

Elementos para debate

REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Hierarquia Legal



**Constituição
Federal
Arts. 182 e 183**



**Estatuto da Cidade
(10.257/01)**



**Plano Diretor
(17.511/08)**



**Regulamentação
dos instrumentos
urbanísticos**

Função Social da Propriedade Estatuto da Cidade



REFERÊNCIA NA LEGISLAÇÃO

(Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de julho de 2001) Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de **modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.**

Plano Diretor do Recife

Título IV - Do Ordenamento Territorial

Capítulo III - Dos parâmetros e Instrumentos

Seção II - Dos instrumentos de política urbana

Art. 147. Para promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotadas pelo Município do Recife, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

Instrumentos jurídico-urbanísticos

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) outorga onerosa do direito de construir;
- e) transferência do direito de construir;
- f) operação urbana consorciada;
- g) consórcio imobiliário;
- h) direito de preempção;
- i) direito de superfície;
- j) estudo de impacto de vizinhança;
- k) estudo prévio de impacto ambiental;
- l) licenciamento urbano e ambiental;
- m) tombamento; e,
- n) desapropriação.

Instrumentos Urbanísticos

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



Ação para imóveis ociosos que não cumprem sua função social (PEUC)



Alíquotas progressivas aplicadas ao imóvel ocioso (IPTU Progressivo no Tempo)



Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

INSTRUMENTOS DO DIREITO DE CONSTRUIR



Contrapartida financeira ao potencial construtivo adicional (Outorga Onerosa)



Uso do potencial produtivo em outro local (Transferência do Direito de Construir)

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA



Promoção de transformações urbanísticas estruturais (Operação Urbana Consorciada)



Elementos para debate

PEUC E SUCEDÂNEOS

Função Social da Propriedade

O imóvel que não cumpre a função social está sujeito à **aplicação sucessiva** de três instrumentos urbanísticos:

1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios | PEUC
2. Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo | IPTU Progressivo no Tempo
3. Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública

PROPRIEDADE
PRIVADA



Interesse
individual

FUNÇÃO SOCIAL
DA PROPRIEDADE



Interesse
coletivo

Elementos para o debate | PEUC e Sucedâneos

PARTE 1 - Caracterização do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo e Desapropriação com títulos da dívida pública

- a. Conceito
- b. Antecedentes
- c. Fundamentos e marcos legais

PARTE 2 - Regulamentação do PEUC

- a. Definição da área de incidência do PEUC
- b. Critérios de caracterização dos imóveis sujeitos ao PEUC
- c. Imóveis passíveis de isenção
- d. Prazos para cumprimento da obrigação
- e. Sobre a notificação e averbação
- f. Sistema de participação e controle social
- g. Arranjo institucional

PARTE 3 - Implementação do PEUC

- a. Planejamento da aplicação
- b. Notificação
- c. Averbação
- d. Monitoramento e controle
- e. Capacitação das equipes envolvidas

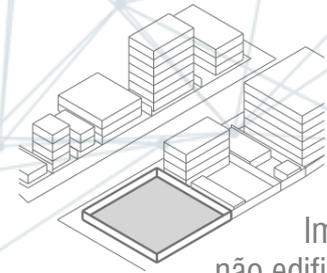
PARTE 4 - Interação do PEUC com outros instrumentos e programas

- a. Consórcio imobiliário
- b. Instituto do abandono
- c. Outros

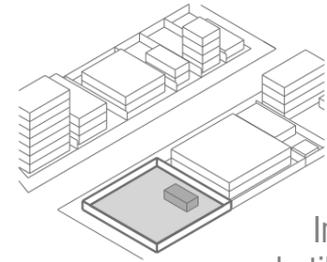
PEUC e Sucedâneos

Conceito

O PEUC impõe a obrigação de que o imóvel seja parcelado, edificado ou utilizado. Uma vez notificados os proprietários dos imóveis definidos, não sendo cumprida a obrigação determinada, o imóvel fica sujeito à aplicação do instrumento seguinte – o IPTU progressivo no tempo; a alíquota do imposto será majorada, podendo ser duplicada ano a ano, por cinco anos, até o limite de 15%. Se, ainda assim, o proprietário não der uma função social ao imóvel, faz-se possível a desapropriação-sanção, isto é, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública **pelo valor venal do imóvel, sem considerar benfeitorias posteriores à notificação do proprietário.**



