

Estatuto da Cidade

Profª: Cristiana Fortini

Aula 21/03/13

1. História do Direito de Propriedade

- Grécia
- Roma
- Idade Média
- Revolução Francesa:

- Absoluto

- Exclusivo

- Perpétuo

Interesse público

Poder de Polícia

Ativo: proprietário

Passivo: sociedade (abster)



Ativo: sociedade

Passivo: proprietário

Função social da Propriedade: rural e urbana (art. 182) Problemas do plano diretor.

2. Competência

Antes de 88:

Após 88 (art. 24, I): passou a ser concorrente entre a União e os Estados, sendo que o Município iria ordenar. Só que a União fez o Estatuto da Cidade, que norteou a atuação dos Municípios, mas os Estados nada fizeram, razão pela qual os Municípios legislaram nas omissões dos Estados.

Art. 30, VIII (ordenar)

1ª legislação geral: Lei 10.257/01

CC/02

3. Ação Municipal

Zoneamento: analisa bem a região

Alinhamento: é só o traçado que vai definir até onde é domínio particular e onde é a propriedade de uso coletivo.

Loteamento: vai definir as áreas da região mas num sentido mais genérico

Código de obras: vou estabelecer parâmetros das construções de segurança e salubridade

Todas essas formas de ação são, na verdade, limitações administrativas.

4. Política urbana: urbanismo

É uma técnica de estudo. Não necessariamente, uma política urbana foi feita mediante a técnica correta do urbanismo. Ele analisa as necessidades de cada

local e quer: distribuir todas as atividades que a cidade precisa para funcionar (sem incomodar os outros);

Política urbana vai ver o que precisa ser alocado. Mas não faz levantamento de demandas. Não vai questionar a demanda, vai acreditar que ela é verdadeira.

Aula 04/04/13

Estatuto da Cidade

1. Fundamento Constitucional

Arts. 182, 24, 1º e 21, XX. É uma norma interdisciplinar, não vamos focar apenas no diploma do Estatuto da cidade. Vamos navegar por discussões políticas, filosóficas, ideológicas.

História do Estatuto: teve tramitação complicada no CN, que começou no Senado e ficou 10 anos parado no CN. Essa paralisação se deu pelo fato de que ele dá início para uma ruptura com o modelo de especulação imobiliária, inicia o processo de contenção, de crítica a essa especulação.

Em 2001, tivemos sua edição (Lei 10257/01). Para além de simbolizar aspirações dos arquitetos, sociólogos, moradores de bairros, é norma geral que será complementada por normas locais (municipais), é de caráter público (ajustes particulares não podem afastar sua aplicação, nem alegação de autonomia federativa).

2. Natureza e efeitos

Art. 1º - Caráter impositivo

Essa norma geral, que se sobrepõe a acordos entre poder público e privado ou entre privado e privado ou entre público e público, veio da necessidade de ter norma de diretrizes gerais e que apresentasse institutos de política urbana, que não estavam presentes na CR, mas apenas em algumas legislações municipais.

Produz efeitos em todo o país, mas deve ser complementada por leis locais. Ex.: punição por descumprimento da função social da propriedade urbana. (é cidade que nós estamos falando, rural não). Vamos perceber que para aplicar sanções por esse descumprimento, não bastará termos apenas o Estatuto da Cidade: teremos que ter o Plano Diretor. É ele que vai dizer qual é a função da propriedade urbana no município. Lembrando que em BH a área urbana se confunde com o município todo, não temos área rural.

O que mais se espera do Estatuto da Cidade, que é resolver essas questões, deve ao final ser complementado pelos Planos Diretores. Para operacionalizar a punição pelo descumprimento da função social da propriedade não basta só o Plano Diretor, tem toda uma cadeia legislativa posterior. É no município que se dá esse embate, por isso o Estatuto da Cidade já não traz tudo, todas as punições. Não posso sair por aí equiparando todos os municípios.

