



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

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

08 de Setembro de 2020

PLANEJAMENTO URBANO. ESTATUTO DA CIDADE

Instrumentos

Prof. Rafael Barreto Castelo da Cruz



PRODUÇÃO FORMAL DA CIDADE

Expansão



Projeto Setor Noroeste, Brasília/DF



Projeto loteamento em Caruaru/PE

Parcelamento, urbanização e edificação inexistentes. Atividades rurais e ocupação espontânea, isolada e pontual de usos com finalidades urbanas.

Consolidação



Portal do Morumbi, São Paulo/SP



Boa Vista/RR

Parcelamento, urbanização e edificação em processo de consolidação, porém não necessariamente de modo coordenado.

Adensamento



Av. Luiz Carlos Berrini, São Paulo/SP



Barra da Tijuca/RJ

Parcelamento, urbanização e edificação consolidados nas áreas centrais. Tendência ao adensamento



PRODUÇÃO DA CIDADE À MARGEM

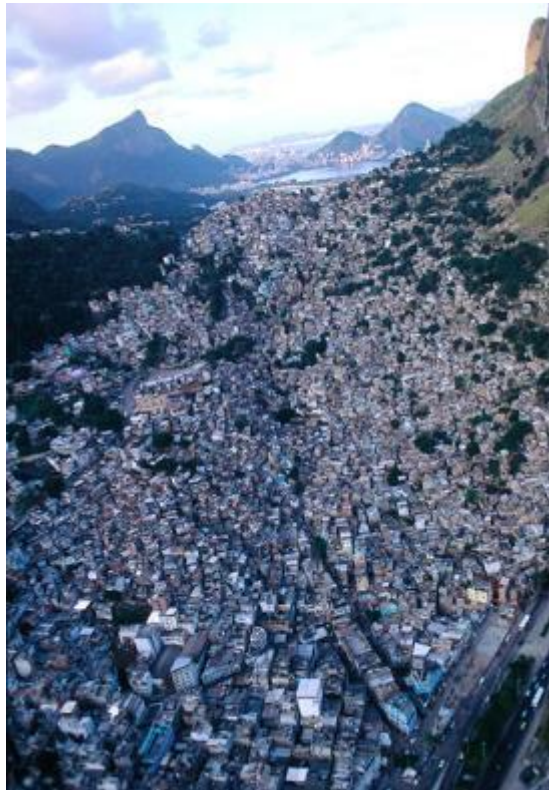
Produção das cidades à margem do mercado e das políticas públicas

**Adensamento
(cortiços)**



Av. Santa Ifigênia, São Paulo/SP

**Consolidação
(favelas)**



Rocinha, Rio de Janeiro/RJ

**Expansão
(áreas de grilagem)**



Porto Velho/RO



PREFÁCIO DA POLITICA URBANA

Quais problemas observados nestes processos de produção das cidades estão em descompasso com o planejamento urbano?

- Planos urbanísticos desconexos com os processos reais de produção das cidades, especialmente em relação à produção da habitação popular.
- Inexistência, limitação ou precariedade de políticas públicas para o enfrentamento das carências urbanas.
- Falta de integração das políticas públicas no território.
- A fragilidade da regulação do uso do solo frente à pressão dos interesses econômicos sobre o território.
- Prática da normatização do uso do solo voltada unicamente à produção exercida pelo mercado.



O DESENVOLVIMENTO URBANO

O desenvolvimento urbano envolve um conjunto de políticas públicas que se complementam, em especial:

- **O plano diretor:** como a cidade se estrutura e cresce e como é tratado o uso e ocupação do solo urbano.
- **O saneamento ambiental:** como são planejados e distribuídos os serviços públicos que garantem a salubridade do espaço urbano – água / esgoto / lixo / águas pluviais.
- **A habitação:** estratégias para garantir a função primeira da cidade – morar. com qualidade.
- **A mobilidade urbana:** Estratégias para garantir os diferentes acessos aos diferentes espaços urbanos . moradia – trabalho; moradia – educação, saúde, cultura, lazer.



O DESENVOLVIMENTO URBANO

Vivemos numa
CRISE URBANA que exige uma política
orientadora e coordenadora de:

- Esforços
- Planos
- Ações
- Investimentos

Entes Federados (pacto federativo)
legislativo, judiciário, executivo,
sociedade civil e iniciativa privada

• Eqüidade Social

• Maior eficiência administrativa

• Ampliação da Cidadania

• Sustentabilidade ambiental

• Resposta aos direitos das populações vulneráveis

POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO





MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

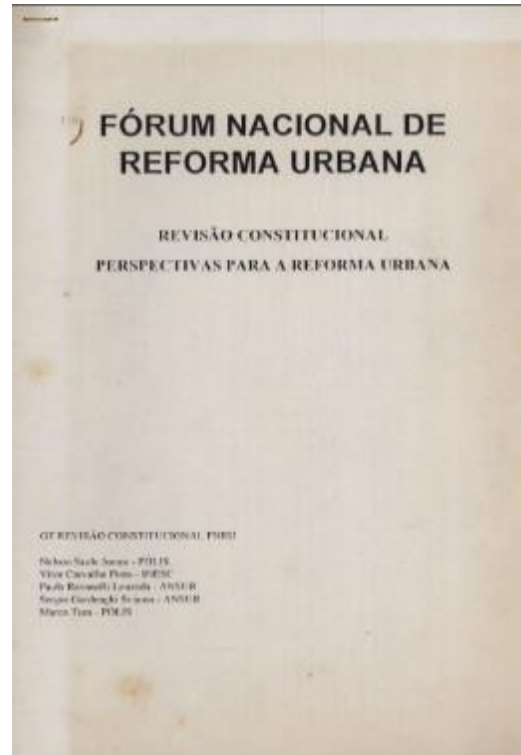
“Você nunca pensou que talvez não seja tão grande, mas a cidade que é muito pequena pra você?”

