



jogo do

**ESTATUTO
DA CIDADE**

**Manual de Instruções
Santo Exedito**

Apresentação

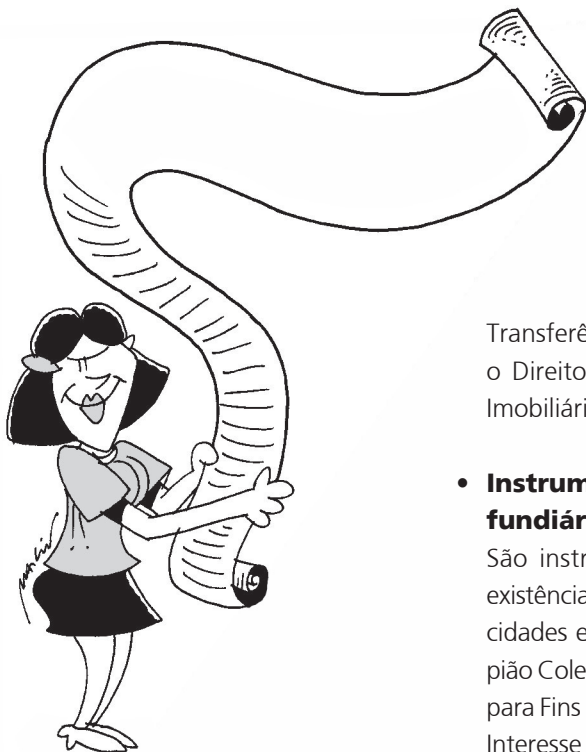


Fazer o **Jogo do Estatuto da Cidade** surgiu como uma possibilidade de lidar com os diferentes públicos envolvidos na construção cotidiana da cidade de uma maneira lúdica: ao mesmo tempo em que são propostas discussões de situações urbanas conflituosas, são apresentadas alternativas usando os novos 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 vivem 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.

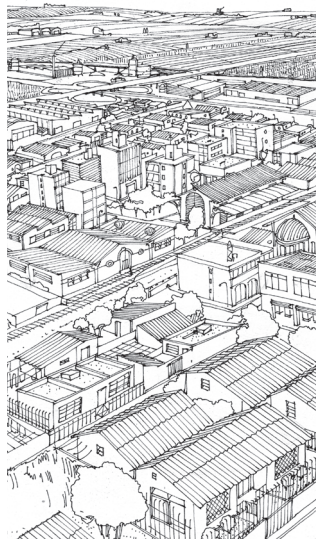
Como jogar



- 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 mínimos que compõem a situação a ser jogada. Quando não há informação sobre os personagens, é porque todos devem jogar. Para iniciar o jogo, 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



