



jogo do

ESTATUTO DA CIDADE

Manual de Instruções
Rurópolis

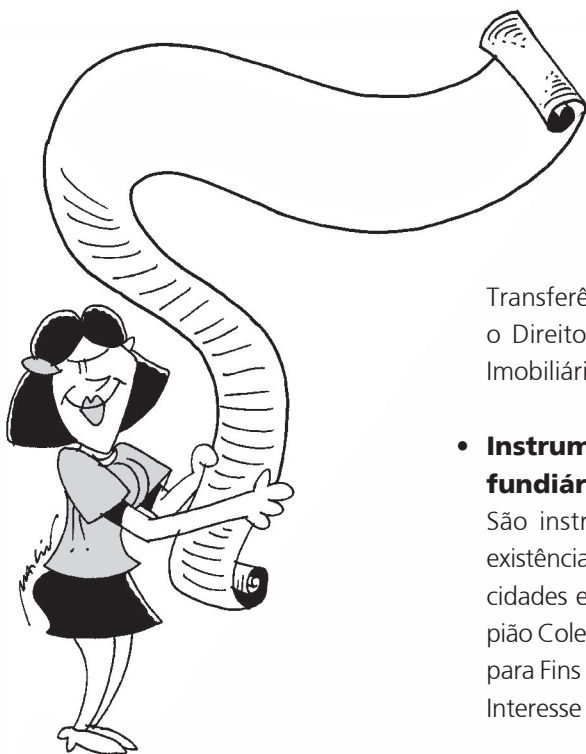
Apresentação



Fazer o **Jogo do Estatuto da Cidade** surgiu como uma possibilidade de lidar com os diferentes públicos envolvidos na construção cotidiana da cidade de uma maneira lúdica: ao mesmo tempo em que são propostas discussões de situações urbanas conflituosas, são apresentadas alternativas usando os novos instrumentos contidos no Estatuto.

A proposta é despertar os diversos atores que convivem e constroem o espaço urbano, por meio do jogo de papéis, do interesse pelo conhecimento dos instrumentos de regulação urbanística disponíveis pelo Estatuto, estimulando a reflexão sobre as inúmeras possibilidades de soluções das questões que afetam as cidades.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma lei que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal, e contém instrumentos de regulação urbanística que contribuem para que as populações dos centros urbanos tenham assegurado o seu direito de viver em cidades mais justas e equilibradas. É uma lei nacional, e assim sendo, deve ser considerada por todos os municípios brasileiros. Por outro lado, o Estatuto traz um desafio para a política urbana dos municípios: para implementá-lo é necessário conhecer as potencialidades da legislação, e as maneiras como ela pode ser apropriada por lideranças comunitárias, prefeitos, planejadores urbanos, técnicos das administrações municipais, sindicalistas, empresários, legisladores, representantes de ONGs, enfim, por todos os atores que vivem e atuam no espaço urbano.



As inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos:

- **Instrumentos de indução do desenvolvimento urbano**

É um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – e não apenas indicar – as formas desejadas de ocupação e uso do solo: a edificação e parcelamento compulsórios, o IPTU Progressivo no Tempo, a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, a

Transferência de Potencial Construtivo, o Direito de Preempção, o Consórcio Imobiliário e outros.

- **Instrumentos de regularização fundiária**

São instrumentos que reconhecem a existência de ocupações irregulares pelas cidades e enfrentam a questão: Usucapião Coletivo, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

- **Instrumentos de participação popular e democratização da gestão urbana**

São instrumentos que ampliam o espaço da cidadania nos processos de tomada de decisão sobre o destino das cidades e obrigam a existência da participação da população em todas as etapas do planejamento: Conselhos de Desenvolvimento Urbano, Consultas e Audiências Públicas, Plebiscito, Estudos de Impacto de Vizinhança, Orçamento Participativo.

Como jogar



- O mediador escolhe a situação-problema mais parecida com as situações reais vividas no município de origem das pessoas presentes.
- Os participantes são separados em grupos, de acordo com a quantidade de personagens que compõem a situação a ser jogada. Forma-se um roda em torno do tabuleiro.
- O mediador dispõe as cartas dos instrumentos urbanísticos próximas ao tabuleiro. Cada personagem deverá conhecer os instrumentos e deverá aplicá-los adequadamente, buscando chegar a um acordo entre as necessidades e interesses pessoais e coletivos.
- Distribui-se as cartas com os personagens envolvidos. Cada um lê em voz alta as características do seu personagem que podem ser conhecidas, escondendo os segredos, que cada um lê somente para si.
- O mediador lê em voz alta a descrição do município apontando os locais citados no tabuleiro. Em seguida, lê a situação problema e comenta as características gerais de cada personagem. Algumas situações podem ser jogadas pelos três municípios.
- Cada situação pode ser jogada por 6 a 10 participantes, estipulados conforme cada situação proposta. Quando são poucos participantes é importante

