



Gestão Ambiental Urbana

5ª. Aula

Prova

- O que é conforto ambiental?
- Como é medido?
- Como melhorar o conforto de uma megacidade como São Paulo?

Gestão Ambiental Urbana

Planejamento urbano como elemento
de gestão ambiental

Setembro e Outubro de 2008

Prof. Demóstenes

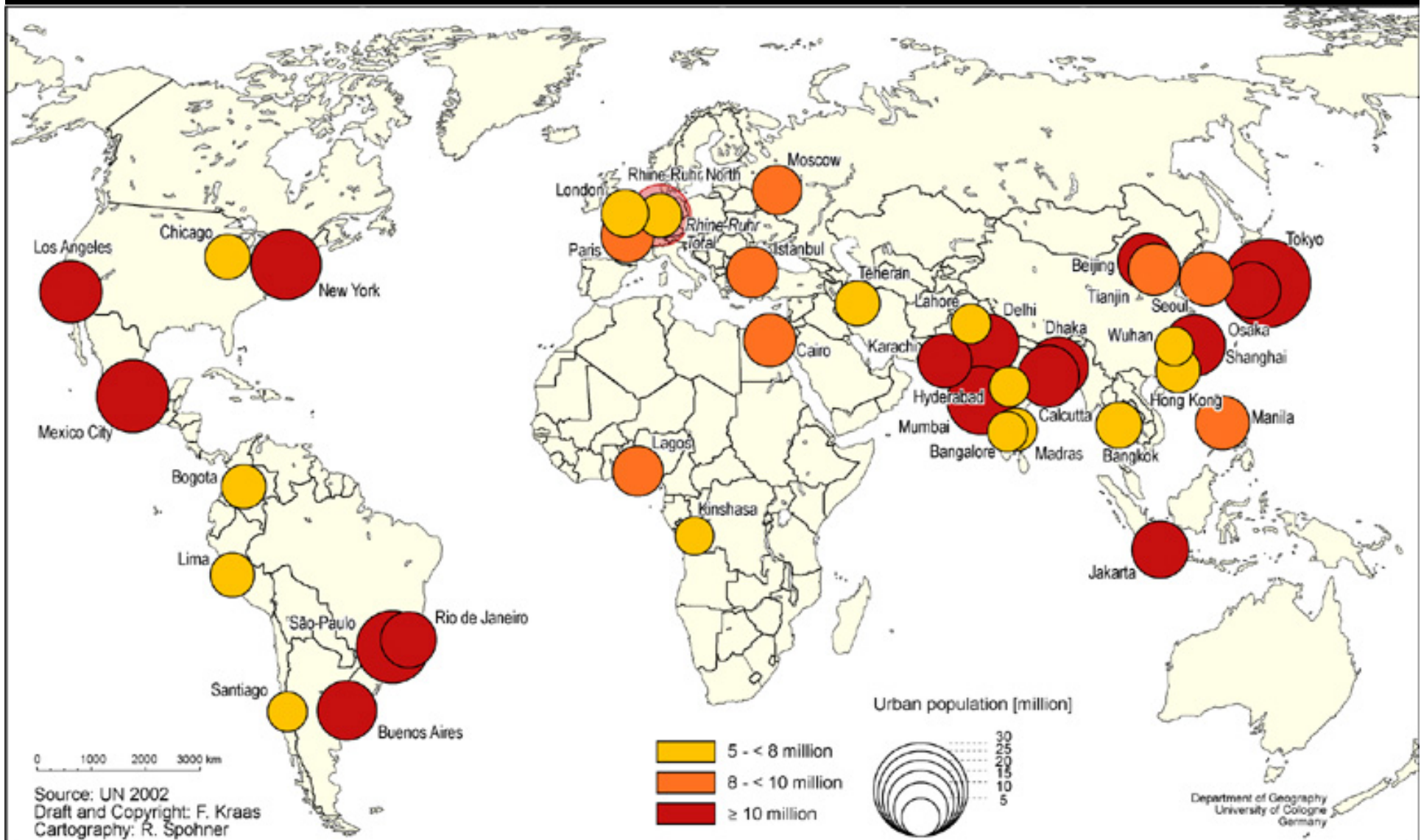
SÃO PAULO

POF: EDUARDO NICOLAU/AE

 **estadao.com.br**
WWW.ESTADAO.COM.BR/MEGACIDADES



Um milhão de pessoas a mais por semana. É esse o ritmo do crescimento das cidades do mundo. Em 1950, havia 86 cidades com mais de 1 milhão de habitantes; atualmente há 400. Naquele ano, Nova York era uma megacidade solitária no planeta; hoje há 25, dois terços delas concentrados nos países em desenvolvimento. Foram necessários 100 mil anos para que, em 2008, a população urbana - cerca de 3,4 bilhões - superasse a do campo. Mas em 2025 o percentual da população urbana já será de 61%, segundo projeções da Organização das Nações Unidas (ONU).





SÃO PAULO

Com mais emprego em oferta, aumentou o fluxo migratório da classe média para cidades menores. Foto: Nilton Fukuda













Nas próximas décadas, nada deverá frear o Terceiro Mundo como o maior gerador de megalópoles. Como Mumbai, na foto, que será a 2ª maior megacidade em 2025. Foto: Reuters



MUMBAI

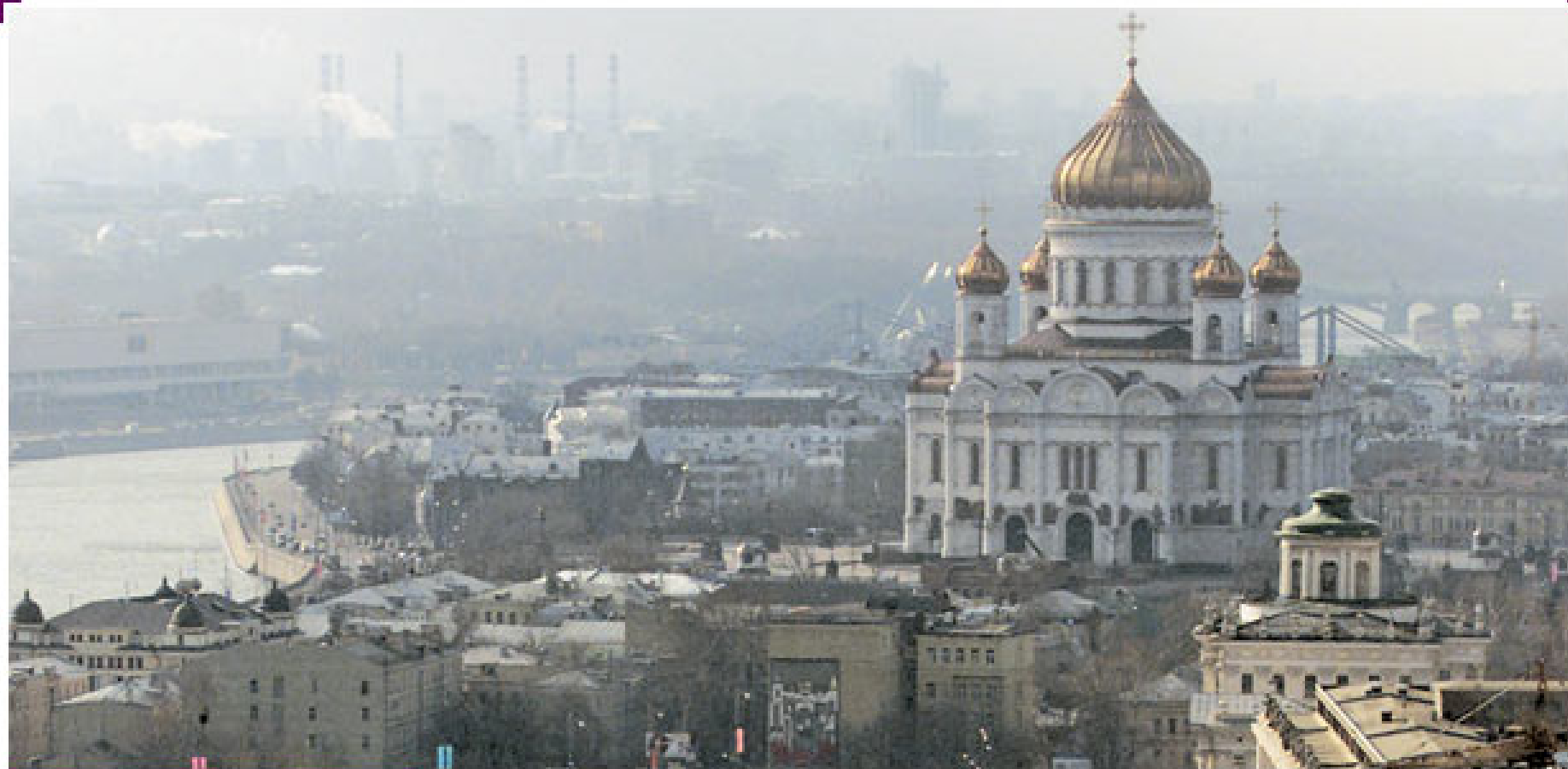
Aperto: 1 milhão de pessoas vivem em barracos amontoados na região central. Foto: Punit Paranjpe

MUMBAI

POR: EDUARDO NUNOMURA

 **estadao.com.br**
WWW.ESTADAO.COM.BR/MEGACIDADES





MOSCOU

Metro quadrado de apartamento na cidade pode chegar a R\$ 47,9 mil. Foto: Reuters





TÓQUIO

Centenas de “oshiyas” (empurradores) mantêm o metrô no horário. Foto: Reuters



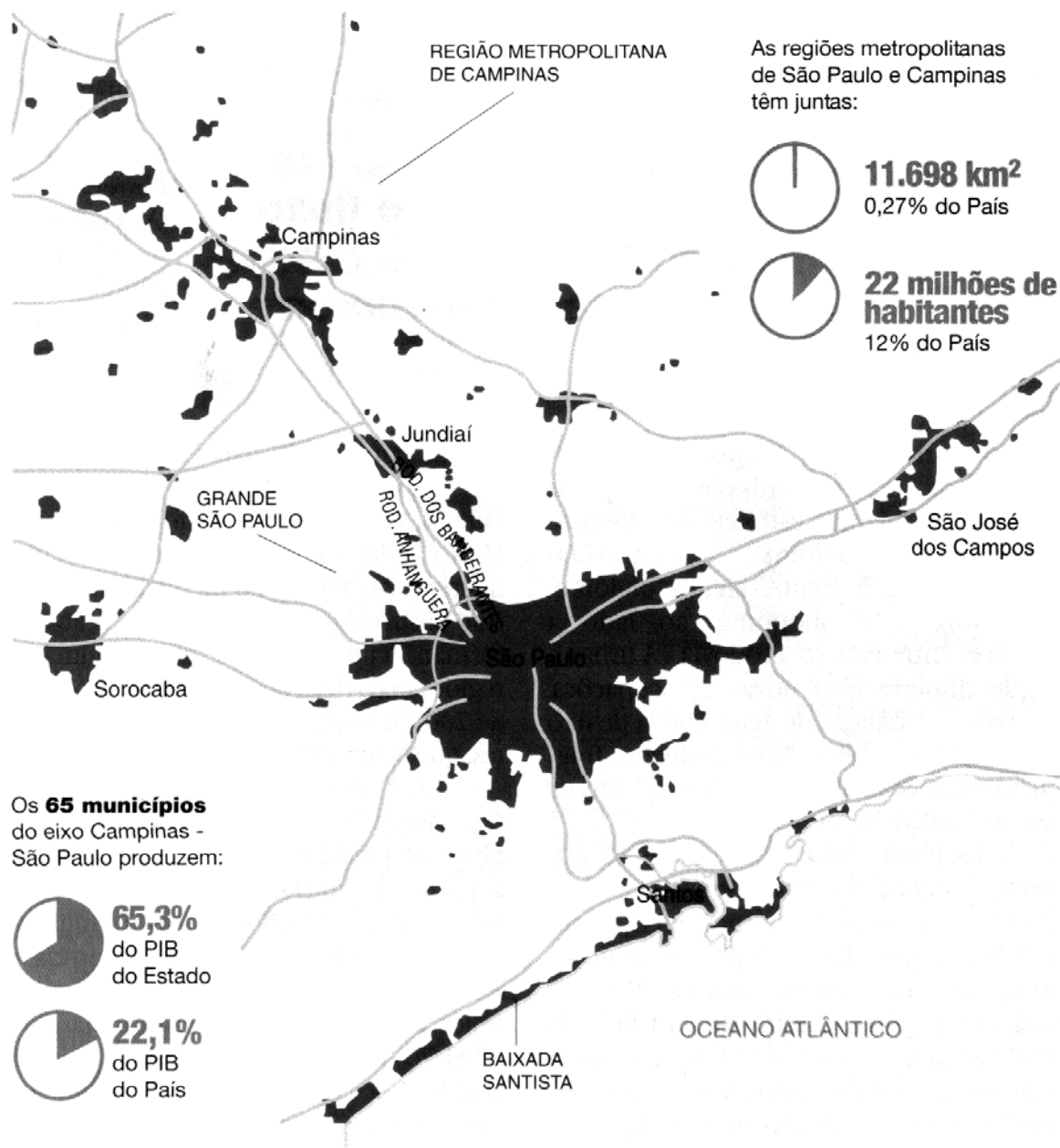
NOVA YORK

Projeto prevê que todo nova-iorquino more a menos de dez minutos de um parque. Foto: Jonne Roriz

