

1º Ciclo Acadêmico: a CLDF recebe a UnB

**ALTERAÇÃO DE USO DE IMÓVEIS URBANOS NO DISTRITO FEDERAL:
apropriação individual ou gestão social?**

Josué Magalhães de Lima

Orientador: Dr. Benny Schasberg

outubro/2011

An aerial, isometric view of a modern city. The city is composed of numerous buildings of varying heights and colors (brown, yellow, green, blue). There are green spaces, parks, and roads interspersed among the buildings. The city is built on a white, irregularly shaped base that resembles a map outline. The background is a light blue sky with some faint clouds.

Apresentando o instrumento... ou a prática

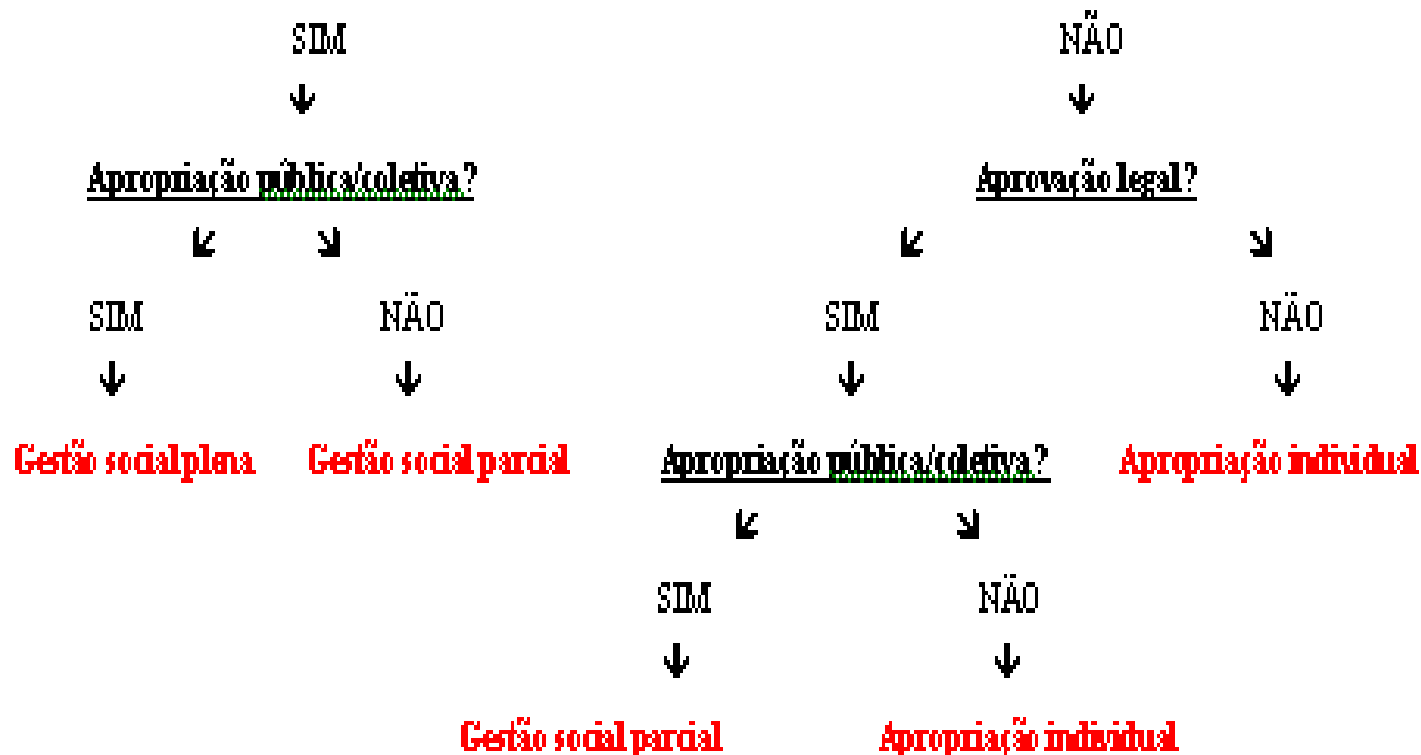
- Brasil: Constituição Federal, capítulo de política urbana (art. 182 e 183) regulamentado pelo Estatuto da Cidade;
- Do planejamento tecnocrático ao planejamento inclusivo;
- Função social da propriedade urbana;
- Instrumentos urbanísticos como ferramentas para materialização da nova ordem urbanística.

Questões de pesquisa

- Produção das alterações de uso?
- Apropriação e gestão da valorização imobiliária?
- Pressupostos que orientam a aplicação prática da ferramenta? gestão social (interesse coletivo) ou interesses individuais?

