



Conferência Municipal
de Política Urbana

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

PROPOSTA 1

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Aplicação do instrumento parcelamento e edificação compulsórios em todas as zonas, exceto aquelas de preservação ou proteção ambiental, mediante justificativa ao Legislativo (ZP-1, ZP-2 e ZPAM).

Autores: Edinéia - Setor Popular e Cláudia Pires - Setor Técnico

F: 16 C: 2 A: 0

Resultado: APROVADO

Justificativa

A aplicação do instrumento deve se dar em todas as áreas da cidade.

Autor: Edinéia

Deve-se cumprir o que a sociedade acordou no Estatuto das Cidades, em respeito a 30 anos de luta dos movimentos pela reforma urbana.

Autor: Cláudia Pires - Setor Técnico



PROPOSTA 2

Critérios referentes à seqüência e prazos para aplicação do instrumento

- dois anos a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento;
- um ano para que seja protocolado projeto de edificação,
- dois anos a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras do empreendimento.
- um ano para utilização
- IPTU progressivo: em caso de descumprimento das condições e prazos anteriores, com majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos;
- Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Autor: Fernanda - Setor Técnico

F: 20 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

Justificativa

Conceder prazos compatíveis com as dificuldades da cada etapa.



PROPOSTA 3

Isenção da obrigatoriedade do parcelamento no caso de:

A) RETIRAR: Inexistência de acesso à gleba através de logradouro pavimentado, constante em parcelamento aprovado (***manter a obrigatoriedade de parcelamento mesmo no caso de não haver acesso aprovado ao terreno***).

Autor: Executivo

F: 7 C: 12 A: 1

Resultado: REPROVADO

B) MANTER: Inexistência de acesso à gleba através de logradouro pavimentado, constante em parcelamento aprovado (***não obrigatoriedade de parcelamento no caso de inexistência de acesso à gleba por meio de logradouro pavimentado, constante em parcelamento aprovado***).

Autor: Jânio - Setor Empresarial

F: 12 D: 7 A: 1

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

A) A obrigação do parcelamento implica a garantia de acesso ao mesmo.

B) Se a gleba ainda não está acessível, significa que a cidade não chegou até ela e que ainda não há pressão para ocupá-la. Se ainda não há interesse do proprietário em parcelá-la, não se deve impor a ele o ônus da implantação do acesso.

PROPOSTA 4

Isenção da obrigatoriedade do parcelamento no caso de:

Impedimento de ordem legal ou ambiental;

Autor: Executivo

F: 16 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO



PROPOSTA 5

Isenção da obrigatoriedade do parcelamento no caso de:

A) Áreas inferiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), desde que o proprietário, pessoa física, não possua outro imóvel no município

Autor: Jânio - Setor Empresarial **F: 10** **C: 9** **A: 0**

Resultado: REPROVADO

B) RETIRAR o item, que isenta a obrigatoriedade do parcelamento em áreas inferiores à a 10.000 m² (dez mil metros quadrados)

Autor: Edinéia - Setor Popular **F: 10** **C: 10** **A: 0**

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

A) Considerar como limite a área equivalente, em média, a um quarteirão.

B) Aplicar a qualquer gleba, independentemente do tamanho.

PROPOSTA 6

Previsão de utilização compulsória

Em imóvel situado em qualquer zoneamento.

Autor: Executivo.

F: 20 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

PROPOSTA 7

Previsão de utilização compulsória

Quando se tratar de edificação abandonada ou não utilizada há mais de 05 (cinco) anos.

Autor: Executivo

F: 20 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

As edificações abandonadas ou descuidadas não são o único alvo do instrumento. Ele deve abranger também edificações que, a despeito do bom estado de conservação, não estejam ocupadas.

PROPOSTA 8

Previsão de utilização compulsória

Em qualquer zona, para qualquer obra paralisada, entendida como aquela que não apresente Alvará de Construção em vigor, com critérios definidos na lei específica.

F: 18 C: 0 A: 1

Autor: Consenso do grupo

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

O novo critério é de mais fácil aferição, uma vez que basta a ausência de Alvará de Construção para que seja iniciada a cobrança. Outros critérios para aplicação do instrumento deverá ser definido em lei específica, considerando, inclusive, as características da área em que se aplicar.

PROPOSTA 9

Isenção da obrigatoriedade de edificar e/ou utilizar nos casos de:

Estar a posse ou domínio pendente de decisão testamentária ou judicial.