A MACROMETRÓPOLE

■ ÁREA URBANA

— ESTRADAS

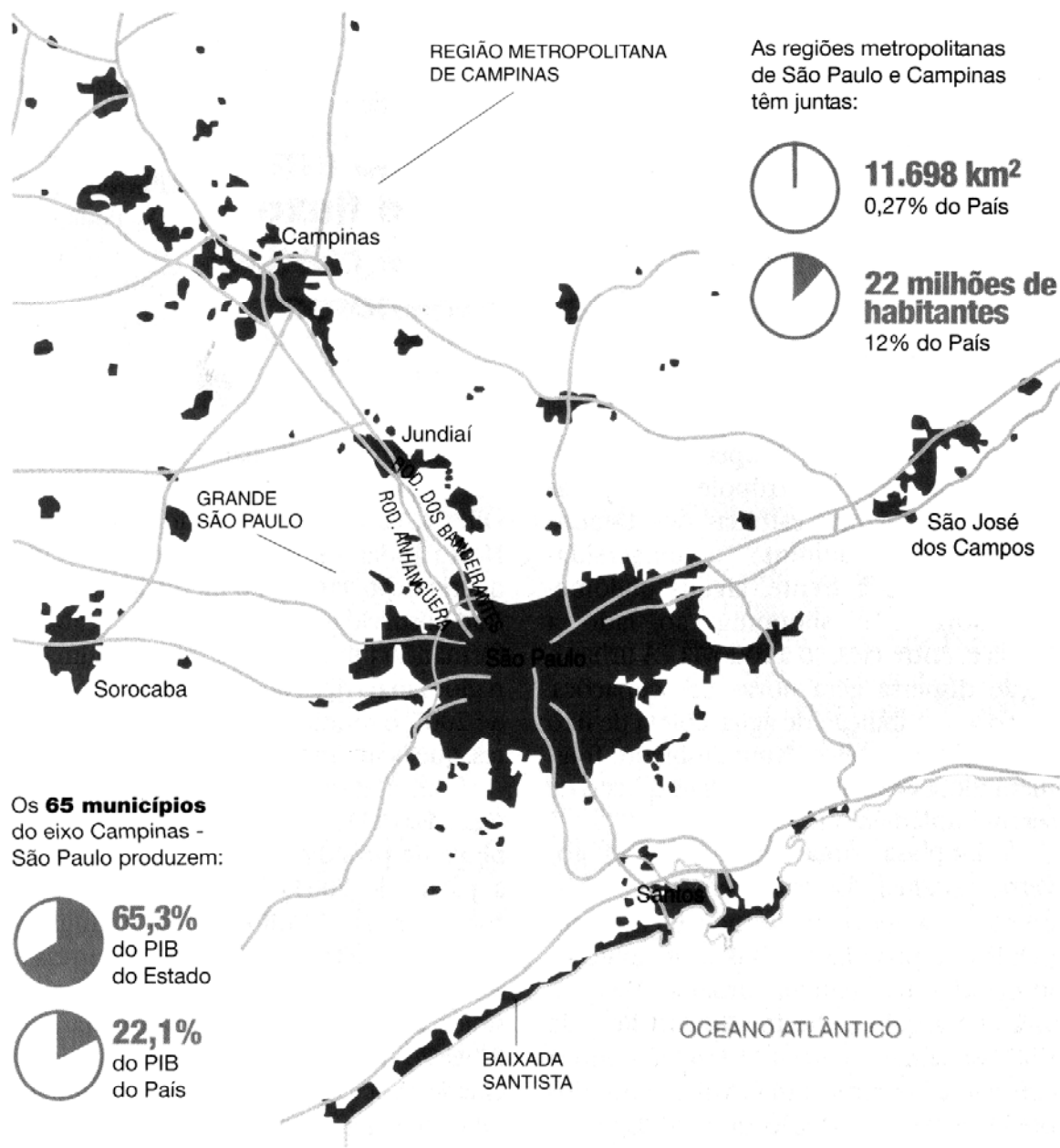


- A parte mais vistosa desse processo de urbanização é a explosão das megacidades. Pela definição da ONU, as megalópoles têm mais de 10 milhões de habitantes em seus limites geográficos formais. E uma voracidade que cria manchas urbanas que podem englobar dezenas de municípios. Nas últimas décadas, a conurbação de São Paulo a Campinas, por exemplo, foi tão intensa que criou a primeira macrometrópole do Hemisfério Sul, superando as previsões de que Lagos, na Nigéria, chegaria antes.

A MACROMETRÓPOLE

■ ÁREA URBANA

— ESTRADAS

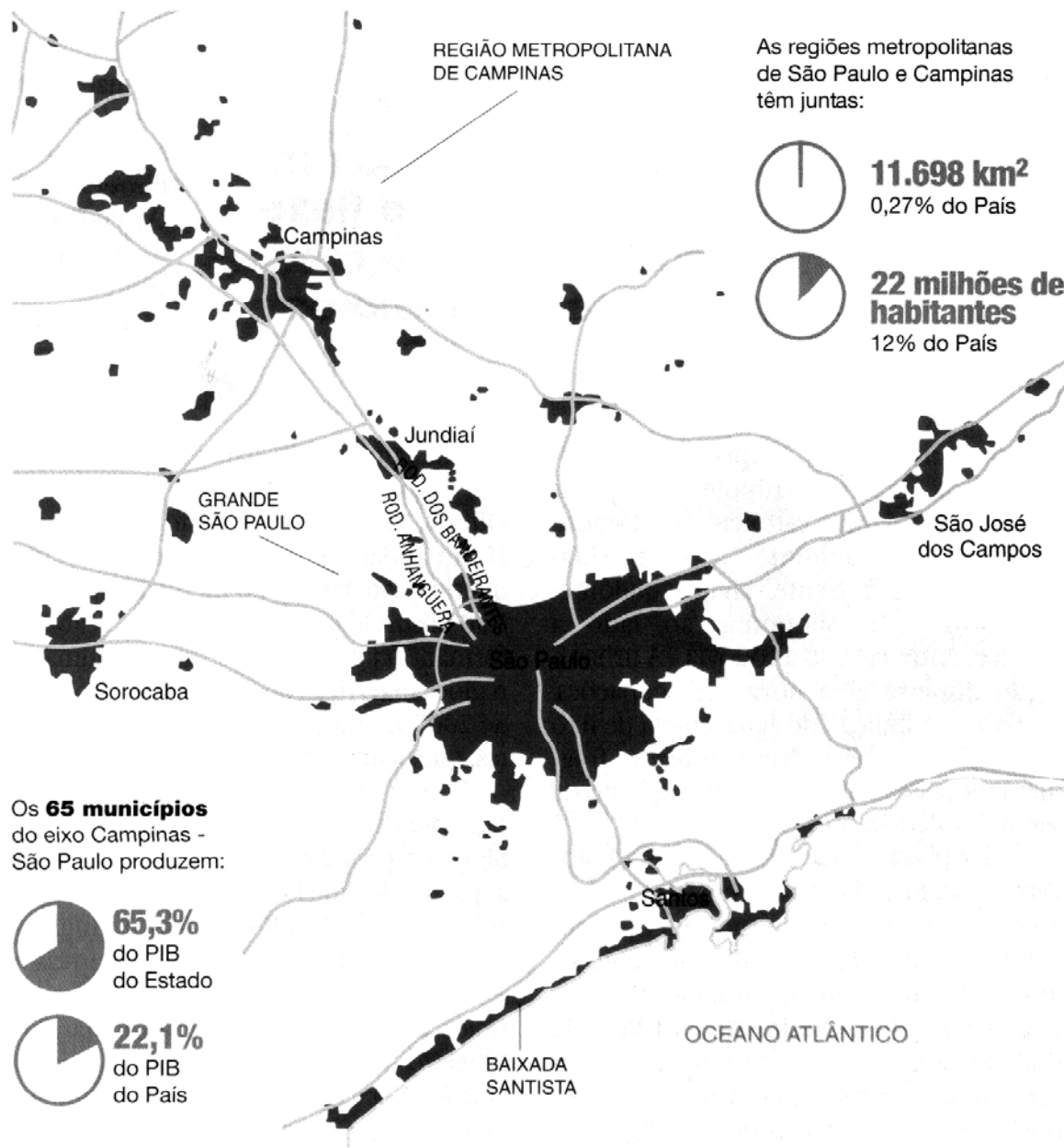


Com mais empregos, aumentou o fluxo migratório da classe média para as cidades menores do interior. Proliferaram os condomínios fechados, erguidos sobre terrenos de baixo custo, ao longo de estradas vicinais. Esse processo foi reduzindo a distância física entre os municípios, e se acentuou ainda mais com a conclusão da Rodovia dos Bandeirantes, em 1978. A estrada expressa, considerada a melhor do País pela [Confederação Nacional do Transporte](#), intensificou o fluxo do transporte de cargas e de pessoas, condizente com a nova dimensão econômica de São Paulo e Campinas. A partir da segunda metade dos anos 1980, a pujança virou ímã para uma classe média operária, migrantes nordestinos e desempregados da capital. Terrenos públicos ao longo da rodovia foram invadidos, na periferia das cidades menores. Formaram-se bairros com ruas em chão de terra, alguns que começam em um município e terminam em outro, como as ocupações dos últimos anos na Estrada de Santa Inês, zona norte, área limítrofe com Caieiras e Mairiporã. Em todos, um ponto em comum: ausência do poder público. O Jardim Amanda, em Hortolândia, por exemplo, espera por saneamento básico e asfalto desde a invasão, há 20 anos.

A MACROMETRÓPOLE

■ ÁREA URBANA

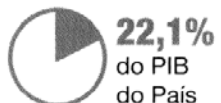
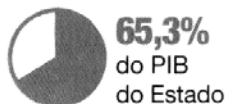
— ESTRADAS



As regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas têm juntas:



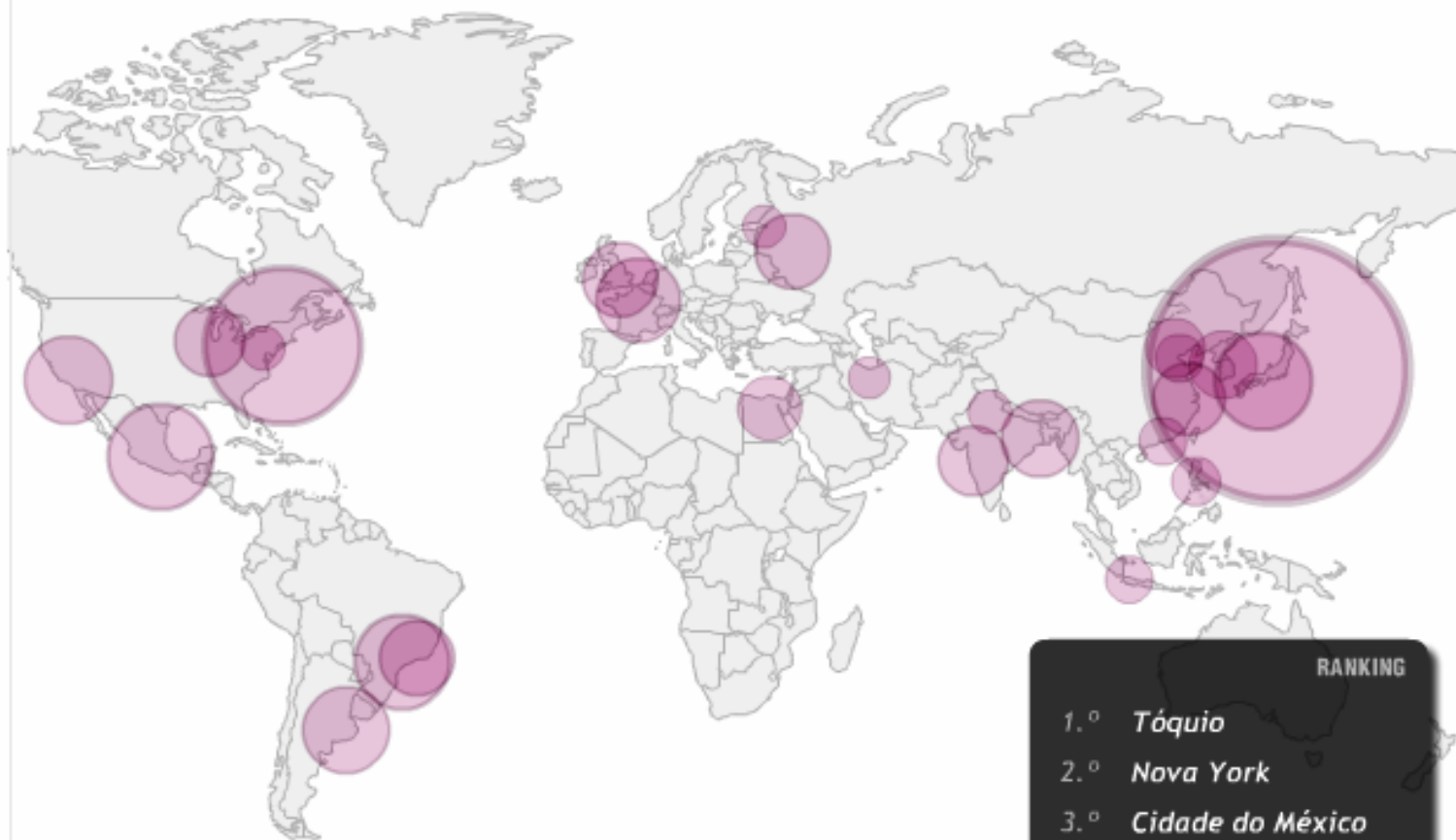
Os **65 municípios** do eixo Campinas - São Paulo produzem:



- Segundo o arquiteto e urbanista Mário Barreiros, da Emplasa, o crescimento da macrometrópole remete às highways, as largas estradas dos Estados Unidos: o condomínio, a universidade um pouco à frente, alguns quilômetros adiante o shopping, ao lado a favela e, entre eles, só a rodovia. "A urbanização dispersa gera novas preocupações, como a distribuição de água, coleta de lixo e transporte público. Num ambiente fragmentado, esses serviços são mais difíceis de serem implementados", explica

METRÓPOLES DO MUNDO EM: 1975 | 2007 | 2025

escolha o ano



Passe o mouse sobre os círculos no mapa e confira a evolução demográfica das maiores regiões metropolitanas desde 1975

