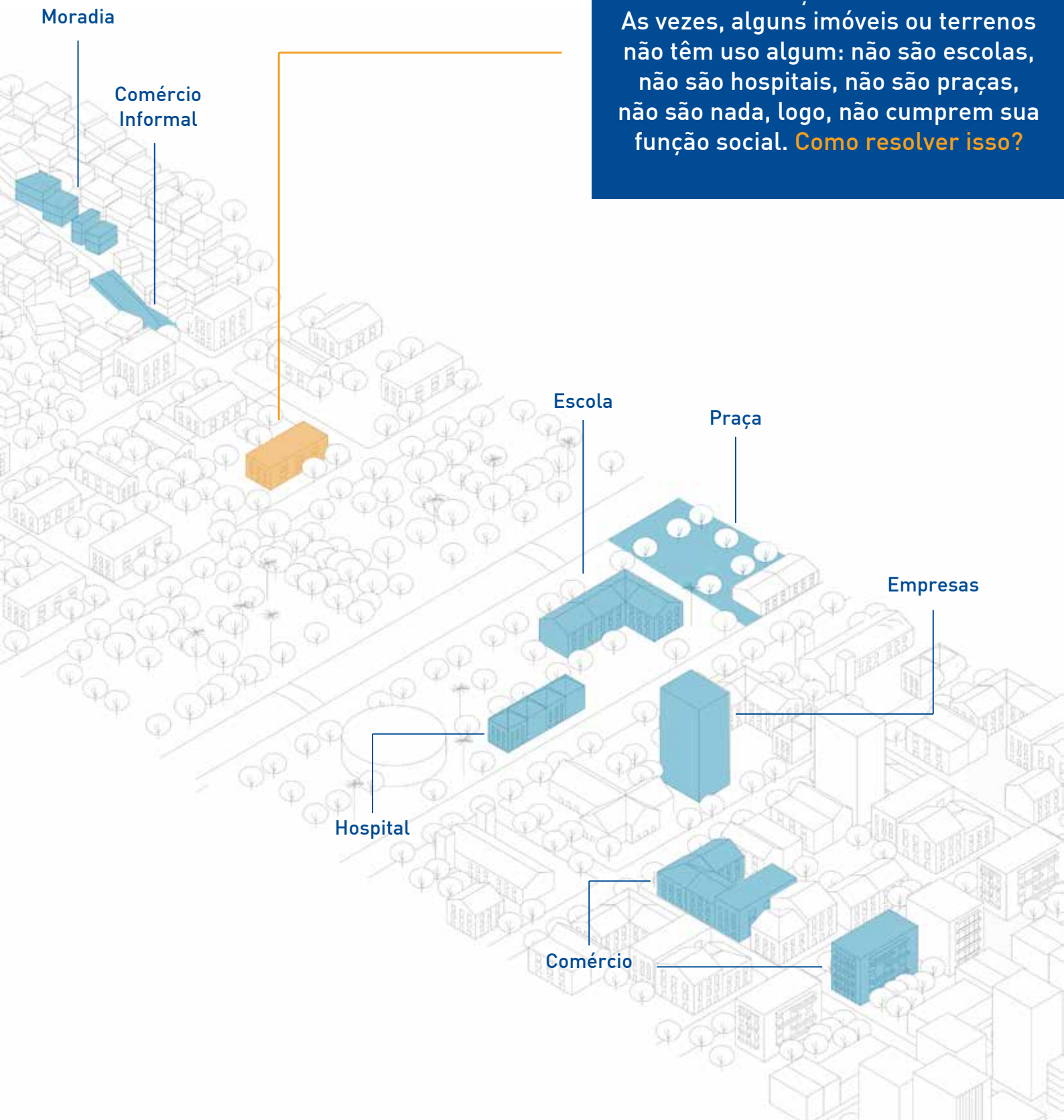




CARTILHA DOS INSTRUMENTOS



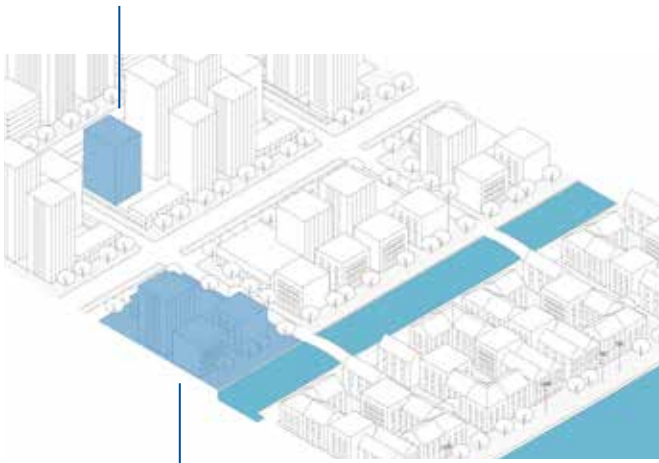
Cada pedaço da cidade tem uma função e um uso. As vezes, alguns imóveis ou terrenos não têm uso algum: não são escolas, não são hospitais, não são praças, não são nada, logo, não cumprem sua função social. **Como resolver isso?**

O Estatuto das Cidades estabeleceu um conjunto de procedimentos, chamados de **Instrumentos Urbanísticos** que devem ser previstos pelo Plano Diretor Municipal. Eles vão contribuir para diminuir as desigualdades e o melhorar o acesso das pessoas às infraestruturas urbanas.

PEUC E IPTU PROGRESSIVO

1

O proprietário recebe uma notificação para que ele dê uso ao seu imóvel ou terreno.



ou realize o parcelamento do terreno para construir ou usar.

2

O IPTU Progressivo é aplicado

3

Ocorre a desapropriação mediante pagamento da dívida pública.

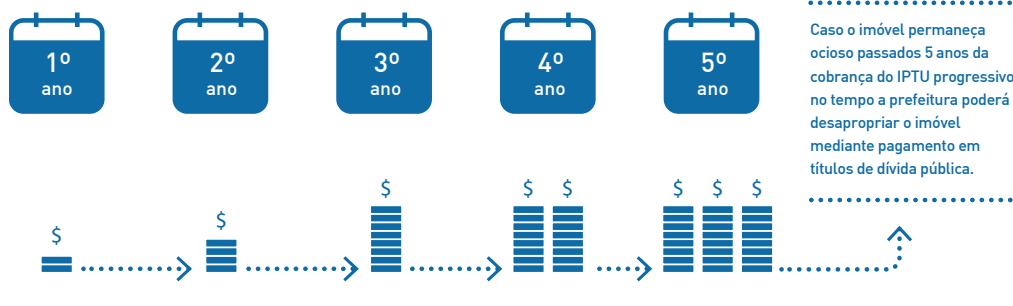
No Plano Diretor, os **Instrumentos Urbanísticos** servem para, em um grande acordo com todos os segmentos que compõem a sociedade (Poder Público, ONGs, Associações, organizações e movimentos sociais, academia e empresariado), serem definidas as regras para que a cidade cumpra sua função social sem ferir o direito de propriedade.

Primeiro o poder público aplica o **PEUC** (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória) que é uma notificação ao proprietário para que ele possa comprovar o parcelamento, edificação e/ou utilização do terreno ou edificação, nos prazos preestabelecidos. Caso o proprietário não cumpra com a função social do seu imóvel, o Poder Público poderá aplicar o **IPTU Progressivo**, ou seja, o valor do IPTU receberá um aumento anual, também por um período determinado, para estimular que o terreno ou imóvel cumpra sua função social.

Caso o proprietário pague o IPTU progressivo e mesmo assim não dê um uso a sua propriedade, o município poderá manter o IPTU mais caro ou desapropriar o terreno/imóvel mediante pagamento de títulos de dívida pública.

IPTU Progressivo no Tempo

Enquanto o proprietário do imóvel não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a função social da propriedade o seu IPTU irá aumentar anualmente:

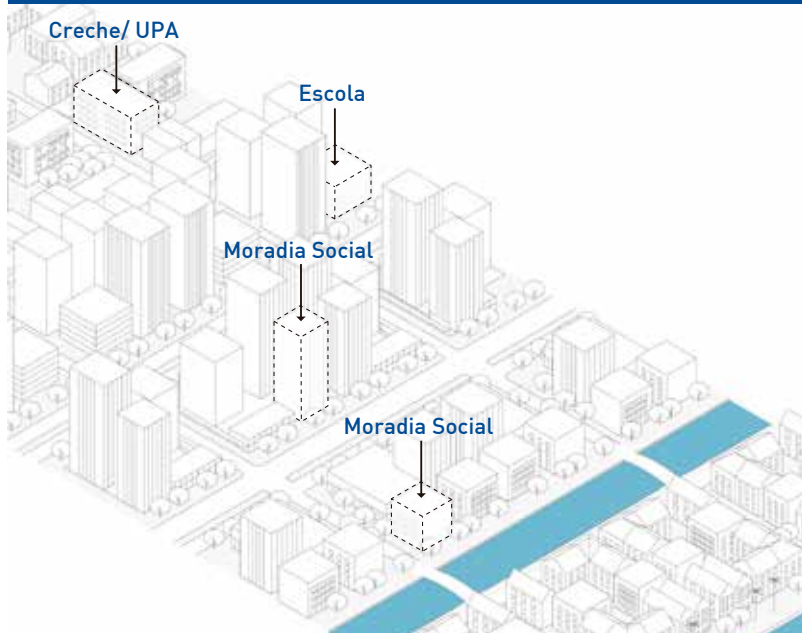


ARRECAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

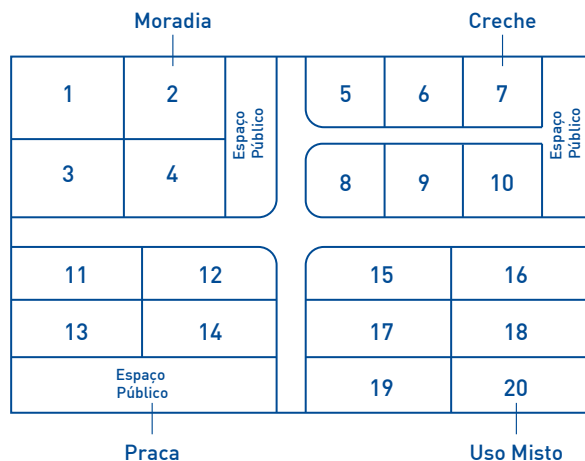
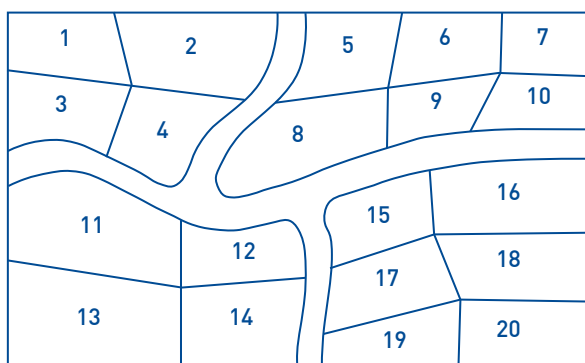
1 Há a identificação dos bens abandonados e com débito de IPTU.

2 Os bens arrecadados pelo Poder Público são utilizados para moradia social e equipamentos públicos como creches, escolas e

O instrumento de Arrecadação de Bens Abandonados já é regulamentado e estabelece regras para Arrecadação de prédios abandonados e com débito com IPTU com o objetivo de cumprimento da função social da propriedade. Tais imóveis, após arrecadados, podem ser utilizados para moradia social, e equipamentos públicos



PROJETO DE REORDENAMENTO URBANO



1 Definição do número mínimo de proprietários que querem participar do projeto.

3 Definição da forma de financiamento dos projetos.

2 Definir as necessidades do projeto (habitacional, equipamento social, áreas de lazer, comércio, etc).

4 Implantação do projeto e processo de acompanhamento e monitoramento.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

