



jogo do

ESTATUTO DA CIDADE

Manual de Instruções
Tesouro de Areia

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 vivenciam 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

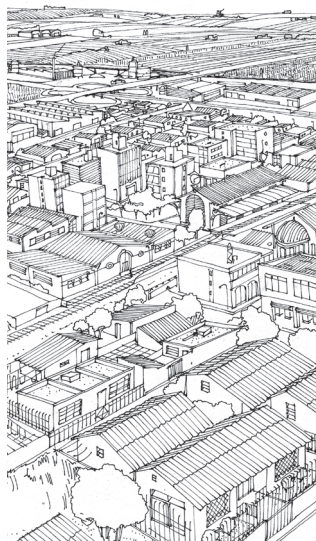
poucos participantes é importante escolher uma situação com poucos jogadores ou selecionar os personagens previamente para que estejam presentes apenas os essenciais a cada situação.

- 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



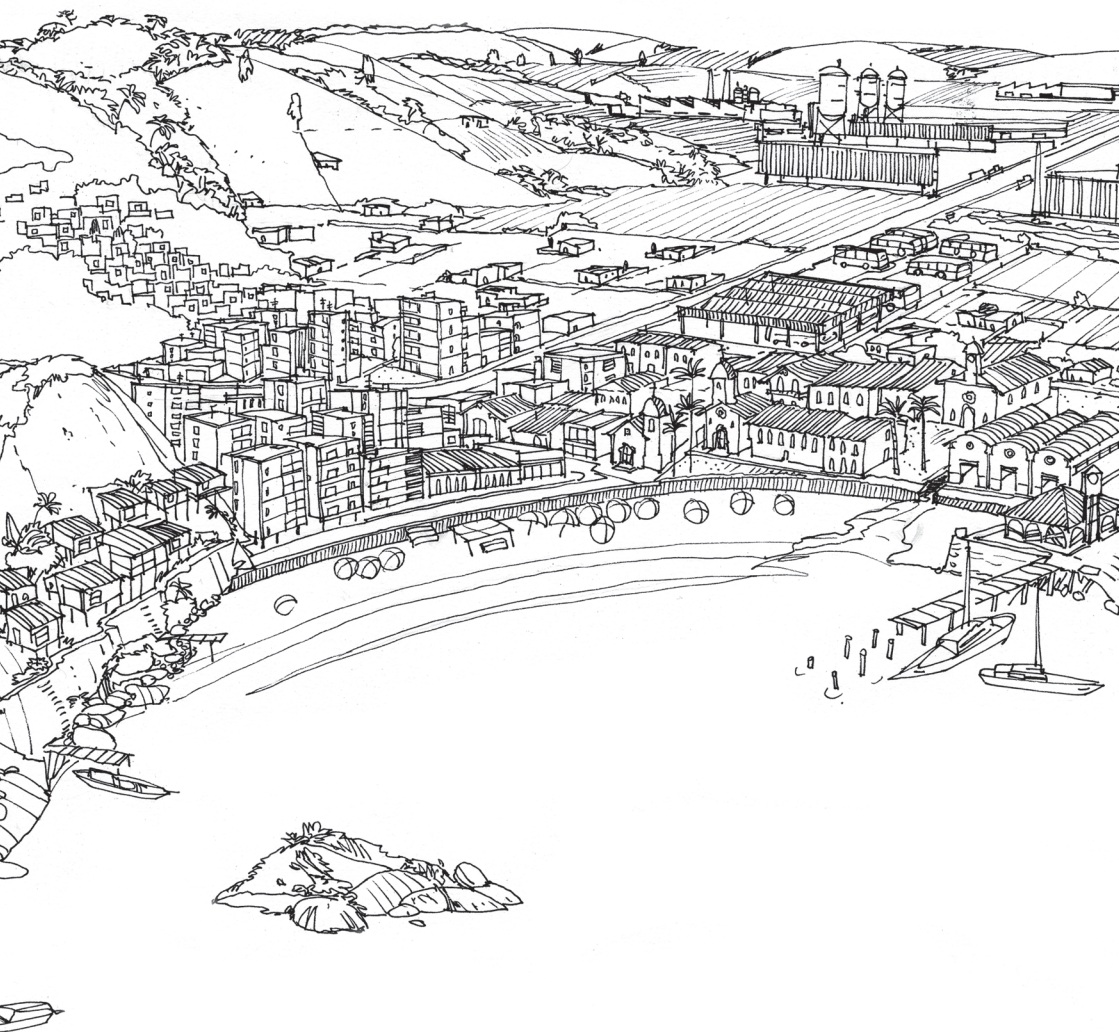
Sobre as cidades quase-imaginárias apresentadas neste jogo