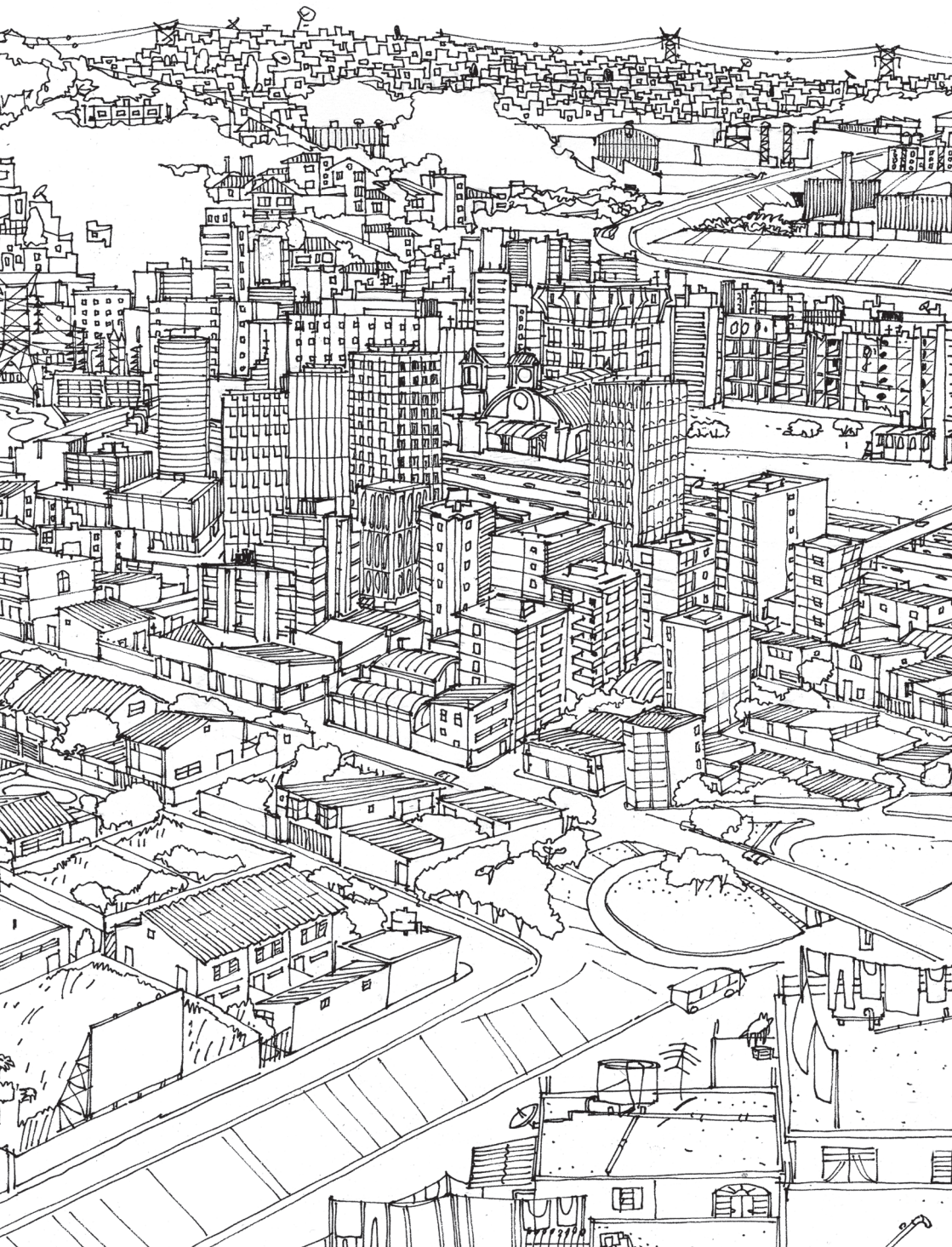
Sobre as cidades quase-imaginárias apresentadas neste jogo

As histórias e cidades criadas para este Jogo foram baseadas em histórias e cidades verdadeiras, mas acrescentadas 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 Santo Expedito

Localização

A cidade, fundada em 1.760, situa-se na Região Metropolitana do Estado de Belterra.

Está localizada na Bacia do Rio Gravataí, principal rio que corta o Estado de Belterra.

Meio ambiente

O Rio Gravataí, quando atravessa a cidade de Santo Expedito, já se encontra muito poluído. Várias favelas instalaram-se nas margens dos seus afluentes.

O município está situado em uma planície, com áreas sujeitas a enchentes. A periferia da cidade esta localizada em colinas e nas altas declividades, ocupando os morros e áreas de preservação permanente.

População

780 mil habitantes

Grande parcela da população chegou na cidade há menos de 10 anos. Na década de 60 o crescimento anual da cidade estava em torno de 20%, na década de 70 este crescimento caiu para 5% ao ano, ou seja, ainda bastante elevado. Hoje o crescimento é inferior a 1%, porém nos distritos periféricos este chega a 6%.

Economia

A **indústria** ainda é muito forte no município, embora as atividades de **comércio e serviços** estejam crescendo consideravelmente. Os principais setores industriais são o químico, o farmacêutico e as indústrias de reciclagem. Nos últimos quatro anos verificou-se um declínio considerável no número de indústrias que deixaram a cidade rumo a municípios com ofertas de isenção fiscal. Com a saída das indústrias muitos galpões ficam sem uso.

O índice de **desemprego** na cidade é de aproximadamente 15%.

Transporte

A cidade fica entre as duas principais rodovias que cruzam o Estado, por onde é escoada parte significativa da produção agrícola e industrial do país.

A cidade é muito extensa e possui várias linhas de ônibus que atendem os bairros, mas não há integração entre as linhas locais e o atendimento é deficiente.

Nos últimos dois anos, em função do aumento do desemprego, cresceu muito o número de lotações, a grande maioria clandestinas.

Um dos graves problemas da cidade

são os constantes congestionamentos, em função do grande número de veículos, que pioram nos períodos de chuvas, quando ocorrem as enchentes.

Habitação

A cidade foi ocupada por inúmeras favelas próximas ao Centro, geralmente em áreas de risco ou áreas cuja ocupação não é permitida, como por exemplo várzeas, terrenos próximos aos fios de alta tensão e encostas de morros sujeitos a desli-zamentos. Vários loteamentos clandestinos foram ocupados por moradias auto-construídas, principalmente nas áreas periféricas. As ocupações começam a avançar sobre a Serra do Beija-Flor e a Área de Proteção Ambiental.