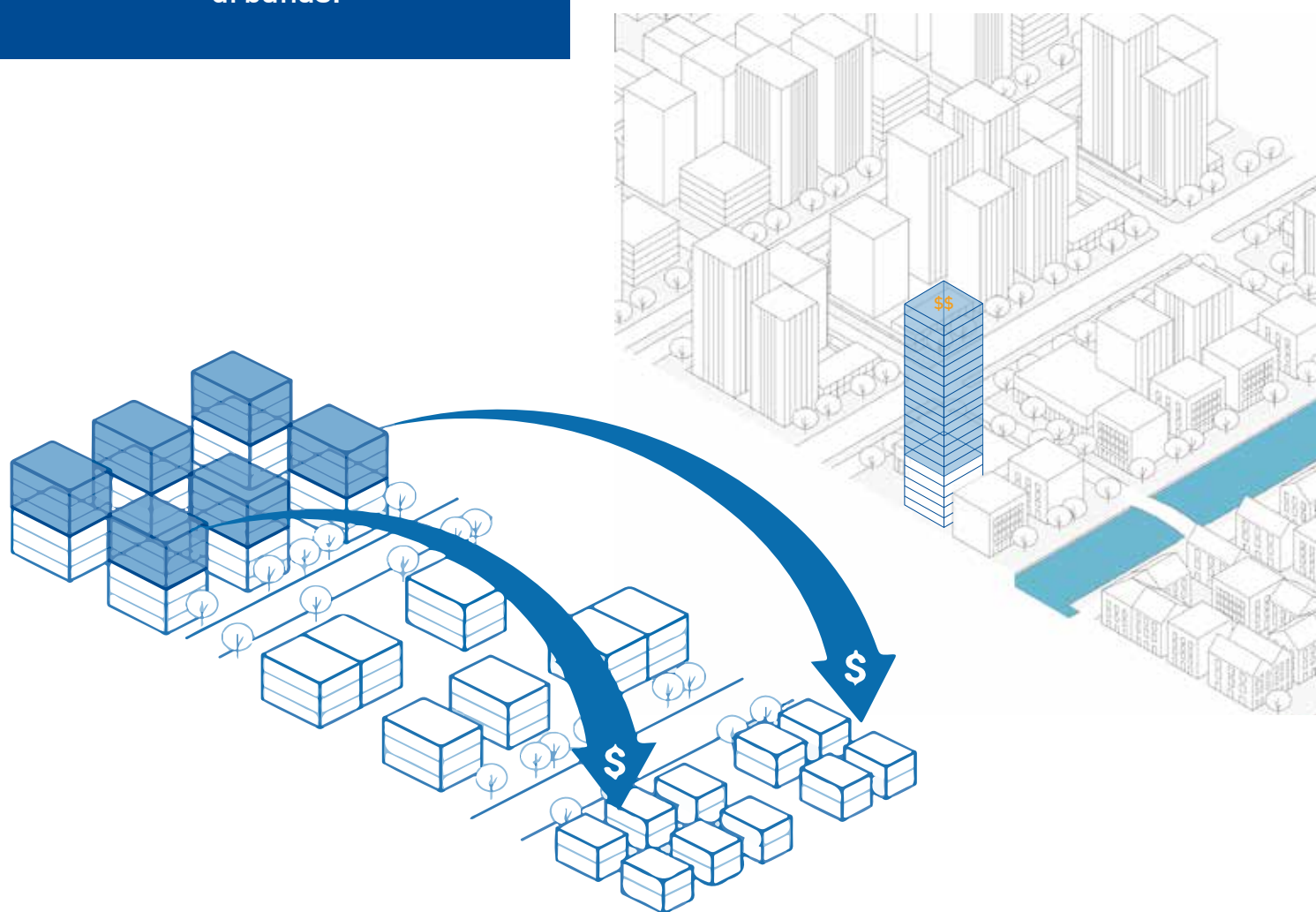
1

O direito de construir além da área do terreno será comprado ao Município até o limite estabelecido no Plano Diretor.

2

O dinheiro recebido pela outorga irá ser destinado para Habitação de Interesse Social ou melhorias urbanas.

A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional mediante o pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos pelo Plano Diretor..