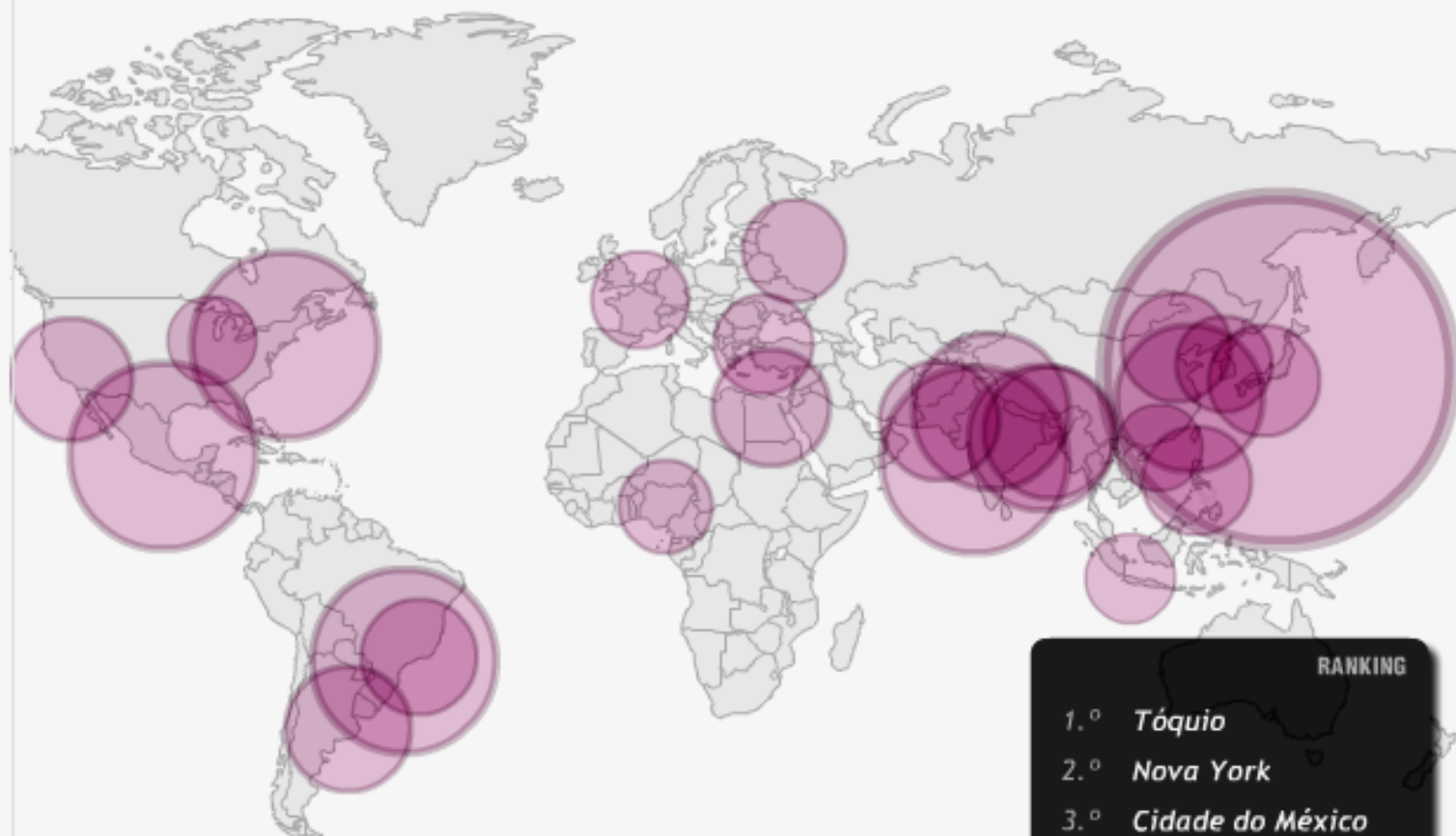
Fonte: United Nations, Department of Economic e Social Affairs, Population Division (2008). World Urbanization Prospects. The 2007 Revision. Highlights. (United Nations Working Paper No. ESA/P/WP/205)

RANKING

- 1.º *Tóquio*
- 2.º *Nova York*
- 3.º *Cidade do México*
- 4.º *Osaka*
- 5.º *São Paulo*
- 6.º *Los Angeles*
- 7.º *Buenos Aires*
- 8.º *Paris*
- 9.º *Calcutá*
- 10.º *Moscou*

METRÓPOLES DO MUNDO EM: 1975 | 2007 | 2025

escolha o ano



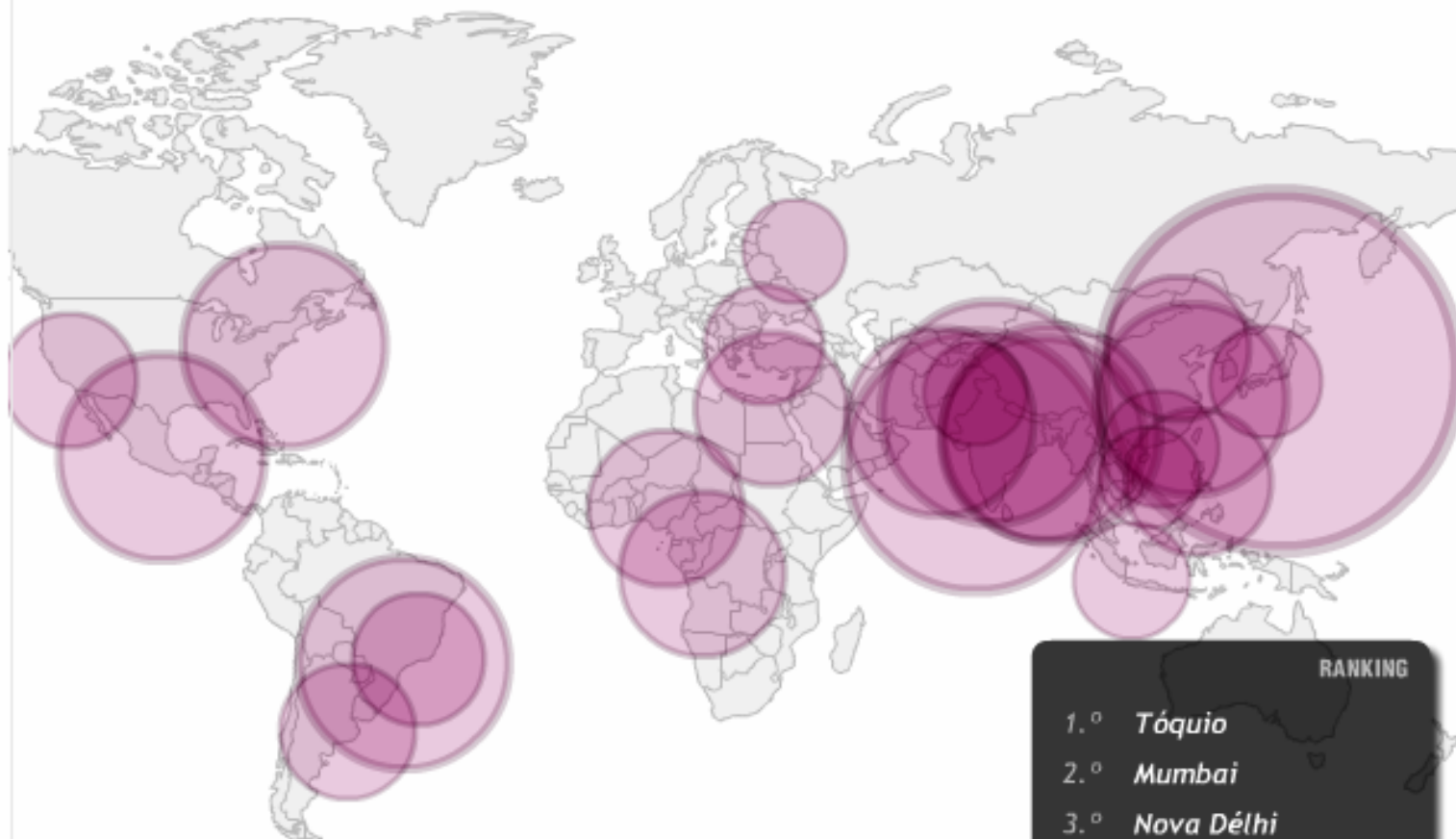
Passe o mouse sobre os círculos no mapa e confira a evolução demográfica das maiores regiões metropolitanas desde 1975

Fonte: United Nations, Department of Economic e Social Affairs, Population Division (2008). *World Urbanization Prospects. The 2007 Revision. Highlights.* (United Nations Working Paper No. ESA/P/WP/205)

RANKING	
1.º	Tóquio
2.º	Nova York
3.º	Cidade do México
4.º	Mumbai
5.º	São Paulo
6.º	Nova Délhi
7.º	Xangai
8.º	Calcutá
9.º	Daca
10.º	Buenos Aires

METRÓPOLES DO MUNDO EM: 1975 | 2007 | 2025

escolha o ano



Passe o mouse sobre os círculos no mapa e confira a evolução demográfica das maiores regiões metropolitanas desde 1975

Fonte: United Nations, Department of Economic e Social Affairs, Population Division (2008). World Urbanization Prospects. The 2007 Revision. Highlights. (United Nations Working Paper No. ESA/P/WP/205)

RANKING

- 1.º Tóquio
- 2.º Mumbai
- 3.º Nova Délhi
- 4.º Daca
- 5.º São Paulo
- 6.º Cidade do México
- 7.º Nova York
- 8.º Calcutá
- 9.º Xangai
- 10.º Karachi

R\$ 175.656.775.081

*passa o mouse sobre
os dados para mais
informações*

R\$ 50.700.000.000

Para habitação
61 km em notas empilhadas

R\$ 43.760.000.000

Para obras viárias
53 km em notas empilhadas

R\$ 61.904.300.000

Para transportes
74 km em notas empilhadas

R\$ 19.292.475.081

Para saneamento
23 km em notas empilhadas



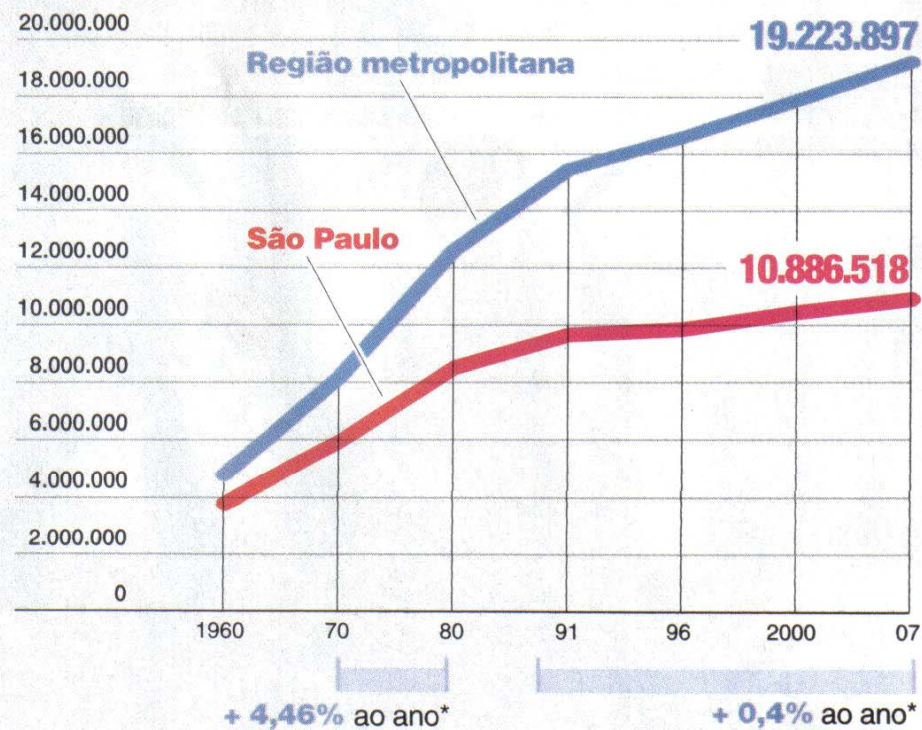
Este é o preço para São Paulo deixar o Terceiro Mundo. Se o valor fosse empilhado em notas de R\$ 100, a altura da pilha chegaria a **211 km**, limite aproximado das órbitas mais baixas do planeta

A boa notícia é que São Paulo vem crescendo menos. Em 2025, quando o planeta das megacidades terá uma cara terceiro-mundista, ela estará no mesmo 5o lugar, com 21,4 milhões de habitantes. Rio, Belo Horizonte, Recife e Porto Alegre seguem na mesma trilha e registraram aumento demográfico menor que o da média nacional, de 1,6%, nos anos 1990. Pesquisa do Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo indicou que só 38% dos novos moradores se instalaram nos grandes centros nessa década, ante os 60% registrados nos anos 1970 e 1980.

A EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO

CURVA DE CRESCIMENTO

EM NÚMERO DE HÁBITANTES



*Na região metropolitana

**No município de São Paulo

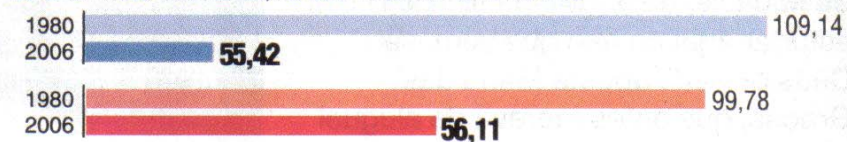
RECUO

REGIÃO METROPOLITANA

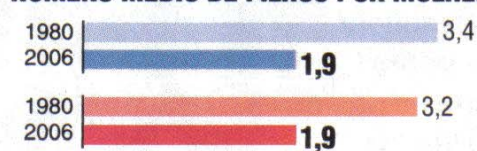
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

TAXA DE FECUNDIDADE

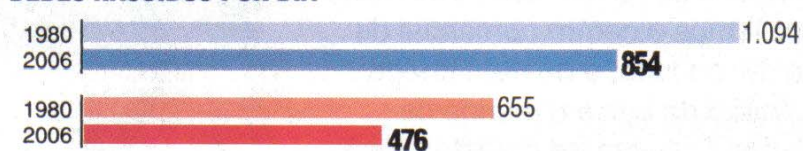
DE CADA 1.000 MULHERES, AS QUE TIVERAM FILHO NO ANO



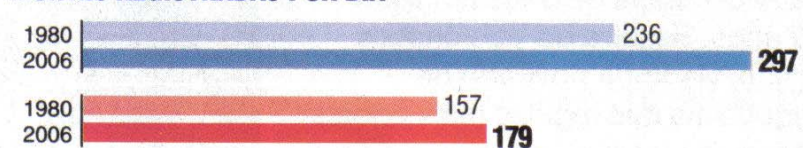
NÚMERO MÉDIO DE FILHOS POR MULHER



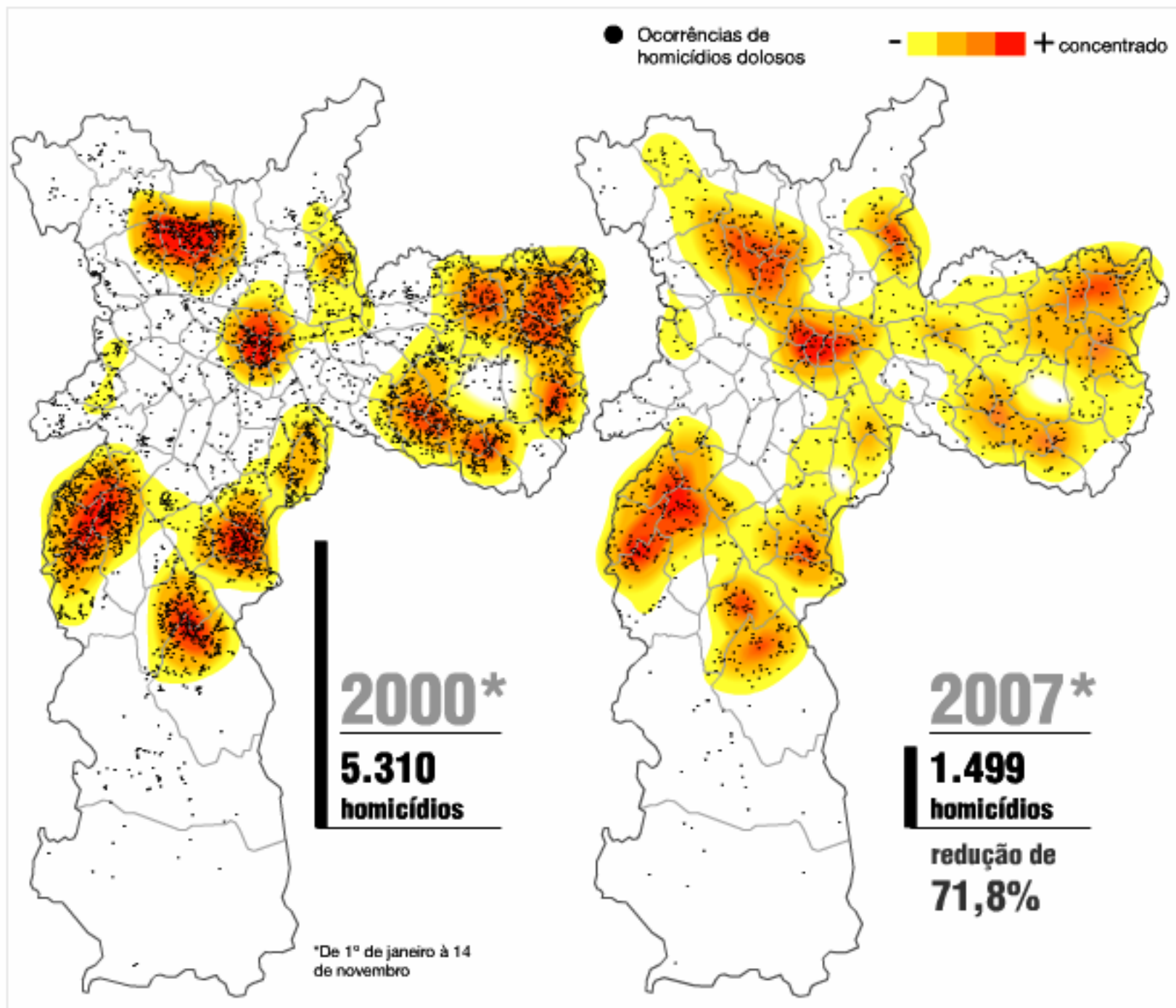
BEBÊS NASCIDOS POR DIA



MORTES REGISTRADAS POR DIA



FONTE: IBGE / CENSOS E CONTAGENS DE POPULAÇÃO





Estatuto da cidade

Lei federal [No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.](#)

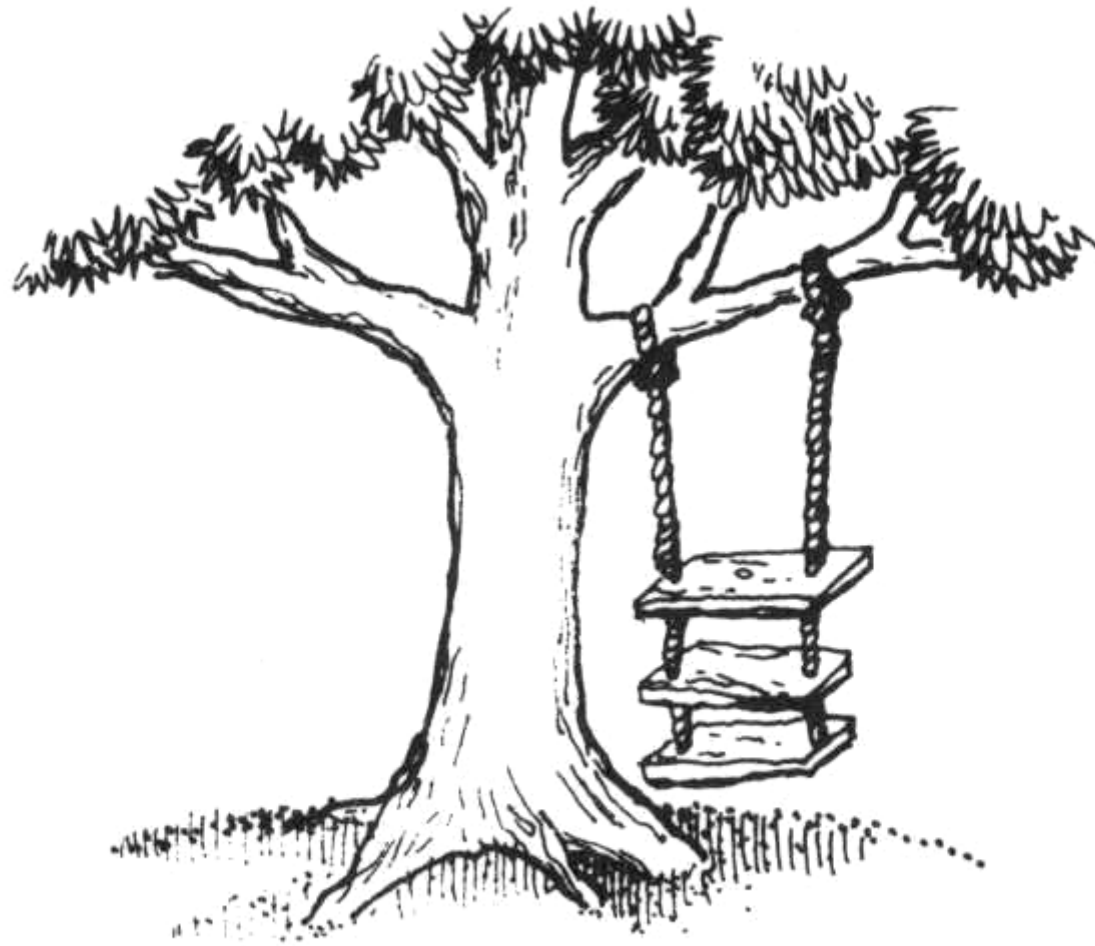
Histórico e objetivos

Pré-história do planejamento urbano brasileiro...

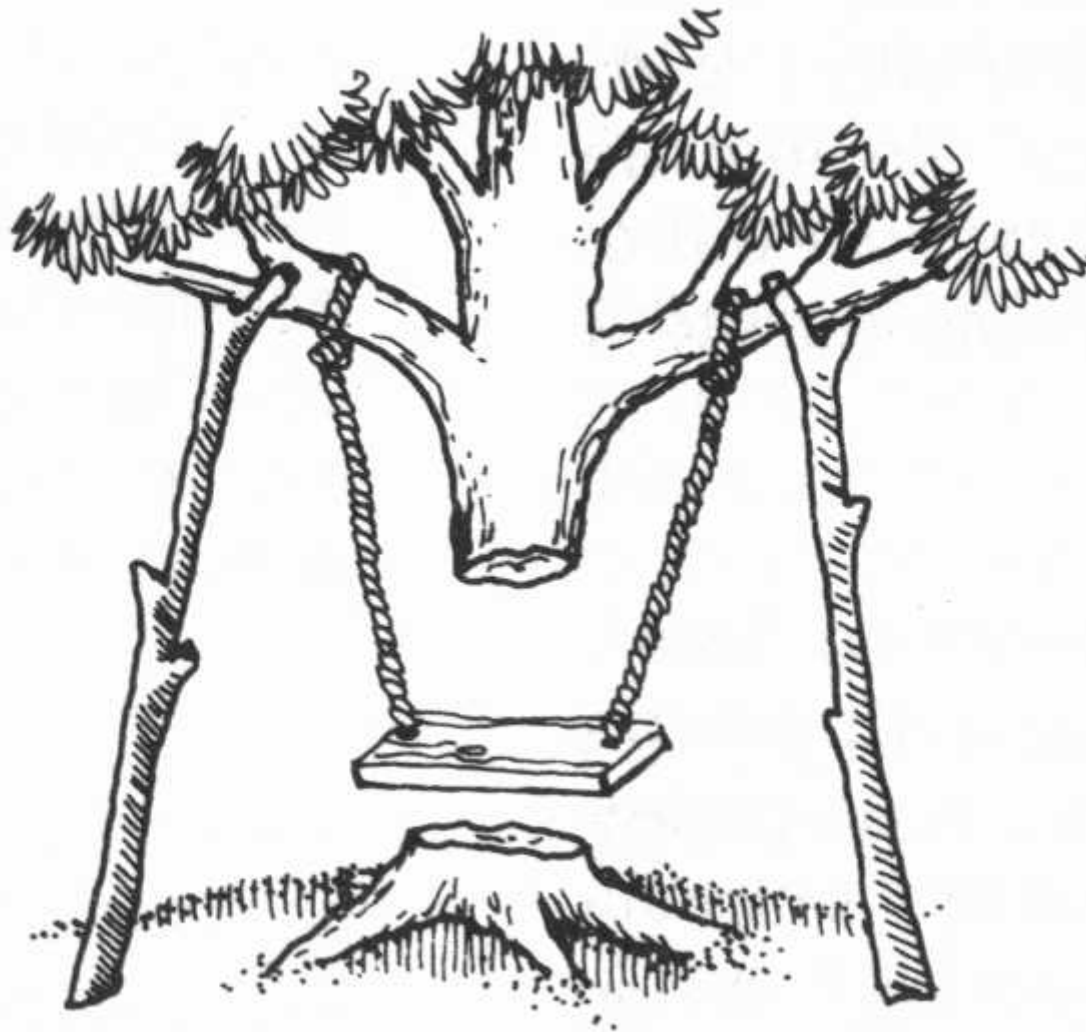
- No século passado, com as limitações do poder legislativo e a desarticulação da sociedade civil, o planejamento urbano foi produzido “no gabinete”, enquadrado e limitado pela visão centralizadora e tecnocrática que dominava o sistema de planejamento do país como um todo.
- O isolamento do planejamento e sua separação da esfera da gestão provocou uma espécie de discurso desconexo nas administrações – de um lado os planos reiteravam os padrões, modelos e diretrizes de uma cidade racionalmente produzida, de outro o destino da cidade era negociado, dia a dia, com os interesses econômicos, locais e corporativos.

- Entre os planejadores, esta ineficácia é geralmente justificada como **ausência de vontade política dos governantes** em impor o projeto contido no plano da cidade e/ou como suscetibilidade dos governos a práticas eticamente condenáveis. Segundo este ponto de vista, o Plano é bom em si, na medida em que formula o desenvolvimento de uma cidade “harmônica”, sua aplicação, portanto é que corresponderia a um desvio. Por trás deste conceito de Plano e seus instrumentos, existem concepções políticas e visões do modo de organização do espaço urbano questionáveis.

