

SECOVI-SP

ENCONTRO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DE BAURU | 2016

Sociedade, urbanismo e mercado imobiliário: caminhos e soluções

EDUARDO DELLA MANNA

arquiteto e pesquisador nas áreas de desenvolvimento territorial e economia urbana

PPU PLANEJAMENTO E PROJETOS URBANOS LTDA

sócio-diretor

NIIT | NÚCLEO DE INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS E TERRITORIAIS

sócio-diretor

SECOVI-SP

coordenador-executivo da vice-presidência de assuntos legislativos e urbanismo metropolitano

NUTAU-USP

consultor em mercado imobiliário

1900



2007



2030



2050



41 megacidades
população superior a 10 milhões
de habitantes

2030

2 gigacidades

XANGAI | PEQUIM

a grande questão ecológica atual é a cidade e não mais a poluição, a fauna ou a flora

PAUL VIRILIO | filósofo e urbanista francês, professor da Escola Superior de Arquitetura de Paris

idades não são problema, cidades são solução

JAIME LERNER

planos diretores no brasil | 1960-1970

Até 1964, quando foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo-SERFHAU, a necessidade e a prática do planejamento urbanístico nas cidades brasileiras era praticamente ignorada e desconhecida.

O novo órgão foi criado com a função explícita de induzir todos os municípios brasileiros a realizar um Plano Urbanístico ou, como se denominava na época, um Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Foram postos à disposição do SERFHAU recursos financeiros praticamente ilimitados, que serviriam para financiar a realização desses planos em condições de empréstimo extremamente favoráveis para os respectivos prefeitos.

A existência de um plano diretor era condicionante para a liberação de verbas de outras esferas do governo e de financiamentos para a execução de obras nos municípios [redes de água/esgoto, eletrificação/iluminação, centrais de abastecimento, escolas, creches, hospitais, postos de saúde, etc.]

planejamento tecnocrático [regime militar]
excessiva confiança na capacidade do planejamento
milagre econômico brasileiro

planos diretores no brasil | 1960-1970

CAMPINAS | Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado-PPDI | 1969/1971

U\$ 250.000

SÃO PAULO | Plano Urbanístico Básico-PUB | 1968

U\$ 1.000.000

Segundo estimativas, entre 1965 e 1973, quando o SERFHAU foi extinto, gastou-se cerca de **U\$ 200 milhões** em planos que, na prática, não renderam o custo do papel no qual foram impressos.

Foi tão inócua a realização desses planos milionários que a maioria - se não a totalidade - dos prefeitos daquele período ignorava a existência de um plano urbano para seus municípios.

não passaram de meros exercícios formais !!!

exageradamente detalhados

total descomprometimento com os atores locais

planos diretores no brasil | 1980-1990

plano discurso

- > limitados à proposição de políticas, objetivos e diretrizes absolutamente genéricos e desvinculados da realidade sócio-econômica dos municípios
- > abrigam os mais variados temas, porém, quase que exclusivamente sob a forma de princípios, diretrizes e indicações gerais
- > remetem qualquer operacionalização para um futuro indefinido
- > não asseguram qualquer comprometimento
os prefeitos gostavam pois lhe asseguravam total liberdade de ação
- > **planos que definem orientações sobre como deverá ser o plano quando ele vier a ser feito**

estatuto da cidade

LEI FEDERAL 10.257/2001 | regulamenta o art. 182 da Constituição Federal

introduz novo paradigma | nova geração de planos diretores

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, **é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.**

estatuto da cidade

LEI FEDERAL 10.257/2001 | regulamenta o art. 182 da Constituição Federal | art. 4º / inciso III

no âmbito do planejamento municipal:

- 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.

estatuto da cidade

LEI FEDERAL 10.257/2001 | regulamenta o art. 182 da Constituição Federal

novos instrumentos urbanísticos, mais adequados aos desafios a serem enfrentados pelas cidades brasileiras:

