

Curso de Capacitação

Aula 3

Sidney Piochi

Os instrumentos do Estatuto da Cidade

JUNDIAÍ

Fevereiro 2014



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

Naturezas dos instrumentos do Estatuto da Cidade:

- Instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano e de redistribuição dos investimentos (instrumentos tributários)
- Instrumentos de regularização fundiária
- Instrumentos de democratização da gestão urbana



Instrumentos do Estatuto da Cidade

Instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano e redistribuição dos investimentos

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamentos em Títulos
- Consórcio Imobiliário
- Direito de Preempção
- Direito de Superfície
- Operações Urbanas Consorciadas
- Estudo de Impacto de Vizinhança
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Transferência do Direito de Construir



Instrumentos do Estatuto da Cidade

Outros instrumentos tributários de redistribuição dos investimentos

- IPTU Progressivo em relação ao valor
- IPTU Progressivo em relação ao uso e localização
- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens “inter vivos”)
- Contribuição de Melhoria
- Incentivos e benefícios fiscais
- Dação em pagamento (não está no Estatuto da Cidade)



Instrumentos do Estatuto da Cidade

Instrumentos de Regularização Fundiária:

- Zonas Especiais de Interesse Social
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
- Concessão de Direito Real de Uso



Instrumentos do Estatuto da Cidade

Instrumentos de Democratização da Gestão:

- Conselhos – Sistemas de Gestão Democrática da Política Urbana
- Audiências e Consultas Públicas
- Conferências sobre Assuntos de Interesse Urbano
- Iniciativa Popular



Instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano e redistribuição dos investimentos



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



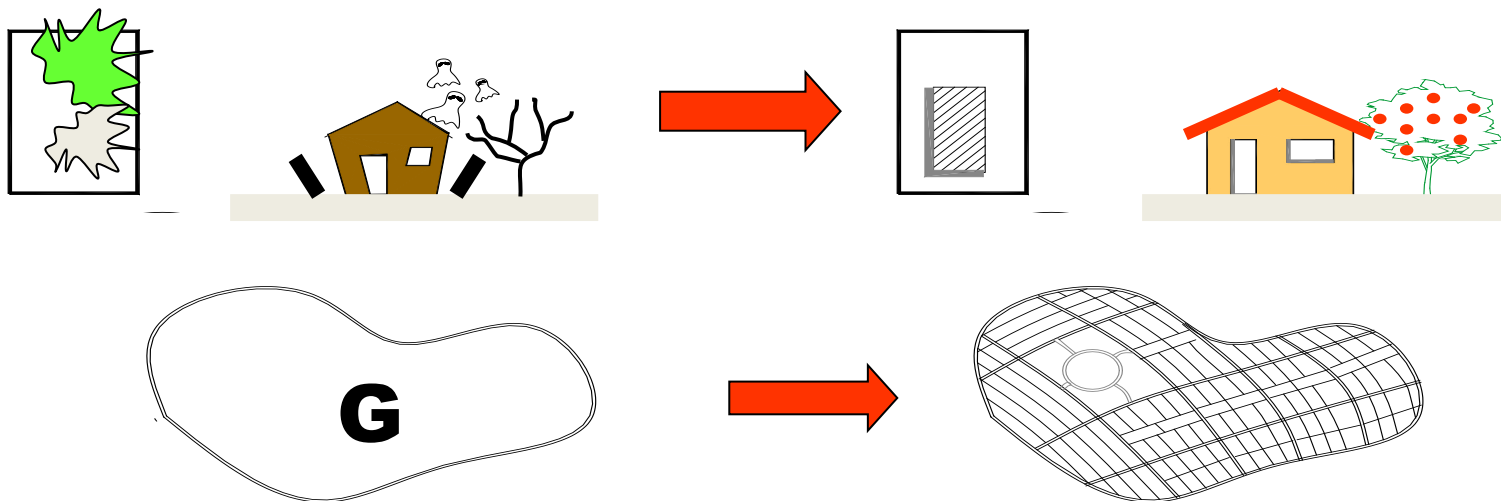
demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

- Incide sobre o solo urbano subutilizado em áreas onde há infra-estrutura ociosa e demanda para sua utilização.
- É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor.
- Lei municipal específica fixará as condições e os prazos para implementação.



Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios



Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo

O Poder Público notifica o proprietário para cumprir a obrigação de utilizar o imóvel.

O proprietário tem até um ano para que o projeto seja protocolado no órgão municipal competente e até dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.



Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo

aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

a idéia central é desestimular os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população, aplicando tributo de valor crescente, ano a ano.

ocorrerá mediante elevação da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

a alíquota pode duplicar a cada ano, atingindo no máximo 15% do valor do imóvel.



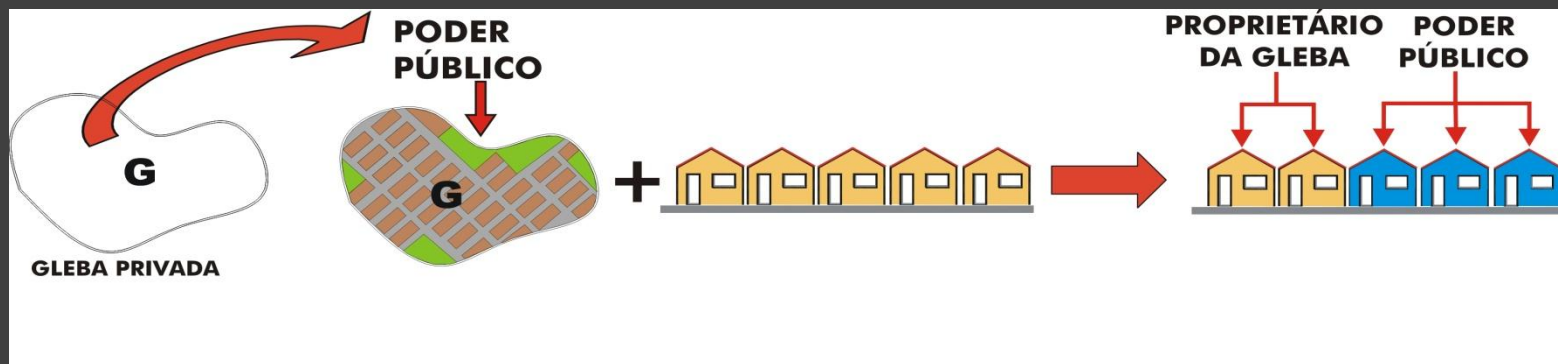
Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

o poder público municipal poderá desapropriar o imóvel, depois de decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sua utilização somente ocorrerá no caso de ineficácia das penalidades anteriores, o Poder Público municipal terá cinco anos para dar ao terreno ocioso a destinação prevista no plano diretor, o que poderá ser feito diretamente ou por alienação ou concessão a terceiros.



Consórcio imobiliário

acordo em que a Prefeitura urbaniza ou edifica terreno ocioso particular, entregando ao proprietário, lotes ou apartamentos de valor equivalente ao imóvel original

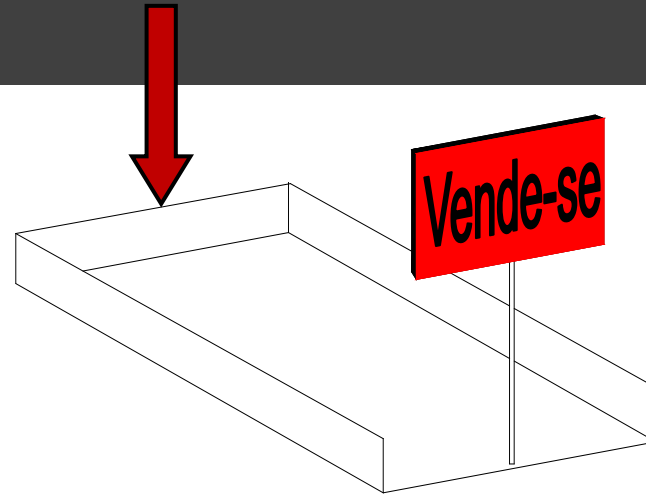


Direito de preempção

O poder público municipal tem preferência na aquisição de imóvel urbano colocado à venda no mercado. Poderá ser exercido sempre que o poder público necessitar de áreas para:

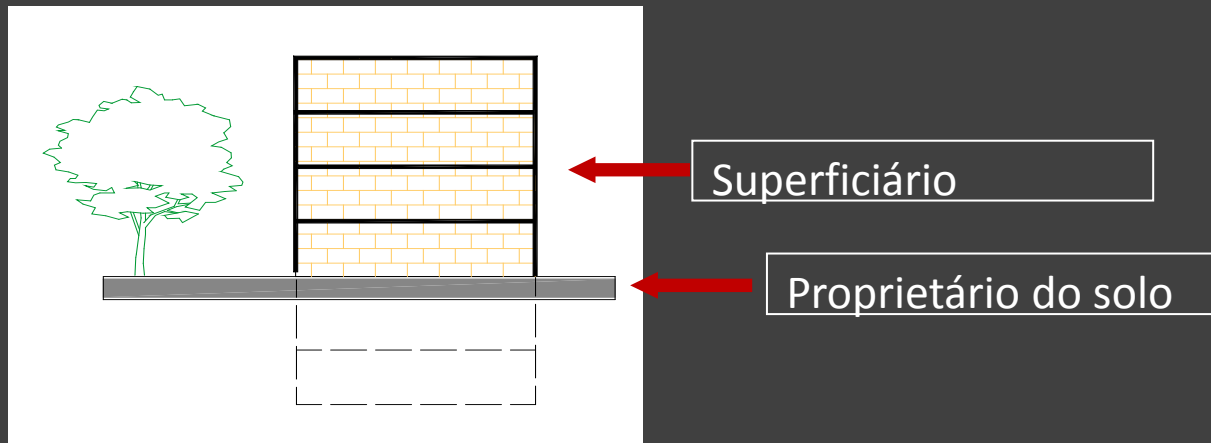
- Regularização Fundiária
- Programas de H.I.S.
- Reserva Fundiária
- Expansão Urbana
- Equipamentos Urbanos
- Espaços Públicos
- Preservação Ambiental
- Preservação Patrimônio Histórico

**PODER PÚBLICO
TEM PREFERÊNCIA
DE COMPRA**



Direito de superfície

possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, recebendo em troca a benfeitoria ao término do contrato



- Por tempo determinado ou indeterminado
- Escritura pública registrada no CRI



Operações urbanas consorciadas

parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada pela qual esta contribui para a implantação de obras públicas, em troca da ampliação de índices urbanísticos em determinada área

poderão ser vendidos em leilão certificados de potencial adicional de construção

lei específica, e de acordo com o plano diretor, estabelecerá o plano de operação urbana consorciada, definindo a área a ser atingida



Operações urbanas consorciadas

Poder Público
Municipal



Proprietários



Moradores



Usuários
Permanentes



Investidores
Privados



Estudo de impacto de vizinhança

lei municipal definirá quais empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, ou funcionamento



Tem com objetivos minimizar os impactos negativos gerado à vizinhança decorrentes da implantação de alguns tipos de empreendimentos



Estudo de impacto de vizinhança

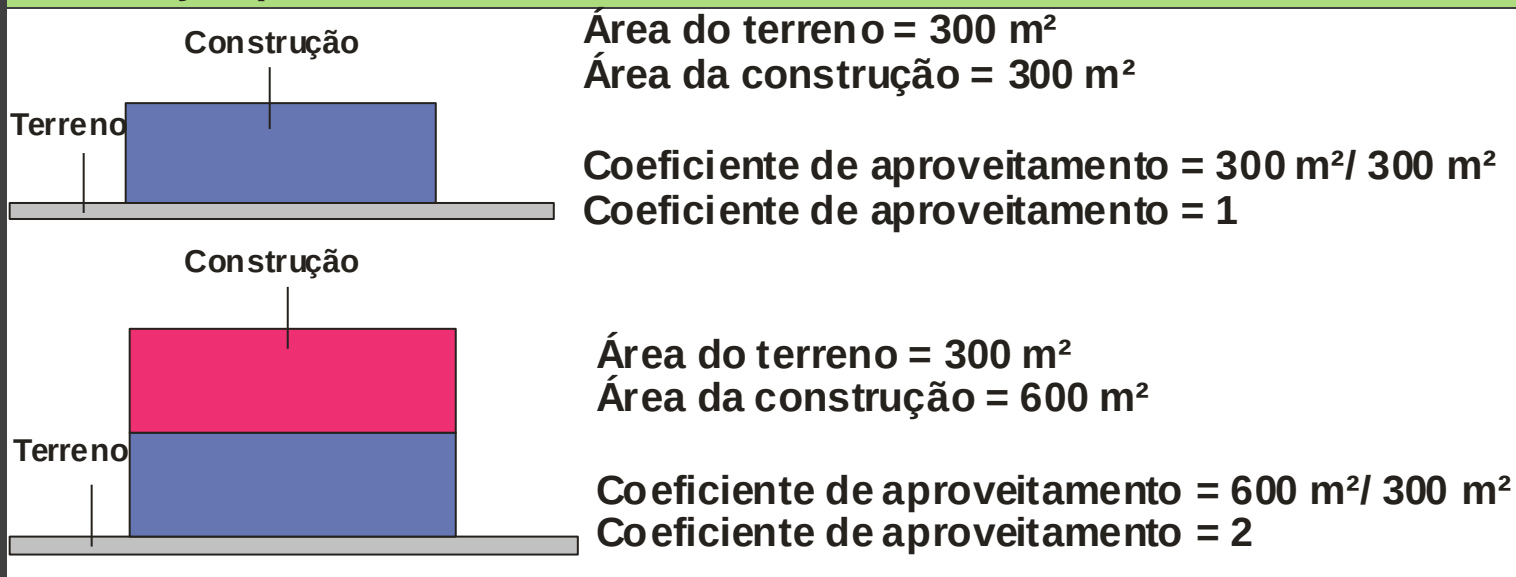
O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.



O que é coeficiente de aproveitamento?

Para saber qual é o coeficiente de aproveitamento utilizado, divide-se a área da construção pela área do terreno



O coeficiente de aproveitamento é o índice urbanístico utilizado para se medir a área de construção em relação ao terreno. É a partir dele que se faz a cobrança da outorga onerosa ou se faz a transferência do potencial construtivo. Por exemplo: se o coeficiente permitido em um determinado lugar da cidade é 1 e o proprietário quer construir o coeficiente 1,5, ele deverá pagar ao Poder Público o valor referente a este 0,5 que o Poder Público permitiu a ele construir além do permitido.



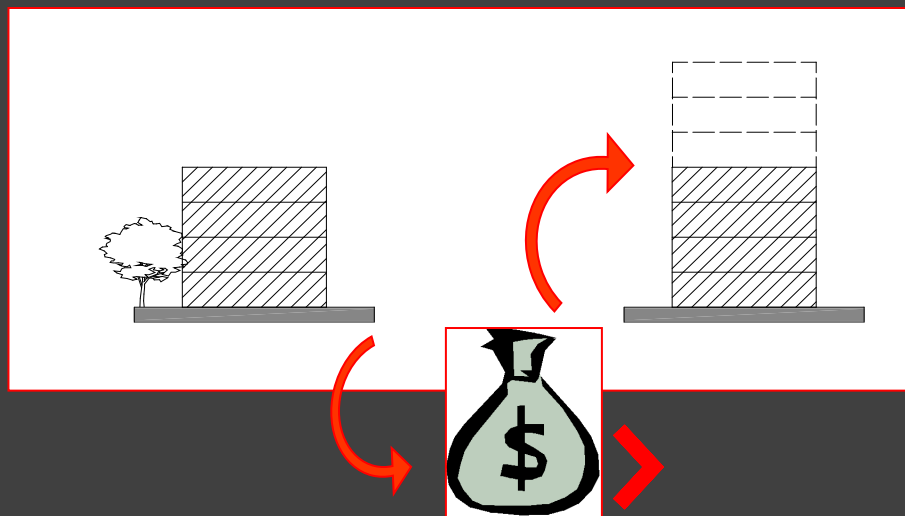
Outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso

nas áreas em que houver possibilidade de adensamento, poderá ser cobrada contrapartida para ampliação de índices urbanísticos ou alteração de uso do solo

deverão ser sempre respeitados os limites máximos de construção estabelecidos no plano diretor, de acordo com a infra-estrutura existente



Outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso



- Regularização Fundiária
- Programas e Projetos H.I.S
- Reserva Fundiária
- Ordenamento da Expansão Urbana
- Equipamentos Urbanos e Comunitários
- Áreas de Lazer
- Conservação Ambiental
- Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico



Transferência do direito de construir

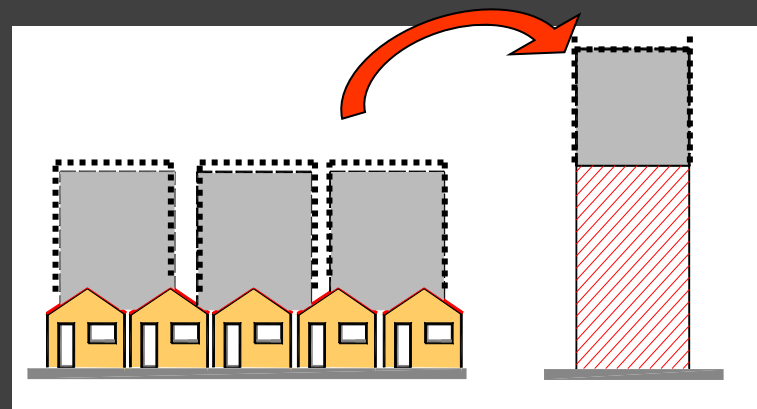
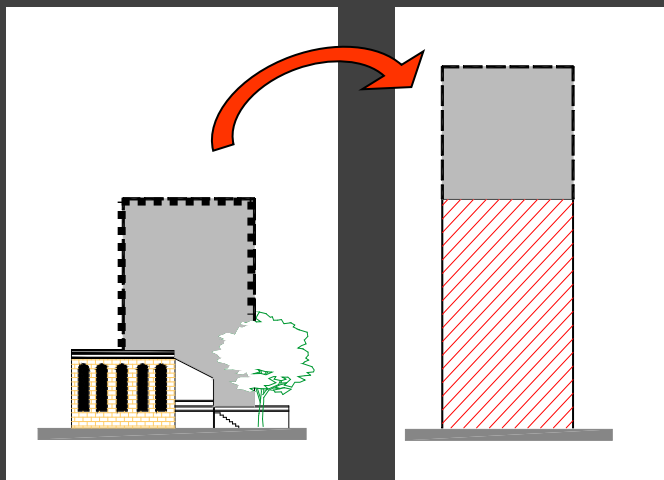
confere ao proprietário de imóvel, por lei municipal, a possibilidade de exercer em outro local ou alienar, o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido

o direito de transferência só poderá ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e para construção de habitação de interesse social



Transferência do direito de construir



Outros instrumentos tributários de redistribuição dos investimentos



IPTU

Necessita de planta genérica de valores e cadastro imobiliário atualizados.

