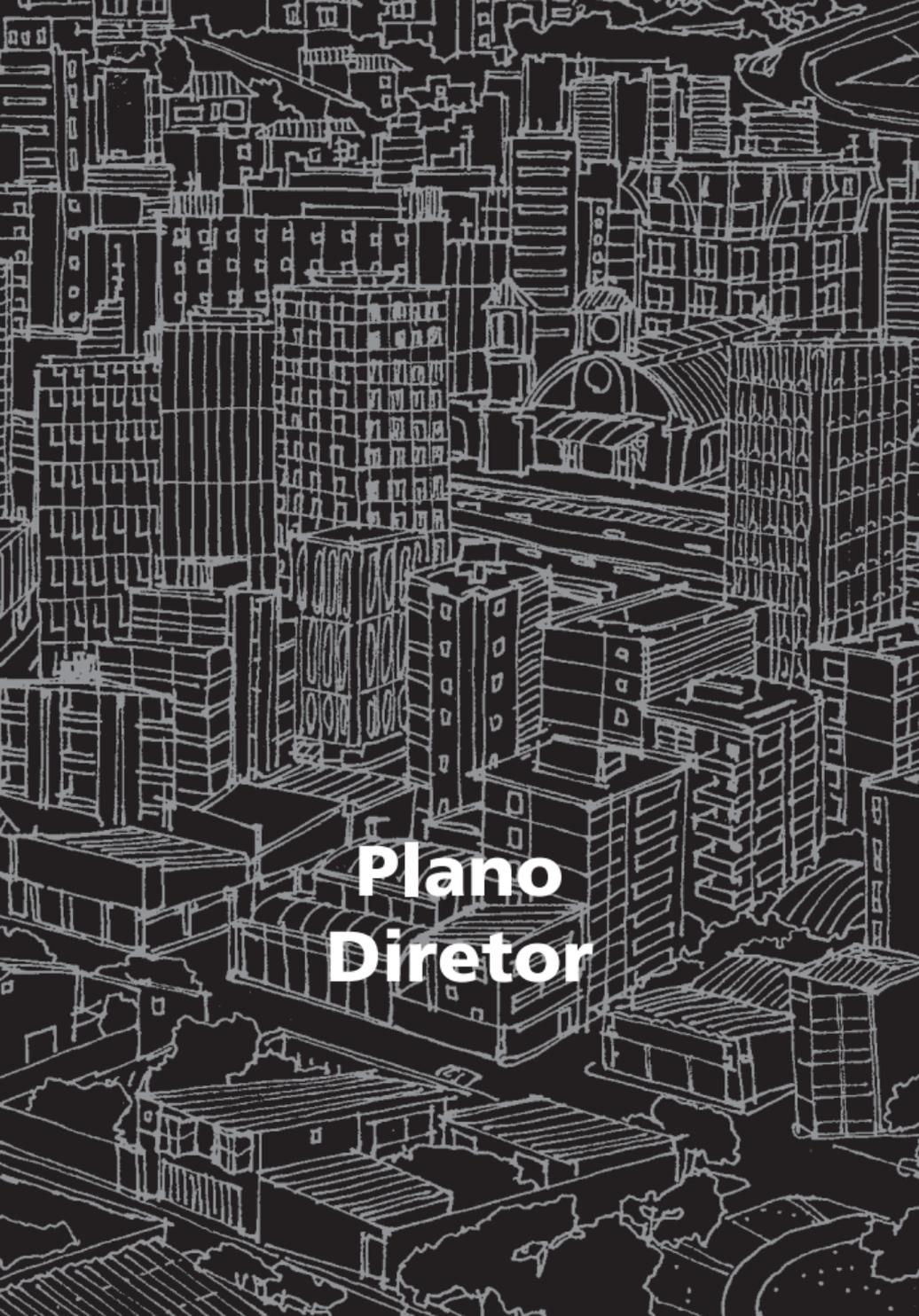


## **Plano Diretor**

O Plano Diretor é uma lei municipal criada com a participação de todos, aprovada na Câmara Municipal, que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade como um todo, tanto das áreas urbanas como das rurais. Cada cidade deve ter um Plano Diretor para que todas as regras do Estatuto da Cidade sejam aplicadas.

O Plano Diretor diz quais regras serão usadas em cada parte do município. Ele define o futuro da cidade de acordo com o projeto de cidade que se quer. Ele só vale quando é feito e colocado em prática com a participação popular.



