



Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

*Projeto Final de conclusão de curso em
Gestão Executiva da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Programa Líderes Cariocas*

*Alberto Zeraik Junior
Ana Carolina Amaral Martins
Rodrigo Arnaut Schwartz
Wanderson Barreto Corrêa*

Rio de Janeiro, Julho de 2014.

Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Apresentação

Inicialmente demandado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, o trabalho tratará da elaboração de um modelo de gestão de vazios urbanos, objetivando reinseri-los na estrutura urbana da cidade.

A criação de um modelo de gestão permitirá identificar e monitorar os imóveis em estado de abandono ou subutilização em toda a cidade, a fim de se definir a melhor forma de atuação da Prefeitura. Essa atuação poderá incluir a aplicação de instrumentos onerosos previstos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro, ou sugerir mudanças de legislação urbanística local, além de possibilitar incentivos à reutilização por parte dos proprietários.

Para fins de estudo de caso, foram escolhidos 6 imóveis dentro da cidade:

- Imóvel da "*Oi/Telemar*", situado à Rua Dois de Maio, 437/439;
- Imóvel onde funcionou a fábrica da "*General Electric*", situado à Rua Miguel Ângelo, 37;
- Imóvel onde funcionou o supermercado "*Carrefour*", situado à Rua Conde de Bonfim, 1181;
- Imóvel da fábrica "*Red Indian*", situado à Rua Visconde de Niterói, 728;
- Imóvel onde funcionou o barracão do "*GRESS Império da Tijuca*", situado à Avenida Brasil, 1818;
- Imóvel onde funcionou uma lanchonete "*Mc Donald's*", situado à Avenida Brasil, 6532.

O trabalho a seguir está dividido em mais 4 partes, além desta apresentação. A segunda parte do trabalho apresentará o Projeto, com identificação do objeto e o objetivo a ser alcançado. A terceira parte do trabalho abordará o Modelo de Gestão, onde se definirão as formas de identificação dos vazios urbanos, com caracterização do modelo, classificação e destinação dos vazios e formas de atuação.



Na quarta parte será tratada a Estrutura de gestão, com proposta de criação de um órgão gestor e descrição do Organograma e as atribuições deste órgão. A quinta parte serão apresentados os estudos de casos, com demonstração passo a passo do uso do modelo proposto em vazios urbanos identificados e propostas de revitalização e utilização.

O Projeto

Identificação do Projeto

Projeto

Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Demandante

Secretaria Municipal de Urbanismo

Gestor do Projeto

Alberto Zeraik;

Ana Carolina Martins;

Rodrigo Schwartz;

Wanderson Barreto Corrêa

Patrocinador

Maria Madalena Saint-Martin - Secretária Municipal de Urbanismo

Objetivo do Projeto

O presente projeto tem por objetivo apresentar um Modelo de Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro. O projeto contemplará também a demonstração financeira da importância de uma gestão integrada dos vazios urbanos da Cidade, com foco no estudo de caso de seis imóveis abandonados ou subutilizados.

Justificativa e oportunidades

Recentemente um prédio da Oi/Telemar inutilizado, localizado no bairro Engenho Novo na zona norte do Rio de Janeiro, foi ocupado por um grande número de famílias de sem tetos. Este fato foi amplamente noticiado por todas as mídias, com destaque para o movimento de reintegração de posse, executado com auxílio da força policial e marcado por um confronto violento. Este processo conflituoso teve ressonância nacional, uma vez que a mídia dedicou grande energia na cobertura do ocorrido.

Assim como o prédio da Oi/Telemar, inúmeros outros imóveis da Cidade podem ser qualificados como vazios urbanos, tanto na forma de imóveis abandonados como na forma de imóveis subutilizados. Estes imóveis, salvo exceções, estão localizados em áreas dotadas de boa infraestrutura urbana, sendo servido por transportes e saneamento ambiental em suas múltiplas dimensões.

A subutilização ou a não utilização desses imóveis vai de encontro aos princípios e diretrizes da política de desenvolvimento urbano em suas diferentes esferas da administração pública. Os vazios urbanos não cumprem sua função social da propriedade urbana, conforme definido na Constituição, no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro.

A despeito de sua reconhecida importância, o aproveitamento dos vazios urbanos da Cidade ainda ocorre de maneira fragmentada e pontual. Poucas ações executadas pela Prefeitura visam ao desenvolvimento de práticas que requalifiquem estas áreas, de modo a permitir que estas sejam novamente inseridas na dinâmica urbana da Cidade.

Este fato desperta para a necessidade de elaboração de um modelo de gestão dos vazios urbanos, orientado por uma visão integrada, que vise à reinserção destes imóveis na dinâmica urbana do município.

A implementação de um modelo de gestão de vazios urbanos representa a oportunidade de criar novas dinâmicas para aproveitamento das áreas centrais da Cidade, providas de melhor infraestrutura urbana, o que diminuiria o custo do desenvolvimento urbano da cidade. A criação de um banco de vazios urbanos possibilitaria - além de uma melhor compreensão da manifestação desta realidade na Cidade - a disponibilização de imóveis passíveis de utilização por parte do poder público na execução de programas e projetos de diferentes naturezas.

Ao mesmo tempo, a criação deste modelo de gestão de vazios urbanos representaria uma importante ação da Prefeitura para minimizar o impacto negativo associado à sua imagem, devido ao espaço conferido pela mídia ao caso da ocupação do prédio da Oi/Telemar. Este fato demonstraria uma boa capacidade de resposta da administração pública às demandas sociais mais urgentes.

Diagnóstico da Situação Atual

A fim de entender o problema da existência de cerca de 4 mil imóveis abandonados na Cidade do Rio de Janeiro, realizou-se um “*brainstorming*” para que fossem levantadas as possíveis causas que, então, foram anotadas e listadas. Nenhuma ideia foi descartada e procedeu-se a categorização das causas em: Gestão, Meio Ambiente, Processo e Infraestrutura. A partir desta categorização foi elaborado um diagrama de causa-efeito (Espinha de Peixe), relacionando o efeito dos imóveis abandonados com as diversas causas apontadas. O gráfico da espinha de peixe é ilustrado na figura 1 a seguir.

Dentre as possíveis causas ligadas à gestão estão a inexistência de um sistema formal de gestão integrada de imóveis abandonados; a falta de uma efetiva ação do poder público e a legislação urbanística em vigor que muitas vezes não reflete as necessidades locais.

Já dentre as causas ligadas ao meio ambiente estão o esvaziamento de certas áreas da cidade, a especulação imobiliária, a insegurança associada ao processo de favelização e o esvaziamento industrial da cidade. Para as possíveis causas ligadas ao processo estão as informações não centralizadas, os dados que são dispersos e os vazios que não são identificados. A causa ligada à infraestrutura seria a inexistência de um órgão responsável pela gestão das informações sobre os vazios urbanos.



Figura 1: Diagrama Espinha de peixe

A partir do levantamento realizado com a ferramenta Espinha de Peixe, realizou-se então uma matriz GUT (Gravidade - Urgência - Tendência) para cada uma das causas apontadas. Desta matriz concluiu-se que a falta de uma ação efetiva do poder público, a inexistência de um sistema de gestão de vazios urbanos e a ausência de um órgão responsável pela gestão da informação são as causas com maior pontuação de gravidade, urgência e tendência. A figura 2 a seguir apresenta

Causas	G	U	T	Grau
Falta ação efetiva do poder público	5	5	5	125
Inexistência de um sistema de gestão de vazios urbanos	5	5	5	125
Não há órgão responsável pela gestão da informação	4	5	5	100
Legislação obsoleta que não reflete as necessidades	4	5	4	80
Não se aplicam os instrumentos previstos no PD	5	4	4	80
Vazios não são identificados ou mapeados	4	5	4	80
Insegurança associada ao processo de favelização	4	4	4	64
Entorno degradado	4	4	4	64
Especulação imobiliária	4	4	4	64
Informações de fiscalização são descentralizadas	4	4	4	64
Baixo interesse do mercado em alguns imóveis	3	3	3	27
Esvaziamento industrial da cidade	3	4	2	24
Esvaziamento de certas áreas da cidade	4	3	2	24
Informações não são centralizadas	3	3	2	18
Dados são dispersos	3	3	2	18
Imóveis com muitas dívidas	2	3	3	18
Obsolescência funcional	4	2	2	16
Inexistência de convênio com concessionárias para identificação dos vazios	2	3	1	6
Alguns imóveis são preservados e são altos os custos de manutenção	2	2	1	4

Figura 2: Matriz G.U.T

Princípio da Função Social da Propriedade e o Alinhamento Estratégico

O presente projeto foi elaborado e desenvolvido com base no princípio Constitucional da função social da propriedade urbana. Segundo este princípio, e de acordo com o artigo 182 da Constituição, uma propriedade urbana cumpre com sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Este mesmo princípio permite que a administração pública exija do proprietário de imóveis abandonados e subutilizados que este utilize a sua propriedade de acordo com o princípio da função social, sob pena de aplicação de instrumentos onerosos, podendo, inclusive, alcançar a desapropriação do imóvel.

Este princípio fundamental foi incorporado como dispositivo do Código Civil Brasileiro, reforçando o poder de atuação do poder público frente à necessidade de gestão de imóveis abandonados ou subutilizados que deixaram de cumprir uma devida função social da propriedade urbana. Ademais, o princípio da função social da propriedade foi elemento central da elaboração do Estatuto da Cidade, lei federal que orienta através de princípios, diretrizes e instrumentos a formulação da política urbana municipal e o desenvolvimento urbano das cidades brasileiras.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro apresenta os princípios e diretrizes essenciais do desenvolvimento urbano sustentável planejado para o município. Em seu Título I, “Princípios e Diretrizes da Política Urbana do Município”, o Plano Diretor estabelece que tem por objetivo promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e da propriedade urbana mediante algumas diretrizes básicas, dentre elas: “a promoção do adequado aproveitamento dos vazios ou terrenos subutilizados ou ociosos, priorizando sua utilização para fins habitacionais, ou como espaços livres de uso comunitário, parques, áreas verdes e áreas de lazer”; e “a ampliação da oferta habitacional de interesse social, mediante a produção de moradias populares e lotes urbanizados, a reconversão de usos de imóveis vazios em áreas infra estruturadas da cidade, a locação social e produção social da moradia”. O Plano Diretor aborda, assim, o aproveitamento de vazios urbanos como questão central da política de desenvolvimento urbano do município.

A proposta de criação de um modelo integrado de gestão dos vazios urbanos está alinhada com diversos instrumentos de planejamento do desenvolvimento da cidade. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro

apresenta toda uma fundamentação legal, com a apresentação de instrumentos onerosos capazes de estimular e viabilizar a reinserção de imóveis subutilizados e abandonados à dinâmica urbana da Cidade. No mesmo sentido, o Planejamento Estratégico do Rio de Janeiro, na área de resultado “*Infraestrutura Urbana*”, prevê a diminuição do déficit habitacional da Cidade, que se encontrava no momento de sua elaboração em cerca de 300.000 unidades habitacionais.

Premissas

O presente projeto adotou as seguintes premissas em seu planejamento:

- Qualquer imóvel abandonado em área dotada de infraestrutura deve cumprir uma função social de propriedade urbana;
- A aplicação de instrumentos onerosos em imóveis abandonados e subutilizados poderá gerar receita suficiente para diminuir o custo de sua desapropriação em 10%;
- Todos os órgãos envolvidos na gestão dos vazios urbanos fornecerão as informações dentro do prazo previsto;
- A criação de um banco de vazios urbanos reduzirá o tempo de tomada de decisão da Prefeitura em 50%, em situações emergenciais de ocupação irregular de imóveis.

Matriz de Stakeholders

Os esforços para identificar as partes interessadas no projeto em pauta foram materializados na matriz de stakeholders. Além das partes interessadas são apresentadas a avaliação de interesse e poder e seu posicionamento frente ao projeto. Da mesma forma são mapeados os interesses, requerimentos e estratégias de gerenciamento para cada uma das partes interessadas. O Registro das Partes Interessadas é apresentado na figura 3 a seguir.

Registro de Partes Interessadas (Matriz de Stakeholders)							
Parte Interessada	Papel/Entidade	Avaliação		Posicion.	Interesses	Requerimentos	Estratégia de Gerenciamento
		Interesse	Poder				
Prefeito	Sponsor	MA	MA	A	Visibilidade política do projeto	Viabilizar articulação intersetorial	Submeter aprovação do projeto
SMU	Sponsor	MA	MA	A	Institucionalizar a gestão dos imóveis abandonados e subutilizados, para fins de planejamento da cidade	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Submeter aprovação do projeto/informar dados de fiscalização de imóveis abandonados
CVL	Sponsor	MA	MA	A	Viabilizar a articulação política necessária para a implementação do Sistema	Viabilizar articulação intersetorial	Submeter aprovação do projeto
SMH	Parceiro	MA	A	A	Possibilidade de implantação de políticas habitacionais	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Informar dados existentes sobre imóveis/consultar quanto à utilização do imóvel
IRPH	Parceiro	MA	A	A	Possibilidade de dar uso a imóveis preservados e abandonados	Fornecimento de informações sobre imóveis preservados em estado de abandono	Informar dados existentes sobre imóveis/consultar quanto à possibilidade de utilização do imóvel
Proprietários dos imóveis abandonados e subutilizados	Proprietários afetados	MA	A	R	Impedimento à aplicação de instrumentos onerosos nos imóveis	Facilitação do processo de refuncionalização do imóvel	Realizar aproximação amigável para tentativa de solução por acordo
População da área de influência	Grupos populacionais	MA	B	A	Principal beneficiada com o uso dos imóveis	Colaboradores na identificação e viabilização de projetos e beneficiários de programas de governo	Realizar audiências públicas para consulta popular
Demais órgãos da PCRJ	Parceiro	MA	MB	A	Possibilidade de utilização dos imóveis abandonados para unidade	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Indagar se há interesse nos imóveis incorporados ao banco de vazios
SMF	Parceiro	A	A	N	Arrecadação através da aplicação de instrumentos onerosos	Fornecimento de dados fiscais	Articulação em nível de secretariado para estabelecimento de canal eficiente de comunicação
Rio Negócios	Parceiro	A	B	A	Intermediar a colocação dos imóveis no mercado	Verificação do interesse do mercado nos imóveis abandonados	Articulação em nível de secretariado para estabelecimento de canal eficiente de comunicação
PGM	Parceiro	B	A	N	Diminuição de processos relativos a imóveis abandonados	Fornecimento da base legal do uso dos instrumentos	Articulação em nível de secretariado para fortalecimento da atuação da PGM na gestão dos vazios
Concessionárias	Parceiro	MB	A	N	Aumento da arrecadação com prestação de serviços	Fornecimento dos dados dos usuários dos serviços públicos	Gerenciar os convênios com foco na cooperação e permuta de dados
ADEMI	Parceiro	B	B	N	Interesse nos imóveis para novos empreendimentos	Sinalização de interesse do mercado imobiliário no aproveitamento de imóveis vazios	Atração da associação pela demonstração da atratividade financeira do projeto
Empresários	Parceiro	B	B	N	Interesse nos imóveis para novos empreendimentos	Sinalização de interesse do mercado imobiliário no aproveitamento de imóveis vazios	Atração dos interessados pela demonstração da atratividade financeira do projeto
SEOP	Parceiro	MB	B	N	Possibilidade de utilização dos imóveis abandonados para unidade	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fortalecer parceria com a disponibilização de imóveis arrecadados para aproveitamento do órgão
Guarda Municipal	Parceiro	MB	B	N	Possibilidade de utilização dos imóveis abandonados para unidade	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fortalecer parceria com a disponibilização de imóveis arrecadados para aproveitamento do órgão

Posicionamento	A = Apoiador	N = Neutro	R = Resistente	Interesse/Poder	MB = Muito Baixo	B = Baixo	A = Alto	MB = Muito Alto
-----------------------	--------------	------------	----------------	------------------------	------------------	-----------	----------	-----------------

Figura 3: Matriz de Stakeholders do Projeto.

Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Escopo de produto

O projeto proposto consiste na elaboração de um Modelo de Gestão dos Vazios Urbanos da Cidade, sendo este a principal entrega a ser realizada. Esta entrega contempla três principais subprodutos a serem apresentados para a conclusão do produto final, e estão elencados e descritos abaixo.

a) Macroprocessos para a gestão dos vazios urbanos

Este produto consiste em um documento composto pelo mapeamento dos processos inerentes ao aproveitamento dos vazios urbanos da cidade do Rio de Janeiro. Serão mapeados os processos necessários para que o modelo proposto contemple desde a identificação dos imóveis abandonados e subutilizados até a sua destinação final, com os processos necessários para embasar a tomada de decisão e as formas de atuação do poder público.

b) Estrutura necessária para gestão dos vazios urbanos.

Este produto deverá propor toda a estrutura básica essencial para a gestão dos vazios urbanos, guardando relação direta com o subproduto “*Fluxo dos processos para a gestão dos vazios urbanos em macroescala*”. Tanto a estrutura básica, quanto a definição das atribuições do órgão gestor dos vazios urbanos serão apresentados como relatório técnico em documento único.

c) Estudos de casos de seis imóveis abandonados/subutilizados

A realização dos estudos de casos tem por objetivo operacionalizar o modelo de gestão proposto, ilustrando seu funcionamento de maneira simplificada. A identificação e caracterização do imóvel serão realizadas a partir de trabalhos de campo e de dados oriundos de cadastros específicos junto aos órgãos da Prefeitura, gerando relatórios intermediários que embasam a elaboração do relatório de avaliação da vocação do imóvel. Será apresentado ainda um documento com a demonstração financeira das perdas econômicas ocasionadas pela não aplicação de instrumentos onerosos para utilização compulsória do imóvel. A alíquota do IPTU Progressivo será aplicada no intervalo de 2010 a 2014 e seu resultado será apresentado em valores presentes, corrigido pela taxa de risco usual da Prefeitura

(IPCA-E). A partir destes relatórios, será elaborado um documento com uma proposta de aproveitamento do imóvel e a forma de atuação do poder público frente a este caso.

O quadro analítico do escopo de produto a ser entregue está apresentado na figura 4 a seguir.

Escopo de Produto - Estrutura Analítica de Projeto	
1	Modelo de gestão de imóveis abandonados e subutilizados: o caso do prédio da Oi/Telemar
1.1	Macroprocessos para a gestão dos vazios urbanos
1.1.1	Documento com o mapeamento dos macro-processos inerentes ao aproveitamento dos vazios urbanos
1.1.1.1	Processos de identificação dos imóveis abandonados e subutilizados
1.1.1.2	Processos de levantamento dos dados dos imóveis
1.1.1.3	Proposta de classificação dos imóveis
1.1.1.4	Proposta de destinação dos imóveis
1.1.1.5	Proposta de formas de atuação do poder público
1.2	Proposta de estrutura necessária para gestão dos vazios urbanos
1.2.1	Estrutura física
1.2.2	Recursos humanos
1.2.3	Atribuições
1.2.4	Estrutura de banco de dados integrado: Banco de Vazios Urbanos
1.3	Estudos de casos
1.3.1	Aplicação do fluxo dos processos para a gestão dos vazios urbanos
1.3.1.1	Identificação e caracterização dos imóveis
1.3.1.2	Relatório de classificação do grau de interesse público
1.3.1.3	Proposta de destinação dos imóveis e definição da forma de atuação do poder público
1.3.2	Aplicação do IPTU Progressivo a valores presentes

Figura 4: Quadro síntese do escopo de produto.

Escopo de projeto

O escopo de projeto descreve o trabalho necessário para a entrega do produto final do projeto. No presente projeto, foram detalhadas as atividades necessárias para o cumprimento das entregas intermediárias, essenciais para a entrega do produto final. A Estrutura Analítica de Projeto (EAP) foi elaborada com auxílio do software MindManager 9, sendo apresentada a seguir na forma tradicional de mapa (figura 5) e, posteriormente, na forma de estrutura de tópicos.

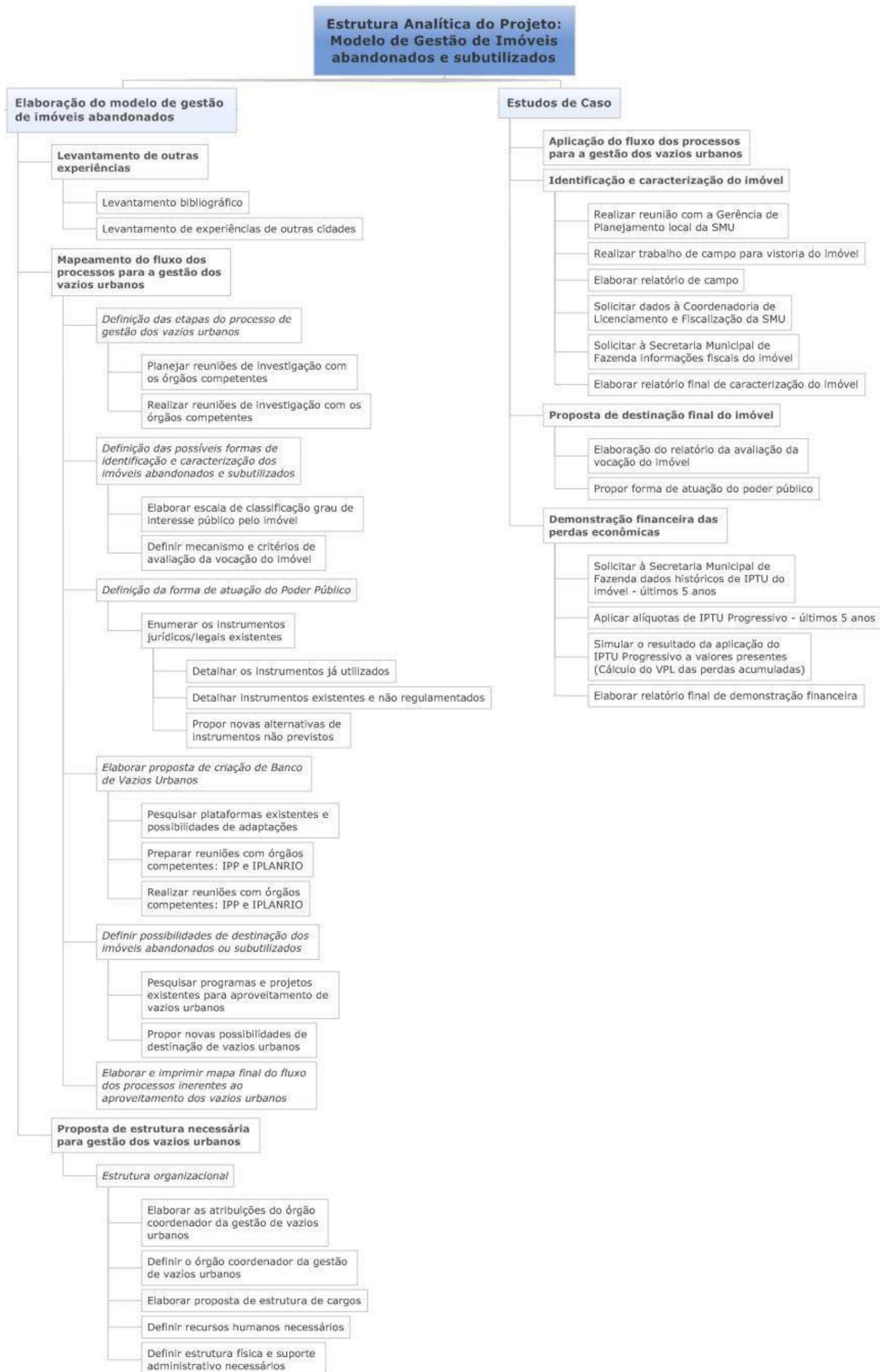


Figura 5: Estrutura Analítica do Projeto (EAP)

Restrições

O presente projeto adotou as seguintes restrições em seu planejamento:

- Não serão levantados as informações dos imóveis em cartórios;
- Não serão levantadas dívidas trabalhistas das pessoas jurídicas;
- Não serão considerados os instrumentos onerosos não previstos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro;
- Não será realizada pesquisa com a população local;
- Não serão utilizados outros mecanismos de identificação de imóveis abandonados, além das informações existentes e disponíveis nos órgãos fiscalizadores;
- Não serão produzidas informações primárias além das oriundas dos trabalhos de campo.

Exclusões

O presente projeto adotou as seguintes restrições em seu planejamento:

- No modelo de gestão de imóveis abandonados e subutilizados não será desenvolvido plataforma ou aplicativo para consolidar as informações em banco de dados unificado;
- Na proposta de destinação final do imóvel não será elaborado projeto arquitetônico para sua utilização em qualquer uma de suas fases;
- Não será elaborada minuta de regulamentação de nenhum instrumento de planejamento/gestão urbanos.
- O modelo de gestão de imóveis abandonados e subutilizados não será aplicado em imóveis não incluídos no escopo de projeto.



Macroprocessos para a Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Macroprocessos para a Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados

O Modelo de Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados aqui proposto considera a existência de 5 passos essenciais para sua concretização: I) Identificação; II) Caracterização; III) Classificação; IV) Destinação, e; V) Forma de atuação do Poder Público. Cada um destes passos é composto por processos distintos e complementares, sendo no presente projeto abordados de uma maneira integrada visando à atuação mais eficiente do poder público frente ao desafio da refuncionalização de imóveis abandonados e subutilizados da Cidade. Cada um desses passos será apresentado a seguir, e sintetizados ao final deste capítulo. A figura 6 a seguir ilustra o “Modelo dos 5 passos”.



Figura 6: “Modelo dos Cinco Passos” para a Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade.

*I) Definição das possíveis formas de **identificação** dos imóveis abandonados e subutilizados*

Um dos maiores desafios da gestão dos imóveis abandonados e subutilizados é o desenvolvimento de uma metodologia prática, eficiente e realizável para a identificação de vazios urbanos em grandes metrópoles como o Rio de Janeiro. Constantemente a implementação de algumas metodologias propostas ou existentes esbarram na ausência de recursos, em sua complexidade ou na falta de objetividade de seus fundamentos.

No presente projeto foram propostas cinco formas de identificação de imóveis abandonados ou subutilizados. Estas diferentes metodologias guardam em comum o princípio do aproveitamento racional da estrutura e recursos existentes na Prefeitura do Rio de Janeiro. Assim, a ideia central do aproveitamento dos recursos perpassou todo este passo do modelo de gestão, significando uma oportunidade de otimização e minimização dos custos. A seguir é apresentada cada uma das formas de identificação dos imóveis abandonados ou subutilizados propostas, com uma breve explanação acerca do contexto e da justificativa da opção pela metodologia bem como alguns processos inerentes aos procedimentos operacionais a serem adotados na operacionalização do modelo.

Levantamento de dados na Secretaria Municipal de Urbanismo

Diversos órgãos da Secretaria Municipal de Urbanismo dispõem de informações importantes para a gestão dos Vazios Urbanos municipais. Além de documentos que registram a existência de imóveis abandonados ou subutilizados nas mais distintas áreas da Cidade, é reconhecido que os técnicos vinculados à SMU apresentam conhecimento de respeitável nível de informações ainda não registradas e sistematizadas em banco de dados oficiais para uso público.

Dessa forma, a própria estrutura de funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo corresponde a uma importante fonte de informações sobre a existência de imóveis abandonados e subutilizados, cabendo ao órgão central do Sistema de Gestão dos Vazios Urbanos a implantação de um procedimento operacional para a exploração e organização destes dados, para fins de gestão. Este procedimento operacional deve contemplar:

- A criação de formulários de investigação que sejam capazes de captar o conhecimento técnico acumulado;
- A aplicação dos formulários de investigação ao corpo técnico da SMU;
- A incorporação das informações obtidas ao banco de dados geográfico.

Convênios com órgãos de fiscalização da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

A estrutura administrativa da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro conta com órgãos que, por sua natureza, exercem a função de fiscalização, contando com efetivo de campo para execução de suas atribuições.

A Guarda Municipal conta com um efetivo de cerca de 8000 guardas, distribuídos de maneira estratégica entre quatro diretorias: Diretoria de Operações (DOP), Diretoria de Recursos Humanos (DRH), Diretoria Administrativa e Financeira (DAF) e Diretoria de Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico (DPDT). A maior parte deste efetivo encontra-se vinculado à Diretoria de Operações e atua nas ruas da Cidade, controlando as atividades operacionais do órgão.

Assim como a Guarda Municipal, outros órgãos da Prefeitura dispõem de recursos humanos responsáveis por atividades externas e fiscalizatórias, como a Secretaria Municipal de Urbanismo e a Secretaria Municipal de Ordem Pública.

A utilização desse corpo técnico já existente associado aos recursos técnicos já disponíveis no processo de gestão dos vazios urbanos da Cidade representa uma oportunidade de otimização de recursos, com aproveitamento de pessoal a baixo custo de investimento em qualificação. Para operacionalizar a implementação deste modelo de convênio, é necessário contemplar:

- O desenvolvimento de aplicativo (“*plugin*”) compatível com o palmtop da Guarda Municipal para utilização na identificação e localização de vazios urbanos na Cidade;
- A qualificação do corpo técnico dos órgãos de fiscalização para utilização do aplicativo na identificação e localização de vazios urbanos na Cidade;
- Criação de banco de dados integrado para recebimento e tratamento das informações dos órgãos fiscalizadores.