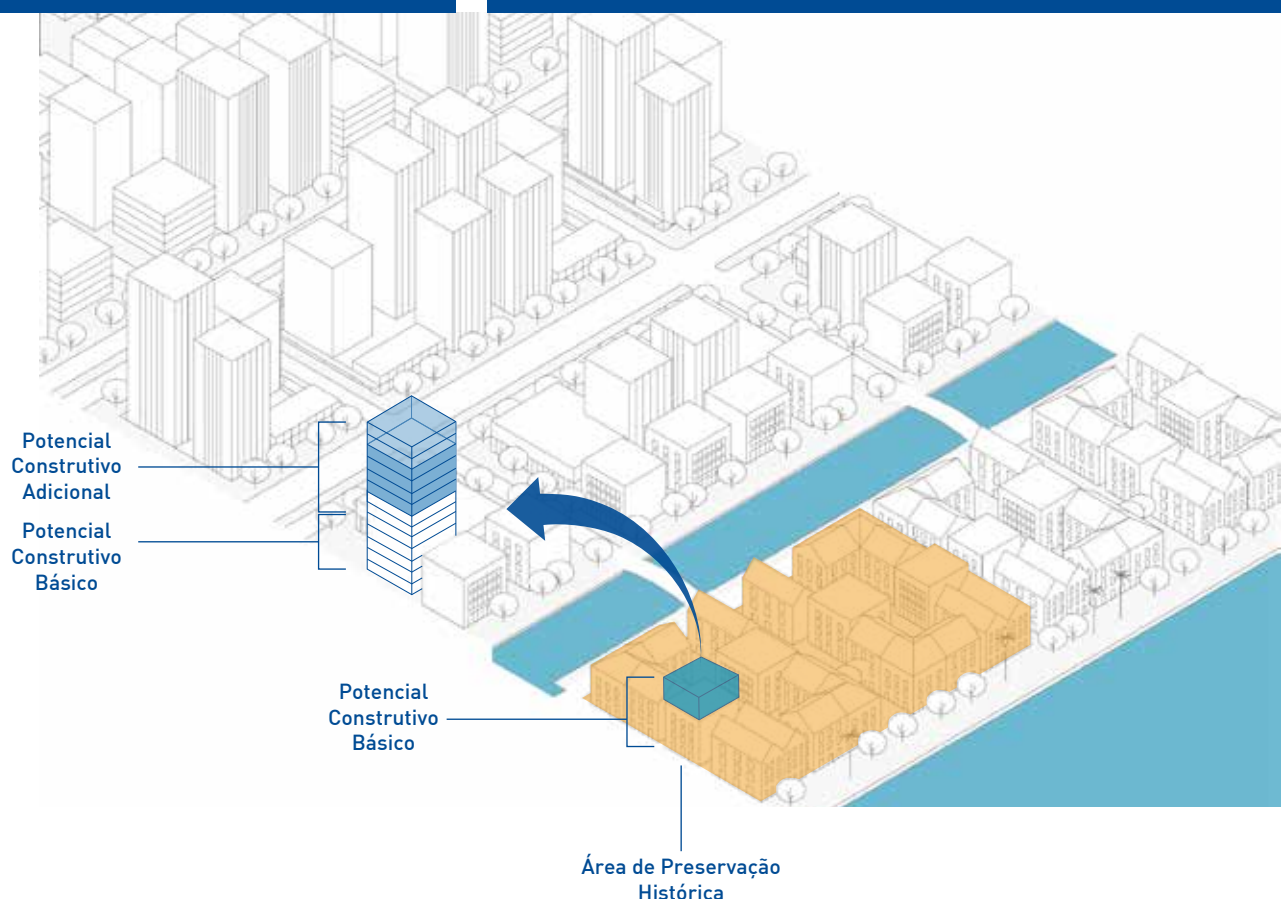


TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

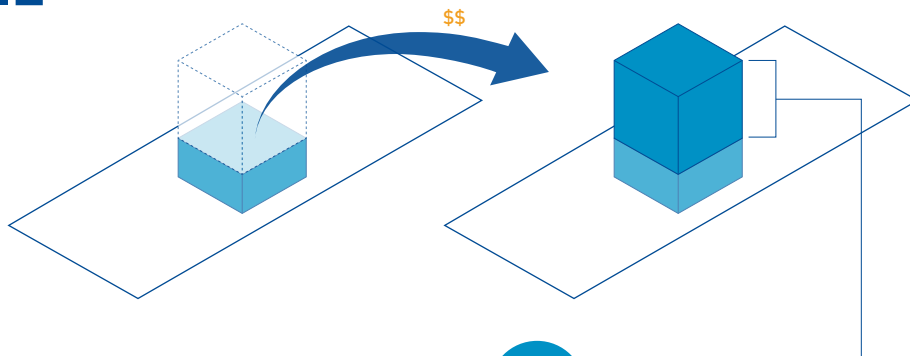
1 Restrição de direito de construir em imóveis de proteção histórica ou ambiental