Imóvel não edificado



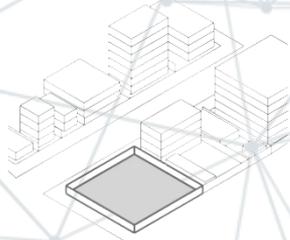
Imóvel subutilizado



Imóvel não utilizado

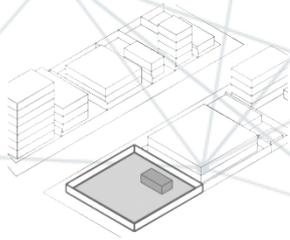
Revisão Conceitual

Como está Plano Diretor 2008



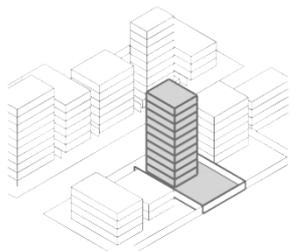
IMÓVEL NÃO-EDIFICADO

Imóvel cujo coeficiente de aproveitamento não atinge o mínimo definido.



IMÓVEL SUBUTILIZADO

Aquele cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido e que apresenta mais de 60% da edificação sem uso há mais de 5 anos.



IMÓVEL NÃO-UTILIZADO

Lotes ou glebas edificados cuja área construída não seja utilizada há mais de 5 anos.

Conceitos revisados

IMÓVEL NÃO-EDIFICADO

Imóvel com área superior a m² cujo coeficiente de aproveitamento for igual a zero ($\mu = 0$) ou esteja em ruínas.



Necessário PARCELAR

e / ou



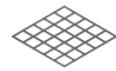
Necessário EDIFICAR



Necessário UTILIZAR

IMÓVEL SUBUTILIZADO

Imóvel **edificado** com área superior a m² cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido.

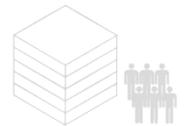


Necessário PARCELAR

e / ou



Necessário EDIFICAR



Necessário UTILIZAR

IMÓVEL NÃO-UTILIZADO

Imóveis edificados que tenham no mínimo % de sua área construída desocupada há mais de ano.