Autor: Executivo

F: 19 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

PROPOSTA 10

Isenção da obrigatoriedade de edificar e/ou utilizar nos casos de:

Estar o lote ocupado ou utilizado conforme parâmetros mínimos de ocupação e uso a serem estabelecidos na lei específica que propuser a aplicação do instrumento na área em questão

Autores: Fernanda - Setor Técnico e Pedro - Setor Empresarial

F: 16 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

O Estatuto da Cidade refere-se à previsão de índices mínimos para classificar o imóvel como subutilizado. A lei específica pode estabelecer parâmetros mínimos de utilização específicos para a área em que se aplicar o instrumento.

PROPOSTA 11

A lei específica que dispuser sobre a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória deverá prever, além da delimitação da área a que se aplica, o cronograma das etapas a serem cumpridas

Autor: Alcir - Setor Popular

F: 19 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

O Estatuto da Cidade prevê a possibilidade de cronograma para situações específicas. Além disso, fica mais fácil acompanhar o cumprimento da exigência.

PROPOSTA 12

Uma vez consumada a desapropriação através desse instrumento, fica Município obrigado a dar a imediata destinação ao imóvel

Autor: Rui - Setor Popular

F: 19 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADO

JUSTIFICATIVA

Trata-se de previsão contida no Estatuto da Cidade; essa obrigação evita que o terreno desapropriado permaneça ocioso e evita que gere outros problemas à vizinhança.

PROPOSTA 13

Direito de Preempção

A) Introdução do instrumento entre os previstos no Plano Diretor.

Autor: Executivo

F: 9 C: 8 A: 1

Resultado: APROVADO

B) Não introduzir o instrumento entre os previstos no Plano Diretor

Autor: Eleutério - Setor Empresarial

F: 8 C: 9 A: 1

Resultado: REPROVADO

JUSTIFICATIVA

B) Não incluir o instrumento "direito de preempção" no Plano Diretor Municipal. Já existem instrumentos suficientes

Obs.: Se aprovada a proposta 13.B, fica prejudicada a proposta 14

PROPOSTA 14

Direito de Preempção

A) Extensão da possibilidade de aplicação do direito de preempção a toda a cidade, de acordo com os critérios previstos no Estatuto da Cidade.

Autor: Executivo **F: 8 C: 8 A: 1**

Resultado: APROVADA

B) Definição das áreas de ZEIS-2, ZEIS-1 e ZEIS-3 como sujeitas ao direito de preempção

Autores: Paulo Rocha e Pedro Parizzi - Setor Empresarial **F: 8 C: 8 A: 1**

Resultado: RE PROVADA

JUSTIFICATIVA

A) *O Estatuto da Cidade prevê uma série de finalidades para a aplicação do direito de preempção, não apenas sua utilização para programas e projetos de habitação social. Como os objetivos de sua aplicação são variados – regularização fundiária, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico – e não se restringem a um zoneamento específico, optou-se pela abertura da possibilidade de aplicação em toda a cidade, via lei específica.*

Operações Urbanas Consorciadas

Estabelecer as Operações Urbanas Consorciadas, conforme previsto no Estatuto da Cidade e as Operações Urbanas Simplificadas, com as mesmas regras previstas na Lei N°7.165/96 (Plano Diretor).

Autor: Executivo F: 15 C: 1 A: 1

Resultado:A PROVADA

JUSTIFICATIVA

Criar duas alternativas de Operação Urbana, sendo uma mais adequada ao estabelecido no Estatuto da Cidade: Lei Federal 10.257/01 e outra mais simplificada. Considera-se "Operação Urbana Simplificada" aquela já prevista na Lei do Plano Diretor em vigor e que vem sendo utilizada em Belo Horizonte. As Operações Urbanas Consorciadas seriam aplicadas a grandes intervenções ou a projetos de requalificação urbana.

PROPOSTA 16

Previsão da possibilidade de utilização das Operações Urbanas para regularização de edificações ou de uso.

Autor: Executivo

F: 16 C: 0 A: 0

Resultado: A PROVADA

PROPOSTA 17

Previsão da utilização de outorga onerosa de potencial construtivo nas Operações Urbanas Consorciadas

Autor: Executivo

F: 16 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

A) *Melhorar a distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização.*



A) Realizar operações urbanas consorciadas em áreas ao longo dos eixos viários prioritários, prevendo redução do coeficiente de aproveitamento e lançamento de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Autor: Executivo

F: 7 C: 9 A: 1

Resultado:

B) Realizar operações urbanas consorciadas em áreas ao longo dos eixos viários prioritários, prevendo lançamento de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

Autor: Jânio - Setor Empresarial

S: 9 N: 7 A: 1

Resultado:

PROPOSTA ALTERNATIVA

C) Realizar operações urbanas consorciadas em áreas ao longo dos eixos viários prioritários OU DO ENTORNO DE PROJETOS PUBLICOS QUE TRAGAM VALORIZACAO IMOBILIARIA EXPRESSIVA, prevendo redução do coeficiente de aproveitamento e lançamento de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

A) As operações urbanas consorciadas têm o objetivo de reestruturar as áreas nelas envolvidas. A renda proveniente dos CEPACs é revertida para a abertura das vias e para melhorias em seu entorno. A abertura de vias garante uma melhor acessibilidade e, conseqüentemente, melhores condições para adensamento, o que é permitido com a aplicação dos CEPAC no local, aumentando o potencial construtivo dos terrenos.