O Centro está deixando de ser uma área de uso residencial e passando a ser uma área basicamente comercial, perdendo população.

Há também muitas áreas grandes que estão vazias há anos e que não são ocupadas por nenhum tipo de atividade.

Participação

A Prefeitura Municipal está buscando soluções para atender a demandas dos movimentos sociais locais, tais como: esgotamento sanitário, melhoria da rede viária, habitação e implantação de equipamentos sociais (escolas, creches, postos de saúde), mas não tem recursos disponíveis para

atender a demanda. Há na cidade vários movimentos populares e associações de moradores que estão se articulando para discutir novos processos para a gestão urbana, em especial para os problemas habitacionais.

Situações

1. O discreto charme...

Um shopping quer se instalar no bairro do Félix, área nobre da cidade de Santo Expedito. O shopping será de alto padrão e destinado principalmente para as classes mais abastadas da cidade. A comunidade local é muito articulada, pois possui representantes nos diversos setores da administração da cidade e também no Ministério Público. A comunidade exige, por exemplo, que o empreendedor faça alterações no projeto para minimizar os impactos que afetarão a qualidade de vida do bairro, principalmente no que diz respeito ao trânsito, poluição visual e preservação das poucas áreas verdes existentes no bairro.

Questão orientadora

Os participantes deverão discutir os instrumentos que possibilitem à comunidade propor mudanças no projeto, bem como relacionar as possíveis alternativas para os problemas apresentados.

2. Informação é a solução...

O município de Santo Expedito, por meio da Secretaria de Planejamento, está construindo uma base de dados com um histórico resumido do terreno, que deve ser consultada a cada abertura de empreendimento. Numa dessas consultas o Sr. Clóbis Miller, dono da construtora Engenharia Cidade Nova, verificou junto à Prefeitura que um terreno de sua propriedade está contaminado e o Conjunto Habitacional Jéferson de Souza, construído no terreno, deverá passar pela análise do potencial de contaminação dos poluentes existentes na área. A notícia chegou à imprensa, que vem divulgando a todo momento as condições de saúde da população residente.

Questão orientadora

Os participantes deverão debater quais os instrumentos que poderão ser utilizados para que se tenha o conhecimento aprofundado da situação real do problema, e discutir quais as outras alternativas que possam ser propostas para que situações como esta possam ser evitadas.

3. Por uma cidade mais justa...

As indústrias estão migrando para cidades vizinhas para terem mais isenção fiscal, pagando menos impostos. Em função disso abrem-se grandes glebas desocupadas em áreas com boa infra-estrutura, nos bairros

centrais.

O município tem um déficit habitacional de 35 mil moradias, além de poucas áreas verdes dentro da área urbanizada e de 30% do município estar em área de preservação de mananciais. Os novos loteamentos, grande parte deles irregulares, estão sendo feitos nas regiões periféricas da cidade, onde não há infra-estrutura de serviços e equipamentos sociais. Nos bairros mais habitados há disputas de passageiros entre as empresas de ônibus e os perueiros. O Secretário de Planejamento organizou uma reunião para discutir o Plano Diretor da cidade na Câmara Municipal, envolvendo os representantes dos diversos setores da sociedade. Pretende também negociar em torno das possíveis soluções para os problemas da cidade – principalmente os relacionados ao déficit habitacional ao futuro da economia local.

Questão orientadora

Em um processo de negociação, o grupo deverá encontrar soluções possíveis para os problemas de déficit habitacional e propor uma plataforma de alternativas para os rumos da economia da cidade.

4. Revivendo o centro

Um setor da parte central de Santo Expedito está em franco processo de degradação por conta da fuga das indústrias e da diminuição da atividade econômica

na cidade. Os galpões industriais do início do século XX, a antiga Estação Central Ferroviária e também prédios históricos encontram-se hoje abandonados. Na área comercial ocorreram recentes brigas entre os camelôs e os comerciantes pela disputa de espaço de trabalho. Os comerciantes alegam que pagam impostos e sofrem a concorrência desleal dos camelôs. Estes dizem que precisam trabalhar. Durante um debate na Universidade de Santo Exedito surgiu a idéia de 'arrumar' essa parte da cidade, implantando centros culturais e outras iniciativas que provoquem a sua revitalização. A Prefeitura aprovou a idéia e agora está buscando um projeto que contemple a revitalização dos vários edifícios.

Questão orientadora

Buscar instrumentos que possam contribuir para revitalizar essa parte da cidade e propor algumas alternativas para os edifícios e para a antiga Estação Central.

