

ESTATUTO DA CIDADE

1 – Um breve histórico

O Estatuto da Cidade foi o primeiro projeto de iniciativa popular (alcançou 250.000 assinaturas), apresentado no início da década de 90, aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Presidente da República. A principal dificuldade para sua aprovação foi a divergência existente entre os movimentos popular/sindical e setores do empresariado urbano no que concerne à aplicação dos instrumentos propostos; na visão dos primeiros, tais instrumentos democratizariam e ampliariam o acesso à propriedade, para os segundos, significariam uma restrição ao direito de propriedade, provocando a criação de um clima de insegurança que entravaria o desenvolvimento do setor imobiliário e da indústria da construção civil no Brasil.

Estas divergências se concentraram na regulamentação e criação de instrumentos legais que permitiriam ao poder público dar destinação social à propriedade urbana, realizando o princípio da função social da propriedade.

Em 1999, foi aprovado por unanimidade o substitutivo do Deputado Inácio Arruda do PC do B – CE, que realizou várias audiências públicas para ouvir sugestões dos diversos setores da sociedade brasileira (empresários, prefeitos, vereadores, sindicatos, associações de moradores e etc).

No dia 18 de junho de 2001, o Estatuto da Cidade, depois de ser submetido a ampla discussão no Senado, foi aprovado por unanimidade, e no dia 10 de julho foi sancionado pelo Presidente da República, com vetos significativos nos artigos que tratavam da Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, sob justificativa de que estes artigos não definiam com clareza que as terras públicas da União destinadas ao uso militar, à preservação ambiental, à construção de empreendimentos públicos, e os prédios públicos, não seriam passíveis de concessão especial para fins de moradia.

No dia 04 de setembro, o Presidente da República editou a Medida Provisória nº 2.220, que regulamenta a Concessão Especial para Fins de Moradia, reconhecendo o direito subjetivo dos ocupantes de imóveis de propriedade pública (inclusive municipal) à concessão do uso especial para fins de moradia e estabelecem em que condições o Poder Público Municipal pode promover transferências dos ocupantes de uma área pública para outras áreas mais adequadas. A MP n.º 2.220 propõe a criação do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano.

2 – O que é o Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade - Lei 10.257 - regulamenta as normas do capítulo de política urbana, da Constituição Federal de 1988, possibilitando ao Poder Público (principalmente aos Municípios) aplicar instrumentos de política urbana que permitam o enfrentamento das questões urbanas, sociais e ambientais que afetam diretamente a qualidade de vida dos cidadãos brasileiros, moradores de nossas cidades, de modo que seja possível construir cidades socialmente mais justas, democráticas e ambientalmente equilibradas.

O Estatuto da Cidade tem como diretrizes gerais: o direito à cidade sustentável, gestão democrática, ordenação e controle do uso do solo, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

3 - Instrumentos

O Estatuto da Cidade regulamentou os instrumentos previstos na Constituição Federal de 1988, assim como criou novos, a serem utilizados pelos gestores municipais com objetivo de promover, regular e induzir os processos de uso e ocupação do solo urbano.

A utilização dos antigos instrumentos (zoneamento, taxas de ocupação e etc) combinados com os novos (IPTU progressivo, outorga onerosa e etc), permitirá ao município reverter o processo especulativo e de ocupações informais, que provoca o aumento da exclusão social, da degradação ambiental e da segregação espacial das cidades brasileiras.

De Política Urbana

- **Plano Diretor**

As cidades com população superior a 20.000 habitantes, as áreas de especial interesse turístico e aquelas influenciadas por empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental, na elaboração do Plano Diretor deverão contar com ampla participação popular, que será efetivada por meio de audiências públicas.

- **Parcelamento e Edificação Compulsória de áreas e imóveis urbanos**

Este instrumento permite que o Poder Público efetive o parcelamento de extensas áreas ociosas.

- **IPTU Progressivo**

Permite a progressividade do imposto, tendo como variantes o Tempo de Não-Utilização Efetiva da Área e o Valor Venal do Terreno.

- **Desapropriação para Fins de Reforma Urbana**

Permite a desapropriação a preço justo, com títulos da dívida pública, de imóveis urbanos ociosos.

- **Direito à Preempção**

Confere ao Poder Público o direito de preferência na aquisição de imóvel urbano; esta norma terá aplicação toda vez que o Município precisar de áreas para a construção de programas habitacionais de interesse social, criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes.

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Consiste na possibilidade do Município de estabelecer determinado coeficiente de aproveitamento de terrenos, a partir do qual o direito de construir excedente dever ser adquirido, onerosamente, do poder público. O mesmo deverá ocorrer quando houver valorização do terreno.

- **Operações Urbanas Consorciadas**

Permitem um conjunto de intervenções e medidas consorciadas entre o poder público e a iniciativa privada, com vista a produzir transformações urbanas.

- **Estudo de Impacto de Vizinhança**

Para todo empreendimento de grande porte, a ser executado em determinado local, deverá ser elaborado estudo de impacto referente à geração de tráfego, à demanda de transporte, ao uso e ocupação do solo e à valorização imobiliária.

Da Regularização Fundiária

- **Usucapião Urbano**

As populações de baixa renda, que ocupem ininterruptamente, para fim de moradia, áreas urbanas com mais de 250 m², poderão ter o direito de propriedade reconhecido, desde que os requerentes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

- **Concessão do Direito Real de Uso**

Permite que os imóveis públicos ocupados a mais de cinco anos, sem oposição, tenham a posse regularizada.

- **Zonas Especiais de Interesse Social**

São áreas “gravadas” através de Decreto, ou Lei aprovada pela Câmara de Vereadores, onde o Poder Municipal com o objetivo de viabilizar a regularização e /ou urbanização, adotará parâmetros urbanísticos diferentes dos previstos pelo Plano Diretor para aquela região da cidade.

Da Gestão Democrática

Deverá ocorrer através da ação dos órgãos colegiados de política urbana, da realização de debates, audiências e consultas públicas, da iniciativa de leis, da criação do conselho de política urbana, de conferências de cidades e da implantação do orçamento participativo.

4 – Conclusão

O Estatuto da Cidade fornece ao gestor público instrumentos que possibilitam a promoção substancial da melhoria da qualidade de vida da população das cidades brasileiras. A aplicação e eficácia das normas do Estatuto da Cidade depende da participação dos cidadãos de cada Município, a começar pela elaboração do Plano Diretor e do acompanhamento da aprovação destes instrumentos pelo Legislativo Municipal. É o grau de organização dos diversos atores sociais, de cada localidade, que garantirá sua efetivação.

Eng. Civil Ubiratan Félix*

ubiratanfelix@uol.com.br

Tel: (71) 9964-0652/ 335-0510

*** Vice Presidente da Federação Interstadual de Sindicatos de Engenheiros, Diretor do SENGE/BA, Coordenador do Fórum Nacional de Reforma Urbana e Professor do CEFET/BA.**