B) Não reduzir o coeficiente de aproveitamento dos imóveis para não desvalorizar o imóvel.

PROPOSTA 19

Previsão da obrigatoriedade de que toda proposta de Operação Urbana seja precedida de consulta ao COMPUR antes de ser enviada à Câmara Municipal

Autor: Lester - Setor Popular

F: 11 C: 0 A: 4

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Propiciar maior discussão no Conselho de Política Urbana sobre as Leis de Operação Urbana.



PROPOSTA 20

Transferência do Direito de Construir (TDC)

Ampliação das possibilidades de recepção da transferência do direito de construir (revisão do Decreto n.º 9.616), conforme proposta abaixo:

Ficam considerados receptores de TDC os imóveis inseridos em:

- mesmo zoneamento do imóvel gerador,
- ZAP e ZCBH, desde que a TDC seja proveniente deste mesmo zoneamento ou da ZHIP
- ZHIP, desde que a TDC seja provenientes deste mesmo zoneamento ou da ZCBH
- ZA, desde que a TDC seja proveniente deste mesmo zoneamento ou da ZP
- áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas suas diretrizes de proteção ou de proteção ambiental.

Autor: Executivo

F: 11 C: 1 A: 1

Resultado: **APROVADA**



PROPOSTA 21

Recomendação de alterar a Lei Orgânica aumentando a possibilidade de transferência a partir da ZEIS-2 ou AEIS.
(Transferida para o final)

Autor: Consenso do grupo

F: 13 C: 0 A: 1

Resultado:

JUSTIFICATIVA

O texto da Lei Orgânica restringe a TDC a partir de ZEIS/AIES, o que inviabiliza utilizá-la para incentivar a produção de conjuntos de interesse social ou reduzir o custo do terreno ou das unidades:

Art. 191 - A transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou cultural, bem como ao proprietário de imóvel destinado à implantação de programa habitacional.

§ 1º - Na transferência do direito de construir, observar-se-á o índice de aproveitamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para o imóvel a que se refere o artigo, deduzida a parcela já utilizada do mesmo índice, limitando-se a transferência, no caso de imóvel destinado a programa habitacional, a cinquenta por cento do saldo.

PROPOSTA 22

Permitir a geração de TDC por parte de imóveis que em sua origem tenham sido alienados pelo município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Autor: Maurílio - Setor Empresarial

F: 15 C: 0 A: 1

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

No passado, muitos imóveis foram doados pelo poder público para a construção de equipamentos coletivos ou de interesse público. Hoje esses equipamentos funcionam precariamente e poderiam se beneficiar, melhorando a qualidade do serviço que prestam, com a venda de potencial construtivo.



Previsão da possibilidade de geração da TDC a partir de áreas de interesse ambiental indicadas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM) e de áreas inseridas no perímetro de tombamento da Serra do Curral.

Autor: Executivo

F: 15

C: 0

A: 1

Resultado: REPROVADA

JUSTIFICATIVA

Ampliação da possibilidade de geração da TDC como incentivo à proteção e manutenção de áreas tombadas na Serra do Curral que não podem ser parceladas e outras de interesse ambiental.

PROPOSTA 24

No caso de transferência total do direito de potencial construtivo de imóvel de interesse ambiental o proprietário tem a opção de transferir a propriedade para a PBH.

Autor: Oscar Ferreira - Setor Empresarial

F: 15 C: 0 A: 1

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Permitir que a propriedade tenha uma destinação pública, sem ônus de manutenção para o proprietário.

PROPOSTA 25

Permitir a recompra de potencial já transferido para possibilitar eventuais ampliações ou adaptações para novos usos.

Autor: Paulo Rocha - Setor Empresarial

F: 15 C: 1 A: 0

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Possibilitar eventuais ampliações ou adaptações para novos usos.

Obs.: Proposta sujeita à consulta jurídica em relação ao definido na Lei Orgânica.

PROPOSTA 26

Permitir nos imóveis receptores de TDC o acréscimo de unidades residenciais, além do máximo definido pela quota do zoneamento, proporcionalmente ao acréscimo de área obtida pela transferência

Autor: Paulo Rocha - Setor Empresarial

F: 13 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Tornar TDC mais atrativa ao Mercado, através do acréscimo de unidades e barateamento da fração ideal.

