

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PASSOS/MG

### TEMA: INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

#### RELATÓRIO PRELIMINAR

#### SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	1
1. INSTRUMENTOS DE COMBATE À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	2
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios .....	2
2. INSTRUMENTOS PARA A DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS E BENEFÍCIOS DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO .....	3
Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) .....	3
Transferência do Direito de Construir (TDC) .....	4
Operações Urbanas .....	4
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) .....	5
3. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	5
4. INSTRUMENTOS DA GESTÃO URBANA PARTICIPATIVA .....	6

## **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PASSOS/MG**

### **TEMA: INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

#### **RELATÓRIO PRELIMINAR**

**Maria Valeska Duarte Drummond**  
**Maria Izabel Marques do Valle**

#### **INTRODUÇÃO**

O Estatuto da Cidade é uma lei aprovada em julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, referentes à política urbana. Com a sua aprovação, foram institucionalizados um conjunto de ferramentas para o planejamento das cidades, buscando um crescimento com justiça social, orientado pelo princípio da função social da cidade e da propriedade, do desenvolvimento sustentável e da participação popular.

Esse conjunto de ferramentas é composto pelos instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade, que podem ser organizados em 4 modalidades:

- a) aqueles voltados para o combate à especulação imobiliária e defesa da função social da propriedade;
- b) aqueles voltados para a justa distribuição dos benefícios e dos custos do processo de urbanização;
- c) aqueles que visam facilitar a regularização fundiária de áreas ocupadas e não tituladas;
- d) aqueles que asseguram a participação dos cidadãos nos processos decisórios.

A seguir, os principais instrumentos urbanísticos para o município de Passos.

## 1. INSTRUMENTOS DE COMBATE À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

### **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Define-se como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização de imóveis urbanos não-edificados, subutilizados ou não utilizados, por meio de lei municipal específica que deverá fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, de acordo com o Estatuto da Cidade. O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios poderão ser aplicados em todo o perímetro urbano da Sede Municipal de Passos, mas em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Imóveis não edificados são terrenos e glebas não parcelados e lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), situados no interior do perímetro urbano da Sede Municipal de Passos, sem edificações.

Imóveis subutilizados são aqueles cuja área total construída seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor.

Imóveis não utilizados são aqueles abandonados nos termos do Código Civil.

Se o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios não são cumpridos, aplica-se o **IPTU progressivo no tempo**, crescendo a alíquota pelo prazo de 5 anos.

O IPTU progressivo no tempo é um instrumento de política pública urbana com função extrafiscal. O tributo com finalidade extrafiscal é aquele cujo objetivo principal não é o de arrecadar recursos, mas sim interferir numa situação social ou econômica e incentivar/desincentivar determinado tipo de comportamento por parte do contribuinte. A função extrafiscal do IPTU é prevista na Constituição Federal (Art.182, § 4º, II).

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município

procederá à desapropriação do imóvel, dando a ele destinação urbanística vinculada a implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, no prazo máximo de cinco anos.

O município poderá constituir consórcios imobiliários ou convênios urbanísticos com o proprietário do imóvel ou com a iniciativa privada, como forma de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade e empreendimentos de interesse social, por meio de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação.

## **2. INSTRUMENTOS PARA A DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS E BENEFÍCIOS DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO**

### **Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC)**

A ODC já é prevista no Plano Diretor atual e compreende a autorização, pela Prefeitura Municipal, do direito de se construir um percentual a mais em determinadas regiões da cidade, mediante o pagamento de valores definidos em lei. Esse percentual a mais é equivalente à diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) estabelecido em cada região da cidade pelo Plano Diretor.

Os Coeficientes de Aproveitamento definem o quanto se pode construir em cada região da cidade.

A referência para o cálculo financeiro da Outorga Onerosa do Direito de Construir é a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI).

Os valores provenientes da ODC serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

### **Transferência do Direito de Construir (TDC)**

Em qualquer empreendimento, 10% (dez por cento) da diferença entre o CAbas e o CAmáx somente poderão ser adquiridos por meio da Transferência do Direito de Construir (TDC), que corresponde à possibilidade de um proprietário de imóvel com restrição de potencial construtivo em função de proteção cultural ou ambiental, vender a outro o potencial não utilizado. A TDC é controlada pela Prefeitura e segue a mesma lógica da ODC.

A referência para o cálculo financeiro da ODC e da TDC é a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI).

### **Operações Urbanas**

Operação Urbana é um instrumento voltado para viabilizar projetos urbanos de interesse público, articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso de imóveis no município, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade.

A Operação Urbana poderá ocorrer em qualquer área do município e será aprovada por lei municipal específica.

As Operações Urbanas podem ser aplicadas a:

- a) abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação;
- b) implantação de empreendimentos de interesse social e melhoramentos em assentamentos precários;
- c) implantação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes, como os Parques Lineares;
- d) recuperação do patrimônio cultural;
- e) proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;
- f) implantação de projetos de qualificação urbanística;
- g) regularização de parcelamentos, edificações e usos.

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

A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos a avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do órgão municipal competente, previamente a emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

A elaboração do EIV é obrigação do responsável pelo empreendimento, atividade ou intervenção urbanística e sua análise será realizada pelo Conselho Municipal da Cidade, apoiado pelo setor do Executivo encarregado da implementação do Plano Diretor e pelo Grupo Técnico de Análise (GTA).

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

- a) definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- b) definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- c) assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos urbanos, culturais, ambientais e humanos.

O EIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente a decisão final sobre o licenciamento urbano e ambiental do empreendimento e/ou intervenção.

### **3. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o

direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, dentre outros assuntos, em conjunto com a Lei Federal nº 11.977/2009 e com o Estatuto da Cidade regulamentam a matéria, sem prejuízo de outras leis e decretos que as complementam.

São instrumentos de regularização fundiária:

- a) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- b) Planos de regularização urbanística e fundiária;
- c) Instrumentos previstos pela legislação própria, como Legitimação de Posse, Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Concessão do Direito Real de Uso, Direito Real de Laje.

#### **4. INSTRUMENTOS DA GESTÃO URBANA PARTICIPATIVA**

Constituem instrumentos de gestão participativa, dentre outros: conselhos municipais, fundos municipais, audiências e consultas públicas.