Tim Burton

MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana



<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-3.PDF>

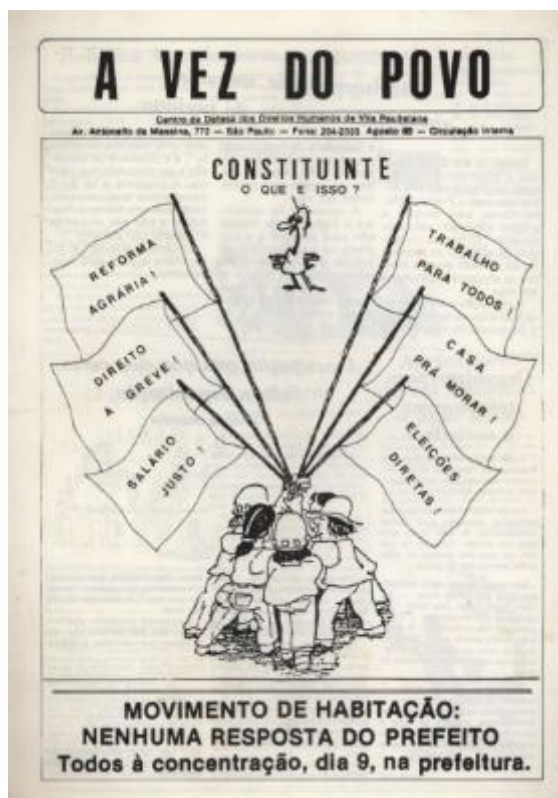
<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-6.PDF>



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana



<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-2.PDF>

<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-3.PDF>



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

- Surge na década de 80, com a redemocratização e organização de movimentos sociais;
- Durante o processo de construção da Constituição de 1988, há a Emenda Popular pela Reforma Urbana (250.000 assinaturas);
- Culmina na inclusão dos artigos 182 e 183 na constituição brasileira tratam da política urbana – conceitos e competências



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

C.F(1988):

art. 182 - a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

C.F(1988): *art 182*:

§ 1º - **o plano diretor**, aprovado pela câmara municipal, obrigatório **para algumas** cidades

§ 2º - a propriedade urbana cumpre sua **função social** quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor

§ 3º - **as desapropriações** de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa **indenização em dinheiro**

§ 4º é facultado ao **poder público municipal**, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, **exigir**, nos termos da lei federal, **do proprietário** do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que **promova seu adequado aproveitamento**



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

C.F(1988):

art. 183. aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

C.F(1988): *art 183:*

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Principais objetivos da Reforma urbana:

- 1.) Coibir a retenção de áreas ociosas;
- 2.) Reduzir o nível de disparidade socioeconômico-espacial intraurbana;
- 3.) Democratizar o planejamento e a gestão urbana.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Principais objetivos da Reforma urbana:

São objetivos ambiciosos pois a complexidade dos agentes modeladores do espaço urbano e, conseqüentemente, dos interesses relacionados a sua produção, transformação e apropriação, acabam por criar um ambiente complexo para implantação de medidas que, apesar de previstas em lei, encontram barreiras par sua implantação pelos governos municipais.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Em 1990 é apresentado no Senado Federal o Projeto de Lei 5.788 visando regulamentar os artigos 182 e 183.

PL 5788/1990 | [Inteiro teor](#)

Projeto de Lei

Situação: Transformado na Lei Ordinária 10257/2001

Origem: PLS 181/1989

Identificação da Proposição

(As informações anteriores a 2001, ano de implantação do sistema e-Câmara, podem estar incompletas.)

Autor

SENADO FEDERAL - POMPEU DE SOUSA - PSDB/DF

Apresentação

09/10/1990

Ementa

Estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências.

Dados Complementares:

REGULAMENTANDO O DISPOSTO NO ARTIGO 182 E ARTIGO 183 DA NOVA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

PROJETO DE LEI

Nº 5.788, DE 1990

(Do Senado Federal)

PLS Nº 181/89

Estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências.

<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/D/CD10OUT1990.pdf#page=97>



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Em 1990 é apresentado no Senado Federal o Projeto de Lei 5.788 visando regulamentar os artigos 182 e 183.



<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-2.PDF>

<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-4.PDF>

Marins, K.R.C. *Instrumentos de planejamento urbano. Políticas urbanas federais. Estatuto da Cidade*. Nota de Aula PCC 3350. 11 de Março de 2020.

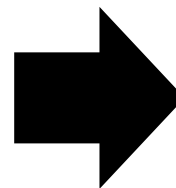


MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Em 1990 é apresentado no Senado Federal o Projeto de Lei 5.788 visando regulamentar os artigos 182 e 183.



<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-2.PDF>

<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-4.PDF>

Marins, K.R.C. *Instrumentos de planejamento urbano. Políticas urbanas federais. Estatuto da Cidade*. Nota de Aula PCC 3350. 11 de Março de 2020.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

➤ Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Em 1990 é apresentado no Senado Federal o Projeto de Lei 5.788 visando regulamentar os artigos 182 e 183.

Tramitou por mais de uma década no Congresso Federal, foi sendo intensamente discutido e alterado (mais de 197 emendas) e resultou posteriormente na lei 10.257/2001, o **Estatuto da Cidade**.

<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-2.PDF>

<http://www4.pucsp.br/cedic/semui/fundos/Fundo-ANSUR/ansur-4.PDF>

Marins, K.R.C. *Instrumentos de planejamento urbano. Políticas urbanas federais. Estatuto da Cidade*. Nota de Aula PCC 3350. 11 de Março de 2020.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

Estatuto da Cidade

Lei n° 10.257 - 2001

Regulamenta:

Capítulo relativo à
Política Urbana
CF 1988

Artigo 182

tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade** e garantir o bem-estar de seus habitantes, definindo que o instrumento básico desta política é o **Plano Diretor**.

Artigo 183

todo aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250 m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, **adquirirá o seu domínio**, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

VAMOS ENTENDER UM POUCO A POLÍTICA URBANA

Estatuto da Cidade

Lei nº 10.257 - 2001

“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 (art. 1º)”