PROPOSTA 27

Permitir a utilização dos afastamentos laterais e de fundos (AFL) encontrados para a última laje do apartamento-tipo do projeto original, para todas as unidades acrescidas pela TDC, desde que estas utilizem a mesma projeção do último pavimento-tipo original.

Autor: Paulo Rocha - Setor Empresarial

F: 13 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Tornar a TDC mais atrativa ao Mercado

PROPOSTA 28

Desobrigação da exigência de vagas de estacionamento proporcionais ao acréscimo decorrente do recebimento de TDC nos imóveis não residenciais.

Autor: Paulo Rocha - Setor Empresarial

F: 6 C: 5 A: 2

Resultado: REPROVADA

JUSTIFICATIVA

Tornar a TDC mais atrativa ao Mercado

PROPOSTA 29

Recomendação: Previsão da possibilidade de geração da TDC pelos terrenos situados na área dos projetos viários prioritários e abater esse valor do custo da desapropriação.

(Transferida para o final)

Autor: Paulo Rocha - Setor Empresarial

F: 13 C: 0 A: 0

Resultado:

JUSTIFICATIVA

Garantir a não ocupação de terrenos que, posteriormente, serão desapropriados para realização de obras viárias.

Informação: Conforme Lei Orgânica, a transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou cultural, bem como ao proprietário de imóvel destinado à implantação de programa habitacional.

PROPOSTA 30

Possibilidade de escolha, por parte do receptor, da seqüência de aquisição entre outorga ou TDC.

Autor: Maurílio - Setor Empresarial

F: 12 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADA

JUSTIFICATIVA

Maior flexibilidade para o empreendedor

PROPOSTA 31

Aplicar a TDC sobre o coeficiente máximo permitido no zoneamento.

Autor: Maurílio - Setor Empresarial

F: 12 C: 0 A: 0

Resultado: REPROVADA

JUSTIFICATIVA

Manter o interesse na compra de TDC e o benefício do instrumento

PROPOSTA 32

Sistema de Gestão Urbana Participativa

Encaminhar projeto de Lei ao Legislativo Municipal de alteração da estrutura dos conselhos urbanos, adequando a sua composição aos parâmetros aprovados na Segunda Conferência Nacional das Cidades, ou seja: 40% poder público e 60% sociedade civil por segmento.

Constituir um fórum inter-conselhos e uma secretaria executiva para articular as temáticas: habitação, saneamento, meio ambiente, patrimônio histórico e cultural, políticas urbanas, desenvolvimento econômico.

Dar visibilidade e publicizar o processo de eleição dos membros dos conselhos

Constituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e eleger um conselho gestor composto em conformidade com a composição dos conselhos

Autor: Edinéia - Setor Popular

F: 10 C: 0 A: 0

Resultado: APROVADA

Recomendação

Proposta 12

O Município deve providenciar o aproveitamento dos imóveis de sua propriedade, em prazo a ser definido em lei, ou colocá-los à venda para que cumpram a sua função social.

Autor: Rui - Setor Popular

F: 20 C: 0 A: 0

Resultado:

JUSTIFICATIVA

Há muitos terrenos de propriedade do município que continuam ociosos e geram problemas para os vizinhos em função da falta de manutenção e vigilância.

Recomendação

Proposta 21

Alterar a Lei Orgânica aumentando a possibilidade de transferência a partir da ZEIS-2 ou AEIS.

Autor: Consenso do grupo

F: 13 C: 0 A: 1

Resultado:

Justificativa

O texto da Lei Orgânica restringe a TDC a partir de ZEIS/AIES, o que inviabiliza utilizá-la para incentivar a produção de conjuntos de interesse social ou reduzir o custo do terreno ou das unidades:

Art. 191 - A transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou cultural, bem como ao proprietário de imóvel destinado à implantação de programa habitacional.

§ 1º - Na transferência do direito de construir, observar-se-á o índice de aproveitamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para o imóvel a que se refere o artigo, deduzida a parcela já utilizada do mesmo índice, limitando-se a transferência, no caso de imóvel destinado a programa habitacional, a cinquenta por cento do saldo.

Recomendação

Proposta 29

Previsão da possibilidade de geração da TDC pelos terrenos situados na área dos projetos viários prioritários e abater esse valor do custo da desapropriação.

Autor: Paulo Rocha – SETOR EMPRESARIAL

F: 13 C: 0 A: 0

Resultado:

Justificativa

Garantir a não ocupação de terrenos que, posteriormente, serão desapropriados para realização de obras viárias.

Informação: Conforme Lei Orgânica, a transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou cultural, bem como ao proprietário de imóvel destinado à implantação de programa habitacional.