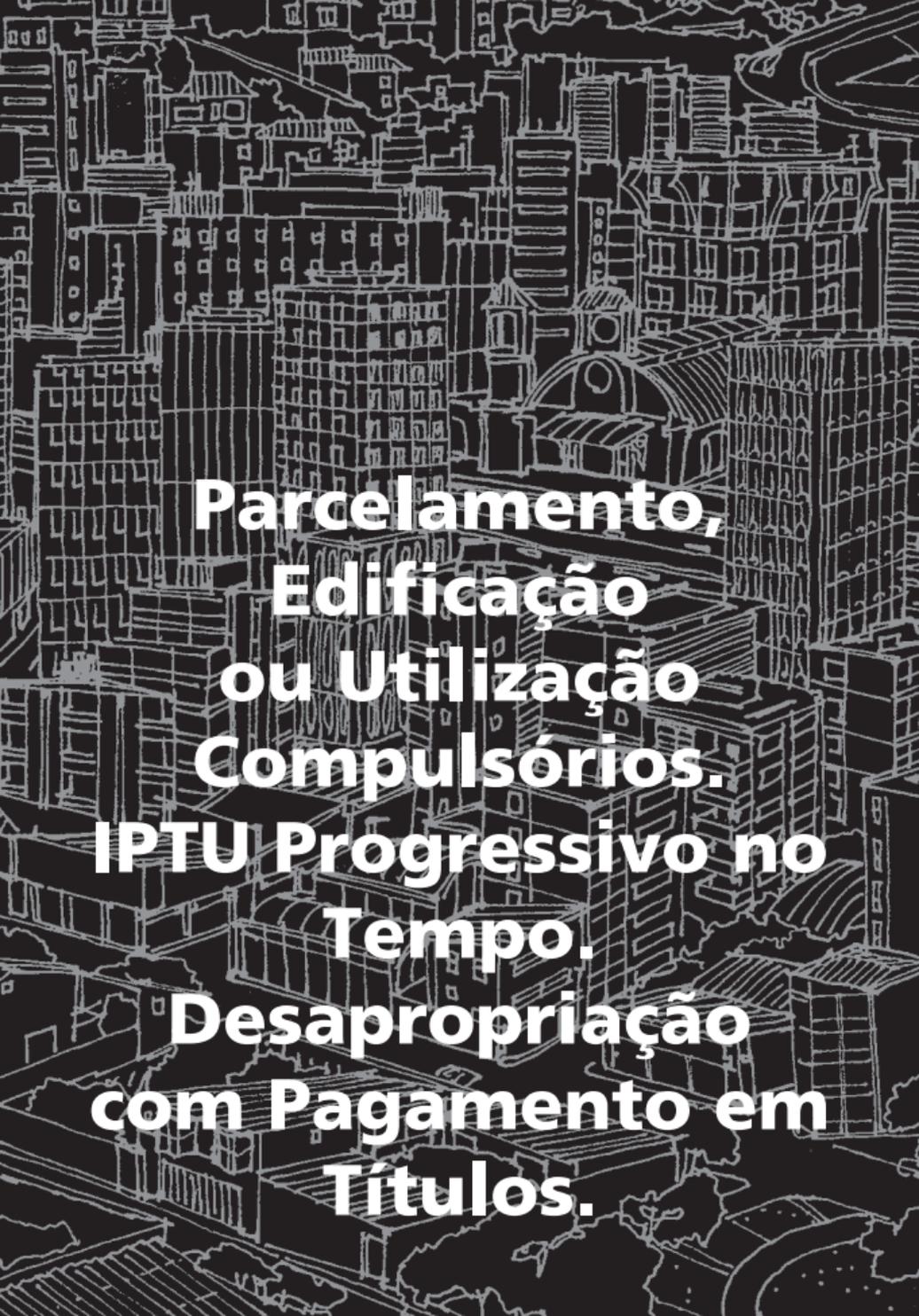
# Plano Diretor

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

É o conjunto de instrumentos que serve para obrigar o proprietário de um terreno ou imóvel mal utilizado a dar um bom uso para sua propriedade, de acordo com a área em que ela está.

A regra da Edificação Compulsória estabelece um prazo para o proprietário parcelar e construir. Se ele não fizer isso, vai pagar um IPTU cada vez maior, dobrando a cada ano, por um período de 5 anos. Se ainda sim ele não tiver dado um bom uso, ele pode até ser desapropriado, sendo penalizado com uma forma lenta de pagamento, em títulos da dívida pública.

**Para ser aplicado deve constar do Plano Diretor**



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

## **Consórcio Imobiliário**

É um mecanismo que viabiliza parcerias entre os proprietários de imóveis e a prefeitura, onde o proprietário passa o terreno para a prefeitura, esta faz as obras e em troca, o antigo proprietário ganha lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor que o terreno tinha antes das obras.

