

ESTATUTO DA CIDADE

O jogo tem novas regras



CONFEA  **CREA-MG**
Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais


INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL


MINAS GERAIS


Associação Mineira de Municípios

EQUIPE

DIAGRAMAÇÃO E ARTE
LETÍCIA MARTINEZ
SINÉSIO R. BASTOS FILHO
TEODORICO VENIER

TEXTO
OTILE MACEDO PINHEIRO

ILUSTRAÇÕES
CLÁUDIO MARTINS

REVISÃO
JUREMA MARTELETO RUGANI (ARQUITETA)
LIANA PORTILHO MATTOS (ADVOGADA)
CAROLINA FERREIRA SILVA (PROFESSORA)

RELIZAÇÃO
CREA-MG CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA, E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS
AV. ÁLVARES CABRAL, 1600, BELO HORIZONTE-MG
30170-001, www.crea-mg.org.br, TEL.: **31-3299.8700**

IAB-MG INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - MINAS GERAIS
RUA MESTRE LUCAS, 70, BELO HORIZONTE-MG
30310-240, www.iabmg.org.br, TEL.: **31-3287.1277**

SENGE-MG SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE MINAS GERAIS
RUA ESPIRITO SANTO, 1701, BELO HORIZONTE-MG
30160-031, www.sengemg.com.br, TEL.: **31-3226.9769**

AMM - ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICIPIOS
RUA MATIAS CARDOSO, 11, 6º ANDAR, BELO HORIZONTE-MG
30170-050, www.amm-mg.org.br, TEL.: **31-3290.2403/2411**



ESTATUTO DA CIDADE

O jogo tem novas regras



Homenagem à Frente Nacional pela
Reforma Urbana, que luta pela aprovação
do estatuto da cidade desde 1988.

ESTATUTO da Cidade; o jogo tem novas regras. -
Belo Horizonte: CREA-MG, 2006.
64 p. : il. Color. ; 21 cm.

1. Título 2. Reforma urbana 3. Plano Diretor
4. Pessoas portadoras de eficiência I. CREA-MG.

Art. 46º O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47º Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I- terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II- constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49º Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras. Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50º Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.

Art. 51º Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52º Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I- (VETADO)

II- deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado

aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III- utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV- aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V- aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI- impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII- deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII- adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53º O art. 1º da Lei no 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Vide Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)

"Art. 1º

.....

III à ordem urbanística;

....." (NR)

Art. 54º O art. 4º da Lei no 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55º O art. 167, inciso I, item 28, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei no 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I-

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56º O art. 167, inciso I, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39: "Art. 167.

I

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57º O art. 167, inciso II, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórias de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso

exclusivamente na própria operação urbana consorciada. § 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34ºA lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1o Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

SEÇÃO XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35º Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
II- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

SEÇÃO XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36º Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou

atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I adensamento populacional;

II equipamentos urbanos e comunitários;

III uso e ocupação do solo;

IV valorização imobiliária;

V geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI ventilação e iluminação;

VII paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o desta Lei.

Art. 40º O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3ºA lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I- a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II- a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III- o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41º O plano diretor é obrigatório para cidades:

I- com mais de vinte mil habitantes;

II- integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III- onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os

instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V- inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42º O plano diretor deverá conter no mínimo:

I- a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II- disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III- sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43º Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I- órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II- debates, audiências e consultas públicas;

III- conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV- iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V- (VETADO)

Art. 44º No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4o desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45º Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

O homem busca a cidade para melhorar de vida, para realizar seus sonhos de progresso no estudo ou no trabalho, para realizar sua vocação, para oferecer um futuro tranquilo para seus filhos e netos, para ser feliz...

Infelizmente, as cidades brasileiras têm sido, ineficientes, injustas para com a maioria dos seus habitantes, e descuidadas do meio ambiente e da sua história. Marcadas por uma profunda desigualdade, nossas cidades abrigam, simultaneamente, áreas que permitem um padrão de vida semelhante aos das cidades do primeiro mundo, e áreas precárias, desprovidas de condições para o atendimento das necessidades mais básicas de seus moradores.

