



JORNADA DE DIREITO MUNICIPAL
[CMBH/2023]

POLÍTICA URBANA

Prof. Daniel Gaio
Faculdade de Direito UFMG

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA POLÍTICA URBANA

1) Seminário de Habitação e Reforma Urbana (1963)

- habitação como questão central > direito fundamental;
- justa utilização do solo urbano;
- imposto da habitação;

2) Carta de Embu (1976)

- coeficiente único de aproveitamento;
- justa distribuição > financiamento da cidade por quem explora o solo urbano;

A background image of a city skyline with various skyscrapers and buildings under a blue sky with white clouds. A horizontal teal bar is positioned above the title text.

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA POLÍTICA URBANA

3) Anteprojeto de Lei – Comissão Nacional de Política Urbana (1977)

- condicionamento do direito de construir à função social da propriedade;
- urbanização compulsória;
- coeficiente de aproveitamento $1 > \text{solo criado}$ (outorga onerosa) como contrapartida;

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA POLÍTICA URBANA

4) CONSTITUIÇÃO FEDERAL



Capítulo da Política Urbana (arts. 182 e 183)

- Centralidade dada ao Plano Diretor Municipal
- Instrumentos de combate à especulação imobiliária
- Princípios Constitucionais:
 - Função Social da Propriedade
 - Função Social da Cidade
- Regulamentação por lei nacional de desenvolvimento urbano
 - ➔ Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)

PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Ideia central:

Harmonizar o interesse do proprietário com o da coletividade

- Fundamenta a proteção (não onerosa) dos Espaços Ambientais Protegidos
- **Fundamenta o combate aos Vazios Urbanos**
- **Fundamenta o conjunto de parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano**
- **Fundamenta a exigência de Contrapartidas Urbanísticas**

PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Ideia central:

Garantir a todos os cidadãos o acesso à cidade

Compõem a Função Social da Cidade:

- **Direito à Moradia Adequada**
- Mobilidade Urbana
- **Usufruto Equitativo**

 depende do grau de incidência da Função Social da Propriedade e de Políticas Redistributivas

ESTATUTO DA CIDADE

(Lei 10.257/01)

Expectativa de Avanços na Democratização da Cidade

- ❖ Em várias matérias poderia ter previsto instrumentos obrigatórios, mas deixou a decisão para cada município

Ex: coeficiente único de aproveitamento



ESTATUTO DA CIDADE

(Lei 10.257/01)

Alguns Avanços na Democratização da Cidade

- Obrigatoriedade de Participação Popular no Plano Diretor
 - Instrumentos de Regularização Fundiária
 - Princípios/Diretrizes Urbanísticas
- 

ESTATUTO DA CIDADE

(Lei 10.257/01)

PEUC

(Parcelamento, Edificação e Utilização
Compulsórios)

 Teses sobre a obrigatoriedade
do combate à especulação imobiliária



ESTATUTO DA CIDADE

(Lei 10.257/01)

Vinculação do Legislador e da Administração Pública ao artigo 2º do Estatuto da Cidade

- são normas gerais, tem natureza principiológica e vinculante
- a sua inobservância pode configurar **Lesão à Ordem Urbanística**



DIAGNÓSTICO

Boa parte da população está no exílio da periferia (apartheid social);

- A moradia em áreas periféricas vem com um pacote completo de injustiças sociais e ambientais (Prado):
 - infraestrutura insuficiente;
 - estrutura precária de comércio e serviços;
 - problemas com transporte público;
 - riscos socioambientais;
 - violência (incluindo o tráfico).
- **Baixíssima produção de moradias sociais em áreas centrais**



DIAGNÓSTICO

Algumas causas do aumento da pobreza e da desigualdade

- Concentração dos investimentos públicos nas áreas mais ricas da cidade
- Papel Legitimador do Plano Diretor Municipal
 - ausência de **ZEIS de vazios urbanos** na área central;
 - não aplicação do **PEUC**;
 - **políticas redistributivas** inexistentes ou pouco expressivas



OBRIGADO

danielgaio72@yahoo.com.br