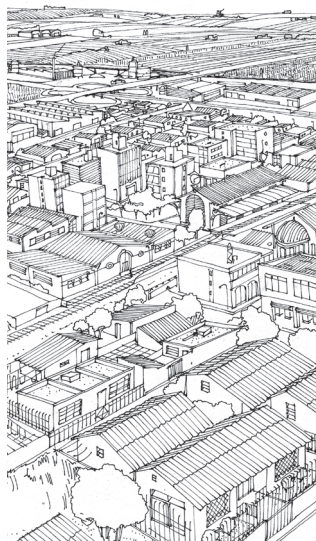
escolher uma situação com poucos jogadores ou selecionar os personagens previamente para que estejam presentes apenas os essenciais a cada situação.

- Os personagens de cada história vão ajudar a buscar soluções para algumas situações conflituosas.
- Estão abertas as discussões! Enquanto os participantes vão sugerindo soluções, podem manusear as cartas com instrumentos, ler e comentar cada um para discutir se servem ou não para interferir sobre aquele problema. Ao longo do jogo os participantes deverão escolher ao menos uma carta de instrumentos e utilizá-la nas suas ações. O mediador acompanha as discussões

e decisões dos participantes, e trabalha com a questão-orientadora, ou seja, com a questão proposta na situação escolhida.

- Caso tenham dúvidas sobre os instrumentos, consultem o capítulo 'Saiba mais sobre os instrumentos do Estatuto da Cidade', no final deste manual.
- O final do jogo pode ser determinado pelo mediador ou ainda quando o grupo chegou a uma proposta conciliadora entre os interesses de todos os personagens, usando a questão-orientadora como um objetivo a ser cumprido. O mediador também pode e deve colaborar para articular a proposta, orientando os minutos finais do jogo com esse objetivo.

Cidades quase-imaginárias



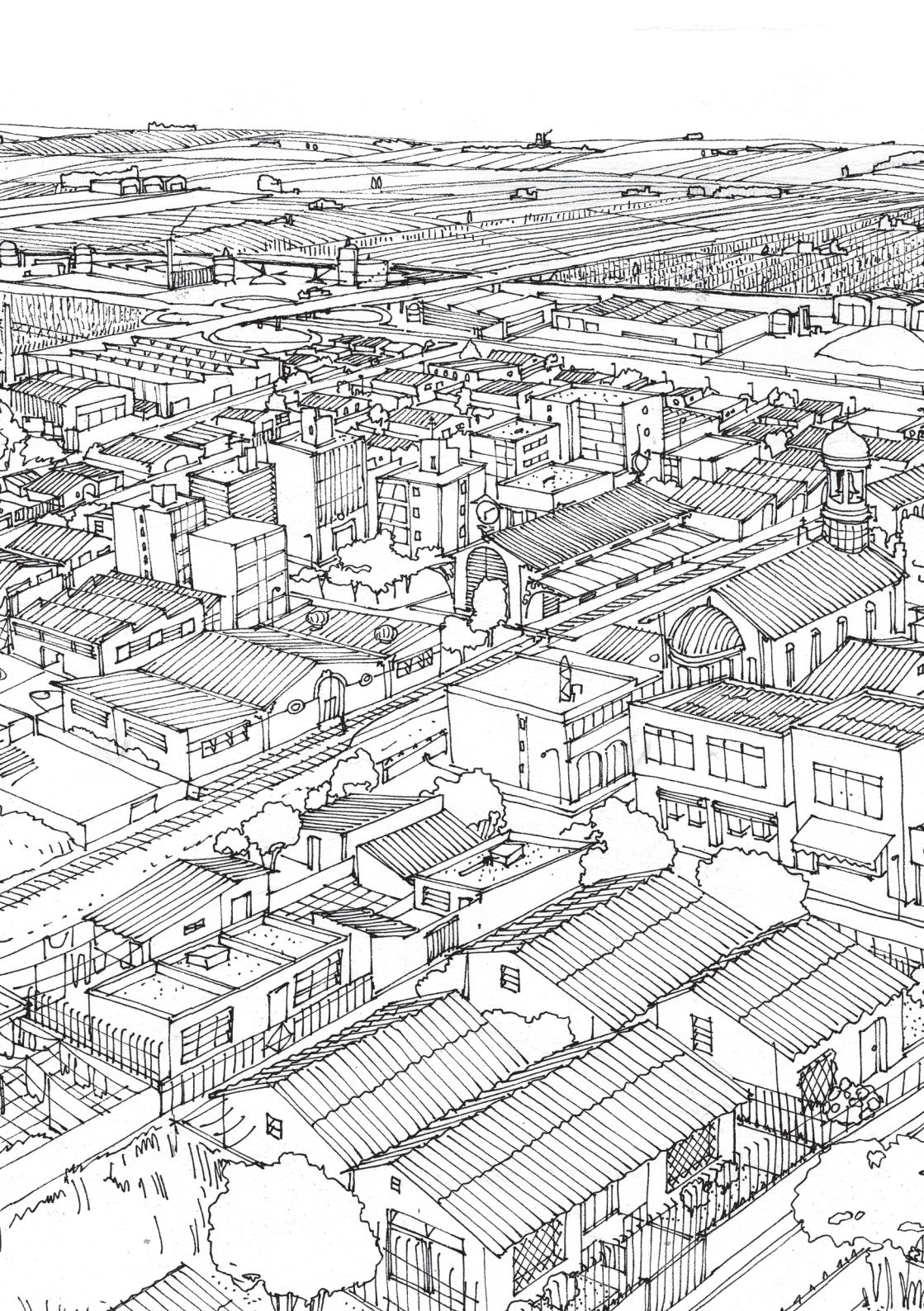
Sobre as cidades quase-imaginárias apresentadas neste jogo

