



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(DO SR. RICARDO IZAR)

ASSUNTO:

Define diretrizes para o desenvolvimento urbano.

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

Ao Arquivo em 30 de outubro de 1989

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 _____

DE 19

PROJETO N.º

4019 89

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.019, DE 1989

(DO SR. RICARDO IZAR)



Define diretrizes para o desenvolvimento urbano.

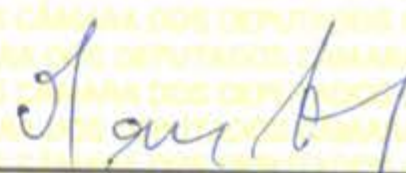
(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.191/89)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Apense-se ao Projeto de Lei 2191 / 89

Em 18 / 10 / 89.


Presidente

PROJETO DE LEI No. ⁴⁰¹⁹~~4018~~ DE 1989


Diretrizes para o Desenvolvimento Urbano.

Autor: Deputado Ricardo Izar

O CONGRESSO NACIONAL Decreta:

Art. 1o. A política de desenvolvimento urbano objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e econômicas da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, mediante:

I - adequada distribuição espacial da população, das atividades sócio-econômicas e dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - integração das atividades urbanas e rurais.

Art. 2o. Na promoção do desenvolvimento urbano, através da participação popular e da iniciativa privada deverão ser respeitadas as seguintes diretrizes:

I - ordenação da expansão dos núcleos urbanos;

II - prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;





CÂMARA DOS DEPUTADOS



III - ordenação da concentração urbana;

IV - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;

V - proteção, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, turístico, cultural, arqueológico e paisagístico;

VI - controle de uso do solo;

VII - definição do tipo de uso da taxa de ocupação e dos índices de aproveitamento dos terrenos urbanos e de expansão urbana;

VIII - intensificação do combate às causas da pobreza e aos fatores de marginalização, com promoção da integração social, através da criação de dispositivo legal que venha a ampliar e a agilizar as formas de participação da iniciativa privada em empreendimentos de interesse público.

Art. 3o. O plano diretor, aprovado por lei municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Parágrafo 1o. O plano diretor deverá conter:

a) exposição circunstanciada sobre o desenvolvimento econômico, financeiro, social, urbano e administrativo do município;

b) objetivos estratégicos, fixados com vistas à solução dos principais problemas e entraves ao desenvolvimento municipal;

c) diretrizes econômicas, financeiras, sociais, de uso e ocupação do solo, e administrativas, visando atingir os objetivos estratégicos e, quando for o caso, as respectivas metas;



CÂMARA DOS DEPUTADOS



d) ordem de prioridades, abrangendo objetivos e diretrizes;

e) estimativa preliminar do montante de investimentos e dotações financeiras necessárias à implementação das diretrizes e consecução dos objetivos do plano diretor, segundo a ordem de prioridade estabelecida;

Parágrafo 2o. O município estabelecerá adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, notadamente o zoneamento, os índices urbanísticos e as áreas de interesse especial destinadas à programas de implantação de lotes urbanizados e habitações de interesse social, delimitando-as ou fixando as limitações administrativas nelas incidentes;

Parágrafo 3o. Criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social, através de incentivos normativos ou mediante projetos integrados;

Parágrafo 4o. Transferir para o setor privado da economia, quando conveniente para o interesse público, a operação de determinados serviços municipais, ressaltando seu controle pelo município;

Parágrafo 5o. Aprimorar o instrumental que estabelece mecanismo de troca, objetivando compensar, com direitos suplementares de uso e ocupação do solo, a quem assumir encargos, tais como o de preservação do patrimônio cultural e ambiental, o de produção de habitação de interesse social e o de produção complementar de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;

Parágrafo 6o. Quando se tratar de município integrante de região metropolitana ou de aglomeração urbana, seu plano diretor será compatibilizado com o planejamento metropolitano ou da aglomeração urbana;

Parágrafo 7o. O município com população inferior a vinte mil habitantes deverá elaborar sua



CÂMARA DOS DEPUTADOS



legislação urbanística, contendo, no mínimo, a estrutura urbana proposta, os limites de área urbana e de expansão urbana, com indicação das áreas preferenciais de urbanização e as diretrizes de uso e ocupação do solo.

Art. 4o. Nas áreas públicas dominiais, através de legislação aprovada, poderão ser implantados programas de interesse social, utilizando-se para tanto a figura da enfiteuse com excessão das seguintes situações:

- I - Em áreas indispensáveis à segurança nacional;
- II - Em áreas consideradas pela legislação "non aedificandi";
- III - Em áreas de domínio público de uso do povo;
- IV - Em áreas de proteção ambiental.

Parágrafo 1o. A legislação específica deverá fixar, além do prazo do contrato de enfiteuse, a extinção da figura da enfiteuse, no caso em que o enfiteuta venha a se tornar proprietário;

Parágrafo 2o. Os ocupantes de terrenos localizados nas áreas previstas nos incisos I a IV, terão asseguradas a preferência para assentamento em outras áreas selecionadas pelo Poder Público ou entidade competente;

Parágrafo 3o. Os ocupantes dos programas de interesse social enquadrados no caput deste artigo não poderão ser proprietários de qualquer outro imóvel.