Passos metodológicos

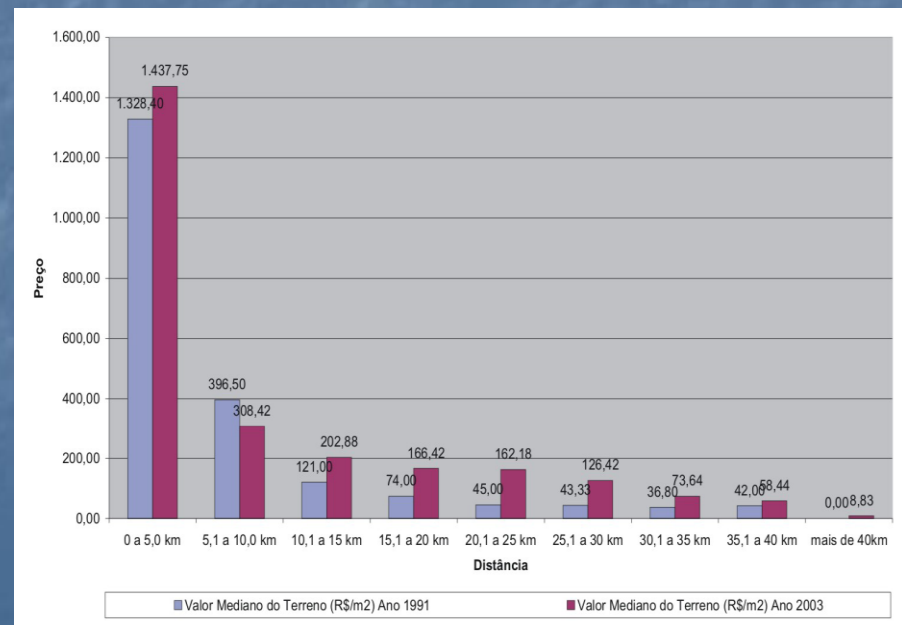
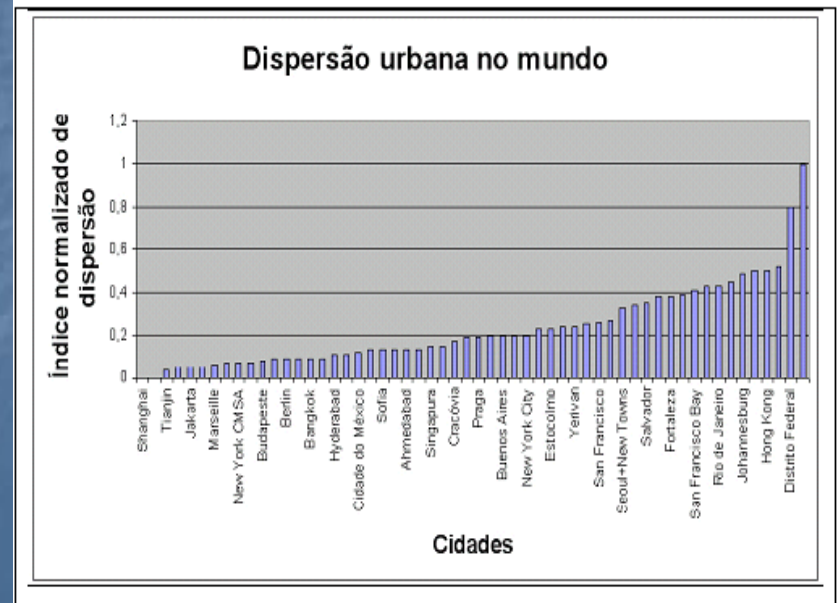
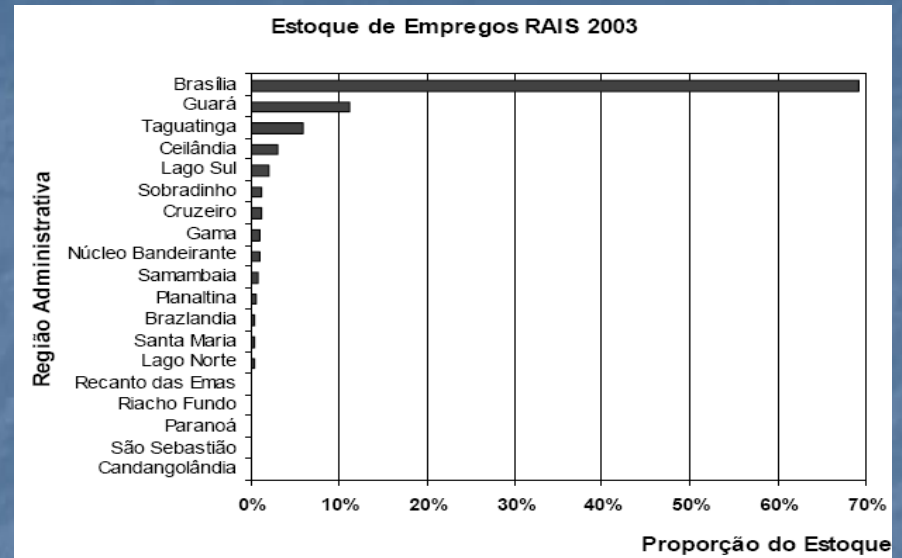
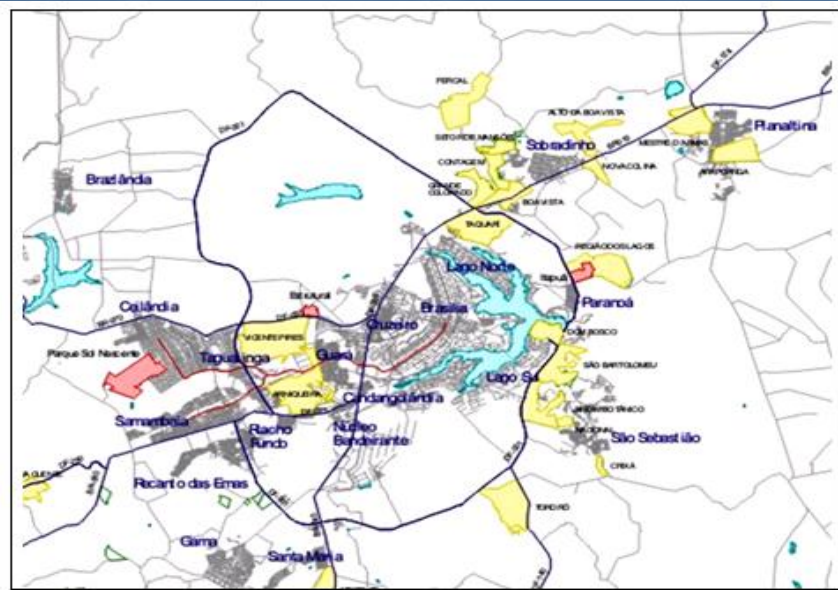
AL Inseridas em PU?



