

14ª Conferência Internacional da LARES
Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil
18, 19 e 20 de Setembro de 2014



Gestão Municipal do Solo Urbano no Brasil e na Colômbia:
aprendizados cruzados a partir de experiências com
instrumentos de intervenção urbana similares

Fernanda Furtado¹, Claudia Acosta², Camila Maleronka³

1. UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
2. FGV- DIREITO, SP
3. FIAM-FAAM, SP

INTRODUÇÃO

- Utilização socialmente justa da terra urbana
 - Acesso à terra urbanizada
 - Função social da propriedade
 - Controle de manifestações indesejáveis do mercado
- Justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização
 - Financiamento da infraestrutura urbana
 - Recuperação das mais-valias fundiárias
 - Regulação pública dos usos do solo urbano

REDISTRIBUIÇÃO

INTRODUÇÃO

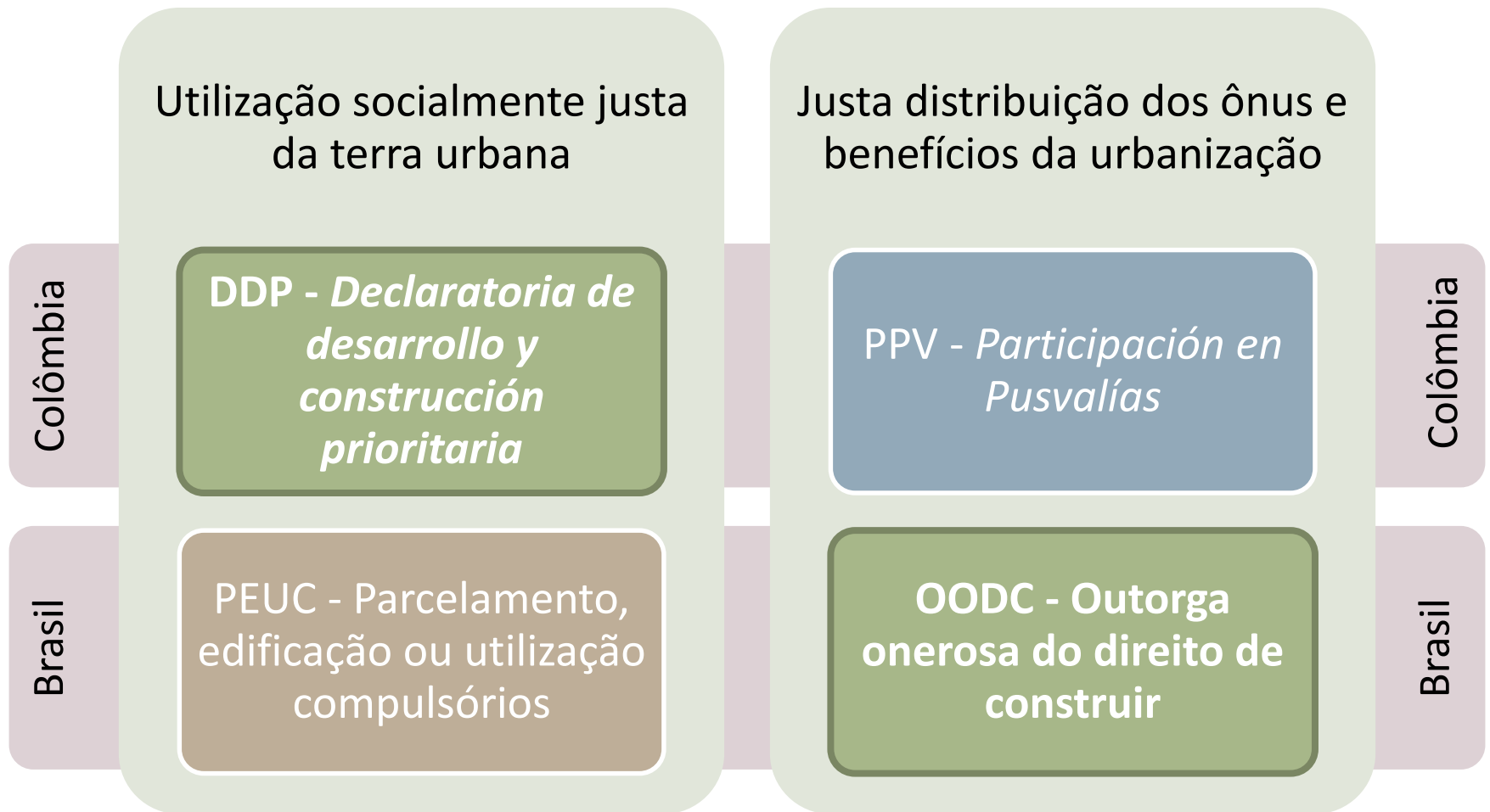
Ações Normativas

Planos diretores
Zoneamento
Parâmetros
urbanísticos



Ações Operacionais
Instrumentos Urbanísticos

DOIS “PARES” DE INSTRUMENTOS, COM DIFERENTES NÍVEIS DE IMPLEMENTAÇÃO



INSTRUMENTOS COMPULSÓRIOS PARA COMBATER OS VAZIOS URBANOS E ALCANÇAR A UTILIZAÇÃO SOCIALMENTE JUSTA DA TERRA URBANA

Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

DDP - COLOMBIA

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

PEUC - BRASIL

DOIS INSTRUMENTOS, A MESMA LÓGICA:

Imputar pressões ao proprietário da terra com o objetivo de alterar seu comportamento para que se ajuste ao interesse geral e aos objetivos do ordenamento territorial, em especial o de utilizar a terra de acordo com os tempos e as finalidades requeridas pela cidade, e não segundo sua lógica e interesses particulares.

INSTRUMENTOS COMPULSÓRIOS PARA COMBATER OS VAZIOS URBANOS E ALCANÇAR A UTILIZAÇÃO SOCIALMENTE JUSTA DA TERRA URBANA

Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

DDP – COLOMBIA

