

Curso Experimental de Extensão

Diálogos sobre Direito à Cidade e Habitação Popular

**Regina Bienenstein
Glauco Bienenstein
13.09.2018**

Aula passada:

- **Zonas (Áreas) Especiais de Interesse Social / ZEIS**
 - **Usucapião especial**
 - **Direito de superfície**
 - **Direito de preempção**
 - **Outorga onerosa do direito de construir**
- **Parcelamento, edificação e ocupação compulsórios**
 - **IPTU progressivo no tempo**
- **Desapropriação com títulos da dívida pública**

Instrumentos indutores do processo de desenvolvimento urbano em bases mais justas e sustentáveis:

- **Desapropriação por interesse social**
- **Transferência do direito de construir**
 - **Operação urbana consorciada**
 - **Consórcio imobiliário**
- **Estudo de impacto de vizinhança**
- **Gestão democrática da cidade**
 - **Plano diretor**

Desapropriação por utilidade pública ou interesse social



Objetivo

- Disponibilizar terra para implantação de equipamentos públicos ou regularização fundiária de ocupações informais

Instituto regulamentado desde 1941 e que pode ser utilizado nas ZEIS a qualquer tempo, assim como em qualquer outro imóvel

Exigências para aplicação

- Haver justificativa clara para desapropriar, definir poligonal e uso
Proprietário deve comprovar a propriedade
- Imóvel avaliado pelo valor de mercado
- Prévia e justa indenização em dinheiro
- Demanda recursos orçamentários para o pagamento
- Pagamento deve ser feito em até cinco anos, contados da data de publicação do Decreto
- Imissão na posse do imóvel é conferida ao poder público por meio de sentença judicial e depende de depósito prévio, em juízo
- Proprietário pode contestar valor depositado e pleitear valor mais alto

Direito de preempção

- **Instrumento voltado para induzir o uso em determinada área as cidade**
- **Confere ao poder público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano que esteja sendo comercializado entre particulares, quando a municipalidade necessitar área para:**
 - ✓ **Regularização fundiária**
 - ✓ **Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e**
 - ✓ **Constituição de reserva fundiária**
- **Pode incidir sobre imóveis demarcados como ZEIS de vazios**
- **Necessária a prévia demarcação e notificação do proprietário**

Transferência do direito de construir

Objetivo

- **Facilitar a regularização fundiária de terrenos ocupados onde não se aplique a usucapião**

Como aplicar

- **Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente**
- **A fórmula de cálculo da área de potencial transferível e os limites e localizações em que poderá ocorrer a recepção de potencial construtivo adicional, serão estabelecidos por lei**
- **Para estimular doações, em função do especial interesse do município de garantir a oferta de terra urbana para atender a demanda de Habitação de Interesse Social, também poderá ser oferecido um bônus na fórmula de cálculo do potencial transferível dos imóveis em ZEIS que forem doados ao poder público**

Outorga Onerosa dos Direito de Construir ou Solo Criado

Objetivo

- **Democratizar a distribuição dos ônus e dos bônus decorrentes do processo de urbanização**
- **Recuperação a valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos**
- **Orientar o uso e a ocupação do solo, garantindo sua função social**

Como aplicar

- **Definição de coeficiente de aproveitamento único – corrigir distorções entre os preços praticados em diferentes zonas da cidade**
- **Venda de coeficiente adicional quando se quer ultrapassar o coeficiente único**
- **Vinculação ao zoneamento**
- **Os recursos arrecadados devem ser aplicados na cidade toda, em especial os locais mais precários**

Outorga Onerosa dos Direito de Construir

Onde aplicar os recursos captados

- **Urbanização e regularização fundiária de assentamentos populares precários**
- **Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social**
- **Constituição de banco de terras**
- **Implantação de equipamentos urbanos e comunitários**
- **Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico**
- **Fundo de Habitação de Interesse Social**
- **Fundo de Urbanização ...**

Operação Urbana Consorciada

Objetivo

- Promover intervenções urbanas visando transformações urbanísticas e estruturais na cidade que alterem a realidade urbana, mediante parcerias público privadas

Como aplicar

- Delimitação, por lei, de perímetro onde o poder público pretende fomentar transformações urbanísticas a serem parcialmente custeadas por meio de contrapartidas dos proprietários dos imóveis abrangidos
- Os benefícios oferecidos aos proprietários podem ser:
 - ✓ Potencial construtivo adicional
 - ✓ Modificação nas normas edilícias e de parcelamento do solo
 - ✓ Mudança de uso solo
 - ✓ Regularização de construções etc.

