

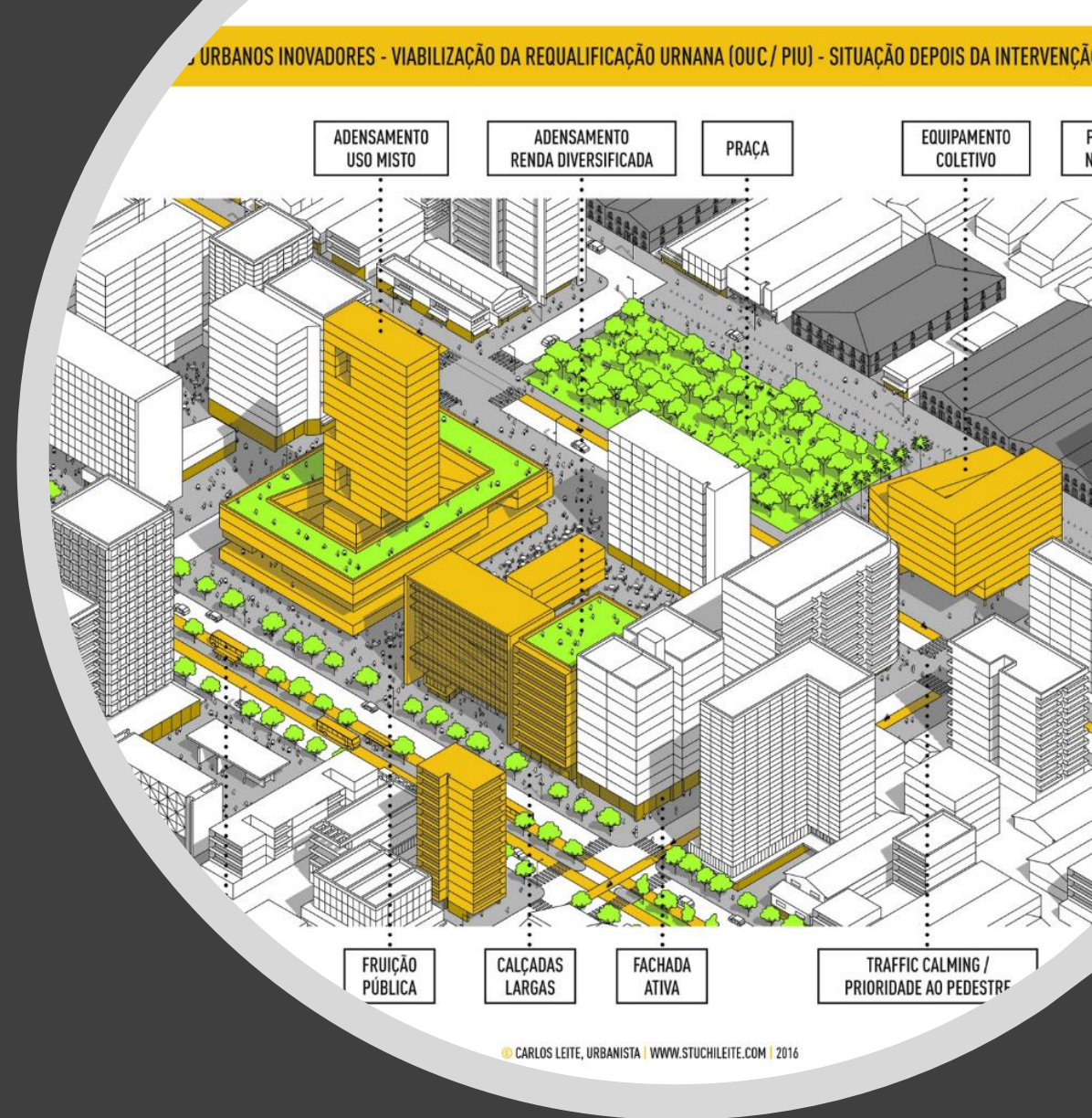
Introdução ao Direito Urbanísticos

Prof. Erison Rosa de Oliveira Barros

1. Introdução

Desde a antiguidade é possível verificar a existência de normas disciplinando assuntos referentes ao urbanismo. Entretanto, o incremento dos estudos sobre direito urbanístico somente ocorreu a partir da Revolução Industrial, devido ao intenso processo e urbanização que dela decorreu.