Por que é importante.....

- Impedir a apropriação privada de instrumentos urbanísticos concebidos num contexto coletivo (Função Social da Propriedade Urbana, promoção da nova ordem jurídico-urbanística);
- Fortalecer o potencial do instrumento como indutor do desenvolvimento urbano;
- Revelar experiências empíricas que contribuam com o aperfeiçoamento do trabalho de planejamento e gestão da (s) cidade (s).

Vantagens diferenciais



Movimentação dos atores

- **Políticos (Legislativo, Executivo e Judiciário):**
 1. Pressões pela aprovação de leis (autorização ou regularização), redução de impostos;
 2. Ignoram as práticas, não se antecipam às demandas;
 3. Licenciamentos precários, regularizações corretivas (teoria do fato consumado);
 4. Leis avulsas;
 5. Suspensão de eficácia de leis isoladas - aspectos formais (iniciativa) x vigência de leis de iniciativa do Poder Executivo.

Movimentação dos atores

- **Econômicos** (construtoras, incorporadores, instituições comerciais, prestadoras de serviço, etc.):
 1. Normas de uso e ocupação do solo como empecilhos a serem superados;
 2. Cooptação de agentes políticos;
 3. Perseguem valores de troca - novas possibilidades de uso X liberação de rendas .

- **Sociais** (moradores, investidores individuais, comerciantes locais, etc.):
 1. Regularizações corretivas, teoria do "fato consumado" e cooptação de agentes políticos;
 2. Valor de uso: "estratégia de inserção".

Produção normativa

Tabela-síntese 2 – Número de projetos, leis e suspensões de eficácia por legislaturas e governos – 1997-2008.



Legislatura	Governo	Projetos	Leis	Suspensões	
				Total	(%)
Segunda (1997-1998)	Buarque	45	22	14	63.6
Terceira (1999-2002)	Roriz	190	38	28	73.7
Quarta (2003-2006)	Roriz	18	6	4	66.7
Quinta (2007-2008)	Arruda	6	1	0	0
			67	46	68.6



Hierarquia de atividades

Tabela-síntese 6 – Distribuição de leis por usos/atividades – 1997-2008.

Usos	Total	(%)
Comercial (posto abastecimento de combustíveis)	29	43.3
Comercial (bens e serviços)	13	19.4
Residencial	6	8.9
Comercial e industrial	5	7.5
Residencial e comercial	3	4.5
Comercial (hotelaria)	3	4.5
Comercial e institucional	3	4.5
Institucional (educação e/ou saúde)	3	4.5
Indefinido	2	2.9
	67	100

Individualismo ou função social?



Figura 3 - Postos de abastecimento na Quadra 107 de Águas Claras e faculdade na Quadra 03 do SMPW. Imagens obtidas em 31/03/2009.

Individualismo ou função social?

HIPERMERCADOS

Justiça suspende obra do novo Carrefour Norte

ALBERTO PINHEIRO
DE QUATRO COLUNAS

A Justiça Federal determinou a suspensão da construção de uma nova unidade do Carrefour na Brasília. A obra está sendo executada em um terreno do Super Terminal Norte (STN), em

Brasília a uma das principais lojas do rival Itatia. Concedida pelo juiz federal substituto da 7ª Vara Federal do Distrito Federal, José Márcio da Silveira e Silva, a liminar anula uma ação civil pública protocolada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan).

Além disso determina que o Carrefour e a construtora Onix suspendam imediatamente a construção, sob pena de uma multa diária de R\$ 5 mil. O juiz também alertou sobre o fato de que o Governo do Distrito Federal suspendeu a licença concedida à obra. A empresa francesa informou que não irá se manifestar sobre a decisão por ainda não ter sido comunicada pela Justiça. O administrador do terreno, Luís Antônio Almeida Neto, disse que também não foi notificado, mas que o alvará de

construção está suspenso assim que a administração foi comunicada pela Justiça. Segundo ele, o Iphan deverá recorrer da decisão.

A ação movida pelo Iphan questiona o desenvolvimento do empreendimento do Plano Piloto como patrimônio cultural brasileiro. Segundo o instituto, o lote J do STN, onde está sendo construído o novo Carrefour, deveria ser devolvido a um terminal de ônibus urbano, como está era previsto desde 1990. A destinação da área foi alterada no dia 15 de dezo-

bro do ano passado, quando o Diário Oficial do DF publicou a Lei 3.718, de autoria do deputado GDS. A nova legislação mudou a destinação para "atividades de comércio de bens, prestação de serviços, uso institucional ou comunitário", o que permitiu à francesa vender a área. No entanto, o Iphan contesta que não foi consultado sobre a alteração.

O terreno, de 48 mil metros quadrados, foi comprado pela multinacional francesa por R\$ 28,3 milhões. O resultado da lic-

itação veio 40 dias após a alteração da destinação da área. Em sua decisão, o juiz considerou que o Iphan já se manifestou contra a construção do Carrefour no Super Terminal Norte e por isso determinou a paralisação da obra. "Se a prefeitura Lei Orgânica do DF previu que é objetivo prioritário do DF manter a preservação do conjunto arquitetônico de Brasília (...), não pode agora o DF pretender ignorá-lo e dispor ao seu bel-prazer, já-seja sobre o bem tombado."



Figura 9 - Lote "J" do STN e impactos provocados pela alteração de uso. Imagens obtidas em 17.03/2009.

Perfis de consumo atendidos?



Figura 12 - Ações de marketing e condomínios edifícios na QMSW 6 – Sudoeste.

Regramentos de uso e ocupação do solo arcaicos?



Figura 13 - Igrejas e boates no S.LG e faculdade no S.L.A. Imagem obtida em 17 e 31/03/2009.

Justa distribuição de benefícios e ônus?

Tabela 14 - Valores diretamente arrecadados pelo Fundurb – 2005-2008.

Exercício	Total empenhado	Crédito disponível	Total
2005	-	492.000,00	492.000,00
2006	-	180.000,00	180.000,00
2007	-	51.000,00	51.000,00
2008	49.100,00	1.145.900,00	1.195.000,00

Fonte: consulta direta da execução orçamentária no Sistema Integrado de Gestão Governamental do Distrito Federal – SIGGO.

Justa distribuição de benefícios e ônus?

Tabela 12 - Projeção de arrecadação para imóvel na Asa Sul.

Quantidade de quitinetes	Vr. médio de mercado (R\$)	Mais valia (negociada)	Valor total arrecadado
100	135.000	10%	1.350.000,00

Justa distribuição de benefícios e ônus?

R\$ 85,7 MILHÕES Esse é o prejuízo provocado pelos postos

DIEGO ANDREI

DA EQUIPE DO CORREIO

Uma agressão urbanística que provocou prejuízo aos cofres públicos e lucro a empresários. O problema nasceu na Câmara Legislativa e hoje está consolidado nas ruas do Distrito Federal, em um flagrante desrespeito à legalidade. Dzenetas de postos de gasolina estão instalados em terrenos de forma irregular. O Tribunal de Justiça do DF (TJDF) destruiu recentemente um pacote de leis aprovadas pelos deputados distritais, entre 1997 e 2002, que permitia a mudança de destinação de lotes públicos que beneficiariam o setor de comércio de combustíveis. A manobra fez com que o Governo do Distrito Federal deixasse de arrecadar cerca de R\$ 85,7 milhões com a venda dessas áreas.