As histórias e cidades criadas para este Jogo foram baseadas em histórias e cidades verídicas, mas acrescidas de informações e personagens fictícios, e desta forma não representam um lugar específico do Brasil, e portanto podem ser adaptadas para a sua realidade local.

E o jogo pode continuar...

Após uma primeira partida, todos os participantes do jogo podem criar cidades quase-imaginárias, acrescentar outros per-

sonagens, dar-lhes características diversas: vilões, heróis, personagens caricatos, de diferentes formações culturais, idades, gêneros, e tudo mais que for imaginado. Este é um jogo aberto para a criação conjunta entre mediador e participantes. Basta seguir a mesma estrutura e regras, mas as histórias e personagens podem vir de qualquer universo, propondo inúmeras situações.



Município de Rurópolis

Localização

Região do interior do Estado de Belterra.

Meio ambiente

A cidade está inserida numa área originalmente de Mata Atlântica, mas atualmente há poucos pontos remanescentes de floresta, em função da monocultura de cana-de-açúcar.

O serviço de abastecimento de água cobre 80% da cidade, mas apenas 4,6% do esgoto é coletado e 1,2% é tratado antes de ser lançado nos rios.

A cidade foi fundada em 1859, porém ganhou grande impulso com a imigração estrangeira no início do século XX, após a implantação de ferrovias.

População

253.427 habitantes.

O crescimento demográfico foi acelerado na última década, com taxa de crescimento próxima a 4% ao ano, principalmente por causa da migração da zona rural para a zona urbana, em função do processo de mecanização da agricultura.

Economia

Sua principal atividade econômica ainda é a **agricultura**, seu principal produto a cana-de-açúcar. Atualmente, a produção de hortifrutigranjeiros está crescendo: além de ocupar uma área significativa do município, exporta cerca de 70% da sua produção.

Apesar da força da agricultura para a economia, nos últimos anos a cidade tem mostrado uma forte tendência à **industrialização**, pela proximidade do aeroporto, rodovias e ferrovias do Estado, o que facilita o transporte de mercadorias. Hoje, possui dois distritos industriais, entre eles o Distrito Industrial Filemom.

O setor de **comércio e serviços** é bem diversificado e está acompanhando a expansão da cidade para a região Leste, onde tem aumentado o número de estabelecimentos.

Transporte

A cidade localiza-se em situação privilegiada, próxima a três importantes sistemas de transporte: a Rodovia do Vigorito que cruza o Estado de Belterra; o aeroporto da região fica a 56 km da cidade; e a malha ferroviária do Estado atravessa a cidade.

Habitação

Existem na cidade 10 favelas e vários bairros sem infra-estrutura, ao mesmo tempo que existem grandes áreas desocupadas em regiões bem servidas de infra-estrutura. Os novos loteamentos e conjuntos habitacionais estão sendo construídos sobre áreas que antes tinham usos agrícolas.

Participação

Recentemente a cidade implantou um Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A participação social é feita por meio de 42 entidades: associações de moradores, clubes de serviço, associação comercial, sindicatos, ONGs, associações de classe, entre outras.

Situações

1. Era uma vez um supermercado...

Uma grande rede de supermercados, em parceria com André Andrade, quer instalar uma unidade no Bairro Persa, área central de Rurópolis, transgredindo o zoneamento. Os comerciantes locais dizem que vão perder freguesia com o novo estabelecimento. Ao analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança, o Departamento de Trânsito concluiu que haverá um aumento significativo do número de carros que irão transitar pelo local. A comunidade quer conhecer melhor quais serão os impactos que o novo empreendimento irá trazer. As lideranças locais querem que o projeto seja discutido e o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado na Câmara Municipal para todos os interessados.

