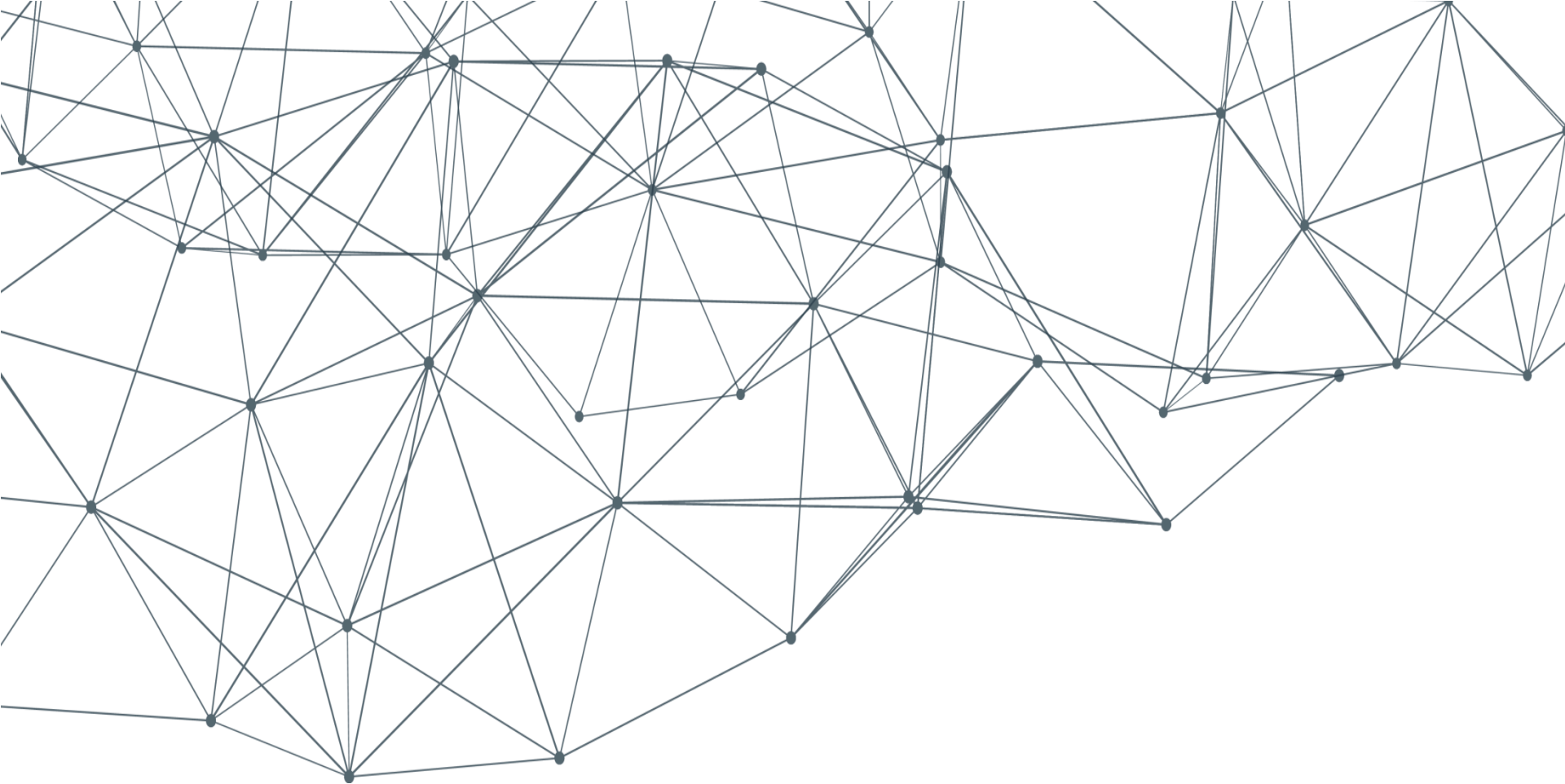




GT-POT

18° Reunião - 29/04/2019

18º Reunião do GT-POT

Pauta:

1. Aprovação de Ata da 17ª Reunião do GT-POT;
2. Proposições para a discussão dos Instrumentos Urbanísticos (PEUC, IPTU-P, OODC, TDC);
3. Informes.

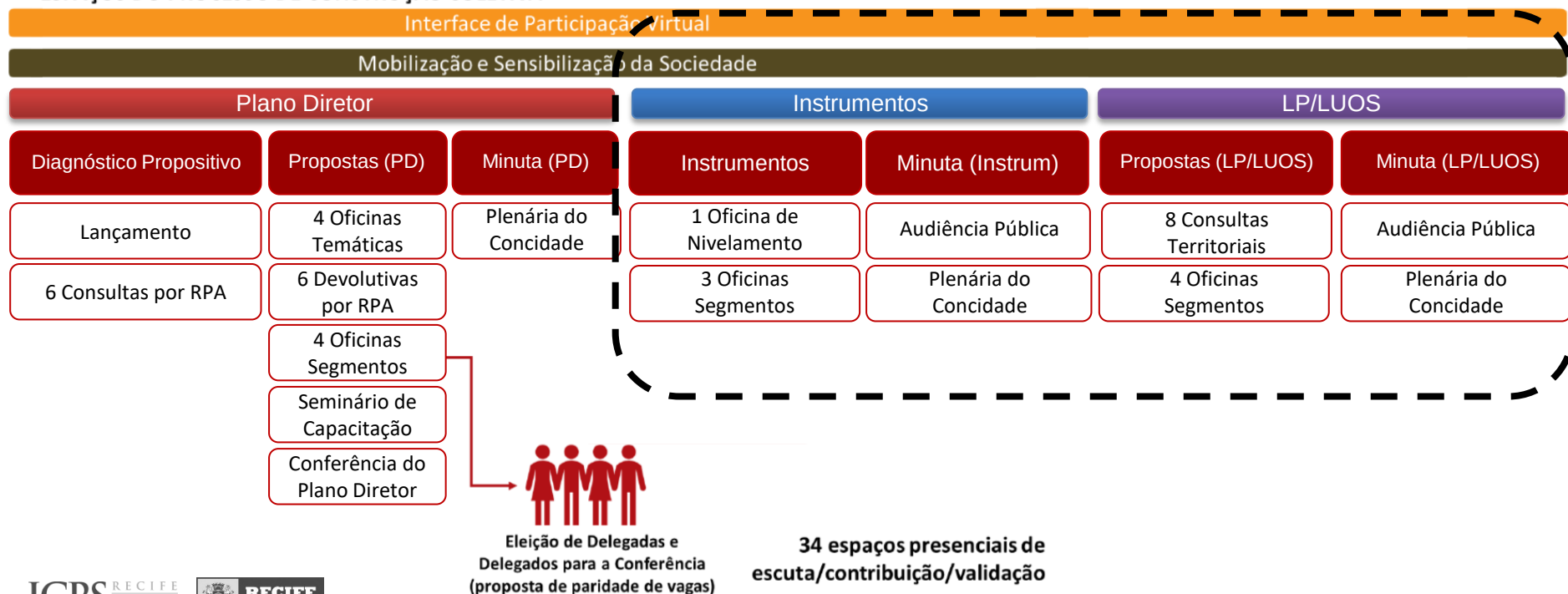
Processo Participativo - Fluxograma

Pactuado pelo GT POT, que previu:

- Encontro geral de nivelamento;
- Três oficinas por Segmento.

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

PACTUAÇÃO 16ª REUNIÃO DO GT POT





SÍNTESE DAS OFICINAS POR SEGMENTO

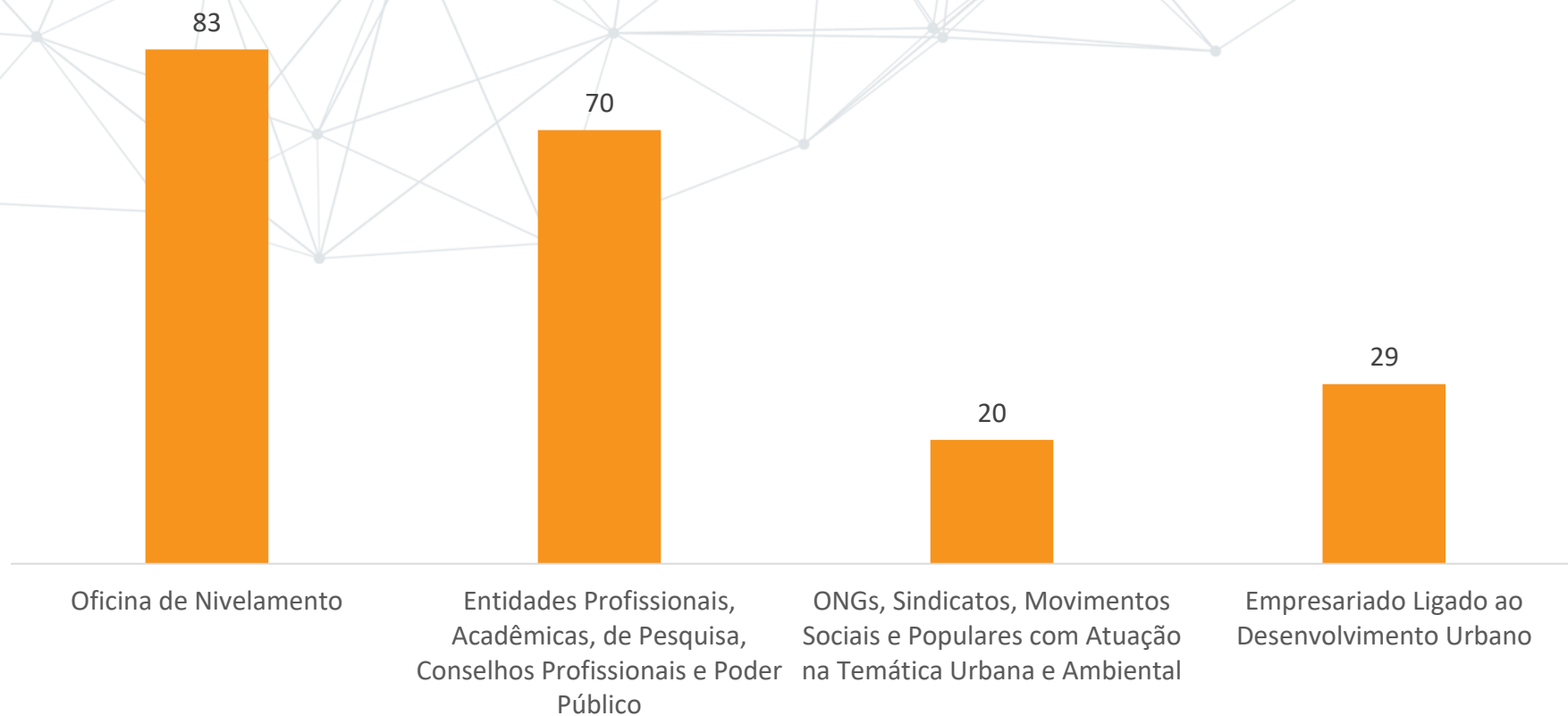
Oficinas por Segmento

As oficinas foram realizadas na Universidade Católica de Pernambuco (UNICAP). O planejamento previu receber, no máximo, 60 participantes.

Evento	Data	Local	Horário
Oficina de Nivelamento	25/03/2019	UNICAP - Auditório Dom Hélder Câmara (Bloco A)	18 horas
Oficina Entidades Profissionais, Acadêmicas, de Pesquisa, Conselhos Profissionais e Poder Público	26/03/2019	UNICAP - Sala 202 e 205 (Bloco A)	14 horas
Oficina ONGs, Sindicatos, Movimentos Sociais e Populares com Atuação na Temática Urbana e Ambiental	26/03/2019	UNICAP – Salas 202 e 205 (Bloco A)	18 horas
Empresariado Ligado ao Desenvolvimento Urbano	27/03/2019	UNICAP – Salas 202 e 205 (Bloco A)	14 horas

