

Estatuto das Cidades: novas regras para construir soluções

Em 1940, apenas 26,3% dos brasileiros viviam nas cidades. Hoje são 82%. O resultado desse crescimento está nas dificuldades do dia-a-dia: transporte ruim, poluição, favelas etc. Desde 2001, com o Estatuto das Cidades, construir soluções para esses problemas passa obrigatoriamente pela participação dos moradores. Veja quais são as regras e como contribuir.

O que diz a Constituição federal

Pela primeira vez, uma Constituição brasileira fala das cidades. Confira as determinações constitucionais:

✓ Todo município com mais de 20 mil habitantes é obrigado a elaborar um plano diretor, aprovado pela câmara municipal, definindo como deve ser a ocupação do seu território.

✓ A propriedade urbana só cumpre sua função social quando atende ao que foi determinado pelo plano diretor.

✓ Se a propriedade não cumpre sua função social, a prefeitura pode, sucessivamente:

- ✓ intimar o proprietário a dividir, utilizar ou construir no terreno;
- ✓ aplicar IPTU progressivo
- ✓ desapropriar.

Fique atento

Ser cidadão, e morador da cidade, significa ter consciência dos seus direitos, poder reivindicá-los e também cumprir, com responsabilidade, seus deveres.

Municípios x favelas, segundo o IBGE
% das cidades brasileiras que têm favelas

Entre 50 e 100 mil habitantes	56,6%
Entre 100 e 500 mil habitantes	79,9%
Maior que 500 mil habitantes	100%

Plano diretor é obrigatório

As regras gerais para que a propriedade seja bem usada são definidas pelo Estatuto das Cidades. Já o plano diretor é o projeto da cidade, e deve conter o destino de todas as áreas, urbanas e rurais, e as normas a serem obedecidas para ocupar seu território. É uma lei municipal, obrigatória para todas as cidades com mais de 20 mil habitantes e para aquelas:

- ✓ situadas em área de especial interesse turístico;
- ✓ onde existem ou estão sendo construídas grandes obras; e
- ✓ integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas.

Segundo o IBGE, cerca de 1.400 muni-

cípios são obrigados a aprovar a lei.

O plano diretor deve ser revisto, no mínimo, a cada dez anos e estar integrado ao Plano Plurianual e ao Orçamento, além de obedecer:

- ✓ às regras federais e estaduais de ocupação do território;
- ✓ ao planejamento da região metropolitana ou microrregião de que o município faça parte.

O estatuto também obriga as cidades com mais de 500 mil habitantes a prepararem um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor. O prefeito que não elaborar o plano diretor (o novo prazo é 30 de junho de 2008) pode ser denunciado por improbidade, crime punido com ressarcimento do prejuízo, se houver, perda da função pública, suspensão dos direitos políticos por até cinco anos, multa de até 100 vezes o valor do salário e proibição de ter contrato com o poder público e de receber benefícios, incentivos ou crédito públicos pelo prazo de três anos.

Imóvel tem que ser bom para todos

O Estatuto das Cidades regulamenta o que foi determinado pela Constituição, criando regras para garantir a função social da propriedade com base nos seguintes princípios:

- ✓ o direito de todos à moradia, à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos;
- ✓ a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural;
- ✓ a prevalência do interesse público sobre o privado;
- ✓ a gestão democrática;
- ✓ a regularização da propriedade;

O estatuto também obriga o município a criar meios para que os moradores participem da elaboração e aplicação do plano diretor e a gerar informações sobre a ocupação do espaço e dar livre acesso a elas.

Proprietário não decide mais sozinho

Para que os imóveis cumpram sua função social, o estatuto criou algumas regras, que só valem se o plano diretor tiver sido corretamente elaborado. Veja algumas delas:

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – O município deve notificar o proprietário de imóvel ocioso ou mal aproveitado a usá-lo conforme a destinação da área no plano.

IPTU progressivo no tempo – Se o proprietário não atende à notificação, o IPTU pode ser dobrado a cada ano pelo prazo de cinco anos, até o limite de 15% do valor de venda do imóvel.

Desapropriação – Se mesmo com o IPTU progressivo, o proprietário não utilizou o imóvel da forma prevista no plano diretor, a prefeitura pode desapropriá-lo, pagando com títulos da dívida pública, em parcelas anuais iguais e sucessivas por até dez anos.

Usucapião urbana – Toda pessoa que, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, more em área urbana de até 250m² tem direito à propriedade dessa área (exceto se a área for pública), desde que não tenha outro imóvel urbano ou rural (essa medida já estava prevista na Constituição).

Direito de superfície – O proprietário de imóvel que não tenha condições de atender ao plano diretor pode, por meio de contrato, ceder a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo do seu terreno, por meio de escritura pública, sem perder a propriedade.

Direito de preempção – O município passa a ter preferência sobre os particulares na compra do imóvel à venda, respeitado o valor de mercado.

Estudo de impacto de vizinhança – Uma lei municipal deve definir os empreendimentos e atividades que dependerão desse estudo para obter as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento. A pesquisa, que não substitui o estudo de impacto ambiental, deve analisar:

- ✓ o aumento da população e a demanda por serviços públicos;
- ✓ o uso e a ocupação do solo;
- ✓ o tráfego a ser gerado e a demanda por transporte público;
- ✓ as conseqüências para o patrimônio cultural e natural;
- ✓ a opinião da população afetada.

Consulta popular pode ser:

Referendo - o resultado da votação apenas orienta a decisão dos governantes.

Plebiscito - o resultado da votação vale como decisão final.

Como participar e contribuir com propostas

Para participar da elaboração do plano diretor, é preciso primeiro saber em qual das fases ele se encontra:

- 1 levantamento da realidade da cidade e de seus problemas;
- 2 definição de objetivos e métodos;
- 3 redação da proposta;
- 4 apreciação pela câmara municipal;
- 5 aprovado;
- 6 em revisão.

Feito isso, procure um movimento social, sindicato, associação profissional

ou de moradores. O Estatuto das Cidades ainda exige que a população seja consultada quando há decisões polêmicas a serem tomadas. A prefeitura deve realizar audiências públicas, debates, referendos e plebiscitos. Fique de olho.

Também é possível propor mudanças por meio de abaixo-assinado. O número de assinaturas necessário para que a câmara de vereadores seja obrigada a analisar a proposta deve constar das leis do município.

Outras formas de contribuir:

Orçamento participativo – Agora obrigatório, deve prever assembleias regionais para eleição dos delegados que decidirão pelos moradores como será gasto o dinheiro da prefeitura.

Conselho de Habitação e Desenvolvimento Urbano – Acompanha e fiscaliza se as medidas do plano diretor estão sendo cumpridas. Ele é formado por representantes da população e do poder público.

Saiba mais

Polis - Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais
Rua Araújo, 124
Centro - São Paulo (SP)
- CEP 01220-020
(11) 2174-6800
www.polis.org.br

Instituto Brasileiro de Administração Municipal
Largo Ibam, 1 - Humaitá
Rio de Janeiro (RJ) - CEP 22271-070
(21) 2537-7595
www.ibam.org.br

Estatuto das Cidades - Lei 10.257/01
www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm