

Estatuto da Cidade



Estatuto da Cidade



Lei N° 10.257, de 10/07/2001

Medida Provisória N° 2.220, de 04/09/2001

MP N° 103, de 01/01/2003

Conselho das Cidades

Estatuto da Cidade



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

A Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade -
regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de
1988, capítulo relativo à Política Urbana.

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA
PROPRIEDADE URBANA.

Município que deverá indicar a função social da
propriedade e da cidade

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

Interesse público

Buscando o bem-estar coletivo e a justiça social

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

GESTÃO DEMOCRÁTICA, garantindo a participação da população urbana em todas as decisões de interesse público.

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

A JUSTA DISTRIBUIÇÃO dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização.

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

RECUPERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

**decorrente dos investimentos públicos em infra-estrutura
social e física**

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

ADEQUAÇÃO DOS INSTRUMENTOS de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano.

EVITAR CONFLITOS ENTRE AS ESFERAS DE GOVERNO NA ÁREA URBANÍSTICA

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

GARANTIA DO DIREITO A CIDADES SUSTENTÁVEIS

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

**SIMPLIFICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO de parcelamento,
de uso e ocupação do solo**

Estatuto da Cidade



PRINCÍPIOS BÁSICOS

ISONOMIA DE CONDIÇÕES

O PLANEJAMENTO como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais

Estatuto da Cidade



PLANO DIRETOR

Obrigatório para Cidades:

- com mais de vinte mil habitantes;
- integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- onde o Poder público Municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- pertencentes a áreas de especial interesse turístico;
- inseridas em área de influência de empreendimentos ou atividades com impacto regional ou nacional.

Estatuto da Cidade



- No caso de cidades com mais de 500 mil habitantes deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o Plano Diretor ou nele inserido.
- A Lei que instituir o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.
- Cidades com mais de 20 mil habitantes ou que pertençam a regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas que não tiverem Plano Diretor deverão aprová-los no prazo de 5 anos.

Estatuto da Cidade



PRINCIPAIS INSTRUMENTOS PREVISTOS

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Com a aplicação deste instrumento, procura-se otimizar os investimentos públicos realizados e penalizar o uso inadequado, fazendo com que a propriedade cumpra a sua função social.

Estatuto da Cidade



Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo -

A idéia é punir com um valor crescente, ano a ano, os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população. Não sendo cumpridas as condições legais para o aproveitamento da área, o Município passará a aumentar, **durante 5 anos consecutivos, a alíquota do IPTU, até o limite máximo de 15%.**

Estatuto da Cidade



Desapropriação com pagamento em títulos da dívida
pública

Estatuto da Cidade



Usucapião especial de imóvel urbano - O cidadão que ocupar área ou edificação urbana de até 250 m² para sua moradia ou de sua família, por 5 anos consecutivos, sem que o proprietário a reclame, terá garantido o direito à posse, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Estatuto da Cidade



Direito de superfície - O proprietário urbano poderá conceder a terceiros o direito de uso da superfície do seu terreno, do subsolo ou do espaço aéreo relativo a ele, mediante escritura pública.

Estatuto da Cidade



Direito de preempção: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; ou proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Estatuto da Cidade



Outorga onerosa do direito de construir - Consiste na possibilidade de o Município estabelecer relação entre a área edificável e a área do terreno, a partir da qual a autorização para construir passaria a ser concedida de forma onerosa.

Estatuto da Cidade



O Plano Diretor delimitará as áreas onde o planejamento urbano indicar a possibilidade de maior adensamento populacional e definirá os limites máximos de construção a serem atingidos, considerando a **infra-estrutura existente** e o potencial de densidade a ser alcançado em cada área.

Estatuto da Cidade



Transferência do direito de construir : implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de imóvel de valor histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e construção de habitações de interesse social.

Estatuto da Cidade



Estudo de impacto de vizinhança - definir em lei - Esse

Estudo deverá analisar os efeitos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida urbana, em especial nos aspectos que terão impactos relacionados:

Estatuto da Cidade



- ao adensamento da população;
- à capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários pré-existent;
- ao uso e ocupação do solo;
- à valorização ou desvalorização dos imóveis na região;

Estatuto da Cidade



à geração de tráfego e aumento da demanda por transporte público; à ventilação e iluminação das edificações existentes; à paisagem urbana; ao patrimônio natural e cultural.

Estatuto da Cidade



Concessão de uso especial para fins de moradia - Permite a regularização das moradias ilegais para aqueles que possuíam como seu, por 5 anos, até 30 de junho de 2001, até 250 m² de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Estatuto da Cidade



As áreas urbanas com mais de 250 m² poderão ser regularizadas mesmo não sendo possível identificar a parcela devida de cada um. Neste caso, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva. Este instrumento foi vetado no Estatuto da Cidade, sendo posteriormente editado pela Medida Provisória 2.220 e para ser Lei a medida provisória precisa ser votada.

Estatuto da Cidade



Consórcio imobiliário - Mecanismo que viabiliza parcerias entre os proprietários de imóveis e o poder público municipal, onde o proprietário transfere a prefeitura o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor que o terreno tinha antes das obras.

Estatuto da Cidade



Zonas especiais de interesse social (ZEIS) - São áreas da cidade, definidas pelo Plano Diretor, comprometidas com a viabilização dos interesses das camadas populares. Ao município é dado instituir zonas com regras especiais, quando o uso admitido vier a promover a integração das pessoas mais necessitadas aos espaços habitáveis. As ZEIS servem para reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular; facilitar a regularização de áreas ocupadas; facilitar a regularização de cortiços.

Estatuto da Cidade



Operação Urbana:

- parceria entre o poder público e iniciativa privada;
- o empresariado contribui para a implantação de obras públicas e de índices urbanísticos em determinada área.