Denúncias do 1746

A Central de Atendimento do 1746 é um importante serviço prestado à sociedade, consistindo no principal canal de comunicação da Prefeitura do Rio e os moradores da Cidade. Esta é uma importante ferramenta de participação social na gestão pública moderna.

A incorporação das informações oriundas de denúncias realizadas à Central de Atendimento do 1746 ao banco de dados integrado é uma potencial fonte de informações para o modelo de gestão proposto. Para a operacionalização deste procedimento é necessário:

- Definição dos critérios para inclusão das denúncias ao banco de vazios;
- Criação de banco de dados integrado para recebimento e tratamento das informações oriundas da Central de Atendimento do 1746.

Levantamento por sensoriamento remoto

As técnicas de sensoriamento remoto têm sido cada vez mais aplicadas ao planejamento e gestão do desenvolvimento urbano municipal.

Estas técnicas são utilizadas nos diversos órgãos da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. O Instituto Pereira Passos (IPP) é referência na aplicação de sensoriamento remoto e sistemas de informação geográfica e, assim como a Secretaria Municipal de Urbanismo e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, desenvolvem inúmeros trabalhos de análise espacial tendo como foco o desenvolvimento urbano e ambiental da Cidade.

A análise e interpretação de imagens de satélite e fotografias aéreas possibilitam a aquisição e tratamento de informações complexas, aplicáveis a diversas finalidades. Dentre elas, possibilita a identificação de áreas degradadas da cidade e imóveis em estado de abandono. Assim, é possível, através de análises realizadas em escritório, definir áreas prioritárias para a atuação da equipe de campo para localização de imóveis abandonados. Este procedimento operacional deve contemplar:

- Definição de metodologia básica de identificação de vazios urbanos em parceria com o Instituto Pereira Passos;
- Criação de banco de dados integrado para recebimento e tratamento das informações oriundas das análises oriundas do sensoriamento remoto.

Convênios de cooperação com concessionárias de Serviços Públicos

O município do Rio de Janeiro é atendido por concessionárias de abastecimento de água e esgoto (CEDAE e Foz das Águas) energia elétrica (LIGHT) e abastecimento de gás natural (CEG - Gás Natural Fenosa). As concessionárias de prestação de serviços públicos apresentam um alcance territorial que abrange quase a totalidade dos estabelecimentos comerciais, industriais e residenciais do município do Rio de Janeiro.

Dispondo de bancos de dados estruturado relativo ao consumo de seus serviços, estas companhias representam potenciais parceiros na gestão dos imóveis abandonados e subutilizados. Através de sua capacidade instalada de monitoramento informatizado do consumo, é possível acompanhar a dinâmica individual dos estabelecimentos, identificando padrões históricos bem como as anormalidades que indiquem consumo abaixo do esperado, ou mesmo consumo nulo, fato que sugere abandono ou uso subuso do imóvel.

Assim, o estabelecimento de um convênio de cooperação entre a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e as concessionárias representaria um importante instrumento de identificação dos imóveis abandonados e subutilizados do município. Este procedimento operacional deve contemplar:

- A elaboração de termo de estabelecimento de convênio de cooperação técnica entre a Prefeitura e as Concessionárias;
- Revisão e aprovação do convênio pela Procuradoria Geral do Município;
- Criação de banco de dados integrado para recebimento e tratamento das informações das concessionárias.

A figura 7 a seguir ilustra a síntese das metodologias propostas para a identificação dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade. Este mapa ilustra o fluxo dos processos inerentes a cada metodologia de identificação de vazios urbanos, aglutinando por temporalidade os processos em três momentos da Gestão: Planejamento e Estruturação, Execução e Cadastro e Controle.

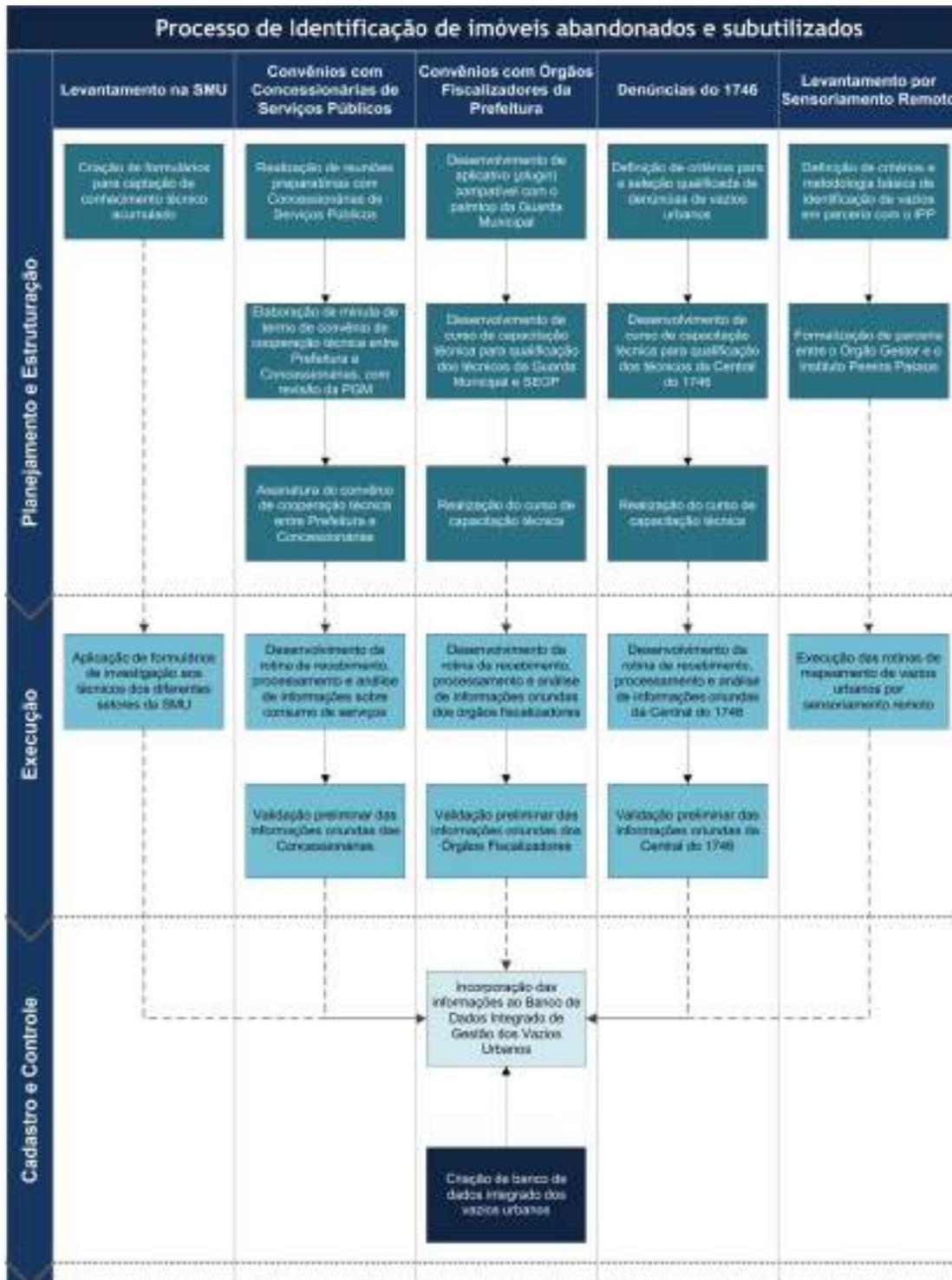


Figura 7: Metodologias propostas para a identificação dos imóveis abandonados e subutilizados.

II) Definição das possíveis formas de caracterização dos imóveis abandonados e subutilizados

Para a caracterização dos imóveis em estado de abandono ou subutilizados foi utilizada metodologia proposta pela Coordenadoria de Macroplanejamento da Secretaria Municipal de Urbanismo U/CGPU/CMP. Ela consiste em um levantamento de informações do imóvel para melhor compreensão de suas características físicas, urbanísticas e arquitetônicas, físicas, e fundiárias, além de ser possível verificar o seu potencial de utilização ou se a legislação atual é demasiadamente restritiva.

Esse levantamento de informações pode ser dividido em 9 categorias distintas principais que são apresentadas na figura 8 a seguir. No anexo 1 encontra-se a ficha cadastral básica utilizada para a caracterização dos imóveis.

Processo de Caracterização de imóveis abandonados ou subutilizados

Proposta de procedimentos para a definição de uma rotina de caracterização de imóveis abandonados e subutilizados

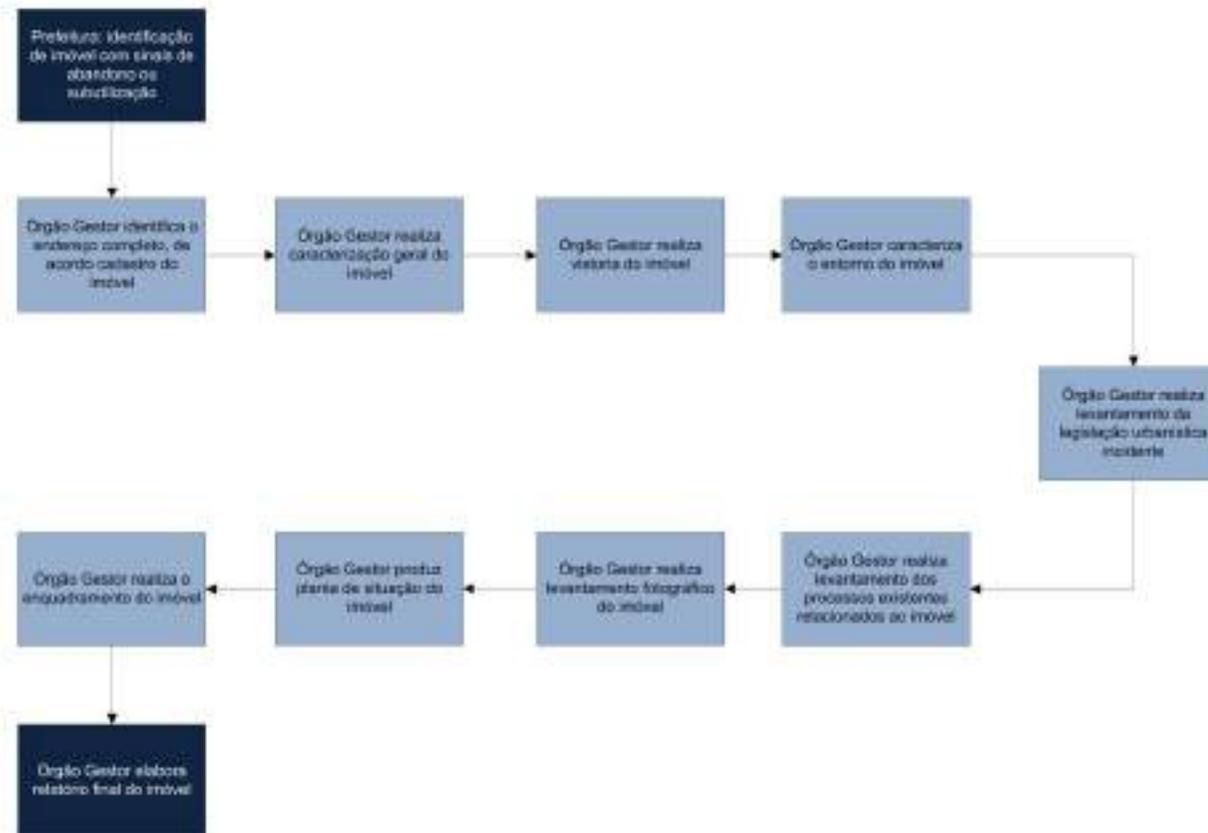


Figura 8: Metodologia proposta pela Coordenadoria de Macroplanejamento da SMU.

O processo de identificação de imóveis abandonados ou subutilizados é detalhado a seguir.

1) *Identificação do imóvel*

Identificação do imóvel com endereço completo.

2) *Características do imóvel*

Nessa categoria são levantados dados como a testada do imóvel; profundidade do terreno; área do lote; área total edificada; número de pavimentos/altura; posição no terreno; tipologia/uso da edificação; tipologia/uso da unidade e idade da edificação.

Ainda verifica-se se o imóvel é de interesse patrimonial (tombado, preservado ou com interesse); as condições de conservação (conservado, em construção, degradado, em ruínas) e se as características arquitetônicas estão preservadas ou descaracterizadas, além de ser realizada uma breve descrição das condições de segurança, estabilidade, integridade e habitabilidade do imóvel.

É verificado se há restrições à ocupação do imóvel (FMP, FNA, ANA, risco à ocupação); e levantado o histórico de uso anterior (residencial, industrial ou comercial), além da situação fundiária (público, privado ou com conflito de titularidade) e fiscal (com dívidas de IPTU ou sem dívidas de IPTU).

3) *Dados de vistoria*

Em vistoria deverá ser constatada a condição do imóvel (não construído, construído, em ruínas inaproveitáveis, construção inacabada); a utilização do imóvel para atividades econômicas (sem atividade, com atividades e integralmente utilizado e com atividades e parcialmente utilizado); a utilização para ocupação residencial (com ocupação residencial, sem ocupação residencial) e o aproveitamento do imóvel (ATC, IAT real, número de pavimentos)

4) *Características do entorno*

A análise das características do entorno do imóvel deverá contemplar a avaliação do tecido urbano (consolidado, em formação, remanescente de intervenção urbana, franjas de intervenção urbana); as condições de acessibilidade e acesso ao transporte

público (ônibus, BRT, trem, metrô, TEC) e a dinâmica imobiliária (área valorizada, área degradada, área estagnada, área de preservação ambiental ou cultural)

5) Legislação urbanística específica

Na análise da legislação urbanística específica em vigor para o imóvel são levantados o zoneamento, a taxa de ocupação, o Índice de Aproveitamento do Terreno, a taxa de permeabilidade e o número de pavimentos/altura máxima exigidos. Além dos usos permitidos (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços, misto, industrial)

6) Identificação dos processos existentes para o imóvel

São identificados os processos existentes para licenciamento de edificações no âmbito da SMU; processos de dívida de IPTU; de desapropriação; de usucapião, dentre outros.

7) Imagens do imóvel

Levantamento fotográfico denso do imóvel, com coletas de fotos da fachada ou testada principal do imóvel, além de uma localização através do Software Google Earth®.

8) Planta de situação

É elaborada uma planta de situação do imóvel onde é possível ver sua integração com o entorno imediato.

9) Enquadramento do imóvel

O imóvel então é enquadrado como não edificado, não utilizado ou subutilizado.

III) Definição da escala de classificação dos imóveis de acordo com o interesse público

Após a criação do banco de vazios composto pelos imóveis abandonados ou subutilizados em toda a cidade do Rio de Janeiro, para a aplicação dos instrumentos onerosos previstos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do

Município do Rio de Janeiro, é necessário estabelecer uma ordem de prioridade entre eles.

Para estabelecer o grau de prioridade e auxiliar na tomada de decisão de intervenção municipal nos imóveis em estado de abandono ou subutilizados, entendemos necessária a criação de uma escala que classifique o grau de interesse público em cada imóvel. E, a partir daí, a intervenção ocorrerá primeiramente naqueles cuja urgência e o grau de interesse público seja maior.

Na definição desse grau de interesse pelo imóvel devem ser considerados:

- Tempo de desuso ou subutilização: número de anos que o imóvel já se encontra em estado de abandono;
- Ameaça de invasão/risco estrutural/risco social: escala que defina as ameaças a que o imóvel esteja sujeito;
- Potencial para utilização para fins sociais: nível de adequação do imóvel a programas municipais e possibilidade de utilização para benefício da população local;
- Disponibilidade de infraestrutura: nível de infraestrutura local da região onde está localizado o imóvel;

Baseada na ferramenta GUT (Gravidade, Urgência e Tendência), utilizada na priorização das estratégias, tomadas de decisão e solução de problemas, criamos uma matriz composta pelos quatro elementos principais para a priorização e definição do grau de interesse público em determinado imóvel.

Para cada um dos itens será definida uma escala de 1 a 5 pontos que pode ser observada no quadro abaixo.

Quanto ao tempo de abandono, quando o imóvel estiver abandonado ou subutilizado por um período de um a dois anos, será estabelecido o grau um. Esse grau vai aumentando até o grau 5 (máximo) quando se tratarem de imóveis com mais de 5 anos de abandono ou subutilização.

No que se refere aos riscos, sejam eles de ocupação, estruturais ou sociais, será atribuído grau um para os imóveis com baixíssimo risco, grau dois para os imóveis com baixo risco, grau três para os imóveis com médio risco, grau quatro para imóveis com alto risco e grau cinco para aqueles com altíssimo risco.

O potencial de utilização ou enquadramento em programas municipais também deverá ser graduado numa escala de 5 pontos, atribuindo grau um àqueles imóveis que não possuem enquadramento a programas municipais, grau dois aos imóveis com enquadramento parcial em um programa municipal, grau três àqueles que possuem enquadramento parcial em mais de um programa municipal, grau quatro, àqueles que possuem enquadramento total em um programa municipal e grau 5 (máximo) àqueles que possuem enquadramento total a mais de um programa municipal.

Quanto à disponibilidade de infraestrutura local, será atribuído grau um (mínimo) aos imóveis situados em áreas totalmente carentes de infraestrutura, grau dois aos imóveis em áreas que disponham de infraestrutura precária, grau três àqueles onde a infraestrutura seja regular, grau quatro onde a infraestrutura urbana é boa e grau 5 (máximo) onde a infraestrutura seja excelente.

Nível	Tempo de Abandono	Risco de Invasão	Potencial de Utilização	Infraestrutura Urbana
1	1 -2 anos	Baixíssimo risco	Nenhum enquadramento em programa municipal	Área totalmente carente de infraestrutura urbana
2	2-3 anos	Baixo risco	Enquadramento parcial em um programa municipal	Infraestrutura urbana precária
3	3-4 anos	Médio risco	Enquadramento parcial em mais de um programa municipal	Infraestrutura urbana regular
4	4-5 anos	Alto risco	Enquadramento total em um programa municipal	Infraestrutura urbana boa
5	Mais de 5 anos	Altíssimo risco	Enquadramento em mais de um programa municipal	Excelente infraestrutura urbana

Figura 9: matriz de classificação dos imóveis de acordo com o interesse público

Para se chegar ao resultado de priorização de determinado imóvel, deverão ser multiplicados os graus atribuídos a cada uma das condicionantes analisadas: Tempo X Risco X Potencial X Infraestrutura. Portanto, a pontuação mínima atingida por um imóvel na matriz proposta seria $1 \times 1 \times 1 \times 1 = 1$ ponto e a máxima seria $5 \times 5 \times 5 \times 5 = 625$ pontos.

Como exemplo, caso tenhamos um imóvel com as seguintes características: 1 ano de abandono, altíssimo risco de ocupação, enquadramento total em um programa municipal, e excelente infraestrutura urbana, teremos a seguinte situação de pontuação:

- Um ano de abandono = 1 ponto;
- Altíssimo risco de ocupação = 5 pontos;
- Enquadramento total em um programa municipal = 4 pontos;

- Excelente infraestrutura urbana = 5 pontos.

Portanto, teremos 1 (tempo) x 5 (risco) x 4 (potencial) x 5 (infraestrutura urbana)=100 pontos na escala que varia de 1 a 625 pontos.

IV) Definição das possibilidades de destinação dos imóveis abandonados e subutilizados

Tradicionalmente os vazios urbanos são tratados como uma importante fonte de áreas para criação de habitação de interesse social. Inúmeros projetos são executados nesse sentido nas grandes cidades e metrópoles mundiais, principalmente pela disponibilidade de infraestrutura existente.

Para este passo do modelo de gestão, foram pesquisados e elencados alguns programas e projetos já desenvolvidos no âmbito da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro que possam apresentar relação com o aproveitamento de imóveis abandonados e subutilizados da Cidade. Mais uma vez, o princípio orientador deste passo foi o da eficiência no aproveitamento dos recursos disponíveis na administração pública, com minimização de custos e maximização de resultados.

Programas Novas Alternativas

No âmbito da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, o Programa Novas Alternativas, criado em 1998, com objetivo de promover projetos habitacionais em áreas consolidadas da cidade, atua na reabilitação, recuperação e construção de imóveis em vazios urbanos infraestruturados localizados no Centro do Rio. Visando a recuperação e o reaproveitamento de imóveis em mau estado de conservação, subutilizados, ruínas e lotes vazios, buscam o aproveitamento de sobrados antigos com o desenvolvimento de novas soluções arquitetônicas para moradia e a valorização do patrimônio arquitetônico e cultural.

Objetivando desenvolver ações de desenvolvimento econômico e social, o programa promove principalmente a construção de moradias em edificações de uso misto, associadas a comércios e serviços.

Os imóveis projetados pelo Novas Alternativas são comercializados pelo Programa *Morando no Centro* da Secretaria Municipal de Habitação, em parceria com a Caixa Econômica Federal.

O Programa também busca a parceria de proprietários, construtores e empreendedores interessados em vender, reabilitar ou construir imóveis no Centro.

Novas possibilidades de destinação de vazios urbanos

Além do Programa Novas Alternativas que tem como objetivo claro a reabilitação de imóveis abandonados nas áreas centrais da cidade, há diversos programas que podem ser aplicados nos vazios urbanos em toda a cidade. São programas habitacionais, criação de áreas verdes e equipamentos de lazer, além da possibilidade de utilização para implantação de equipamentos de saúde ou escolares.

Programa Minha Casa Minha Vida

Uma possível destinação de um vazio urbano é sua inserção no Programa Habitacional "*Minha Casa Minha Vida*" que, em parceria com o governo federal, tem como objetivo a construção de moradias para famílias que ganham até 10 salários mínimos. Coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação, o programa pretende priorizar famílias com renda de até três salários com a concessão de subsídios e isenção de impostos, de análise de crédito e de seguro.

Com taxas de juros subsidiadas, os empreendimentos no município destinados a famílias que ganham até seis salários mínimos tem isenção do Imposto sobre Serviços (ISS) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Também no âmbito municipal, há cancelamento das dívidas do IPTU dos imóveis particulares transformados em moradias, na área central e na Zona Norte.

Segundo a Secretaria Municipal de Habitação, foi criado de um Banco de Imóveis com a identificação de terrenos públicos e privados em áreas dotadas de infraestrutura e transportes, principalmente na área central; na Avenida Brasil; nos eixos da Linha Dois do Metrô e dos ramais ferroviários da Leopoldina, Central e Zona Oeste; e na Baixada de Jacarepaguá.

Praça do Bairro - Programa 15 minutos Verde

Outra possível destinação de um vazio é o Programa "Praça do Bairro - 15 minutos verdes" que, desenvolvido pela Fundação Parques e Jardins, visa a destinação de um espaço verde a, no máximo, 15 minutos de distância de cada moradia da zona norte da cidade.

Clínicas da Família

É possível a destinação do vazio para implantação de "Clínicas da Família" que, ao fazer parte do Programa Saúde Presente, tem como objetivo trabalhar a prevenção e a promoção da saúde do cidadão.

As clínicas representam um marco na reformulação da Atenção Primária e contam com uma equipe multidisciplinar de médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem, dentistas, agentes comunitários e de vigilância em saúde, técnicos de saúde bucal, dentre outros.

Nas Clínicas da Família, pacientes com problemas crônicos são acompanhados pelos profissionais de saúde das unidades e, quando necessário, são encaminhados para consultas ambulatoriais e/ou com especialistas, diminuindo a evolução para doenças mais graves.

Unidades de Pronto Atendimento

É possível também a destinação do vazio para implantação de "Unidade de Pronto Atendimento (UPA)" que são estabelecimentos de saúde de complexidade intermediária situados entre a Atenção Básica à Saúde e a Rede Hospitalar.

Espaços de Desenvolvimento Infantil

É possível também a destinação do vazio para implantação de Espaços de Desenvolvimento Infantil (EDIs), iniciativa municipal de criação de um espaço que junta creche e pré-escola. Destinado a crianças de seis meses a 5 anos e 11 meses, os EDIs buscam oferecer educação de qualidade na primeira infância, base para um desenvolvimento saudável do indivíduo e para o nivelamento de diferenças socioeconômicas no desempenho escolar futuro.

Escolas de Turno Único

É possível também a destinação do vazio para implantação de Escolas Municipais de Turno Único, programa que, visando a melhoria do aproveitamento escolar, prevê que os alunos fiquem nas escolas durante sete horas, com mais aulas de Português, Matemática, Ciências, Educação Física e Inglês, além de disciplinas optativas, como Matemática Financeira, Artes e Leitura.

V) Definição das formas de atuação do Poder Público

Conforme destacado anteriormente, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro apresenta um cardápio de instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo urbano. Dentre estes, estão os instrumentos onerosos que visam a estimular e viabilizar a reinserção de imóveis subutilizados e abandonados à dinâmica urbana da Cidade. Além dos instrumentos previstos pelo Plano Diretor, foram levantados outros instrumentos passíveis de serem utilizados na gestão de vazios urbanos da Cidade do Rio de Janeiro. Para uma melhor apresentação e reconhecimento dos procedimentos operacionais a serem adotados para a atuação do Poder Público, foram mapeados os fluxos de processo para a aplicação de cada um dos instrumentos.

Os instrumentos adotados e mapeados foram: Parcelamento e Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo e Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública (aplicação conjunta), Desapropriação Direta, Arrecadação de Imóveis Abandonados e Incentivos Fiscais.

Parcelamento e Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo e Desapropriação

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo é um dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, voltado para a gestão do desenvolvimento urbano municipal. Este instrumento foi incluído no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e obriga, quando em associação ao Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, aos proprietários de imóveis ociosa aproveitá-los adequadamente.

O instrumento do IPTU Progressivo no Tempo incorpora uma perspectiva territorial ao planejamento da Cidade, oferecendo a possibilidade de reinserção de imóveis abandonados e subutilizados à dinâmica urbana da cidade.

A regulamentação deste instrumento foi encaminhada à Câmara Municipal em maio de 2012 e aguarda para entrar na ordem do dia das votações. A aprovação desta regulamentação representa a oportunidade de implementação de um instrumento oneroso de gestão de uso do solo capaz de incentivar o uso adequado de imóveis até então abandonados ou subutilizados.

O IPTU Progressivo - ao onerar progressivamente através da aplicação de alíquotas extras sobre o IPTU dos imóveis abandonados - oferece também a oportunidade de criação de um fundo para a gestão integrada dos vazios urbanos da Cidade. Este fundo facilitaria a atuação do prefeitura frente a situações emergenciais (como o ocorrido com o prédio da Oi/Telemar) que demandariam ação de desapropriação imediata de imóveis para execução de projetos do poder público municipal, reduzindo assim os custos de intervenção.

A figura 10 a seguir ilustra o fluxo de processos necessários para a aplicação consorciada e sequencial do Parcelamento e Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo e Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública, de acordo com o Projeto de Lei nº1396 de 2012 que se encontra na Câmara Municipal aguardando a ordem do dia para votação.

Projeto de Lei nº 1396, de 29 de maio de 2012

Institui instrumentos para cumprimento da função social da propriedade

Procedimentos para aplicação do IPTU Progressivo

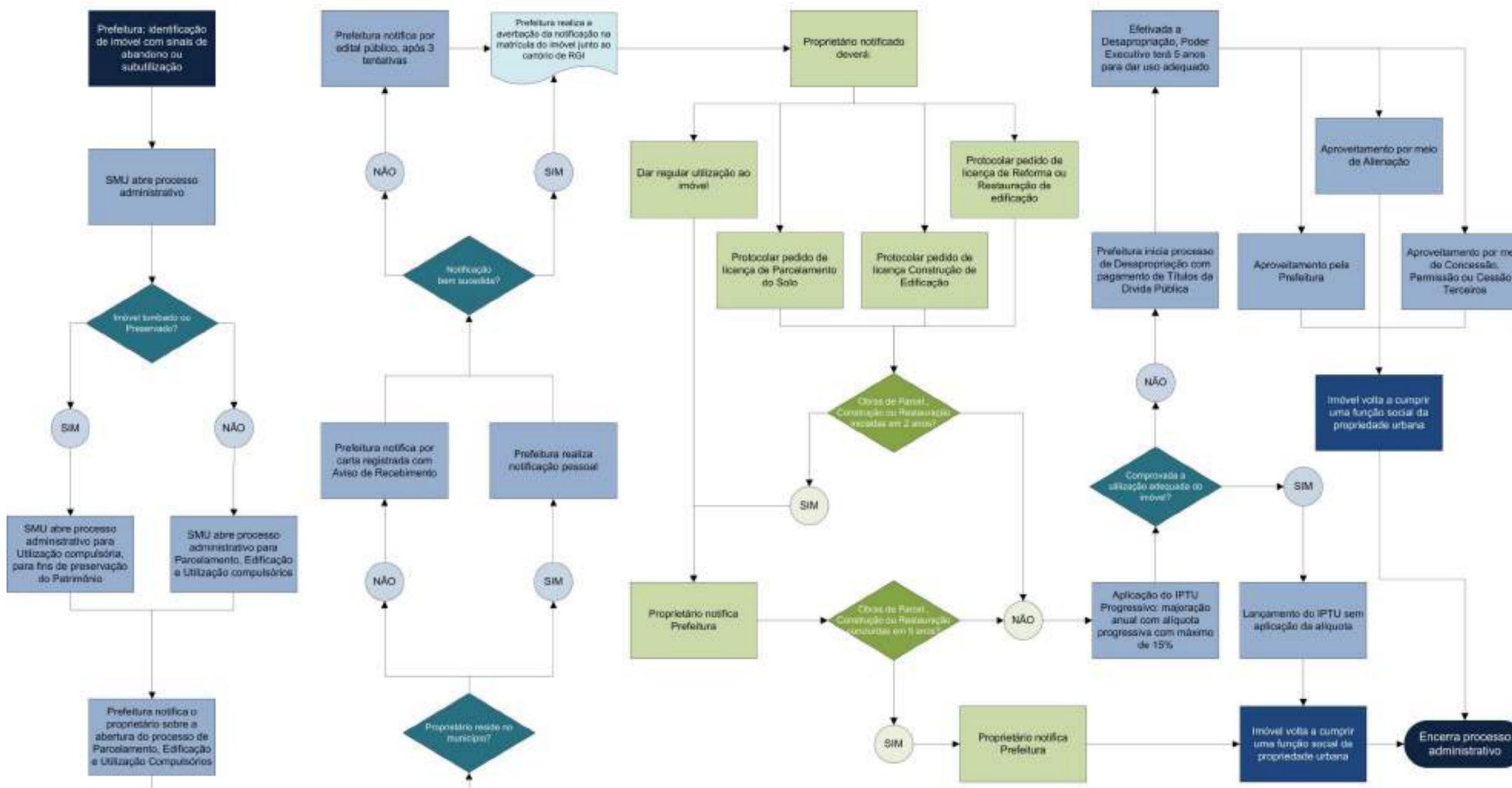


Figura 10: Fluxo de processos IPTU Progressivo

Desapropriação

A Desapropriação consiste em um instrumento de atuação do poder público, fundamentado pelo interesse social ou utilidade pública, pelo qual o Estado desapossa alguém mediante o devido pagamento de uma justa indenização.

Este instrumento desperta alguns questionamentos sociais, mas de fato representa um importante procedimento para respostas a questões sociais urgentes, possibilitando uma tomada de decisão mais imediata do poder público.

Os processos necessários para a desapropriação de um bem imóvel adotados pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro foram levantados e mapeados e estão ilustrados na figura 11 a seguir.

Arrecadação de imóveis abandonados e com ônus fiscais

Fundamentado pelo princípio do cumprimento da função social da propriedade urbana o Poder Executivo publicou um Decreto que possibilita a arrecadação de imóvel urbano que apresentar sinais de abandono como bem vago, passando, três anos depois, à propriedade do Município.

A publicação deste ato encontra embasamento no artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, o qual afirma que: "o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município".

A regulamentação deste instrumento teve como objetivo apresentar uma resposta da administração pública ao desabamento do edifício localizado na Rua Treze de Maio, Centro do Rio de Janeiro.

Para compreensão dos procedimentos operacionais presentes na regulamentação do instrumento foram mapeados os processos referentes à arrecadação de imóveis abandonados e que apresentem ônus fiscais. O fluxo de processo que ilustra estes procedimentos encontra-se na figura 12 a seguir.

Concessão de Benefícios Fiscais

Juntamente com o Projeto de Lei do IPTU Progressivo, foi enviado à Câmara de Vereadores um Projeto de Lei para a concessão de benefícios fiscais aos adquirentes de edificações em péssimo estado de conservação ou com obras paralisadas em estágio de estrutura no Município do Rio de Janeiro.

O Projeto de Lei complementa o instrumento no IPTU Progressivo, uma vez que favorece a intervenção de entes privados na reinserção de imóveis abandonados e subutilizados à dinâmica social e produtiva da Cidade. Ele cria medidas que incentivam os adquirentes de edificações em estágio de estrutura (esqueletos) a realizarem obras de erguimento de novas edificações ou a recuperação e a adaptação das construções.

Dentre os benefícios fiscais previstos estão a isenção de Imposto Sobre Serviços (ISS) durante a realização das obras e a isenção de IPTU para os 5 exercícios seguintes à aquisição do habite-se. A figura 13 a seguir ilustra o mapeamento dos processos para a concessão de benefícios fiscais, de acordo com o Projeto de Lei que se encontra na Câmara Municipal aguardando a ordem do dia para a votação.

Processo de Desapropriação de Imóveis pela Prefeitura

Procedimentos típicos adotados para a desapropriação de imóveis pela Prefeitura

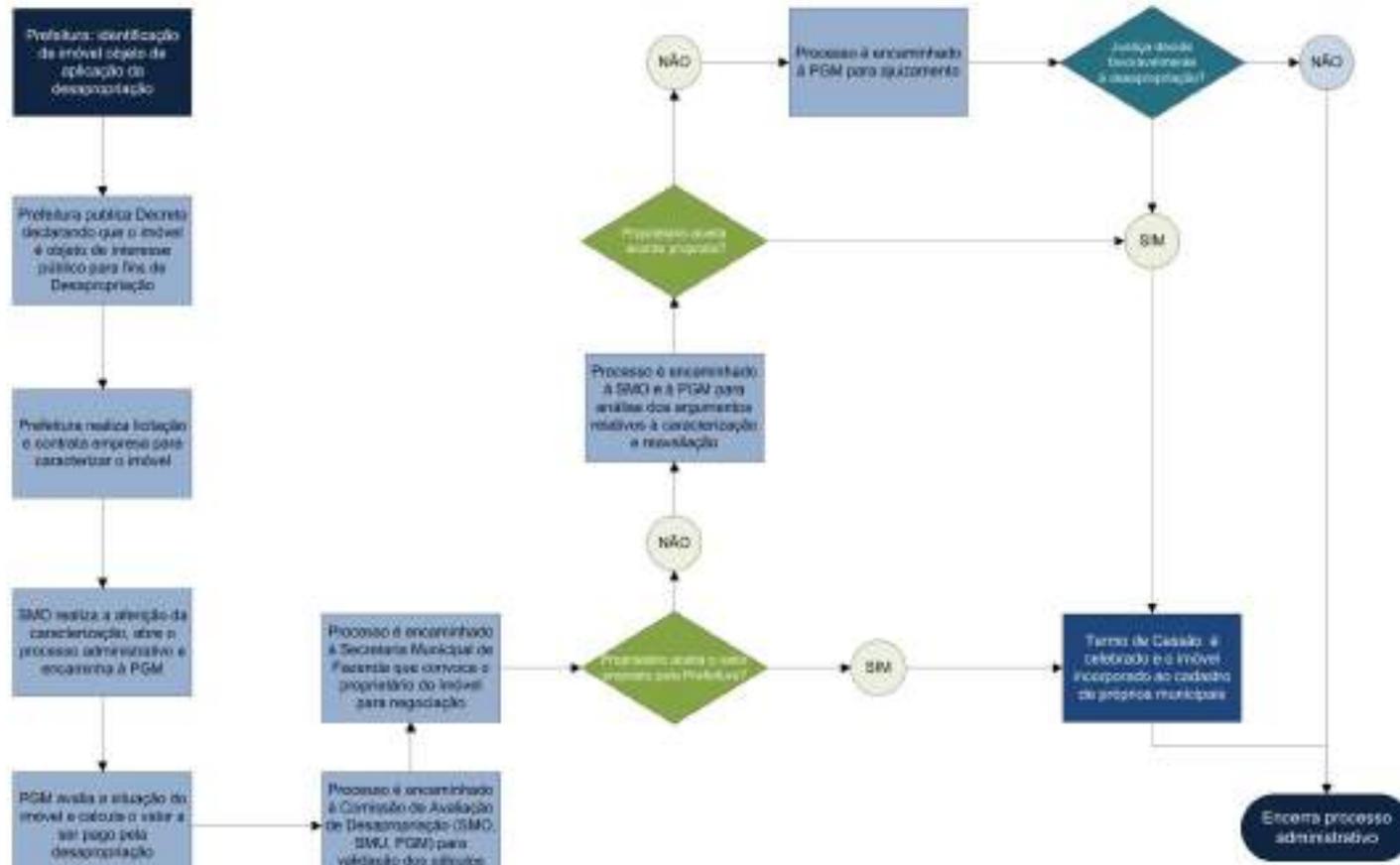


Figura 11: Mapeamento do processo para a desapropriação de imóveis.

Decreto nº 35648 de 16 de maio de 2012

Procedimento de arrecadação dos imóveis urbanos abandonados

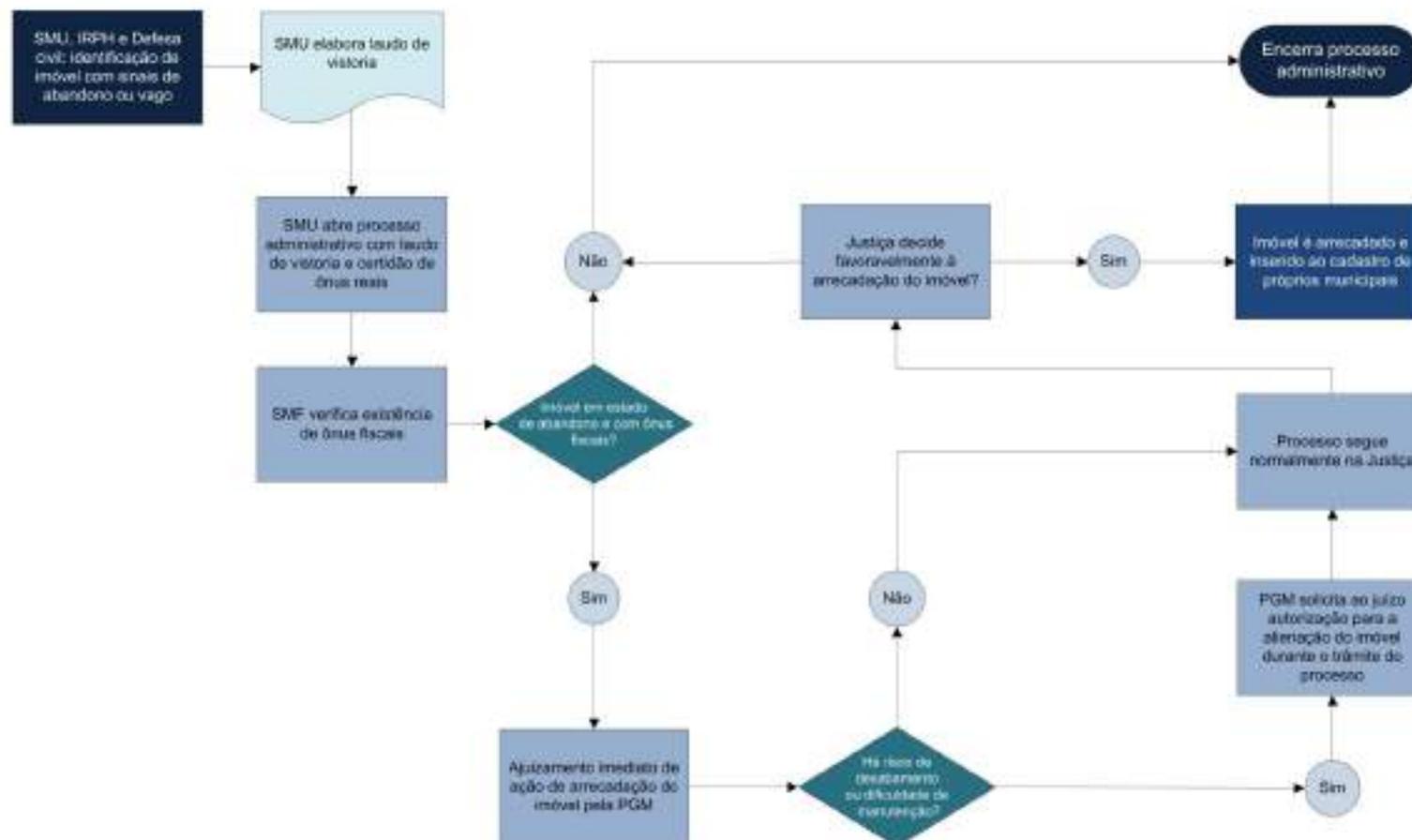


Figura 12: Mapeamento do processo de arrecadação de imóveis abandonados.

Processo de Concessão de Benefícios Fiscais

Concede benefícios fiscais aos adquirentes de imóveis em péssimo estado de conservação ou com obras paralisadas em estágio de estrutura.

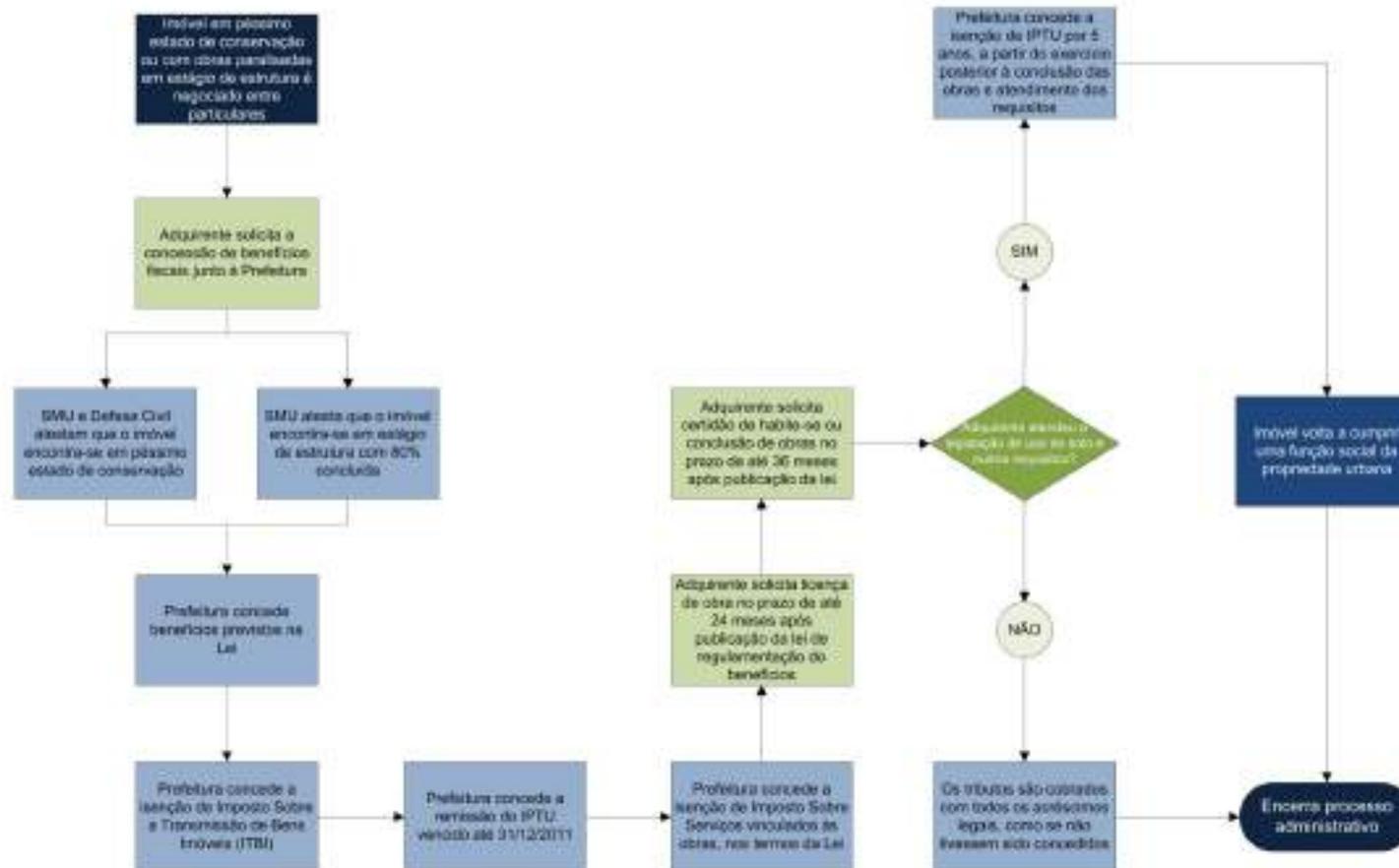


Figura 13: Mapeamento dos processos para a concessão de benefícios fiscais..