- > parcelamento, edificação ou utilização compulsórios **LEI 5.631/2008**
- > IPTU progressivo no tempo **LEI 5.631/2008**
- > desapropriação com pagamento em títulos **LEI 5.631/2008**
- > usucapião especial de imóvel urbano
- > direito de superfície
- > direito de preempção **LEI 5.631/2008**
- > concessão de uso especial para fins de moradia **LEI 5.631/2008**
- > consórcio imobiliário
- > outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso **LEI 5.631/2008**
- > transferência do direito de construir **LEI 5.631/2008**
- > operações urbanas consorciadas **LEI 5.631/2008**
- > estudo de impacto de vizinhança **LEI 6.626/2015 | DECRETO 12.949/2015**

estatuto da cidade

LEI FEDERAL 10.257/2001 | regulamenta o art. 182 da Constituição Federal

agora temos um ferramental legal mais adequado ao nível dos desafios urbanos brasileiros

entretanto, como qualquer jogo de ferramentas, dependerá da eficiência e da habilidade de quem o utilizará

a qualidade dos gestores urbanos e a participação efetiva dos grupos organizados da sociedade, como sempre, definirá seu maior ou menor êxito

embora importante, o estatuto da cidade e/ou a simples incorporação de seus instrumentos aos planos diretores e às leis de parcelamento, uso e ocupação do solo não representam solução para os problemas sociais urbanos. pode ser uma ferramenta de auxílio, porém vai depender, em muito, do formato final da aplicação dos conceitos ali trazidos pela legislação municipal de cada cidade

estatuto da cidade

LEI FEDERAL 10.257/2001 | regulamenta o art. 182 da Constituição Federal

iniciativa privada

aparato regulatório exagerado

X

poder público

radical flexibilidade

a prática do planejamento urbano, no Brasil, continua marcada pelo abundante aparato regulatório incidente sobre o mercado imobiliário e pelo absoluto descomprometimento do poder público com as ações e diretrizes estabelecidas nos plano diretores

falta de vínculo entre o planejamento urbano e a gestão urbana

LEI 5.631/2008

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE BAURU

metas físicas

curto médio longo prazo

saúde

art. 221

educação

art. 226

assistência social

art. 230

esporte e lazer

art. 233

cultura

art. 240

população da zona rural

art. 242

ANEXO III

LEI 5.631/2008

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE BAURU

art. 251

atualização permanente do Sistema de Informações Municipais [dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município, adaptadas progressivamente no sistema geo-referenciado, tendo como base territorial os Setores de Planejamento

art. 253

o Sistema Municipal de Informações tem como diretrizes, entre outras:

- > subsidiar e acompanhar planos setoriais, o PPA, LOA, LDO e orçamento popular participativo
- > subsidiar a implantação e atualização do Plano Diretor Participativo
- > subsidiar a atualização de legislação urbanística e as que regulamentam a aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade

o plano diretor

plano diretor para quê ?

plano diretor para quem ?

Art. 150 | LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO/1990

O Plano Diretor é o instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano e de orientação de todos os agentes públicos e privados que atuam na cidade.

Art. 145 | LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO/1990

Os planos vinculam os atos de órgãos e entidades da administração direta e indireta.

tradição de planos diretores desvinculados de obras e de obras desvinculadas de planos

plano discurso

não cria constrangimentos à livre atuação dos prefeitos

um plano é tão bom quanto a capacidade que se tem de executá-lo

de nada adianta conceber um bom plano se não houver condições de administrá-lo de modo eficaz

o plano diretor deve ser, sobretudo, realista, fixando objetivos e diretrizes com base na viabilidade política e na capacidade financeira e administrativa de sua execução

como evitar as armadilhas de sempre ?

o que fazer ?

por que fazer ?

como fazer ?

onde fazer ?

quando fazer ?

quem irá fazer ?

com que faremos ?

uma pauta possível

plano de ação x plano diretor

criar um espaço de debate democrático, com a participação ativa dos diversos setores da sociedade e o reconhecimento de eventuais conflitos

CONSELHO DO MUNICÍPIO DE BAURU

construção e implementação de um plano de ação que dê destaque para as seguintes diretrizes:

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE BAURU

controle e orientação dos investimentos

ênfase integrada das ações sociais, ambientais e econômicas

detalhamento de planos específicos

- > habitação
- > circulação e mobilidade
- > meio ambiente [saneamento básico e drenagem]