Marco legal: 9-1989 e 388-1997

Critérios: definidos pela lei nacional

Sequência:

- DDP com prazos diferenciados para urbanização em áreas de expansão, em áreas urbanizadas, e para construção
- Alienação compulsória mediante leilão público
- Desapropriação administrativa

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

PEUC – BRASIL

Marco legal: CF-1988 e EC-2001

Critérios: definidos pelo município

Sequência:

- Notificação para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente;
- IPTU Progressivo por até 5 anos;
- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

AS BASES DA DDP COLOMBIANA

- **Prazos definidos pela *Declaratoria de Desarrollo Prioritario*:**
 - 3 anos para urbanização em áreas de expansão
 - 2 anos para urbanização em áreas urbanas
 - 1 ano para construção em lotes já urbanizados
 - Prorrogações: máximo 18 meses
- **Alienação compulsória mediante leilão público:**
 - 1º leilão: base em 70% do valor comercial
 - 2º leilão: base em 70% do valor cadastral
- **Desapropriação administrativa**
 - Preço indenizatório: 70% do valor cadastral, descontados os gastos administrativos e a totalidade da *plusvalía* gerada desde a DDP.

A EXPERIÊNCIA DE BOGOTÁ COM A DDP

- Desenvolvido a partir de 2008 – inicialmente cerca de 900 hectares ...
- 2010: prazo vencido – 10 imóveis submetidos a Alienação Compulsória (entre 0,2 e 1,0ha) – uso somente para HIS... apenas 4 imóveis comercializados;
- 2011: decreto de desapropriação administrativa para 6 imóveis.
- 2012: adicionados 111ha sem urbanização e 1.185 terrenos sem construir

Tabela 1. Ano de vencimento dos prazos de imóveis sujeitos à Declaratoria de desarrollo prioritario

<u>Ano de Vencimento</u>	<u>Quantidade de Terrenos</u>	<u>Área total (Ha)</u>
2010	10	4,1
2011	17	4,5
2012	181	89,0
2013	64	91,0
2014	28	26,0
Total	300	214,6

Fonte: MALDONADO e TARAZONA, 2013.