Modelo dos 5 Passos: quadro síntese

O quadro abaixo (figura 14) ilustra a síntese das principais características do modelo de gestão proposto, com ênfase para as diretrizes de funcionamento de cada um dos 5 passos, as ferramentas e instrumentos disponíveis e metas operacionais do projeto. A definição de metas operacionais consiste em um elemento-chave para a análise do desempenho de um projeto em qualquer organização.

Macroprocessos de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro					
	Identificação	Caracterização	Classificação	Destinação	Forma de Atuação
Diretrizes	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar os imóveis abandonados ou subutilizados da Cidade, com foco nas AP1 e AP3. - Desenvolver metodologias práticas, eficientes e realizáveis na gestão pública. - Otimizar o uso dos recursos existentes. - Explorar a modelo de parcerias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Caracterizar os imóveis em estado de abandono ou subutilizados de acordo com o grau de interesse público. - Compreender as características físicas, urbanísticas e arquitetônicas, fundiárias e legais. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classificar os imóveis em estado de abandono ou subutilizados de acordo com o grau de interesse público. - Avaliar os riscos estruturais e sociais envolvidos nos processos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verificar potencial de utilização do imóvel. - Aproveitar planos, programas e projetos existentes nos órgãos da Prefeitura. - Explorar modelos de parcerias com o setor privado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicar instrumentos de gestão de uso do solo previstos pelo Estatuto da Cidade e Plano Diretor. - Articular as instituições necessárias para a aplicação dos instrumentos de maneira eficiente. - Minimizar a burocratização do processo. - Elaborar os Procedimentos Operacionais Padrão.
Ferramentas/Instrumentos	<ul style="list-style-type: none"> - Investigação interna na SMU. - Convênios com concessionárias de serviço público. - Convênios com órgãos fiscalizadores da Prefeitura. - Levantamento por reconhecimento remoto. - Denúncias da Central 1746. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vistoria de campo. - Geoprocessamento e Sistema de Informações Geográficas. - Cadastros locais da SMF. - Cadastros da SMU. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sensoriamento remoto, Geoprocessamento e Sistema de Informação Geográfica. - Vistoria de campo. - Ferramentas de qualidade: Brakstoring, GUT, Diagrama de Ishikawa. 	<ul style="list-style-type: none"> - EGPWeb. - Articulação com o Sistema Integrado de Planejamento Urbano. - Articulação com o Sistema Integrado de Planejamento Urbano. - Plano de metas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento e edificação consubstanciada. - IPTU Progressivo. - Ameciação de imóveis. - Desocupação. - Concessão de benefícios fiscais (IPTU e ISM).
Metas	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar 5% dos imóveis abandonados até dezembro de 2014. - Implementar as parcerias com 100% das concessionárias em até 6 meses. - Realizar vistoria para averiguação de 100% dos imóveis pré-identificados em até 10 dias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Caracterizar 75% das identificações realizadas até dezembro de 2014. - Levantar informações fiscais e cartoriais de 75% dos imóveis identificados em até 30 dias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classificar 70% dos imóveis caracterizados até dezembro de 2014. - Elaborar escala de risco para o imóvel em até 5 dias após a classificação preliminar. - Emitir relatório de classificação dos imóveis em até 7 dias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Propor destinação de 100% dos imóveis classificados até janeiro de 2014. - Prospeccionar órgãos e instituições interessados no aproveitamento dos imóveis em até 30 dias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar a aplicação do instrumento de 30% dos imóveis com destinação definida até dezembro de 2014.
<p>Cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana: reinserção de Imóveis Abandonados e Subutilizados à dinâmica da Cidade do Rio de Janeiro</p>					

Figura 14: Resumo dos Macroprocessos de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados

Fatores Críticos de Sucesso (FCS)

Os fatores críticos de sucesso correspondem aos pontos centrais que podem definir o sucesso ou o fracasso de um projeto planejado e executado por uma organização. Estes fatores são derivados dos objetivos do projeto, e encarados como condições essenciais para a sua plena implementação. Os fatores críticos essenciais para a concretização do presente projeto são apresentados abaixo:

- Aprovação dos Projetos de Lei que regulamentam os instrumentos necessários para o adequado aproveitamento dos imóveis abandonados ou subutilizados no município
- Patrocínio político do secretariado da Prefeitura na articulação intersetorial para fornecimento de informações
- Acompanhamento jurídico na aplicação dos instrumentos
- Qualificação e engajamento dos técnicos integrantes da estrutura proposta
- Descrença quanto à importância do modelo de gestão com foco em resultados
- Resistência à inovação na cultura organizacional no serviço público



Proposta de Estrutura Necessária para a Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Proposta de estrutura necessária para gestão de vazios urbanos

A estrutura necessária proposta para a gestão dos vazios urbanos demandaria a criação de um órgão gestor com composição enxuta, vinculado a um setor de planejamento da Prefeitura. Esta estrutura seria integrada por uma assessoria e um corpo técnico de especialistas da área de engenharia, arquitetura e geografia. Além deste corpo técnico seria necessário a existência de um suporte administrativo para apoio organizacional e de processos do órgão gestor. Fisicamente, o órgão ocuparia duas salas dotadas de recursos administrativos completos, além de uma viatura para vistorias e deslocamentos diversos.

O órgão gestor desta estrutura deve desenvolver atividades relacionadas à gestão dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade e, para tanto, deve cumprir com as seguintes atribuições básicas:

- ✓ Definir e detalhar as possíveis formas de identificação e caracterização dos imóveis abandonados e subutilizados;
- ✓ Elaborar proposta de criação, funcionamento e atualização de Banco de Vazios Urbanos;
- ✓ Definir a forma de atuação do poder público, propondo os instrumentos a serem aplicados para refuncionalização dos imóveis abandonados ou subutilizados;
- ✓ Definir possibilidades de destinação dos imóveis abandonados ou subutilizados;
- ✓ Elaborar política de ocupação dos imóveis abandonados e subutilizados atendendo ao proposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- ✓ Elaborar planos, programas e projetos de revitalização urbana com foco no aproveitamento dos imóveis abandonados e subutilizados;
- ✓ Estabelecer a articulação intersetorial necessária para o desenvolvimento das atividades relativas à gestão dos imóveis abandonados e subutilizados.

A figura 15 a seguir ilustra o modelo conceitual do funcionamento da estrutura de gestão dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade. No exercício de suas atribuições no âmbito do planejamento o órgão gestor desta estrutura deve articular-se, sempre que necessário, com os demais órgãos da administração pública municipal. A Secretaria Municipal de Urbanismo e a Secretaria Municipal da Casa Civil representam importantes *stakeholders* neste modelo de gestão, uma vez que são principais patrocinadores deste projeto. Da mesma forma, o pleno funcionamento

desta estrutura deve contar com o suporte jurídico contínuo da Procuradoria Geral do Município, sobretudo no momento da aplicação dos instrumentos legais de gestão do uso e ocupação do solo e nos possíveis ajuizamentos de processos.



Figura 15: Modelo conceitual do funcionamento da estrutura de gestão de imóveis abandonados e subutilizados

Banco de Vazios Urbanos

Para viabilizar a gestão dos imóveis abandonados e subutilizados da cidade foi proposto a criação de um Banco de Vazios Urbanos, uma estrutura informacional responsável por integrar dados de diversas fontes. Esta estrutura oferecerá o suporte necessário ao gestor do modelo de gestão proposto por este projeto.

Definiremos como Administrador do banco de dados, comumente chamado de DBA (sigla em inglês de Database administrator), o IPLANRIO, que seria responsável por gerenciar, instalar, configurar, atualizar e monitorar o banco de dados.

Lista de habilidades que um DBA deve possuir:

- Conhecimentos na linguagem estruturada SQL.
- Conhecimentos em estrutura de banco de dados, mais precisamente em diagrama entidade-relacionamento.
- Entendimento básico de arquitetura de computadores (exemplo: servidores, internet/intranet).
- Um bom entendimento do funcionamento dos sistemas operacionais.
- Domínio de SGBDs tais como Microsoft SQL Server, PostgreSQL, MySQL, Oracle database, DB2.

Um Administrador de banco de dados deve ser capaz de exercer as seguintes tarefas:

- Criação e testes de *backup* para garantir a recuperabilidade dos dados no caso de falha de *hardware* ou outros problemas severos.
- Instalar e atualizar as ferramentas do banco de dados.
- Alocar o espaço do sistema reservado ao banco e garantir um alocamento futuro no sistema
- Saber modificar a estrutura do banco de dados.
- Saber os comandos básicos e exclusivos de cada SGBD.
- Verificar e zelar pela integridade do banco de dados.
- Ter um controle de acesso, ou privilégios, aos dados como quem pode acessar e o que pode acessar e talvez quando possa acessar.
- Garantir o acesso ao banco de dados no maior tempo possível.

- Garantir o máximo de desempenho para as consultas ao banco de dados.
- Auxiliar a equipe de desenvolvimento e a equipe de testes a maximizar o uso e desempenho do banco de dados.
- Contatar suporte técnico em caso de certos problemas com o banco de dados.

Posto isto, nesta fase do projeto, estudaremos a possibilidade de implantação de um sistema de banco de dados de vazios urbanos. Tal sistema deverá estar apto a receber informações multiplataforma, ou seja, informações vindas de ambiente Web, Palmtops, Smartphones, Computadores e outros sistemas, inclusive os já existentes na PCRJ. Para adaptações do banco, iremos sugerir ao IPLANRIO que desenvolva o mesmo utilizando-se de campos de cadastros já existentes. Para abastecimento das informações no banco, poderemos contar com a sinalização de um vazio urbano por agentes que já estão nas ruas fazendo autuações (ex.: Guarda Municipal, Secretaria de Ordem Pública, etc), onde por meio de seus palmtops e com um novo aplicativo informariam a existência de um vazio urbano durante seus expedientes no dia a dia. Poderíamos também desenvolver um módulo para os aplicativos do 1746 já existente, o que levaria a própria população a ajudar alimentar esse banco.

O banco de dados deverá ser alimentado também pelas informações provenientes de convênios de cooperação com concessionárias de serviços públicos e através de mapeamento por sensoriamento remoto.

Sendo um banco de dados atualizado, o mesmo poderia servir de consulta para empresas interessadas em adquirir e utilizar esses vazios urbanos, transformando em uma poderosa ferramenta para tentar minimizar o tempo que esses espaços ficam sem utilidade.

O Banco de Vazios faz parte do processo de mapeamento de imóveis abandonados e subutilizados, e possibilita que as informações sejam consultadas a qualquer momento sem muita burocracia, facilitando assim a tomada de decisões pelo poder público, o estudo de qual seria vocação do imóvel e a melhor possibilidade de destinação os mesmos.

A proposta de criação de um banco de dados de vazios urbanos consiste em sugerir ao IPLANRIO desenvolva um banco de dados que seja integrado com as plataformas já existentes na PCRJ, possibilitando que o mesmo seja abastecido de informações tanto de agentes da PCRJ quanto população. O banco de dados deverá

utilizar tecnologia para que o mesmo seja de livre e fácil interpretação e utilização, seja com um sistema integrado ao mesmo, seja por meio de módulos nos outros aplicativos.

O banco de vazios deverá tanto ser alimentado com informações, conforme citado anteriormente, como deverá ser disponibilizado para consulta aos órgãos competentes da PCRJ e empresas interessadas.

Prazo para desenvolvimento: A ser definido pelo Iplan

Custo para desenvolvimento: A ser definido pelo Iplan

Prazo para importação de informações de informações já existentes: A ser definido pelo Iplan

Prazo para mesclar e sintetizar os dados contidos no banco de dados: A ser definido pelo Iplan

Serão identificadas as prioridades e níveis de acesso ao banco por parte dos usuários do sistema, tais como colaboradores, administradores e consultores.

Colaboradores

BANCO DE VAZIOS

Consultores



Figura 16: Relacionamentos do Banco de dados.



Estudos de Caso: aplicação do Modelo dos Cinco Passos na Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Modelo de gestão de imóveis abandonados e subutilizados

Parte 5: Aplicação do modelo de gestão: "O Modelo dos 5 Passos"

Para aplicação do “Modelo dos 5 Passos” foram realizadas reuniões com as Gerências de Planejamento Local da Secretaria Municipal de Urbanismo, a fim de que fossem relacionados imóveis sabidamente abandonados ou subutilizados. Foram, então, escolhidos 10 imóveis com potencial para o desenvolvimento do trabalho. No entanto, ao realizarmos um levantamento dos dados existentes, quatro desses imóveis apresentavam informações inconsistentes com relação a real localização e endereços. A partir daí, realizamos trabalho de campo com vistoria a cada um dos seis imóveis restantes para verificar o estado efetivo dos imóveis.

Após a fase de identificação dos imóveis e realização de trabalho de campo, realizamos a fase dois de caracterização de cada um dos seis imóveis, onde foram observadas as características físicas do imóvel, levantamento da legislação específica para o local e análise do entorno.

Então, aplicamos a matriz para definição o grau de interesse público em cada um dos imóveis escolhidos. Para os passos 4 e 5, a fim de dar maior detalhamento ao estudo, optou-se por aplicar apenas em 3 imóveis.