Questão orientadora

Durante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, os presentes poderão sugerir algumas formas de contrapartida e outras alterações no projeto que minimizem o impacto da implantação do supermercado.

Personagens que participam

- Marco Maida, Maria Miaki, Paulo Boca-forte, Raimundo Boca-forte, André Andrade, Dalva Urbano e Leonardo Klinky (Santo Expedito).

2. O Distrito Industrial de Filemom

A população da cidade de Rurópolis está crescendo nos últimos anos e a cidade vem precisando de alternativas econômicas. Há cinco anos, a Prefeitura instalou dois distritos industriais no município, mas por falta de recursos não pôde dotá-los de infra-estrutura. Quando da implantação dos distritos, a metragem mínima dos lotes era 5 mil m², restringindo o seu uso quase que exclusivamente para indústrias de médio e grande porte.

Por outro lado, os proprietários dos lotes desejam desmembrá-los em áreas menores de 1 mil m² para a implantação de pequenas indústrias, já que essa tem sido a demanda dos pequenos empresários da região. Ainda hoje o poder público Municipal alega a falta de recursos para poder efetivar alterações na infra-estrutura do Distrito. Um grupo de pequenos empreendedores e proprietários de lotes no Distrito Industrial de Filemom se consorciaram e querem discutir com o CMDU alternativas para o problema.

Questão orientadora

Durante a reunião do CMDU os empreendedores foram chamados para discutir suas propostas.

Personagens que participam

- Todos.

3. E a cidade está se expandindo...

O Plano Diretor criou novas áreas de expansão urbana. Os proprietários afetados, dentre eles André Andrade, estão felizes pois seus terrenos que eram rurais, agora são urbanos, passaram a valer mais. No entanto, essa mudança privilegia apenas alguns proprietários da cidade, e o poder público, preocupado com seu prestígio político junto aos movimentos sociais e com as despesas de infra-estrutura da urbanização dessas áreas, pensa em alternativas para recuperar a valorização obtida a partir dessa decisão, mas não sabe qual instrumento é o mais adequado. Os proprietários de terras envolvidos não querem ser cobrados por essa valorização, argumentando que o Prefeito quer cobrar mais impostos.

Questão orientadora

O Prefeito organizou uma reunião com diversos representantes da sociedade para discutir quais os instrumentos de recuperação que podem ser utilizados para recuperar essa valorização para redistribuir para todos os cidadãos e para a cidade como um todo.

Personagens que participam

- Todos.

4. Como conter a expansão da periferia?

Novos “bairros” estão sendo construídos na região fora dos limites urbanos da cidade. Esses “bairros” não têm infra-estrutura de serviços e transporte adequado para o Centro da cidade, onde a maioria dos moradores trabalha e desenvolve suas atividades. Por conta disso, diversas associações de moradores e movimentos por moradia estão reivindicando junto à Prefeitura Municipal alternativas para a questão de infra-estrutura nos bairros, ou outros espaços para a construção de moradias. No Centro há grandes áreas desocupadas. A Secretaria Municipal de Planejamento e os movimentos populares estão promovendo um seminário sobre gestão urbana e convidaram os diversos setores da sociedade. A imprensa também foi convidada e está cobrindo o evento.

Questão orientadora

Ao final do Seminário os participantes do debate deverão redigir um documento contendo uma proposta que atenda as reivindicações dos movimentos.

Personagens que participam

- Todos e Leonardo Klinky (Santo Expedito). As reivindicações foram feitas pela Associação de Moradores Nosso Teto e pelo Movimento Moradia Já.

5. Casa para os sem casa...

A cidade teve uma ocupação de terras feita pelo Movimento dos Sem Casa na periferia. Agora a Prefeitura se recusa a legalizar a ocupação, pois não tem dinheiro para levar infra-estrutura (água, esgoto e outros equipamentos sociais) e nem pode fazê-lo, pois oficialmente a área ocupada é uma área de manancial e deve ser preservada. Os ‘sem casa’ ocuparam essa área, mas na verdade queriam estar mais perto do trabalho, assentados no centro da cidade, onde existem muitas áreas vazias. O prefeito recém-eleito está estudando formas de melhorar a arrecadação de impostos da cidade, para poder melhorar a infra-estrutura dos bairros mais afastados, e também procurando alternativas para solucionar o problema da existência de várias favelas na beira de rios.

Questão orientadora

Os participantes deverão debater quais os instrumentos que poderão ser utilizados para ampliar a arrecadação do município e para construir alternativas de regularização dos bairros já instalados nas áreas de proteção dos mananciais.

Personagens que participam

- Maria de Lourdes Bemvinda, Juarez Bombinhas, Maria Miaki, Paulo Bocaforte, Raimundo Bocaforte, Dalva Urbano, Lucinha Bombinhas, Felisberto Brasil e Leonardo Klink (Santo Expedito).