PARCELADO



EDIFICADO

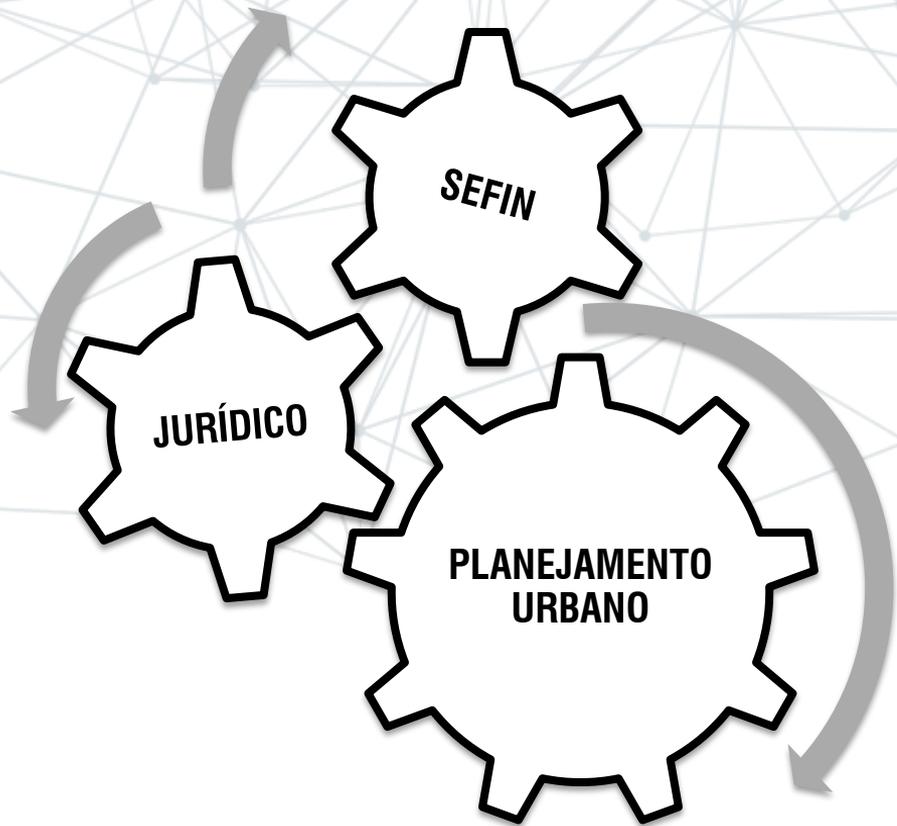


Necessário UTILIZAR

Critérios para caracterização de imóveis sujeitos ao PEUC

| Critérios Fundamentais (F) e Complementares (C) | Imóveis não edificados | Imóveis subutilizados | Imóveis não utilizados |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Coeficiente de aproveitamento | F | F | - |
| Área do imóvel | C | C | C |
| Área construída | - | - | C |
| Comprovação e tempo mínimo de efetiva não utilização | - | - | F |
| Percentual de área construída não utilizada | - | - | C |
| Uso ou atividade licenciada para a construção | - | C | C |

PEUC_Arranjo Institucional



Organismo de gestão do PEUC na Prefeitura do Município de São Paulo

Organograma do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e composto por 15 profissionais.





Elementos para debate

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Elementos para debate | OODC

PARTE 1 - Caracterização geral da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

- a. Conceito
- b. Fundamentos
- c. Marcos legais

PARTE 2 - Regulamentação da OODC

- a. Coeficiente de aproveitamento básico
- b. Fixação de áreas de aplicação da OODC no Plano Diretor
- c. Limites urbanísticos máximos para fins de aplicação da OODC
- d. Contrapartidas e fórmulas de cálculo

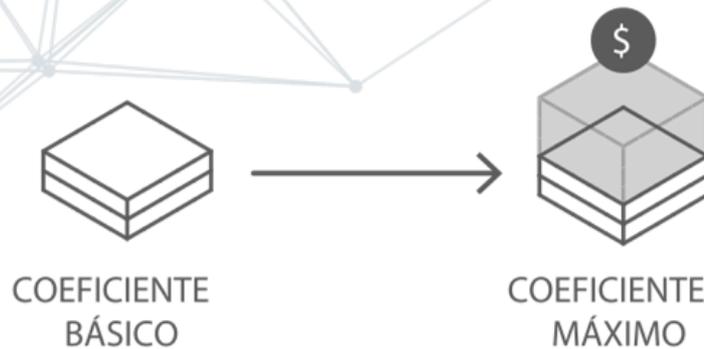
PARTE 3 - Implementação da OODC

- a. A OODC no licenciamento urbanístico
- b. Controle social na gestão dos recursos obtidos com a OODC
- c. Monitoramento da dinâmica urbana

Caracterização da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Conceito

Consiste na definição da **cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico** adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, **até o limite máximo de aproveitamento.**



«A OODC não é um imposto ou tributo, é um ônus vinculado à faculdade de exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, atribuível a proprietários de imóveis urbanos»

Supremo Tribunal Federal, Relator: Ministro Eros Grau – em 06 de março de 2008.

Caracterização da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

É legítimo que o poder público recupere para a coletividade parte do efeito da valorização.

- **Lógica do instrumento:** Os direitos adicionais ao definido pelo coeficiente de aproveitamento básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.
- **Objetivo:** Contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano.
- **Benefício:** Possibilitar melhor capacidade de investimentos públicos nas áreas carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos, contribuindo para a criação de um ambiente urbano mais homogêneo e com menor desigualdade entre as diferentes áreas urbanas.