A partir da Constituição de 1988, os municípios passaram a ter mais competências, mais responsabilidades e mais despesas, pois assumiram algumas que eram dos governos federal e estadual, em áreas como a da saúde, da educação, do saneamento e da moradia.

Muitas administrações municipais, agindo com seriedade, planejamento, e inversão de prioridades na arrecadação e no gasto do dinheiro público, conseguiram melhorar a qualidade de vida de seus moradores, mas encontraram barreiras para fazer as transformações definitivas no combate às desigualdades e na reestruturação urbana. Do ponto de vista exclusivamente urbano, essas barreiras dificultaram, sobremaneira, o enfrentamento do

INTRODUÇÃO

O tempo real do homem é o tempo da conversa calma, o tempo de perambular pela cidade, o tempo de encontrar os amigos, o tempo de ser feliz.

Ana Clara - Professora do IPPUR/RJ

fazemos chegar às mãos dos profissionais e dos mandatários filiados às nossas instituições, a fim de que eles sejam agentes multiplicadores na construção de cidades mais justas e mais agradáveis.

A cartilha trata, também, da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial (matéria relacionada com a regularização de imóveis públicos ocupados pela população de baixa renda, vetada pelo Presidente da República ao Sancionar o Estatuto), cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

Ela - a CARTILHA - tem três partes: a primeira, apresenta o Estatuto da Cidade e as novas regras que ele estabelece para as cidades; a segunda, classifica e explica o que são os novos instrumentos de política urbana, apresentados como remédios para os males da cidade, e a terceira e última, diz qual deve ser o papel de cada um de nós na gestão democrática da cidade.

Temos a chance de mudar para melhor a história das nossas cidades. As regras estão postas. A cada um de nós cabe cumprir o seu papel.

Belo Horizonte, maio de 2002

Após dez anos de discussão, finalmente temos o Estatuto da Cidade. Ainda não foi o ideal, mas, sem dúvida, um grande avanço cujo maior desafio será colocá-lo em prática.

Chamamos atenção especial para a letra **r**, do item **V**, artigo 4º, que estabelece a responsabilidade do Estado em fornecer assistência técnica gratuita à população de baixa renda.

Tal determinação coaduna-se com nosso programa de Engenharia Pública, que, através de convênios com prefeituras, entidades de classe e instituições de ensino, poderá democratizar o acesso à tecnologia, em projetos de habitação, saneamento, agricultura, alternativas energéticas, dentre outros.

As inovações previstas no Estatuto da Cidade reforçam a importância de nossas profissões para o desenvolvimento sustentável. Mas, para que a lei saia do papel, é imprescindível a atuação dos conselheiros e inspetores do CREA, dirigentes de entidades e de todos os profissionais. São eles que, ao disponibilizar seu conhecimento para a sociedade, exercem a responsabilidade social em sua plenitude.

Marcos Túlio de Melo
Presidente do CREA-MG

Art. 21º O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23º Extingue-se o direito de superfície:

I- pelo advento do termo;

II- pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24º Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO VIII

Do direito de preempção

Art. 25º O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I- regularização fundiária;

II- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III- constituição de reserva fundiária;

IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX- (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27º O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28º O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento,

considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29º O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30º Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

SEÇÃO X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32º Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33º Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados

SEÇÃO II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II- (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I- um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II- dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5o desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8o.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I- refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II- não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5o as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei.

SEÇÃO V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9o Aquele que possuir como sua área ou edificação 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.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10º As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11º Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12º São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I- o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II- os possuidores, em estado de comosse;

III- como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13º A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14º Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15º (VETADO)

Art. 16º (VETADO)

Art. 17º (VETADO)

Art. 18º (VETADO)

Art. 19º (VETADO)

Art. 20º (VETADO)

SEÇÃO VII

Do direito de superfície

CONHECER PARA FAZER VALER.

A aprovação recente do Estatuto da Cidade é, sem dúvida, um importante passo na democratização da produção do espaço em nosso país. Com ele, passamos a ter a possibilidade de fazer valer, na prática, o direito social da propriedade, garantido, em tese, pelas sucessivas constituições federais há décadas.