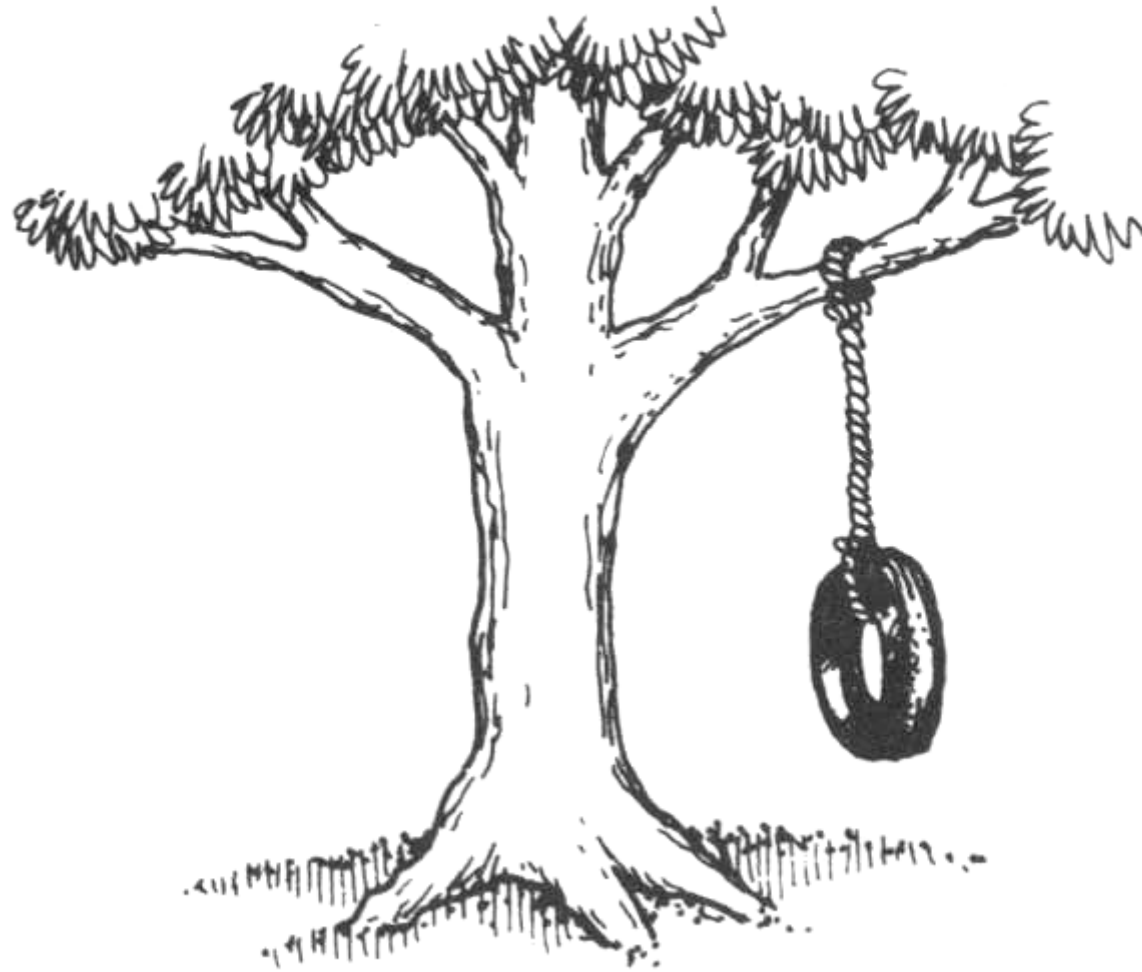
- Em primeiro lugar, do ponto de vista político, a idéia de um **Plano Diretor** como projeto acabado de cidade do futuro que dirige seu desenvolvimento presente, **supõe a idéia de um poder central associado a um Estado forte e capitalizado**, que impõe e controla este projeto sobre o conjunto dos cidadãos. **Por outro lado, não há lugar para o conflito (que efetivamente constrói e transforma a cidade)**: a utopia de um projeto concluído de cidade corresponde à utopia de um Estado absoluto.
- Desta forma, é um projeto que se opõe à política – **campo de explicitação dos conflitos** – e portanto não contém nenhuma forma de diálogo com ela. Evidentemente, em tempos de governos centralizados, esta concepção teve alguma ressonância numa realidade de sociedade civil silenciada. Porém, com a redemocratização aprofundou-se a contradição entre gestão (como prática atravessada pela política) e planejamento.



Especificações do órgão financiador



O que foi implantado



O que a comunidade queria

Histórico e objetivos

Desde o início da década de 90 o projeto de lei federal de desenvolvimento urbano denominado "Estatuto da Cidade", tem sido o marco referencial para a instituição da lei que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Brasileira. Durante esse período ocorreram vários processos de negociação para a instituição desta lei, tendo por base o Estatuto da Cidade, com a participação de diversos atores sociais.

No ano de 1999 foi estabelecida uma parceria entre a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados e o **Fórum Nacional de Reforma Urbana, com o desencadeamento de um processo democrático envolvendo diversos atores da sociedade e órgãos governamentais, visando a elaboração de um substitutivo regulamentando os instrumentos de política urbana que contemplasse os interesses essenciais de cada setor.**

- No final de 1999 foi aprovado por unanimidade este substitutivo do Estatuto da Cidade na Comissão de Desenvolvimento Urbano. No final de 2000, o Estatuto da Cidade foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça, adotando basicamente o substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano. No início de 2001, o projeto obteve a aprovação final na Câmara dos Deputados e retornou finalmente para o Senado Federal, tendo sido aprovado por unanimidade na Comissão de Assuntos Sociais. No dia 18 de junho desse mesmo ano, houve a aprovação final no plenário do Senado, também por unanimidade. O Senado Federal aprovou sem nenhuma alteração o substitutivo aprovado na Câmara dos Deputados.

- No dia **10 de julho de 2001** a lei do Estatuto da Cidade foi sancionada pelo Presidente da República com um veto significativo com relação ao instrumento de regularização fundiária da concessão especial de uso para fins de moradia. Apesar do veto, o Governo se comprometeu a enviar até a entrada em vigor da lei - dia 10 de outubro de 2001 -, uma nova proposta para o Congresso Nacional, mediante uma medida provisória, reintroduzindo no Estatuto da Cidade a concessão de uso como um direito subjetivo.

- O Estatuto da Cidade é uma lei inovadora que **abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana** com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a **inclusão social e territorial nas cidades brasileiras**, considerando os aspectos urbanos e sociais e políticos de nossas cidades.
- O fato de ter levado mais de uma década para ser instituída não significa que seja uma lei antiga ou desatualizada pelo contrário, **é uma lei madura, que contempla um conjunto de medidas legais e urbanísticas essenciais para a implementação da reforma urbana em nossas cidades.**

- Conforme estabelece o Estatuto, a partir de agora, o Plano Diretor é instrumento obrigatório para municípios com população **acima de 20.000 habitantes;** **para aqueles situados em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;** **para aqueles que se situem em áreas de interesse turístico;** **ou para aqueles situados em áreas sob influência de empreendimentos de grande impacto ambiental.** Entretanto os municípios que não se incluem em qualquer destas categorias se beneficiam com a elaboração do Plano Diretor, pois além de dispor de um instrumento de planejamento, estabelecem a aplicabilidade dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Como é o Estatuto da cidade?

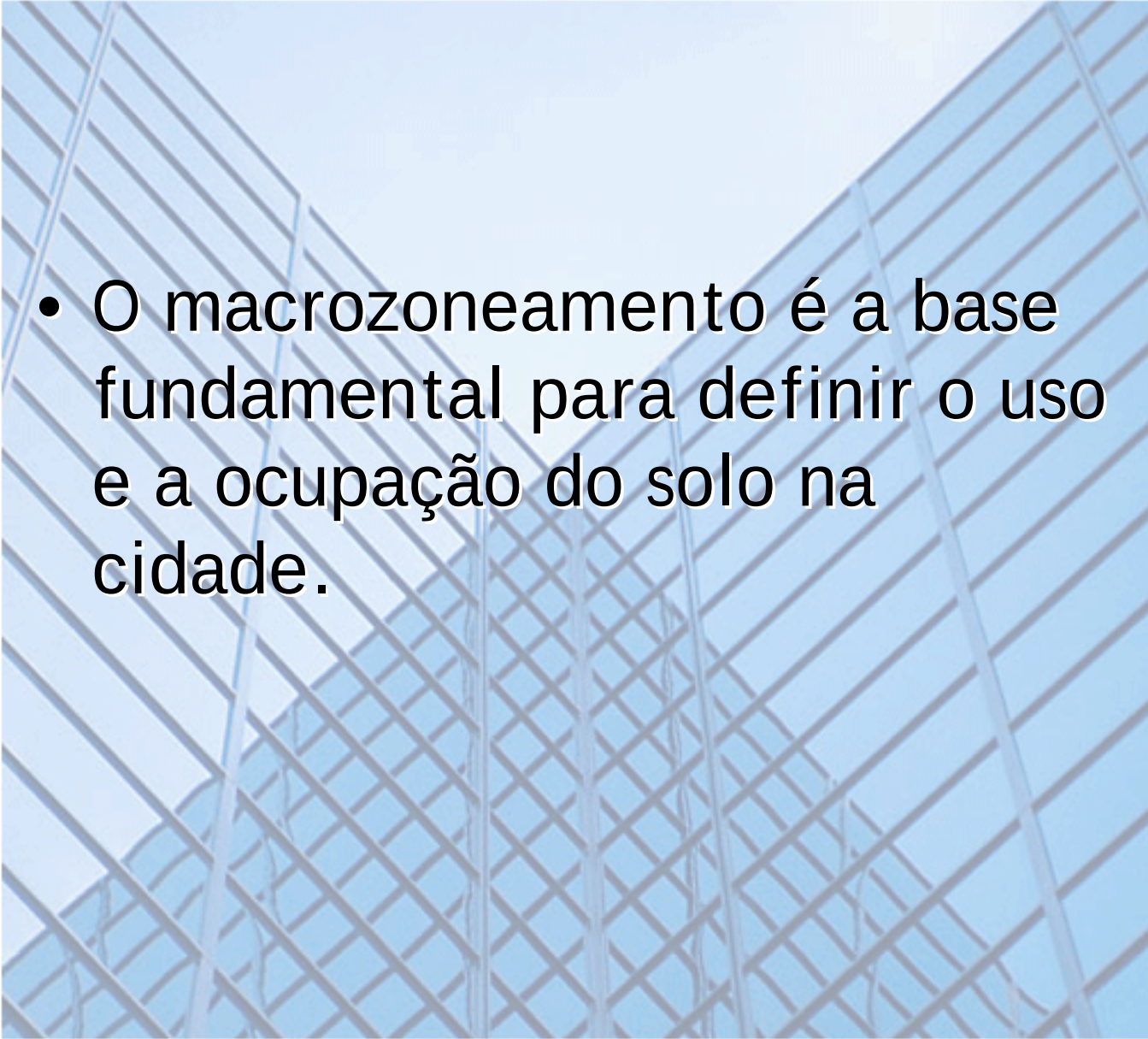
O *projeto de cidade* explicitado no plano diretor.

Os princípios constitucionais fundamentais norteadores do Plano Diretor são:

- da função social da propriedade;
- do desenvolvimento sustentável;
- das funções sociais da cidade;
- da igualdade e da justiça social;
- da participação popular.

Macrozoneamento

- A partir da definição do perímetro urbano, o macrozoneamento define, ainda em grandes áreas de interesse de uso, as zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.
- Essa definição deve ser feita partindo do princípio da **compatibilidade entre a capacidade da infra-estrutura instalada, as condições do meio físico, as necessidades de preservação ambiental e de patrimônio histórico** e as **características de uso e ocupação existentes**. De uma forma geral, deve-se obedecer a um princípio genérico: **as áreas mais centrais e providas de infra-estrutura devem ser aquelas onde a densidade demográfica deve ser mais alta.**
- Mas o macrozoneamento não se restringe à atribuição de densidades demográficas satisfatórias **ele pode qualificar os usos que se pretende induzir ou restringir em cada macrorregião**. Pode indicar, por exemplo, as regiões de esvaziamento populacional que se quer repovoar; as regiões com infra-estrutura completa e altos índices de vazios urbanos, a serem adensadas; as regiões de interesse ambiental ou paisagístico a serem preservadas.

- 
- O macrozoneamento é a base fundamental para definir o uso e a ocupação do solo na cidade.

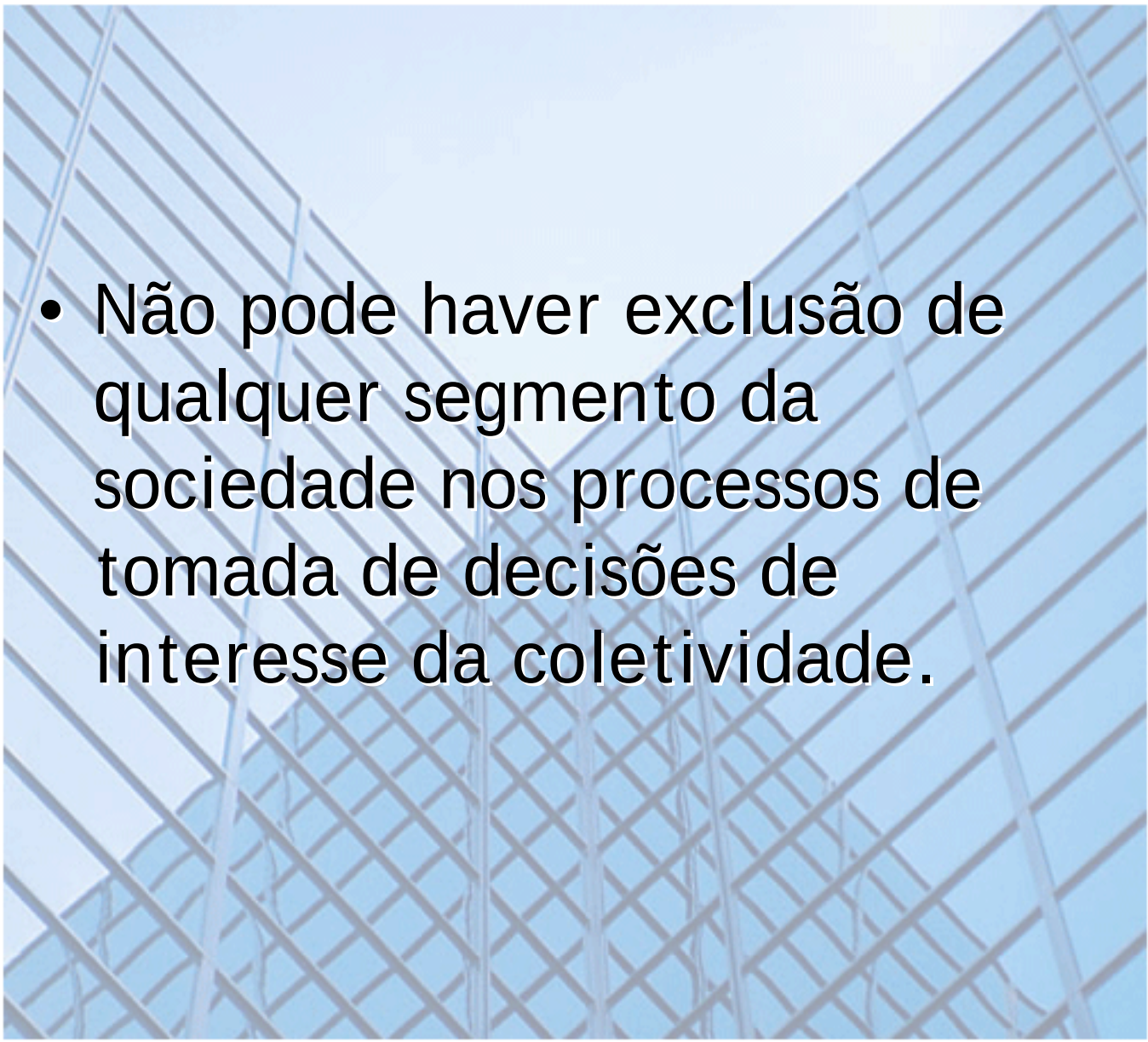
- dados de geomorfologia, que indicarão as áreas mais e menos adequadas à ocupação, baseadas na qualidade do solo, nos índices de declividade, da altura do lençol freático;
- **dados relativos aos ecossistemas, que indicarão as áreas de vegetação ou fauna de interesse estratégico, a serem preservados, ou cuja ocupação deve ser fortemente monitorada;**
- **dados relativos ao atendimento da área urbana pela infraestrutura – sistema viário, sistemas de transportes públicos, sistema de captação, tratamento e abastecimento de água, sistema de captação e tratamento de esgoto, iluminação pública, redes de abastecimento de gás canalizado, de telecomunicações e telemática.** De uma forma geral, as áreas onde existe a infraestrutura adequada são aquelas onde é mais interessante que more e circule o maior número de pessoas, para um melhor aproveitamento desses investimentos. Esse levantamento pode também indicar lacunas de infraestrutura em algumas regiões da cidade, e orientar eventuais planos de expansão;
- **dados relativos às características de uso e ocupação existentes – padrões de ocupação segundo faixas de renda, assentamentos irregulares, regiões de alta incidência de cortiços, condomínios fechados, locais de maior ou menor verticalização, regiões industriais, regiões de comércio e serviços, etc;**
- dados relativos ao preço da terra.
- A partir desse mapeamento, os instrumentos vão ser mobilizados para que se possam atingir os objetivos estabelecidos.