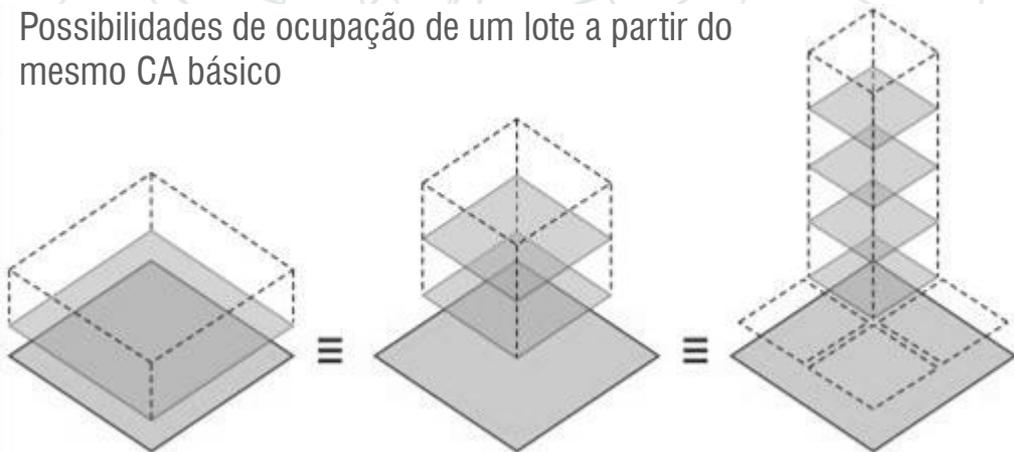
A obtenção de recursos com a OODC não pode ser considerada a principal finalidade da aplicação do instrumento, sob pena de se perder a sua motivação original de equidade.

Coeficiente de Aproveitamento – OODC

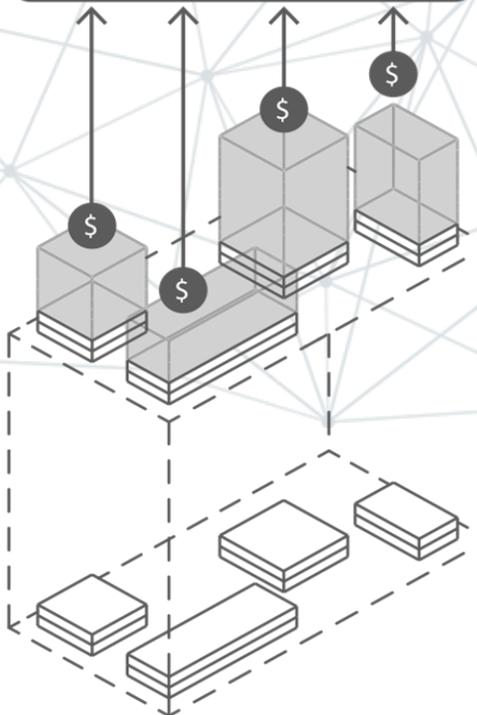
O Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico é o elemento mais importante para o embasamento da OODC.

A adoção de um **coeficiente único e unitário** de edificação foi realizada ou recomendada em diversas cidades brasileiras, porém outras cidades se apropriaram da ideia de maneira diferente, seja adotando um **coeficiente único não unitário**, seja adotando **coeficientes de aproveitamento básicos diferenciados**. Vale também destacar que em algumas cidades ocorreu um **processo de transição**. Em Natal, por exemplo, foi adotado desde 1994 o coeficiente único de 1,8, o qual mais tarde, em 2007, foi reduzido para 1,2.

Possibilidades de ocupação de um lote a partir do mesmo CA básico



Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano



COEFICIENTE MÁXIMO
É necessário pagamento
da Outorga Onerosa

COEFICIENTE BÁSICO
Não é exigida
contrapartida financeira



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

HIS Habitação de Interesse Social

Equipamentos Sociais

Patrimônio Cultural

Espaços Públicos

Planos de Bairro

Áreas Verdes

Transporte Público Coletivo,
Sistema Cicloviário, Sistema de
circulação de Pedestres

Unidades de Conservação Ambiental

Saneamento Ambiental

OODC_Contrapartidas e fórmula de cálculo

A divisão da **Área do terreno, em m²**, pela **Área construída computável total pretendida no empreendimento, em m²**, permite que o cálculo da contrapartida financeira possua um fator de proporcionalidade à área construída.