2 A TDC permite transferir ou construir em outra o que não pôde ser edificado no terreno original. Esse potencial pode ser usado

A **TDC** permite redirecionar o direito de construir de uma área para outra, assegurando o aproveitamento econômico de um imóvel QUE TEVE limitações ao direito de construir em prol do interesse público. Para a TDC ser efetivada, devem ser definidas regras para o cedente (imóvel que gera o potencial passível de transferência) e para o receptor (imóvel que recebe a área construída transferida). A TDC é uma operação entre privados, uma vez que o “comprador” de TDC faz isso como alternativa de pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa à Prefeitura.



DIREITO DE SUPERFÍCIE

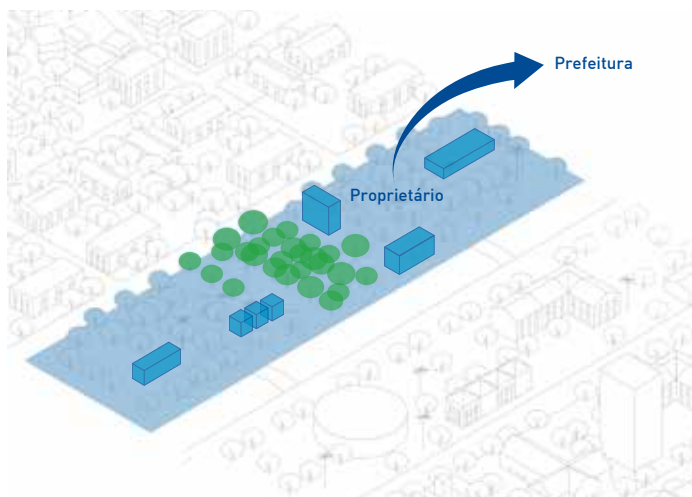


1 O proprietário concede o direito de utilizar a superfície, subsolo e espaço aéreo do seu terreno permitido a outro, por tempo determinado ou indeterminado. O Município pode conceder o direito de superfície de um terreno público para a construção de um CMEI.

2 O superficiário tem preferência na compra do terreno / novo imóvel.

3 Terminado o prazo da concessão, a construção poderá se tornar propriedade de quem concedeu o

CONSORCIO IMOBILIÁRIO



Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas

1 Poder público demonstra interesse por uma área ou terreno e valorização de plano urbanístico.

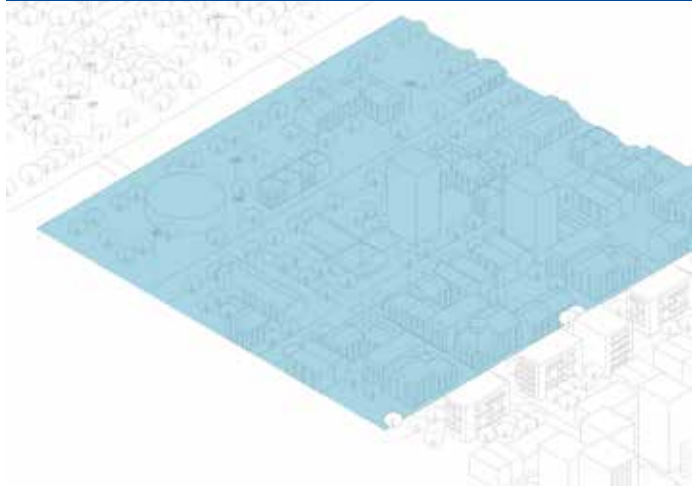
2 Estabelece-se o consórcio entre poder público e o proprietário, que cede o terreno