Deve ser instrumento para 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;*
- *d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;*
- *e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
- *f) a deterioração das áreas urbanizadas;*
- *g) a poluição e a degradação ambiental;*

Os poderes devem garantir:

- *I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;*
- *II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;*
- *III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.*

- 
- Não pode haver exclusão de qualquer segmento da sociedade nos processos de tomada de decisões de interesse da coletividade.



A gente vai tocando a vida, se acostuma a conviver com os problemas. E aí a gente se esquece de lutar pelos nossos direitos. Esquece até que tem direitos! Uma boa cidade, com boas moradias, saneamento básico, transportes, escolas, áreas de lazer e hospitais públicos é um direito de todos. É o que se chama de **DIREITO À CIDADE**.

Todos devem ter acesso às oportunidades que a cidade oferece!

Muitos grupos, como o movimento dos sem-teto e as associações de bairro, lutam pelo direito à cidade.

Desde 2001 já tem uma lei que vai ajudar nessa luta: o Estatuto da Cidade.

O Estatuto quer garantir a cidade para todos

O Estatuto da Cidade criou regras para garantir a função social da propriedade. Isso significa que o proprietário não pode mais fazer o que quiser nas suas terras e imóveis. As propriedades precisam ter um uso bom para toda a cidade.

Um exemplo: muitas pessoas deixam seus terrenos vazios. Elas esperam a prefeitura construir melhorias na região, como asfalto, rede de água e de esgoto. Aí, depois que a área foi valorizada com o dinheiro público, elas vendem a

propriedade por um preço maior. Isso se chama especulação imobiliária.

Você deve conhecer também casas e apartamentos que ficam vazios porque nenhum interessado consegue comprar ou pagar o aluguel. Como popularizar esses imóveis?

O Estatuto traz diversas maneiras de cumprir a função social da propriedade. Veja essas maneiras nas páginas 13 a 17 deste caderno.



O Estatuto ajuda a cidade a funcionar melhor

O Estatuto diz que o solo deve ser bem usado

O Estatuto não se limita a dizer o que é permitido ou proibido no uso do solo urbano. Ele diz que o solo deve ter um uso bom para toda a cidade. Veja nas páginas 13 a 15 como o Estatuto pode pressionar as pessoas a darem um bom uso para sua propriedade.

O Estatuto ajuda a regularizar áreas de ocupação ilegal

Muitas pessoas no Brasil moram em áreas que ocuparam há muito tempo, mas que não são delas no papel. O resultado disso é que elas não pagam os impostos sobre a moradia e acabam não tendo a infra-estrutura necessária para viver bem: água encanada, luz elétrica, rede de esgotos, transporte, postos de saúde e escolas na região.





Essas pessoas não têm endereço oficial, por isso não conseguem nem receber cartas nem abrir crediário.

O Estatuto tem regras para regularizar moradias. Conheça essas regras nas páginas 11 e 12.

O Estatuto cria espaços de participação popular

A cidade reúne moradores de várias classes sociais, com padrões de vida diferentes, com interesses variados. Muitas vezes esses interesses entram em choque. A população precisa participar das decisões para que o direito à cidade seja de todos, não só dos mais ricos ou de algum setor. O Estatuto obriga a prefeitura a fazer audiências e consultas públicas quando for tomar alguma decisão importante sobre a cidade. Aprenda como participar das decisões sobre sua cidade nas páginas 27 a 32.

O Plano Diretor põe o Estatuto da Cidade em prática

O Plano Diretor é uma lei municipal criada com a participação de toda a sociedade. Ele deve ser aprovado na Câmara Municipal.

O Plano Diretor organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. No Plano Diretor está o projeto da cidade. Ele diz qual é o destino de cada parte da cidade. Sem esquecer, claro, que essas partes formam um todo.

O Plano Diretor vale para todo o município, ou seja, para as áreas urbanas e também para as rurais.

O Estatuto dá as regras gerais para o planejamento de todas as cidades. O Plano Diretor diz quais regras serão usadas em cada município. Ele define o futuro da cidade decidido por seus moradores.



As cidades precisam ter Plano Diretor

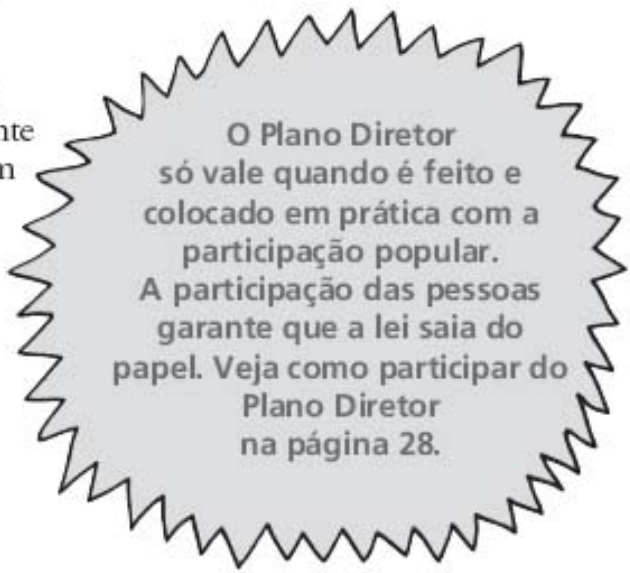
Cada cidade deve ter um Plano Diretor para que todas as regras do Estatuto da Cidade sejam aplicadas. São poucas as regras do Estatuto que podem ser usadas quando a cidade ainda não tem Plano Diretor.

O Estatuto diz que devem **OBRIGATORIAMENTE** ter Plano Diretor as cidades que:

- têm mais de 20 mil habitantes;
- fazem parte de regiões metropolitanas, como a grande São Paulo;
- são turísticas ou
- têm grandes obras que colocam o meio ambiente em risco ou que mudam muito a região, como hidrelétricas.

O Plano Diretor é bom para todas as cidades

Mesmo que a cidade tenha menos de 20 mil habitantes e não se encaixe em nenhum dos casos citados, ela pode ter um Plano Diretor. E é bom que tenha, porque só com o Plano Diretor ela pode aplicar todas as regras do Estatuto da Cidade.



O Plano Diretor só vale quando é feito e colocado em prática com a participação popular. A participação das pessoas garante que a lei saia do papel. Veja como participar do Plano Diretor na página 28.

As etapas do Plano Diretor

- 1** Identificar bem a realidade da cidade e seus problemas.
- 2** Escolher os temas e objetivos a serem trabalhados.
- 3** Escrever a proposta do Plano Diretor.
- 4** Enviar a proposta para a Câmara Municipal, para os vereadores discutirem e aprovarem.
- 5** Estabelecer prazos e maneiras de colocar o Plano Diretor em prática.
- 6** Revisar o Plano Diretor. A cidade sofre mudanças difíceis de prever. E a lei que orienta seu destino precisa acompanhar essas mudanças, por isso o Plano Diretor deve ser revisto pelo menos a cada 10 anos.

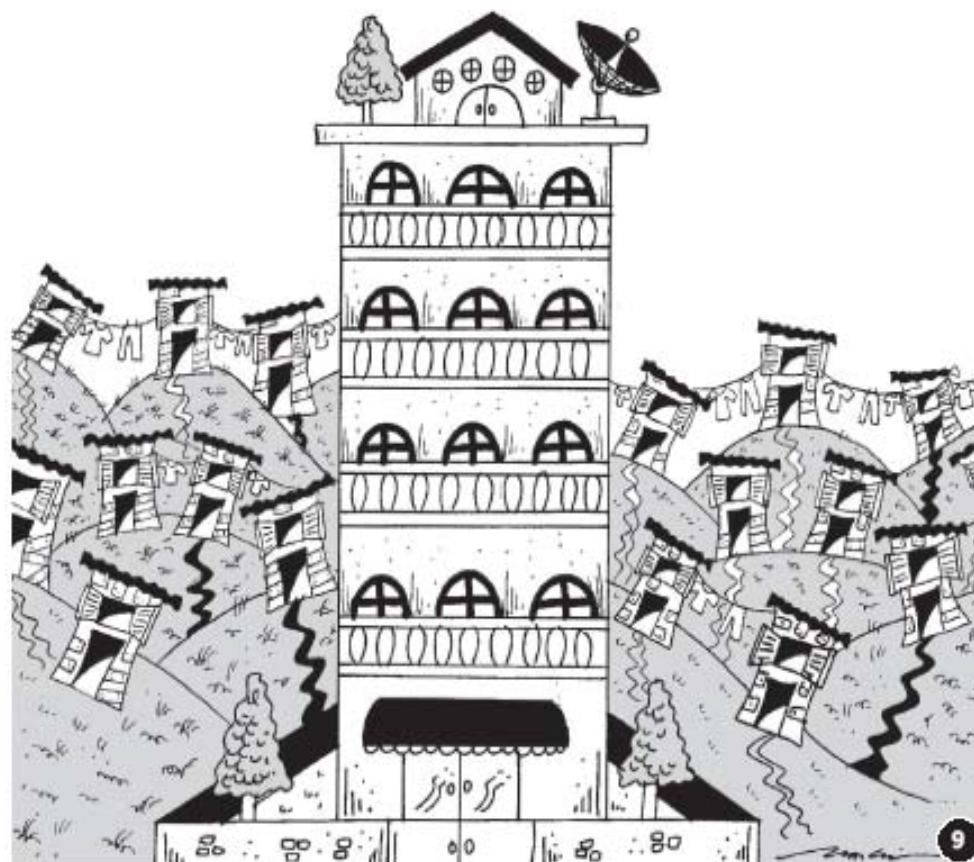
**Descubra em que
etapa do Plano sua
cidade está!**

Depois, procure um movimento social, sindicato, associação profissional ou de bairro. Participe das decisões sobre o destino de sua cidade.