No entanto, como nossa história nos ensina bem, uma lei por si só pouco representa: é necessário que os seus conteúdos ganhem efetividade prática e que seus instrumentos sejam demandados e utilizados pela sociedade.

E para que isso aconteça, é necessário que esta lei seja conhecida. Este é o singelo propósito desta Cartilha.

Arquiteto **Leonardo Barci Castriota**
Presidente do IAB-MG

Como dizia Jean Jacques Rousseau, a verdadeira cidade é formada pelos cidadãos. Por pensar assim, os militantes do Movimento Popular conseguiram após 12 anos de luta conseguiram a bela vitória da Lei **10.257**, o Estatuto da Cidade. Lei que institui instrumentos de gestão política e socialmente avançados incomuns em nossa cultura anti-igualitária. Assim o usucapião coletivo (pró população mais carente), o IPTU progressivo (anti especulação imobiliária) e os órgãos colegiados partícipes da elaboração dos planos diretores. Mas isto só prepara as próximas lutas; a História não vai parar aí.

Agora vêm as batalhas pela habitação, a moradia digna para todos enquanto direito social, e mais a gestão democrática e a sustentabilidade urbana. Tantas etapas da luta maior pela polis alicerçada sobre direitos e valores.

Rubens Martins Moreira
Presidente do **SENGE-MG**

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, 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. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I- garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II- gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III- cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV- planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V- oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI- ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII- integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII- adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX- justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária

e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII- audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV- regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV- simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI- isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I- legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II- legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III- promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV- instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V- elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I- planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II- planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III- planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

l) direito de superfície;

m) direito de preempção;

n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

o) transferência do direito de construir;

p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

VI estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.



LEI Nº 10.257
DE 10 DE JULHO DE 2001

**REGULAMENTA OS ARTS. 182 E 183 DA
CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ESTABELECE
DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA
URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 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, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais

e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

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.

§ 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.

O Estatuto da Cidade, pelos seus institutos e sua filosofia participativa, é um instrumento que pode levar a cabo uma verdadeira revolução urbana. Seguramente buscará evitar a exclusão social e as segregações sociais. Com a nova lei, refloresce a autonomia municipal e ganha corpo o direito urbanístico.

Dentre as vantagens, destaco a definição e a concretude da função social da propriedade urbana, a proscrição da especulação imobiliária e a certeza de que quem determina o crescimento da cidade não são os construtores e incorporadores, mas o poder público municipal, com a participação efetiva da coletividade na política de ocupação do solo urbano.

A parceria com o CREA-MG na divulgação do Estatuto da Cidade, através desta cartilha, vem reforçar nossa confiança de que o conhecimento desta lei pela comunidade será essencial para garantir sua aplicação.

Prefeita Adriene Barbosa
Presidente da Associação Mineira de Municípios (AMM)



PAPAGAIO ASTUTO FALA DO ESTATUTO

Numa Belo Horizonte em novembro de 2001

* Cordel criado por **Rodolfo Cascão**, engenheiro, mestre em educação e ex-prefeito de Porto Alegre do Norte, MT, a partir de palestra proferida pelo deputado Nilmário Miranda na II Conferência Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte.

Minha amiga meu amigo
de bico faço um apelo
se astúcia tem a raposa e
resistência o camelo
papagaio fala muito
fala pelos cotovelos
Mas tenho que contar tudo
lei num é pedra de gelo
a história do Estatuto
merece nosso zelo
pegue na ponta da linha
Vem desfiar esse novelo.



O congresso e o presidente
aprovaram o estatuto
se de um lado foi grandeza
... alto lá, fique astuto!
Teve quem plantou a semente
para chegar nesse bom fruto
foram as classes populares
do operário ao matuto
do início, o índio, o escravo
teve luta, teve luto
quanta garra, currupaco
pra chegar nesse produto?!



