

Leis previnem e contêm invasões e assentamentos

As três principais leis que previnem e contêm os assentamentos, o crescimento urbano incontido e o nascimento de cidades não planejadas são o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor Local (PDL), e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). O PDL e o PDOT, chamados de planos diretores, foram gerados pelo Estatuto das Cidades, que é uma lei que abrange todo o País, e não apenas o Planalto Central e estabelece as diretrizes gerais para a execução da política urbana. Cada uma dessas leis ordena e compõe o controle do crescimento e do parcelamento de terras nas cidades do Distrito Federal.

O Estatuto das Cidades

O Estatuto das Cidades, retificado pelo ex-presidente Fernando Henrique Cardoso em julho de 2001, é uma lei que estabelece normas de ordem pública. Essas normas regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos habitantes de uma região. Assim define o parágrafo único do artigo primeiro do estatuto.

A lei também monitora questões ambientais, como o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de um município ou território. Desta forma, evita e corrige as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio circundante. Ao regular o parcelamento de terras e o desenvolvimento das cidades, a lei também se torna um guia para o desenvolvimento sustentável de uma região. Um plano diretor, seja PDL, seja PDOT, contém necessariamente a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

O estatuto garante às cidades o direito de serem sustentáveis, que significa ter o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. Além disso, controla o uso do solo para evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos em relação à infraestrutura e à regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, estabelecendo normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as necessidades ambientais. Um parcelamento irregular pode facilmente violar cada uma dessas necessidades.

É responsabilidade da União legislar sobre normas gerais de direito urbanístico e elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordena-

ção do território e de desenvolvimento econômico e social. Para que isso ocorra, são utilizados planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões e planejamento municipal, em especial, o plano diretor.

O plano diretor pode determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado e subutilizado. Para isso, deve fixar as condições e os prazos para tal ação. Um imóvel cujo aproveitamento seja considerado inferior ao mínimo definido no plano diretor é rotulado de subutilizado. É uma forma regular de parcelamento. Pode servir para a habitação, para a conservação de um centro histórico ou para a criação de uma Área de Proteção Ambiental (APA).

O direito de tomar o lote para si será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

A propriedade urbana cumpre uma função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas num plano diretor, e assegura assim o atendimento das necessidades dos habitantes quanto à justiça, à qualidade de vida e ao desenvolvimento das atividades econômicas. Assim nasce um plano diretor, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e deve englobar o território do município como um todo. É obrigatório principalmente para cidades inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. Que é o caso de Todo o Distrito Federal, que possui mais de 90% de seu território em Unidades de Conservação, UCs.

A Lei em resumo

Segue um resumo dos artigos do Estatuto das Cidades. Forma selecionados os tópicos que pautam mais diretamente o uso do solo nas regiões urbanas do país. Os demais foram descartados.

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 das Cidades, 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 infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

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;

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 infraestrutura urbana;

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

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;

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;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

V - institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

g) concessão de direito real de uso;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

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;

§ 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.

SEÇÃO VIII

Do direito de preempção

Art. 25. 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. 26. 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;

SEÇÃO IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. 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 infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

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

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. 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. 40. 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.

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

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. 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.