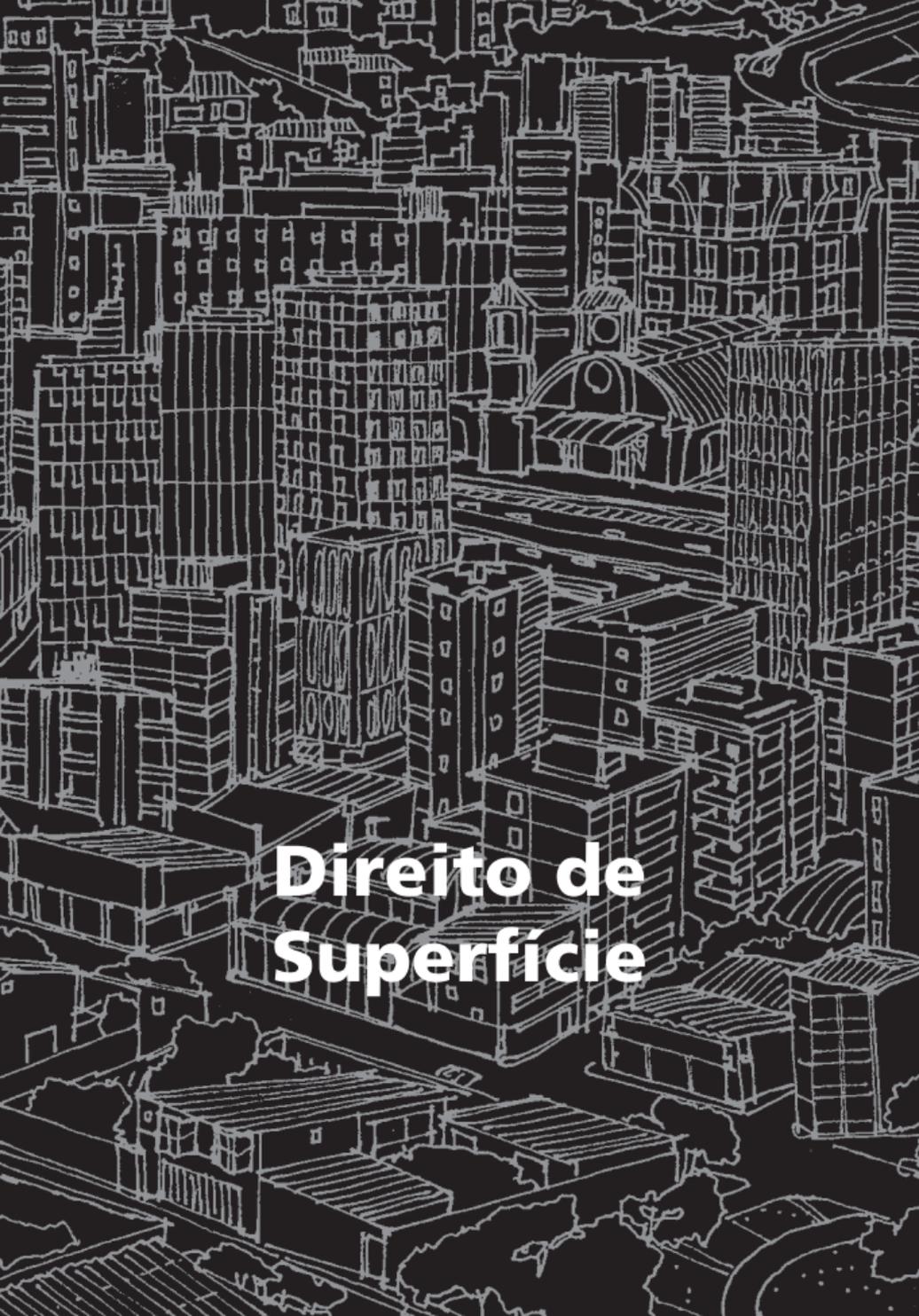
**Para ser aplicado deve constar  
do Plano Diretor**



# Consórcio Imobiliário

## **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. Pode ser oneroso ou gratuito, temporário ou permanente.



# **Direito de Superfície**

## **Transferência do Direito de Construir**

A Transferência do Direito de Construir permite que o proprietário venda ou passe para outra propriedade dele, ou de outro proprietário, o direito de construção que não pode mais exercer no terreno original. Pode ser usada com o objetivo de preservar imóveis com valores históricos, paisagísticos ou áreas frágeis do ponto de vista ambiental.

**Para ser aplicado deve constar  
do Plano Diretor**



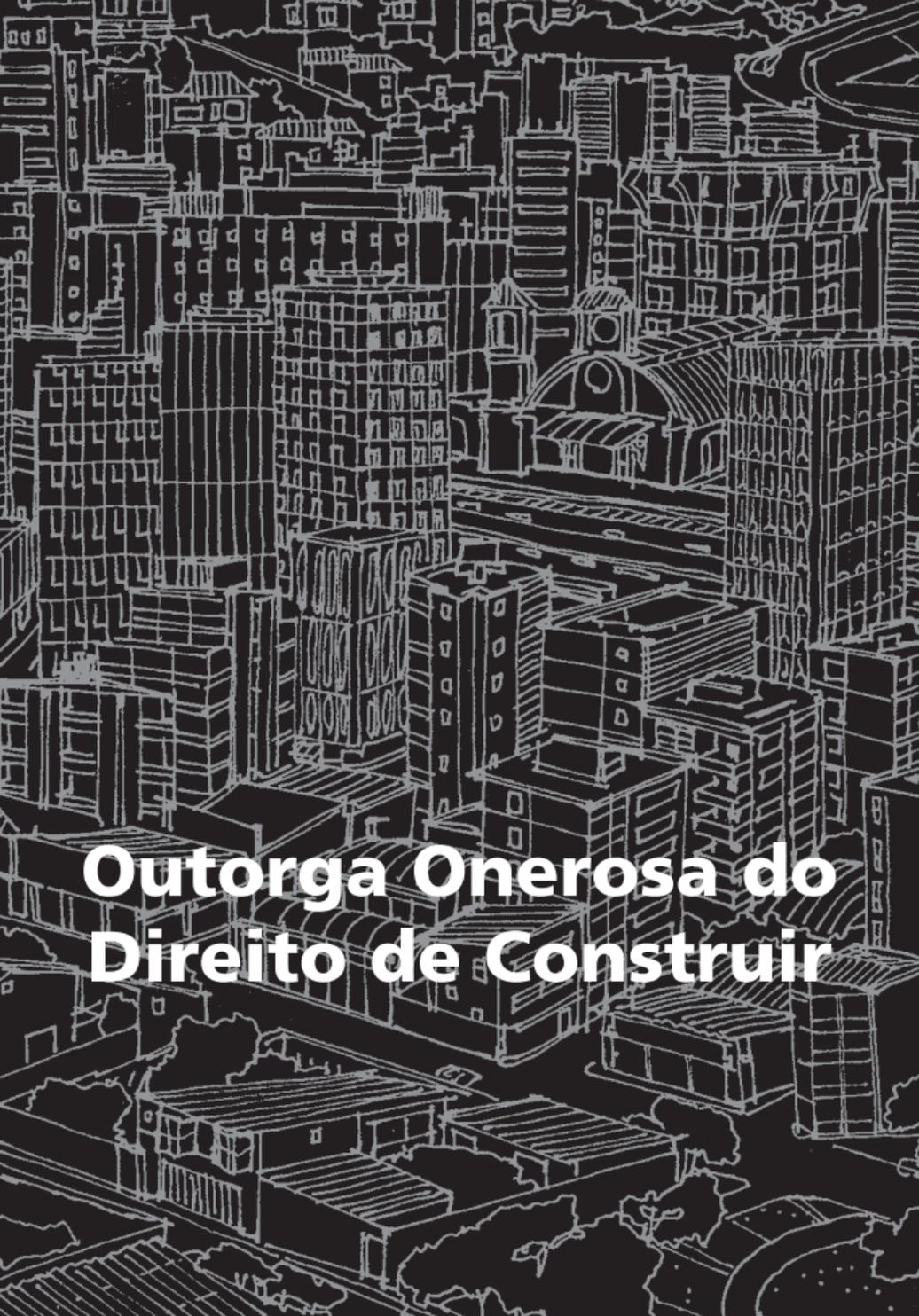
# **Transferência do Direito de Construir**