O plano diretor tem que retratar a realidade que a população daquele município espera. Essa opção desfragmentada é diferente da do art. 186, que fala sobre a propriedade rural. Aí sim a CR já traz quase tudo, e mais duas leis que uniformizam o tratamento da função social da propriedade rural. Então propriedade urbana decide-se localmente, enquanto propriedade rural decide-se de forma uniforme.

São vários os dispositivos que falam sobre a função social da propriedade (tanto pública quanto privada). O que o Estatuto inova é falar da função social da cidade e não só da propriedade.

Art. 2º - função social da cidade e da propriedade – cidade sustentável

Outro conceito novo é o de cidade sustentável, que se move, cresce de maneira sustentável. Por trás disso está o planejamento, por isso a lei mais importante do município se chama PLANO diretor. Esse plano diretor tem que espelhar as aspirações da cidade.

Diretrizes:

- Participação popular: Participação popular = gestão democrática das cidades. Essa é uma das principais ideias que foram resgatadas. Os planos diretores

deveriam ser resultado de participação popular em audiência pública. Mas qual é a diferença de audiência pública e audiência para consulta pública?

Quem disse expressamente isso foi a lei 10257 (Estatuto). Para que o Plano Diretor seja válido, deve refletir audiências públicas, que é uma forma de participação popular na qual o poder público organiza um cenário no qual os cidadãos vão discutir verbalmente sobre aquela cidade que se quer ter pelos próximos 10 anos.

Elas reúnem o povo, mas também representantes das empreiteiras, arquitetos urbanistas etc. Isso culmina de legalidade a lei. Também pode se falar de improbidade administrativa do prefeito que não realiza a audiência controlada, que não a concretiza. O Estatuto mudou a lei de improbidade para inserir isso.

- Cooperação: Cooperação entre municípios e também entre poder público e sociedade multiplamente formada. Um dos instrumentos mais importantes é a operação urbana, que é um acordo que tem que estar numa lei que vai resumir um acordo que se faz entre o poder público e os interessados. É uma sobreposição de normas, coloca uma norma em cima do Plano Diretor, afastando em uma determinada região da cidade, que pode trazer mais benefícios do que a manutenção do Plano diretor como está.

Essa lei é criada por causa da ideia de cooperação, já que parte-se do pressuposto de que há um acordo entre o poder público e os que usufruem dos serviços do local onde estão, ou moram.

Um exemplo de operação urbana são os shoppings populares. O Pátio savassi tb começa com uma operação urbana.

Potencial mínimo do direito de construir para o proprietário, porque é o Estatuto e o Plano que vão dizer onde e como pode construir. Vou desmembrar a propriedade com a construção. E esse desmembramento é resultado do acordo entre o dono do imóvel e o dono da construtora, tudo isso visando cumprir as linhas do Estatuto da Cidade.

- Justa distribuição de ônus e benefícios e recuperação de investimentos públicos: ao fazer qualquer investimento público, isso vai beneficiar a

população inteira, não importa se você mora ou não naquela região. Vamos estudar a desapropriação punitiva, pelo descumprimento da função social. Nessa desapropriação, não será pago o valor que a obra pública acresceu a seu bem. E é em títulos, não é em dinheiro. É a justa distribuição de ônus e benefícios.

Discussão sobre o pagamento da mais valia posterior a obra do governo nos casos de desapropriação não punitiva.

Aula 11/04/13

Art. 182, §4º. Esse artigo não tinha como ser aplicado porque sua regulamentação dependia do Estatuto da Cidade. Nem todo município é obrigado a editar o Plano Diretor. Então podemos ter situações em que não teremos esse paradigma do Plano Diretor para avaliar se há ou não descumprimento da função social da propriedade. Há entendimento minoritário dizendo que mesmo que não haja o PD seria possível saber se há o descumprimento, já que continua-se tendo leis e códigos dos quais se depreenderia isso. Mas o instrumento mesmo é o PD.

1ª “Pena”: Notifica-se o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar a propriedade.