Na prática, terrenos foram vendidos por preço mais baixo porque não tinham fins comerciais. Depois das leis, passaram a valer muito mais — já que ganharam autorização para instalar postos de gasolina (leia Enenda o Caso). O Correio fez um levantamento das leis que foram consideradas inconstitucionais

Foto: Peter/CEA/Agf



POSTO EM SAMAMBAIA: CIDADE LIDERA A LISTA DAS LOCALIDADES QUE MAIS SOFRERAM MUDANÇAS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Fechamento

Nesta semana, o promotor da Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social do DF, Roberto Carlos Silva, pretende definir prazo para que esses postos sejam fechados. Se o prazo não for cumprido, os administradores regionais serão responsabilizados. "Não tem outra saída. Não há espaço para negociação. Temos que exigir o cumprimento das decisões judiciais", disse Silva, que também é assessor de constitucionalidade do procurador geral de Justiça, Leonardo Bandeira.

Caso os administradores não tomem atitude alguma, o Ministério Público poderá, entre outras medidas, denunciá-los por prevaricação — crime de "atardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício", conforme descrito no Código Penal Brasileiro. "O fechamento desses postos já devia ter sido determinado", destaca o promotor.

Para que os estabelecimentos continuem onde estão sem problemas, seria necessária a elaboração de um projeto de lei de autoria do Poder Executivo, definindo os lotes em questão

Justa distribuição de benefícios e ônus?

R\$ 85,7 MILHÕES Esse é o prejuízo provocado pelos postos

DEGO ANDREI
DAQUIPE DO COARDO

Uma agressão urbanística que provocou prejuízo aos cofres públicos e lucro a empresários. O problema nasceu na Câmara Legislativa e hoje está consolidado nas ruas do Distrito Federal, em um flagrante desrespeito à legalidade. Dezenas de postos de gasolina estão instalados em terrenos de forma irregular. O Tribunal de Justiça do DF (TJDF) destruiu recentemente um pacote de leis aprovadas pelos deputados distritais, entre 1997 e 2002, que permitia a mudança de destinação de lotes públicos que beneficiaram o setor de comércio de combustíveis. A manobra fez com que o Governo do Distrito Federal deixasse de arrecadar cerca de R\$ 85,7 milhões com a venda dessas áreas.

Na prática, terrenos foram vendidos por preço mais baixo porque não tinham fim contemplado. Depois das leis, passaram a valer muito mais — já que ganharam autorização para instalar postos de gasolina (leia Enxada o Caso). O Correio fez um levantamento das leis que foram consideradas inconstitucionais

Foto: Peter/CEA/Ina



POSTO EM SAMAMBAIA: CIDADE LIDERA A LISTA DAS LOCALIDADES QUE MAIS SOFRERAM MUDANÇAS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Fechamento

Nesta semana, o promotor de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social do DF, Roberto Carlos Silva, pretende definir prazo para que esses postos sejam fechados. Se o prazo não for cumprido, os administradores regionais serão responsabilizados. "Não tem outra saída. Não há espaço para negociação. Temos que exigir o cumprimento das decisões judiciais", disse Silva, que também é assessor de constitucionalidade do procurador geral de Justiça, Leonardo Bandeira.

Caso os administradores não tomem atitude alguma, o Ministério Público poderá, entre outras medidas, denunciá-los por prevaricação — crime de "retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício", conforme descrito no Código Penal Brasileiro. "O fechamento desses postos já deveria ter sido determinado", destacou o promotor.

Para que os estabelecimentos continuem onde estão sem problemas, seria necessária a elaboração de um projeto de lei de autoria do Poder Executivo, definindo os lotes em questão

Rafael Naddemeyer/Especial para o CB



PROJETO DE LEI NA CÂMARA ALTERA USO DE LOTE NA QUADRA 300 DO SUDOESTE: MORADORES RECLAMAM

Comércio no lugar de escola

A alteração de uso de um terreno na quadra 300 é outra polémica no Sudoeste. O projeto de lei 2.272, de 2005, de autoria do Executivo, muda a destinação do lote de 2,5 mil metros quadrados, que fica no centro da quadra residencial, ao lado de um estacionamento público. No local de uma escola, caso a proposta seja aprovada, poderá ser construída mais uma área de comércio ou academia de ginástica. Para evitar uma futura licitação do terreno, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) pedirá ao governo para retirar o projeto da pauta de votação da Câmara Legislativa.

A proposta já passou pela Comissão de Assuntos Fundiários (CAF) e faz parte da pauta do plenário. Esta semana será marcada reunião com a governadora Maria de Lourdes Abadia para discutir a retirada do assunto. Além do encontro, a

promotora de Defesa da Ordem Urbanística (Prourb), Daniela Albuquerque, encaminha até amanhã recomendação à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) para impedir que o imóvel seja licitado no futuro. "É uma medida preventiva que estamos tomando para evitar mais problemas com os moradores, que não foram consultados sobre a mudança", explica. "Não foram seguidos os procedimentos para alteração do terreno."