Se o Brasil é tão injusto
começou em 1500
Portugal chegou aqui:
“eu pego, cerco e arrebento!”
A exploração da Colônia



Milhões de índios dizimados
Em anos, foi mais de trezentos
os escravos, que sofrimento
e essa luta pela vida
sempre teve enfrentamentos:
“quilombolas, não se dobram
agora são outros quinhentos!”

Puxa cá puxa acolá
igual um cabo de guerra
meu caro, aqui no Brasil
a peleja não encerra:
“queremos reforma agrária!”
- diz a luta pela terra
“queremos reforma urbana!”
- a dona de casa berra
“jornada de 8 horas!”
- diz o peão e não erra
O povo sonha um país
A elite vem e enterra.

O povo se organizava
quando veio a ditadura
isso foi em 64
amordaçaram a cultura
mais concentração de renda
vinte anos de amargura
é água mole em pedra dura
tanto bate até que fura
Os militares saíram
e os civis fizeram a jura:



“Por uma constituinte!
Por uma nova postura!”

“Queremos cidades mais justas!”
ouviam-se em todos os bares
“Chega de especulação,
a terra não é hectare,
cadê sua função social
E o bem estar desses lares?”
“Cidades devem ter vida:
praças, gentes e pomares...”
E uma **Frente Nacional**
saída de todos os lugares
agitou a **Reforma Urbana**
nas emendas populares.

E a nova constituição
regulou a propriedade
em prol do bem coletivo

Pra nossa feliz cidade!
Por fim saiu essa lei
o **Estatuto da Cidade**
que fala em planejamento
em gestão da sociedade
alerta que os mais pobres
devem ter prioridade
Currupaco uma vitória
da nossa comunidade.



CONCLUSÃO:

É preciso que cada um lance o seu olhar para o futuro e sonhe com a cidade que quer construir para nós mesmos e para as gerações vindouras.

As cidades brasileiras tornaram-se lugares de medo e exclusão. Temos a chance de ficar na História como a geração que reverteu este processo e começou a transformar nossas cidades em locais socialmente justos, ambientalmente saudáveis e economicamente desenvolvidos; locais gostosos de viver, de realização de direitos e de concretização de sonhos.

VEREADORES

Apoiar e fiscalizar a prefeitura nas medidas para melhoria da qualidade de vida dos habitantes das cidades;
sistematizar e simplificar a legislação urbana municipal para facilitar sua compreensão e o seu cumprimento, adequando-a às novas regras;
promover e incentivar o conhecimento e as discussões sobre a cidade;
assegurar que a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Orçamento Municipal se coadunem com o Plano Diretor, para assegurar um melhor uso dos recursos públicos, para o combate às desigualdades.



JUDICIÁRIO



Fazer cumprir esta lei; tornar ágil o andamento dos processos de regularização fundiária por usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
assegurar à população carente o direito à assistência jurídica gratuita e sem despesas de cartório.
Ministério Público: tentar solucionar conflitos, atuando na defesa da sociedade.