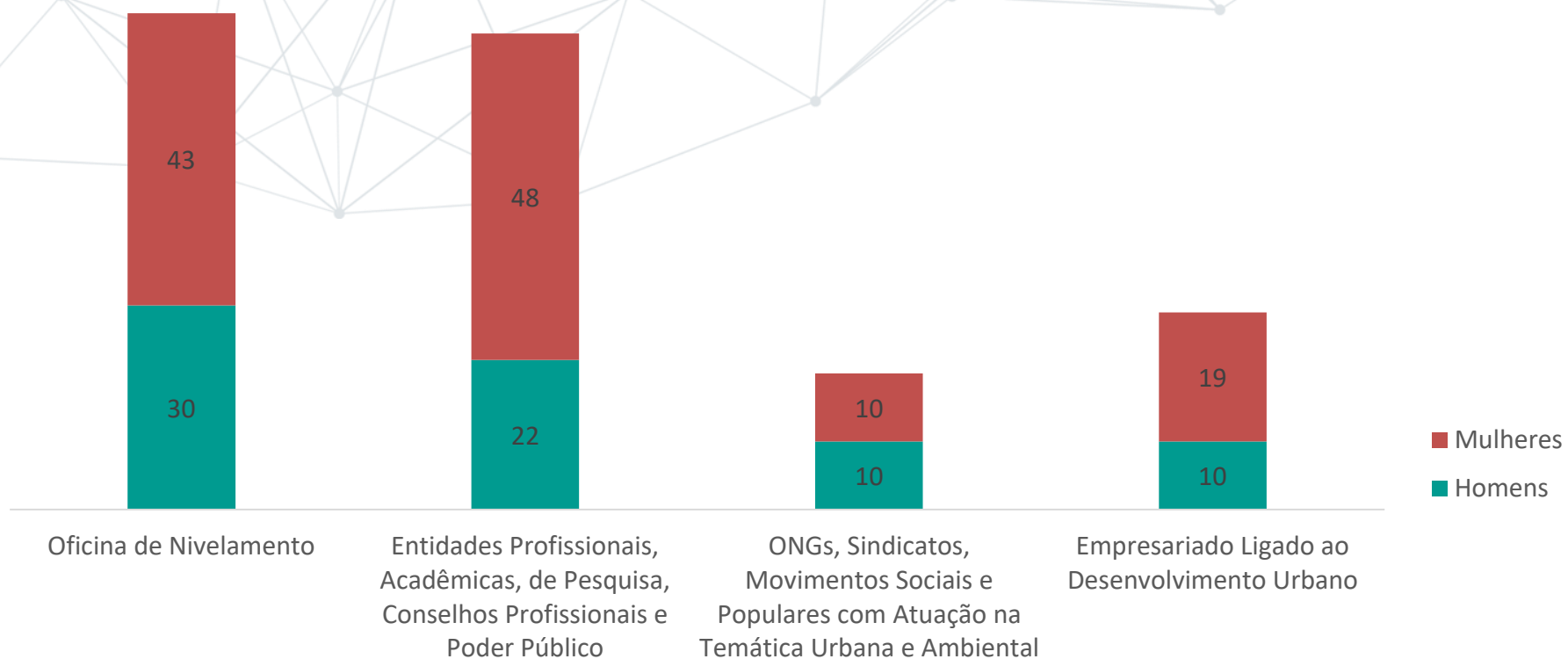
Participação nas Oficinas

TOTAL DE PARTICIPAÇÕES - 202



Participação nas Oficinas

PARTICIPAÇÃO POR GÊNERO



Encaminhamentos das Oficinas por Segmento

INFERÊNCIAS INICIAIS SOBRE OS DEBATES

As oficinas possibilitaram debates sobre questões acerca do raciocínio utilizado para o cálculo das contrapartidas, provocando os presentes a refletir qual seria o momento oportuno e justo, na cronologia do fluxo de aprovação dos projetos e do processo produtivo, para o pagamento dessas contrapartidas por parte dos produtores de edificações.

As oficinas promoveram uma reflexão sobre as responsabilidades institucionais e o fluxo burocrático para a aplicação dos instrumentos, bem como levantaram questionamentos acerca das penalidades no caso de agentes que, deliberadamente, venham a contornar algum trâmite previsto para o instrumento, dificultando ou impedindo que esse venha a cumprir a sua função, seja essa redistributiva ou de combate à ociosidade.

Encaminhamentos das Oficinas por Segmento

TÓPICOS DE DISCUSSÃO:

- Preocupação sobre a possível competição entre TDC e a OODC;
- Priorização da OODC em detrimento da TDC, devendo-se impor um limite do uso da TDC;
- Preocupação em torno de questões procedimentais para a TDC entre particulares;
- Entendeu-se que a justa regulamentação da TDC tem a função de minimizar a percepção de perdas financeiras por parte de proprietários de imóveis de valor cultural-ambiental;
- Proposta de realizar a “calibragem da TDC” por zonas prioritárias;
- Entendimento de mudança de paradigma para a aplicação da OODC;
- Desatualização da PGV;
- Fluxo de pagamento da OODC;
- Prazo longo para a aplicação da PEUC;
- Incidência dos Instrumentos Urbanísticos sobre a “cidade informal”;
- Critérios para a definição de “subutilização do imóvel”;



PROPOSIÇÕES INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROPOSIÇÕES INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

I. MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

- Cenários de Desenvolvimento Urbano do Recife
- Análise da OODC / TDC e resultados financeiros esperados
- Modelagens Espaciais por Área de Controle
- Cenário de Desenvolvimento

II. PRÉ-ESTRUTURA DAS MINUTAS

- Instrumentos de Indução da Função Social da Propriedade (PEUC / IPTU-P)
- Instrumentos de Distribuição dos Benefícios da Valorização Imobiliários (OODC / TDC)

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE - PREMISSAS

- Previsão de Baixo Crescimento Populacional;
- Reorientação do desenvolvimento da cidade pela indução derivada a aplicação dos parâmetros e instrumentos e por investimentos em infraestrutura urbana;
- Potencial Construtivo Adicional Médio
 - Anual = 196.513m² (Média 2006-2017)
 - 20 Anos = 3.930.260m²
- Expectativa de crescimento gradual da atividade imobiliária.