Personagens que participam

- Aziz Chedid, Sérgio Raimundo, Baltazar Skillak, Rosemeire Menezes, Diandra Setetiba e Leonardo Klinky.

5. Esse terreno é nosso...

O Bairro da Vila Amália é próximo ao centro da cidade e possui algumas grandes áreas vazias. Parte do bairro surgiu a partir

de um loteamento, construído na década de 70, onde os terrenos valem atualmente cerca de 700 reais/m². Na fase final da implantação do loteamento, 35% dos terrenos não foram ocupados, permanecendo assim até recentemente.

O Movimento dos Sem Casa, apoiou uma ocupação realizada por 78 famílias em uma área que estava desocupada desde 1976. Os proprietários do terreno pediram reintegração de posse e querem que as famílias sejam transferidas para outro local. A Prefeitura sugeriu uma área pública, na Vila Escondida, que está distante do Centro cerca de 23km, cujo valor do metro quadrado é de apenas 10 reais. Nesse local quase não há infraestrutura de serviços e todo o transporte é feito por poucos perueiros que moram no próprio bairro. O Movimento, em conjunto com as famílias, quer discutir outras alternativas, pois considera essa proposta absolutamente inviável.

Questão orientadora

Discutir com o grupo quais os instrumentos legais que podem oferecer alternativas para o problema, levando em consideração as necessidades dessas famílias de estarem próximas dos seus locais de trabalho, e a exigência dos proprietários de não perderem os seus terrenos sem qualquer indenização.

Personagens que participam

- Dr. Alphonsus Bragantim, Sérgio Raimundo, Baltazar Skillak, Mateus da Silva, Diandra Sepetiba, Rosemeire Menezes e Leonardo Klinky.

6. Avenida Expedita

O Prefeito está terminando a obra de uma grande avenida, a Av. Expedita, iniciada na gestão anterior, quando foi prevista a construção de um Novo Centro de Negócios e Exportação. Os terrenos próximos à obra eram ocupados por favelas que foram removidas. A população removida recebeu sua indenização e foi morar na Serra do Beija-Flor. O mercado imobiliário está de olho nos terrenos e na possibilidade de valorização dos imóveis a partir dos investimentos públicos para construção do Centro de Negócios.

O poder público vê na construção do Centro a possibilidade de geração de empregos, mas sabe que não tem dinheiro para toda a obra. Ainda mais considerando a piora nas condições habitacionais após a grande ocupação da área de proteção ambiental.

Questão orientadora

Considerando que o Plano Diretor delimitou essa área como Operação Urbana, como pode ser recuperada a valorização obtida com a obra de forma redistributiva, que interesse à toda a sociedade.

Questão orientadora 2

Aproveitando a reunião para propostas para o Plano Diretor, o Secretário de Planejamento pretende discutir uma proposta para a área considerando a possibilidade de recuperação da valorização obtida com a obra da avenida.

7. Urbanizador social

Uma grande proprietária de terras vazias localizadas atrás da Serra do Beija Flor está propondo ao município a aprovação de um condomínio fechado com lotes grandes para famílias de alta renda. Pelo zoneamento de Santo Expedito, esta é uma área de ocupação rarefeita, onde não se poderia ter uma ocupação tão intensiva quanto a proposta pelo empreendedor. Ao mesmo tempo, a Prefeitura está procurando formas de lidar com o problema dos loteamentos clandestinos naquela região da cidade e sabe que para isso precisa ter oferta de lotes baratos e produzidos legalmente naquela região. A infra-estrutura do Bairro Serra da Beija-Flor também precisa ser melhorada, e a pavimentação de uma via estruturadora seria importante para que a prefeitura conseguisse convencer os pequenos loteadores que atuam no local a produzir loteamentos regulares, no entanto, a prefeitura não tem recursos orçamentários para essa obra.

Questão orientadora:

Os participantes devem debater a situação da Serra do Beija-Flor considerando a proposta do empreendedor e as necessidades da região, relacionando os possíveis instrumentos que poderiam ser utilizados para uma solução urbanística que atenda as exigências do Estatuto da Cidade.

8. 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 da cidade 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.

9. 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 sub-utilizados que se encontram em áreas dotadas de infra-estrutura (servidas de água, rede

de esgoto, sistema de transporte) e equipamentos (escolas, hospitais, parques, centros culturais, etc) sejam devidamente ocupados, enfraquecendo a especulação imobiliária.