PREFEITO

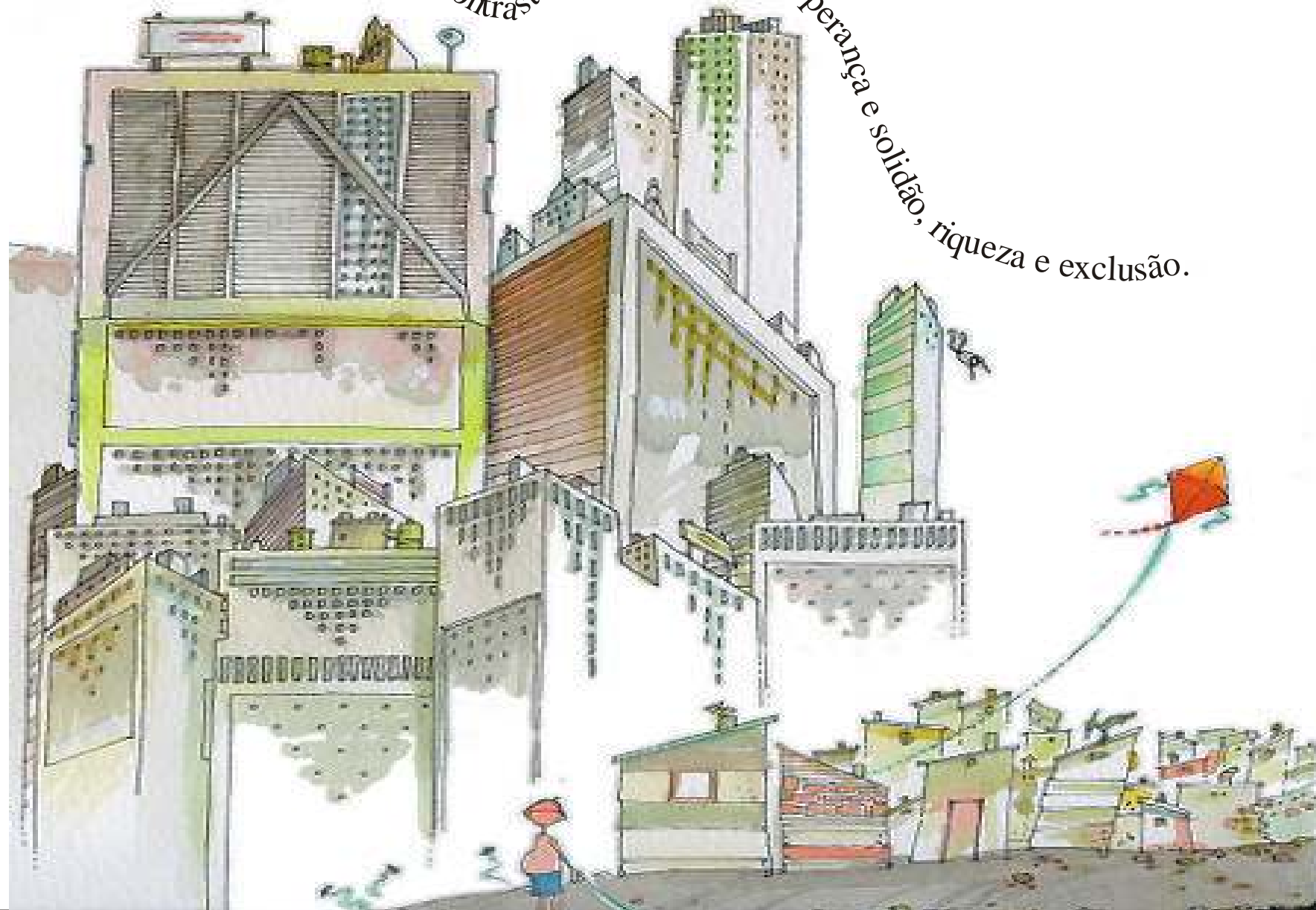


Coordenar a elaboração dos projetos e planos de desenvolvimento do município, principalmente do plano diretor; criar os canais que lhe competem e incentivar a participação da comunidade no processo de discussão do futuro da cidade;
combater as desigualdades e acelerar o processo de distribuição de riquezas, em especial através do aumento da oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários nas áreas mais carentes do município;
coordenar todo o processo de consolidação da Política Urbana Municipal, a partir da implementação do *Estatuto da Cidade* e de seus instrumentos, para que de fato se alcancem os resultados positivos esperados.

TODOS

Ouvir e aprender com os demais parceiros deste jogo; ficar atentos para que o interesse coletivo predomine sobre o interesse individual; lembrar que as cidades permanecem além de nós e deste nosso tempo de crise e dificuldades.

A cidade sempre foi lugar de contrastes: medo e prazer, esperança e solidão, riqueza e exclusão.





A cidade sempre foi lugar de contrastes: medo e prazer; esperança e solidão; riqueza e exclusão. Hoje, 82% dos brasileiros moram nas cidades. No entanto, desta população, apenas 10% usufruem do melhor que a cidade oferece em termos de moradia, lazer, paisagem, trabalho, conforto. A grande maioria se arranja como pode, em loteamentos distantes, sem os serviços mais básicos: saneamento, transporte, saúde...



