



50ª Reunião Ordinária do CONCITIBA – 06 de Dezembro de 2018

Data: 06/12/2018

Horário: das 14:30 às 16:18 h

Local: IPPUC – Auditório

Pauta: Apreciação da Minuta do Projeto de Lei de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir

Tema: 50ª Reunião Ordinária do CONCITIBA

Coordenador: Ricardo Antônio de Almeida Bindo – IPPUC

Participantes: lista de presença anexa

Síntese dos assuntos abordados:

No formato de apresentação técnica, foram apresentados os seguintes assuntos:

1. Planos Setoriais - Avanços 2018 – Miguel Roguski (IPPUC - Coordenador)

Os Planos Setoriais, entendidos como detalhamento do Plano Diretor, deverão ser discutidos durante 2019. Ênfase nos avanços que houveram no CONCITIBA, aprovando a metodologia de participação em 1ª Reunião Ordinária com a criação de três Câmaras Temáticas, para acompanhamento dos trabalhos técnicos.

No desenvolvimento das pautas foi posto a necessidade do encontro entre outros Conselhos, além das audiências públicas e outras formas para ampliação da participação. Posteriormente, definição de programas, metas, prazos e questões específicas para cada tema.

2. Minuta da Lei de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir (OODC) – Alberto Paranhos (IPPUC – Economista e Urbanista)

Analisando as apreciações feitas pelos Conselheiros durante a 11ª Reunião Extraordinária, procurou-se aproveitar o máximo das contribuições, sem prejuízo para nenhum dos setores da sociedade. Caso houver alguma contribuição adicional a discussão poderá ser feita na Câmara de Vereadores que realizará audiências públicas em 2019.



50ª Reunião Ordinária do CONCITIBA – 06 de Dezembro de 2018

Apresenta inicialmente um trabalho desenvolvido por um grupo técnico do IPPUC, sobre *Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC* e *Cota de Potencial Construtivo – CPC*, com os seguintes objetivos a serem alcançados: eliminar a predação da OODC por PEG e TDC; manter ou aumentar a arrecadação; promoção das áreas / usos prioritários de interesses urbanísticos.

Em seguida demonstra a preocupação com as fórmulas a serem aplicadas a cada instrumento: no OODC coeficientes diferentes para aumento de área e aumento da altura, o índice aplicado deve ser estimulante, para que se possa direcionar o desenvolvimento de áreas que possuem mais infraestrutura; no CPC (Cota de Potencial Construtivo) a diferença está no valor aplicado para manter a convergência com a Outorga.

É necessário modernizar a gestão desses instrumentos, a mudança na legislação deve buscar estabelecer máximo e mínimo em todos os casos e deixe a critério de um Ato do Poder Executivo a fixação anual ou bianual do valor, movendo a atratividade das áreas, direcionando a ocupação.

O Projeto de Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, procurou deixar mais claro e detalhado situações que deixavam dúvidas anteriormente, mantendo a conceituação. Para manter a coerência a proposta inclui detalhamentos que podem ser aplicados a distintas áreas. A maior preocupação é a depredação da OODC, no entanto, não se pode dizer de antemão se vai ou não dar certo, neste caso o fato preocupante é o aumento de RPPNM com a possibilidade de TDC, aprovadas pela Câmara de Vereadores.

Termina descrevendo a forma que estrutura a redação da lei e os quadros em sua composição.

- Debates

Mariane (SINDUSCON) pede esclarecimentos sobre seu entendimento do Art. 9º que trata do prazo concedido na compra Outorga da Prefeitura comparando com prazo maior concedido ao Alvará de Construção, este ponto deve-se levar em consideração bem como a data de validade da Outorga. Recebendo a concordância de **Paranhos** sobre o entendimento.

Rosane (IPPUC) reforça que em todos os momentos da formulação desta lei foram levados em conta os instrumentos de arrecadação voltados para a Habitação de Interesse Social – HIS privilegiando esse tipo de imóvel.



50ª Reunião Ordinária do CONCITIBA – 06 de Dezembro de 2018

Mariane (SINDUSCON) menciona uma dúvida sobre diferentes cálculos e fatores de correção aplicados levando em consideração a finalidade dos imóveis residencial ou comercial. Recebendo uma resposta negativa de **Paranhos**, todos os imóveis têm cálculo e fator de correção iguais. **Rosane** (IPPUC) explica que no início da aplicação do fator de correção, há cerca de vinte anos, a intenção era estimular a compra da Outorga Onerosa e não comprar o terreno do vizinho; isto também, na mesma época, no caso do Potencial Construtivo, estabeleceu o mesmo fator de correção, na realidade era um desconto que seria dado para que não houvesse compra de terreno do vizinho; verificou-se mais tarde que esse desconto é automático, porque na negociação entre particulares vale a oferta “mais barata” que já recebia o desconto, assim, foi suprimido o fator de correção da fórmula de Transferência de Potencial, conforme o Paranhos falou. É dado um desconto exorbitante para o empreendedor, tendo como exemplo a RPPMN, que é renovável (como exemplo de \$2.400.00 para \$400.000). O que o município está ganhando com isso? Na verdade, está perdendo e com isso reduzindo a arrecadação com fins para a HIS.

Eleni (SMF) sobre a Regularização da Base não constar mais do ITBI, está causando problemas com o atendimento ao público, pois quem quer redução no valor leva em conta o IPTU e quem espera aumento no valor leva em conta o ITBI, isso deveria constar a Lei. **Paranhos e Rosane** esclarecem que isso constará no Decreto regulamentador que deverá ser publicado até seis meses após a publicação da Lei.

Mariane (SINDUSCON) sobre a relação entre ITBI, RPPNM, depreciação e compensação. Paranhos responde: em reunião, onde participaram Procuradores Fiscais, houve um forte debate sobre o índice de 3%, pois caso haja cobrança de ITBI anula-se o índice.

3. *Minuta da Resolução - Sheila Branco (IPPUC – Coordenadora-Geral do CONCITIBA)*

Apresenta a Minuta da Resolução na qual o CONCITIBA manifesta sua não-objeção ao encaminhamento à Câmara Municipal de Curitiba da Minuta da Lei de Outorga Onerosa e Direito de Construir.

ENCAMINHAMENTOS E APROVAÇÕES



50ª Reunião Ordinária do CONCITIBA – 06 de Dezembro de 2018

A Minuta da Resolução na qual o CONCITIBA manifesta sua não-objeção ao encaminhamento à Câmara Municipal de Curitiba da Minuta da Lei de Outorga Onerosa e Direito de Construir é aprovada por unanimidade pelo Plenário do Conselho.

Sérgio (Centro Comunitário Alta Vila Bela) durante as discussões percebeu que existe mais casas sem “gente” do que gente sem casa, no entanto aqueles que não tem casa não conseguem por falta de recursos financeiros, embora muitas vezes possuam terrenos. Para o próximo ano **sugere** uma instrução para aqueles que não tem moradia, tanto para ter o terreno quando para edificação, onde obedecida a legislação permitisse prazo e forma adequados para finalizar a construção contribuindo para maior equilíbrio no déficit habitacional.

Sendo esta a síntese do ocorrido na reunião.