

## **OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

### **Aplicação do instrumento:**

O interessado em construir além da área do seu terreno adquire do Poder Público o direito de construção da área excedente. O preço pago por este direito servirá para dotar a região de equipamentos urbanos exigidos pelo adensamento provocado pelas novas construções, preservando as áreas verdes e de proteção aos mananciais e ao meio ambiente, preservar edificações de valor histórico e obter recursos para a manutenção da cidade.

Quando um imóvel ,de dois ou três pavimentos é tombado em zona onde é permitido construir edifícios, para que seus proprietários não fiquem prejudicados, este instrumento permite transferir o direito de construir para terceiros, para áreas onde não existe esta limitação, fazendo com que os terrenos atingidos por restrições de caráter preservacionista, não percam ou tenham reduzido seu potencial construtivo.

Os proprietários de terrenos ocupados por favelas podem requerer à prefeitura a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do terreno ocupado pela favela ou de outros de sua propriedade, desde que seja construídas ou doadas ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada (operações interligadas). Associação do instrumento com a idéia da flexibilização dos controles de uso e ocupação do solo.

Em áreas onde há intenção expressa no Plano Diretor de estimular a produção de determinados usos, como por exemplo, as habitações de interesse social, ou equipamentos culturais ou de saúde para áreas onde há carência destes espaços ou equipamentos, poderá ser previsto no próprio plano e em lei específica, a isenção do pagamento do solo criado.

Incentivar a instalação de usos não residenciais em regiões dormitório com a intenção de diminuir a necessidade de deslocamentos na cidade.

### **Avaliação do instrumento:**

Devido a demanda de terrenos para adquirir nas áreas previstas para aplicação da outorga onerosa do direito de construir os incorporadores têm optado pela aquisição de mais áreas, lembrando seus lotes e aumentando seu potencial construtivo, sem aquisição do solo criado.

A LCCU estabelece em seus Art. 75 e 76 a criação do CODUMA, onde todas as questões que necessitam de decisão mais aprofundada são remetidas para decisão do Conselho.

### **Propostas:**

- Propor conceito mais claro e didático para o instrumento no texto do Plano diretor.
- Criar zoneamento com a definição de coeficientes básicos diferenciados adequados a infraestrutura atual, visando a real aplicação do instituto solo criado.
- Rever a LCCU quanto ao título hierárquico de Lei Complementar aprovado como lei ordinária.
- Criar órgão gestor para os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano.

- Revisar o CONDUMA/LOMB com vistas a definir qual o modelo de conselho gestor a ser implementado no PDU, observando a existência do CONSEMMA –Conselho Municipal de Meio Ambiente. (Lei Municipal nº 8.223 de 31/01/03).
- Efetivar o CTM como banco de dados das informações municipais, através de protocolo com procedimentos para interação entre os diversos órgãos do município.
- Definir através da LCCU o procedimento para cálculo da outorga onerosa, definindo o valor do metro quadrado.

## **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

### **Aplicação do instrumento:**

Trata-se de transferência entre proprietários privados, entretanto é fundamental a mediação da prefeitura para poder registrar em cadastro, a perda do potencial do imóvel que realizou a transferência e o aumento do potencial do imóvel receptor.

### **Avaliação do instrumento:**

Não aplicado em Belém.

### **Propostas:**

- Regulamentar a transferência do direito de construir definindo as áreas receptoras através de zoneamento específico. (Art. 195 do PDU).
- Integrar os aplicativos legais entre a LCCU e a Lei do Centro Histórico e seu Entorno.
- Criar órgão gestor para gerenciar os recursos advindos da aplicação da Transferência do Direito de Construir (mesmo da outorga onerosa).
- Revisar o CONDUMA/LOMB com vistas a definir qual o modelo de conselho gestor a ser implementado no PDU, observando a existência do CONSEMMA –Conselho Municipal de Meio Ambiente. (Lei Municipal nº 8.223 de 31/01/03).

## **FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **Aplicação do instrumento:**

Os recursos do Fundo serão aplicados exclusivamente em obras de infra-estrutura, de circulação ou transporte, de esgotos sanitários, da drenagem das zonas especiais de interesse de social, na implantação e conservação de equipamentos sociais e áreas verdes no solo urbano, na execução de projetos habitacionais nas ZEIS.

Quanto às multas relativas ao descumprimento do parcelamento, uso e a ocupação do solo e em especial ao meio ambiente, não foram encaminhadas para a conta específica do Fundo, e sim para a conta única da PMB.

Constam receitas no FDU que não são específicas para as ZEIS. (I OFICINA).

Atualmente o FDU é gerenciado pela SEFIN conforme inclusão no Plano Plurianual da PMB.