Art. 5º Estatuto da Cidade

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.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

O que é parcelamento? Dividir em unidades, posso fazer de duas formas. Ou parcelo criando loteamento, onde há áreas comuns, vias públicas; ou desmembramento (já utilizo vias públicas preexistentes). Mas isso não basta para cumprir a função.

O que é edificação? Construir. Já estava parcelado, mas não estava edificado. Então notifico o proprietário para construir. Mas tem que ser parcelado e edificado para cumprir a função social? Não, tem áreas que inclusive não podem ser parceladas e edificadas, como as de proteção ambiental, que cumprem sua função social exatamente assim.

O que é utilização? Essa expressão não está na CR, mas está no Estatuto. O uso geralmente está ligado à natureza do local. Há áreas em que o uso é residencial, há áreas em que é comercial e há áreas em que é misto. A área está dividida em zonas e essas zonas levam em consideração essa natureza. Mas por que é constitucional então? Porque utilização tem a ver com explorar o potencial construtivo permitido na região. Vai edificar, mas não só edificar, vai fazer isso dentro do potencial construtivo. Então é como um adendo à edificação.

O interesse público genuíno é que com que essa notificação o proprietário se convença e faça as modificações necessárias. Como notifico? Tenho que dar pelo menos 1 ano. Pode ser mais. Tem que ver a legislação municipal, só não pode ser menos. Notifico, averbo essa notificação no cartório de registro de

imóveis na matrícula do imóvel. Dessa maneira, pretende que se o proprietário venda, permute ou doe o imóvel, o adquirente fique informado, já que não terá novo prazo para fazer as modificações. Mas como eu conto esse prazo? Porque o oficial teria que levar essa notificação direto pro cartório. Mas o que tende a acontecer é um lapso temporal entre o momento que recebo a notificação e o momento em que o conteúdo é conhecido pelas pessoas em geral e em especial para o adquirente. Pode pretender anular a compra e venda se compra e não fica sabendo, mas o Poder Público não tem nada a ver com essa nulidade da contratação, não reabre prazo. O prazo é da notificação, não interessa o que aconteceu depois. Se o proprietário recebe a notificação e tem um ataque cardíaco e morre, não interessa, os herdeiros não vão ter o prazo reaberto.

2ª “Pena”: IPTU progressivo, art. 7º

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município **procederá** à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Sofre acréscimo até o 5º ano, aí ela congela e não pode ultrapassar 15%, posso também dobrar de um ano pro outro. Como se dá essa majoração? Isso é matéria de competência local. Mas normalmente vai assim: 1%, 2%, 4%, 8% e 15% (já que 16% não pode). Poder público vai pegar onde dói: no bolso. Extrafiscalidade do IPTU. O Poder Público tem alternativa? É uma faculdade ou uma obrigação? É OBRIGAÇÃO. Tem que instituir o IPTU progressivo, nada de isenção.

3ª “Pena”: desapropriação

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município **poderá** proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Mas e se chega nos cinco anos e nada acontece? Então fazer o quê, né, vamos desapropriar. Mas com isso vem a indenização, que mesmo que seja em títulos resgatáveis em até 10 anos tira o município de sua zona de conforto. Mas o Estatuto diz que a desapropriação é facultativa. Mas por quê? Porque ela tem que ser autorizada. O Senado tem que aprovar a emissão desses títulos.

Uma minoria entende que é obrigado sim a fazer a desapropriação, mas a maioria entende que não, que é facultativo, mas que o município tem que, pelo menos, ir lá no Senado pedir a autorização. A diferença na desapropriação nesse caso e da sanção é só no tipo de título e o período de resgate.

A indenização da desapropriação aqui não abrange: lucros cessantes, juros compensatórios e expectativa de lucro.

Mas o que é valor real? Isso dá para uma parte da doutrina a noção de que eu terei que pagar o valor de mercado e não o valor venal. Muitos entendem por lógica que se é sanção, tem que ser o valor venal, mas não dá pra ignorar a expressão valor “real” constante do texto.