Uso Institucional

Entre as regras, estão a realização de audiência pública e de estudos ambientais, urbanísticos e de impacto de vizinhança da construção de comércio no local. A destinação original do terreno é de uso institucional — no projeto urbanístico do Sudoeste, cada superquadra deveria abrigar uma escola pública e um jardim de infância.

Moradores da quadra 300 temem o aumento no fluxo do trânsito com a alteração de destinação da área. O servidor público Paulo César Moreira, 30 anos, critica o projeto de lei. "Estão pensando em tudo para ganhar mais dinheiro, mas se esquecem do conforto dos moradores", reclama.

O impacto no trânsito não é o único problema que a mudança de uso do terreno implicará. Para os promotores da Prourb, a alteração pode provocar desvalorização imobiliária, embora a justificativa para apresentar a proposta tenha sido o desenvolvimento econômico e social da região. O presidente do Conselho Comunitário de Segurança do Sudoeste, Elber Barbosa, é contra a construção de mais comércio na quadra. "Isso só vai trazer mais transtorno à população e agradar a um pequeno número de pessoas."

Justa distribuição de benefícios e ônus?

R\$ 85,7 MILHÕES Esse é o prejuízo provocado pelos postos

DEGO ANDRE

DAQUIPE DO COARDO

Uma agressão urbanística que provocou prejuízo aos cofres públicos e lucro a empresários. O problema nasceu na Câmara Legislativa e hoje está consolidado nas ruas do Distrito Federal, em um flagrante desrespeito à legalidade. Dzenetas de postos de gasolina estão instalados em terrenos de forma irregular. O Tribunal de Justiça do DF (TJDF) destruiu recentemente um pacote de leis aprovadas pelos deputados distritais, entre 1997 e 2002, que permitia a mudança de destinação de lotes públicos que beneficiaram o setor de comércio de combustíveis. A manobra fez com que o Governo do Distrito Federal deixasse de arrecuar cerca de R\$ 85,7 milhões com a venda dos terrenos.

Henrique Neves/CEA/Agf



Comércio Residencial • Brasília, suldeste, 22 de janeiro de 2014

Fechamento

Nesta semana, o promotor de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social do DF, Roberto Carlos Silva, pretende definir prazo para que esses postos sejam fechados. Se o prazo não for cumprido, os administradores regionais serão responsabilizados. "Não tem outra saída. Não há espaço para negociação. Temos que exigir o cumprimento das decisões judiciais", disse Silva, que também é assessor de constitucionalidade do procurador geral de Justiça, Leonardo Bandeira.

Caso os administradores não tomem atitude alguma, o Ministério Público poderá, entre outras medidas, denunciá-los por prevaricação — crime de "retardar ou deixar de praticar, ato de ofício" — descrito no Código Penal. "O fechamento dos postos já deve ser imediato", disse ele, estabelecendo onde estão sendo necessárias a um projeto de lei do Poder Executivo, além de questões

CIDADES

Ocupação Urbana

Em Taguatinga, construtores manobram e transformam prédios exclusivamente comerciais em residenciais. Infra-estrutura da cidade não suporta impacto adicional



NA QUA O UNDESENVOLVIMENTO COMEM DO ESPAÇO URBANO: CERCA IMPEDINDO ACESSO À ÁREA VERDE



EM TAGUATINGA NORTE, APARTAMENTOS ABRIAM FAMILIAR INTERIOR EM LOCALIZAÇÃO POPULOSA

Irregularidades generalizadas

HELINA NADER

DAQUIPE DO COARDO

Prédios comerciais, construídos para abrigar lojas de produtos e serviços, se

diversificam e, ao lado, apresentam os projetos aprovados, porém são obrigados a receber até uma alteração de destinação.

Irregularidades



Rafael Naddemeyer/Especial para o CB



PROJETO DE LEI NA CÂMARA ALTERA USO DE LOTE NA QUADRA 300 DO SUDOESTE: MORADORES RECLAMAM

Comércio no lugar de escola

A alteração de uso de um terreno na quadra 300 é outra polêmica no Sudoeste. O projeto de lei 2.272, de 2005, de autoria do Executivo, muda a destinação do lote de 2,5 mil metros quadrados, que fica no centro da quadra residencial, ao lado de um estacionamento público. No local de uma escola, caso a proposta seja aprovada, poderá ser construída mais uma área de comércio ou academia de ginástica. Para evitar uma futura licitação do terreno, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) pediu ao governo para retirar o projeto da pauta de votação da Câmara Legislativa.

A proposta já passou pela Comissão de Assuntos Fundiários (CAF) e faz parte da pauta do plenário. Esta semana será marcada reunião com a governadora Maria de Lourdes Abadia para discutir a retirada do assunto. Além do encontro, a

promotora de Defesa da Ordem Urbanística (Prourb), Daniela Albuquerque, encaminha até amanhã recomendação à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) para impedir que o imóvel seja licitado no futuro. "É uma medida preventiva que estamos tomando para evitar mais problemas com os moradores, que não foram consultados sobre a mudança", explica. "Não foram seguidos os procedimentos para alteração do terreno."