## **Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Solo Criado**

O 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 histórico.

**Para ser aplicado deve constar  
do Plano Diretor**



# **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

## **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.

**Para ser aplicado deve constar  
do Plano Diretor**



# Operações Urbanas Consorticiadas

## **Direito de Preempção**

O Direito de Preempção garante que a prefeitura tenha prioridade para a compra de um determinado terreno, no momento em que este for oferecido à venda no mercado. O Plano Diretor deverá marcar as áreas que a Prefeitura deseja transformar, bem como a finalidade pretendida. No momento da venda, o proprietário deve oferecer primeiro para a Prefeitura.

**Para ser aplicado deve constar  
do Plano Diretor**

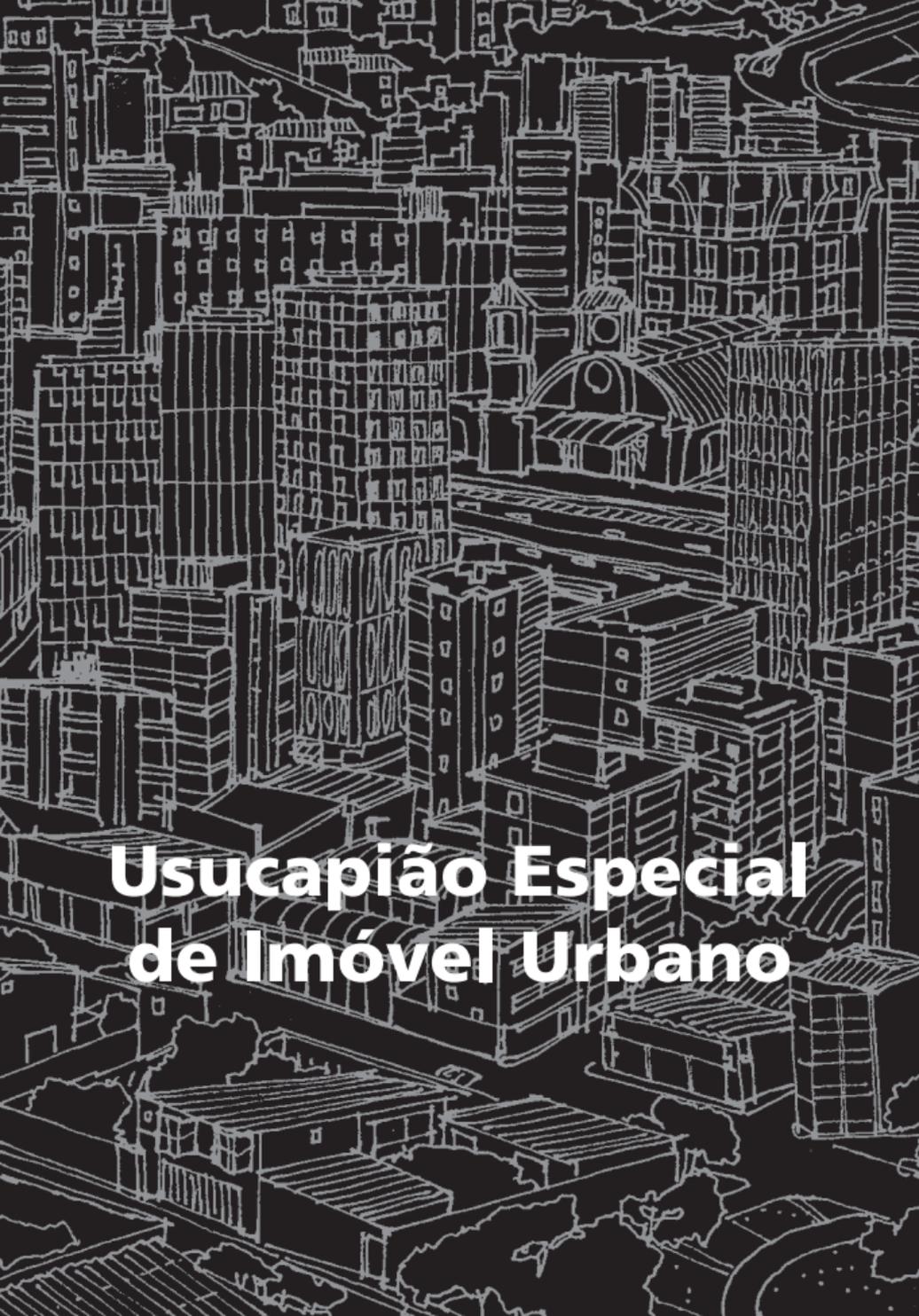


# **Direito de Preempção**

## **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

É a regra que regulariza a posse sobre um terreno ou imóvel particular. A família que vive há mais de cinco anos em um terreno privado, abandonado pelo dono oficial, ocupando um terreno de até 250m<sup>2</sup>, sem possuir outra moradia, pode ter sua posse assegurada por esse instrumento. Nesse caso a posse é individual.

No caso de terrenos ocupados por várias famílias, a posse pode ser regularizada através da Usucapião Coletiva, ou seja, cada família fica com um pedaço do terreno dentro do condomínio criado.



# Usucapião Especial de Imóvel Urbano

## **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**

Permite a regularização das moradias ilegais em terrenos públicos. Aquele que possuir uma área de até 250m<sup>2</sup>, para fins de moradia, que não tenha outra propriedade rural ou urbana, tem o direito de receber do poder público a concessão do imóvel. Pode ser individual ou coletiva, quando várias famílias recebem a posse coletiva em nome de um condomínio.



**Concessão de  
Uso Especial  
para Fins de  
Moradia**

## **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**

ZEIS são áreas da cidade que ficam destinadas pelo Plano Diretor a abrigar moradia popular. É uma maneira de assegurar terras bem localizadas e providas de infra-estrutura para o uso dos mais pobres, criando uma reserva de mercado para habitação social.

As ZEIS servem para:

- reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular;
- facilitar a regularização de áreas ocupadas;
- facilitar a regularização de cortiços.

**Para ser aplicado deve constar do Plano Diretor ou Lei Específica**



**Zonas Especiais  
de Interesse Social  
(ZEIS)**

## **Audiências Públicas e Debates**

Audiências Públicas e Debates devem acontecer quando alguma decisão polêmica vai ser tomada. A prefeitura e a Câmara Municipal devem explicar o assunto, de uma forma ampla, estar abertas a discutir seu projeto e a ouvir opiniões diferentes.