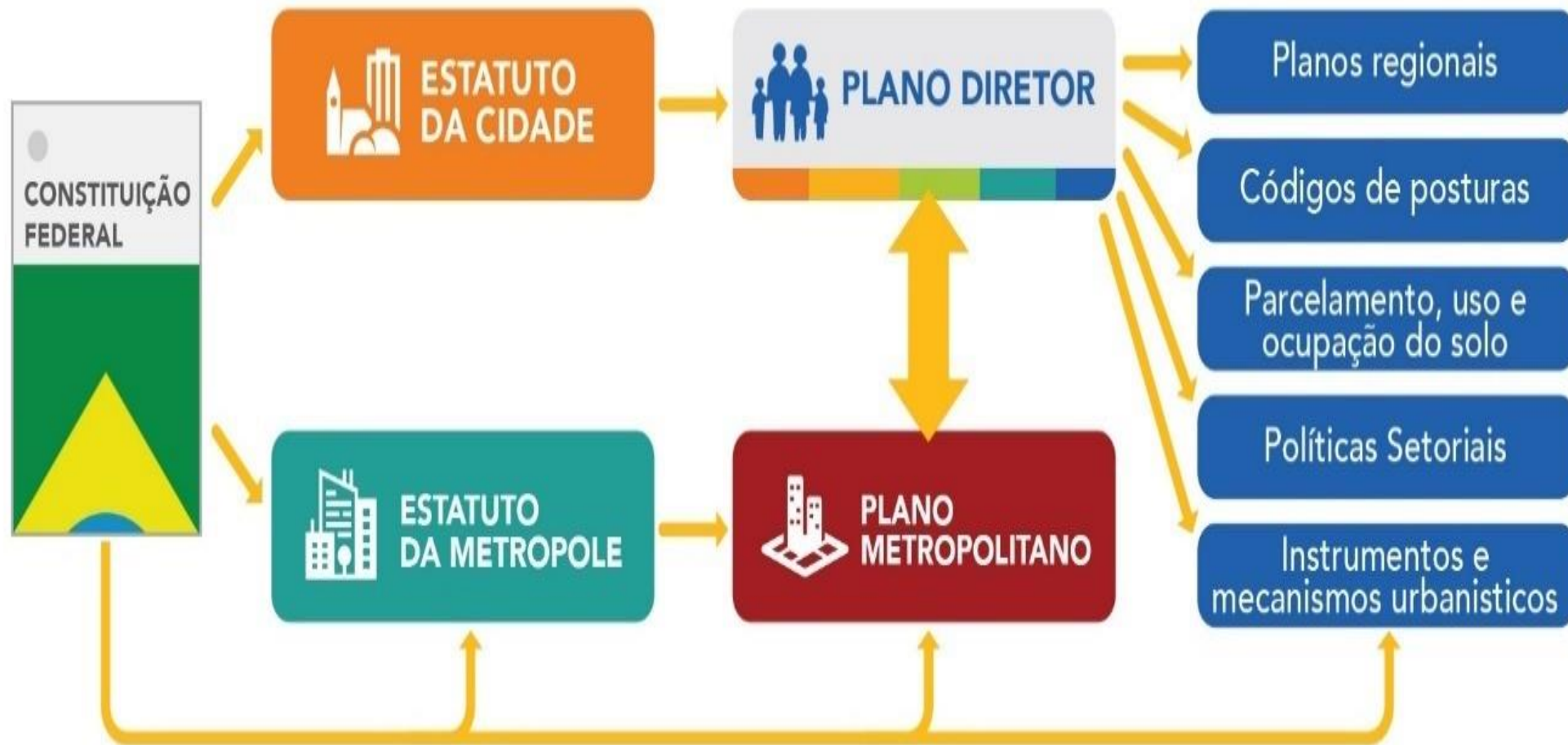


MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA

- Constituição Federal de 1988 – Política Urbana (Art. 182/183),
- Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
- Lei Federal 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 de solos (zoneamento).
- Políticas setoriais – mobilidade urbana, saneamento, resíduos sólidos, defesa civil, habitação, e respectivos planos estaduais e municipais.



MARCO LEGAL DA POLÍTICA URBANA



Marins, K.R.C. *Instrumentos de planejamento urbano. Políticas urbanas federais. Estatuto da Cidade*. Nota de Aula PCC 3350. 11 de Março de 2020.

Cruz, R.B.C. *Proposta Metodológica para participação popular na definição de estratégias em planejamento urbano*. Tese (Doutorado) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2019. 552 p.



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 infra estrutura e serviços públicos.
- Permitem combater a vacância imobiliária e a retenção de terrenos ociosas.
- Promovem a função social da propriedade.
- Estabelecem regras e requisitos para o projeto das edificações.





POLÍTICAS URBANAS SETORIAIS FEDERAIS

*“Gostava de estar no
campo para poder
gostar de estar na
cidade.”*

Fernando Pessoa

POLÍTICAS URBANAS SETORIAIS FEDERAIS

- 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 N° 11.445/07: Política Nacional de Saneamento Básico e Lei 14.026/2020) Marco Civil do Saneamento:

- Saneamento básico: abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos, drenagem e de manejo das águas pluviais.
- Plano Saneamento Básico: deverá ser revisado a cada 10 anos.
- Planos regionais de saneamento Básico: elaborados e executados pela União em articulação com os Estados, Distrito Federal e Municípios. Prestação regionalizada, tais como metropolitana ou intermunicipal
- Possibilidade de concessão à iniciativa privada para prestação integral dos serviços, inclusive drenagem urbana
- Fim dos vazadouros a céu aberto (“lixões) – 2021 (capitais, RM’s e Rides) a 2024 – municípios com menos de 50.000 habitantes
- Estabelece, padrões de qualidade e eficiência na prestação, na manutenção e na operação de sistemas de saneamento básico e fixa normas de referência para a regulação dos serviços públicos de saneamento básico, entre outras diretrizes e metas.



➤ 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).



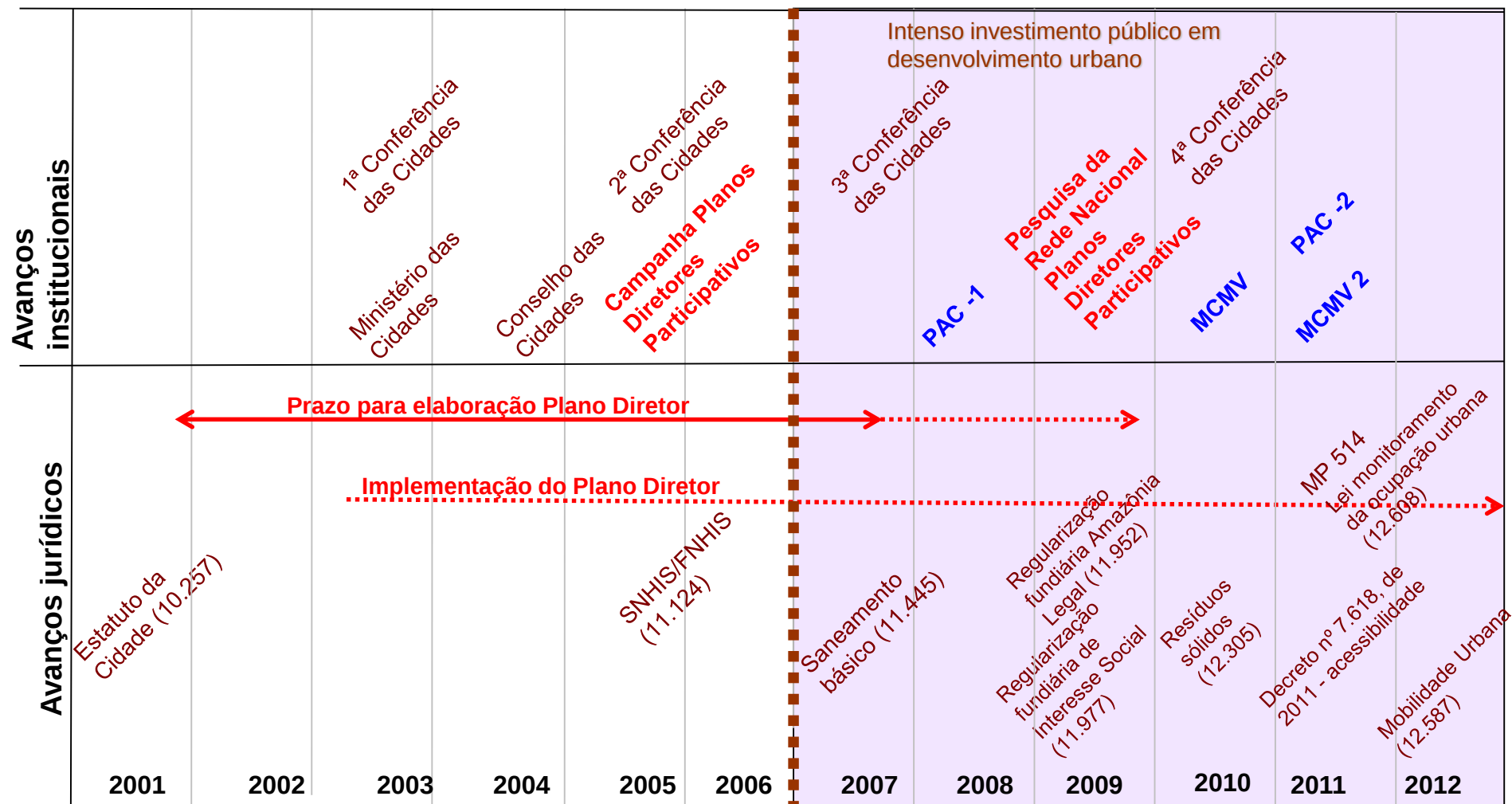
- Lei N° 12.587/12: Política Nacional de Mobilidade Urbana.
 - Abrange todos os modos de transporte (motorizados e não motorizados), transporte de passageiros e carga.
 - Todos os municípios acima de 20.000 hab. ou aqueles outros também obrigados à elaboração de plano diretor, devem elaborar o Plano 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.