Art. 5o. Para as áreas incluídas no Plano Diretor sobre as quais o Município pretenda exercer a faculdade de exigir sua edificação ou utilização, deverá promulgar lei específica que conterà:

- a) descrição da área e suas confrontações.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- b) alteração dos índices de aproveitamento ou do uso até então permitido.
- c) fixação do prazo não inferior a 2 anos para cumprimento da exigência.
- d) notificação do proprietário.

Art. 6o. Findo o prazo de exigência, o Poder Público abrirá concorrência pública nos termos da lei, para interessados na aquisição da área e execução do projeto de parcelamento e/ou edificação compulsória.

Parágrafo 1o. O preço mínimo básico para aquisição da área será aquele fixado em avaliação prévia, homologada em juízo.

Parágrafo 2o. A avaliação poderá ser requerida pelo proprietário ao judiciário como prova antecipada, a partir do recebimento da notificação do Poder Público, sendo obrigatório a este, a nomeação de assistente técnico.

Parágrafo 3o. Se a área não for adquirida e paga em dinheiro em 2 concorrências efetuadas com intervalo máximo de 90 dias, a lei específica deixará de ter efeito, sendo ainda, vedado ao Município reeditá-la antes de 2 anos.

Art. 7o. Frustrado o parcelamento ou edificação compulsório, será facultado ao Município aplicar alíquotas de imposto progressivas, além da cobrança de taxas proporcionais, pela execução de serviços públicos na região em que se situa a área.

Parágrafo 1o. É facultado ao Município discriminar as alíquotas e taxas que incidirão sobre a área, na lei específica que trata o artigo.

Parágrafo 2o. O prazo para aplicação da pena tributária será de, no mínimo, 5 anos.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Art. 8o. Findo o prazo da aplicação da pena tributária, é facultado ao Município proceder a desapropriação da área, mediante o pagamento em títulos da dívida pública, de emissão aprovada pelo Senado Federal.

Parágrafo Único É obrigatório, sob pena de responsabilidade solidária dos representantes do Poder Público Municipal, incluírem no orçamento anual, dotações necessárias ao atendimento do serviço da dívida e seu respectivo resgate.

Art. 9o. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se os dispositivos em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Consideremos que: o artigo 21 da Constituição Federal discriminou como competência da União a instituição de diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

o artigo 23 da Constituição Federal ~~fixou~~ como competência comum da União dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios - a proteção do meio ambiente, combate à poluição, preservação das florestas, fauna e flora, e promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

o artigo 24 da Constituição Federal fixou como competência da União, Estados e Distrito Federal, legislar concorrentemente sobre florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;



CÂMARA DOS DEPUTADOS



o artigo 30 da Constituição Federal fixou como competência dos Municípios, a promoção, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

os artigos 182 e 183 da Constituição Federal definiram em linhas gerais a Política Urbana, e que Municípios carecem de lei federal para bem executarem a sua política de desenvolvimento urbano, mas detêm, nesse passo, competência exclusiva; o instrumento dessa política é o Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

E a virtual conclusão será de que os princípios gerais e objetivos foram fixados claramente pelo constituinte, deixando para o âmbito da Lei Federal a matéria que foi entendida como necessária ao exercício da política de desenvolvimento urbano.

Cabe a esta estabelecer normas a serem aplicadas pelo poder local, no sentido de EXIGIR, e só quando achar necessário, do proprietário do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de sucessivamente:

- I - parcelamento ou edificação compulsória;
- II -
- III -

Todavia, o preceito constitucional dá essa faculdade ao Poder Público Municipal, desde que haja lei específica para área incluída no Plano Diretor.

Quis, assim, o legislador constituinte preservar o estado de direito ao dispor que a exigência somente terá início após lei específica aprovada pela Câmara Municipal para área incluída no Plano Diretor.

Portanto, são necessárias duas condições preliminares: inclusão da área tida como não utilizada, sub-utilizada ou de utilização inadequada no Plano Diretor, e sobre ela ter



CÂMARA DOS DEPUTADOS



sido aprovada uma lei específica, evidentemente, modificadora do "statu quo" anterior.

Essa lei específica deverá conter, objetivamente, quais os índices e formas de utilização que serão adotados como padrão, a partir de sua vigência.

Por certo não de ser válidos, ainda, os institutos já consagrados no direito brasileiro, tais como enfiteuse, de uso, de concessão, os quais, com pequenas adaptações, servirão aos objetivos de uma política de desenvolvimento urbano mais ampla.

Por ora, conviria se ater ao que consta da Constituição, mesmo porque há que se descentralizar e simplificar o excesso de regulamentação. O alto custo das administrações sobrepostas sobre a mesma matéria, não só conduz à ineficácia, como ao abuso de poder, e, sobretudo, a um alto custo social; e ademais é grande e crescente o déficit habitacional que atinge a Nação, sendo urgente que os Municípios possam adotar políticas regionais condizentes com as normas gerais previstas na Constituição Federal.

Nesse sentido é que vimos propor à consideração dos nobres pares desta Casa ~~este~~ projeto de Lei, visando sua natural aprovação, pela objetividade e transparência em que se acha impresso.

Sala das Sessões em 18 de outubro de 1989


Deputado RICARDO IZAR