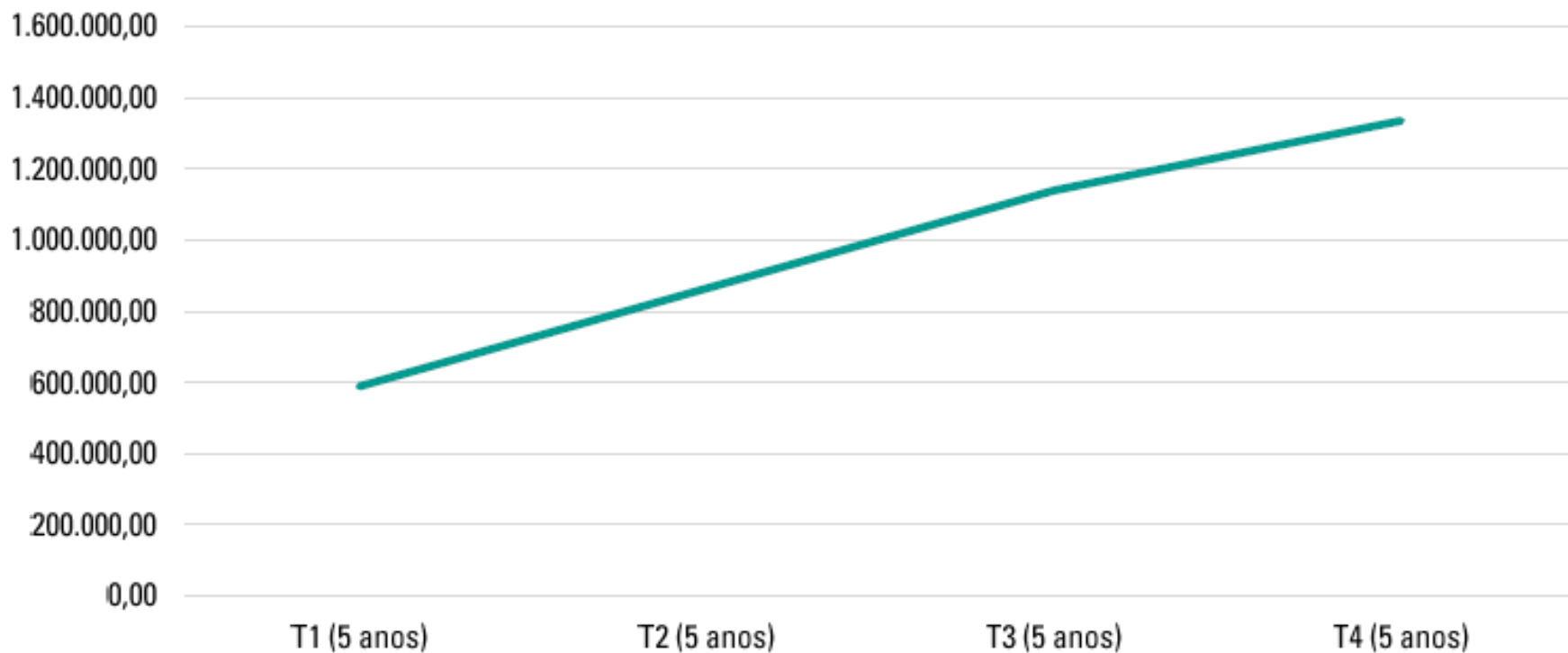
CENARIZAÇÃO POR QUINQUÊNIOS:

	T1 (5 anos)	T2 (5 anos)	T1 (5 anos)	T4 (5 anos)	TOTAL
potencial construtivo	589.539,00	864.657,20	1.139.775,40	1.336.288,40	3.930.260,00
% do total	15%	22%	29%	34%	100%

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE – EVOLUÇÃO POR QUINQUÊNIOS

Figura 1: Dinâmica imobiliária (absorção de potencial construtivo)



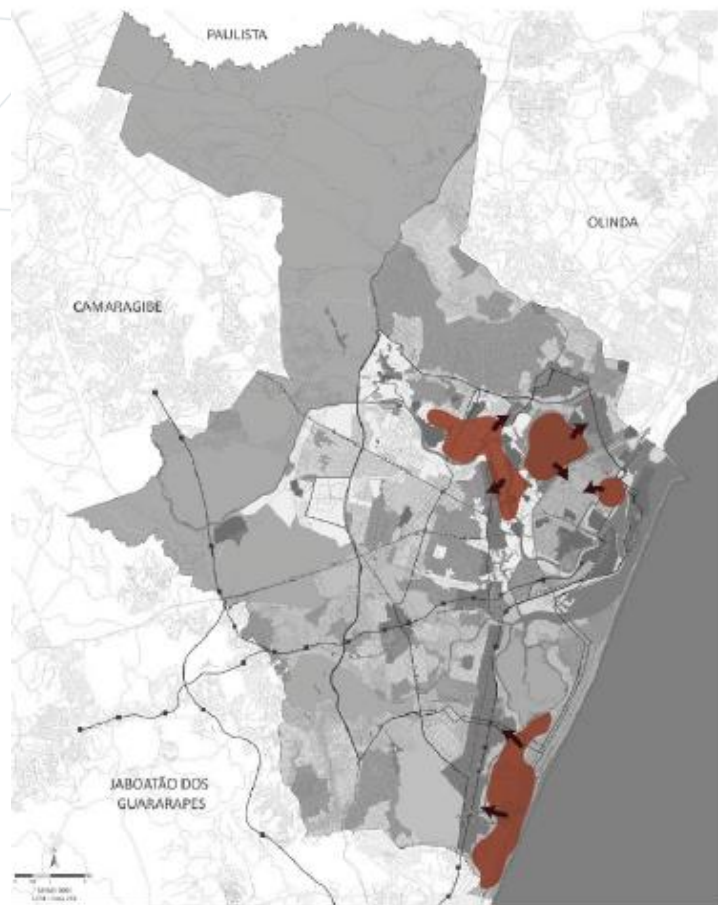
Fonte: Elaboração Consórcio Diagonal/ JW

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

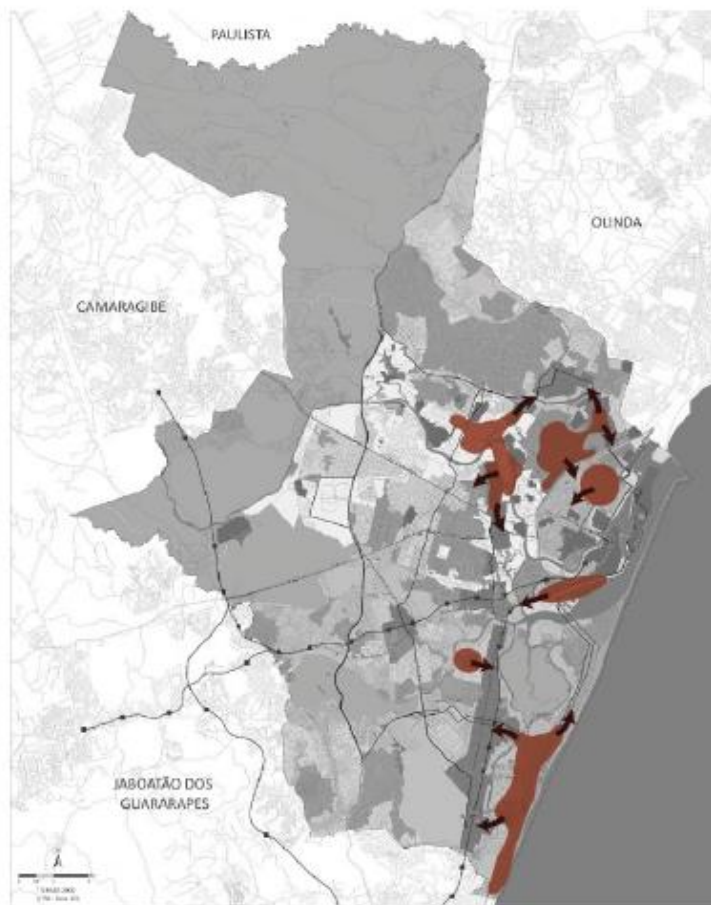
CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE – VETORES DE CRESCIMENTO

