



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
(DO SR. JOSÉ LUIZ MAIA)

ASSUNTO:

Disciplina os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais para a política de desenvolvimento urbano.

DESPACHO: ANEXE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.191/89

AO ARQUIVO em 04 de julho de 19 89

DISTRIBUIÇÃO

- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_
- Ao Sr. \_\_\_\_\_, em 19 \_\_\_\_\_
- O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

PROJETO N.º 2.937 DE 19 89

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
PROJETO DE LEI Nº 2.937, DE 1989  
(DO SR. JOSÉ LUIZ MAIA)



Disciplina os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, es  
tabelecendo diretrizes gerais para a política de desenvolvivi  
mento urbano.

(ANEXE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.191, DE 1989)



Em 29 / 06 / 89.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

  
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 2.937, DE 1989

(Do Deputado JOSÉ LUIZ MAIA)

Disciplina os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais para a política de desenvolvimento urbano.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:


Art. 1º Esta lei estabelece diretrizes gerais para a política de desenvolvimento urbano, de conformidade com os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

Parágrafo único. As cidades com mais de vinte mil habitantes instituirão, obrigatoriamente, um plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, no prazo de vinte e quatro meses contando da publicação desta lei, que se constituirá no instrumento básico orientador do processo de transformação do espaço urbano.

Art. 2º O plano diretor será compatibilizado com o orçamento municipal e especificará cada programa proposto.

Art. 3º Constituem diretrizes gerais necessárias à elaboração do plano diretor:

I - Considerar todos os setores da estrutura urbana, no seu aspecto físico e funcional, correlacionando-se com





a área rural do município;

II - estabelecer normas — plantas, zoneamento, código de obras, plano de obras e serviços públicos e demais normas técnicas e jurídicas de utilização do espaço urbano — para correção das distorções existentes;

III - evitar a deformação da cidade e a degradação do ambiente urbano;

IV - elaborar, após adequada consideração dos elementos vitais do desenvolvimento das zonas urbanas, de expansão urbana e rural do município:

a) planta geral, em escala adequada, com o sistema viário, elementos característicos da área rural, localização de escolas rurais, sistemas hidrográfico e orográfico, reservas florestais, recursos naturais e demais elementos de valor econômico, histórico, sociológico, cultural ou artístico;

b) planta cadastral da cidade, com as vias públicas principais, arteriais, radiais, diagonais, perimetrais e secundárias e as rodovias que se irradiam para a zona urbana, a estrutura geral da cidade, no que se relaciona com a população, favelas, loteamentos, hidrografia, relevo e demais elementos físicos com suas características;

c) plano de zoneamento, dividindo a cidade de acordo com a destinação precípua de ocupação de cada zona — industrial, comercial, residencial, de serviços, mista etc. — impondo normas de edificação e utilização dos terrenos urbanos;

d) código de obras, posto em vigor por lei municipal, constituirá o conjunto harmônico e sistemático dos dispositivos legais para regular as edificações urbanas;

e) planta dos espaços verdes, abrangendo as áreas reservadas a parques, jardins, praças e diferentes áreas de recreação e esportes;





V - disciplinar com rigor os loteamentos para que não se transformem em fator de desordenamento da cidade;

VI - estabelecer que, sem observância das exigências legais, os loteamentos não poderão ser registrados e nem vendidos e não serão permitidas construções nos respectivos terrenos sob pena de imediata demolição;

VII - estabelecer prévia aprovação pela Prefeitura dos projetos de loteamentos;

VIII - especificar objetivos, metas quantificadas em períodos fixados, programas de realização das metas e critérios de aferição de seu cumprimento;

IX - estimular a integração e complementariedade entre as atividades urbanas e rurais;

X - assegurar o cumprimento da função social da propriedade imobiliária mediante:

a) democratização das oportunidades de acesso à propriedade urbana e à moradia;

b) justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

c) ajustamento da valorização da propriedade urbana às exigências sociais;

d) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

e) adequação do direito de construir às normas urbanísticas e aos interesses sociais;

f) utilização de instrumentos tributários e financeiros especialmente a progressividade do imposto predial e territorial urbano.





XI - evitar o parcelamento do solo e a edificação vertical e horizontal inadequados em relação à infraestrutura urbana e aos equipamentos comunitários, a ociosidade do solo urbano edificável e a deteriorização das áreas urbanizadas;

XII - adequar os investimentos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transporte, habitação e saneamento básico;

XIII - proteger, preservar e recuperar o meio-ambiente;

XIV - instituir mecanismos de gestão democrática e incentivar a participação comunitária no processo de desenvolvimento urbano;

XV - definir as áreas de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, turístico e ecológico;

XVI - definir tipos de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diferentes zonas.

XVII - estabelecer normas para anúncios, sinalizações e placas de estabelecimentos comerciais que, sem causar prejuízo à visibilidade dos motoristas nem riscos à segurança dos pedestres, atendam às condições estéticas do processo da comunicação visual;

XVIII - perseguir forma de colaboração e de convivência adequada entre a ciência, a indústria, o meio-ambiente e a qualidade de vida, em que os conceitos de desenvolvimento e ecologia nunca se choquem;

XIX - prever maior proximidade das áreas residenciais com o centro de atividades industriais, comerciais e de serviços.