O direito urbanístico representa disciplina jurídica ainda sem total autonomia, com normas jurídicas dispersas, mas que já detém institutos e princípios próprios.



Conceito de Direito Urbanístico

“Conjunto de Normas jurídicas reguladoras da atividade do Poder Público destinada a ordenar os espaços habitáveis.” José Afonso da Silva"Ramo do Direito Público, que diz respeito à disciplina de espaços para fins de ocupação do homem, com vistas ao atendimento das necessidades de habitação, trabalho, lazer e circulação em comunidades organizadas."



Conceito:

- Direito, Ciência e Arte.
- Grupo complexo de normas;
- Onde tem o seu fundamento:

Constituição Federal : Artigo 24 – inciso I – paragrafo 1º;

Constituição Federal: Artigo 30 –inciso II e VIII;

O município cria regulamentação do Direito Urbano.



Fundamentos

- Direito Urbanístico é disciplina autônoma do Direito que trata da ocupação, uso e transformação do solo, **englobando mais do que o território das cidades, o território urbano propriamente dito.** Tem por objeto um **conjunto de normas específicas, voltadas para a realização e aplicação de princípios norteadores próprios e princípios constitucionais.**

Fundamentação

Os principais objetivos do Direito Urbanístico, de acordo com autor Antonio Silveira Ribeiro dos Santos são:

- Disciplinar o ordenamento urbano;
- Disciplinar o uso e ocupação do solo urbano;
- Criar e disciplinar áreas de interesse especial;
- Coordenar a ordenação urbanística da atividade edilícia;
- Coordenar a utilização de instrumentos de intervenção urbanística.

Fundamentação

Já os princípios norteadores do direito urbanístico, para o mesmo autor são:

- Princípio do urbanismo como função pública;
- Princípio da conformação da propriedade urbana;
- Princípio da harmonia das normas urbanísticas;
- Princípio da afetação;
- Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística.

Fundamentação

E para finalizar, Antonio Silveira Ribeiro dos Santos, destaca dentro do Direito Urbanístico algumas de suas principais funções:

planejamento
urbanístico;

parcelamento
do solo
urbano ou
urbanizável;

zoneamento
e ocupação
do solo;

Fundamentação

O Brasil não dispõe de um Código de Urbanismo que sistematize os princípios e institutos de direito urbanístico. A matéria está dispersa na constituição, descrita e, basicamente, entre três leis:

- Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

- Lei 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição e estabelece diretrizes gerais de política urbana;

- Lei 11.977/09, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Outras leis relevantes são o Decreto-Lei 3.365/41, que dispõe sobre desapropriações por

Princípios:

- Direito a cidade sustentáveis (Estatuto da cidade Art. 2º)
- Todo cidadão tem o direito a moradia; a terra; infraestrutura urbana;
- Gestão Democrática da Cidade
 - ➔ Dar comando ao poder público;
 - ➔ Opinar sobre as decisões da cidade;
 - ➔ Autorizar a participação da sociedade;
- Parcerias entre o poder público e a iniciativa privada e consórcios;

Objeto:

- Planejamento da Cidade;
- Regular a atividade urbanística;
- Disciplinar a ordenação do território;
- Uso e ocupação do solo urbano;
- Determinação das áreas de interesse especial;
- Ordenação urbanísticas;
- Estatuto da Cidade da poder a cidade.



Regulamento das Cidades

1

Necessidade de regulamentar o urbanismo nas cidades;

2

Direito a moradia;

3

Metrópoles (polo de desenvolvimento);

Diferença entre o Direito Urbanístico e Imobiliário.