O que são juros compensatórios: compensa a perda prematura da posse. Imissão provisória da posse. No caso da desapropriação normal, o proprietário já levanta aí 80% do valor, mas aqui não. Não paga juros compensatórios porque não vai haver imissão provisória na posse. Não vai haver em tese, porque ela não tem interesse naquele imóvel. Mas pode acontecer de ter imissão provisória sim. E se acontecer de coincidir a vontade de punir e de ter o bem? O legislador não quis nem saber. É punição e estamos afastando em legislação especial os juros compensatórios. Aliás, juros compensatórios é criação jurisprudencial, depois virou lei no governo FHC.

O que são lucros cessantes: faz sentido que o proprietário tenha lucros a receber? Sim, porque ele podia ter lá um barracãozinho vendendo cachaça e pastel e não estar cumprindo a função, mas ganhando lucro. Mas é constitucional que eu diga que: além de ser em títulos, ainda não te pago nem juros compensatórios, nem lucros cessantes, nem expectativa de ganhos. O estatuto é sistema de coerção, sua finalidade é de ser rigoroso mesmo, ele não liga se você tem uma atividade lícita ali.

Expectativa de ganho: é o menos polêmico, porque não se indeniza mesmo. A mais valia imobiliária também não será indenizada, uma vez que a obra feita pelo poder público foi posterior à notificação.

Esse art. 8º é o mais discutido, porque é a punição por excelência e foi muito rigoroso, gerando várias interpretações. Outra discussão está no §2º, I, na expressão “refletirá o valor da base de cálculo do IPTU”, que se choca com a expressão “valor real”.

Ok, desapropriei o bem. O que vou fazer agora? Assumi o dever de dar função social a ele. Tenho um prazo de cinco anos para cumprir essa função. Aliás, posso até cumprir através de terceiros, alugando, permitindo o uso, vende-lo etc. Em cinco anos, ou ele cumpre, ou terceiros cumprem ou ele se desfaz do bem.

O município pode entregar pro particular, que constrói (consórcio imobiliário) unidades habitacionais e fica proprietário delas. Se o poder público se desfizer do bem, o novo proprietário vai ser notificado para cumprir função social? Não precisa notificar, porque ele já está sabendo.

Antes de vender o que desapropriei, tenho que desafetar (aí entra em discussão outra coisa, já que há doutrinadores que entendem que precisa de uma lei desafetando e outros que entendem que é desafetação tácita, já que nunca foi afetado) e preciso de autorização legislativa (já ponho lá que está desafetado o bem).

Se o município não faz nada nos cinco anos, o particular pode pedir a retrocessão?

Aula 18/04/13

Continuação: resposta à pergunta.

JSCF entende que é possível sim a retrocessão. Mas há correntes que conceituam de forma diferente a retrocessão. Em uma, o particular devolve o dinheiro e fica com o bem. Em outra, o bem fica com o Estado, mas se não cumprisse a destinação, tem que indenizar o proprietário além da que foi dada pela perda da propriedade, mas ninguém explica o que seria essa indenização, se danos morais, materiais etc. Há ainda discussão sobre se esse direito seria real ou pessoal.

O que mais se comenta e que é o entendimento mais forte doutrinária e jurisprudencialmente é que não haverá o retorno do bem para o particular, a não ser que o poder público queira vender (mas não há direito de preferência). Isso já é discutido desde antes do Estatuto. Não tem no Estatuto essa hipótese de cumprimento de finalidade ou não. Para a prof, não faz sentido ele ter preferência, porque ele foi punido.