Passo 1: Identificação dos imóveis

Os seis imóveis identificados para aplicação dos 3 primeiros passos do modelos e que foram definidos através de reunião com as Gerências de Planejamento Local da Secretaria Municipal de Urbanismo foram os seguintes:

1. Imóvel da "Oi/Telemar", situado à Rua Dois de Maio, 437/439;
2. Imóvel onde funcionou a fábrica da "General Electric", situado à Rua Miguel Ângelo, 37;
3. Imóvel onde funcionou o supermercado "Carrefour", situado à Rua Conde de Bonfim, 1181;
4. Imóvel da fábrica "Red Indian", situado à Rua Visconde de Niterói, 728;
5. Imóvel onde funcionou o barracão do "GRESS Império da Tijuca", situado à Avenida Brasil, 1818;

6. Imóvel onde funcionou uma lanchonete "Mc Donald's", situado à Avenida Brasil, 6532.

Passo 2: Caracterização dos imóveis

1. O Imóvel da Oi/Telemar

ÁREA CONSTRUÍDA: 28.176m²

ÁREA DO LOTE: 54.288,42m²

Endereço: Localizado no bairro do Engenho Novo (XIII RA), na Rua Dois de Maio, 437/439;

Oi Telecomunicação - uso privado;



Imagem: Localização Google Earth

Imagem: Planta de situação

USO HISTÓRICO: Desde 1966, um novo complexo foi licenciado e então foi construído um armazém geral, escritórios, garagem e bobina de abrigo pela Telemar Norte / Sul SA.

ÁREAS VIZINHAS:

- UPA - Unidade de Pronto Atendimento 24h;
- Clínica de Saúde da Mulher;
- Favelas do Jacarezinho e Dois de Maio;
- Áreas decadentes, deterioradas e subutilizadas.

O estado de conservação é regular mas o imóvel encontra-se em desuso há vários anos, tendo sido ocupado por moradores do entorno que reivindicavam que o espaço fosse destinado a construção de moradias.

Dados os últimos acontecimentos, com reintegração de posse do imóvel feita pela justiça ao proprietário Oi, em vistoria realizada em 26/05/14 ainda verificamos algumas famílias sem-teto ocupando as calçadas.

Na rua dois de Maio verificamos oficinas mecânicas e alguns estabelecimentos comerciais na área próxima ao imóvel.

LEGISLAÇÃO EM VIGOR

Zoneamento: Zona Residencial 5 (ZR-5), sendo a Rua Dois de Maio um CB-2 (Centro de Bairro 2), segundo o Decreto 322/76. Parâmetros construtivos:

Zona Residencial 5:

- Índice de Aproveitamento do Terreno = 2,1.
- Gabarito: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m. 2) não afastado das divisas: 12m

Centro de Bairro 2 de Zona residencial 5 (Parâmetros segundo a LC 116/12):

- IAT= 3,0 (máximo definido pela Lei Complementar nº 111/2011 - Macrozona incentivada)
- Número máximo de pavimentos: edificações afastadas das divisas: (vale decreto 322/76); edificações não afastadas das divisas: 5 (cinco) pavimentos mais 1 (um) pavimento de pilotis destinado a dependências de uso comum e estacionamento;
- taxa de ocupação: 70%;
- taxa de permeabilidade: 15%;
- número mínimo de vagas: uso residencial: uma vaga a cada duas unidades; demais usos: observarão a legislação em vigor sobre a matéria;

- Em casos de **demolição de imóvel industrial** existente para construção de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas, os empreendimentos poderão ser beneficiados com **0,5** de Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT - adicional ao permitido, respeitado o IAT máximo da LC 111/11 - Plano Diretor da Cidade.



Foto 1: interior do imóvel. Fonte: U/CGPU/GPL3



Foto 2: edificação no interior do imóvel. Fonte: U/CGPU/GPL3



Foto 3: edificações no interior do imóvel. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3



Foto 4: vegetação no interior do imóvel. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3



Foto 5: Grande espaço interno do imóvel. Vista do Maciço ao fundo. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3.



Foto 6: Edificação no interior do imóvel. Vista do Maciço ao fundo. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3



Foto 7: Arborização no interior do imóvel. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3



Foto 8: estado de abandono das edificações. Fonte: Acervo U/CGPU/GPL3



Foto 9: Fachada da Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 10: Vista da Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 11: Fachada para a Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 12: Condições das construções. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 13: Aspecto da Rua Dois de Maio. Fonte:



Foto 14: Edificação bem conservada no interior do imóvel. Fonte: vistoria realizada em

vistoria realizada em 24/06/14

24/06/14



Foto 15: Aspectos das construções. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14

Foto 16: Fachada da Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 17: Fachada para a Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14

Foto 18: condições das construções. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 19: aspecto da rua. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 20: edificação melhor conservada. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 21: aspectos da construção. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 22: Fachada da Rua Dois de Maio. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14



Foto 23: detalhe da fachada. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14

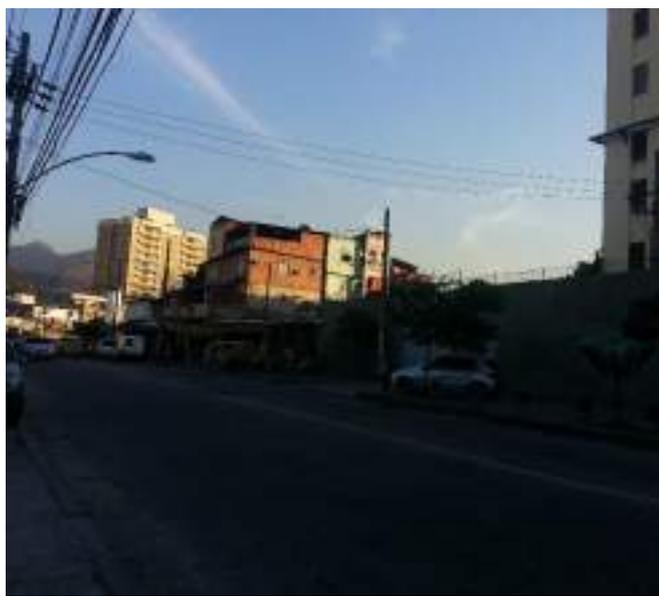


Foto 24: muro do imóvel com comunidade novo empreendimento imobiliário ao fundo. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14

2. O Imóvel da General Electric

Endereço: Rua Miguel Ângelo S/N, Maria da Graça - XII RA.

ÁREA CONTRUÍDA: 9.773m²

ÁREA DO LOTE: 225.743,23m²

General Electric - uso privado;



Imagem: Localização Google Earth

Imagem: Planta de situação

HISTÓRICO: A fábrica da GE resultado mais concreto da fundação da GE do Brasil em 1919 e consequência direta do surto de industrialização causado pela 1ª guerra mundial, que causou a falta de componentes elétricos no Brasil.

Em 1982, início da galopante decadência da cidade a fábrica teve seu último *upgrade*, mas a partir desse ano os investimentos na unidade cessaram. Finalmente na primeira década do séc. XXI a pioneira fabricação de lâmpadas incandescentes cessou de vez, fechando a histórica unidade.

Nesse momento, o entorno em muito diferia do agradável ambiente rural da época da instalação. Favelas se esgueiravam perto dos muros da unidade e a região tinha ficado violenta. Várias outras plantas industriais tinham fugido da região, expulsas não só pela violência mas também pelas altíssimas taxas e impostos estaduais. Todas as lâmpadas vendidas no país, fluorescentes, passariam a ser importadas de fábricas em outros países, principalmente da China.

Entretanto, em 2008, a empresa americana Efficient Lighting Products (ELP), controlada pelo grupo americano de participações Saratoga Lighting Holdings, concluiu a compra da fábrica de lâmpadas da General Electric (GE) no Rio de Janeiro. A operação de venda contou com o apoio do governo do Estado que buscava soluções para evitar o fechamento de cerca de 800 empregos na unidade, instalada no bairro de Maria da Graça (zona norte) ao lado do complexo de favelas de Jacarezinho, um

dos maiores da capital. De acordo com o então presidente da Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado (Codin), Fernando Barros, o governo fluminense iria emprestar cerca de R\$ 15 milhões de uma linha de capital de giro estadual, integralizado via abatimento de Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e poderá ser pago em até 10 anos, com cinco de carência.

VISTORIA

Acesso se dá pela Rua Miguel Ângelo. O imóvel em questão possui limites a Nordeste com o ramal do metrô, a sudeste com a Favela do Jacarezinho e a Noroeste acesso principal através da Rua Miguel Ângelo.

Ao contatar um funcionário da segurança do imóvel fomos informados de que a 7ª. Vara de Justiça teria designado à GE a responsabilidade de manutenção (incluindo a descontaminação) e segurança do imóvel.

O entorno do imóvel em questão é composto por áreas degradadas e uma grande favela historicamente violenta (Jacarezinho). Dispõe de fácil acesso através de ônibus e metrô (Estação Maria da Graça).

Verificou-se a existência de várias edificações em mau estado de conservação, além de muita arborização no interior do terreno.

ÁREAS VIZINHAS:

- Complexo de Favelas do Jacarezinho;
- Linhas férreas e estações de trem e metrô;
- Shopping Nova América;

ZONEAMENTO: Zona Industrial 1 (Decreto 322/76), sendo a Rua Miguel Ângelo um CB-2 (Centro de Bairro 2) Parâmetros:

Zona Industrial 1:

- IAT= 2,1 (Quadro V do decreto 322/76)
- Número máximo de pavimentos: edificações afastadas das divisas: (vale decreto 322/76: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento

a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m.); edificações não afastadas das divisas (Lei Complementar 116/12): 5 (cinco) pavimentos mais 1 (um) pavimento de pilotis destinado a dependências de uso comum e estacionamento;

- taxa de ocupação (LC 116/12): 70%;
- taxa de permeabilidade (LC 116/12): 15%;
- número mínimo de vagas (LC 116/12): uso residencial: uma vaga a cada duas unidades; demais usos: observarão a legislação em vigor sobre a matéria;
- (LC 116/12) Em casos de **demolição de imóvel industrial** existente para construção de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas, os empreendimentos poderão ser beneficiados com **0,5** de Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT - adicional ao permitido, respeitado o IAT máximo da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor da Cidade. Será permitida a construção de grupamentos comerciais e/ou de serviços.

Centro de Bairro 2 de Zona Industrial 1

- IAT= 3,0 (Máximo definido pela LC 111/11)

Demais parâmetros seguem os da ZI-1.



Foto 25: Rua Miguel Ângelo. Muro da antiga fábrica GE à esquerda. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 26: Rua Miguel Ângelo. Muro da antiga fábrica GE à direita. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 27: Rua Miguel Ângelo. Muro da antiga fábrica GE à direita e escola técnica à esquerda. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

Foto 28: Muro da antiga fábrica e algumas edificações. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 29: Muro e edificação da fábrica GE. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

Foto 30: Muro e edificação da fábrica GE. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

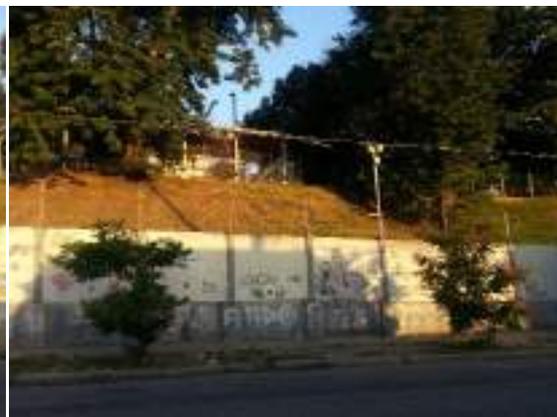


Foto 31: Muro da fábrica GE e densa

Foto 32: Muro da fábrica GE para Rua

arborização interna. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

Miguel Ângelo. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 33: Muro que separa duas partes do imóvel. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

Foto 34: Muro da fábrica com algumas construções e densa vegetação ao fundo. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

3. O Imóvel do Carrefour

ÁREA CONSTRUÍDA: 56.049m²

ÁREA DO LOTE: 29.177,93m²

Endereço: Rua Conde de Bonfim, 1181, Tijuca. VIII RA.

Carrefour - uso privado;



Localização Google Earth



Planta de situação

HISTÓRICO:

O edifício desde 1910 abrigou a fábrica de cigarros Souza Cruz que lá se manteve em operação até meados dos anos 90. Em 1997 foi inaugurado o Carrefour que manteve suas atividades até fevereiro de 2004.

Após o fechamento do supermercado, boatos de que a Favela Indiana seria removida para o local desagradou moradores do bairro, assim como também os moradores da Favela.

Foi aprovado na ALERJ o Anteprojeto de Lei 50/2011 de autoria do Deputado Gilberto Palmares que declara de utilidade pública, para fins de desapropriação o imóvel que menciona, na Tijuca, para a instalação e funcionamento do Centro de Vocação Tecnológica - CVT Tijuca e uma escola de nível médio. É publicado também Decreto Municipal nº 27.383 de 29/11/2006 que declara de utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel em questão.

ÁREAS VIZINHAS:

- Favela do Borel, Casa Branca;
- Colégio Marista São José;
- Hospital da Ordem terceira de Penitência

O imóvel está localizado em uma região cercada por favelas, em especial a comunidade do Borel, cujo acesso principal está a apenas alguns metros.

O imóvel possui fácil acesso por ônibus e integração com o metrô.

LEGISLAÇÃO EM VIGOR

ZONEAMENTO: ZR-2 (zona Residencial 2), sendo a Rua Conde de Bonfim CB-1 (Centro de Bairro 1) de acordo com o Decreto 322/76, cujos parâmetros são:

Zona Residencial 2:

IAT= 3,5 (limite máximo estabelecido pela LC 111/11);

- Gabarito: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m. 2) não afastado das divisas: 12m
- usos e atividades: ver quadro I do Decreto 322/76

Centro de Bairro 1 de Zona Residencial 2

- IAT= 3,5 (limite máximo estabelecido pela LC 111/11);
- Gabarito: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m. 2) não afastado das divisas: 12m
- usos e atividades: ver quadro I do Decreto 322/76



Foto 35: Fachada principal para a Rua Conde de Bonfim. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 36: Acesso principal estacionamento. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 37: Fachada principal. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 38: Rua Conde de Bonfim sentido centro. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.



Foto 39: Rua conde de Bonfim sentido



Foto 40: Rua conde de Bonfim sentido alto

centro. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

da boa vista com maciço ao fundo. Fonte: vistoria realizada em 24/06/14.