- São muitos próximos (um acaba por regulamentar o Outro)
- O urbanístico tem como regulamentar o uso, parcelamento do solo; condições de permeabilidade; drenagem; infraestrutura; (permite onde construir) - Planejamento
- O direito Imobiliário está mais associado ao direito real; leis de incorporações; leis de registro público; direito de construir; (desenvolvimento imobiliário) - Execução

Direito Urbanísticos

- Política Urbana;
- Artigo 182 e 183 da Constituição – Dever do poder público de regulamentar a política urbana;
- Marco do Estatuto das cidades - lei 10.257/2001
 - ➔ Política Urbana;
 - ➔ Diretriz gerais para as cidades;
 - ➔ Mecanismos para desenvolver suas cidades;
 - ➔ Cria instrumentos próprios para regulamentar a obra;
 - ➔ Criar o Plano Diretor;





Direito Urbanísticos

- o Plano Diretor, **grande norteador do Estatuto das Cidades**, é o cerne do Direito Urbanístico, e é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, além de ser parte integrante do processo de planejamento, tudo em prol da criação e/ou manutenção de uma cidade sustentável. o Plano Diretor, grande norteador do Estatuto das Cidades, é o cerne do Direito Urbanístico, e é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, além de ser parte integrante do processo de planejamento, tudo em prol da criação e/ou manutenção de uma cidade sustentável.



Artigo 4º do Estatuto das Cidades

- Tributária;
- Jurídica;
- Revogar;
- Política Urbana;
- Função Social da Propriedade;
- Desapropriação;
- IPTU progressivo.

3. AUTONOMIA DO DIREITO URBANÍSTICO

Questão discutida na doutrina é se seria o Direito Urbanístico um ramo autônomo do direito ou uma disciplina de outro ramo.

Há aqueles que consideram o direito urbanístico parte do direito administrativo, sob fundamento de que as normas de direito urbanístico constituem-se em normas administrativas, especiais ou não, mas sempre referentes ao poder de polícia (SILVA, 2008, p. 40). Essa é a posição predominante na doutrina.

Princípios constitucionais relevantes para a fundamentação do tema

Princípio da publicidade: É um dos mais fundamentais de todos os princípios constitucionais em um país democrático é o Princípio da Publicidade. Esse princípio, assegurado pela Constituição, garante a todos os cidadãos o acesso ao conhecimento e acompanhamento de todos os atos públicos, praticados em qualquer esfera pública, independentemente de qual dos poderes.

- **Princípio da Legalidade:**

O Princípio da Legalidade também rege o Direito Urbanístico. Ele encontra-se no art. 5º, II, da Constituição: “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”.

- **Princípio da isonomia ou da igualdade**

O Princípio da Igualdade é garantia fundamental do sistema jurídico vigente em nosso país. Este princípio contempla dois aspectos: o da igualdade na lei, a qual é destinada ao legislador, ou ao próprio Executivo, que, na elaboração das leis, atos normativos, e medidas provisórias, não poderão fazer nenhuma discriminação. E o da igualdade perante a lei, que se traduz na exigência de que os Poderes Executivo e Judiciário, na aplicação da lei, não façam qualquer discriminação.

A URBANIZAÇÃO NO BRASIL

O processo de urbanização no Brasil teve início com a política de ocupação e povoamento das terras indígenas promovidos por Portugal, estando correlacionado aos ciclos econômicos de exploração dos recursos. Silva (2006) relata que em meados do século XV, esse sistema de exploração deu origem às primeiras feitorias, que eram formadas por pequenos agrupamentos humanos com agricultura rudimentar, cujos principais expoentes foram a feitoria de Cabo Frio e de Pernambuco. Com a expedição colonizadora, Martim Afonso cria São Vicente, “dando início à formação de vilas e povoados, de sorte que, à época da instalação do Governo Geral (1549), já haviam sido fundados 16 povoados e vilas no litoral brasileiro, e Tomé de Souza chega e funda a cidade de Salvador” (SILVA, 2010, p. 21).