O PAPEL DE CADA UM NESTE JOGO

POPULAÇÃO



Buscar conhecer os direitos estabelecidos no Estatuto da cidade e os respectivos limites para o seu exercício; exigir a criação dos canais de participação previstos no Estatuto e assegurar, com sua presença, que haja, de fato, espaços de discussão e decisão sobre a cidade; buscar saber cada vez mais coisas sobre a cidade, e sobre os projetos e os planos desenvolvidos para ela; divulgar o Estatuto e sensibilizar os seus parentes, amigos e conhecidos para a importância de discutir a cidade e de acatar e cumprir as deliberações coletivas; apresentar projetos de lei de iniciativa popular, bem como projetos de planos e programas de desenvolvimento urbano.

TÉCNICOS

Sensibilizar o poder público e a população para a importância de se pensar o presente e o futuro que queremos para a cidade, e de planejar cada passo para tornar realidade o que ainda é desejo; oferecer todo seu saber e experiência para apresentar alternativas e desenvolver projetos que assegurem o desenvolvimento urbano compatível com a valorização do patrimônio ambiental e histórico das cidades; sentir-se responsável por esse processo de transformação das cidades e agir como tal, assessorando o poder público, atuando como autônomo ou empresário, participando ativamente de entidades de classe e de organizações não-governamentais, ou assessorando diretamente as mais variadas formas de organização da população; produzir artigos, textos, organizar cursos para incentivar a discussão sobre a cidade; incentivar, no seu município, a criação do Programa de Engenharia e Arquitetura Públicas, facilitando o acesso de todos a moradias legais, seguras e de qualidade.



Usucapião especial coletivo:

Em áreas superiores a 250m², onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, poderá ser proposta ação de usucapião coletiva, pelos interessados ou pela associação de moradores legalmente constituída e autorizada pelos representados, sendo obrigatória, nesse caso, a intervenção do Ministério Público no processo.

Fica assegurada a **assistência jurídica gratuita**, inclusive perante o cartório de registro de imóveis, nas ações de usucapião especial urbano, e, ainda, a garantia de maior rapidez na solução dessas demandas judiciais, se houver, pois o procedimento será sumário, ou seja, será mais rápido.

Concessão de uso especial para fins de moradia: será outorgada ao homem ou à mulher, ou a ambos, se estiverem ocupando área pública urbana de até 250m², para fins de moradia, por cinco anos, sem interrupção e sem oposição, e desde que não sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural.

Em áreas superiores a 250m², que até 30 de junho de 2001 estavam ocupadas por população de baixa renda (como as favelas situadas em áreas públicas), onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada de forma coletiva. A cada possuidor será concedida uma fração ideal do terreno, caso não haja acordo escrito entre os ocupantes.



Além desses instrumentos, o Estatuto prevê normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificação, levando em conta a situação socioeconômica da população e a proteção do meio ambiente.



Nas cidades maiores, perduram-se nos morros e ocupam as beiras de córregos, nos espaços que pela ordem natural das coisas são das águas, que um dia, mais cedo ou mais tarde, virão tomá-los de volta. Todos convivem com a arrogância dos espigões e a feiúra das construções inacabadas, com a poluição, com a insegurança crescente, com o trânsito lento, com a falta de espaços verdes...



Cada habitante deseja uma cidade mais saudável, mais justa, melhor de se viver - e tem direito a ter tudo isso. **É preciso mudar as regras do jogo**, combinando uma nova forma de apropriação do espaço, com uma distribuição mais justa dos benefícios e das desvantagens do processo de urbanização. **Essas novas regras já são lei - a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, da política urbana nacional, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Operações urbanas consorciadas:

São um conjunto de medidas e intervenções coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, operando uma transformação urbanística em uma determinada área da cidade, para atingir melhorias sociais e valorização ambiental.

Transferência do direito de construir:

O proprietário de um imóvel urbano, privado ou público, poderá construir em outro local, ou alienar esse seu direito a outra pessoa, mediante escritura pública.