Um assunto que é fundamental é a discussão sobre a função social da propriedade pública. Quando falamos de desapropriação, sempre contabilizamos a hipótese dela ser aplicada no particular, passou pela minha cabeça que o descumpridor pode ser o poder público? Como é que fica a função social no caso da propriedade pública? Esse princípio não faz distinção, a CR

não fala que deve ser aplicado só ao particular. Mas qual é a consequência jurídica para o proprietário público? O que fazer? Lembrando que a CR veda a usucapião de bem público. Bem público é o bem pertencente à pessoa jurídica de direito público. Primeiro se verifica a finalidade e depois rotula o bem como público. Ver juris no STF e STJ, que dá uma petelecada nesse art. do CC que fala sobre bem público. A propriedade protegida mesmo é a materialmente pública, preciso saber a função do bem pra saber disso.

Será que os bens dos entes federados e dos demais entes da AP seriam sempre bens públicos? Sempre protegidos? Se eu olhar sob a ótica material, por um lado eu aumento a proteção, mas por outro eu reduzo a proteção de bens que pertencem à AP e não cumprem função social e nem há um planejamento nesse sentido. Mas isso não é pacífico!

Ler: Silvio Luis Ferreira da Rocha.

Então como é que fica a situação da propriedade pública da união ou autarquia federal que não esteja cumprindo a função social? Podemos notificar a União, município pode notificar? Pode, porque quem tem jurisdição para verificar função social é ele. Mas o município vai fazer o que? Não pode nem cobrar IPTU por conta da imunidade tributária recíproca! Mas essa imunidade é absoluta? A função social está na CR nos Arts. 5, 182, 184, 185, 186, enquanto a imunidade está só no Art. 150.

Mas é algo meio beco sem saída, porque o município vai cobrar dos outros entes federados, mas quem é que vai cobrar dele? Só há alternativas fora do Estatuto, como a ACP. Mas aí chegamos em outro problema (menor, para a prof), que é o município desapropriar o estado ou o estado desapropriar a união.

O decreto da desapropriação é de 1941, quando o município não era ente federado, falava que isso não podia acontecer. Mas depois da CR/88 o STF bobão falou que essa regra foi recepcionada!!

E a concessão especial para fins de moradia? Estava previsto nos arts. 15 a 20, mas foram vetados.

"Seção VI Da concessão de uso especial para fins de moradia
--

Art. 15. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados situada em imóvel público, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1o A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2o O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3o Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 16. Nas áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados situadas em imóvel público, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam concessionários de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. Aplicam-se no caso de que trata o caput, no que couber, as disposições dos §§ 1o a 5o do art. 10 desta Lei.

Art. 17. No caso de ocupação em área de risco, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 15 e 16 desta Lei em outro local.

Art. 18. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1o Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 2o O título conferido por via administrativa ou a sentença judicial servirão para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Aplicam-se à concessão de uso especial para fins de moradia, no que couber, as disposições estabelecidas nos arts. 11, 12 e 13 desta Lei.

Art. 19. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 20. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se, retornando o imóvel ao domínio público, no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou sua família;

II – os concessionários remembrarem seus imóveis.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração consubstanciada do Poder Público concedente."

Razões do veto:

"O instituto jurídico da concessão de uso especial para fins de moradia em áreas públicas é um importante instrumento para propiciar segurança da posse – fundamento do direito à moradia – a milhões de moradores de favelas e loteamentos irregulares. Algumas imprecisões do projeto de lei trazem, no entanto, riscos à aplicação desse instrumento inovador, contrariando o interesse público.

O caput do art. 15 do projeto de lei assegura o direito à concessão de uso especial para fins de moradia àquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados situada em imóvel público. A expressão "edificação urbana" no dispositivo visaria a permitir a regularização de cortiços em imóveis públicos, que no entanto é viabilizada pela concessão a título coletivo, prevista no art. 16. Ela se presta, por outro lado, a outra leitura, que poderia gerar demandas injustificadas do direito em questão por parte de ocupantes de habitações individuais de até duzentos e cinquenta metros quadrados de área edificada em imóvel público.

