

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



Andréa Quadrado Mussi

Arquiteta e Urbanista - Doutora em Arquitetura

Professora e Pesquisadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED

PPGARQ – IMED

andrea.mussi@imed.edu.br

IMED

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



Como a **APLICAÇÃO** dos **INSTRUMENTOS** pode contribuir para que **PASSO FUNDO** se

Feita **PARA** e **COM** as **PESSOAS** ?

POSTURA PROPOSITIVA x Postura punitiva

PARCERIA PÚBLICA/PRIVADA x Jogo de forças

Momento de Reflexão e **AÇÃO**

Estabelecer sinergias

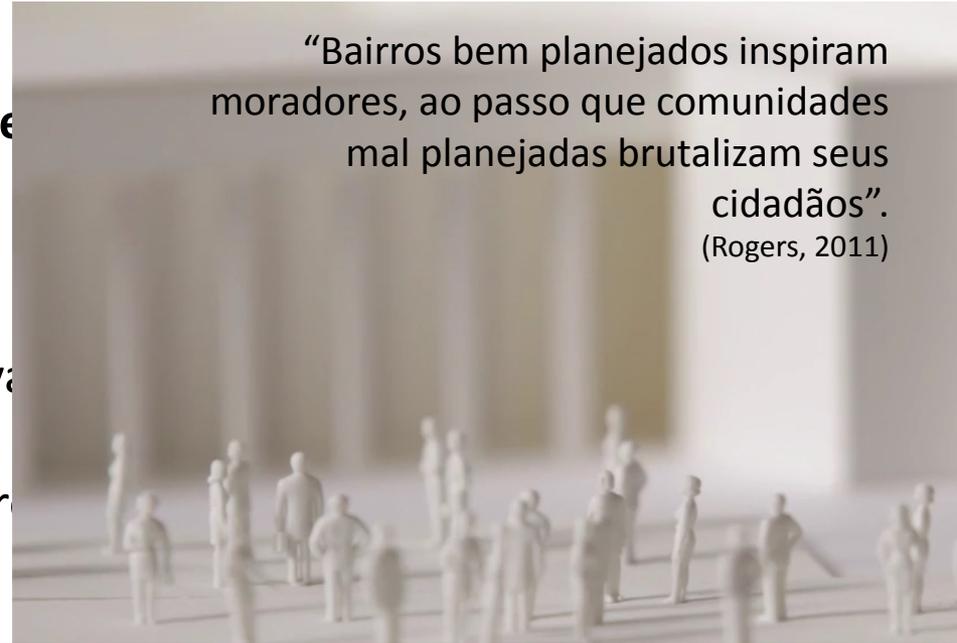
Buscamos soluções

Ações bottom-up

Ações Top-down

“Bairros bem planejados inspiram moradores, ao passo que comunidades mal planejadas brutalizam seus cidadãos”.

(Rogers, 2011)



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



Instrumentos urbanísticos de indução da **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

“Um bem imóvel, rural ou urbano, **cumpra sua função social** quando é utilizado de acordo com as **necessidades coletivas** e não apenas com o interesse de seu proprietário”.

(Cartilha Plano Diretor de São Paulo, 2014, p.15)

Ocupação desequilibrada

↓ **Ociosa**

áreas com boa infraestrutura

↑ **Maior**

áreas de vulnerabilidade urbana e ambiental



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

Instrumentos da Política Urbana

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- u) legitimação de posse.

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

Instrumentos da Política Urbana

IPTU Progressivo no Tempo

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Transferência do Direito de Construir