A URBANIZAÇÃO NO BRASIL

- A formação dos primeiros núcleos urbanos resultou da ação urbanizadora das autoridades interessadas e não da vontade popular, assim, havia uma tendência para que as cidades se desenvolvessem no litoral, em virtude do tipo de economia voltada para a exportação do café. Silva (2010) afirma que a formação de núcleos urbanos nas zonas mineradoras (Minas Gerais e Goiás), nas áreas de plantação de cana-de-açúcar do nordeste e em Vacarias do Sul configurou exceção à regra da urbanização litorânea. As cidades brasileiras desenvolveram-se da costa marítima sob a influência da economia voltada para o exterior.

A URBANIZAÇÃO NO BRASIL

Conforme Maricato (1996, p. 2) as mudanças políticas na década de 1930, como a “regulamentação do trabalho urbano (não extensiva ao campo), incentivo à industrialização, construção da infraestrutura industrial, entre outras medidas, reforçaram o movimento migratório campo-cidade”. Assim, até a década de 1940 as cidades brasileiras eram tidas como promessas de avanço e modernidade.



Princípios ESPECÍFICOS do Direito Urbanístico

a) O Urbanismo é Uma Função Pública Arts. 6º, 21 IX , 30 VIII, 182 e 183 da CF

b) Da Conformação da Propriedade Urbana

c) Da Coesão Dinâmica das Normas Urbanísticas

d) Da Afetação das Mais Valias ao custo da Urbanificação

e) Da Justa Distribuição dos Benefícios e Ônus Derivados da Atuação Urbanística

DA POLÍTICA URBANA

Art 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.

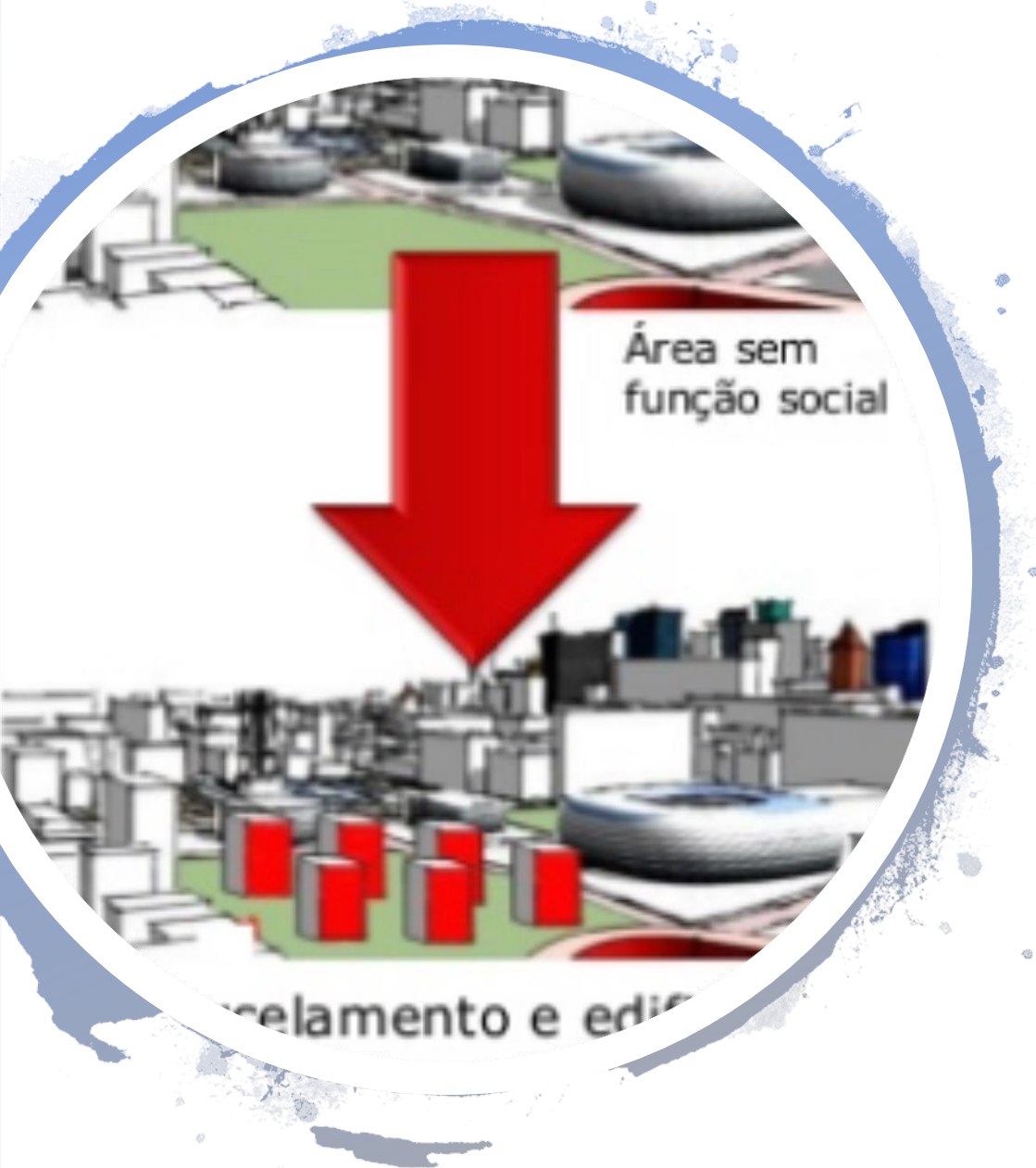
§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Parcelamento ou edificação compulsórios;