### **Avaliação do instrumento:**

Em virtude do entendimento do solo criado trazido pela LCCU, os recursos para aplicação no FDU foram bastante reduzidos, uma vez que a outorga onerosa foi definida em

percentuais de 10% e 20% sobre os coeficientes normativos do modelo, que por sua vez foram estabelecidos como básicos.

Quanto às multas relativas ao descumprimento do parcelamento, uso e ocupação do solo e em especial ao meio ambiente, não foram encaminhadas para o conta específica do Fundo, e sim para a conta única da PMB.

**Propostas:**

Revisar a redação da Art. 196 Inciso II e o § 2º.

**DIREITO REAL DE USO**

**Aplicação do instrumento:**

A concessão do direito real de uso poderá ser contratada coletivamente nos casos dos programas habitacionais de interesse social desenvolvido por órgão ou entidades da administração pública com atuação específica nesta área.

A concessão poderá ser outorgada para uma associação comunitária ou cooperativa habitacional formada pelos beneficiários do programa. Neste caso a concessão poderá ser contratada de forma onerosa ou gratuita.

**Avaliação do instrumento:**

Consta como instrumento de intervenção no projeto de lei das ZEIS.

**Propostas:**

Inserir o instrumento urbanístico (Direito Real de Uso) no PDU.

**DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Aplicação do instrumento:**

No caso de imóvel tombado pelo qual o poder público tem este direito para aquisição do prédio.

Na alienação de imóveis urbanos que em razão da política urbana estabelecida nos municípios sejam consideradas necessárias para atender as funções sociais da cidade, como a de criação de espaços públicos de lazer e áreas de verdes.

**Avaliação do instrumento:**

Não aplicado no Município de Belém.

**Propostas:**

Revisar a LCCU no sentido de definir as frações do solo urbano como áreas preemptas.

**DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Aplicação do instrumento:**

Pode ser utilizado para fins de regularização fundiária no caso da área urbana ser de propriedade do poder público, este pode conceder à população beneficiária da urbanização o direito de superfície para fins de moradia.

Em área urbana ocupada por particular, o proprietário pode conceder o direito de superfície para o poder público promover a urbanização e a regularização, devendo estipulado no contrato que após a urbanização o poder público deve conceder o direito de superfície para a população ocupante da área.

O direito de superfície pode recair sobre o uso do solo destinado a área de lazer, quadras esportivas, estacionamentos aéreos, etc, compreendendo a superfície geométrica do terreno (extensão e comprimento), excluído a porção subterrânea e aérea. Não implica na transferência do direito de construir.

O subsolo é objeto do direito de superfície quando a obra construída ou pré-existente a ele se estenda, seja quando o uso, construção ou plantação a ele se limita. O poder público de acordo com a Constituição Brasileira é proprietário do subsolo, portanto pode cobrar dos particulares pelo uso.

O Estado pode cobrar pela concessão do direito de superfície das concessionárias pelo uso do subsolo, por exemplo, companhias telefônicas quanto a instalação subterrânea dos fios.

O proprietário da propriedade superficiária pode conceder o uso da porção aérea superior ao prédio para instalação de antena, propaganda e etc.

#### **Avaliação do instrumento:**

Após a extinção da enfiteuse a CODEM vem aplicando o direito de superfície através da concessão do direito de uso do terreno em contrato de até 50 anos. Não houve planejamento para definir as áreas para aplicação do instrumento estabelecendo uma política de provável utilização das áreas pelo poder público municipal.

O projeto de lei das ZEIS contempla o presente instrumento.

#### **Propostas:**

- Adequar o PDU as novas legislações: Estatuto da Cidade e Código Civil.
- Viabilizar a aplicação do Direito de Superfície com relação ao subsolo (antenas, ERB's, propaganda e etc.).
- Estabelecer no PDU a regulamentação do Direito de Superfície através da LCCU definido frações do solo a serem utilizados especificamente para o uso habitacional.

#### **IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

##### **Aplicação do instrumento:**

O proprietário que não cumprir os prazos estabelecidos para loteamento ou construção das áreas vazias ou subutilizadas será penalizado pela aplicação progressiva do IPTU que deverá ser aplicado por um período de cinco anos. Se no caso de esgotamento do prazo a área permanecer incompatível com os usos e densidades previstas o imóvel poderá ser desapropriado, com o pagamento em títulos da dívida pública.

O poder público notificará o proprietário titular de domínio útil ou ocupante para no prazo de um ano promoverem o parcelamento, as edificações cabíveis com as disposições destas leis e das legislações urbanísticas; a utilização efetiva da edificação pelo fim a que se destina.