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 personagens, 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 Tesouro de Areia

Localização

Cidade do litoral Norte do Estado de Belterra.

Fundada em 1660, a cidade desenvolveu-se devido às atividades portuárias que entraram em decadência no século XIX. Muitos armazéns utilizados na época em que o porto tinha uma grande movimentação encontram-se hoje abandonados. Seu Centro Histórico, que data do século XVII, encontra-se deteriorado.

Meio ambiente

Está localizada em uma Área de Preservação Ambiental (APA), uma região de Mata Atlântica que conta com uma área de manguezais próxima à praia. Cerca de 30% da região de mata já foi desmatada e, durante a década de 70, houve a ocupação de um pedaço da região do mangue para a implantação de loteamentos de casas de veraneio.

As inúmeras cachoeiras próximas às encostas da Serra do Beija-Flor atraem muitos turistas. Já a intensa urbanização e a sujeira das praias têm causado a diminuição da presença de turistas na cidade. A Prainha dos Pescadores é a menos urbanizada, e é também aquela cidade, apenas 4,2% do esgoto da cidade é tratado. Grande parte dos resíduos é lançada diretamente nos

rios que desembocam no mar.

População

98.876 habitantes

Na época de alta temporada a população da cidade chega a triplicar, atingindo cerca de 350 mil habitantes. Nessa época, agravam-se os problemas no abastecimento de água, que não é suficiente. Nesse período aumenta também a quantidade de esgoto jogado nos rios e no mar.

Economia

A principal atividade econômica da cidade é o turismo de veraneio, que estimula o desenvolvimento local. Peças de artesanato e comidas típicas são comercializadas e produzidas pelas mulheres dos pescadores.

A cidade não vive só do turismo, também possui duas indústrias de laticínios e uma indústria de vidros, que jogam seus efluentes no mar, sem o devido tratamento. Em razão disso já foram multadas pelo órgão ambiental do Estado.

Transporte

A cidade recebe aos finais de semana vários ônibus com turistas, com intervalos de 2 horas.

O transporte coletivo local é feito por meio de ônibus urbano, mas a rede atende com deficiência os bairros mais afastados.

Habitação

O setor imobiliário possui projetos de construção de novos loteamentos de veraneio, principalmente à beira das praias menos urbanizadas. Vem aumentando nos últimos anos o número de ocupações com habitação nas áreas de mangue e morros, muitas das quais próximas aos rios e cachoeiras.

O Centro Histórico possui vários casarões antigos que estão abandonados ou são ocupados como cortiços.

Participação

O município possui três comunidades organizadas, representadas por duas associações de pescadores e uma associação de moradores. Algumas entidades do município participam do Comitê de Bacias Hidrográficas. Há uma Sociedade de Amigos do Bairro de Vila Teresa, área nobre da cidade, formado principalmente pelos proprietários de casas de veraneio.

Situações

1. Quando o verão chegar...

A empresa Cidade Nova, de propriedade do Engo. Clóbis Miller, tem uma nova proposta de empreendimento imobiliário: construir um condomínio fechado com 20 sobrados de alto padrão, próximo à Prainha dos Pescadores. A construção do condomínio deverá gerar 100 empregos diretos e indiretos e contribuir para o aumento do potencial turístico.

A Associação de Pescadores de Vila Nova contesta a construção do empreendimento e está buscando formas de impedir que a construção se realize, pois além de piorar as condições da pesca local, o projeto deverá aterrar uma parcela do mangue, de onde os pescadores retiram parte do seu sustento e as mulheres retiram o barro para produzir artesanato. A ambientalista Ferdinanda Moraki divulgou nos jornais locais que o projeto ainda não tem licenciamento ambiental, pois irá degradar uma área protegida por lei.