O Plano Diretor Participativo é uma oportunidade para a atualização dessas bases de informações.



Progressividade do IPTU

Progressividade em relação ao VALOR do imóvel: quanto mais alto o valor o imóvel, maior a alíquota (art. 156, I, Constituição Federal).

Progressividade em relação ao USO E LOCALIZAÇÃO conferido ao imóvel: usos e regiões mais valorizadas podem ter alíquota maior.(art. 156, II, Constituição Federal).

Progressividade no TEMPO: alíquota progressiva no tempo para induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados (art. 182, 4, II, Constituição Federal e Estatuto da Cidade).



ITR

Emenda Constitucional 42/2003:

O Município pode optar pela cobrança da totalidade do ITR desde que “não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de reunúncia fiscal” (Artigo 153, Parágrafo 4º, Inciso III).



ITBI / contribuição de melhoria

ITBI: o imposto de transmissão de bens “inter vivos” que é cobrado no momento da transferência do título de propriedade de um imóvel.

Ex:Muitas vezes o ganho pela valorização se dá efetivamente no momento da venda do imóvel; por essa razão, o ITBI pode ser um bom instrumento para a gestão social da valorização imobiliária)

CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA: tributo que pode ser cobrado quando há valorização imobiliária de propriedade privada decorrente de obra pública.



Incentivos e Benefícios Fiscais

O Município pode conceder isenções e benefícios fiscais com vistas à realização das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Ex: isenção total ou parcial dos impostos em áreas definidas como ZEIS.



Instrumentos de regularização fundiária



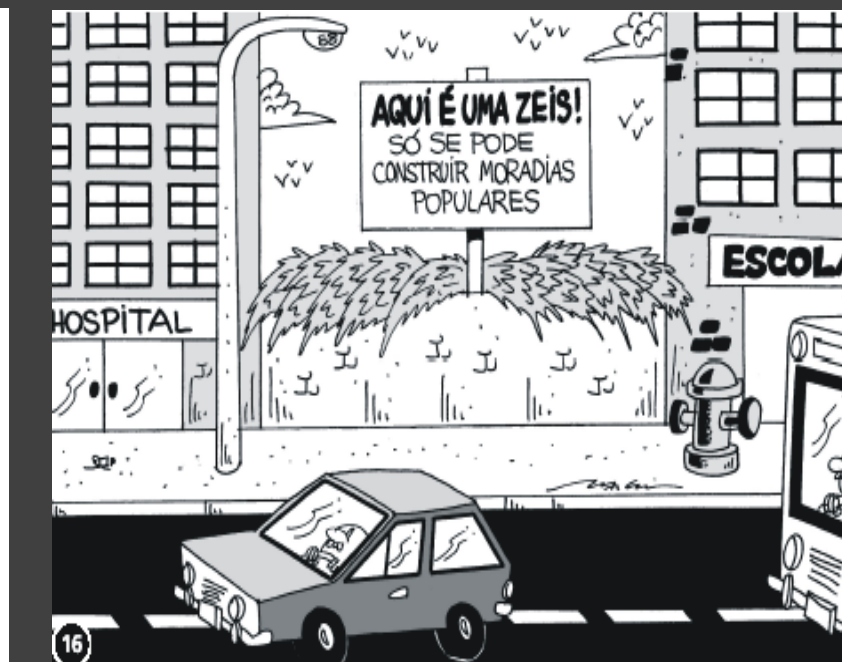
Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demaCamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

ZEIS – zonas especiais de interesse social

As ZEIS garantem que a população de baixa renda também tenha acesso as melhores áreas da cidade



Usucapião especial de imóvel urbano

aquisição de domínio para aquele que possuir área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor poderá incidir a usucapião coletivo, desde que os possuidores também não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.