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

Direito de Preempção

Direito de Superfície

Consórcio Imobiliário

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Usucapião Especial

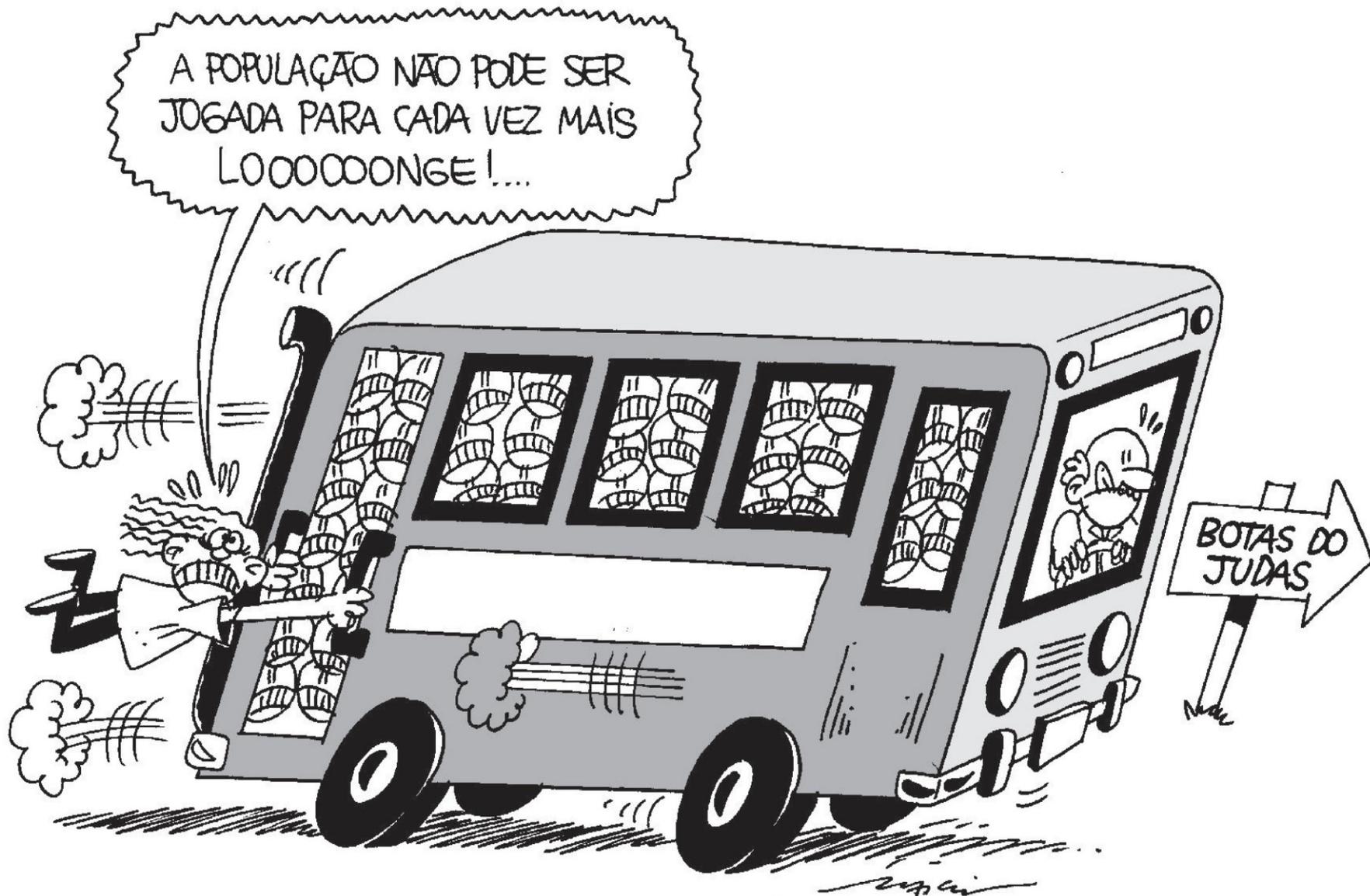
INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

Instrumentos urbanísticos de indução da função social da propriedade

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

O que é considerado imóvel subutilizado em Passo Fundo?

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

6.539.528

é o número de moradias que faltam no país

5.030.000

Imóveis estão vazios ou fechados

Dados de 2001

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

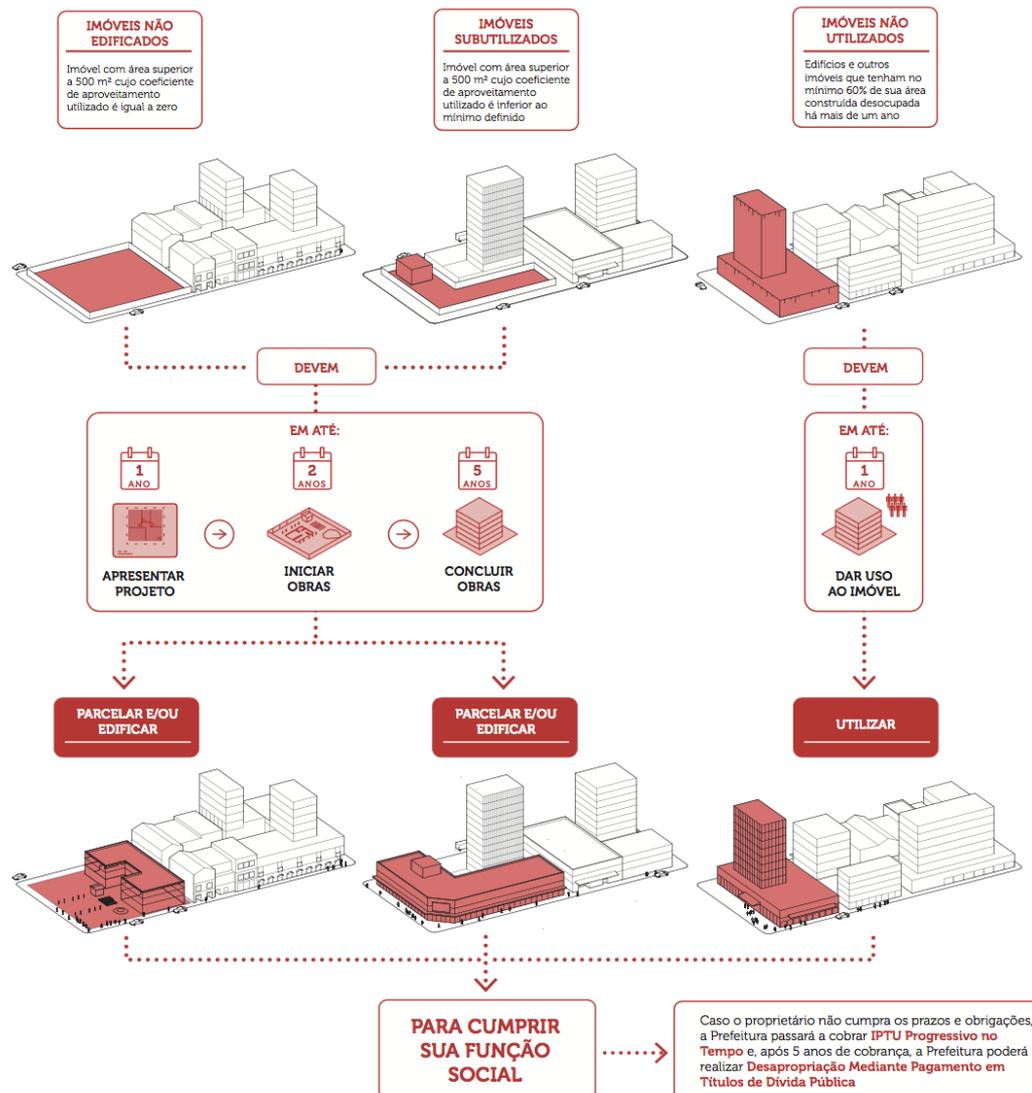
O que é considerado imóvel subutilizado em Passo Fundo?