O Estatuto da Cidade quer boa moradia para todos

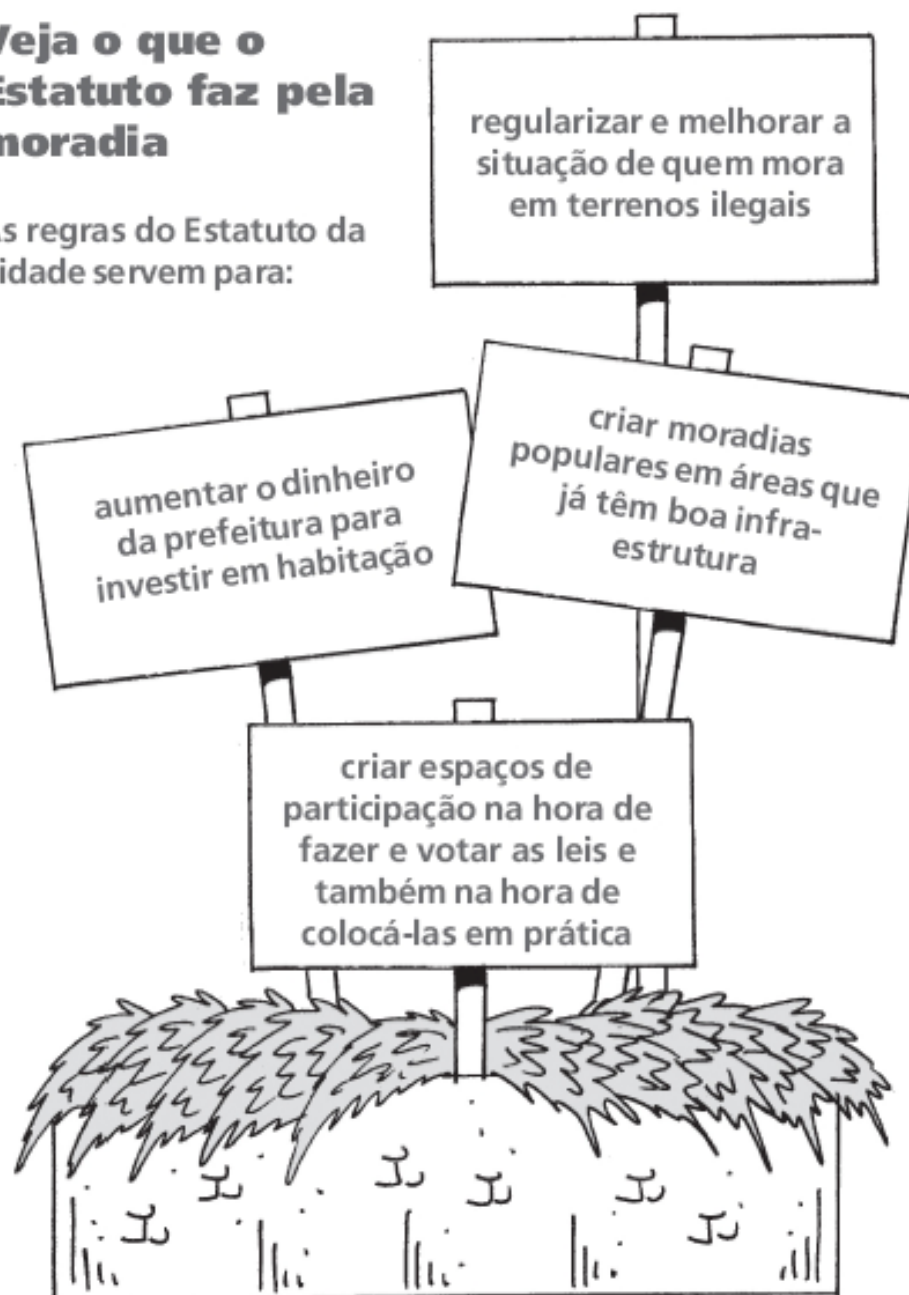
O Estatuto da Cidade quer garantir a todos o direito a morar bem. Mas a realidade é outra. Quase metade da população

brasileira vive em situação ruim: em favelas, cortiços ou loteamentos irregulares. O Estatuto tem regras que ajudam a mudar essa situação.



Veja o que o Estatuto faz pela moradia

As regras do Estatuto da Cidade servem para:



O Estatuto ajuda a legalizar moradias irregulares

Usucapião Especial Urbana

Quem vive há mais de cinco anos em um terreno que não é seu no papel conquista a propriedade ou o direito de moradia. O terreno pode ser público ou privado, mas precisa estar abandonado pelo dono oficial. A área do terreno ocupado não pode ser maior que 250m² e a família não pode ter outra moradia.

Quando o terreno ou imóvel é particular, a regularização da propriedade ganha o nome de

USUCAPIÃO ESPECIAL

URBANA. Antes, a usucapião só podia ser individual, mas, com o Estatuto, pode ser coletiva. As famílias que ocupam o terreno podem entrar juntas na justiça. Cada família fica com um pedaço do terreno, que pode ser igual para todos ou maior para quem precisar de mais espaço. No registro oficial, o terreno regularizado passa a ser um condomínio.



Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

A regularização da propriedade ganha esse nome quando o terreno ou imóvel ocupado é público. Antes, as prefeituras podiam conceder o direito real de uso de terreno público através de uma lei aprovada na Câmara Municipal. Agora, isso se resolve na justiça.

Em primeiro lugar, o morador ou os moradores precisam pedir a concessão de uso do imóvel ao órgão público que é o dono oficial. Depois de um ano, se o órgão não tiver passado a propriedade do

terreno para os moradores, eles podem lutar pela propriedade na justiça comum.

As pessoas têm que pressionar os governantes para dar assistência técnica e jurídica gratuita. Só assim os mais pobres conseguem brigar na justiça pelos seus direitos.

Atenção: essa regra é provisória!

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, que foi cortada do texto do Estatuto, aparece na Medida Provisória 2.220. Para ser lei, a medida provisória precisa ser votada.

Ocupações irregulares: é melhor prevenir que remediar

Quase sempre os terrenos ocupados pelas moradias populares ficam na periferia das cidades, em regiões sem infraestrutura. Também ficam em lugares que normalmente não são bons para urbanizar e até em áreas de preservação ambiental. Por isso, muitas moradias populares são irregulares.

A regularização fundiária é uma maneira de resolver esse

problema. Ela dá qualidade de moradia para essas famílias e evita que a área seja mais destruída.

Mas o melhor é as pessoas morarem em locais que já têm boa infraestrutura e que ficam perto da escola ou do trabalho.

O Estatuto da Cidade traz algumas medidas para garantir o direito de todos a uma boa moradia. Conheça essas medidas nas próximas páginas.



As etapas para obrigar o uso social da propriedade

O Estatuto da Cidade diz que a propriedade deve ser bem usada. E o Plano Diretor determina qual é o bom uso da propriedade, de acordo com a área em que ela está. O Plano obriga o proprietário de um terreno ou imóvel mal

utilizados a dar uma função social para aquela propriedade.

As regras do Plano Diretor dão um prazo para o proprietário parcelar e construir. E se ele não fizer isso, vai pagar um IPTU cada vez maior e pode até ser desapropriado.



1 Primeira pressão: Parcelamento e Edificação Compulsórios

Se uma propriedade não está cumprindo sua função social como manda o Plano Diretor, o proprietário vai ser pressionado a dar um bom uso a seu imóvel.

Essa primeira pressão é feita por meio da regra de parcelamento e edificação compulsórios. Por essa regra, o proprietário tem o prazo

de dois anos para dividir seu terreno, construir ou reformar seu imóvel.

Veja o que acontece se ele não cumprir esse prazo.

2 Segunda pressão: IPTU Progressivo no Tempo

IPTU Progressivo no Tempo é a punição que o proprietário recebe por não ter usado seu terreno ou prédio para uma função social, como manda o Plano Diretor.

Todos os anos, os donos de casas e terrenos precisam pagar um imposto para a prefeitura. Ele se chama IPTU e costuma ser 1% do valor da propriedade. Vamos imaginar que uma propriedade vale R\$ 10 mil. O IPTU normal dela seria de R\$ 100,00. Nessa punição, o IPTU dobra a cada ano enquanto o proprietário não cumprir a lei. O valor do IPTU pode subir até 15% do valor do imóvel. No nosso exemplo, depois de cinco anos, o IPTU subiria de R\$ 100,00 para R\$ 1.500,00.

3 Terceira pressão: Desapropriação

Se o dono pagar o IPTU Progressivo durante cinco anos e não der um uso social para seu terreno ou imóvel, ele perde a propriedade. A prefeitura desapropria e paga pela propriedade. Mas não paga o valor de mercado, nem dá o dinheiro de uma vez. O que a pessoa ganha são títulos da dívida pública. Os títulos são como dez cheques pré-datados, para serem descontados um a cada ano. O proprietário só receberá o dinheiro todo depois de dez anos.



ZEIS

Uma ZEIS é uma área da cidade que fica destinada pelo Plano Diretor para abrigar moradia popular. O nome ZEIS quer dizer Zonas Especiais de Interesse Social.

O Estatuto da Cidade estendeu para todo o país a regra das ZEIS, que já existia desde os anos 80 em algumas cidades.

As ZEIS servem para:

- reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular;
- facilitar a regularização de áreas ocupadas e

- facilitar a regularização de cortiços.

A ZEIS reserva espaço para moradia popular em áreas com boa infra-estrutura. Uma propriedade vazia no centro da cidade pode virar uma ZEIS. Aí fica mais fácil para a prefeitura exigir que nela sejam construídas moradias populares.

Quando uma área ocupada vira ZEIS, seus moradores conseguem regularizar sua moradia de forma mais rápida. E também fica mais fácil lutar por melhorias para aquela região.





O proprietário sem recursos pode fazer acordo com a prefeitura

Vamos imaginar um exemplo. Uma pessoa tem um terreno que custa R\$ 40 mil e está abandonado. Esse terreno fica no centro da cidade, uma área com boa infra-estrutura. O Plano Diretor exige que o proprietário construa um prédio no terreno. Mas ele não tem dinheiro para fazer isso. Então, ele passa o terreno para a prefeitura e ela faz um prédio de moradia popular. Cada apartamento desse prédio

custa R\$ 20 mil. Como o terreno custava R\$ 40 mil, o antigo proprietário irá receber dois apartamentos e a prefeitura fica com os outros para seus programas. Esse acordo se chama **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**.

Nesse acordo a pessoa entra com a terra e a prefeitura faz as obras. Em troca, o antigo proprietário ganha lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor do terreno.

Com o Estatuto, a prefeitura pode conseguir mais dinheiro para habitação

Você já deve estar cansado de escutar prefeitos e vereadores dizerem que falta verba para investir na cidade, não é? O Estatuto da Cidade traz regras que a Prefeitura usa para ganhar novos recursos para investir em infra-estrutura e habitação.

Solo Criado

O proprietário não pode construir o quanto quiser no terreno. O Plano Diretor diz quantos metros quadrados a pessoa pode construir, de acordo com o tamanho do terreno e sua localização.

Tudo o que se constrói além do que é permitido chama-se Solo Criado. Para construir a mais é preciso pagar à prefeitura pelo solo criado.

No Estatuto da Cidade, essa regra tem um nome mais complicado: OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

Mais gente, mais gastos

Um prédio alto significa muitos moradores na mesma região. O que quer dizer mais trânsito, maior uso de água, mais lixo e esgoto. A prefeitura vai precisar de recursos para investir na área. É para isso que serve o dinheiro do solo criado.

Mas não é só pagar e construir o que quiser. O Plano Diretor deve dar um limite máximo de construção, para que certa região não fique com área construída demais.

Prefeitura pode incentivar moradia popular

Em certas áreas com transportes e outros recursos a prefeitura pode dispensar o pagamento do solo criado se for para construir moradias populares.

A cidade também é meio ambiente

Meio ambiente não é só plantas e animais. Ele é o lugar onde vivemos. Muitas cidades têm um rio que passa por elas. Para viver bem na cidade precisamos de um ambiente com ar e água limpos, matas naturais, boa coleta de lixo e de esgoto.



O que são áreas de preservação ambiental?

Áreas de preservação são as terras com matas e as terras próximas de nascentes, rios, represas e áreas de mangue. A lei proíbe moradias nessas terras, para proteger a água e a natureza, que são bens necessários a todos.



Os aluguéis nas cidades costumam ser caros e os programas de moradia popular não chegam para todos. Por isso, a população mais pobre ocupa áreas de preservação que deveriam ser deixadas como estavam para todos terem um meio ambiente bom para viver.

Onde é proibido ocupar?

Na hora de fazer ou revisar o Plano Diretor as pessoas decidem quais áreas da cidade devem ser preservadas.

Normalmente, os terrenos que precisam ficar desocupados são:

- áreas de proteção de mananciais, que é a região onde está a água que abastece a cidade;
- áreas com risco de enchentes, como beiras de córregos, mangues e várzeas inundáveis;
- áreas com risco de deslizamento, como dunas e serras íngremes e
- áreas com ecossistemas frágeis, como os manguezais.

Ocupar áreas de preservação é ruim para todos

É ruim para os moradores que ocupam essas áreas, porque eles ficam sem infra-estrutura para viver bem. E a prefeitura não pode levar água encanada, energia elétrica e esgoto para áreas de preservação, porque são áreas onde a ocupação é proibida por lei.





Ocupar áreas de preservação é ruim para todos os moradores da cidade, porque havia um bom motivo para aquela área ficar desocupada. Vamos imaginar que algumas famílias ocuparam uma área de proteção de mananciais. É desses locais que sai a água potável que abastece a cidade. Como lá não há rede de esgoto ou de coleta de lixo, logo as famílias começam a sujar o ambiente. Assim, elas poluem também a água que chega à casa de todos.

O Estatuto da Cidade ajuda a preservar o meio ambiente

A maneira ideal de preservar o meio ambiente é não permitir a ocupação das áreas de preservação.

Na prática, as leis tratam de diminuir ao máximo a possibilidade de construir nessas áreas. Vamos ver um exemplo de uma pessoa que teria o direito de construir 500 m² em seu terreno de 5.000 m² ao lado da represa. Se a lei disser que o terreno fica em área de preservação ele só poderá construir 100 m². A lei também vai fazer outras exigências, como que a casa fique longe da

represa e que o dono conserve as árvores e outras plantas do terreno, que o esgoto seja tratado. Mesmo assim, o proprietário não sai prejudicado. E nem a prefeitura, pois não precisa gastar com indenização.

A solução que o Estatuto da Cidade permite é que o dono do terreno do nosso exemplo venda ou passe para outra propriedade dele o direito de construção do que não pode mais construir ali. Isso se chama de TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO.



Como proteger os moradores e o meio ambiente?

As áreas de proteção ambiental que foram invadidas há tempos viraram bairros sem infra-estrutura. Como vimos, a falta de saneamento básico aumenta a destruição do meio ambiente. Mas a prefeitura não pode fazer obras nesses locais, porque a ocupação é proibida por lei.

ZEIS ajudam a regularizar

As ZEIS, que você conheceu na página 16, são uma forma de a prefeitura poder fazer obras nas áreas de proteção ambiental que foram ocupadas. Parte da população precisa ser transferida para outra área. E a parte que fica conquista melhores condições de moradia. Isso diminui a poluição da área.



As ZEIS também ajudam a preservar o meio ambiente

Você já viu na página 16 que as ZEIS podem criar áreas de moradias populares em regiões da cidade que têm boa infra-estrutura. Se o Plano Diretor criar essas ZEIS

e a prefeitura ajudar a viabilizar os projetos habitacionais, os mais pobres não precisam ir morar na periferia das cidades. As áreas de preservação ficam protegidas.