O imóvel precisa ser considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de preservação (imóvel tombado), ou que sirva a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Com isso, o interesse coletivo ficará protegido e o proprietário do imóvel não ficará prejudicado.



Estudo de impacto de vizinhança:

Deverão ser discutidos com a vizinhança os aspectos positivos e negativos de qualquer novo empreendimento, público ou privado, que possa trazer modificações expressivas na região, tais como as causadas pelo aumento da densidade populacional, geração de tráfego, sobrecarga nos equipamentos públicos, prejuízos para a ventilação e a iluminação naturais, comprometimento da paisagem urbana e do patrimônio cultural e ambiental etc...

3. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANIZAÇÃO DE ÁREAS OCUPADAS POR POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.



Usucapião especial de imóvel urbano:

Será concedido ao homem ou à mulher, ou a ambos, para sua moradia ou de sua família, o título de domínio do imóvel de até 250m², ocupado, sem oposição do proprietário, há mais de cinco anos. O beneficiário desse direito não poderá ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural.

1. INSTRUMENTOS DE COMBATE À RETENÇÃO ESPECULATIVA DE TERRAS NA CIDADE, PARA MELHORAR A OFERTA DE LOTES E REDUZIR O PREÇO DOS IMÓVEIS.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:

Diante de notificação do poder público municipal, o proprietário terá um prazo, previamente estipulado em lei, para dar uma destinação ao terreno beneficiado por benfeitoria pública, e que esteja ocioso, à espera do aumento do valor de venda. Pode valer também para grandes edificações que o proprietário não vende e nem aluga.

Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no Tempo:

Para reprimir a ociosidade, os imóveis que não cumpriram, antes, as obrigações de parcelar, edificar ou utilizar, estipuladas pelo poder público, terão aumento crescente de tributo. **Quanto mais tempo o imóvel ficar ocioso, mais caro será o imposto.**



Desapropriação com pagamentos em títulos:

O município poderá desapropriar o imóvel que não cumprir a obrigação previamente estabelecida de parcelamento, edificação ou utilização de compulsórios, nem mesmo diante do aumento progressivo do IPTU. **O pagamento, no caso, será feito com títulos da dívida pública, resgatados no prazo de até 10 anos.**

Direito de superfície:

O proprietário, sem perder a propriedade, poderá conceder a outra pessoa, por tempo determinado ou indeterminado, o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo de seu imóvel, respeitada a legislação urbana. **As condições de uso do terreno serão registradas em cartório.**

Direito de preempção:

O Município terá preferência na compra de imóvel urbano, situado em área previamente delimitada por lei municipal, assegurado seu valor de mercado, e desde que a aquisição do terreno pelo poder público atenda à finalidade estabelecida naquela lei.



2. INSTRUMENTOS PARA MELHORAR A DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E DOS ÔNUS DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO.

Outorga onerosa do direito de construir (solo criado):

Muitos terrenos, sem qualquer gasto dos proprietários, ficam supervalorizados, porque a lei permite construir várias vezes a área do terreno. Com o solo criado todos os terrenos deverão ter um coeficiente de aproveitamento básico, e quem quiser construir (onde a lei permitir) acima deste coeficiente terá de pagar, e os recursos serão utilizados para o bem coletivo, de acordo com as finalidades previstas no Estatuto.



ESTATUTO DA CIDADE

As novas regras do jogo.



Regra nº1:

O INTERESSE COLETIVO ESTÁ ACIMA DO INTERESSE INDIVIDUAL OU DE UM GRUPO.

A terra urbana tem de cumprir a sua melhor função em benefício da sociedade. É o que a lei chama de função social da propriedade urbana e da cidade. Ou seja, o melhor uso para cada pedaço da cidade deve ser discutido e acordado entre todos os membros da sociedade.

Este espaço aqui deverá se tornar local de moradia ou de trabalho; aquele ali, será área de preservação da natureza ou da nossa história; a área acolá deverá ser reservada para indústrias ou equipamentos, como universidades, terminais de transporte, silos; e aquele bairro, com suas casas térreas e sobrados, seus quintais de mangas e jabuticabas, e o vaivém que o pequeno comércio anima, é melhor preservá-lo como pulmão de ar e de memórias da cidade que não pára de crescer.