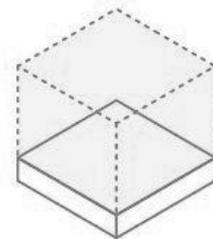


Área do terreno



Área construída computável total do empreendimento

O **valor do m² do terreno** refere-se ao valor dado pela Planta Genérica de Valores do município.



Dinheiro, terras, obras ou serviços. Seja qual for a natureza da contrapartida, seu equivalente monetário deve ser delimitado a partir de uma fórmula de cálculo para a cobrança da OODC.

OODC_Finalidades e aplicação dos recursos

Os benefícios financeiros obtidos com a aplicação da OODC **devem cumprir as finalidades previstas no próprio Plano Diretor**, com base em mecanismos de gestão que proporcionem efetivo controle social sobre a sua utilização.

Para isso, estes recursos financeiros devem ser geridos de forma diferenciada através de um Fundo Municipal específico.



Controle social para redistribuição dos recursos da OODC.



Elementos para debate

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Elementos para debate | TDC

PARTE 1 - Caracterização da Transferência do Direito de Construir – TDC

- a. Conceito
- b. Antecedentes
- c. Fundamentos e marcos legais

PARTE 2 - Regulamentação da TDC

- a. Modalidades de entendimento
- b. Áreas emissoras e receptoras
- c. Cadastro dos imóveis com potencial de transferência
- d. Finalidades e restrições de utilização
- e. Contrapartidas e fórmulas de cálculo
- f. Vinculação aos objetivos urbanísticos

PARTE 3 - Implementação da TDC

- a. Condições fundamentais de aplicabilidade
- b. Controle das transações
- c. Conversão do potencial transferível em valor financeiro
- d. Regra de equivalência e fórmula de cálculo

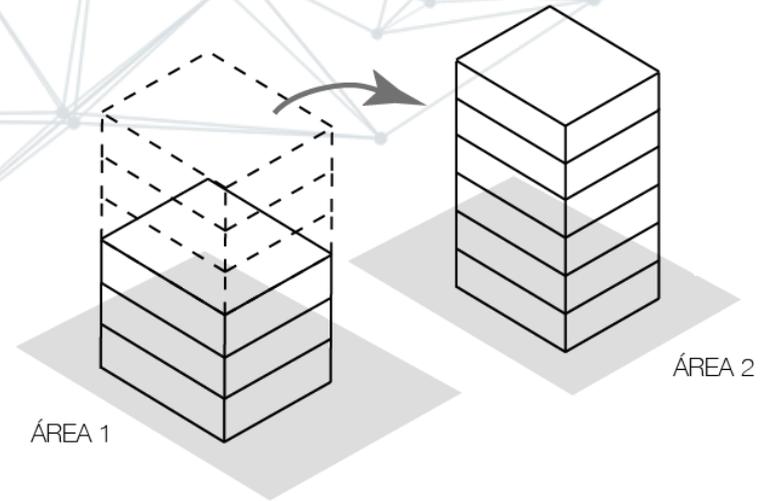
PARTE 4 - Interação do TDC com outros instrumentos da política urbana municipal

- a. Concorrência com a Outorga Onerosa do Direito de Construir

Transferência do Direito de Construir – TDC

Conceito

TDC consolidou-se como um instrumento de razoável utilização **nos casos de “perda” de potencial construtivo**, seja devido ao interesse ambiental, funcional ou histórico. Seu funcionamento está baseado na possibilidade de **realocação do potencial de construção** que é negado (pela Lei) a determinado proprietário de imóvel.



A TDC não pode existir sem um **fim social ou interesse público** claramente definido o que permite, ao poder público, autorizar a transferência do potencial construtivo para outra área/lote.