O Estatuto põe a população na discussão das grandes obras

Quando alguma grande obra vai ser feita em uma região, a prefeitura ou os moradores podem exigir um estudo para medir seus efeitos. Este estudo se chama ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA. De acordo com o

resultado, a obra pode até ser proibida. Ou o responsável por ela terá que fazer ajustes para garantir que o bairro não sofra modificações que possam destruir suas qualidades, as atividades econômicas e o meio ambiente.



Como participar das decisões sobre a cidade

Muitas vezes, a população só toma contato com as regras da sua cidade quando descobre que não pode construir algo ou mesmo que sua rua não existe oficialmente. Sem participar, o povo sonha com uma cidade melhor, mas fica na mão de

políticos que muitas vezes usam seu poder para fazer “vista grossa” e ganhar dinheiro de poderosos ou votos dos mais pobres. Outro resultado ruim da falta de participação é que as pessoas não se sentem responsáveis pela cidade.



Participe do Plano Diretor

Você já viu que cada município precisa ter um Plano Diretor para usar o Estatuto da Cidade. O Estatuto exige que a população participe na hora de fazer, votar e colocar o Plano Diretor em prática.

São os vereadores que votam o Plano Diretor. Mas todos os que quiserem podem participar na hora de fazer, revisar ou colocar em prática esse Plano.

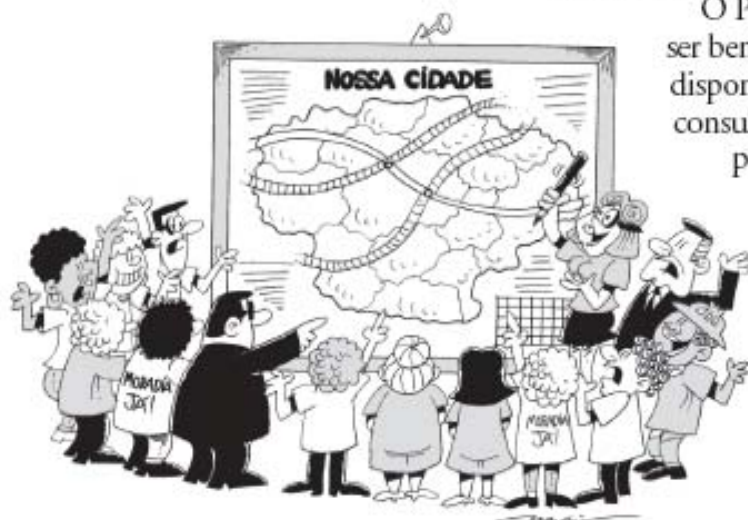
A melhor maneira para participar é procurar um movimento social, sindicato ou uma associação de bairro.

O Plano Diretor só vale se a população participar

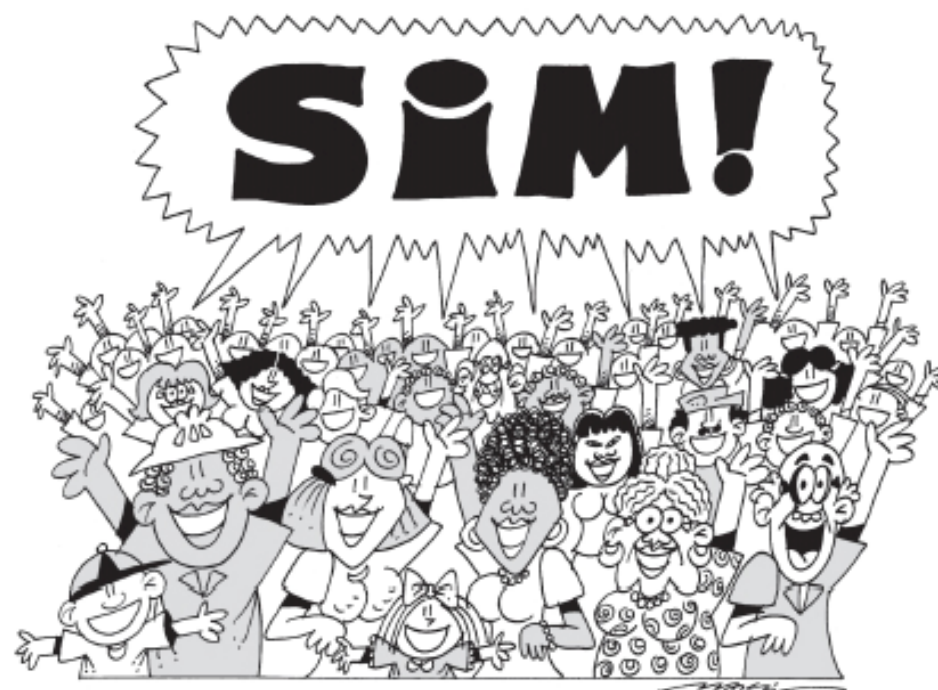
O Estatuto da Cidade obriga a prefeitura e a Câmara Municipal a dar espaço para que todos participem das decisões sobre a cidade. O Plano Diretor só tem valor quando é feito ou colocado em prática com a participação de toda a sociedade. Se a população não participar na hora de fazer o texto do Plano Diretor, ele não pode nem ser votado na Câmara.

O Plano Diretor precisa ser bem divulgado e estar disponível para todos consultarem. Só assim as pessoas podem

fiscalizar se a prefeitura está cumprindo o que foi decidido junto com a população.



O Estatuto exige espaços de participação



Audiências Públicas e Debates sobre decisões polêmicas

A prefeitura e a Câmara Municipal devem reunir a população quando alguma decisão polêmica vai ser tomada. Prefeitos e

vereadores têm que explicar o assunto, estar abertos a discutir seu projeto e a ouvir outras opiniões diferentes.

As audiências públicas e os debates precisam acontecer em várias regiões da cidade e serem bem divulgados. Só assim todos têm chance de participar.

Iniciativa Popular

A população pode se organizar, coletar assinaturas e propor planos, projetos ou alteração nas leis da cidade. Essas propostas são discutidas e votadas pelos vereadores na Câmara Municipal. O número de assinaturas que a população precisa conseguir aparece em lei da cidade. O artigo da Constituição que deu origem ao Estatuto da Cidade surgiu por uma iniciativa popular.

Consultas Públicas sobre decisões polêmicas

A prefeitura e a Câmara Municipal precisam consultar a população quando forem tomar uma decisão polêmica. Essa consulta funciona como uma votação e ocorre de duas maneiras:

- **Referendo:** o resultado da votação serve só para orientar a decisão dos governantes.
- **Plebiscito:** o resultado da votação vale como decisão final.





Orçamento Participativo

A população ajuda a decidir como será gasto o dinheiro da cidade no ano seguinte. Essa discussão acontece em assembleias em diferentes regiões. Dessas assembleias saem propostas de como gastar o dinheiro.

Nas assembleias regionais também são escolhidos os delegados que representam os moradores de cada região. Os delegados votam na assembleia geral todas as propostas que vêm de várias partes da cidade.

O ORÇAMENTO PARTICIPATIVO já existia antes

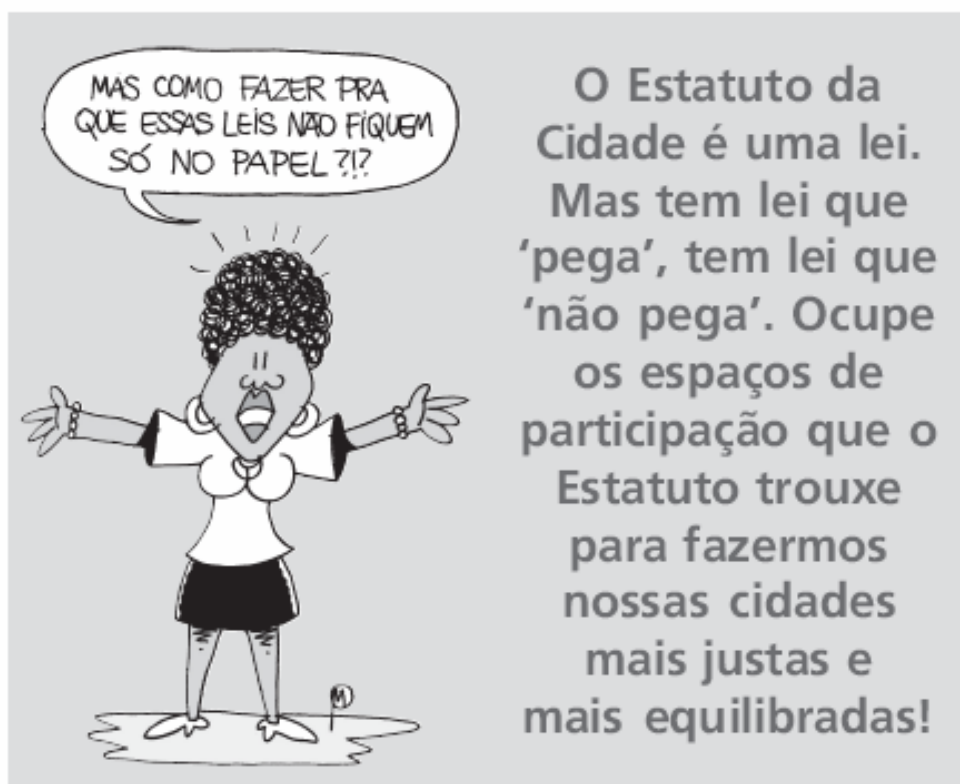
do Estatuto da Cidade, mas era usado por poucas prefeituras. Agora, ele passou a ser obrigatório.

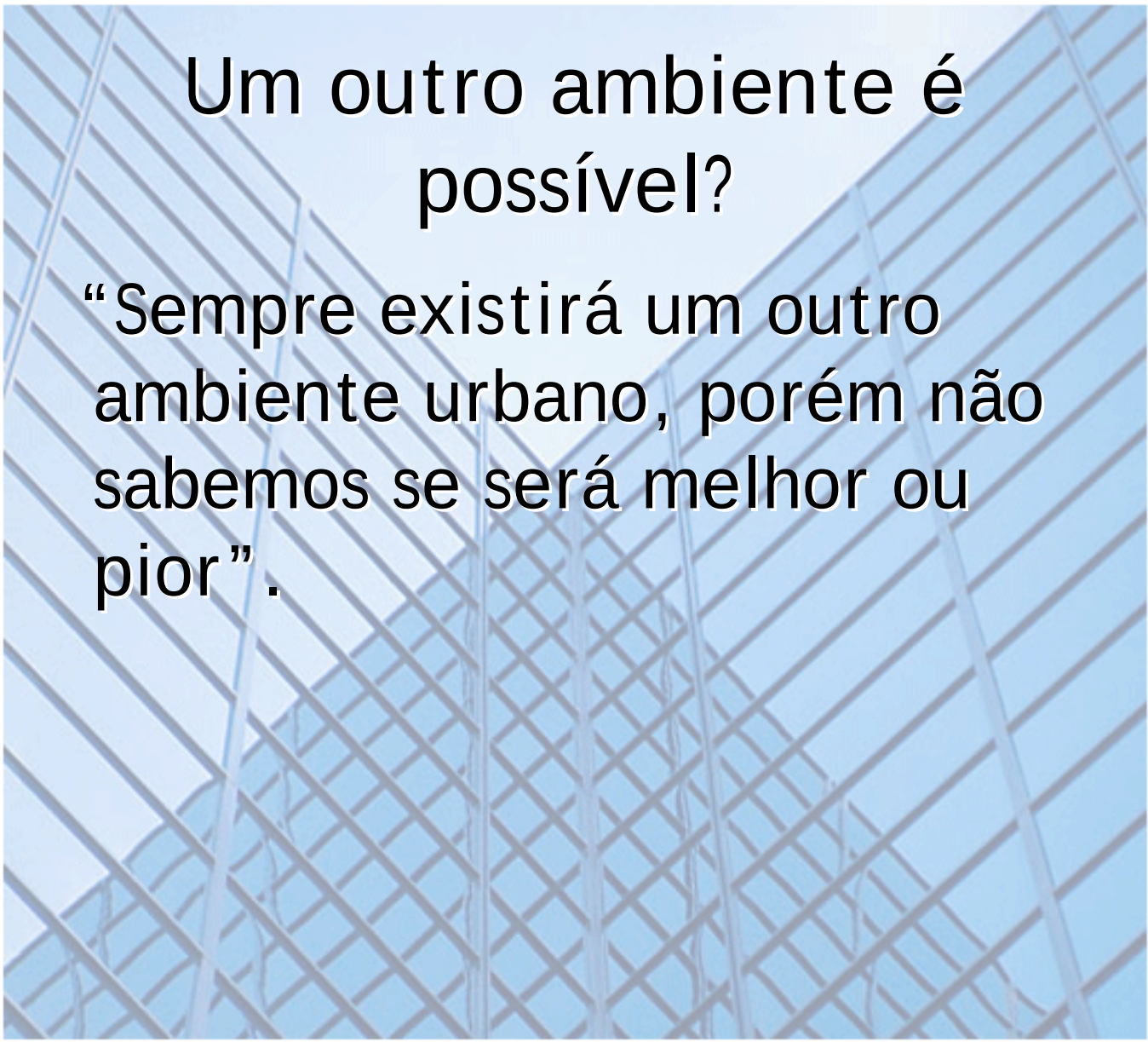
Conferências sobre assuntos de interesse urbano

Conferências são grandes encontros, realizados periodicamente, com ampla divulgação e participação popular. É onde se definem políticas de habitação, por exemplo, para o período seguinte. Nas conferências são “costurados” os consensos e pactos entre o poder público e os diversos setores da sociedade.

Conselho de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Esse conselho tem o papel de acompanhar e fiscalizar se as medidas do Plano Diretor estão sendo cumpridas. Ele é formado por representantes da população e por pessoas que fazem parte do poder público.





Um outro ambiente é
possível?

“Sempre existirá um outro
ambiente urbano, porém não
sabemos se será melhor ou
pior”.