Os arts. 15 a 20 do projeto de lei contrariam o interesse público sobretudo por não ressaltarem do direito à concessão de uso especial os imóveis públicos afetados ao uso comum do povo, como praças e ruas, assim como áreas urbanas de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental ou destinadas a obras públicas. Seria mais do que razoável, em caso de ocupação dessas áreas, possibilitar a satisfação do direito à moradia em outro local, como prevê o art. 17 em relação à ocupação de áreas de risco.

O projeto não estabelece uma data-limite para a aquisição do direito à concessão de uso especial, o que torna permanente um instrumento só justificável pela necessidade imperiosa de solucionar o imenso passivo de ocupações irregulares gerado em décadas de urbanização desordenada.

Por fim, não há no art. 18 a definição expressa de um prazo para que a Administração Pública processe os pedidos de concessão de direito de uso que, previsivelmente, virão em grande número a partir da vigência deste instrumento. Isto traz o risco de congestionar o Poder Judiciário com demandas que, num prazo razoável, poderiam e deveriam ser satisfeitas na instância administrativa.

Pelas razões expostas, propõe-se o veto aos arts. 15 a 20 do projeto de lei. Em reconhecimento à importância e validade do instituto da concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Executivo submeterá sem demora ao Congresso Nacional um texto normativo que preencha essa lacuna, buscando sanar as imprecisões apontadas."

MP 2220: acordo do FHC em vetar esses artigos, mas em contrapartida editaria MP para corrigir alguns erros.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001.

Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL

Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 3º Será garantida a opção de exercer os direitos de que tratam os arts. 1º e 2º também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até

duzentos e cinquenta metros quadrados, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 4º No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local.

Art. 5º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

Art. 6º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 3º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 7º O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 8º O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 9o É facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1o A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3o Aplica-se à autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos arts. 4o e 5o desta Medida Provisória.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 10. Fica criado o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU, órgão deliberativo e consultivo, integrante da estrutura da Presidência da República, com as seguintes competências:

I - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política nacional de desenvolvimento urbano;

II - acompanhar e avaliar a implementação da política nacional de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, de saneamento básico e de transportes urbanos, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

III - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

IV - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

V - promover a cooperação entre os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da política nacional de desenvolvimento urbano; e

VI - elaborar o regimento interno.

Art. 11. O CNDU é composto por seu Presidente, pelo Plenário e por uma Secretaria-Executiva, cujas atribuições serão definidas em decreto.

Parágrafo único. O CNDU poderá instituir comitês técnicos de assessoramento, na forma do regimento interno.

Art. 12. O Presidente da República disporá sobre a estrutura do CNDU, a composição do seu Plenário e a designação dos membros e suplentes do Conselho e dos seus comitês técnicos.

Art. 13. A participação no CNDU e nos comitês técnicos não será remunerada.

Art. 14. As funções de membro do CNDU e dos comitês técnicos serão consideradas prestação de relevante interesse público e a ausência ao trabalho delas decorrente será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. O inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"I -

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

.....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

.....

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público." (NR)

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

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180o da Independência e 113o da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Parente

A MP só é retroativa!! FHC não queria gerar direito de posse para os bens para sempre, por isso fez assim. Prof escreveu sobre essa MP no calor da discussão, falando que era inconstitucional, por conta dos efeitos retroativos. O STF decidiu em outra situação que MP só poderia produzir efeitos a partir da CR.

A MP 2220 não afeta só a União, também afeta os outros entes e como fica isso de afetar os outros via MP? Além disso, cria duas situações: um ocupante de espaço público que terá direito à posse sobre o bem e outro que nunca vai ter.

Áreas comuns não geram direito à posse, nem aquelas protegidas. Quem ganhou a posse pela MP, se o poder público quiser ir lá construir sei lá o que pode? Uai, se eles tivessem a propriedade a AP ia poder fazer isso, que dirá a posse. Mas que que eles ganharam então?

Quem já tem propriedade pode se valer da MP? Claro que não. E a posse tem continuidade? Sim, posso somar a posse do antecessor se eu já habitava com ele.