3 A prefeitura realiza o plano urbanístico.

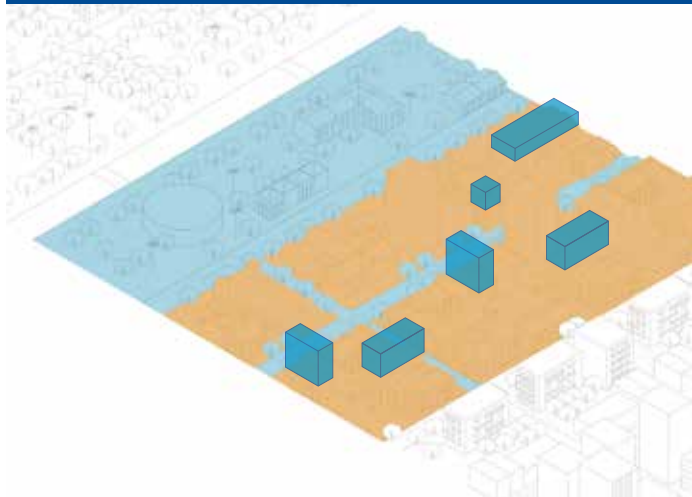
4 O proprietário recebe como pagamento algumas unidades imobiliárias, na proporção do valor do seu terreno, devidamente urbanizadas.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

1 O Poder Público define uma área de intervenção e inicia o plano urbanístico.

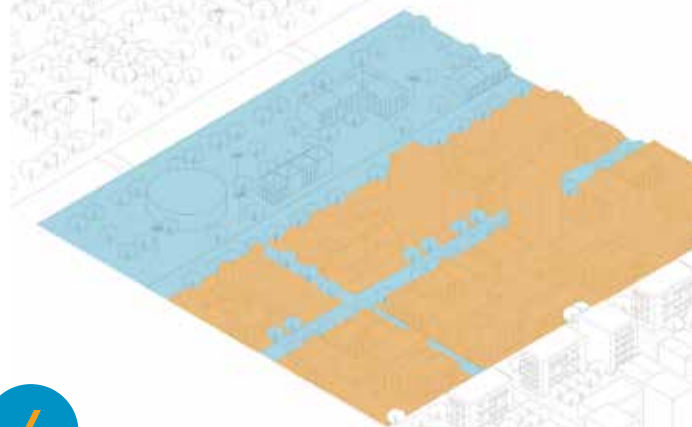


3 O Poder Público leiloa os metros quadrados de acordo com o plano urbanístico.



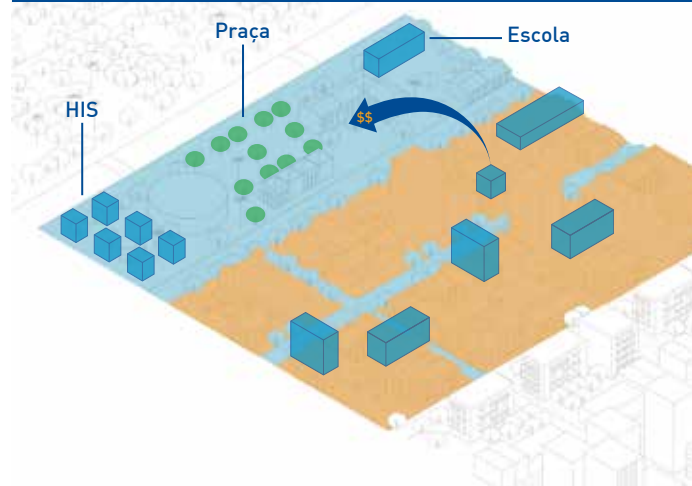
2

Após delimitadas as áreas, define-se onde haverá adensamento e intervenções e quantos metros quadrados poderão ser construídos e vendidos, em leilão, pelo Poder Público



4

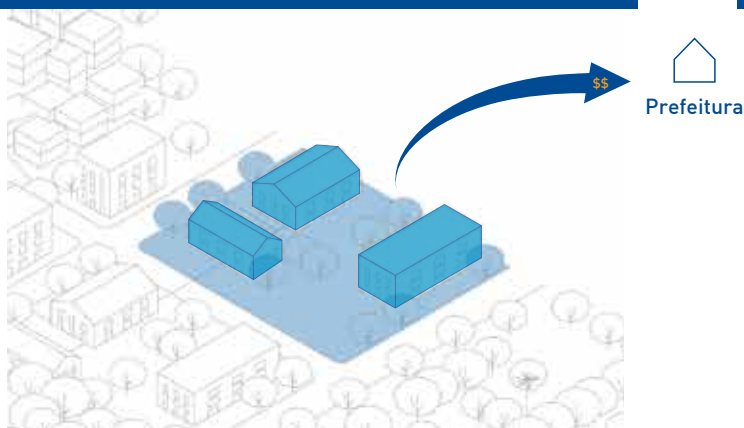
O dinheiro recebido com a venda do potencial de construção é depositado em um fundo e utilizado para executar as melhorias previstas no plano urbanístico da Operação, que obrigatoriamente envolverá investimento em ZEIS.