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 arrecadar, ou aumentar 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 imóveis 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 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, 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 se propõe a viabilizar 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 subutilizados onde só poderá ser edificada a habitação de interesse social. Assim, 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 assembleias 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 assembleias 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

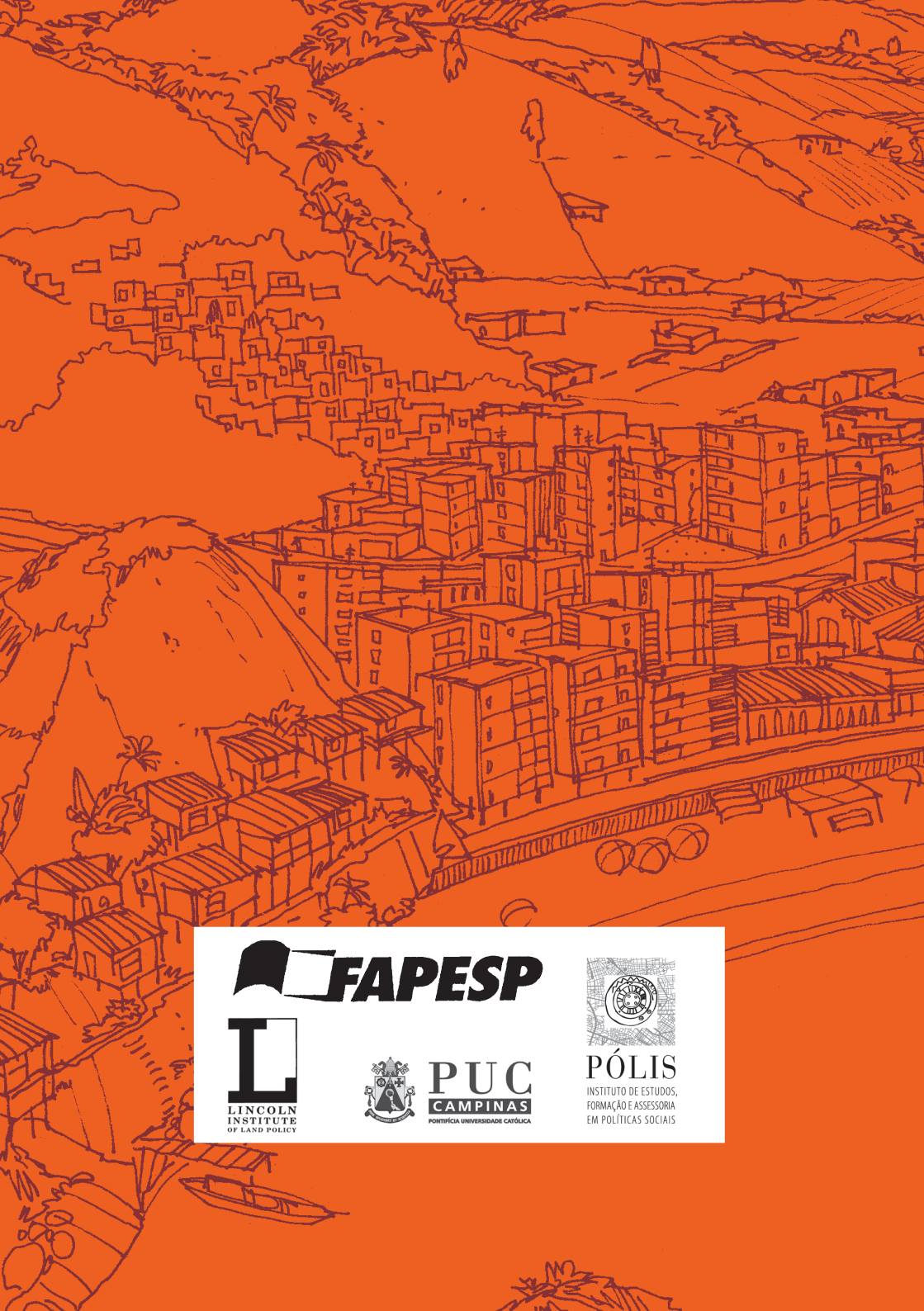
Rua Araújo, 124 Vila Buarque

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

Mateus da Silva

Meu nome é Mateus da Siva, tenho 32 anos e sou presidente da entidade do Movimento Sem Casa. Ajudei a realizar várias ocupações no município de Santo Expedito, fui sindicalista e atualmente estudo Direito, apesar das minhas dificuldades financeiras. Sei que tenho personalidade polêmica, mas também sei que sou reconhecido como uma forte liderança comunitária. Na última eleição, fui candidato a vereador, mas fiquei na condição de suplente.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Sei da importância da articulação dos movimentos para fazer valer os direitos das comunidades. Minhas pretensões políticas vão além dos movimentos populares: quero no futuro ser Deputado Estadual pela cidade de Santo Expedito.

MATHEUS DA SILVA



Profa. Dra. Rosemeire Menezes

Sou profa. Dra. Rosemeire Menezes, 51 anos, arquiteta e professora da Universidade de Santo Expedito. Pertencço a uma família tradicional da cidade. Meu maior sonho é ver recuperado o patrimônio histórico da cidade, que ostenta edifícios dos tempos da colonização e do início da industrialização do Estado. Sou adorada por meus alunos, reconhecida internacionalmente como uma excelente urbanista e participo da articulação dos movimentos sociais.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Sinto uma verdadeira paixão pela cidade onde nasci, por isso gosto de acompanhar de perto tudo o que ocorre em Santo Expedito. Por causa disso, acabo assumindo muitas tarefas e muitas vezes não consigo dar conta de todas elas.

ROSEMEIRE
MENEZES



João Donato

Meu nome é João Donato, tenho 31 anos e sou farmacêutico, formado pela Universidade de Santo Expedito. Nasci e cresci em Tesouro de Areia, onde meu pai é pescador. Estou na cidade há 10 anos e somente agora consegui construir minha casa no Conjunto Habitacional Jéferson de Souza. No condomínio sou síndico do meu prédio e estou acompanhando de perto as denúncias de contaminação do solo.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Estou extremamente preocupado com a situação do Conjunto Habitacional, pois ouvi de alguns técnicos da prefeitura que o problema é mais grave do que se imaginava. Combinei com meus pais que iria trazê-los para morarem comigo no próximo mês, mas já não tenho certeza que isso será possível. Essa é a principal razão que está me deixando angustiado e nervoso. Também não quero transformar essa questão da contaminação em um debate público porque tenho medo de desvalorização da minha propriedade, conquistada com tanto sacrifício.

JOÃO DONATO



Dr. Alphonsus Bragantim

Sou Dr. Alphonsus Bragantim, Promotor Público da Vara de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente de Santo Expedito, tenho 42 anos. Sou morador do Bairro do Félix e o principal defensor das alterações no projeto de implantação do Shopping. Também estou discutindo com a Universidade melhorias na parte central da cidade, pois estou preocupado com o aumento do número de roubos relacionados ao uso de drogas nessa região. Sou conhecido como Dr. Braga, apelido que ganhei na Universidade.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Busquei aprimorar meus conhecimentos ao longo de minha vida profissional, trabalhando em vários setores do direito. Como morador do Bairro do Félix, considero o Shopping importante, mas não quero abrir mão das mudanças no projeto. Nas duas últimas semanas fui assaltado duas vezes, próximo ao Centro da cidade, e tenho certeza que a cidade está piorando por conta da falta de uma política de desenvolvimento local.

DR. ALPHONSUS BRAGANTIM



Edson Rocha

Meu nome é Edson Rocha, tenho 33 anos e sou técnico em administração. Estava empregado em uma indústria metalúrgica que mudou para outra cidade. Como não encontrava novo trabalho, me vi obrigado a trabalhar com o meu cunhado dirigindo lotações. Minha esposa afirma que meu humor mudou para pior desde que perdi o emprego, e suspeita que eu esteja bebendo além da conta.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Estou inconformado e revoltado com minha situação atual. Entre os perueiros não sou bem visto, pois gosto de arrumar encrencas. Quando perdi o emprego, fui obrigado a largar a faculdade que estava pagando com muito sacrifício. Agora estou me virando e estou quase conseguindo o monopólio do transporte de Vila Escondida. Meu maior receio é que minha vida e minha família nunca mais voltem a ser como antes. Quase todos os dias, no fim da jornada de trabalho, gosto de ficar no boteco com os amigos.

EDSON ROCHA



Diandra Sepetiba

Me chamo Diandra Sepetiba, tenho 27 anos, sou jornalista e estudante de Direito. Trabalho no Jornal Tribuna do Gravataí, onde sou responsável pelo Caderno Cidade. Bem informada, circulo no mundo acadêmico e político sem problemas. Meu tio é vice-prefeito da cidade de Santo Expedito, o que facilita meu acesso às novas propostas para o município.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Adoro cinema, acho que toda situação que ocorre na vida real já vi em algum filme. Adoro dar palpites, sempre tenho uma opinião a respeito de qualquer assunto. Tenho um interesse muito especial pelo Sérgio Raimundo, que conheci circulando pelos corredores da Prefeitura.