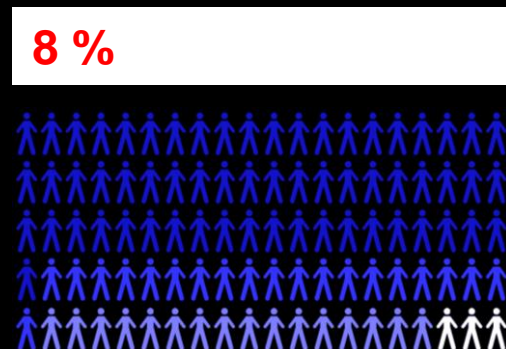
crecimento comparativo

município de são paulo

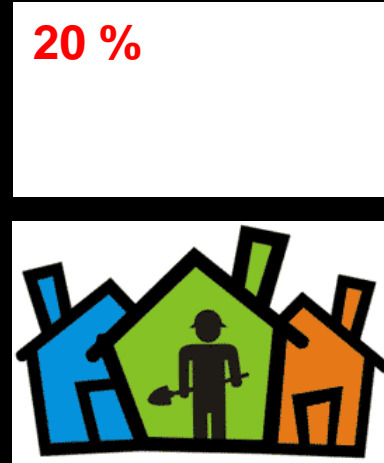
FONTES: IBGE | DENATRAN

em 10 anos, o PIB per capita do município aumentou 157%, passando de R\$ 13,4 mil para R\$ 34,4 mil

205 %



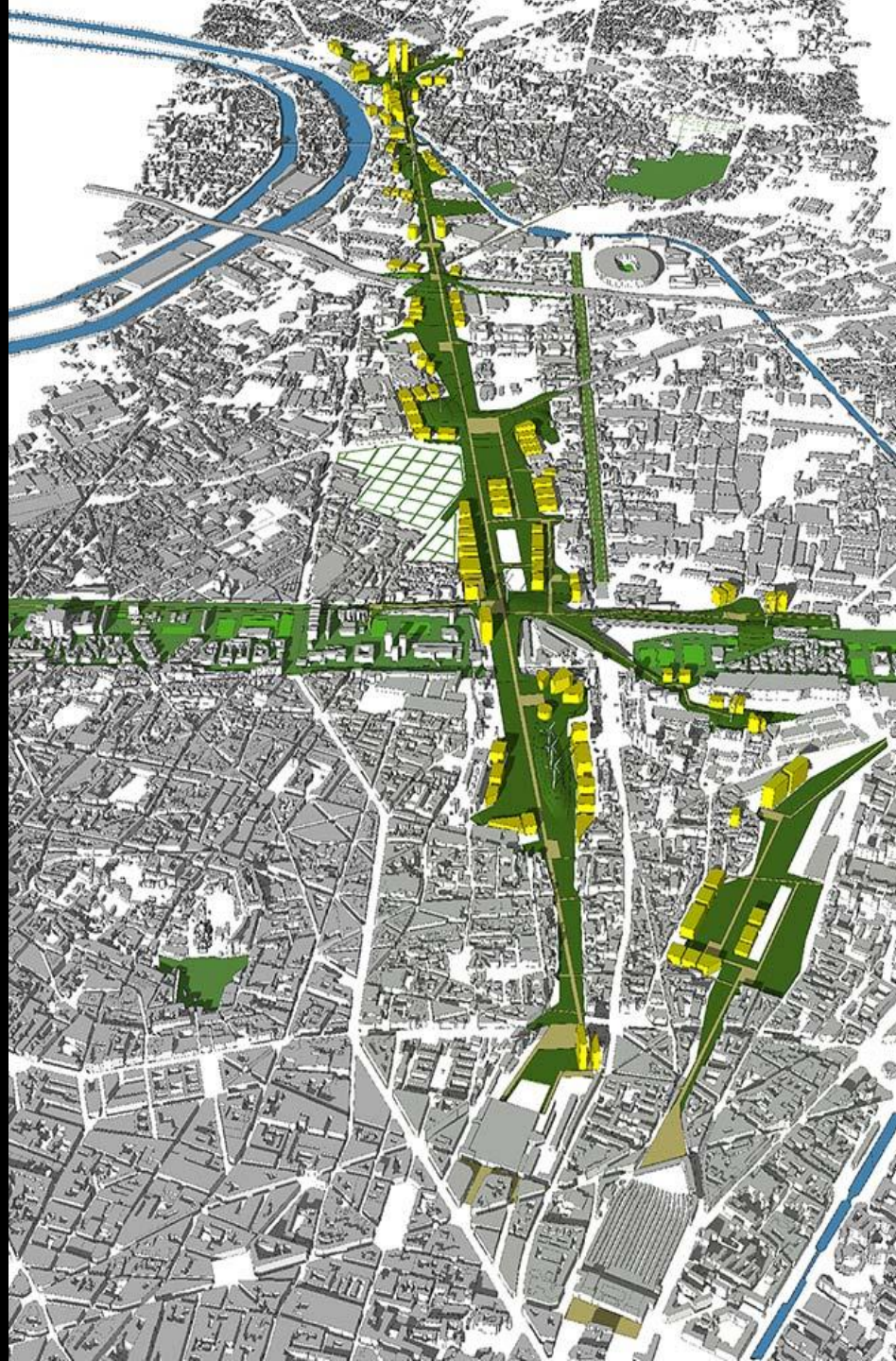
população
2000-2010



domicílios
2000-2010



frota de veículos
2002-2012



Parece lógico que as cidades possam se estruturar apoiadas em três sistemas de eixos básicos, que, com frequência, se superpõe:

