a ser obrigatórias no plano diretor medidas de prevenção e controle do ordenamento territorial e expansão urbana em municípios ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Tópicos principais

- × Conceitos e definições
- × Políticas urbanas federais
 - + Políticas setoriais
 - + Estatuto da Cidade

Estatuto da Cidade

- ✘ Lei federal 10.257/01
- ✘ Regulamenta o Art. 182 e 183 da CF de 1988
- ✘ Estabelece diversos instrumentos disponíveis para uso pelas prefeituras municipais, proprietários de terrenos e imóveis urbanos e empreendedores urbanos.
 - + Ordenamento territorial
 - + Gestão orçamentária
 - + Gestão urbana democrática
 - + Regularização fundiária
 - + Tributários e financeiros

Instrumentos de ordenamento territorial

- ✘ Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.
- ✘ Planos para as regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.
- ✘ Planos diretores municipais.
- ✘ Disciplinamento do parcelamento, do uso e da ocupação do solo
- ✘ Zoneamento ambiental

Instrumentos de gestão orçamentária

- × Plano Plurianual de Desenvolvimento (a cada 4 anos)
- × Lei de Diretrizes Orçamentárias
- × Orçamento (anual)
- × Gestão orçamentária participativa

Instrumentos de gestão urbana democrática

- × Conferências e conselhos da cidade, audiências públicas, iniciativa popular
- × Orçamento Participativo
- × Consulta pública: Plebiscito e Referendo
- × Estudos de Impacto de Vizinhança: análise dos impactos positivos e negativos do novo empreendimento na qualidade de vida da população residente na área e proximidades
 - × Aumento de população
 - × Capacidade / existência de equipamentos
 - × Uso e ocupação do solo
 - × Tráfego e demanda por transporte público
 - × Condições de ventilação, insolação
 - × Implicações para a paisagem, o patrimônio natural e cultural.
 - × Opinião da população diretamente afetada

Instrumentos de regularização fundiária

Instrumentos jurídicos e políticos

- × Áreas especiais de interesse social para fins de regularização
- × Concessão de direito real de uso
- × Usucapião especial de imóvel urbano
- × Direito de superfície
- × Direito de preempção
- × Assistência técnica gratuita

ZEIS: Zonas Especiais de interesse Social

- × Área reservada para moradia de interesse social
- × Os limites da área têm de ser bem demarcados dentro da área urbanizada, no Plano Diretor ou em lei municipal específica
- × A lei deve conter regras claras para a gestão, urbanização e regularização dos assentamentos informais ocupados pela população de baixa renda.



Concessão de direito real de uso

- × Concessão de uso de terrenos públicos ou privados, remunerada ou gratuita.
- × O concessionário utilizará plenamente o terreno para os fins estabelecidos em contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários.



Usucapião especial de imóvel urbano

- × **Permite a regularização em imóveis particulares**

- × **Requisitos exigidos:**
 - + viver há mais de 5 anos ininterruptamente e sem oposição, sendo permitida a soma de posses sucessivas, desde que não tenha contestação jurídica do proprietário
 - + uso predominante para moradia
 - + área de até 250m²
 - + o ocupante não pode ser proprietário de outro imóvel urbano e rural
 - + a usucapião pode ser individual ou coletiva
 - + a sentença do juiz é o documento que permite o registro.

