

Direito ambiental

Estatuto da Cidade

Georges Louis Hage Humbert



Twitter: georges_humbert

www.humbert.com.br

E-mail: georges@humbert.com.br

Fundamentos

- Execução da política urbana: os arts. 182 e 183 da Constituição Federal
- Lei n.º 10.257/01
- 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
- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana
- 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

Instrumentos

- planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- planejamento municipal, em especial: plano diretor; disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; c) zoneamento ambiental;
- Jurídico-Administrativos: tributação desapropriação; tombamento, servidão e limitação administrativa; instituição de zonas especiais de interesse social; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; regularização fundiária; legitimação de posse; EIV.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

- Requisitos: 1 - Lei municipal específica; 2 - área incluída no plano diretor; solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, assim considerado aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente; condições e os prazos para implementação do parcelamento, edificação ou utilização
- Procedimento: 1 - notificação o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis; 2 - 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
- Prazo: 1 - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente; 2 - - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento; 3 - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
- Obrigação real e sem interrupção dos prazos

Do IPTU progressivo no tempo

- Requisitos: 1 - descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; 2 - aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo; 3 - majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.
- O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.
- 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 ou ingressará com a desapropriação
- É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva

Da desapropriação com pagamento em títulos

- Requisitos: 1 - cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização;
- Pagamento :em títulos da dívida pública, com que 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 e não terão poder liberatório para pagamento de tributos.
- O valor real da indenização: 1 – 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; 2 – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
- O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.
- Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas

Da usucapião especial de imóvel urbano

- Requisitos: possuir como sua área ou edificação urbana; área de até duzentos e cinquenta metros quadrados; prazo de cinco anos, ininterruptos e sem oposição; utilização p/ moradia adquirir-lhe-á; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
- o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.
- Usucapião coletivo: 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.
- No coletivo, o possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Da usucapião especial de imóvel urbano

- Questões processuais judiciais: 1 - declarada pelo juiz, mediante sentença; 2 - atribuição de 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. 3 - são partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana: o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; os possuidores, em estado de composses; como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados. 4 - É obrigatória a intervenção do MP.; 5 - O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita; 6 - 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; 7 - rito sumário; 8 - 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.
- 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..deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Do direito de superfície

- 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, de forma gratuita ou onerosa.
- 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 e 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.
- O direito de superfície pode ser transferido a terceiros e a herdeiros, por morte do superficiário
- 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.
- Extinção: termo; descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário; se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida. Em todos os casos, o proprietário fará jus/às acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, salvo cláusula em sentido contrário

Direito de preempção

- O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.
- Requisitos: PDDU; Lei municipal delimitando as áreas em que incidirá o direito de preempção, enquadramento da finalidade e prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência. independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.
- Hipóteses: 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.

Direito de preempção

- Procedimento: 1 - 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, anexando a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade; 2 - 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 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada; 3 - transcorrido o prazo mencionado sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada; 4- 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; a alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito e 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.

Outorga onerosa do direito de construir

- Requisitos: plano diretor; áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento (relação entre a área edificável e a área do terreno) básico adotado; contrapartida a ser prestada pelo beneficiário; Lei municipal específica com as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.
- O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.
- 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.
- O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas para preempção.

Operação urbana consorciada

- Requisitos: PDDU; Lei municipal específica; onjunto 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.
- Objetivos (exemplificativo): 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; a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente; a concessão de a tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Operação urbana consorciada

- Requisito específico: 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; VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados

Operação urbana consorciada

- Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.
- A partir da aprovação da lei específica, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.
- A 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, que serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.
- 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. Lei 13.089/15 - Estatuto das Metrópoles

Transferência do direito de construir

- 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.
- A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os mesmos fins
- A lei municipal referida estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

EIV

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

PDDU

- 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
- . O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana
- 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.
- Deverá englobar o território do Município como um todo.
- A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

PDDU

- 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.
- Art. 41. 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 art. 182 da CF; 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; VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.
- 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.

PDDU

- O PDDU 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; II – disposições requeridas pelos instrumentos de PU diversos; III – sistema de acompanhamento e controle.
- Além do conteúdo previsto acima, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter dados específicos, como plano de contenção de crises / enchentes, 42 - A
- Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após 2012 deverão elaborar projeto específico que contenha as disposições mínimas estabelecidas pelo 42-B