DIREITO DE PREEMPÇÃO

1 Poder público tem interesse em área ou imóvel para construir, por exemplo, uma UPA.

2 Aplica-se o direito de preempção para que o poder público tenha preferência na compra.



O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para a aquisição de imóvel objeto de venda entre particulares, ou seja, antes do proprietário colocar o seu imóvel à venda, ele precisa consultar se o Poder Público tem interesse em comprar.

3 Constrói-se equipamentos públicos para atender o interesse social.

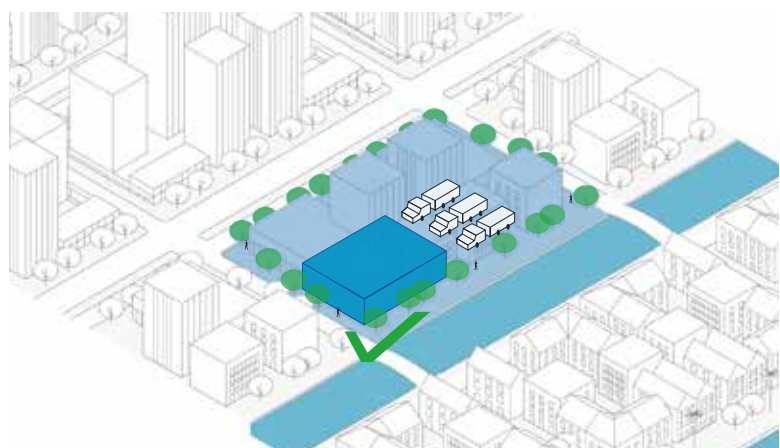
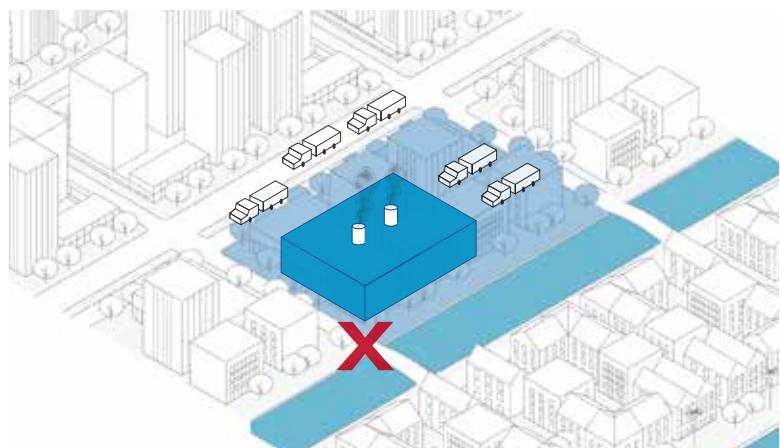


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1 Um particular tem interesse em desenvolver um empreendimento cujo porte ou natureza caracterizam um impacto além do regularmente observado na cidade.

2 Ele deverá elaborar ou contratar estudo que avalia os impactos do empreendimento na estrutura

3 Com base no estudo, serão definidas adequações no projeto e medidas que permitam que seja implantado em harmonia com o ambiente urbano promovendo a preservação do ambiente coletivo.



PROJETO ESPECIAL

1

Serão desenvolvidos Projetos Especiais em áreas cujas características e especificidades visem intervenções que promovam a requalificação urbana, a dinamização econômica com inclusão socioespacial e cuidados ambientais, podendo os planos específicos estabelecerem parâmetros próprios para a área em que incidem.

2

A delimitação preliminar da área do projeto está no Plano Diretor .

3

Será desenvolvido o projeto urbanístico com definição dos parâmetros específicos que atendam às diretrizes definidas para a área.