Saiba mais sobre os Instrumentos do Estatuto da Cidade

Plano Diretor

O Plano Diretor é uma lei municipal, aprovada na Câmara, que corresponde ao conjunto de regras básicas de uso e ocupação do solo, que orientam e regulam a ação dos agentes sociais e econômicos sobre o território de todo o município.

É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e deve ser elaborado e implementado com ampla participação popular.

O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal: o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. A vinculação entre os instrumentos de planejamento e as ações de governo é o elemento que garantirá a efetividade do Plano Diretor, desde que o processo seja acompanhado e fiscalizado pela população, poder legislativo e sociedade civil.

Suas funções são:

- Propiciar o crescimento e desenvolvimento econômico local em bases sustentáveis;

- Garantir o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e justiça social;
- Garantir que a propriedade urbana sirva aos objetivos anteriores e
- Fazer cumprir as determinações do Estatuto da Cidade.

Instrumentos de indução do desenvolvimento urbano

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. IPTU Progressivo no Tempo Desapropriação com Pagamento em Títulos

É um conjunto de instrumentos que serve para penalizar o proprietário urbano que retém terrenos para fins de especulação imobiliária. A aplicação das sanções previstas no instrumento serve para fazer com que terrenos vazios ou sub-utilizados que se encontram em áreas dotadas de infra-estrutura (servidas de água, rede

de esgoto, sistema de transporte) e equipamentos (escolas, hospitais, parques, centros culturais, etc) sejam devidamente ocupados, enfraquecendo a especulação imobiliária.

O instrumento da Edificação Compulsória estabelece um prazo para o loteamento ou construção das áreas vazias ou subutilizadas. O proprietário que não cumprir esse prazo será penalizado pela aplicação progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que deverá ser aplicado por um período de cinco anos. Se, no caso de esgotamento do prazo, a área ainda não tiver sido ocupada com os usos e densidades previstas, o imóvel poderá ser desapropriado, e o proprietário será ressarcido com pagamento em títulos da dívida pública.

Atenção! É importante que fique claro que a função do IPTU Progressivo no Tempo não é arrecadar, ou aumentar receitas públicas, e sim induzir determinado uso ou ocupação de uma área.

Consórcio Imobiliário

É um mecanismo que viabiliza uma parceria entre o poder público e o proprietário de um terreno. O proprietário transfere ao poder público municipal um imóvel, e este se responsabiliza pela construção de um empreendimento imobiliário no local. Após a realização do empreendimento, o proprietário recebe, como pagamento, unidades (casas, apartamentos ou espaços

comerciais) em valor equivalente ao preço da terra antes das obras de loteamento e urbanização terem sido realizadas.

Por exemplo, um proprietário possui um terreno de 10 mil m², bem localizado, no valor de 250 mil reais, mas não tem recursos para realizar um empreendimento no local. Pelo Consórcio Imobiliário, o poder público assume o terreno, constrói 10 prédios de habitação de interesse social, e devolve ao proprietário 10 apartamentos no valor de 25 mil reais cada.

Direito de Superfície

É um instrumento que separa a propriedade do lote do direito de usá-lo. Estabelece que o direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo de um lote pode ser concedido, comprado ou vendido independentemente da propriedade do lote. As negociações com o direito de superfície podem ser feitas por um tempo determinado ou indeterminado, e podem ser onerosas ou gratuitas.

O Direito de Superfície permite, por exemplo, que o poder público cobre das empresas concessionárias de serviços públicos um valor pelo uso do seu subsolo, ou espaço aéreo.

Transferência do Direito de Construir

A Transferência do Direito de Construir permite que o proprietário transfira o direito

de construir de um determinado lote para terceiros e/ou para outra área. Pode ser utilizada com o objetivo de preservar imóveis com valores históricos, paisagísticos ou áreas frágeis do ponto de vista ambiental. É uma forma de compensação ao proprietário que tem restringido o uso de determinada propriedade.

No caso de áreas ambientalmente frágeis, a transferência do direito de construir pode ser exercida em contrapartida ao compromisso do proprietário de preservar a área.

Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Solo Criado

É um instrumento que permite ao poder público recuperar parte dos investimentos que são feitos na infra-estrutura da cidade e que resultam em valorização dos terrenos privados. A Prefeitura estabelece no Plano Diretor o coeficiente básico de utilização dos lotes (por exemplo uma vez a área do terreno) e os que quiserem edificar além desse limite deverão pagar ao poder público por esse direito. A Prefeitura estabelece também um valor para a venda desse potencial construtivo e onde estes recursos serão aplicados.

Os recursos obtidos podem por exemplo financiar projetos de regularização fundiária, habitação de interesse social, equipamentos comunitários e áreas verdes ou preservação do patrimônio. O ideal é

que esses recursos estejam em um fundo, geridos por um Conselho com participação e controle social, e que tenham destinação e prioridades definidas e pactuadas no Plano Diretor municipal.