- Lei N° 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.



AVANÇOS JURÍDICOS E INSTITUCIONAIS





ESTATUTO DA CIDADE

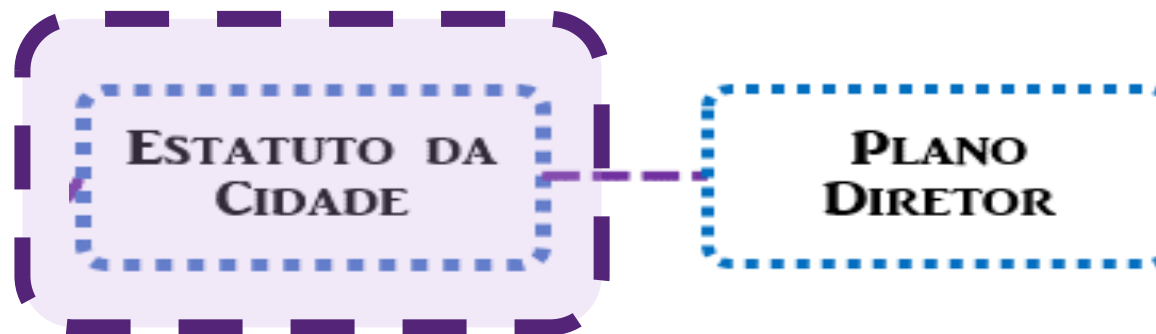
*“A maior atração de
uma cidade é a
qualidade de vida de
seus moradores.”*

Jaime Lerner

- 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.



LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



DIRETRIZES GERAIS

**Direito a cidades
sustentáveis**

**Gestão
democrática**

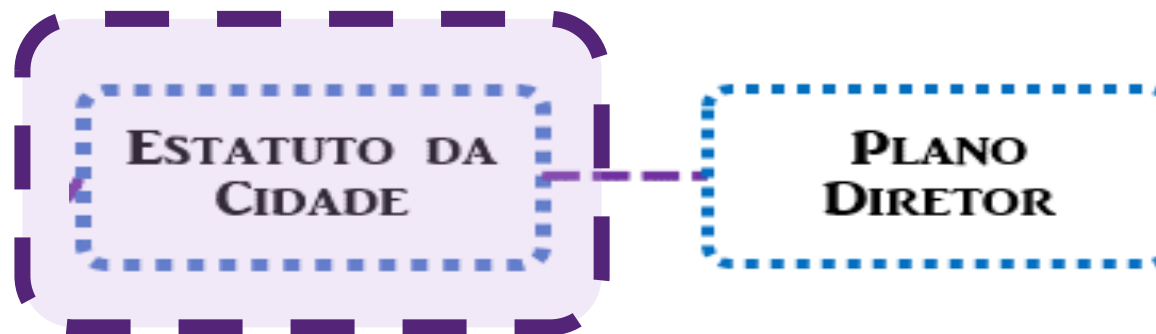
**Cooperação na
urbanização
focando o
interesse social**

**Planejar o
desenvolvimento
das cidades**

**Garantir a oferta
às características
locais**

**Promover a
ordenação e
controle do uso do
solo**

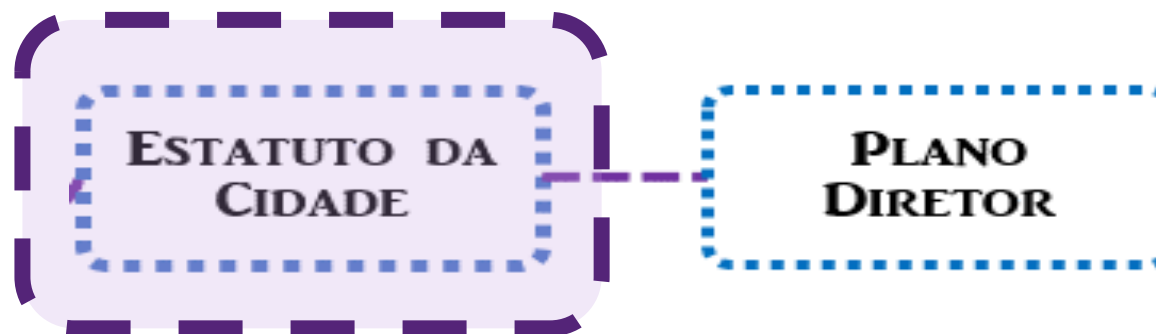
LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



DIRETRIZES GERAIS

Direito a cidades sustentáveis	Gestão democrática	Cooperação na urbanização focando o interesse social	Planejar o desenvolvimento das cidades	Garantir a oferta às características locais	Promover a ordenação e controle do uso do solo
Integração e entre as atividades urbanas e rurais	Adotar padrões compatíveis de expansão	Justa distribuição dos benefícios e ônus	Assegurar a adequação dos instrumentos	Promover a recuperação dos investimentos	Proteção, preservação e recuperação