o sistema viário estrutural
garantir melhor desempenho

os sistemas de transportes públicos
maior adensamento de sua vizinhança mais próxima

os cursos d'água e os fundos de vale
ampliação dos espaços abertos

projeto de lei para parcelamento, uso e ocupação do solo

pontos positivos

MUNICÍPIO DE BAURU

> art. 108

é permitido a verticalização em qualquer zona da cidade, aplicando o princípio da isonomia na utilização do lote e garantindo crescimento com sustentabilidade em forma de uma cidade mais compacta [revoga os artigos 58 a 61 do PDP]

> art. 109 | § 1º

para fins de desconto de outorga onerosa e outros incentivos, será considerado o uso misto quando ao menos 50% da área construída seja destinada ao uso residencial

> art. 117

incentivo à construção de edifícios-bosque

os edifícios com teto jardim terão descontados do pagamento de outorga onerosa o valor da metragem total de área ajardinada no topo

projeto de lei para parcelamento, uso e ocupação do solo

pontos negativos

MUNICÍPIO DE BAURU

contrapartidas visando a mitigação de impactos

5,5% do CUB do empreendimento

- > apenas nos casos em que a análise do projeto apresentado indicar a necessidade de execução de obras ou serviços necessários à minimização de impacto negativo no sistema viário
- > recolhimento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Trânsito-FMDT, para a realização de projetos específicos de trânsito e transporte, o valor correspondente a, no máximo, **5% do custo de construção do empreendimento** **vaga pagadora ???**
- > uso residencial: Tabela de Custos Unitários Básicos da Construção Civil-CUB (referência R16-A), editada e divulgada nos termos do artigo 54 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT
- > uso não residencial: Tabela de Custos Unitários Básicos da Construção Civil-CUB (referência CSL-16), editada e divulgada nos termos do artigo 54 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT

projeto de lei para parcelamento, uso e ocupação do solo

pontos negativos

MUNICÍPIO DE BAURU

fórmula do cálculo da outorga onerosa do direito de construir

$$CF = F \times (TV / CAb) \times FM \times FP$$

onde:

CF = contrapartida financeira;

F = índice da outorga = valor de construção do empreendimento, conforme índice CUBSINDUSCON, levando-se em consideração o custo unitário Básico no Estado de São Paulo, utilizando-se sempre a tabela mais atualizada disponível;

TV = terreno virtual = área em m² acima do coeficiente básico 1;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

FM = fator moderador do macrozoneamento do PDP;

FP = fator de progressão do C.A.

projeto de lei para parcelamento, uso e ocupação do solo

pontos negativos

MUNICÍPIO DE BAURU

Art. 91. Fica estabelecida a taxa 10% de permeabilidade do solo, para todos os lotes do município até de 360 m² e 20% de permeabilidade para lotes acima de 360 m², devendo essas áreas ser destacadas em todos os projetos de novas construções.

§ 2º Sobre a área não ocupada do lote incidirá a taxa de permeabilidade do solo, ou seja, área de 20% do terreno deverá ser preservado, seja com revestimento vazado que permita ajardinamento ou área verde ajardinada e sem ocupação de subsolo.

diferentes permeabilidades naturais dos solos da cidade

diferentes graus de compactação desses solos

20 % | 80 %

projeto de lei para parcelamento, uso e ocupação do solo

pontos negativos

MUNICÍPIO DE BAURU

mais eficácia

adoção de cotas obrigatórias de acumulação de águas de chuva no interior dos lotes

dispositivos de acumulação imediata de águas de chuva contando com expedientes de infiltração para que ao menos uma parte das águas acumuladas infiltrem-se no solo

lotes maiores que 360 m² seriam obrigados a implantar dispositivos de acumulação/infiltração na proporção de 2 m³ / 100 m² de terreno

lotes menores que 360 m² seriam obrigados a implantar dispositivos de acumulação/infiltração na proporção de 1 m³ / 100 m²

obrigado !!!

edumanna@uol.com.br

ppu@ppu.arq.br