- Simulações por Zona e por “Área de Controle”.
- Modelagem sobre Áreas Mais Prováveis de Transformação (AMPT)

T1



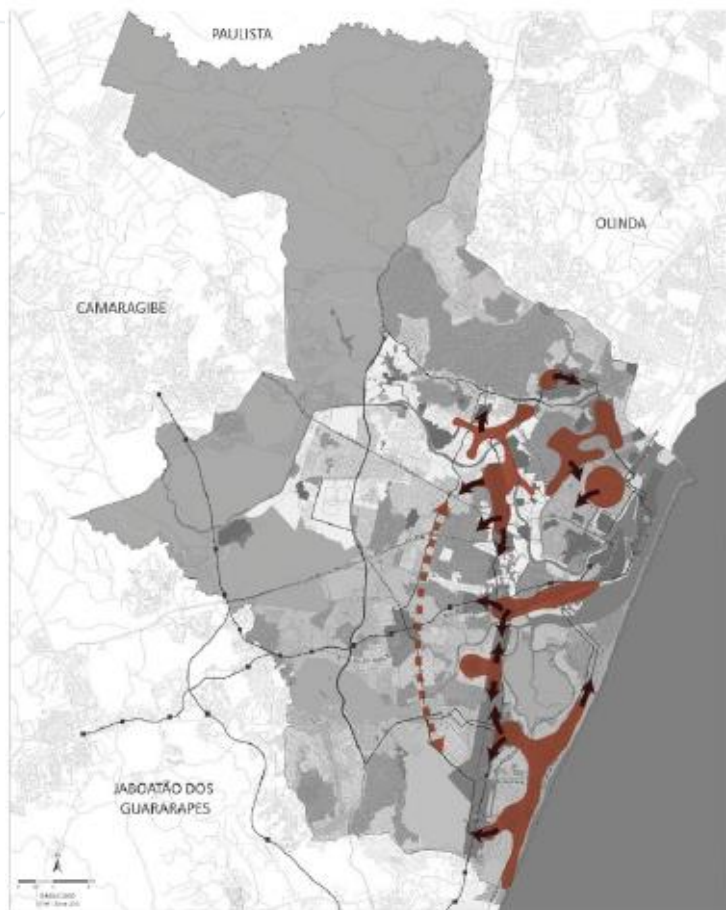
T2



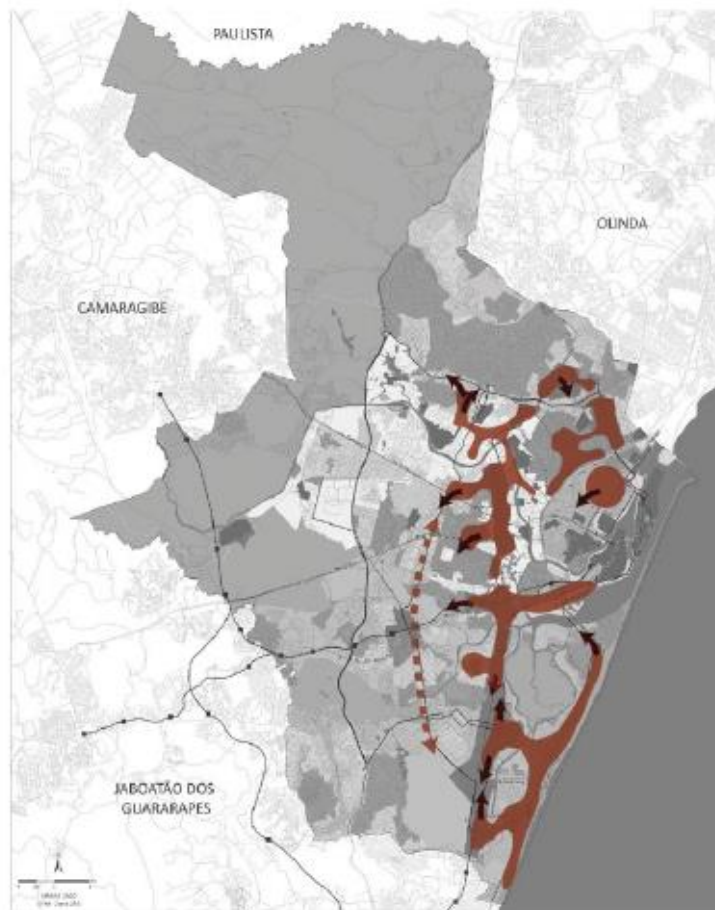
MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE – VETORES DE CRESCIMENTO

