



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.748-A, DE 2005

(Do Sr. João Lyra)

Introduz alterações na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que "regulamenta os arts. 181 e 182 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências" - Estatuto da Cidade; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relatora: DEP. MARIA DO CARMO LARA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer da relatora
- parecer da Comissão

Obs.: avulso não publicado – rejeição na comissão de mérito

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam acrescentadas as letras “g” e “h” ao inciso III do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, reordenando-se as demais:

“Art. 4º

.....

III -

.....

g) instalação do Sistema Nacional das Zonas Especiais de Interesse Social-SINZEIS; (AC)

h) instalação do Plano Nacional de Regularização dos Prezeis=PLANZEIS”; (AC)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A partir dos anos 80 – e como produto, sobretudo da luta dos assentamentos irregulares pela não-remoção, pela melhoria das condições urbanísticas e pela regularização fundiária – um novo instrumento urbanístico começou a ser desenhado em várias prefeituras do País: as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).

A concepção básica do instrumento das ZEIS é incluir no zoneamento da cidade uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos.

A possibilidade legal de se estabelecer um plano próprio, adequado às especificidades locais, reforça a idéia de que as ZEIS compõem um

universo diversificado de assentamentos urbanos, passíveis de tratamentos diferenciados. Tal interpretação agrega uma referência de qualidade ambiental para a requalificação do espaço habitado das favelas, argumento distinto da antiga postura de homogeneização, baseada rigidamente em índices reguladores.

O estabelecimento das ZEIS significa reconhecer a diversidade de ocupações existente nas cidades, além da possibilidade de construir uma legalidade que corresponde a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito da cidadania a seus moradores.

A primeira experiência do estabelecimento das ZEIS ocorreu no Recife (1,5 milhão de habitantes, hoje), e teve início na década de 80. As duas décadas anteriores tinham sido dramáticas naquela capital, com uma média de 300 invasões por mês, que provocaram conflitos generalizados entre a polícia, proprietários de terras, invasores e organizações populares, inclusive a Igreja Católica. A criação das ZEIS, em 1983, constituiu indiscutível avanço na regularização das áreas urbanas invadidas.

Em 1987, a Prefeitura do Recife criou o PREZEIS–Plano de Regularização das ZEIS, instrumento também reproduzido na maioria das capitais brasileiras e mesmo em grandes cidades, como Diadema (SP).

Atualmente, as ZEIS e o PREZEIS são instrumentos consagrados no Estatuto da Cidade, prova de que sua concepção e seus conceitos necessitam de uma configuração no nível nacional. Em sendo assim, o Projeto de Lei propõe, no âmbito da Lei nº 10.257/2001, a instalação do Sistema Nacional das Zonas Especiais de Interesse Social (SINZEIS) e do Plano Nacional de Regularização das ZEIS (PLANZEIS), como forma de dar consistência à intervenção dos Poderes Públicos em tão melindrosa questão – a regularização do espaço urbano ocupado por assentamentos irregulares.

A proposição contribuirá para a harmonia das políticas e facilitação verticalizadora das ações de política urbana levadas a efeito pelas municipalidades, com a interveniência do governo federal.

Sala das Sessões, 16 de fevereiro de 2005.

João Lyra
Deputado Federal (PTB-AL)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA**

.....

Art. 181. O atendimento de requisição de documento ou informação de natureza comercial, feita por autoridade administrativa ou judiciária estrangeira, a pessoa física ou jurídica residente ou domiciliada no País dependerá de autorização do Poder competente.

**CAPÍTULO 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, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às 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 É 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.
-
-

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....

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;
 - d) plano plurianual;
 - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f) gestão orçamentária participativa;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV - institutos tributários e financeiros:
 - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) contribuição de melhoria;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

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;

II - (VETADO)

§ 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.

§ 3º 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, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

De autoria do nobre Deputado João Lyra, a proposição em exame acrescenta dois itens ao inciso II do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que enumera os instrumentos da política urbana, em geral, e do planejamento urbano, em especial.

O primeiro item a ser acrescentado corresponde à instalação do “Sistema Nacional das Zonas Especiais de Interesse Social – SINZEIS”. Já o segundo item trata da instalação do “Plano Nacional de Regularização das Zeis – PLANZEIS”.

Na justificção, o Autor lembra a importância da adoção, nos anos 80, por várias prefeituras do País, das chamadas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, como novos instrumentos urbanísticos destinados a apoiar a luta pela não-remoção dos assentamentos irregulares, pela melhoria das condições de vida no meio urbano e pela regularização fundiária.

Segundo o Proponente, portanto, a idéia básica da medida proposta é incorporar ao zoneamento urbano um instrumento legal que possibilite a definição

de padrões de padrões urbanísticos próprios para essas áreas, levando em conta as especificidades locais

Ao mencionar experiências positivas semelhantes, já realizadas com sucesso em cidades como Recife (PE) e Diadema (SP), o Autor ressalta a importância de se atribuir uma “configuração nacional” a esse instrumento já consagrado pelo Estatuto da Cidade, de modo a oferecer um suporte consistente à intervenção do Poder Público na “melindrosa” tarefa de regularização do espaço urbano ocupado por assentamentos irregulares.

Decorrido o prazo regimental, não foram apresentadas emendas à proposição em exame.

É o Relatório.

II – VOTO DA RELATORA

Têm sido incontestáveis os resultados positivos da aplicação de instrumentos como as ZEIS e as AEIS na implementação de projetos de urbanização e de regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda, sobretudo nas grades cidades brasileiras.

A possibilidade de se aplicar aos assentamentos irregulares parâmetros próprios de uso e ocupação do solo, garantida a qualidade de vida dos seus moradores, é de fundamental importância para democratizar o acesso à cidade, pedra de toque da bandeira da reforma urbana. E esse é exatamente o objetivo principal da instituição das ZEIS e das AEIS. Trata-se, portanto, de instrumentos que, reconhecendo a necessidade de se adotarem padrões urbanísticos próprios, adequados ao modo e às condições de vida da população residente em cada área irregular, cuidam ainda de promover a sustentabilidade ambiental dos assentamentos.

Reconhecendo a importância de posturas dessa natureza, o Estatuto da Cidade incluiu entre as diretrizes gerais da política urbana, a ser implementada pelo poder público municipal, a “regularização fundiária e urbanização de áreas

Deputada Maria do Carmo Lara

Relatora

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou por unanimidade o Projeto de Lei nº 4.748/2005, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Maria do Carmo Lara.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Leão - Presidente, Custódio Mattos - Vice-Presidente, Benedito de Lira, Inácio Arruda, João Tota, Julio Lopes, Maria do Carmo Lara, Murilo Zauith, Pedro Fernandes, Zezéu Ribeiro, Costa Ferreira, Gustavo Fruet, Márcio Reinaldo Moreira e Nelson Meurer.

Sala da Comissão, em 17 de maio de 2006.

Deputado JOÃO LEÃO
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