Operações Urbanas Consorciadas

É um instrumento que se propõe a viabilizar uma transformação estrutural de um setor da cidade, através de um projeto urbano implantado em parceria com proprietários, poder público e investidores privados. A Operação Urbana define um perímetro dentro do qual valem regras específicas de utilização do solo (diferentes das regras gerais da zona onde o projeto está inserido), gerando potenciais adicionais de aproveitamento dos terrenos que são vendidos aos parceiros. Os recursos desta venda custeiam os investimentos previstos no projeto da própria operação.

Deve ser regulamentada com lei específica na Câmara e constar também do Plano Diretor. A lei que define a Operação define também o papel de cada um dos envolvidos.

Direito de Preempção

O Direito de Preempção é um instrumento que garante à prefeitura a prioridade para a compra de determinado terreno, no momento em que este for oferecido à venda no mercado. O poder público define

no Plano Diretor as áreas onde quer exercer o Direito de Preempção, que são áreas que a prefeitura deseja, a médio prazo, transformar mediante aquisição dos imóveis e investimentos específicos na transformação ou preservação urbanística.

Instrumentos de regularização fundiária

Usucapião Especial de Imóvel Urbano

É um instrumento que facilita a regularização da posse de um determinado terreno urbano privado, onde a população já vive há mais de cinco anos. Pode ser assegurado àqueles que não tiverem outra propriedade urbana e comprovarem posse de uma área de até 250m², sem que essa posse tenha sido reclamada pelo proprietário.

Para terrenos maiores, a Usucapião pode ser assegurado de forma coletiva, ou seja, várias famílias recebem a regularização de uma única área, como um condomínio.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

É um instrumento que permite a regularização de ocupações irregulares em terras públicas municipais, estaduais ou federais. Aquele que possuir uma área de até 250m², para fins de moradia, que não tenha outra propriedade rural ou urbana,

tem o direito de receber do poder público a concessão de uso do imóvel. Assim como a Usucapião, a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia pode ser assegurada de forma coletiva, ou seja, várias famílias recebem a regularização de uma única área, como um condomínio.

No caso da área ocupada ser uma área que coloca em risco a vida e a saúde dos ocupantes – como, por exemplo, áreas alagáveis, encostas com risco de desmoronamento, mangues – pode ocorrer a concessão de outra área, para onde serão removidos os ocupantes da área de risco.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

As ZEIS são áreas delimitadas da cidade, dentro das quais é garantido o uso para habitação de interesse social. É uma maneira de assegurar terras bem localizadas e providas de infra-estrutura para o uso dos mais pobres.

Existem três tipos de ZEIS: ZEIS de favelas, que definem parâmetros urbanísticos específicos para assegurar a posse e permitir a regularização delas; ZEIS de cortiços, que permitem que a população permaneça morando e a requalificação dos cortiços; e ZEIS de vazios urbanos, que marcam terrenos não edificadas ou subutilizados onde só poderá ser edificada a habitação de interesse social. Assim, cria-se uma reserva de mercado para a Habitação de Interesse Social.

Instrumentos de democratização da gestão urbana

Debates, Audiências e Consultas Públicas

São apresentações que o poder público deve fazer em alguns momentos, quando estão em jogo projetos ou planos de grande importância para o conjunto ou para partes da cidade.

Nas audiências públicas, que podem ser convocadas pela Câmara Municipal ou pelo Poder Executivo, o poder público deve estar realmente disposto a discutir seus projetos, e estar preparado para negociar e rever posições.

Conferências sobre Assuntos de Interesses Urbanos

Conferências são grandes encontros, realizados periodicamente, com ampla divulgação e participação popular. É onde se define políticas e plataformas de desenvolvimento urbano para o período seguinte. São momentos decisivos, nos quais se assume compromissos e são “costurados” os consensos e pactos entre o poder público e os diversos setores da sociedade.

A finalização de um processo de discussão pública sobre um Plano Diretor é um exemplo de tema de planejamento territorial que merece ser submetido a uma Conferência desse tipo.

Conselho de Desenvolvimento Urbano

Conselhos de Desenvolvimento Urbano são órgãos colegiados, com representação do poder público e da sociedade civil, que permitem a participação direta da população na construção da política urbana. Acompanham e fiscalizam a implementação do planejamento territorial.

Para instaurar um Conselho de Habitação e Desenvolvimento Urbano, deve-se definir atribuições, garantir uma composição que abranja os diferentes setores envolvidos e assegurar recursos para fazer valer as deliberações do Conselho.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Estudos de Impacto de Vizinhança servem para medir o efeito de futuros grandes empreendimentos sobre a região onde esses empreendimentos serão construídos. Estes impactos podem ser urbanísticos (no trânsito, na área desmatada, no adensamento, etc.) ou socioeconômicos (na estrutura de emprego e renda, nos negócios que podem ser atraídos ou expulsos).