A POLÍTICA URBANA

Art. 182. § 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 progressivo 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.



Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

- Art 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.



Lei 10.257/01 Estatuto da Cidade Lei do Meio Ambiente Artificial


- Trata-se de uma norma geral
- Veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal
- Condiciona o direito de propriedade à sua função social

Diretrizes do Estatuto

– Art. 2º


- garantia do direito a cidades sustentáveis
- gestão democrática por meio da participação da população
- cooperação entre os governos e a iniciativa privada
- planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município
- oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos





Diretrizes do Estatuto – Art. 2º

- integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais
- adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental
- justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos
- recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos



Diretrizes do Estatuto – Art. 2º

- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural
- audiência do Poder Público municipal
- regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda
- simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias
- isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

O Estatuto Busca 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 infraestrutura urbana
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano
- f) a deterioração das áreas urbanizadas
- g) a poluição e a degradação ambiental



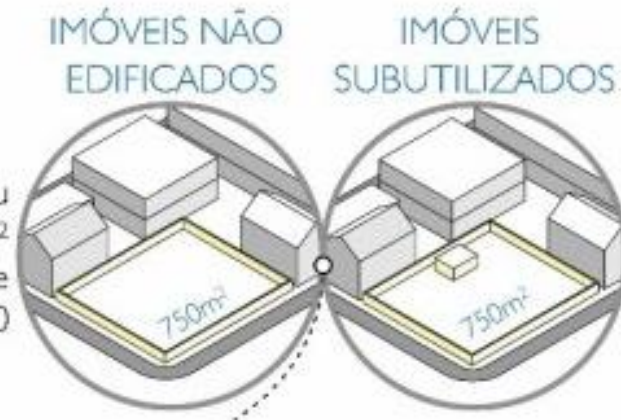
Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios– Art. 5º

DOS INSTRUMENTOS:

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. Os prazos não poderão ser inferiores a: um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento

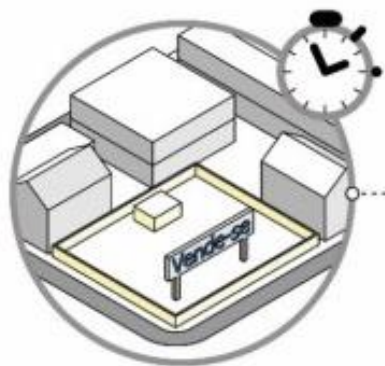
O IPTU Progressivo no Tempo Art 7º

Lotes e glebas com área igual ou superior a 750 m² ou 1.000 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0