XX - instituir dois eixos ortogonais como reserva para futuro transporte de massa, onde só se permitirá construções com gabarito máximo de dois pavimentos, minimizando, quando





da implantação do sistema, o custo das desapropriações;

XXI - limitar, nas cidades litorâneas ou lacustres, o gabarito da primeira paralela, a partir da água, a dois pavimentos; na segunda, o dobro da primeira; na terceira, o triplo da primeira e assim sucessivamente, para que todos tenham direito a sol e aeração;

XXII - garantir, através dos gabaritos residenciais que estebelecer, densidade máxima de 400 habitantes por hectare.

Art. 4º O quorum para aprovação do plano diretor será o da maioria absoluta da Câmara Municipal, exigindo-se o mesmo número de votos para suas modificações.

Art. 5º Na elaboração do plano diretor será assegurada, através inclusive de audiências públicas, a ampla participação da comunidade, por meio de associações comunitárias, entidades profissionais, sindicatos e outras entidades locais.

Art. 6º O município instituirá, por lei, comissão específica de planejamento urbano incumbida de elaborar, fiscalizar, controlar, acompanhar a execução e propor as modificações do plano diretor, institucionalizando o planejamento urbano como processo permanente.

Art. 7º As universidades federais instituirão, no prazo de vinte e quatro meses, contado da data de publicação desta lei, curso em nível de pós-graduação para formação de equipes interdisciplinares em planejamento urbano e em ciências ambientais.

Art. 8º O plano diretor de região metropolitana criada por lei será único e englobará o planejamento urbano dos municípios que a compõem.

Art. 9º O plano diretor não pode ser aprovado com previsão de deficits orçamentários ou de operações de crédito.





dito não ajustadas e documentadas no decurso de sua elaboração legislativa.

Art. 10. A emissão de títulos de que trata o item III, § 4º do art. 182 de Constituição Federal deverá estar prevista no plano diretor, com alternativa para o caso da não aprovação pelo Senado Federal da proposta de endividamento, por títulos da dívida pública.

Parágrafo Único. Os programas que impliquem uso da faculdade prevista no citado § 4º não poderão constar de planos para o exercício seguinte à sua aprovação e integrarão um planejamento plurianual.

Art. 11. A concessão de usucapião de que trata o art. 183 da Constituição Federal independará de previsão no plano diretor, exceto quanto às despesas que a concessão do título acarrete para o município.

Art. 12. Cada programa incluído no plano indicará o critério de avaliação de sua performance em favor do desenvolvimento das condições de vida da comunidade, para a respectiva fiscalização e controle pelo órgão municipal ou pela comunidade diretamente.

Art. 13. Não será considerada cumprida a obrigação constitucional do § 1º do art. 182, se o plano diretor não se enquadrar nas especificações contidas na presente lei.

Art. 14. O plano diretor do município será compatibilizado com a legislação urbana do Estado e da União.

Art. 15. A aprovação do plano diretor não impedirá a Câmara Municipal e a Prefeitura de planejar opcionalmente a economia global do município incluindo a área rural.





Art. 16. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

### JUSTIFICAÇÃO

Os artigos 182 e 183 da nova Constituição Federal institucionalizaram a política do desenvolvimento urbano do País.

Um dos pontos nevrálgicos da política urbana traçada pela nova ordem social prevista na mais participativa Carta que uma Nação jamais teve, é a adoção do planejamento como princípio e valor nacional. Em vários pontos da Lei Magna são previstos Planos em todos os níveis de governo.

Para a política urbana, o parágrafo primeiro do artigo 182 prevê um Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, de obrigatoriedade para todas as cidades com mais de vinte mil habitantes, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Nossa proposta, que certamente poderá ser enriquecida por nossos Colegas, principalmente os da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pretende uniformizar os Planos Diretores naqueles mínimos requisitos que permitam o cumprimento do espírito do novo tempo constitucional — transparência, participação, responsabilidade, lisura na gestão da coisa pública e princípios metodológicos que, em qualquer circunstância, preservem a verificação desses princípios.





Incluimos, ainda, como condições necessárias e básicas para a aprovação do Plano, a indicação da maneira como serão cumpridos os preceitos constitucionais, tais como a preservação ecológica, participação da comunidade e fiscalização e controle por parte do poder representativo.

No resto, cada Município conhecerá suas peculiaridades para incluir no seu Plano Diretor aquelas características próprias de sua freguesia.

Contamos com a compreensão de nossos pares aceitar nossa modesta cooperação que, após enriquecida com suas emendas, iniciará um ângulo da implantação constitucional, como esperamos.

Sala das Sessões, em

Deputado *José Luiz Maia*  
JOSE LUIZ MAIA

/mav1.





LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO

DAS COMISSÕES PERMANENTES

# CONSTITUIÇÃO

## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1988

-----  
Titulo VII

-----  
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

-----  
Capitulo II  
DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** 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, e o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as 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.

§ 4º E 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.

**Art. 183.** Aquela 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 usucapão.

-----  
-----