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



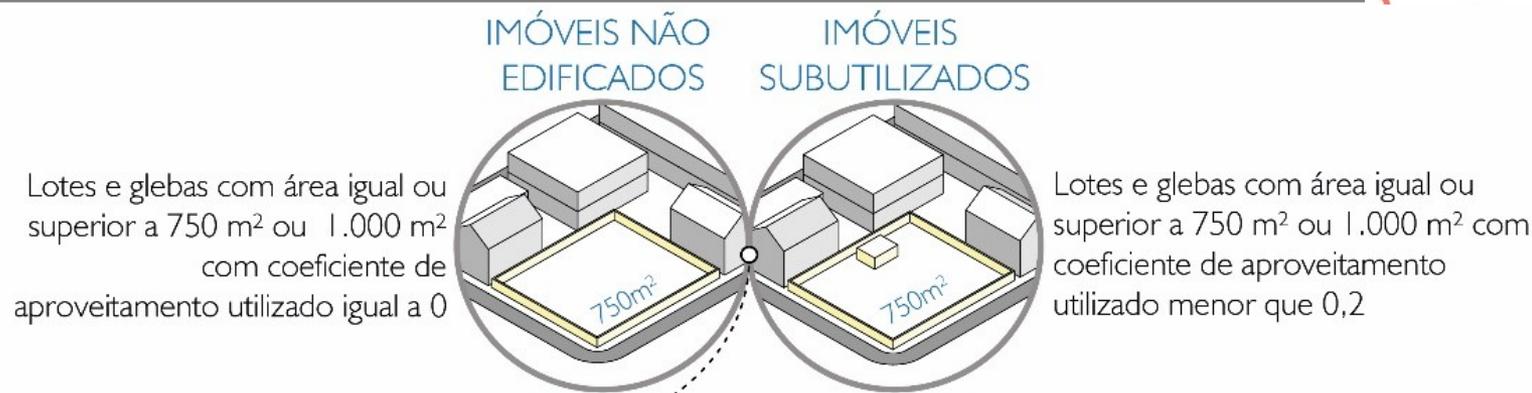
Sobrado em ruína, localizado na rua Sacadura Cabral, no Centro. Foi totalmente reconstruído internamente, abrigando 16 cômodos, e teve sua fachada restaurada.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

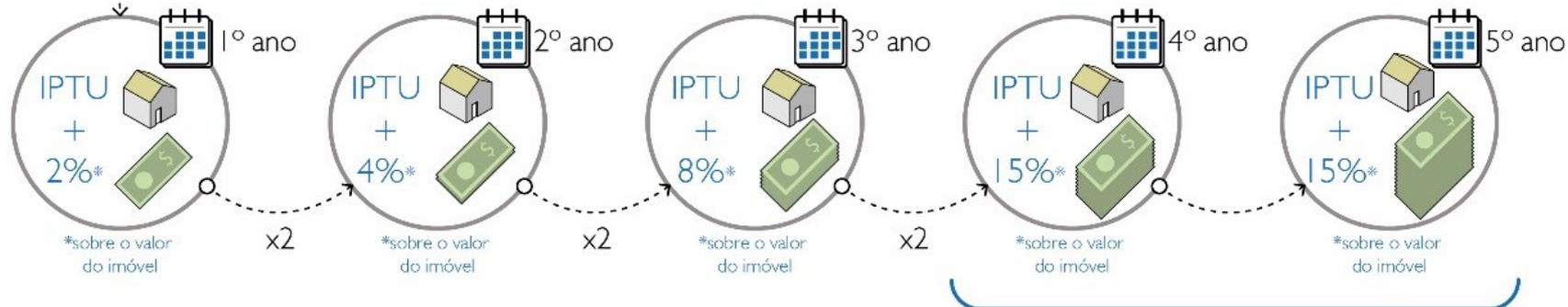


INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



Caso o proprietário não cumpra com as obrigações de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, aplica-se o IPTU progressivo



Ao atingir o limite de 15%, a alíquota será fixada até que se cumpram as obrigações de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou até que ocorra a desapropriação do imóvel pelo Poder Público

*percentagens exemplificativas

AGRICULTURA URBANA EM DETROIT, USA

Uso temporário de terrenos vagos

Ação bottom-up



POCKET PARKS

Uso temporário de terrenos vagos



ACESSO A TERRA URBANA DE QUALIDADE

Acesso Casa – Moradia – Habitação

Não podemos fechar os olhos!