T3



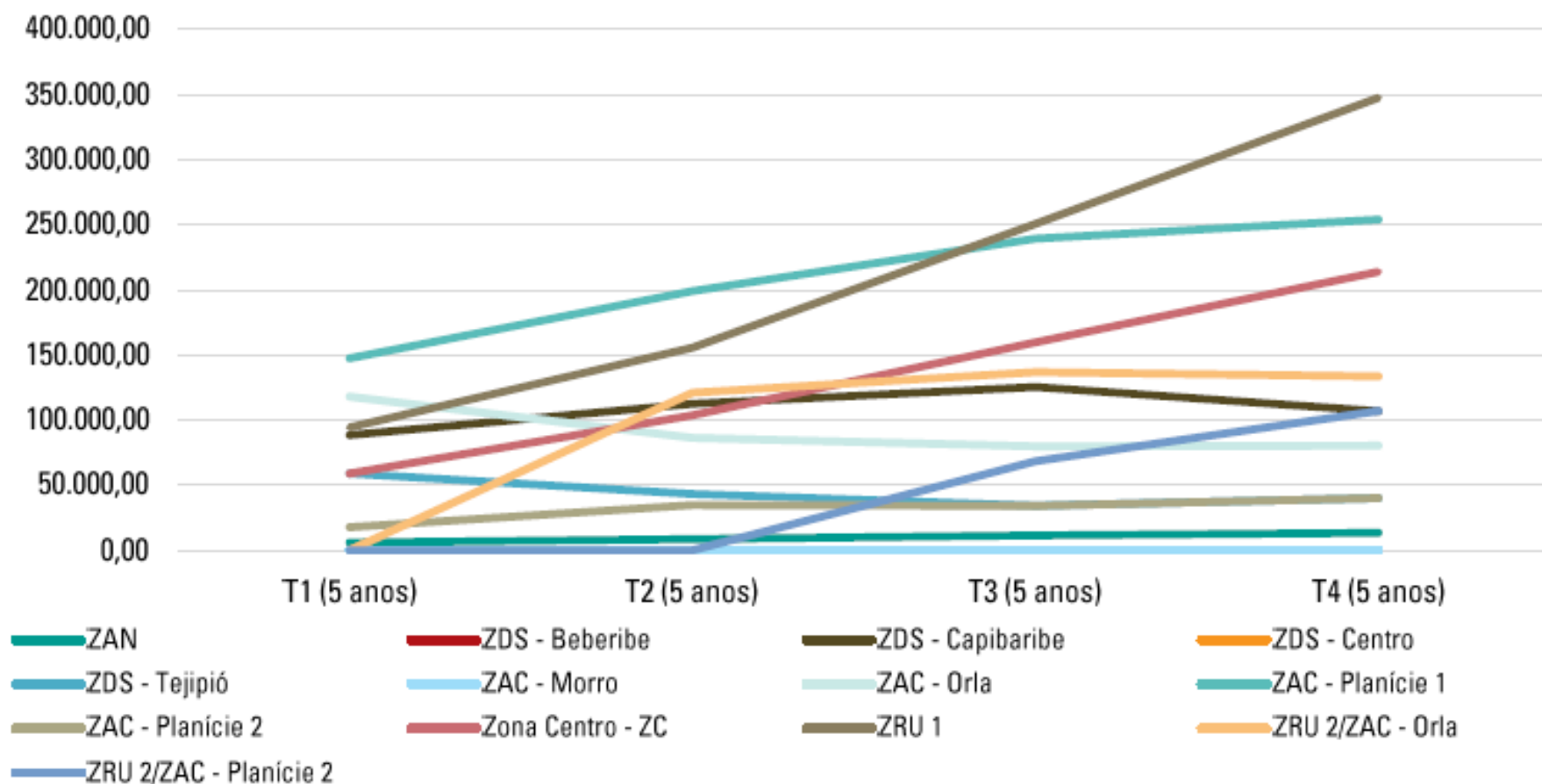
T4



MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE – EVOLUÇÃO POR ZONA

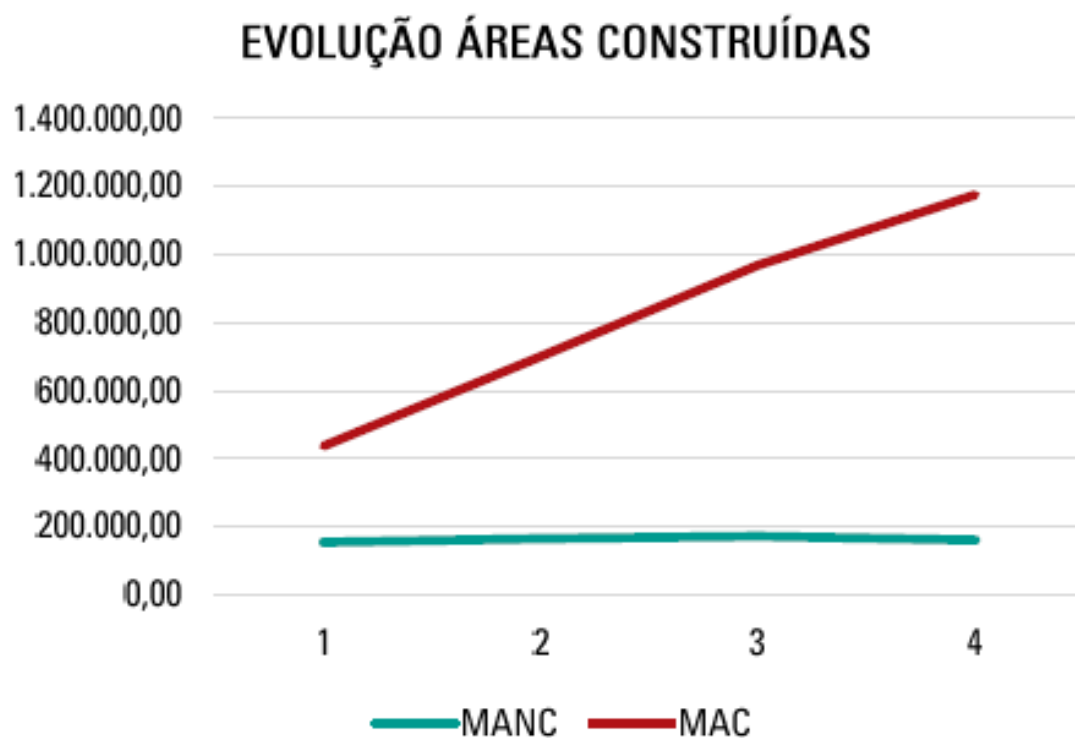
Figura 12: Áreas construídas por zona ao longodos quatro cenários



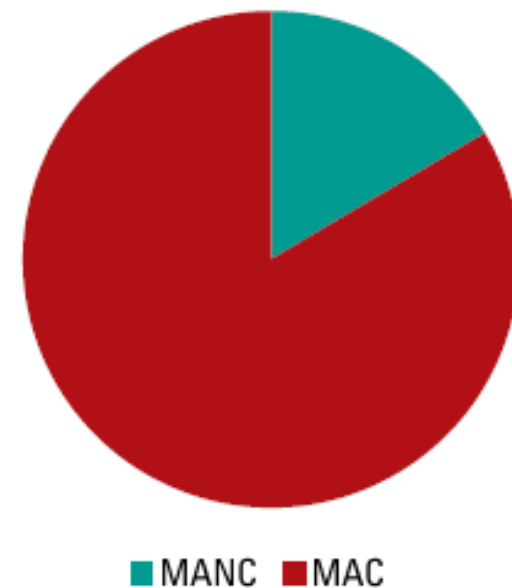
MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE – EVOLUÇÃO POR MACROZONA

Figura 7: Evolução áreas construídas e área construída pelas macrozonas (20 anos)



ÁREA CONSTRUIDA PELAS MACROZONAS (20 anos)



Fonte: Elaboração Consórcio Diagonal/JW.