O Estudo de Impacto de Vizinhança deve dar voz à população dos bairros e comunidades afetados pelos empreendimentos e, se necessário, exigir compensações e contrapartidas dos empreendedores, em todos os pontos onde incidirão os impactos.

Gestão Participativa do Orçamento

A Gestão Participativa do Orçamento ou Orçamento Participativo significa a participação da população nas decisões de como será gasto o dinheiro público no ano seguinte.

O Orçamento Participativo baseia-se em assembleias realizadas nas diferentes regiões da cidade, nas quais são escolhidas as prioridades de investimento da cidade e são eleitos os delegados, que representam um número determinado de cidadãos (por exemplo, um delegado para cada dez cidadãos). Estes delegados votarão nas assembleias que decidem onde será alocado o dinheiro no projeto de lei do orçamento público do ano seguinte.

Iniciativa Popular de Projetos de Lei

A população também pode propor planos, projetos ou alterações nas legislações, por meio da iniciativa popular de projetos de lei, isso não é privilégio da Prefeitura ou do Legislativo. Um projeto de iniciativa popular deve reunir um grande número de assinaturas de cidadãos (número que deve ser definido em lei no próprio município), e deve tramitar e ser votado normalmente na Câmara.

Instrumentos de gestão social da valorização da terra

IPTU

É um imposto cobrado sobre o valor da terra, ou seja, sobre a propriedade, com objetivo de arrecadação municipal. Qualquer alteração de valor de cobrança de IPTU passa pela revisão da Planta Genérica de Valores ou pela revisão das alíquotas cobradas e deve ser aprovada pela Câmara de Vereadores.

É possível isentar alguns proprietários dessa cobrança, por exemplo, a população de baixa renda. E também é possível cobrar alíquotas diferenciadas, de acordo com o valor do imóvel, respeitando a capacidade econômica do contribuinte.

Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI)

É um imposto que é cobrado no momento da transferência do título de propriedade de um imóvel.

Não é um instrumento de indução ou de recuperação da valorização da terra, mas seu monitoramento pode servir para controle dessa valorização.

Muitas vezes o ganho do proprietário decorrente da valorização de um imóvel dá-se efetivamente no momento da venda, por isso o ITBI pode ser um bom instrumento para arrecadação e para medir a valorização dos imóveis.

Contribuição de Melhoria

É uma contribuição sobre a valorização da terra promovida por obras públicas de infra-estrutura e serviços públicos, visando com essa recuperação financiar as obras em áreas já ocupadas. É muito utilizada para financiar a pavimentação ou iluminação pública.

O total máximo que o poder público está autorizado a cobrar dos proprietários é o custo do investimento.

Para cobrar a Contribuição, não é necessário que a obra esteja concluída, ela pode ser cobrada durante a obra.

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é o instrumento que permite que o proprietário pague ao município pela alteração de uso do solo, desde que essa seja permitida pelo poder público através da demarcação de áreas no Plano Diretor onde essa mudança de uso pode ocorrer.

O instrumento é uma alternativa de recuperação pelo poder público da valorização da terra obtida na mudança de usos menos valorizados para mais valorizados de forma privada. Um exemplo disso é a mudança de solo rural para urbano em novas frentes de urbanização, muito freqüente nos municípios acostumados a promover a expansão urbana através do redesenho de seu perímetro.

Esta publicação é parte integrante do Kit das Cidades – 2ª edição.

A primeira edição foi resultado do “Programa de Capacitação de Agentes Locais para Atuação em Processos de Regulação Urbanística”, projeto de pesquisa realizado pelo Instituto Pólis e PUC Campinas, através do Programa de Políticas Públicas da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo). Essa 2ª edição contou com o apoio do Lincoln Institute of Land Policy e contém novos materiais.

© 2005 Instituto Pólis

É vedada, nos termos da lei, a cópia ou reprodução de qualquer parte deste livro sem a expressa autorização da autora ou da editora. Serão facilitadas as autorizações de reprodução para fins educativos e pedagógicos.

Impresso no Brasil, São Paulo, 2ª edição, junho de 2005.

Tiragem 1.000 exemplares

Realização

1ª edição

Instituto Pólis/ PUC Campinas

Coordenação Geral

Raquel Rolnik

Equipe Técnica

Raquel Rolnik

Renato Cymbalista

Paula Santoro

Uirá Kayano Nóbrega

Equipe de Criação

Viviane Junqueira (coord.)

Bárbara Junqueira dos Santos

Onésimo Genari

Edição de Arte

Sônia Lorenz (coord.)