**O Plano Diretor deve ser amplamente discutido em Audiências Públicas**

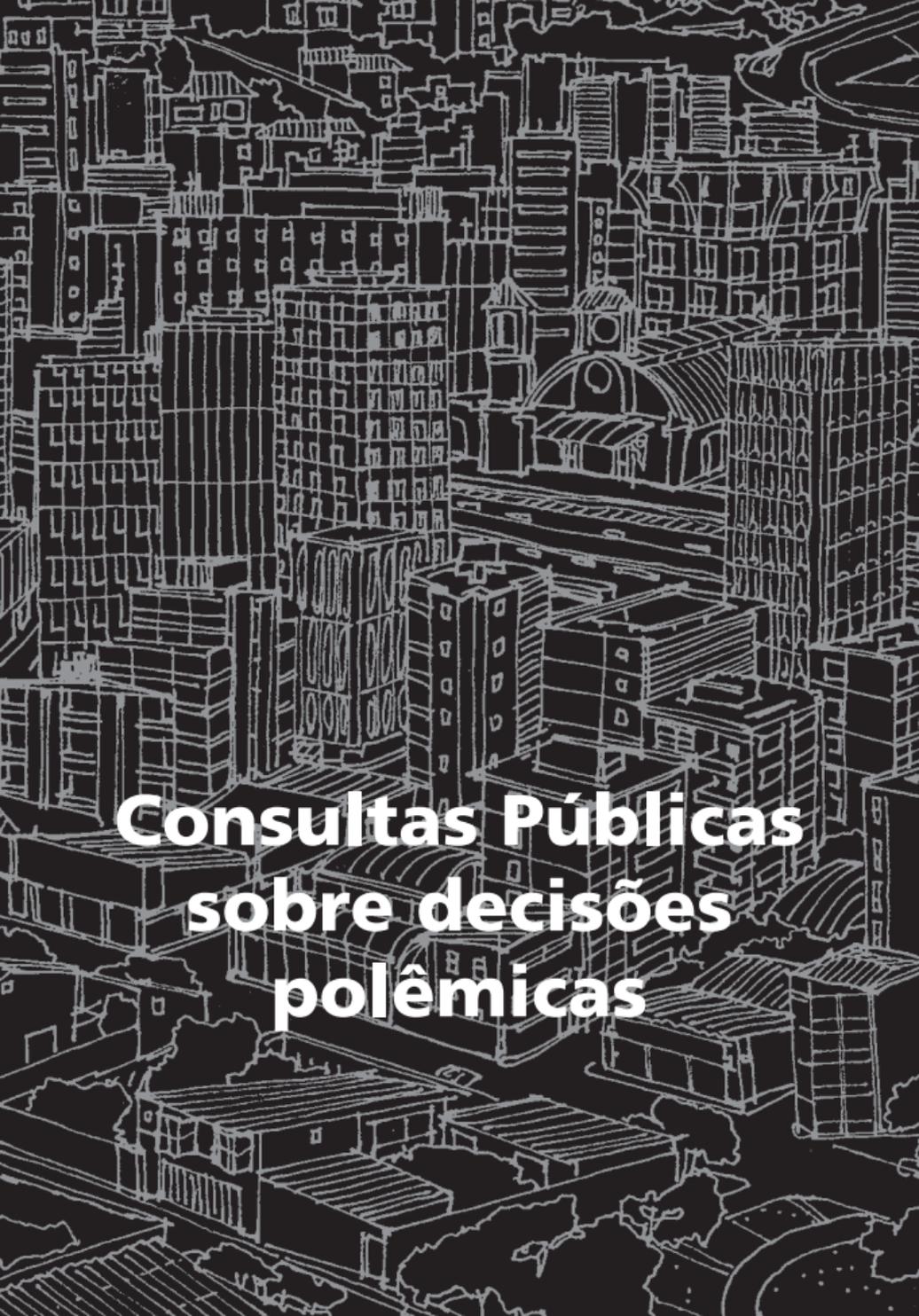


# **Audiências Públicas e Debates**

# Consultas Públicas sobre Decisões Polêmicas

A prefeitura e a Câmara Municipal precisam consultar a população quando forem tomar uma decisão polêmica. Essa consulta funciona como uma votação e ocorre de duas maneiras:

- **Referendo**: o resultado da orientação só serve para orientar a decisão dos governantes;