Regra nº2:

CADA UM É RESPONSÁVEL PELA MELHORIA DA CIDADE

A decisão sobre o futuro da cidade e a função social da terra urbana é do conjunto da sociedade. O Estatuto delega à Prefeitura e à Câmara de Vereadores a responsabilidade de fazer valer esta lei, mas afirma que o planejamento e a gestão das cidades, em todas as suas fases, deve incluir a participação direta da população e de suas associações, em debates, audiências, conselhos, nos orçamentos participativos, em projetos de lei de iniciativa popular etc., como está escrito no capítulo “**Gestão Democrática da Cidade**” do Estatuto. Não fique fora desse jogo. **Você pode e deve participar.**





**Regra nº3:
VALE O QUE ESTÁ ESCRITO NO PLANO DIRETOR.**

As decisões que interferem na cidade, na vida e no futuro de cada cidadão são tão importantes que não podem mudar sem fortes motivos, a qualquer hora, por exemplo, quando mudam os prefeitos, os vereadores e os grupos que participam das discussões. Essas decisões, que têm a ver com o desenvolvimento dos municípios, têm de ser cuidadosamente planejadas e previstas no **PLANO DIRETOR**, que como o próprio nome diz é um plano que dá a direção para a cidade crescer do melhor jeito.

O Plano Diretor é uma lei aprovada pela Câmara de Vereadores de cada município, com a participação ativa da comunidade. Mais que isso, no entanto, é um pacto estabelecido pelos administradores municipais com a população da cidade, após a discussão dos problemas e da explicitação dos interesses divergentes ou conflitantes, um pacto que tem por objetivo a construção de uma cidade melhor para nós e para gerações futuras. Só será possível transformar a cidade com a cooperação de todos: governo, iniciativa privada e a sociedade como um todo.



O Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, **situadas em regiões metropolitanas**, integrantes de aglomerações urbanas, **integrantes de áreas de especial interesse turístico**, integrantes de áreas de influência de empreendimentos com significativo impacto ambiental, **que queiram utilizar alguns instrumentos desta lei.**



Atenção: *os municípios com mais de 20.000 habitantes e os situados em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas que ainda não tiverem Plano Diretor, têm até 10 de outubro de 2006 para aprová-lo, e os que já tiverem terão de adaptá-lo às novas regras do Estatuto da Cidade.*



PARA MELHORAR A CIDADE ONDE MORAMOS É PRECISO CONHECÊ-LA.

É preciso fazer o chamado diagnóstico da cidade, e para isso temos que **OUVIR, VER e REFLETIR** sobre esse espaço dinâmico onde moramos e nos movimentamos para o **trabalho**, a **escola**, o **cinema**, as **compras**, e para **encontrar os amigos**.

Temos que saber se queremos manter os espaços das festas e os pontos de encontro; os centros dos bairros, com seu comércio e serviços; os parques; as nascentes e as águas não poluídas; os edifícios que contam a nossa história.

Temos que saber, também, **se queremos mudar o trânsito lento e engarrafado**, que provoca **estresse e encurta o tempo do descanso**; a **poluição e a degradação ambiental**, que causam **doenças e a morte de plantas e animais**; a **ocupação das margens dos rios** por construções que provoquem **inundações e riscos para seus ocupantes e vizinhos**.

Temos que saber, ainda, **que não queremos falta de saneamento, de pavimentação, de transporte, de praças e parques; e nem especulação imobiliária, terrenos vagos ou sub-utilizados em áreas nobres, esperando valorização, terra cara e de difícil acesso para morar ou instalar uma atividade econômica geradora de empregos.**



Em seguida, *é preciso saber dar os remédios adequados* para corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos para o meio ambiente e para a qualidade de vida dos moradores.

Esses remédios, amargos às vezes, são os **INSTRUMENTOS da Política Urbana**.