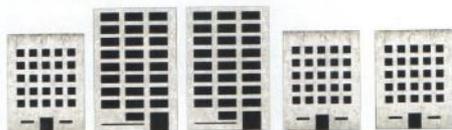
ONDE VIVER?
WHERE TO LIVE?



CORTIÇOS



AUTOCONSTRUCTIONS



SOCIAL HOUSING



FAVELAS

ETOS IN SÃO PAULO





INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

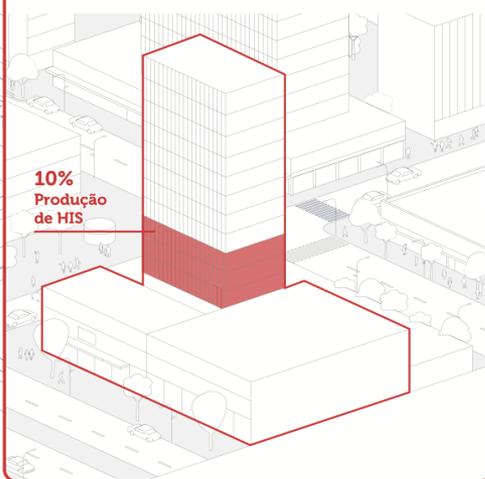


CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

COTA DE SOLIDARIEDADE

- Todo empreendimento maior que 20.000m² deve doar o correspondente a 10% de sua área construída para produção de HIS ou aquisição de terrenos
- Como contrapartida, estes 10% não serão considerados área computável

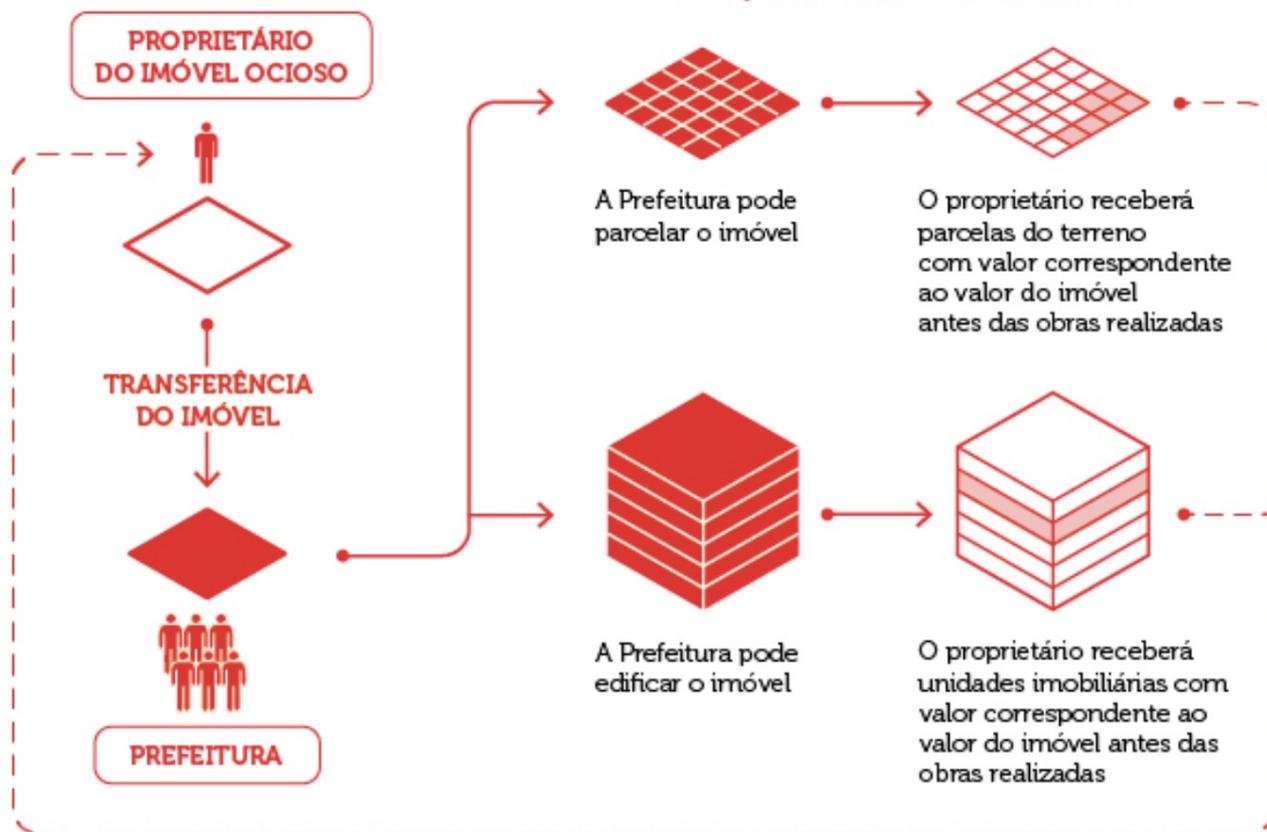
10%
Produção
de HIS



CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O proprietário do imóvel ocioso poderá propor à Prefeitura uma parceria, o **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**:

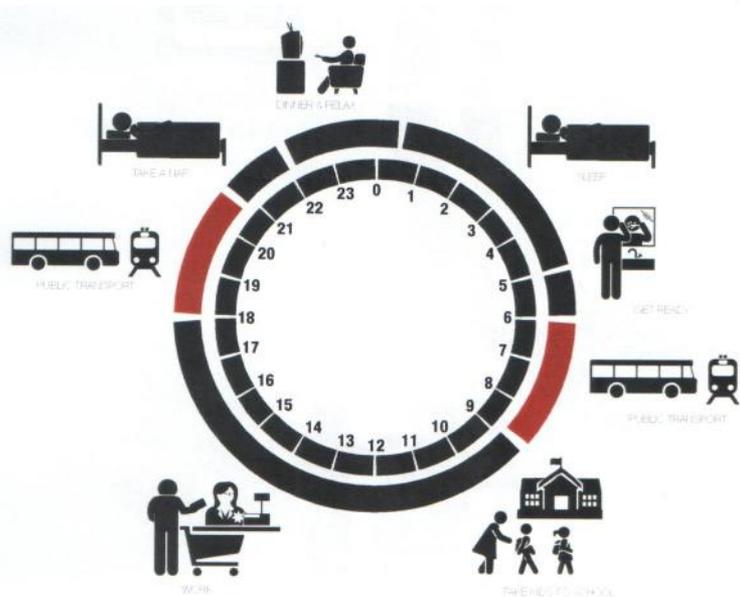
CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