- **Plebiscito**: o resultado da votação vale como decisão final.

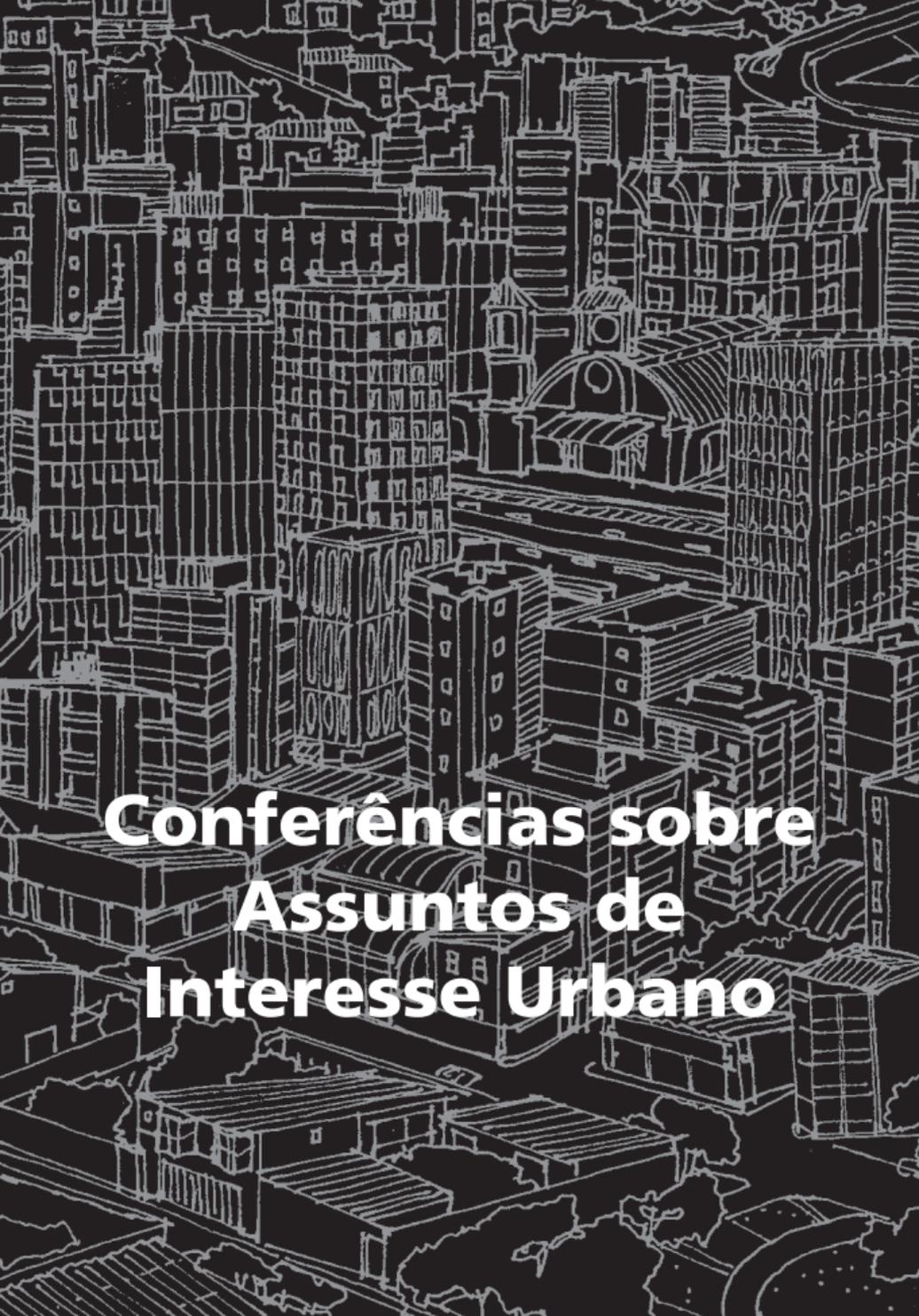


**Consultas Públicas  
sobre decisões  
polêmicas**

## **Conferências sobre Assuntos de Interesse Urbano**

Conferências são grandes encontros, realizados periodicamente, com ampla participação popular. É onde se definem políticas de habitação, por exemplo, para o período seguinte. Nas conferências são “costurados” os consensos e pactos entre o poder público e os diversos setores da sociedade.