DIANDRA SEPETIBA



Sérgio Raimundo

Sou Sérgio Raimundo, tenho 45 anos e sou Secretário de Planejamento de Santo Expedito, especialista em gestão urbana. Nasci em Santo Expedito, mas atuei em diversas prefeituras onde desenvolvi bons projetos em gestão participativa. Tenho um perfil democrático e sou reconhecido por ser um bom articulador e negociador. Meu temperamento 'desligado' muitas vezes me traz prejuízos políticos.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Por orientação de uma terapeuta estou tomando florais para poder melhorar minha capacidade de memória e não esquecer o nome das pessoas. Admiro as lideranças dos movimentos populares, pois lembro com saudade de meu pai, que foi uma liderança importante da cidade e fundou o Partido dos Operários. Conheci Diandra recentemente e logo passei a admirá-la, ambos adoramos cinema.

SÉRGIO RAIMUNDO



Aziz Chedid

Me chamo Aziz Chedid, tenho 42 anos e sou diretor de comunicação do Grupo Nova Economia, que está implantando o Shopping Pátio do Félix. Já fui morador do bairro, e ainda conheço muitos moradores, mas hoje moro no condomínio fechado GreenVillage, em outro município. Tenho temperamento difícil, mas tenho me esforçado muito para chegar a um acordo com os moradores do bairro, tentando convencê-los das várias vantagens que o novo empreendimento irá trazer para o local.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Depois que me mudei para GreenVillage, minha vida ficou mais tranqüila, mas passo horas no trânsito para ir e voltar de casa. Essa situação me deixa profundamente irritado e estressado. A orientação que recebi do presidente da minha empresa é convencer a qualquer custo os moradores de que o Shopping só trará benefícios para o bairro. Quando pressionado, freqüentemente ameaço levar meus investimentos para outra cidade, mas não conheço nenhuma outra realidade além de Santo Expedito.

**AZIZ
CHEDID**

40
SANTO EXPEDITO

**NOVA
ECONOMIA**



Baltazar Skillak

Meu nome é Baltazar Skillak, tenho 44 anos e sou o Prefeito recém eleito de Santo Expedito. Já fui Deputado Estadual pelo município e é a primeira vez que o meu partido assume o Poder Executivo na cidade. Minha tarefa é difícil devido às inúmeras dificuldades que o município atravessou nas últimas gestões. Estou buscando parceiros nos diversos setores da sociedade para poder implantar as minhas propostas. Sou muito conhecido por meu bom humor.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Entre os colegas do Partido dos Operários sou conhecido por minha postura muito independente. Acabo tomando minhas próprias decisões sem consultar os colegas da administração e por isso muitas vezes acabo cometendo equívocos.

BALTAZAR SKILLAK



Diva de Almeida Gandra Orda

Sou Diva de Almeida Gandra Orda, coordenadora da Associação Amigos de Bairro do Félix e tenho 47 anos. Sou psicóloga e sempre defendi a manutenção da qualidade de vida do bairro onde cresci e vivi toda minha vida. De origem bem nascida, vivo preocupada com a manutenção da minha aparência e estendo essa mania para todos os lugares onde passo.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Como psicóloga sou bastante reconhecida na cidade, pois atendo muitas crianças e trabalho principalmente com psicodrama. Acho que morar em bons bairros é um privilégio para poucos e faço questão de dizer isso a todos. Estou fazendo uma campanha no meu bairro para implantar a coleta seletiva nos condomínios.

DIVA
DE
ALMEIDA



Leonardo Klinky

Meu nome é Leonardo Klinky, tenho 35 anos e moro em Santo Expedito. Sou um empreendedor imobiliário jovem e promissor. Sou proprietário da Soft Building Company (SBC), empresa que tem construído os novos edifícios comerciais e residenciais das cidades de Santo Expedito e Rurópolis. Tenho saído muito na 'mídia' pois meus projetos são considerados arrojados na arquitetura e na redução do desperdício de materiais. Como ainda sou jovem e estou começando a entrar no mercado, tenho entrado em incorporações de todos os portes e para diversas classes sociais. Na cidade de Rurópolis, estou realizando uma parceria com o Sr. André Andrade para a construção de habitações populares.

INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Minha mãe era hippie e quando criança morei em comunidades alternativas. Quando mais velho, abandonei esses laços, mas não consegui deixar de ser supersticioso e para tudo consulto a astrologia e a numerologia. Consultei um numerólogo e coloquei um "y" no nome. Acho que depois disso meu negócio começou a melhorar.

LEONARDO KLINKY



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.