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

ESTIMATIVAS DE CAPTAÇÃO DE OODC POR QUINQUÊNIO - CENÁRIOS

Cenário 1 (menos conservador)
índices variando entre 1,3% a
1,5% a.a.

Figura 15: PAINEL 1 - valores de arrecadação de OODC estimados para intervalos de cada 5 anos.

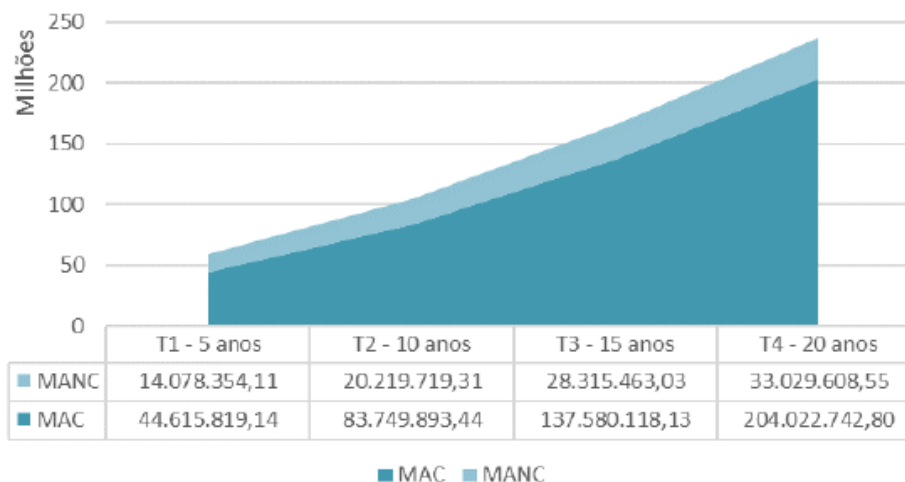
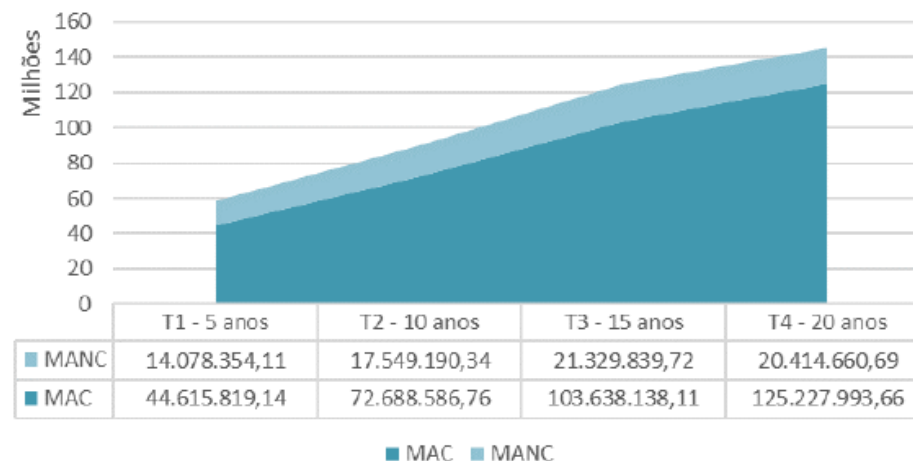


Figura 17: PAINEL 2 - valores de arrecadação de OODC estimados para intervalos de cada 5 anos.



MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

COMPORTAMENTO ESPERADO PELA INCIDÊNCIA DA TDC (PREMISSAS)

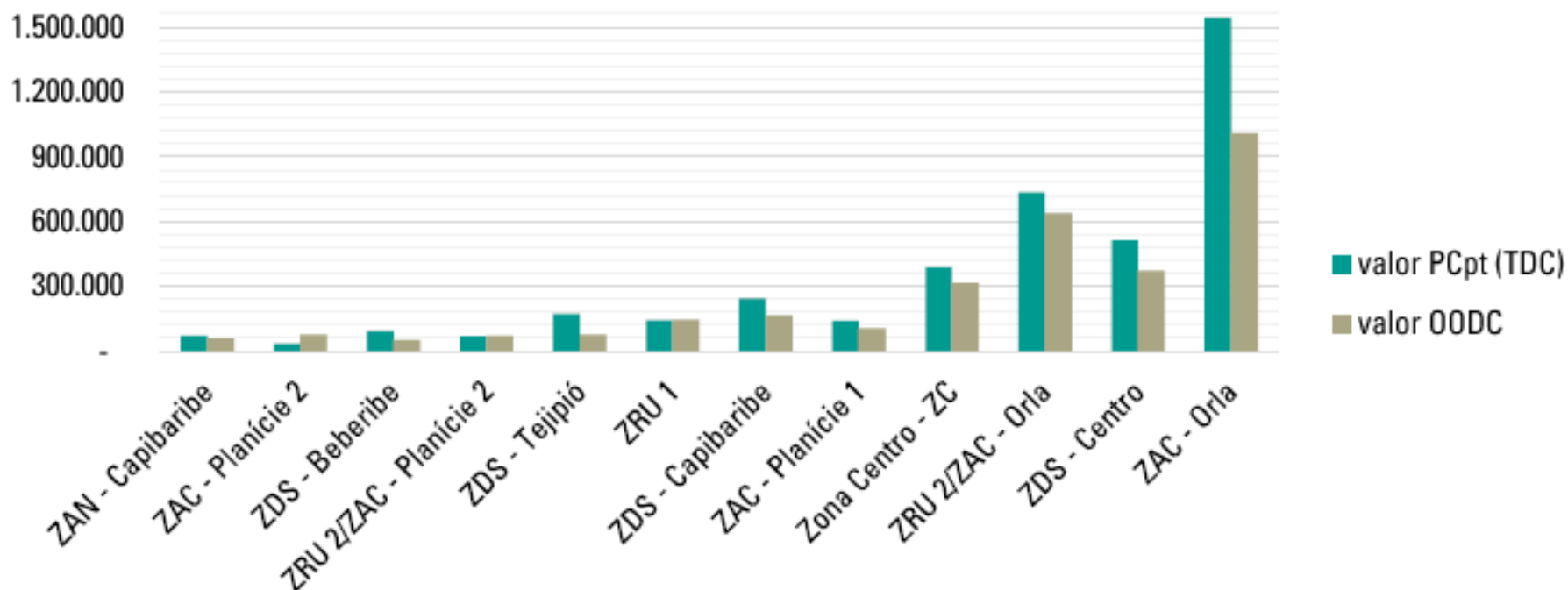
- A aplicação da TDC conter fórmulas de cálculo de Potencial Construtivo que considerem a equilavência de valores vinculados à mesma base de valores de terrenos (para não concorrer com a OODC)
- Previsão de mecanismos de controle relacionados, por exemplo, com o tamanho de lotes cedentes e as prioridades para áreas receptoras

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

CONCORRÊNCIA ENTRE OODC E TDC

- Valor PCpt (Potencial construtivo passível de transferência) - calculado considerando áreas médias de terrenos e o valor venal
- Valor OODC – calculado pelo valor médio de contrapartida em OODC demandada em empreendimentos

Figura 14: Valores de arrecadação de OODC estimados para intervalos de cada 5 anos.



MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

Modelagens Espaciais por área de controle



MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

Modelagens Espaciais por área de controle

modelagem da área de controle ZONA CENTRO - áreas de armazenamento ZC - arm



Destaque da situação morfológica da área de controle
Fonte: elaboração própria sobre Google Maps



Área de controle sobre zonas do Plano Diretor 2018
Fonte: elaboração própria sobre PD 2018

ÁREA DE CONTROLE	
ZC arm	(m ²)
ÁREA TOTAL	115.036
ÁREA CONSTRUÍDA	54.067
ÁREA DE LOTES	89.068

Na plancha a seguir serão apresentadas as alterações no adensamento construtivo nos cenários quinquenais através das modelagens espaciais da área de controle de acordo com a seguinte legenda:

	Edificações T0
	Novas edificações T1
	Novas edificações T2
	Novas edificações T3
	Novas edificações T4

ÁREA DE CONTROLE ZC-arm							
Potencial construtivo segundo parâmetros do PD (m2)	Capacidade de absorção do potencial construtivo pelo mercado (m2)	% do potencial absorvida pelo modelo	ABSORÇÃO DO POTENCIAL (m2)				
			T1	T2	T3	T4	TOTAL
213.135	165.070	77%	24.867	29.520	40.047	59.145	153.579



CENÁRIO T0 - configuração atual



Localização da área de controle no Recife

MODELAGENS ESPACIAIS E INFERÊNCIAS SOBRE A DINÂMICA URBANA DO RECIFE

Modelagens Espaciais por área de controle

modelagem da área de controle ZONA CENTRO - áreas de armazenamento
ZC - arm



CENÁRIO T1 (5 anos)



CENÁRIO T2 (10 anos)



CENÁRIO T3 (15 anos)



CENÁRIO T4 (20 anos)

Pré-estrutura das minutas

DEFINIÇÕES GERAIS

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SUBSEÇÃO I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Definição do PEUC

Objetivos do PEUC

Conceito de imóvel não edificado e imóvel subutilizado

Formas de aferição de subutilização, não utilização e não edificação

Formas de notificação e publicização

Diretrizes de aplicação: área de incidência e priorização de imóveis para notificação

Critérios para atendimento do PEUC

Sanções por ilícitos

Usos e tipologias dispensados da incidência do PEUC

Critérios para caracterização das impossibilidades jurídicas de aplicação do PEUC

Pré-estrutura das minutas

DEFINIÇÕES GERAIS

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SUBSEÇÃO II – Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Definição do IPTU-P

Objetivos do IPTU-P

Diretrizes de aplicação e área de incidência

Prazos para incidência do IPTU-P, Critérios para suspensão do IPTU-P

Diretrizes e prazos para a desapropriação sanção

Pré-estrutura das minutas

INSTRUMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

SUBSEÇÃO I – Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Definição da OODC

Objetivos da OODC

Conceito de coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e adicional

Fórmula de cálculo da contrapartida financeira

Fatores de planejamento e fator social

Formas de pagamento da contrapartida financeira

Casos de desistência ou alteração do projeto e sanções pelo não pagamento

Destinação dos recursos e percentual dos recursos arrecadados para investimento em habitação

Pré-estrutura das minutas

INSTRUMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

SUBSEÇÃO II – Transferência do Direito de Construir

Definição da TDC

Objetivo da TDC

Definição de cedente e do receptor

Potencial construtivo passível de transferência

Imóveis cedentes de TDC

Fórmula de cálculo do potencial construtivo a ser transferido: sem doação de imóvel e com doação de imóvel

Procedimentos para execução da transferência

SUBSEÇÃO III – Disposições Finais



PROPOSTA DE METODOLOGIA PARA OFICINA TEMÁTICA

Próxima Etapa – Sugestão de Nova Oficina Temática

PROPOSTA DE OFICINA TEMÁTICA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

Plano Diretor

Diagnóstico Propositivo

Propostas (PD)

Minuta (PD)

Lançamento

4 Oficinas
Temáticas

Plenária do
Concidade

6 Consultas por RPA

6 Devolutivas
por RPA

4 Oficinas
Segmentos

Seminário de
Constituição

Instrumentos

LP/LUOS

Instrumentos

Minuta (Instrum)

Propostas (LP/LUOS)

Minuta (LP/LUOS)

1 Oficina de
Nivelamento

Audiência Pública

8 Consultas
Territoriais

Audiência Pública

3 Oficinas
Segmentos

Plenária do
Concidade

4 Oficinas
Segmentos

Plenária do
Concidade

1 Oficina Temática

LOCAL: A DEFINIR
TURNO: TARDE (CONSULTAR O GT)
Nº PARTICIPANTES: 90 PESSOAS

gadas e
conferência
de de vagas)

34 espaços presenciais de
escuta/contribuição/validação

Metodologia para a próxima oficina

OFICINA TEMÁTICA – PROPOSTA DE DIVISÃO CONSIDERANDO O OBJETIVO DE CADA INSTRUMENTO

SALA 01

INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- PEUC;
- IPTU-P.

SALA 02

DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- TDC;
- OODC.

PROGRAMAÇÃO:

13:30h às 14h | Credenciamento;

14h às 14:20h | Boas Vindas - Objetivos e explicação da Dinâmica;

14:20h às 14:50h | Apresentação do Caderno;

14:50h às 15:50h | Dinâmica de grupo – Leitura + Destaques;

15:50h às 16:20h | Sistematização dos destaques e Coffee Break;

16:20h às 17:50h | Apresentação dos destaques e debate;

17:50h às 18h | Encerramento/ Encaminhamentos.



www.planodiretordorecife.com.br