O poder público municipal deverá aplicar alíquota progressiva no imposto sobre a propriedade da seguinte forma: no primeiro ano 25% sobre o valor estabelecido para o imóvel; no segundo ano 50% ; no terceiro ano 75% e no quarto ano 100%.

##### **Avaliação do instrumento:**

O instrumento deve ser posterior ao parcelamento e edificação compulsória.

Adequar ao Estatuto da Cidade quanto às alíquotas máximas de 15%, entre o valor atual e o valor do ano anterior.

**Propostas:**

Consultar a SEFIN quanto a tentativa de aplicabilidade do instrumento neste período.

Garantir que o recurso oriundo do IPTU Progressivo no Tempo seja destinado ao FDU.  
( Caráter extra fiscal).

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.**

**Aplicação do instrumento:**

Esses instrumentos serão aplicados pelo poder público prioritariamente nos seguintes casos:  
Terrenos ou lotes não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas zonas áreas urbanas ou de expansão urbana;

Nas zonas especiais de interesse social , nas ZEIS 1,2 e 3, que trata o Art. 180 desta Lei, não cabe a aplicação deste instrumento para imóveis com área até 300m<sup>2</sup> , cujo proprietário não possua outro imóvel no município.

O Art. 42 do Estatuto da Cidade estabelece como conteúdo obrigatório do plano diretor a delimitação das áreas urbanas para aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

O Art. 5º e 6º do Estatuto da Cidade definem que o município deve criar legislação específica de uso e ocupação de solo para áreas urbanas incluídas no plano diretor, bem como procedimentos e o prazo para o cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar ou de utilizar pelo proprietário do imóvel urbano.

**Avaliação do instrumento:**

Não aplicado em Belém.

**USUCAPIÃO URBANO**

**Aplicação do instrumento:**

A posse de áreas urbanas com metragem máxima de 250m<sup>2</sup>.

A posse de área urbana com no mínimo de 5 anos.

A posse ser ininterrupta e sem oposição e ânimo do dono.

A posse de área urbana utilizada para sua moradia ou de sua família.

Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Usucapião Individual:**

Aquele que possui como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup>.

**Usucapão Coletivo:**

As áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por mais de cinco anos ininterruptamente, e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor são susceptivas de serem usucapidas coletivamente desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural:

O possuidor pode para fim de contar prazo definido no Art. 10 acrescentar sua posse ao de eu antecessor contanto que ambas sejam contínuas;

A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz mediante sentença a qual servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal do terreno a cada possuidor independentemente da dimensão do terreno, que cada um ocupe, salvo hipótese de um acordo escrito, entre os condôminos estabelecendo frações ideais diferenciadas;

O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por no mínimo dois terços dos condôminos no caso de execução de urbanização posterior a constituição do condomínio; e

As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também aos demais discordantes ou ausentes.

**Proposta:**

Consultar a SEMAJ E CODEM

**CONTRIBUIÇÃO URBANÍSTICA**

**Aplicação do instrumento:**

Não aplicado no Município de Belém

**TAXA DE URBANIZAÇÃO**

**Proposta:**

Consultar a SEFIN quanto a aplicação da taxa de urbanização com relação a iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e outras.

**OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Aplicação do instrumento:**

Aplicação do instrumento é decorrente de estratégia estabelecida no plano diretor. Deve ser identificada a área onde se quer alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em consonância com os objetivos gerais do plano. Não aplicado em Belém.

<b>INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE</b>	<b>EXISTENTE DO PDU BELÉM</b>	<b>APLICADO EM BELÉM</b>
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	Regulamentado pela LCCU
IPTU Progressivo no Tempo	IPTU Progressivo no Tempo	Em fase de estudos pela SEFIN
Desapropriação com Pagamento em Títulos	Desapropriação	Foi Aplicado
Usucapião Especial de Imóvel Urbano	Usucapião Especial de Imóvel Urbano	Foi Aplicado
Concessão de Uso especial para fins de Moradia (Por Medida Provisória)	Concessão do Direito Real de Uso	Foi Aplicado
Direito de Superfície	Direito de Superfície	Passou a ser aplicado a partir do novo Código Civil Brasileiro (13.01.03)
Direito de Preempção	Direito de Preempção	Falta definição de áreas preempitas
Outorga Onerosa do Direito de Construir	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Foi Aplicado, mas tornou-se inviável devido a alteração do Índice Básico de Ocupação
Operações Urbanas Consorciadas	Operações Urbanas	Falta Regulamentação
Transferência do Direito de Construir	Transferência do Direito de Construir	Falta Regulamentação
Estudo do Impacto de Vizinhança	Não existente	É previsto na LCCU o Estudo de Nível de Incomodidade