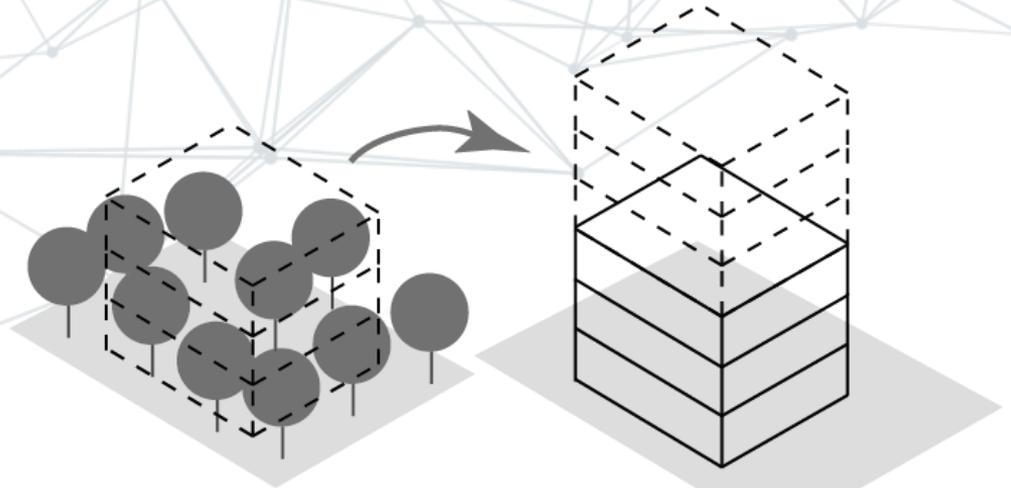
TDC_Quando poderá ser utilizada?

A TDC poderá ser utilizada quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

“I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – **preservação**, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, **ambiental**, paisagístico, social e cultural;

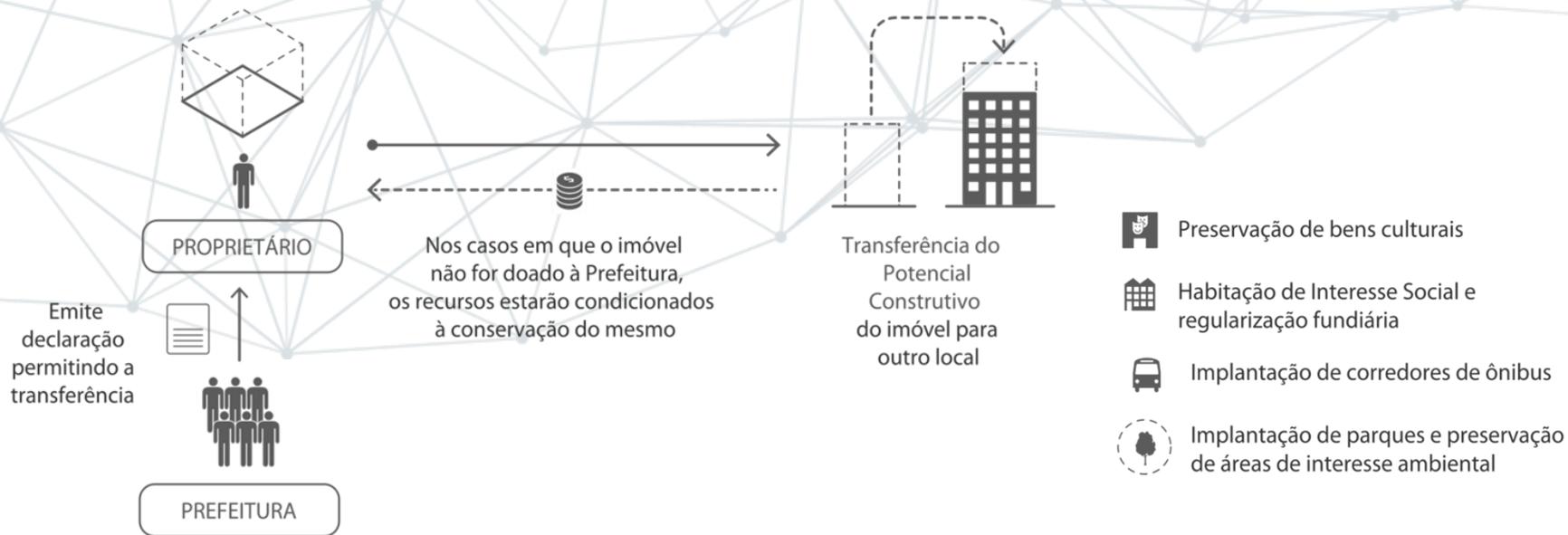
III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS.”