Operação Urbana Consorciada

Como funciona a OUC ?

Principais elementos:

- Potencial básico de construção
- Utilização acima do potencial básico de construção
- Pagamento com CEPACS
- Recursos obtidos por meio da venda de CEPACS só podem ser usados na área delimitada

Elementos obrigatórios

- Participação popular
- Compensação de desigualdade sócio-espacial

Fonte: NEPHU UFF e IAB Leste
Metropolitano (Regina Bienenstein
e Daniel Sousa)

Operação Urbana Consorciada

Alternativas não contempladas:

- Delimitação das ZEIS para construção de novas moradias populares
- Delimitação de imóveis vazios e subutilizados como ZEIS para adaptação
- Previsão de recursos dos CEPACS para habitação social
- Mistura social

MAMA
ÁFRICA

Fig. 4 – Demarcação da OUC



Objetivo

- **Possibilitar a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada com o fim de realizar a urbanização em áreas carentes de infraestrutura e serviços urbanos**

Como e quando aplicar

- **Proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após as obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas em igual valor ao imóvel antes da execução das obras**
- **Pode ser aplicado para viabilizar as HIS em ZEIS vazias, quando o poder público dispuser de recursos para adiantar os investimentos necessários para a produção das HIS**
- **Proprietário intimado a utilizar seu imóvel vazio e sem condições de fazê-lo, pode propor consórcio ao município**

Consórcio imobiliário

Quando aplicar

- **Implantação de loteamento popular**
- **Construção de conjuntos habitacionais populares**
- **Reforma de prédios e imóveis fechados ou subutilizados para implantação de projetos de HIS em áreas centrais**
- **Implantação de equipamentos urbanos e comunitários em regiões carentes de serviços e equipamentos**
- **Urbanização e regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda, em especial em área contendo litígio mediante ação judicial e ocupada há mais de 5 anos ou em ocupações de menos de 5 anos que apresentem condições favoráveis para HIS**

Gestão democrática da cidade

- **Participação / Gestão Democrática implica em divisão de poder**
- **A gestão democrática colocada no Estatuto da Cidade implica não em consultas apenas, mas busca envolver todos os afetados pelas diferentes ações e projetos empreendidos pelo município**
- **Deve garantir instâncias consultivas e deliberativas de **participação e influência** na gestão municipal**

Audiências Públicas
Conselhos
Plebiscito
Consulta pública
Conferências das Cidades

Plano Diretor

Principais características:

- **Principal instrumento de planejamento**
- **Deve compreender todo o município, inclusive a área rural (quando houver no município) e apontar o que ocorrerá em todo o território municipal**
- **Deve compreender os territórios populares informais**
- **Indica como deverá ser o desenvolvimento do município**
- **Deve ser revisado a cada 10 anos**
- **Deve ser elaborado e implementado com participação popular**
- **Deve ser um documento simples e direto de modo a permitir a compreensão por qualquer cidadão**
- **Deve ser autoaplicável**
- **Deve marcar as ZEIS/AEIS dos três tipos**

Instrumentos de gestão e planejamento

- **Ministério das Cidades (2003)**
- **1ª Conferência Nacional das Cidades com o debate sobre Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**
- **Conselho Nacional das Cidades (2004)**
- **Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano**
- **Programa Nacional de Regularização Fundiária**
- **Marco regulatório do Saneamento Ambiental**

Instrumentos de gestão e planejamento

- **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (2005)**
- **Fundo de Habitação de Interesse Social (municípios e estados)**
- **Conselho Gestor do Fundo (municípios e estados)**
- **Campanha nacional do Plano Diretor Participativo**
- **Plano Nacional de Habitação**
- **Plano Local de Habitação de Interesse Social (até dezembro de 2014)**
- **Plano Municipal de Regularização Fundiária**