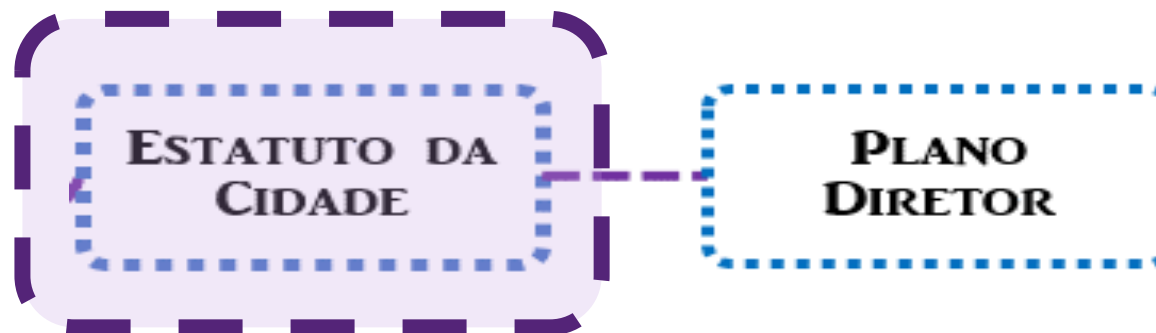
LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



DIRETRIZES GERAIS

Direito a cidades sustentáveis	Gestão democrática	Cooperação na urbanização focando o interesse social	Planejar o desenvolvimento das cidades	Garantir a oferta às características locais	Promover a ordenação e controle do uso do solo
Integração e entre as atividades urbanas e rurais	Adotar padrões compatíveis de expansão	Justa distribuição dos benefícios e ônus	Assegurar a adequação dos instrumentos	Promover a recuperação dos investimentos	Proteção, preservação e recuperação
Facilitar as audiências em processos potencialmente negativos	Promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas	Favorecer a simplificação da legislação	Garantir isonomia de condições para os agentes públicos e privados	Estimular a utilização de recursos tecnológicos	Tratamento prioritário às obras de infraestrutura

LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social

Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões

Planejamento municipal

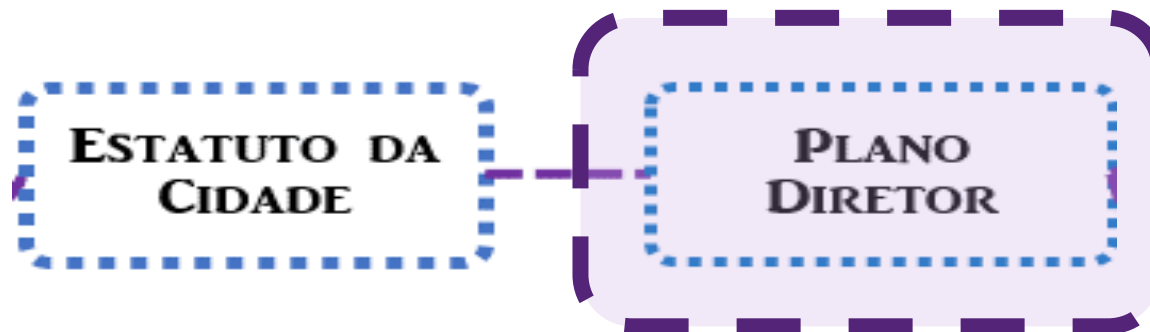
Institutos tributários e financeiros

Institutos jurídicos e políticos

Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

Instrumentos

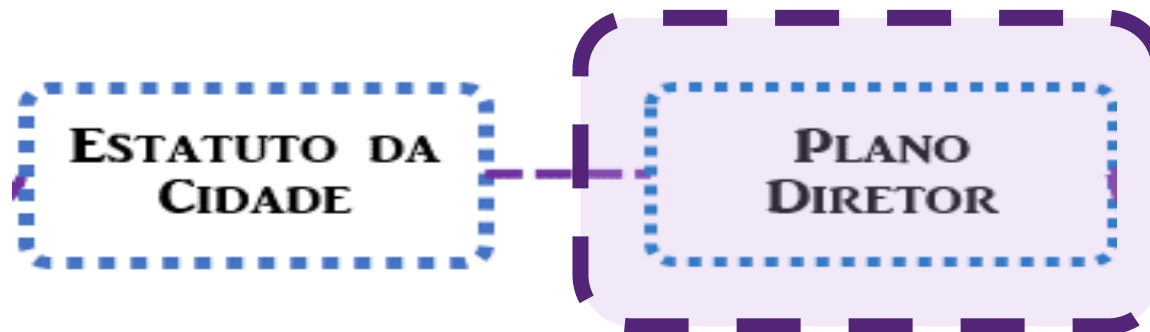
LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



O plano diretor é obrigatório para cidades:

É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

LEI FEDERAL N°
10.257, DE
10/07/2001

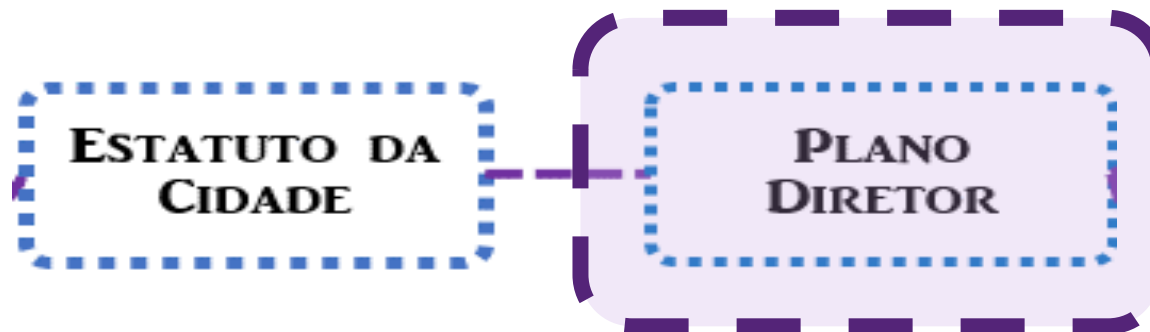


O plano diretor é obrigatório para cidades:

É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Com mais de vinte mil habitantes

LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



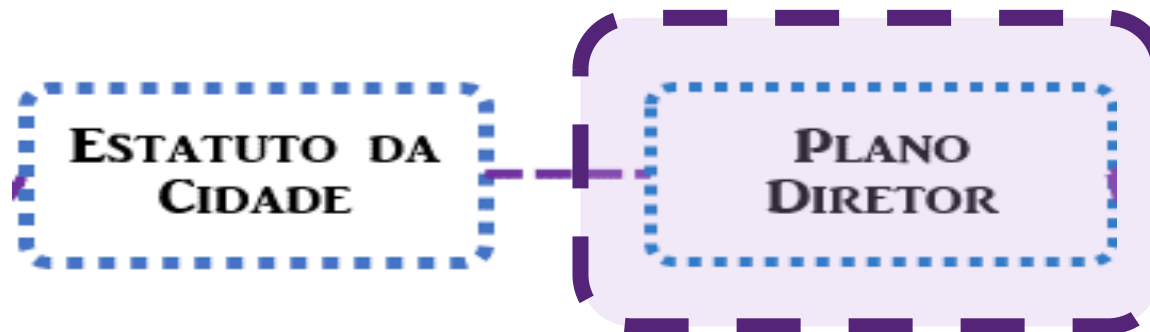
O plano diretor é obrigatório para cidades:

É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas

Com mais de vinte mil habitantes

**LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001**



O plano diretor é obrigatório para cidades:

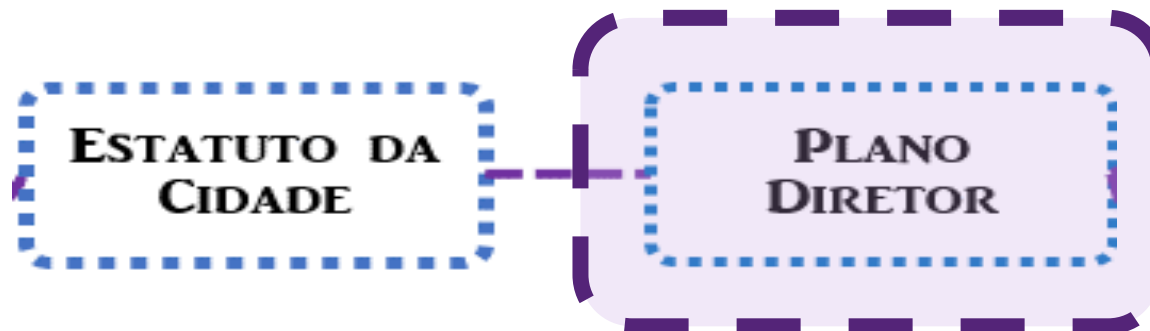
É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Integrantes de áreas de especial interesse turístico

Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas

Com mais de vinte mil habitantes

**LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001**



O plano diretor é obrigatório para cidades:

É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

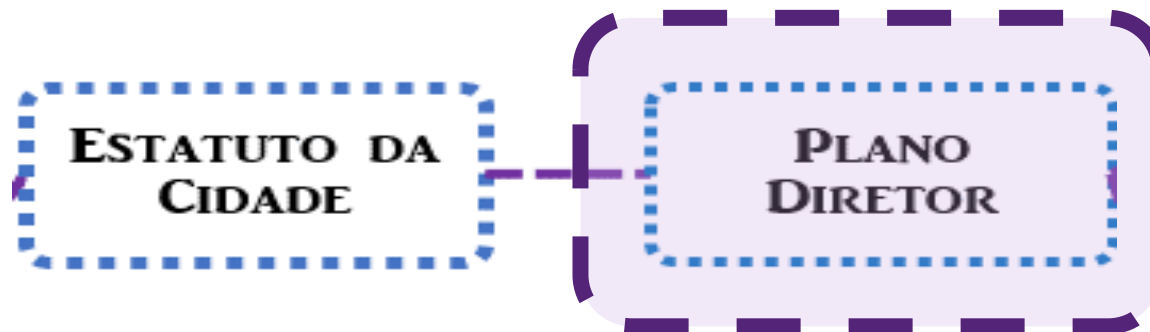
Integrantes de áreas de especial interesse turístico

Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos

Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas

Com mais de vinte mil habitantes

**LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001**



O plano diretor é obrigatório para cidades:

É facultado ao Poder Público municipal, quando exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Integrantes de áreas de especial interesse turístico

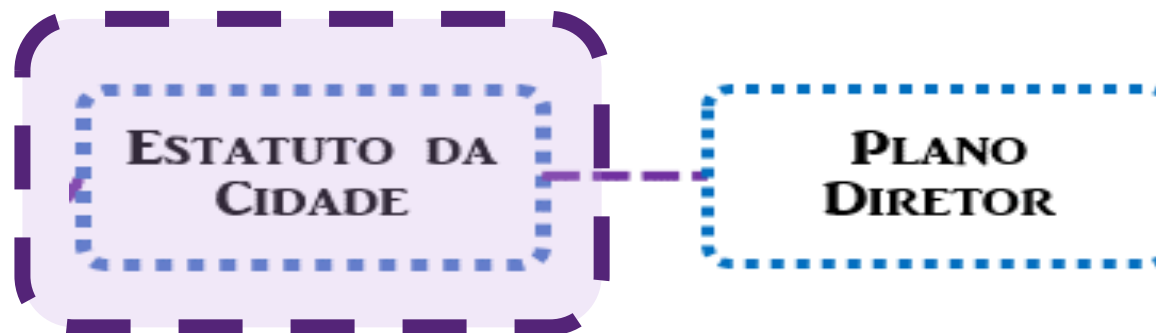
Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos

Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas

Area de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Com mais de vinte mil habitantes

LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



INSRUMENTOS

Instrumentos

Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social

Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões

Planejamento municipal

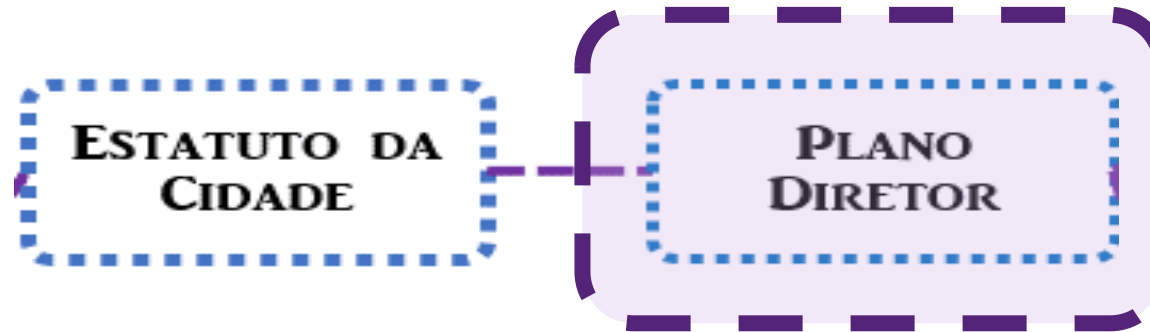
Institutos tributários e financeiros

Institutos jurídicos e políticos

Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

E como fazer funcionar?

LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001



INSTRUMENTOS



**E como fazer
funcionar?**



LEI FEDERAL Nº
10.257, DE
10/07/2001

ESTATUTO DA
CIDADE

PLANO
DIRETOR

INSRUMENTOS



**E como fazer
funcionar?**



MECANISMOS



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



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 e 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



A black and white photograph of a modern city street. Tall, modern buildings line both sides of the street. In the foreground, there is a tram track with a tram visible on the right. The sky is cloudy. The overall scene is urban and contemporary.

OPERACIONALIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

*“Uma cidade sem lei é
como nossos corpos
sem espírito.”*

Cícero

ZEIS : ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

- Áreas com localização estratégicas, reservadas, para desenvolver a moradia de interesse social.
- Os limites são demarcados dentro da área urbanizada no Plano Diretor ou em lei municipal específica.
- A lei define parâmetros urbanísticos específicos para estas áreas.
- A lei deve conter regras claras para a gestão, urbanização e regularização dos assentamentos informais ocupados pela população de baixa renda.



ZEIS : ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

➤ Tipos

- **Áreas ocupadas públicas ou particulares:** assentamentos populares precários, loteamentos irregulares, bairros ou regiões da cidade ocupadas por população de baixa renda ou que o município deseja estimular o uso habitacional de interesse social
- **Áreas vazias ou subutilizadas públicas ou particulares :** áreas desocupadas no tecido urbano, com infraestrutura, com ampla possibilidade de acesso a serviços públicos e coletivos e a fontes de trabalho
- **Imóveis isolados e conjunto de imóveis públicos ou particulares** com ocupação informal ou vazios



ZEIS : ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Zonas Especiais de Interesse Social em áreas ocupadas



Garantia de posse das famílias para futura ação de urbanização e regularização fundiária



Zonas Especiais de Interesse Social em áreas vazias



Reserva de áreas para futura provisão de habitação de interesse social (MCMV)



ZEIS: instrumento estratégico para garantir solo urbanizado para habitação de interesse social por meio da regulação prévia pelo poder público.



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 civil, administrativos e tributários.
- Através dela o proprietário transfere a outra pessoa prerrogativa de usar seu imóvel, com as garantias típicas de um direito real. O instrumento se destina para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.



USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

- O usucapião disciplina a posse efetiva do bem, transformando-a em domínio ou propriedade após o mero decurso do prazo previsto em lei.
- A lei privilegia o possuidor que dá ao imóvel um uso real compatível com sua função social
- Área ou edificação urbana de até 250 m², por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia, com a ressalva de que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- Pode ser individual ou coletivo, 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.
- Benfeitoria realizadas no terreno serão revertidas para o proprietário do terreno, com indenização conforme contrato



DIREITO DE PREEMPÇÃO

- Preempção = preferência
- Há necessidade de prévia e específica lei municipal, nos termos do plano diretor, que defina as áreas sobre as quais incidirá o direito de preempção, ou seja, deve ser delimitada em lei municipal as áreas onde incidirá a preempção
- Prazo de vigência de tal prerrogativa não pode ser superior a 5 anos
- Somente pode ser renovado a partir de um ano do decurso do prazo inicialmente determinado (art. 25, § 1º e art. 26, parágrafo único)



DIREITO DE PREEMPÇÃO



- Regularização Fundiária
- Programa de HIS
- Expansão urbana
- Equipamentos urbanos
- Espaço públicos
- Preservação ambiental
- Preservação do patrimônio histórico



DIREITO DE PREEMPÇÃO



- O proprietário deve notificar o Município, apresentando proposta de compra assinada por terceiro
- Município terá 30 dias para exercer o seu direito, ao final dos quais poderá o proprietário alienar a terceiro
- O proprietário é obrigado a apresentar ao Município, em trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

- Progressividade em relação ao VALOR do imóvel, quanto mais alto o valor do imóvel , maior a alíquota (art. 156, I, C.F.88)
- Progressividade em relação ao USO E LOCALIZAÇÃO conferido ao imóvel. Usos e regiões mais valorizados podem ter alíquota maior (art. 156, II, C.F.88)
- Progressividade no TEMPO, a alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4 , II, C.F.88 e Estatuto da Cidade).



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

OBJETIVO: punir com um tributo de peso crescente, ano a ano, os terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarretam prejuízo às comunidades urbanas (as alíquotas podem dobrar ano a ano e não podem ultrapassar 15%)

- Progressividade no TEMPO, a alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4 , II, C.F.88 e Estatuto da Cidade).



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

OBJETIVO: punir com um tributo de peso crescente, ano a ano, os terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarretam prejuízo às comunidades urbanas (as alíquotas podem dobrar ano a ano e não podem ultrapassar 15%)

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (arts. 5º e 6º) Para solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado

- Progressividade no TEMPO, a alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4 , II, C.F.88 e Estatuto da Cidade).



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

OBJETIVO: punir com um tributo de peso crescente, ano a ano, os terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarretam prejuízo às comunidades urbanas (as alíquotas podem dobrar ano a ano e não podem ultrapassar 15%)

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (arts. 5º e 6º) *Para solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado*

Combater a retenção de glebas e lotes não edificados

- Progressividade no TEMPO, a alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4 , II, C.F.88 e Estatuto da Cidade).



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

OBJETIVO: punir com um tributo de peso crescente, ano a ano, os terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarretam prejuízo às comunidades urbanas (as alíquotas podem dobrar ano a ano e não podem ultrapassar 15%)

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (arts. 5º e 6º) *Para solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado*

Combater a retenção de glebas e lotes não edificados

Art. 182, § 4º, III, CF/88 - não sendo cumprida a obrigação de edificar ou utilizar, cobra-se IPTU progressivo por cinco anos. Ultrapassado este prazo sem a utilização ou edificação, o Poder Público pode desapropriar, pagando com títulos da dívida pública
(desapropriação-sanção)



IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

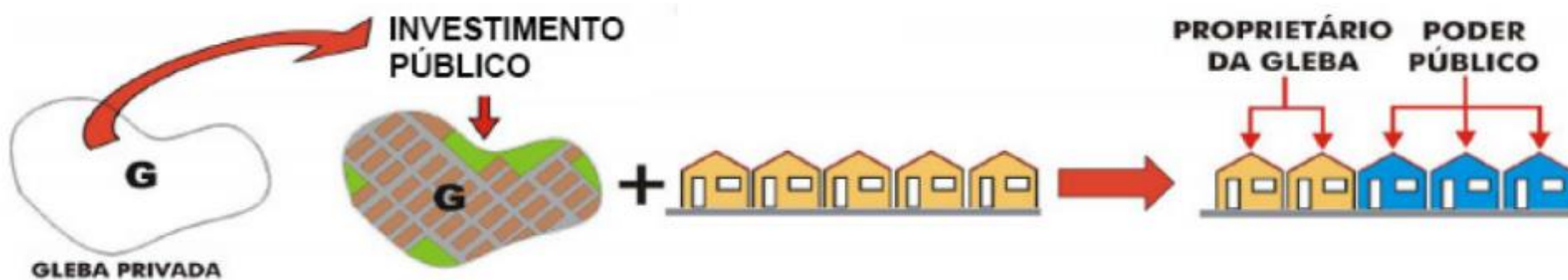
O instituto da desapropriação é utilizado para permitir ao Poder Público a transferência de forma compulsória da propriedade privada para o domínio público, por utilidade, necessidade pública ou interesse social (art. 5º, XXIV, da CF/88) e art. 1228, § 3º, CC)

Art. 182, § 4º, III, CF/88 - não sendo cumprida a obrigação de edificar ou utilizar, cobra-se IPTU progressivo por cinco anos. Ultrapassado este prazo sem a utilização ou edificação, o Poder Público pode desapropriar, pagando com títulos da dívida pública (*desapropriação-sanção*)



CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

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



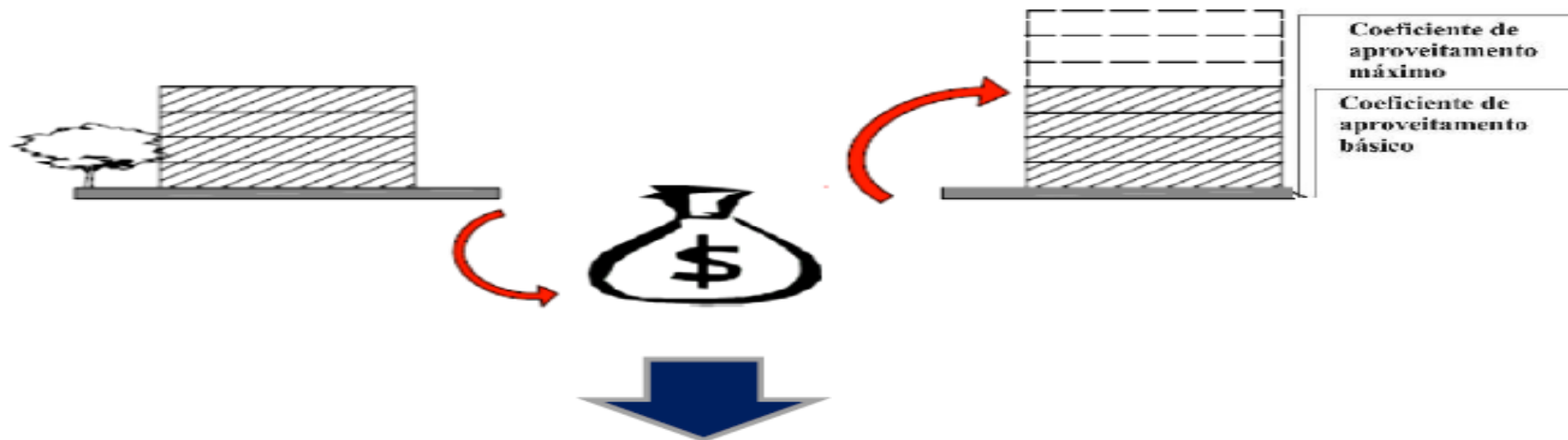
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- O beneficiário dará contrapartida pelo excesso de construção
- A outorga onerosa do direito de construir não se confunde com a transferência do direito de construir prevista e regulada pelo art. 35 do Estatuto.
- Na transferência, o proprietário, por uma razão de interesse público tal qual o tombamento, não pode construir tanto quanto permite o coeficiente de aproveitamento da zona e portanto tem esse potencial absorvido em outro lote de sua propriedade.



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Separação entre o direito de propriedade (CA_{basico}) e o direito de construir ($CA_{máx}$)



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, usuário permanentes e investidores privados
- Estabelecidas no Plano Diretor, com lei específica contendo o planos da operação urbana consorciada.
- O projeto urbanístico é formulado, incluindo obras necessárias e parâmetros de usos e o ocupação do solos 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.
- Emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC's), alienados em leilão.



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



se relaciona a promoção de projetos urbanos por meio da parceria entre poder público, capital privado e sociedade civil, com o objetivo de transformações que garantam a qualidade do ambiente urbano e promovam melhorias sociais

LEGENDA

- Perímetro da Operação Urbana Faria Lima
- Melhorias viárias promovidas desde a década de 80

0m 500 1.000 ↑





O PROCESSO DE PLANEJAMENTO

*“Antigamente a cidade
era o mundo, hoje o
mundo é uma cidade.”*

Lewis Mumford

PLANEJAMENTO MUNICIPAL

- **Planejamento:** “em geral é um processo técnico instrumentado para transformar a realidade existente no sentido de objetivos previamente estabelecidos (José Afonso da Silva, Direito Urbanístico, p. 77)
- **Plano:** “é o meio pelo qual se instrumentaliza o processo de planejamento” (José Afonso da Silva, Direito Urbanístico, p. 77)



PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Deve ser assegurada a dignidade da pessoa humana



X



O Poder Público municipal deve reconhecer os **direitos sociais** e prever ações voltadas à **moradia digna**:

- resguardar a população da exposição a riscos
- propor a regularização fundiária sustentável
- promover a urbanização integrada de assentamentos precários



PLANEJAMENTO MUNICIPAL



X



O planejamento deve **priorizar a urbanização compacta e a reabilitação edilícia que promova melhor aproveitamento da infraestrutura disponível, com diversidade de usos, em detrimento da expansão urbana desordenada e excludente.**

PLANEJAMENTO MUNICIPAL



X



O Planejamento deve **Promover o melhor aproveitamento de vazios urbanos** em áreas consolidadas, com oferta de serviços e empregos, de modo a combater a especulação imobiliária e **evitar o crescimento urbano desordenado** em áreas mais frágeis da cidades.

Isso é atribuição do Plano Diretor



PLANEJAMENTO MUNICIPAL



PRÓXIMAS AULAS

Plano Diretor. Zoneamento e Parcelamento do Solo Urbano

15/09 : Prazo máximo de escolha dos Grupos e dos Temas para Seminários, até 23:59h

Gestão Urbana, Organização Administrativa e Orçamento Municipal

"Cidade não é problema; cidade é solução."(Jaime Lerner)



OBRIGADO

Rafael Barreto Castelo da Cruz

rafaelcastelo@usp.br ✉