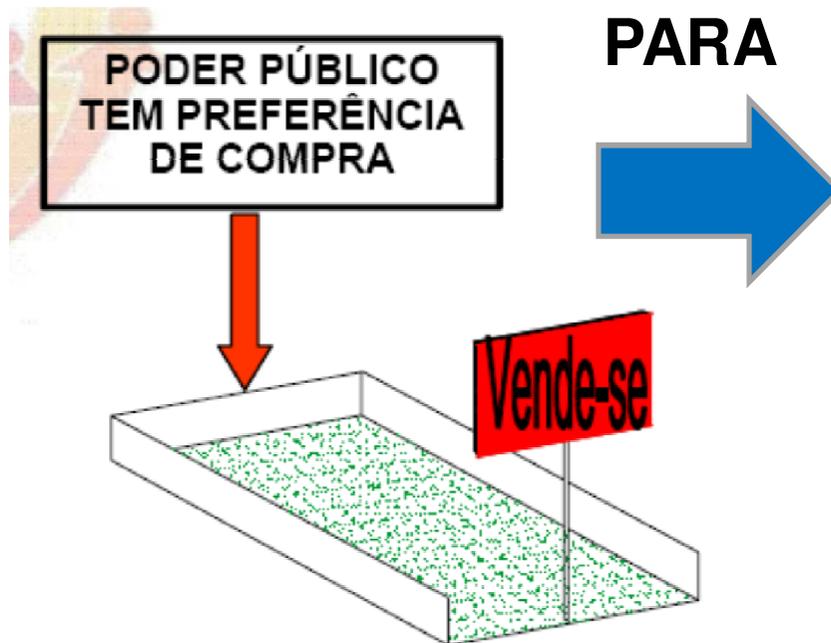


Direito de superfície

- ✘ Possibilita que o proprietário do terreno urbano conceda, a outro particular, o direito de usar o solo, o subsolo ou espaço aéreo de seu terreno.
- ✘ O proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado pode atender às exigências de edificação compulsória estabelecida pelo poder público, firmando contrato com pessoa interessada em ter domínio útil daquele terreno, mas mantendo a propriedade.
- ✘ Benfeitorias realizadas no terreno serão revertidas para o proprietário do terreno, com indenização conforme contrato.



Direito de preempção



- × Regularização fundiária
- × Programas de HIS
- × Expansão urbana
- × Equipamentos urbanos
- × Espaços públicos
- × Preservação ambiental
- × Preservação patrimônio histórico

- × Delimitação em lei municipal das áreas onde incidirá a preempção



Instrumentos tributários e financeiros

- × Notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado
- × Cobrança de IPTU com Alíquotas progressivas
- × Emissão de títulos para desapropriação
- × Consórcio Imobiliário
- × Transferência do Direito de Construir
- × Outorga Onerosa do Direito de Construir
- × Operações Urbanas Consorciadas
- × Contribuição de melhoria
- × Incentivos e benefícios fiscais e financeiros

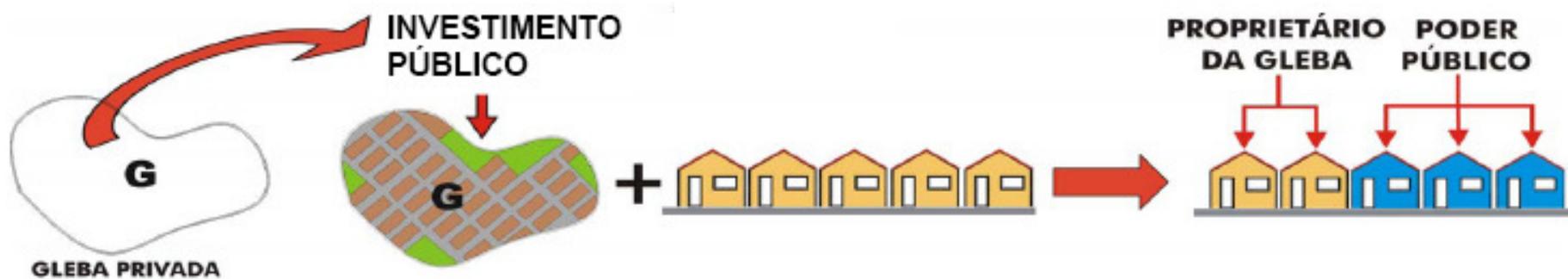
IPTU Progressivo – Imposto predial e territorial urbano

- ✘ Progressividade em relação ao VALOR do imóvel: quanto mais alto o valor o imóvel, maior a alíquota (art. 156, I, Constituição Federal).
- ✘ Progressividade em relação ao USO E LOCALIZAÇÃO conferido ao imóvel: usos e regiões mais valorizadas podem ter alíquota maior.(art. 156, II, Constituição Federal).
- ✘ Progressividade no TEMPO: alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4, II, Constituição Federal e Estatuto da Cidade).