Concessão de uso especial para fins de moradia

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.



Instrumentos de democratização da gestão



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demaCamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

Gestão compatilhada da redistribuição da Valorização Imobiliária

Os recursos obtidos com a aplicação dos instrumentos de redistribuição da valorização imobiliária deve compor um Fundo Municipal gerido democraticamente.

A destinação desses recursos deve obedecer as diretrizes do Estatuto da Cidade.

O sentido da gestão social da valorização imobiliária é **REDISTRIBUIR** os custos e benefícios da produção das cidades.



Co-participação de todos os agentes e atores
responsáveis pelo desenvolvimento

debates

**constituição de
órgãos colegiados de
POLÍTICA URBANA**

plebiscitos

referendos

**consultas
públicas**

conferências

**audiências
públicas**

**planos e projetos de lei
de iniciativa popular**



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

Alguns exemplos da aplicação de instrumentos urbanísticos



PREZEIS em Recife: a primeira experiência de demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social através de **Lei em 1987**. Foi criado um Fórum do PREZEIS com participação popular e implantação de soluções técnicas para a regularização de **242 favelas**.

AEIS (Áreas especiais de Interesse Social) em Diadema: foram instituídas pelo **plano diretor de 1993/1994** através da delimitação de terrenos não utilizados para a construção de moradia popular. Foram demarcados 750 mil metros quadrados de terrenos com a participação dos movimentos de moradia. Muitos destes movimentos chegaram até a comprar alguns destes terrenos, viabilizando a construção de conjuntos habitacionais. Até 1997, **6.740 famílias** foram atendidas pelas AEIS, representando 1/3 da população favelada do município.

A Operação Urbana Água Espraiada em São Paulo: Foi delimitada na Lei do Plano Diretor de 2001 e instituída pela Lei 13.260/01. Esta lei definiu o **Comitê Gestor da Operação** com a participação da sociedade. O Comitê Gestor aprovou as intervenções prioritárias: construção de HIS e do Complexo Viário Real Parque (pontes estaiadas). Em, 2005, foi realizado o primeiro leilão dos CEPACs, arrecadando R\$ 20,6 milhões em 18 minutos. Até 2007, já foram arrecadados através dos leilões, quase **R\$ 300 milhões**, e gastos R\$ 177 milhões, principalmente com as obras do Complexo viário.



Parcelamento e edificação compulsórios em Santo André: a lei 8696/2004 instituiu o instrumento do parcelamento e edificação compulsórios, detalhando o instrumento de tal ponto que não foi preciso a aprovação de uma nova lei para a sua aplicação. Apenas um Decreto e procedimentos registrados em Processo Administrativo possibilitaram à Prefeitura iniciar o processo de notificação. Foram definidos 3 prazos para realizar a notificação aos proprietários: dez./2008, dez./2010 e dez./2014, a depender dos tipos de imóveis não utilizados e sub-utilizados e da zona a que pertenciam, priorizando a notificação para os aqueles de maiores dimensões (acima de 20.000 m²). Das **698 áreas** levantadas, foram selecionadas aquelas passíveis de terem o instrumento aplicado, análise que foi realizada a partir do coeficiente utilizado no imóvel (que deveria estar abaixo de 0,2 ou 0,4), análise do cadastro e confirmação em foto aérea / vistoria. Até o momento, já foram notificados **54 proprietários**, que têm até 1 ano para entrar com o pedido de projeto e 2 anos para iniciar obras.



E em Jundiaí?

1. Quais instrumentos foram incluídos no Plano Diretor do município?
2. Quais os instrumentos são mais cabíveis de serem aplicados em Jundiaí?
3. Quais instrumentos não terão viabilidade na sua aplicação em Jundiaí?
4. Quais poderão ser as principais conquistas em Jundiaí com a aplicação de alguns destes instrumentos?