Lotes e glebas com área igual ou superior a 750 m² ou 1.000 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado menor que 0,2

- IPTU Progressivo no Tempo Art. 7º - Permite ao governo municipal aumentar, progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel, caso seu proprietário não lhe dê a utilização conforme o previsto no Plano Diretor. - A medida consiste em uma espécie de “desincentivo” aos proprietários em manter imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação - O objetivo é combater a especulação imobiliária e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infra-estrutura urbana - As áreas passíveis de aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser previamente especificadas no Plano Diretor, que deve também definir os critérios que estabeleçam o que é subutilização, para cada região da cidade - Pode gerar a desapropriação – Art. 8º



A Prefeitura terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 anos

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- regularização fundiária
- constituição de reserva fundiária
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer

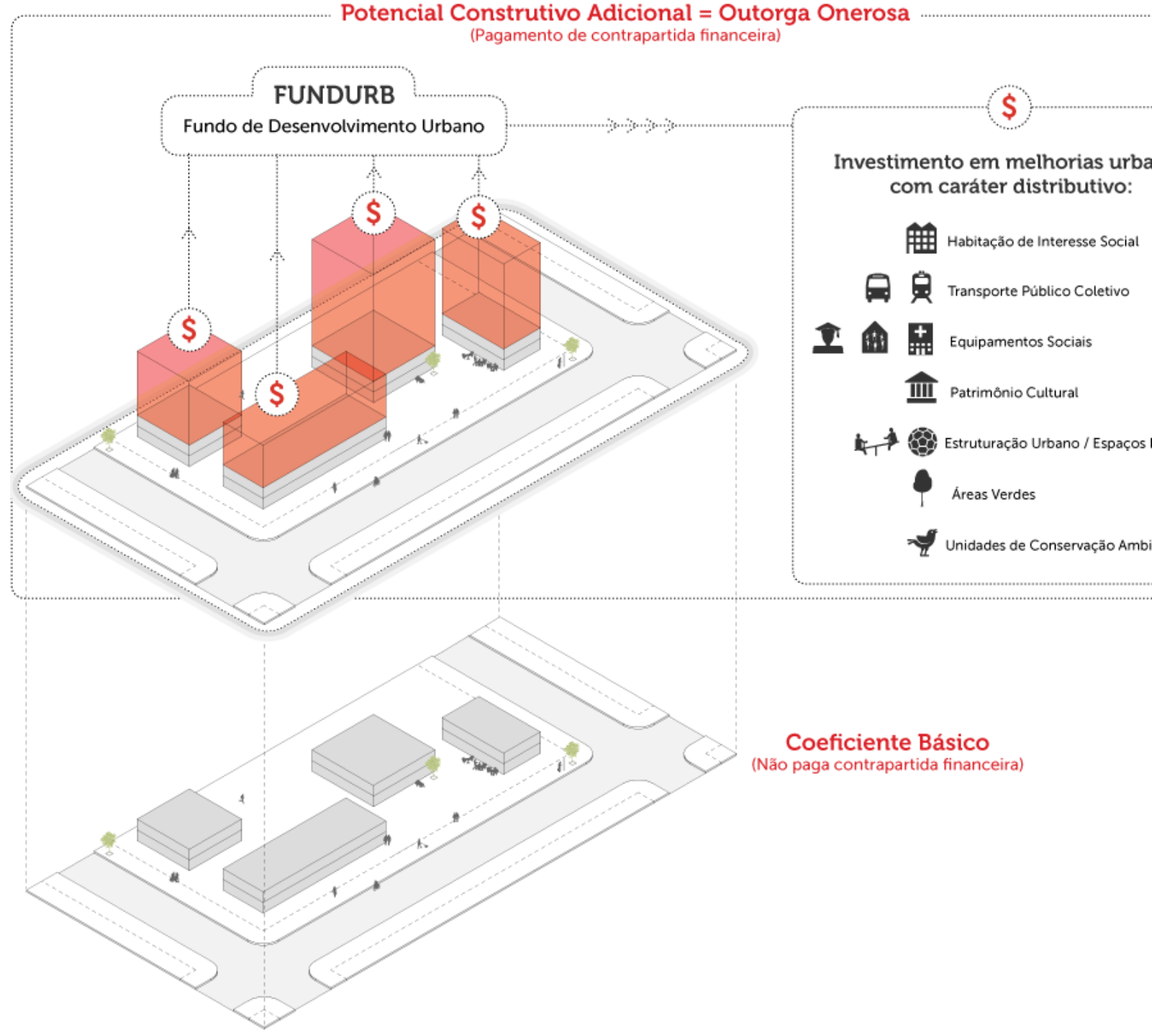
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Arts. 25 a 27