As associações das comunidades de pescadores estão fazendo uma reunião para discutir o projeto e convidaram várias lideranças e representantes da construtora para apresentarem o projeto.

Questão orientadora

Durante a reunião os jogadores deverão discutir quais os instrumentos que permitem que o projeto do condomínio possa ser analisado por todos os interessados, possibilitando uma maior intervenção da comunidade no debate em torno de alternativas à proposta original apresentada pelo empreendedor.

2. Preservando nossa história

Depois que os imóveis centrais da cidade foram tombados, os proprietários perderam a possibilidade de realizar as reformas que gostariam nos prédios históricos. Atualmente alguns desses prédios estão sendo usados como moradia para as famílias de baixa renda, entre eles os pescadores. A ONG local de ecoturismo propôs uma reunião na Prefeitura para lutar para que os imóveis sejam reformados e o patrimônio arquitetônico preservado. O Prefeito alega não ter dinheiro para reformar os imóveis, mas quer encontrar mecanismos que permitam que os proprietários não fiquem com os imóveis desocupados, e que contribuam para aumentar o caixa da Prefeitura para poder realizar as reformas necessárias. A maior confusão foi armada com os moradores dos cortiços, pois uma parcela deles entendeu que os imóveis seriam derrubados e eles ficariam sem casa para morar.

Questão orientadora

Quais os instrumentos que podem ser utilizados que possibilitam solucionar as dificuldades da Prefeitura Municipal e/ou garantir às comunidades que moram nos edifícios a possibilidade de melhorias no local sem que haja prejuízos ao patrimônio histórico e arquitetônico de Tesouro de Areia.

Personagens que participam

- Pedrita Luongo, Juntomar Castilho, Ferdinanda Moraki, Eduardo Novaes, Matheus Lopes.

3. Praias impróprias

Todo o verão, a água acaba, o esgoto jogado no mar aumenta e torna as praias impróprias. Os moradores estão cansados de reclamar para a Prefeitura exigindo investimentos em infra-estrutura. A Prefeitura alega que não tem dinheiro, mas no ano passado fez obras de melhoria na orla turística, valorizando os imóveis dessa região, com o objetivo de gerar empregos.

Com o aumento do interesse dos empreendedores nessa área a Prefeitura percebeu que essa valorização é interessante para poucos que lucram individualmente com as transações imobiliárias. Quando soube do Estatuto da Cidade, percebeu também que essa valorização pode ser recuperada para toda a sociedade, mas não sabe direito como.

Questão orientadora

O Prefeito está quebrando a cabeça para conseguir verba para infra-estrutura, pois praia suja não tem turista e os moradores já reclamam da falta d'água. Começou então, a pensar em recuperar a valorização obtida nos terrenos da Orla, mas teme afugentar novos empreendedores e conseqüentemente os empregos gerados por eles. Por isso, organizou uma reunião ampliada para discutir como fazer essa recuperação.

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.

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.

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 subutilizados que se encontram em áreas dotadas de

O instrumento da Edificação Compulsória estabelece um prazo para o loteamento ou construção das áreas vazias ou sub-utilizadas. 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 gerar arrecadação, ou aumentar substantivamente as 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 imó-

veis 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, implantação de 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 viabiliza 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.

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 subedificados onde só poderá ser edificada a habitação de interesse social. Dessa maneira, 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 assembléias 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 assembléias 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 na legislação, 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 Invamoto