INSTRUMENTOS QUE ENCAMINHAM O PRINCÍPIO DA JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS DA URBANIZAÇÃO

**Participación en
Plusvalías**

PPV - COLOMBIA

**Outorga Onerosa do Direito de
Construir**

OODC - BRASIL

DOIS INSTRUMENTOS, A MESMA LÓGICA:

Noção comum sobre o conteúdo do direito da propriedade urbana, segundo a qual é preciso regular o direito de construir em função do interesse coletivo, e do reconhecimento de que a atribuição de aproveitamentos urbanísticos diferenciados confere incrementos diferenciados nos preços dos terrenos.

INSTRUMENTOS QUE ENCAMINHAM O PRINCÍPIO DA JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS DA URBANIZAÇÃO

Participación en Plusvalías

PPV - COLOMBIA

Antecedente: Contribución de Desarrollo Municipal (Lei nacional)

“Fato gerador”: alteração da situação de aproveitamento urbanístico para uma situação de maior benefício aos proprietários”

PPV - Tributo (contribuição) que recai sobre conjunto específico de proprietários

Outorga Onerosa do Direito de Construir

OODC - BRASIL

Antecedente: Solo Criado (conceito e experiências municipais)

Elementos essenciais: coeficiente de aproveitamento básico e limites máximos

Aplicação Facultativa: só recai sobre aqueles que desejem edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico

AS BASES DA OODC BRASILEIRA

- Artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade, em seção específica
- Direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAb) é obtido mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário
- O PD poderá definir CAb único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas
- O PD definirá limites máximos de aproveitamento, considerando a infraestrutura de cada área da cidade
(Art. 42 - O PD deverá conter os elementos essenciais para a aplicação da OODC)
- Fórmulas de cálculo, isenções e contrapartidas a serem definidas no âmbito municipal (lei específica)
- Recursos dirigidos a finalidades coletivas e sociais definidas no EC em lista vinculada ao direito de preempção (Art. 26)

A EXPERIÊNCIA DE SÃO PAULO COM A OODC

- Plano Diretor 2002 + LPUOS 2004
- Definição de coeficientes de aproveitamento básicos (Cab) e limites máximos para todos os terrenos urbanos (CA máximo + estoques)
 - regras de transição
- Fórmula de cálculo: “terreno virtual”, com base na planta genérica de valores do IPTU
- Recursos – FUNDURB – cerca de R\$350 milhões aplicados em 2012

Tabela 2: Consumo de estoque de potencial construtivo adicional em São Paulo: 2002-2011

<u>Uso</u>	<u>Estoque Total</u>		<u>Estoque Consumido</u>		<u>Estoque Consumido</u> <u>/ Estoque Total</u>	<u>Contrapartida</u>
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(%)	(R\$ nominal)
<u>Residencial</u>	6.919.000,00	70,8	2.619.336,61	79,6	37,9	638.339.364,31
<u>Não Residencial</u>	2.850.000,00	29,2	670.547,22	20,4	23,5	607.085.994,05
<u>Total</u>	9.769.000,00	100	3.289.883,83	100	33,7	1.245.425.358,37

Fonte: São Paulo, 2012.

CONCLUSÕES

SOBRE OS INSTRUMENTOS VISITADOS:

- A DDP colombiana é um instrumento corajoso que trata de enfrentar a retenção especulativa de imóveis urbanos
- A OODC brasileira é um instrumento inovador que permite neutralizar o conteúdo econômico das normas urbanísticas

SOBRE OS ÊXITOS E DESAFIOS PARA A SUA APLICAÇÃO:

- Intervenção por meio de instrumentos como alternativa importante para a gestão municipal do solo urbano
- Bases normativas nacionais são necessárias ... mas não suficientes para a implementação
- Experiências precursoras próprias são o caminho para a consolidação
- A perspectiva comparada de casos similares ilumina este caminho



Gestão Municipal do Solo Urbano no Brasil e na Colômbia:
aprendizados cruzados a partir de experiências com
instrumentos de intervenção urbana similares

Fernanda Furtado¹, Claudia Acosta², Camila Maleronka³

¹ fer.furtado321@gmail.com

² claudiamarcelaacosta@gmail.com

³ c.maleronka@gmail.com