Uso Institucional

Entre as regras, estão a realização de audiência pública e de estudos ambientais, urbanísticos e de impacto de vizinhança da construção de comércio no local. A destinação original do terreno é de uso institucional — no projeto urbanístico do Sudoeste, cada superquadra deveria abrigar uma escola pública e um jardim de infância.

Moradores da quadra 300 temem o aumento no fluxo do trânsito com a alteração de destinação da área. O servidor público Paulo César Moreira, 30 anos, critica o projeto de lei. "Estão pensando em tudo para ganhar mais dinheiro, mas se esquecem do conforto dos moradores", reclama.

O impacto no trânsito não é o único problema que a mudança de uso do terreno implicará. Para os promotores da Prourb, a alteração pode provocar desvalorização imobiliária, embora a justificativa para apresentar a proposta tenha sido o desenvolvimento econômico e social da região. O presidente da Comissão Comunitária de Segurança do Sudoeste, Elber Barbosa, é contra a construção de mais comércio na quadra. "Isso só vai trazer mais transtorno à população e agradar a um pequeno número de pessoas."

Justa distribuição de benefícios e ônus?

R\$ 85,7 MILHÕES Esse é o prejuízo provocado pelos postos

DEGO ANDREI

DAQUIPE DO COMARDO

Uma agressão urbanística que provocou prejuízo aos cofres públicos e lucro a empresários. O problema nasceu na Câmara Legislativa e hoje está consolidado nas ruas do Distrito Federal, em um flagrante desrespeito à legalidade. Dzenetas de postos de gasolina estão instalados em terrenos de forma irregular. O Tribunal de Justiça do DF (TJDF) destruiu recentemente um pacote de leis aprovadas pelos deputados distritais, entre 1997 e 2002, que permitia a mudança de destinação de lotes públicos que beneficiariam o setor de comércio de combustíveis. A manobra fez com que o Governo do Distrito Federal deixasse de arrecuar cerca de R\$ 85,7 milhões com a venda de terrenos públicos.

Henrique Torres/CEA/Agf

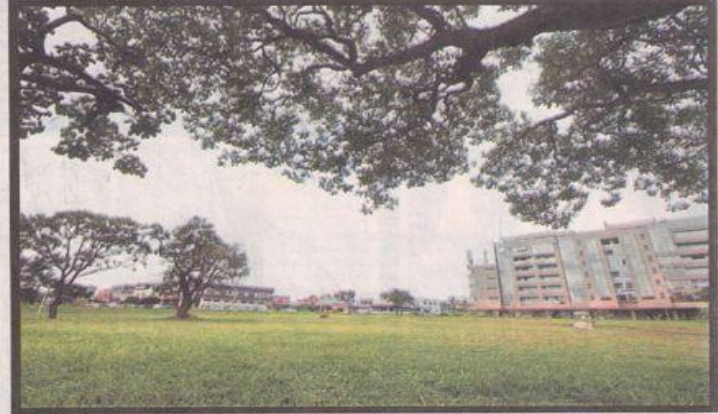


Comércio Residencial - Brasília, setembro de 2009 - GUSTAVO BASTARIZ

Fechamento

Nesta semana, o promotor de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social do DF, Roberto Carlos Silva, pretende definir o prazo para que os postos sejam fechados. Se o prazo não for cumprido, os administradores regionais serão responsabilizados. Não tem outra saída. Não há espaço para negociação. Temos que exigir o cumprimento das decisões judiciais", disse Silva, que também é assessor de constitucionalidade do procurador geral de Justiça, Leonardo Bastariz. Caso os administradores não tomem atitude alguma, o Ministério Público poderá, entre outras medidas, denunciá-los por prevaricação — crime de retardar ou deixar de cumprir, além do dever de serviço, a aplicação da lei ou o cumprimento dos deveres da função pública. O crime é punido com prisão de 1 a 3 anos e multa.

Rafael Nader/Imagem/Especial para o CB



PROJETO DE LEI NA CÂMARA ALTERA USO DE LOTE NA QUADRA 300 DO SUDOESTE: MORADORES RECLAMAM

Comércio no lugar de escola

A alteração de uso de um terreno na quadra 300 é outra polêmica no Sudoeste. O projeto

promovido de Defesa da Ordem Urbanística (Prourb), Daniela Albuquerque, encami-

Moradores da quadra 300 temem o aumento no fluxo do trânsito com a alteração de desti-

servidor público Moreira, 30 projeto de lei, em tudo para heiro, mas se forto dos mo-

trânsito não é a que a mulhereno implomotores da õnselho Gopropria imobilisificativa para oposta tenha rimento eco-da região. O onselho Gopropria do r Barbosa, a icação de mais adra. "Isso só transtorno à idar a um pe- pessoas."