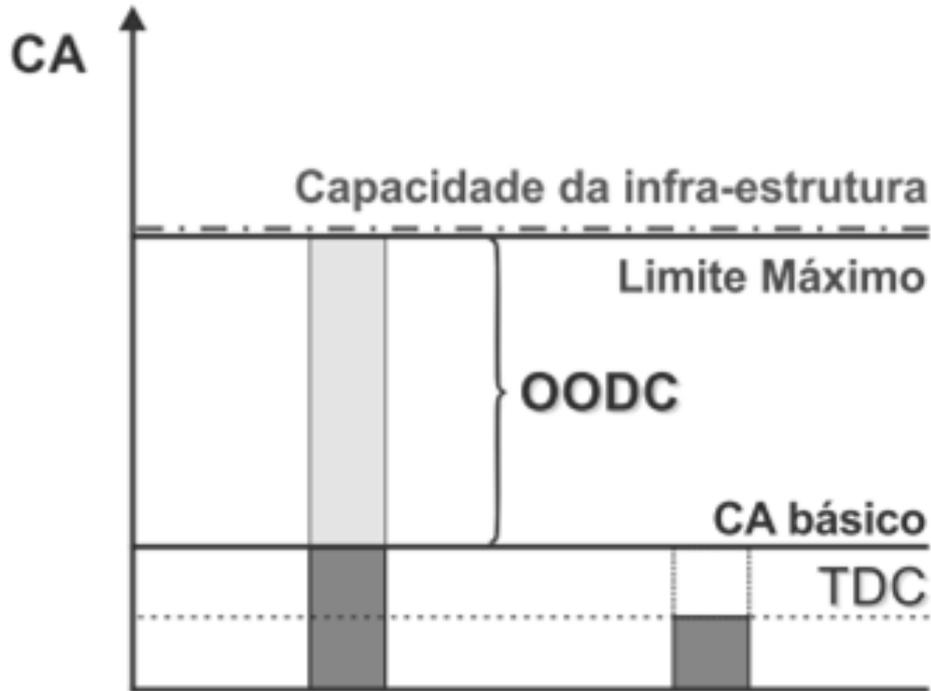
ÁREA 1: Estará preservada.

ÁREA 2: Receberá a transferência do potencial conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação de Solo e o Plano Diretor.

Todo imóvel possui um potencial construtivo, calculado a partir de sua área e de seu coeficiente de aproveitamento máximo. A Transferência do Direito de Construir permite que este potencial construtivo seja utilizado em outro local, em imóveis urbanos privados ou públicos, para viabilizar:

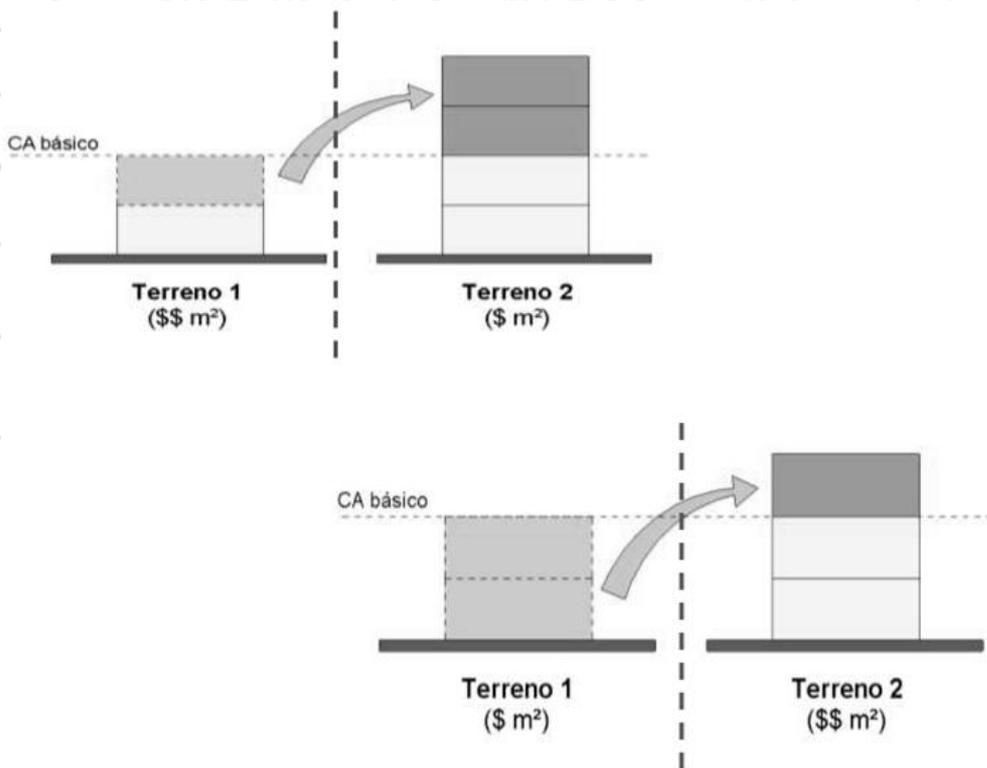


Relação entre a OODC e a TDC



Se os direitos adicionais são entendidos como pertencentes à coletividade e passíveis de pagamento de contrapartida, através da OODC, então os direitos à que a TDC se referem, vinculados à propriedade, são aqueles equivalentes ao coeficiente de aproveitamento básico definido para o conjunto dos terrenos urbanos.

TDC_Equivalência e regra de cálculo



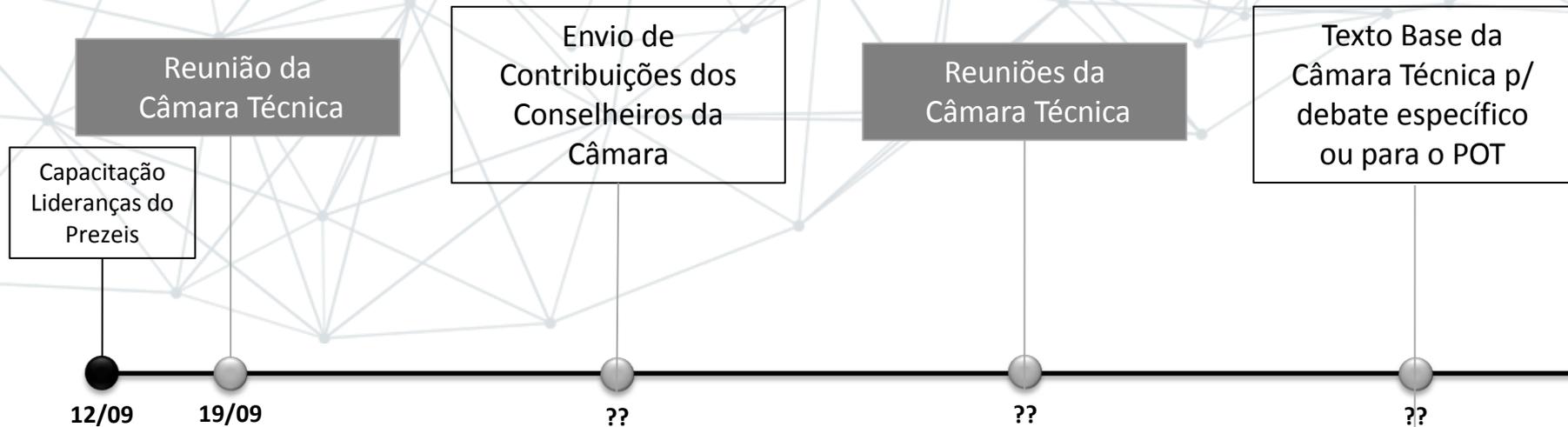
No Recife, o que se observa é um entendimento unilateral da aplicabilidade da TDC, voltado apenas para a zona receptora desses direitos. Ou seja, há uma regulamentação quanto ao destino dos direitos construtivos passíveis de serem alocados sem, no entanto, haver uma previsão quanto à forma ou ao local de onde esses direitos serão transferidos



Cronograma

AGENDA DE DEBATES E DESENVOLVIMENTO

Proposições para o Debate sobre os Instrumentos construção de uma agenda inicial



ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