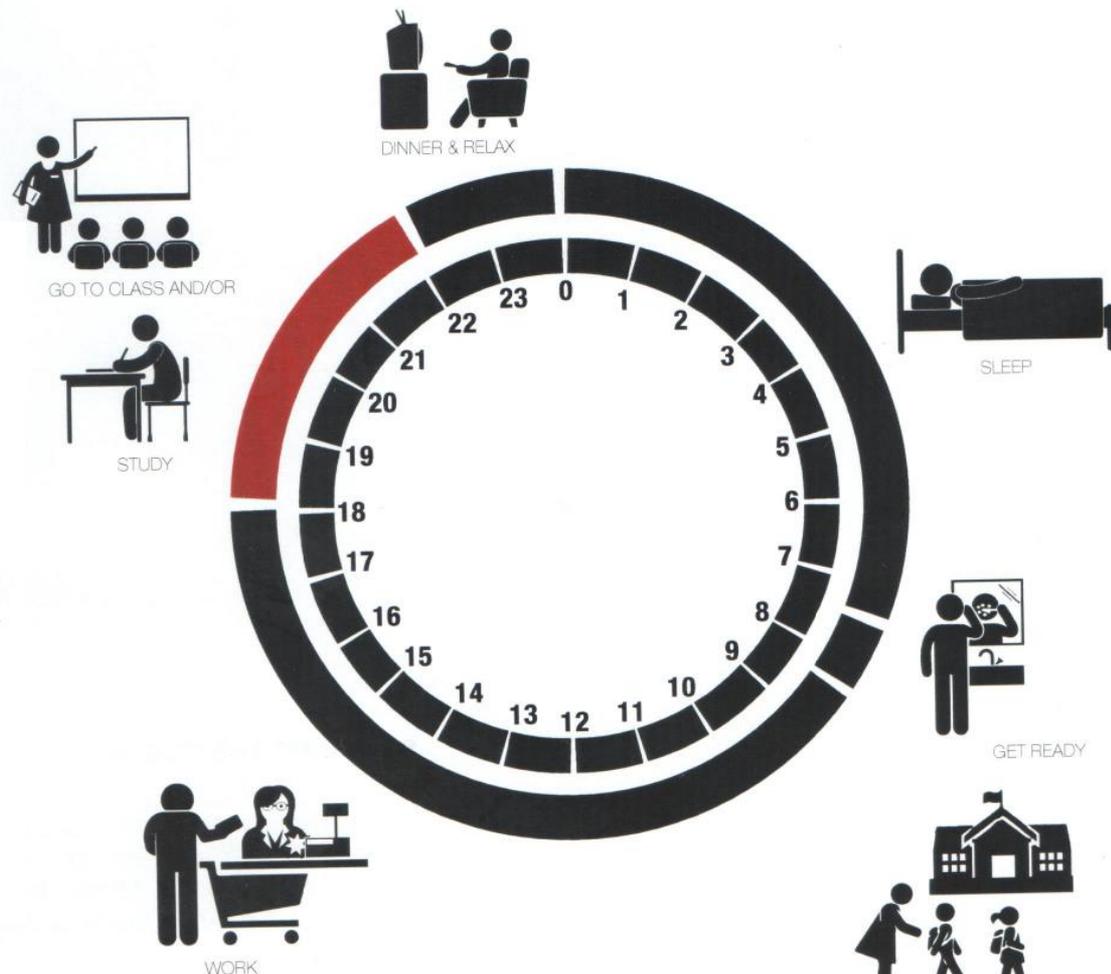


ACESSO A TERRA URBANA DE QUALIDADE

Acesso Casa – Moradia – Habitação



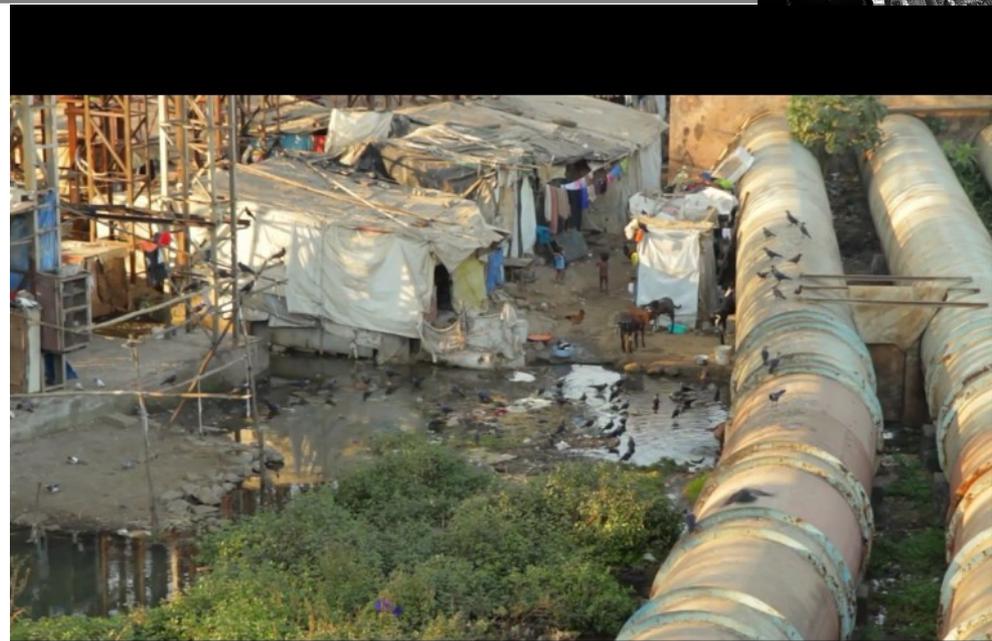
Daily rhythms of *sem tetos* living in periphery.



Daily rhythms of *sem tetos* living in occupation in the centre.

ACESSO A TERRA URBANA DE QUALIDADE

Acesso Casa – Moradia – Habitação



Mumbai, Índia (Urbanized, 2011)



ACESSO A TERRA URBANA DE QUALIDADE

Acesso Casa – Moradia – Habitação

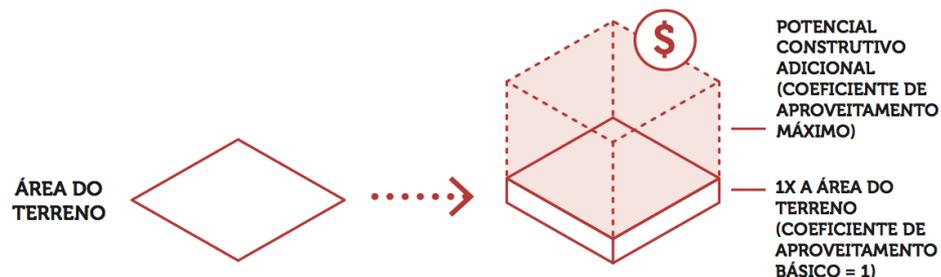


INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:



O QUE ACONTECE COM CONSTRUÇÕES ACIMA DO C.A. BÁSICO = 1?

Caso o empreendedor queira construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, terá que pagar uma **contrapartida financeira** chamada Outorga Onerosa, que é destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)