CIDADES

Ocupação Urbana

Em Taguatinga, construtores manobram e transformam prédios exclusivamente comerciais em residenciais. Infra-estrutura da cidade não suporta impacto adicional



NA QUA 4, UM DESENVOLVIMENTO COMEM O ESPAÇO URBANO - CERCA IMPEDINDO ACESSO À ÁREA VERDE

EM TAGUATINGA NORTE, APARTAMENTOS ABRIAM FAMILIAR INTERIOR EM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Irregularidades generalizadas

HELINA NADER

DAQUIPE DO COMARDO

Prédios comerciais, construídos para abrigar lojas de produtos e serviços, se

diver e irregularidade, se não apresentar um projeto aprovado, pode ser interditado em qualquer momento. Irregularidades



CIDADES

HABITAÇÃO

Em dois setores atrás do Carrefour Sul, foi aprovada a construção de 28 prédios residenciais e seis comerciais. Governador revogou os alvarás, mas empreiteiras prometem apelar à Justiça

Moradia no lugar de garagens

CAROLINA ROBERTO

DAQUIPE DO COMARDO

Letras e condomínios residenciais e comerciais começam a ser erguidos perto da Estação Parque Industrial e Alhabetização (Ipi), numa área atrás do Carrefour Sul, entre o ParkShopping e o Casa Park. São quatro empreendimentos — três são habitacionais — que preveem a construção de 34 prédios e vão trazer, pelo menos, 6 mil moradores para o setor oeste, pela proposta original de Brasília, não deve haver residências. O novo conjunto de apartamentos, que surge em local privilegiado, altera o planejamento urbano de toda a DF e

ção para saber se notificam as construtoras, embargam os obras ou exigem a readequação dos projetos. Vinte dias há prédios têm altura maior que a permitida. Os outros 14, apesar de terem nove andares, não chegam aos 20m, de acordo com o empreiteira. A Administração do Guará ainda vai fazer um levantamento para saber quais edifícios estão acima do limite permitido. No total, 28 edifícios são residenciais. Originalmente, apenas garagens, oficinas, concessionárias de veículos e estabelecimentos comerciais, como shoppings, poderiam ser erguidos no Setor de Mobilidade Industrial Sul (SMIS) e no Setor de Garganta e Concessionárias de Veículos Sul (SGCV). Mas, durante a elaboração



Henrique Torres/CEA/Agf

Tipologia

- Unilateral:
 1. Desvinculação com instrumentos de planejamento urbano;
 2. Efeitos econômicos apropriados individualmente pelos proprietários ou pelo mercado.
- Tipo 1: Pautadas no valor de uso. Ex.: pavimentos superiores da SCLN (ação dos moradores).
- Tipo 2: Pautadas no valor de troca (renda fundiária). Ex. Centro de Atividades, Sudoeste (ação do mercado).

Tipologia

- Vertical:
 1. Associada a instrumentos legais permissivos;
 2. Características: desvinculação com instrumentos de planejamento ou não contam com o lastro de estudos de impacto ou não compartilham os recursos gerados.
- Tipo 1: Pautadas em leis isoladas e descontextualizadas. Ex. Postos de Gasolina.
- Tipo 2: Pautadas no licenciamento precário de atividades. Ex. SIA e SIG.
- Tipo 3: Pautadas em licenciamento precário de atividades localizadas em setores residenciais. Ex. Vila Planalto.
- Tipo 4: Pautadas em interpretações permissivas do Poder Público. Ex. SHTN.

Tipologia

- Coletiva:
 1. Pautada na função social da propriedade urbana;
 2. Vinculação com projetos de intervenção urbana que induzam formas mais adequadas de aproveitamento dos espaços;
 3. Arrecadação de parte da valorização gerada para aplicação nas próprias intervenções ou para financiar programas urbanos que visem à redução de disparidades sócio-espaciais.

Ex. reabilitação de zonas centrais, reaproveitamento de prédios públicos, revitalização de cidades históricas.

Considerações finais

- Atendimento a uma demanda reprimida – integração de perfis distintos de renda;
- Função social: as exigências impostas à propriedade urbana devem ser as que conferem melhor aproveitamento aos espaços e aos investimentos públicos;
- Arrecadação irrisória, diante do potencial do instrumento e do considerável volume de alterações de uso produzidas;
- Planejamento e gestão não têm se mostrado aptos a se anteciparem (Estado como protagonista), o que favorece apropriações individuais da renda fundiária – privatização de bônus, socialização do ônus;
- Ausência de intervenções com viés coletivo pleno – inserção na política urbana e apropriação de parte da renda gerada.
- Estratégia de inserção em espaços com concentração de oportunidades.



“Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território.

Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição.

Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas.

Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está”.

Milton Santos