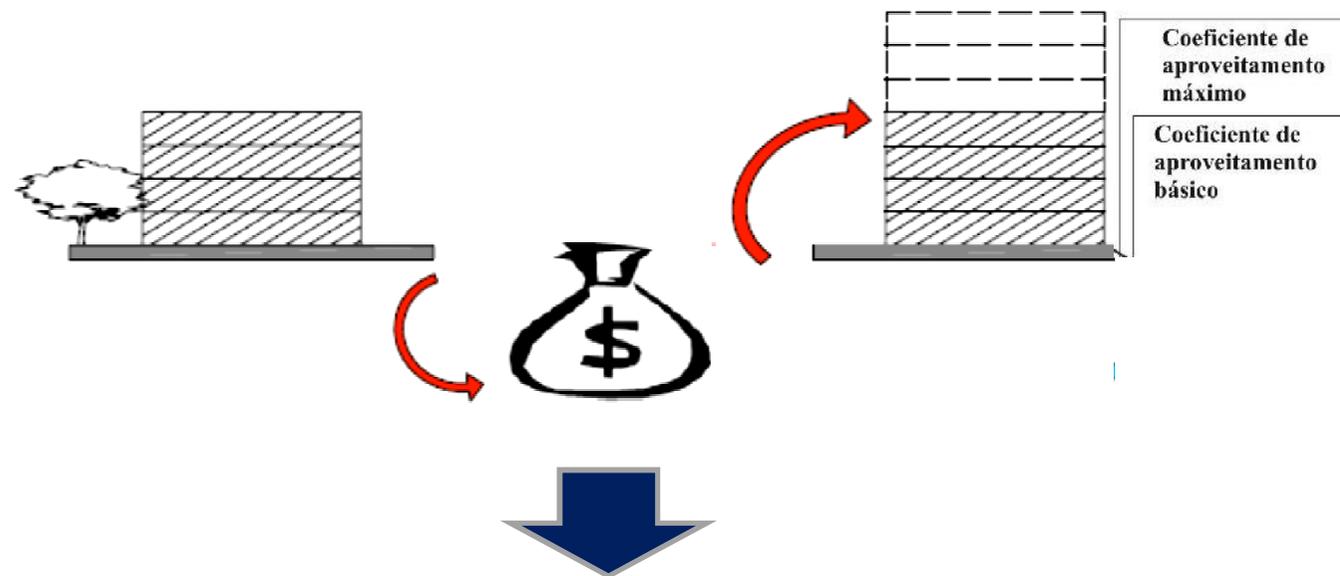
Consórcio imobiliário

- × Facultativo
- × Pode ser realizado em parceria do poder público com proprietários da área, loteadores ou construtores



Outorga onerosa do direito de construir

- ✘ Separação entre o direito de propriedade e o direito de construir.



Regularização fundiária
Programas e projetos de HIS
Reserva fundiária
Ordenamento da expansão urbana
Equipamentos urbanos e comunitários
Áreas de lazer
Conservação ambiental
Proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico



Operações urbanas consorciadas

- × Intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal para preservar, recuperar ou transformar áreas urbanas com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.
- × Estabelecidas no Plano Diretor, com lei específica contendo o plano da operação urbana consorciada.
- × O projeto urbanístico é formulado, incluindo obras necessárias e parâmetros de usos e ocupação do solo e os investimentos necessários.
- × Para financiar a intervenção, vende-se potencial construtivo adicional ao coeficiente básico, utilizando-se das regras específicas de uso e ocupação do solo definidas no projeto.
- × Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac's), alienados em leilão.



Próximas aulas

- ✘ Plano Diretor, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano
- ✘ Planejamento e gestão urbana, organização administrativa urbana e orçamento municipal.