Na Conferência Municipal também são eleitos delegados para Conferências em nível estadual e nacional.



**Conferências sobre  
Assuntos de  
Interesse Urbano**

## **Conselho de Política Urbana**

O Conselho de Política Urbana pode ter outros nomes, como por exemplo, Conselho de Desenvolvimento Urbano, Conselho das Cidades.

Esse Conselho tem o papel de acompanhar e fiscalizar se as medidas do Plano Diretor estão sendo cumpridas. Ele é formado por pessoas que fazem parte do poder público e por representantes da população.

Pode cuidar das áreas de habitação, saneamento, programas urbanos, meio ambiente, entre outros.



# Conselho de Política Urbana

## **Congresso da Cidade**

O Congresso da Cidade é um amplo processo de participação coordenado pelo poder público e sociedade civil, com o objetivo de encaminhar democraticamente a construção, aprovação ou revisão de um Plano Diretor.



**Congresso da  
Cidade**

## **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Esse estudo serve para medir os efeitos de uma grande obra que vai ser feita em uma região. De acordo com o resultado a obra pode até ser proibida, ou o responsável por ela terá que fazer ajustes para garantir que o bairro não sofra modificações que possam destruir suas qualidades, as atividades econômicas e o meio ambiente.

**Para ser aplicado deve constar do Plano Diretor ou Lei específica**



# **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

# **Gestão Participativa do Orçamento**

A população, presente nas assembleias do Orçamento Participativo, ajuda a decidir como será gasto o dinheiro da cidade no ano seguinte. Essa discussão acontece em diversas regiões, onde são escolhidos delegados que representam os moradores de cada região. Os delegados votam na assembleia geral todas as propostas.



# **Gestão Participativa do Orçamento**

## **Iniciativa Popular de Projetos de Lei**

A população pode se organizar, coletar assinaturas e propor planos, projetos ou alteração nas leis da cidade. Essas propostas são discutidas e votadas pelos vereadores na Câmara Municipal.

