

INTRODUÇÃO

Para começar a falar do tema Estatuto das Cidades, iremos primeiro definir alguns conceitos.

CIDADE

Segundo José Afonso da Silva, cidade é:

“Núcleo urbano em que se situa a sede do governo municipal, onde o desenvolvimento decorre de vários sistemas, como os de natureza política, administrativa, social e econômica, tudo isso em local diverso da área rural integrante da mesma unidade territorial”

Mas note algumas coisas:

- Nem todo centro habitacional (local onde há um grupo de pessoas residindo) pode ser considerado um núcleo urbano. Para isso, precisa da existência de densidade específica, de profissões urbanas (comércio e manufatura, por exemplo), de economia urbana permanente e de camada urbana (produção, consumo e direitos próprios).
- Nem todo núcleo urbano constitui uma cidade. Temos 3 concepções teóricas para definir se um núcleo urbano pode ser considerado uma cidade:
 1. **Demográfica:** deve haver um número mínimo de habitantes.
 2. **Econômica:** a população local deve satisfazer parte da demanda diária por bens de consumo no mercado local por meio do oferecimento de produtos (núcleo urbano deve ser localidade de mercado).
 3. **De subsistemas:** deve haver um conjunto de sistemas administrativos, comerciais, industriais e socioculturais (posição central no comércio, sede de organizações públicas, local propício para desenvolvimento de atividades educacionais, religiosas, etc.).

Para José Afonso da Silva, somente essa última concepção dos subsistemas é que mais se aproxima das cidades do Brasil, que utilizam um conceito jurídico-político.

- Pela lei, no entanto, para um núcleo urbano ser considerado cidade basta que ele seja **sede de governo municipal**.

Ou seja, podemos dizer que José Afonso da Silva une a concepção da lei e da teoria de subsistemas, de modo que a cidade possui 3 elementos fundamentais:

- (i) núcleo urbano
- (ii) subsistemas
- (iii) sede de governo municipal

URBANIZAÇÃO

A cidade é resultado da urbanização, ou seja, do processo em que a população urbana vai gradativamente superando a população rural.

Com a urbanização, surge uma série de problemas em relação ao meio ambiente, saneamento, habitação, etc.

URBANIFICAÇÃO

Intervenção do Poder Público para transformar o meio ambiente urbano (reurbanização), visando a uma correção dos problemas já mencionados gerados pela urbanização.

URBANISMO

“o urbanismo é entendido hoje como uma ciência, uma técnica e uma arte ao mesmo tempo, cujo objeto é a organização do espaço urbano visando ao bem-estar coletivo, realizado por legislação, planejamento e execução de obras públicas que permitam o desempenho harmônico e progressivo das funções urbanas elementares: habitação, trabalho, recreação e circulação no espaço urbano” (Daniela Campos Libório di Sarno)

ATIVIDADE URBANÍSTICA

A atividade urbanística é qualquer ação destinada a realizar os fins do urbanismo.

Podemos separar a atividade urbanística em uma série de momentos:

- planejamento
- ordenação do solo
- política do solo
- instrumentos de intervenção urbanística
- ordenação urbanística de áreas de interesse especial
- ordenação urbanística da atividade edilícia

DIREITO URBANÍSTICO

Ramo do direito que busca regular as condutas relativas ao desenvolvimento urbano, à ocupação do solo, à ordenação do território e ao bem-estar social.

Pode ser visto como conjunto de normas (para regulação da cidade) ou como ciência (forma de conhecer e sistematizar normas do direito objetivo).

Autonomia do Direito Urbanístico

O direito urbanístico é ramo autônomo do direito? Há 2 correntes:

1. Sem autonomia: é ramo do direito administrativo ou do direito econômico.
2. Com autonomia: direito urbanístico é ramo autônomo, com:
 - o (i) princípios e conceitos próprios,
 - o (ii) regras jurídicas específicas e
 - o (iii) autonomia didática.

Importância do Direito Urbanístico

Apesar da importância do direito urbanístico, geralmente ele não é ensinado e é pouco conhecido.

Permite discutir a organização nas cidades e combater a lógica de exclusão nas cidades (desigualdade), na qual a reserva de terras para especulação imobiliária e a falta de políticas públicas de habitação fazem que a população de baixa renda seja excluída do mercado imobiliário formal, já que os baixos salários só permitem a compra de imóveis no mercado informal ou a ocupação informal (ambos os casos em que não há segurança na posse).

Destaca-se que a lógica de exclusão nas cidades não resulta apenas da falta de planejamento do Estado, mas também dos planejamentos já existentes que muitas vezes atendem ao interesse de empresas do mercado imobiliário e de figuras com poder político que se beneficiam com a desigualdade imobiliária, a possibilidade de especulação em áreas selecionadas e a existência de um mercado informal onde há fragilidade na posse (possibilidade de expulsar os moradores irregulares).