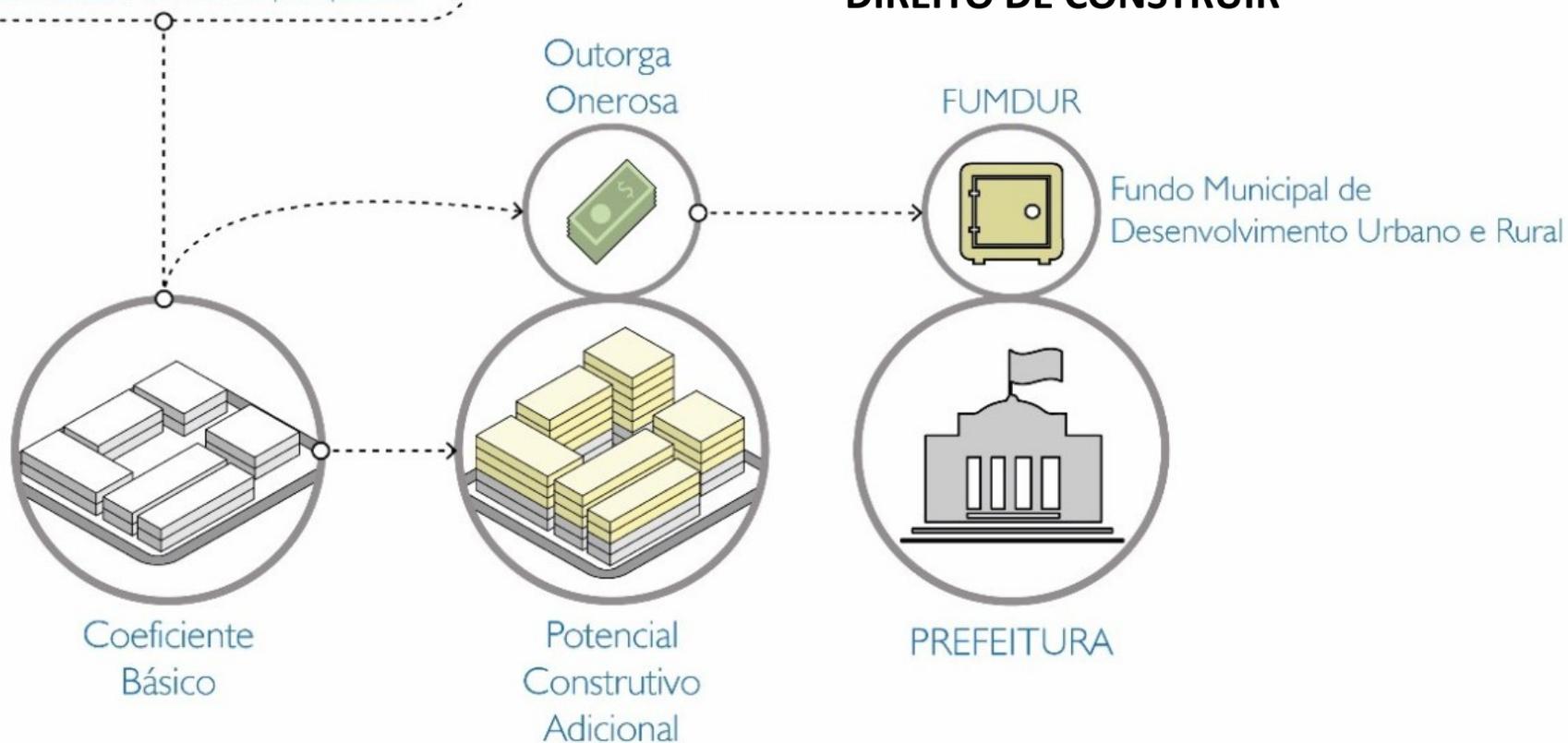
OS RECURSOS SÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO:



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

Em toda Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o coeficiente básico é igual a 1, o que significa que o proprietário pode construir o equivalente a 1x a área do lote. Para construir mais, o proprietário poderá fazê-lo mediante um pagamento a FUMDUR, chamado de Outorga Onerosa, sendo o limite postulado pelo Coeficiente Construtivo Máximo definido para aquela área.

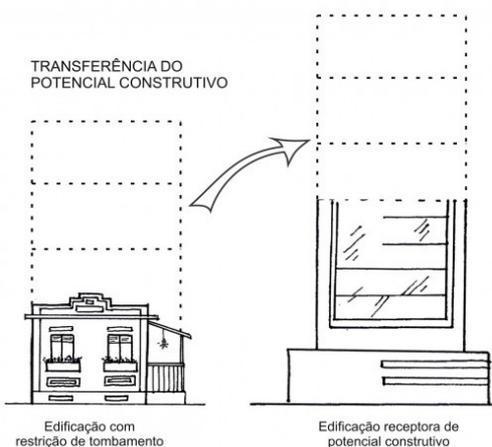


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



- preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, paisagístico, social e ambiental
- melhoramentos viários
- implantação de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo
- provisão habitacional de interesse social
- regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda
- implantação de parques, espaços livres e áreas verdes
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários.





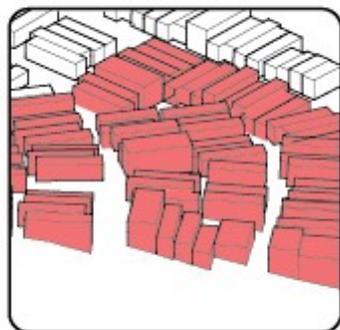
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): TIPOS DE ZONAS

As áreas demarcadas como ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à **promoção de moradia digna** para população de baixa renda. Foram definidos 5 tipos de ZEIS:

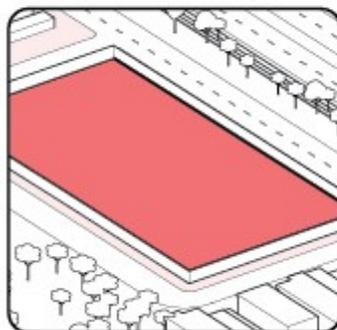
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda



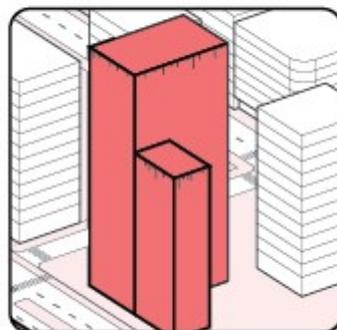
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização



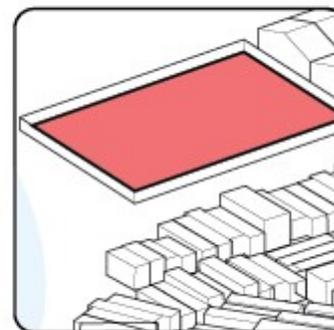
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura



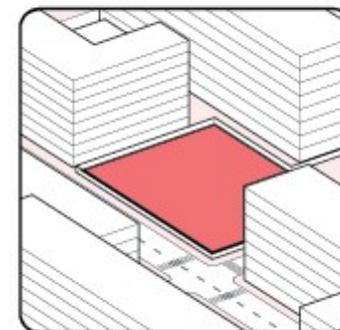
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais



ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas

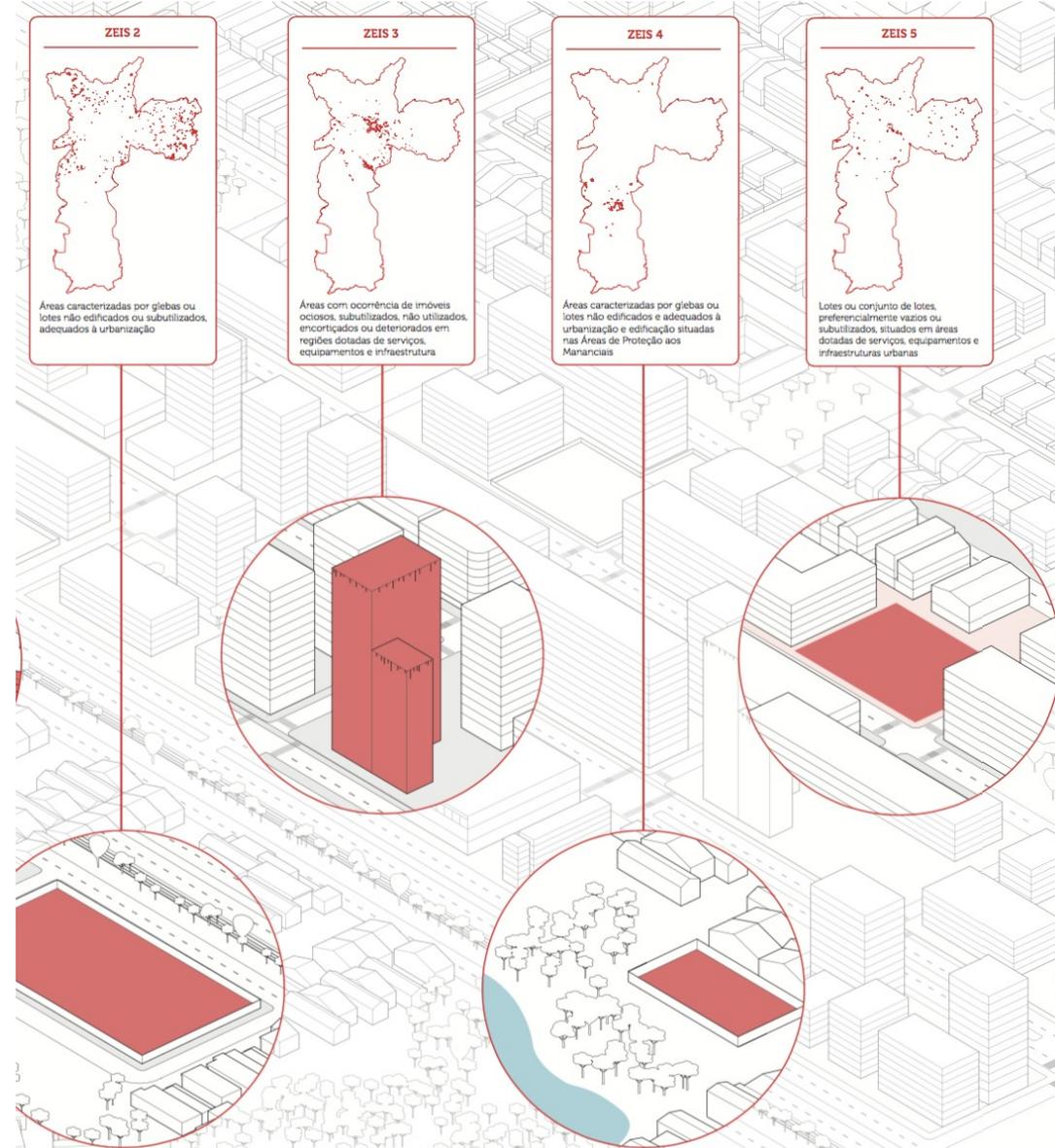


INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Plano Diretor e outros instrumentos que o compõe



ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



OBRIGADA!

Andréa Quadrado Mussi

Arquiteta e Urbanista - Doutora em Arquitetura

Professora e Pesquisadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED

PPGARQ – IMED

andrea.mussi@imed.edu.br