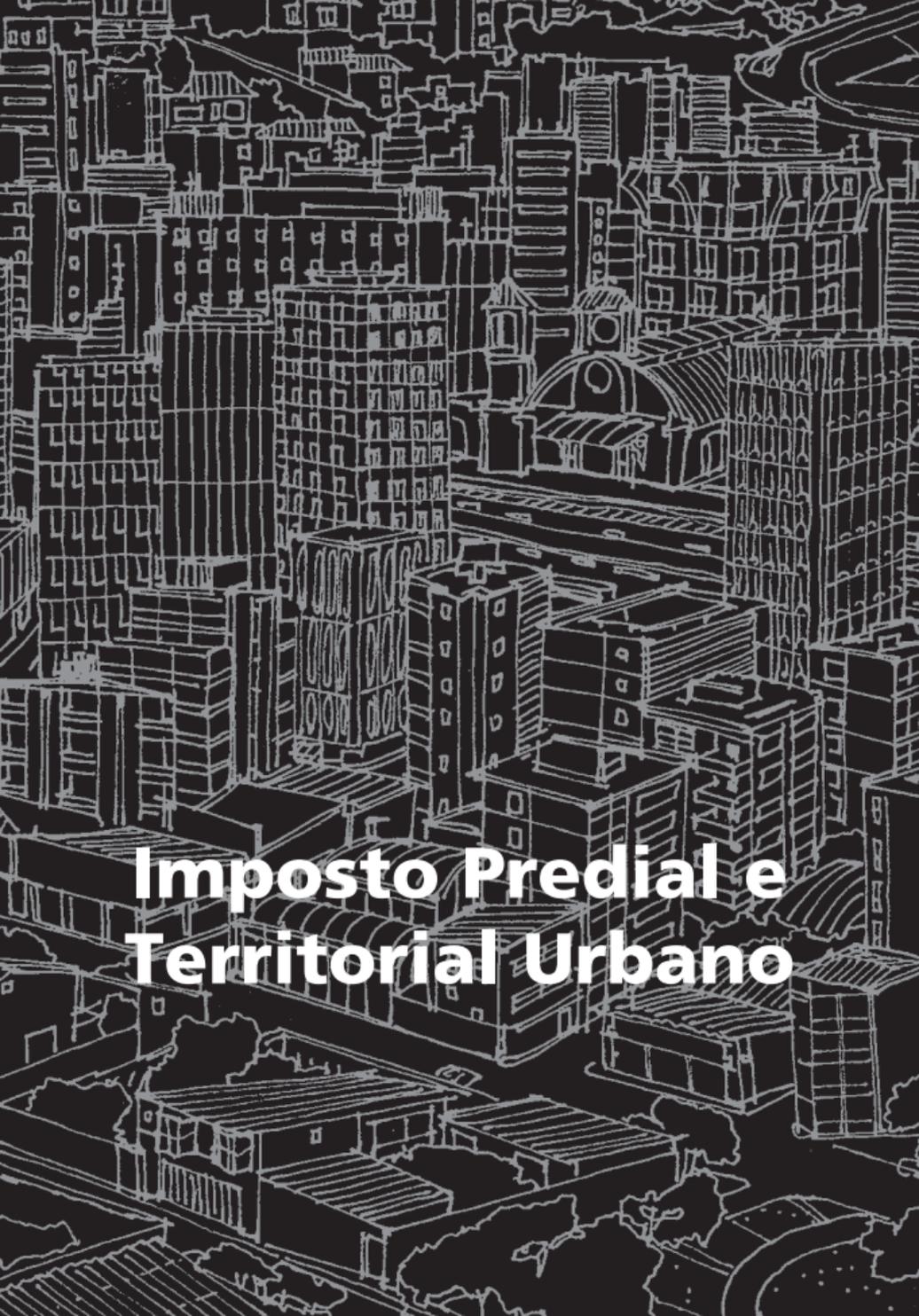


# Iniciativa Popular de Projetos de Lei

## **Imposto Predial e Territorial Urbano (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 Predial e Territorial Urbano**

# **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.



# **Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI)**

## **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.



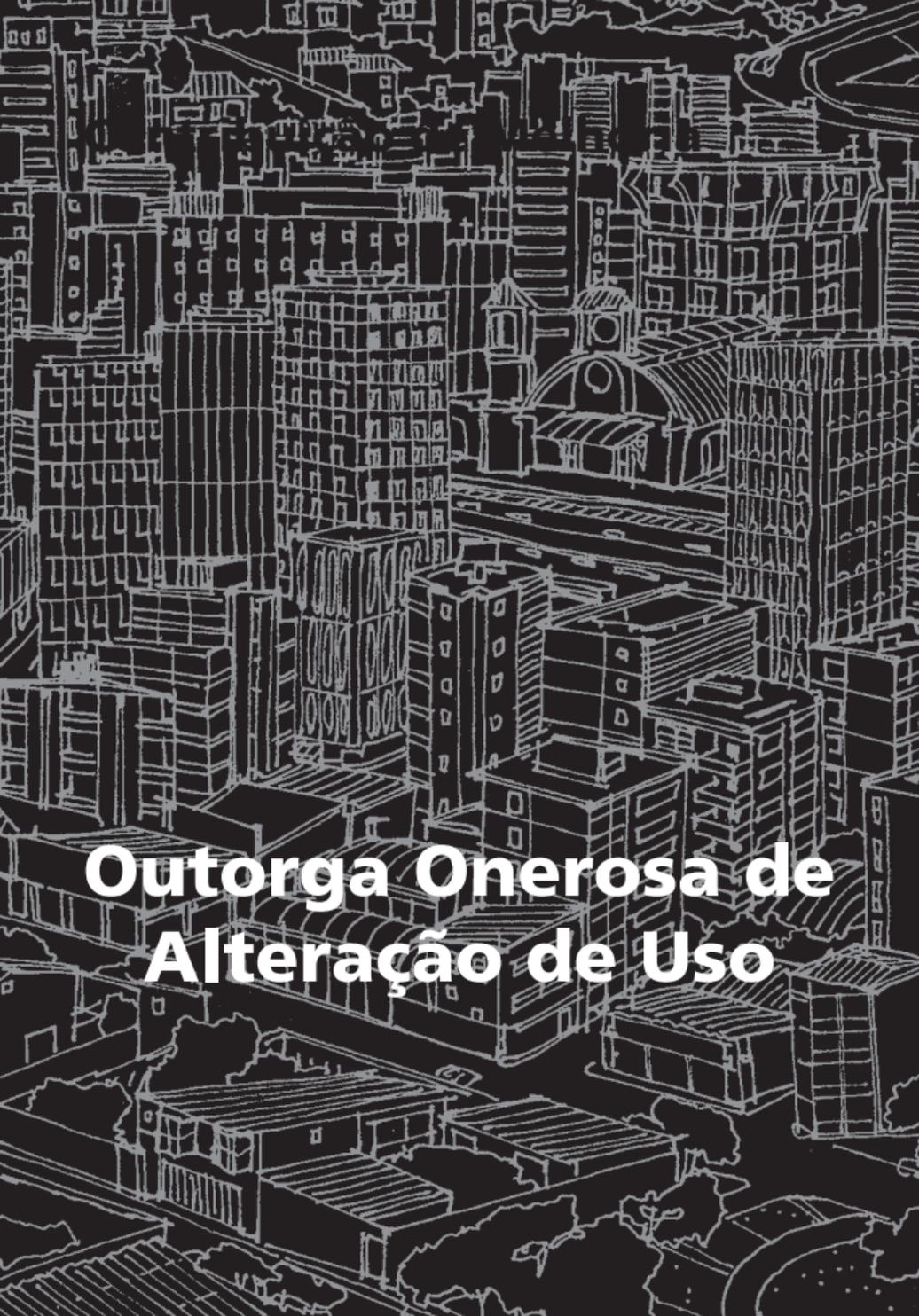
# Contribuição de Melhoria

# **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.

**Para ser aplicado deve constar do Plano Diretor ou Lei específica**



# Outorga Onerosa de Alteração de Uso