Ruth Klotzel

Antonio Khel

Ilustrações tabuleiros

Andrés Sandoval

Ilustrações personagens

Márcio Baraldi

2ª edição

Instituto Pólis/ Lincoln Institute of Land Policy

Coordenação Geral

Renato Cymbalista

Paula Santoro

Equipe Técnica

Renato Cymbalista

Paula Santoro

Denise Inamoto

Criação novas situações do jogo

Paula Santoro

Paula Pollini

Betânia de Moraes Alfonsini

Revisão edição de Arte

Denise Inamoto

Revisão português

Iara Rolnik Xavier

Instituto Pólis

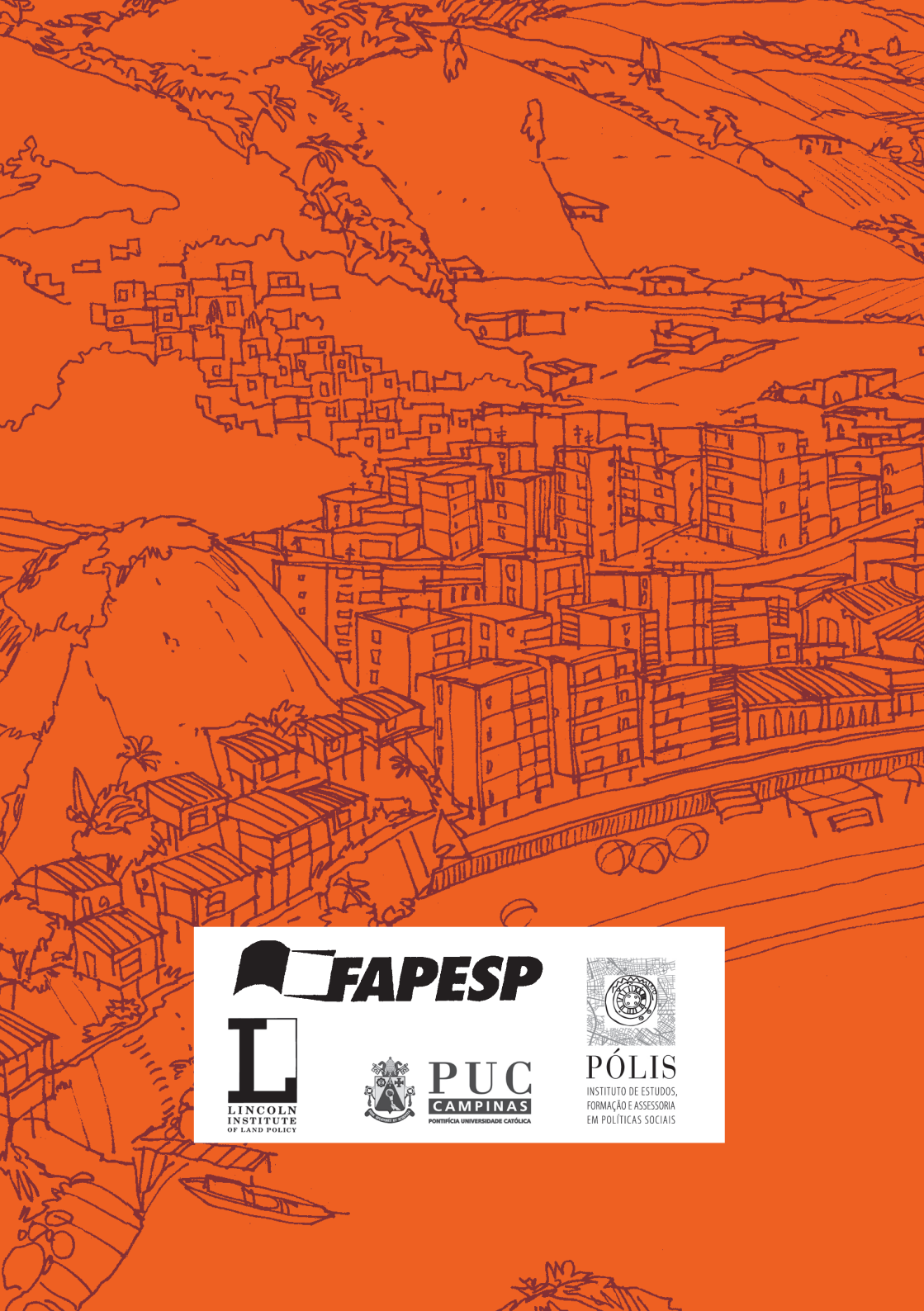
Rua Araújo, 124 Vila Buarque

São Paulo - SP CEP 01222-020

Tel: 0 XX 11 3258 6121

<http://www.polis.org.br>

polis@polis.org.br



PUC
CAMPINAS
PONTÍFICA UNIVERSIDADE CATÓLICA



PÓLIS
INSTITUTO DE ESTUDOS,
FORMAÇÃO E ASSESSORIA
EM POLÍTICAS SOCIAIS