- **O DIREITO DE PREEMPÇÃO**
Arts. 25 a 27
O principal objetivo é facilitar a aquisição de áreas para a realização de projetos de interesse público, inclusive a implantação de áreas de proteção ambiental e áreas verdes.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - Art. 28

Operação Urbana Consorciada Arts. 32 a 34 É um conjunto de medidas coordenadas pelo município, com a participação de proprietários e moradores, a fim de se alcançar em uma área melhorias sociais, valorização ambiental e transformações urbanísticas estruturais. A fim de garantir que todos tenham existência digna e que a propriedade tenha seu domínio exercido no interesse da sociedade e não apenas em face dos interesses dos proprietários





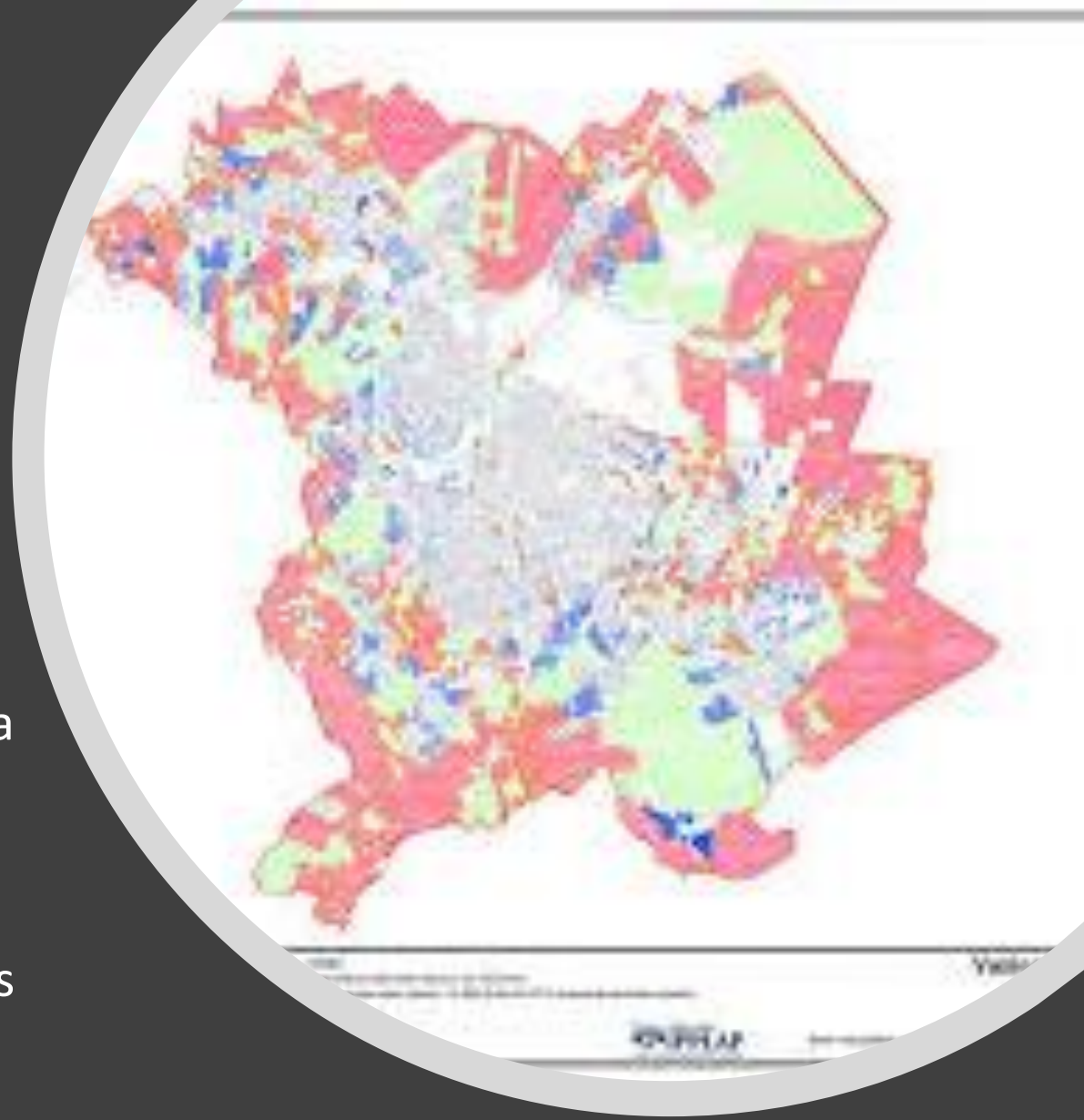
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA Arts. 36. a 38