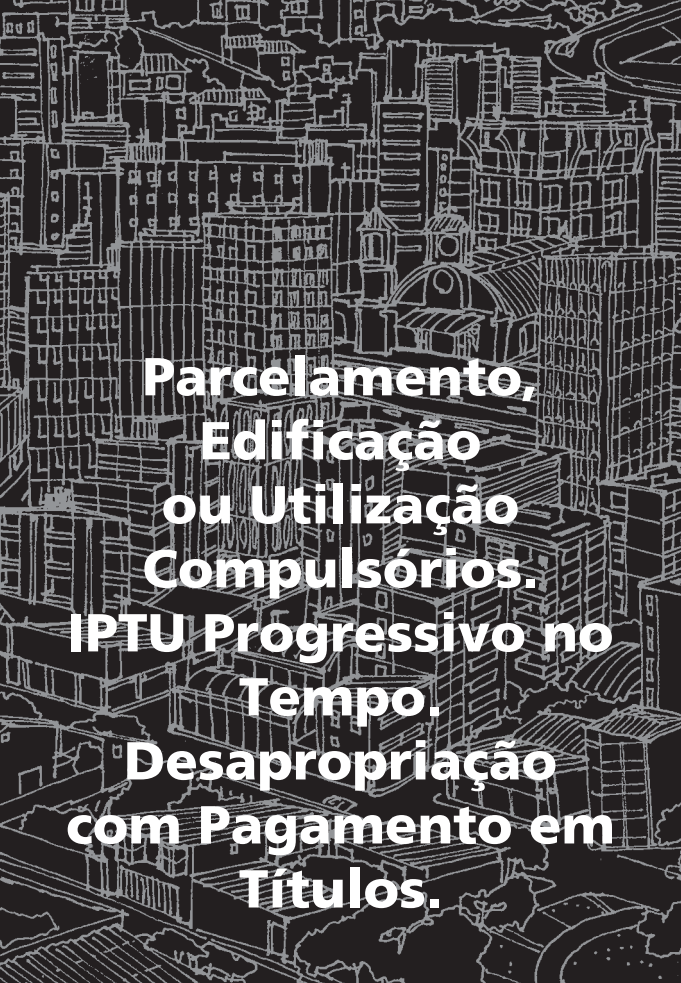
Plano Diretor

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**



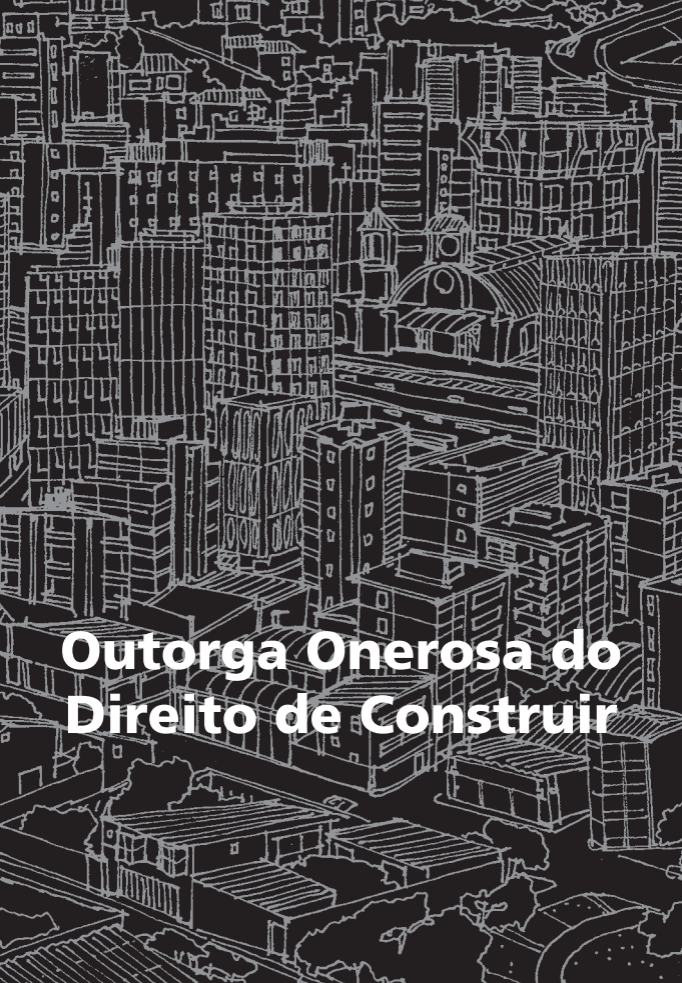
Transferência do Direito de Construir

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 Consoiciadas

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 250m², 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 250m², 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



Serra do Beija-Flor

Bairro de Vila Escondida

Centro

Rio Gravataí

Rio Gravataí

Bairro do Félix

SANTO EXPEDITO