Aula 02/05/13

Operações Urbanas

É uma lei que se sobrepõe à lei geral, que faz um recorte milimétrico para dizer que ali terá tratamento individualizado e não genérico. Se bem utilizada, serve para promover os ajustes que, na hora do Plano Geral, não são contabilizados.

Vamos fazer duas provas e também vamos apresentar algumas operações urbanas para apresentarmos na aula e discutirmos. (Também serão cobradas em provas)

As operações são ajustes entre os envolvidos. Veremos a operação urbana do Pátio Savassi. Pode atender interesse privado sim, ele vai ter que estar envolvido, mas não é o único.

Precisa ter Plano Diretor para ter essas operações. Claro que pode ser que o município não tenha PD, seja porque é irresponsável (improbidade administrativa do Prefeito) ou porque é dispensado.

O Estatuto da Cidade ainda ultrapassou a CR obrigando outros municípios a terem PD. Juridicidade: é a legalidade com todas as suas colorações. Arco-íris normativo.

PEGAR COM A GABI

Aula 09/05/13

Operação urbana (continuação da leitura do texto)

Dividir para cuidar de 4 operações urbanas

SP – Operação urbana Água Espreada

SP - Operação Faria Lima

BH – Operação Pátio Savassi

BH – Operação Isidoro (1ª grande operação urbana, ainda está em andamento)

23/05: Prova

06/06: Apresentação Operação Urbana SP: objeto da operação (o que ela queria, a que se destinava) e os instrumentos utilizados dentro dela (para alcançar o objeto dela, o que a lei de ocupação urbana previa). Apresentação usando mapas, ver antes e depois.

Grupo Água: Guilherme,

Grupo Faria Lima: Thais

13/06: Apresentação Operação Urbana BH:

Grupo Pátio: Marina, Lília, Gabriela e Adriano

Grupo Isidoro: Talitha, Leonardo, Ariel

Toda Operação Urbana tem uma lei específica para ela, isso porque os vereadores devem concentrar naquilo. Costuma acontecer que dentro de uma lei mais geral, embutem-se regras outras (Lei guarda-chuva) e fica esquecidas e acabam sendo aprovadas. Pode ser ordinária ou complementar dependendo da legislação municipal.

Essa lei necessariamente impacta de maneira pontual e nela vou alterar o que a legislação normalmente estabelece (altimetria, coeficiente de aproveitamento, uso permitido, dentre outros).

Aula 16/05/13

p. 169

Autorização pode ter sentidos diferentes. Aqui, a autorização é precipuamente para o exercício de determinada atividade.

Alvará de construção: é a licença do poder público, é quando o particular preenche os requisitos. Alvará é só o nome. No caso de construção, esse alvará espelha uma licença.

Já a autorização é diferente, ela é concedida por análise. Mas ambas são guiadas pela lei de operação urbana.

Princípio da segurança jurídica em especial na sua feição subjetiva. Nem sempre podemos falar que vai retroagir com certeza. Mesmo sendo nulo, eu ainda assim vou deixar alguns efeitos, quando eu for proteger a confiança do destinatário do ato.

Aula 04/07/13

Adriana Lafetá

Artigos na CR:

Art. 21, IX: competências da União

Art. 174: Estado como agente normativo regulador da atividade econômica. §1º: planos nacionais e regionais. Em MG temos um exemplo prático que é o PDTI, feito para a região metropolitana de BH, ouvindo a população para melhorias sociais, de convivência e mobilidade urbana. O planejamento urbano não é só municipal, é regional.

O plano diretor de BH, além de prever o zoneamento, previu também um macrozoneamento, um plano regional. São nove regionais aqui em BH. Não é obrigação ter plano diretor regionalizado, isso é uma opção do nosso governo.

O grande problema é que a população não participa! Não é só isso. A questão do remanejamento das pessoas que têm que sair e voltar para que a operação seja feita.

Importância de atingir o núcleo das donas de casa, já que os líderes regionais estão sempre comprometidos com a política.