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento que visa atenuar os conflitos de uso e ocupação do solo, criando uma nova possibilidade de intermediação entre os interesses dos empreendedores urbanos e a população diretamente impactada, de modo a resguardar padrões mínimos de qualidade de vida. Os impactos de vizinhança mais comuns referem-se às alterações nas condições de trânsito e ao sossego público. A elaboração do EIV não substitui a elaboração do EIA

DO PLANO DIRETOR

Arts. 39 ao 42

- Por ser o instrumento básico da política urbana municipal configura-se, também, como o instrumento fundamental da política ambiental urbana. Deve fixar as diretrizes de urbanização e expansão urbana com base num referencial geográfico de uso e ocupação do solo que defina o macrozoneamento municipal (as zonas rural, urbana e de expansão urbana) e o zoneamento urbano conforme princípios locacionais que levem em conta a compatibilidade urbanística e ambiental dos usos, com base nas características de suporte do meio físico e da infra-estrutura instalada.



A Gestão Democrática da Cidade Arts. 43 ao 45

- É considerada como um dos pressupostos para a promoção do desenvolvimento sustentável.
- A falta de transparência é, talvez, a principal causa da má gestão pública
- Vale destacar a importância da criação de órgãos colegiados de política urbana em nível local, ou seja, dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano que, associados aos Conselhos Municipais de Meio Ambiente (e dos demais órgãos colegiados), criariam a estrutura necessária para a gestão urbana participativa, através das consultas populares, debates, audiências públicas e, principalmente, as conferências municipais de desenvolvimento urbano.

Referências

- ATALIBA, Geraldo. República e Constituição. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2001. FRANCISCO, Caramuru Afonso. Estatuto da Cidade Comentado. Editora: Oliveira Mendes, 2001. MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Saraiva. 2003. NUNES, Luiz A. R. O Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana: Doutrina e Jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2002. PINTO, Victor Carvalho. Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. SANTOS, Antonio Silveira Ribeiro dos. Estudos de Direito Urbanístico. Disponível em: <http://www.aultimaarcadenoe.com.br/estudos-de-direito-urbanistico/>. Acesso em: 19 abr. 2013. SILVA, José Afonso. Direito Urbanístico Brasileiro. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2008. WIKIPEDIA. Disponível em: www.wikipedia.org. Acesso em: 17 abr. 2013.