Criação novas situações do jogo

Paula Santoro

Paula Pollini

Betânia de Moraes Alfonsini

Revisão edição de Arte

Denise Invamoto

Revisão português

Iara Rolnik Xavier

Instituto Pólis

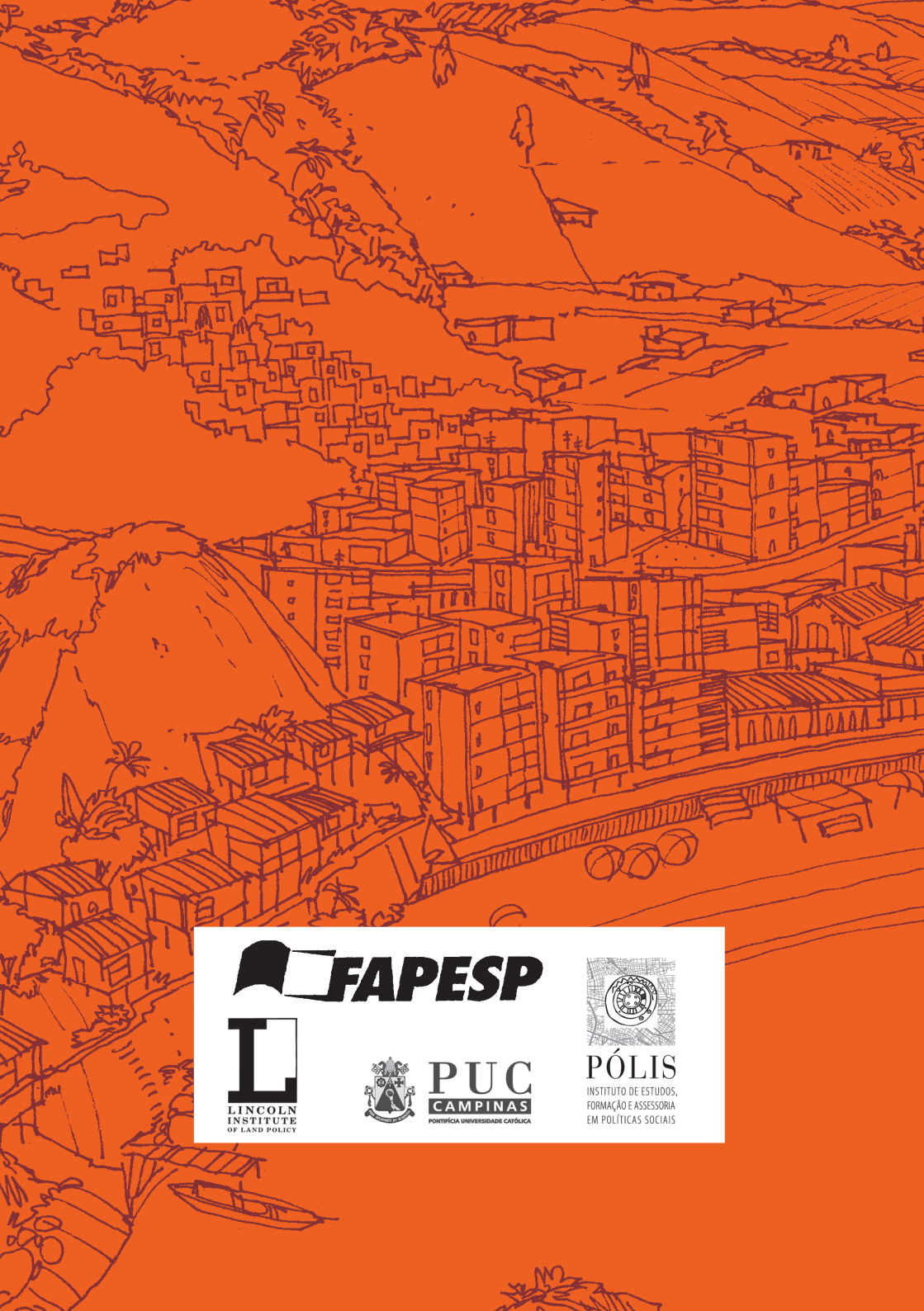
Rua Araújo, 124 Vila Buarque

São Paulo - SP CEP 01222-020

Tel: 0 XX 11 3258 6121

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

polis@polis.org.br



PUC
CAMPINAS
PONTIFÍCA UNIVERSIDADE CATÓLICA



PÓLIS
INSTITUTO DE ESTUDOS,
FORMAÇÃO E ACESSORIA
EM POLÍTICAS SOCIAIS