4. O Imóvel da Red Indian

Endereço: Rua Visconde de Niterói, 728 - Mangueira - Rio de Janeiro

ÁREA CONSTRUÍDA: 1.172 m²

ÁREA DO LOTE: 898,20m²

Red Indian - uso privado;



Localização Google Earth



Planta de situação

HISTÓRICO:

Na década de 40, as indústrias já tomavam conta de alguns locais da zona norte do Rio de Janeiro e a margem da rua Visconde de Niterói era um importante ponto de articulação entre os bairros de São Cristóvão e Benfica, ambos com atividades industriais intensas. Foi nessa borda que surgiram importantes edifícios como as fábricas da Kibon, da CBV (Companhia Brasileira de Vidros), Lanifícios Alto da Boa Vista, o prédio do IBGE e vários outros.

Juntamente com as indústrias, surgiram habitações de baixa renda na área. O número de moradias foi crescendo na medida em que as atividades industriais demandavam mão de obra.

Com o tempo e a com a busca de trabalho, o número de habitações precárias crescia cada vez mais, resultando num processo de favelização. As indústrias começaram a sofrer com esse processo, associado à violência, o que contribuiu para que houvesse um esvaziamento desse setor do local. Os imóveis das antigas fábricas ficaram abandonados e em estado de degradação e a área, então, caiu num processo de esquecimento e abandono.

ÁREAS VIZINHAS:

- Favela da Mangueira;
- Linhas férreas e estações de trem e metrô;
- Maracanã;

ZONEAMENTO: Zona de Uso Misto 1 (Lei Complementar 73/2004 - PEU São Cristóvão)

- Lote mínimo: 125m² e testada mínima de 8m
- gabarito: 12 pavimentos com altura máxima de 39,50m
- IAT:5,5
- Usos e atividades: residencial I; residencial II; comercial I; comercial II; comercial III; serviços I; serviços II; serviços III; industrial I; industrial II;
- número máximo de edificações no lote: a) grupamento de até doze edificações unifamiliares e bifamiliares com o máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados); b) grupamento de edificações unifamiliares e bifamiliares com no máximo trinta e seis unidades, no caso de vilas com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados); c) grupamento de até seis edificações multifamiliares;
- afastamento frontal mínimo: 3m (três metros);
- taxa de permeabilidade mínima: 15% (quinze por cento) da área do lote.
- Os usos e atividades não residenciais permitidos na ZUM1 e ZUM2-SC poderão ser instalados em edificações ou em parte de edificações, desde que disponham de acesso independente dos demais usos.



Foto 41: Vista frontal para a Rua Visconde de Niterói. Fonte: Google Street View®



Foto 42: Imóvel esquina da Rua Visconde de Niterói com Rua Poteri. Fonte: Google Street View®.



Foto 43: Vista frontal do imóvel-Rua Visconde de Niterói. Fonte: Google Street View®



Foto 44: Imóvel inserido no entorno. Fonte: Google Street View®.



Foto 45: Imóvel e esquina com a Rua Poteri. Fonte: Google Street View®



Foto 46: Imóvel inserido no entorno. Fonte: Google Street View®



Foto 47: Vista frontal do imóvel-Rua Visconde de Niterói. Fonte: Google Street View®.



Foto 48: Vista frontal do imóvel-Rua Visconde de Niterói. Fonte: Google Street View®

5. O Imóvel do G.R.E.S.E. Império da Tijuca

Endereço: Avenida Brasil, 1818 - Caju - I RA - Rio de Janeiro

ÁREA CONSTRUÍDA: 4.010m²

ÁREA DO LOTE: 970,91m²

uso privado;



Localização Google Earth



Planta de situação

HISTÓRICO:

O imóvel funcionou como barracão da Escola de Samba Império da Tijuca.

ÁREAS VIZINHAS:

- Cemitério do Caju;
- Avenida Brasil;
- Barreira do Vasco da Gama;

ZONEAMENTO: Zona Industrial I (Decreto 322/76),

Zona Industrial I:

- IAT:2,0/4,0
- Gabarito: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m. 2) não afastado das divisas: 12m



Foto 49: Vista lateral do imóvel em péssimo estado de conservação. **Foto 50:** Vista lateral do imóvel. Fonte: Google Street view®.
Fonte:Google Street view®.



Foto 51: Vista frontal do imóvel em péssimo estado de conservação. Fonte: Google Street view®.



Foto 52: Vista frontal do imóvel em péssimo estado de conservação. Fonte: Google Street view®.



Foto 53: Vista lateral do imóvel e acesso a passarela da Avenida Brasil. Fonte: Google Street view®.



Foto 54: Vista lateral do imóvel e acesso a passarela da Avenida Brasil. Fonte: Google Street view®.

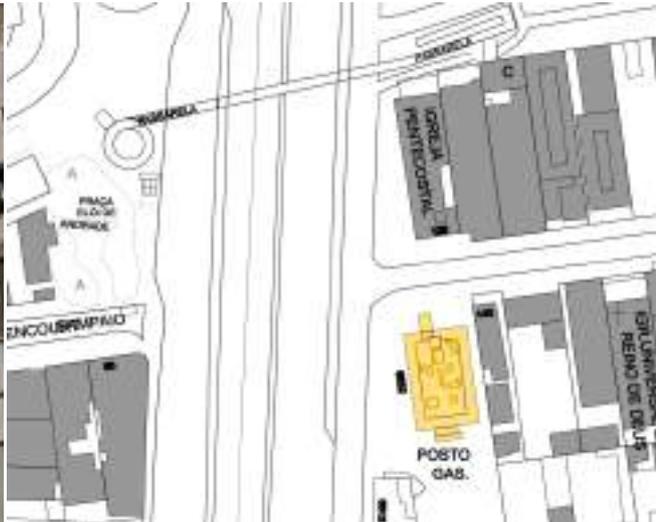
6. O Imóvel do antigo Mc Donald's

Endereço: Avenida Brasil, 6532 - Maré - XXX RA - Rio de Janeiro

ÁREA CONSTRUÍDA: 716m²

ÁREA DO LOTE: 1.536,80m²

Uso privado;



Localização Google Earth

Planta de situação

HISTÓRICO:

O imóvel foi utilizado como lanchonete durante os anos 90.

ÁREAS VIZINHAS:

- Favela da Maré;
- Avenida Brasil;
- FIOCRUZ;
- Linha Amarela.

ZONEAMENTO: Zona Industrial I (Decreto 322/76),

Zona Industrial 1:

- IAT= 2,1 (Quadro V do decreto 322/76)
- Número máximo de pavimentos: edificações afastadas das divisas: (vale decreto 322/76: 1) afastado das divisas: definido pelos art.82 do Dec. 322/76: 18 (dezoito) pavimentos (quando a cota de soleira da edificação for menor ou igual a + 10 m); 18 (dezoito) pavimentos menos 1 pavimento a cada 3m ou fração a mais de 10m de cota de soleira até a cota de + 40 m.); edificações não afastadas das divisas (Lei Complementar 116/12): 5

(cinco) pavimentos mais 1 (um) pavimento de pilotis destinado a dependências de uso comum e estacionamento;

- taxa de ocupação (LC 116/12): 70%;
- taxa de permeabilidade (LC 116/12): 15%;
- número mínimo de vagas (LC 116/12): uso residencial: uma vaga a cada duas unidades; demais usos: observarão a legislação em vigor sobre a matéria;
- (LC 116/12) Em casos de **demolição de imóvel industrial** existente para construção de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas, os empreendimentos poderão ser beneficiados com **0,5** de Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT - adicional ao permitido, respeitado o IAT máximo da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor da Cidade. Será permitida a construção de grupamentos comerciais e/ou de serviços.



Foto 55: Fachada frontal - Avenida Brasil com muros cobertos por *outdoors*
Fonte: Google Street view®.

Foto 56: Imóvel esquina com a Rua Bittencourt Sampaio. Fonte: Google Street view®.



Foto 57: Fachada frontal - Avenida Brasil com muros cobertos por *outdoors*. Fonte: Bittencourt Sampaio. Google Street view®.

Foto 58: Imóvel esquina com a Rua com muros cobertos por *outdoors*. Fonte: Google Street view®.

Passo 3: Classificação do grau de interesse público nos imóveis

Na definição desse grau de interesse pelos imóveis foram considerados, foi aplicada a matriz Tempo X Ameaça X Potencial X Infraestrutura, como observado a seguir:

Imóvel	Tempo de abandono	Risco	Potencial de Utilização	Infraestrutura Urbana	Total
Imóvel 1 (Oi)	5	5	5	5	625
Imóvel 2 (GE)	5	4	5	5	500
Imóvel 3 (Carrefour)	5	2	5	5	250
Imóvel 4 (Red Indian)	5	1	5	4	100
Imóvel 5 (Império da Tijuca)	5	3	5	4	300
Imóvel 6 (McDonalds)	5	3	5	4	300

Figura 16 : Matriz Tempo x Ameaça x Potencial x Infraestrutura

Ao cruzarmos os 4 fatores utilizando uma escala de 5 pontos, o Imóvel 1 (Oi) obteve 625 pontos (máxima pontuação), sendo assim, considerado o mais *prioritário* para intervenção municipal. Logo em seguida, o imóvel 2 (GE) obteve 500 pontos. Os imóveis 5 (Império da Tijuca) e 6 (Mc Donald's) aparecem empatados com prioridade média, seguido pelo Imóvel 3 (Carrefour) e, por último, com menor prioridade dentre os imóveis em análise, o imóvel 4 (Red Indian) que ainda mantém alguma atividade, embora subutilizado.

Passo 4: Definição da destinação dos imóveis

1. O Imóvel da Oi/Telemar

Localizado no bairro do Engenho Novo (Rua Dois de Maio, 437/439), no que se refere a equipamentos públicos para atendimento a população local, há em seu entorno uma UPA (Unidade de Pronto Atendimento) 24h e uma Clínica de Saúde da Mulher. Está localizado próximo à Favela do Jacarezinho, à Favela Dois de Maio e à Favela do Céu Azul. Seu entorno imediato é composto por áreas decadentes, deterioradas e subutilizadas.

A região é consolidada e infraestruturada, contando com comércio e serviço local, redes de supermercados e fácil acesso a diversos pontos da cidade, de ônibus ou através das estações de trem de seu entorno.

Os recentes acontecimentos envolvendo o imóvel trouxeram à tona a necessidade de da criação do sistema de gestão de vazios urbanos. A ocupação por um grupo de famílias que buscavam transformá-lo em espaço para moradia demonstrou tanto a urgência em se tratar o imóvel, como a necessidade de se implementar projetos habitacionais na região.

O imóvel em questão já conta com uma proposta desenvolvida pela U/CGPU/CPL/GPL3 para englobar projeto habitacional nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida, que notadamente é uma demanda local, além da proposição de áreas verdes de praça ou parque, que é uma carência da zona norte da cidade (Área de Planejamento 3). Ainda contaria com proposta de prolongamento da Rua Baronesa do Engenho Novo, passando pelo acesso ao estacionamento do Supermercado Prezunic, até encontrar a Rua Souza Barros.

2. O Imóvel da General Electric

Localizado no bairro de Maria da Graça (Rua Miguel Ângelo 37), o imóvel é vizinho ao Complexo de Favelas do Jacarezinho e está muito próximo à Estação de Metrô de Maria da Graça e à Estação de trem do Jacarezinho. É possível acessar facilmente o Shopping Nova América, localizado a menos de 2km e o Norte Shopping. Trata-se de uma região consolidada e infraestruturada, que conta com comércio e serviço local.

Dadas as grandes dimensões do terreno (225.743,23m²), a proposta é capaz de comportar diversos empreendimentos, sejam eles habitacionais, de lazer, de saúde e de educação para a população do entorno. É possível, ainda, projetar áreas de lazer, tirando partido da densa arborização existente, integrando-as a novo traçado viário. A proximidade com a Favela do Jacarezinho, com suas inúmeras habitações precárias, demonstra com clareza a necessidade de um projeto de cunho habitacional de interesse social para o imóvel.

3. O Imóvel da Red Indian

Localizado no bairro da Mangueira (Rua Visconde de Niterói, 728), é vizinho da Favela da Mangueira, do Estádio do Maracanã, estação de metrô e de trem Maracanã, além de dispor de fácil acesso a várias linhas de ônibus.

O imóvel já foi objeto de trabalho final de graduação em arquitetura na PUC-RJ com o projeto " Um ensaio na Mangueira: Cooperativismo e incubadora social" para o local desenvolvido pela arquiteta Tatiana Rodrigues (U/CAU), cujo objetivo é criar uma intervenção pontual que contribua, através de seu programa, para a revitalização da área e a eliminação das barreiras sociais. A proposta pretende explorar os espaços de trabalho, já que muitas pessoas que saem qualificadas profissionalmente dos centros de ensino localizados na própria Mangueira, criando a sede de uma *incubadora social*.

A proposta irá estimular a economia local através do incentivo a pequenos empresários e, ainda poderia se articular com as escolas técnicas da região e com a Universidade do Estado do Rio de Janeiro, contribuindo assim tanto para a revitalização da área que sofreu com o esvaziamento das atividades industriais e a consequente obsolescência funcional como para geração de empregos na região.

Passo 5: Definição da forma de atuação do município

1. O Imóvel da "Oi/Telemar"

Tendo em vista os recentes acontecimentos de ocupação do imóvel pela população do entorno com finalidade habitacional, entendemos que o grau de prioridade para intervenção municipal é máxima no imóvel. A área dispõe de completa infraestrutura

urbana e a situação de risco social e de nova ocupação que envolve o imóvel é alta. Assim sendo, faz-se necessária uma ação governamental imediata para implementação de uma política habitacional na região. Para tanto, o instrumento mais adequado é a sua desapropriação imediata para implantação do projeto descrito acima.

O Imóvel da "General Electric"

Tendo em vista que a empresa faz a manutenção e segurança do imóvel mesmo sem operar, que haverá necessidade de descontaminação do terreno para utilização para fins não industriais e que as dimensões do imóvel são grandes o que determina um melhor planejamento de sua utilização, concluímos que o mais adequado, nesse momento, seria a aplicação de IPTU progressivo durante o prazo de 5 anos e posterior desapropriação com pagamento em títulos pelo município para implantação do projeto.

2. O Imóvel da "Red Indian"

O imóvel está sendo parcialmente utilizado pela empresa, não configurando estado de abandono e sim subutilização, na medida em que apenas as atividades administrativas ainda estão sendo realizadas. Neste caso, os riscos de ocupação são menores, mas os riscos sociais são grandes.

Caso a ação do poder público seja de médio e longo prazo, a *aplicação de IPTU progressivo durante o prazo de 5 anos* será o mais adequado. No entanto, caso haja interesse em intervir imediatamente no imóvel para implantação do projeto da incubadora de empresas, o município pode optar pela imediata desapropriação do imóvel ainda em parceria com o Governo do Estado do Rio de Janeiro, através da UERJ.

IPTU Progressivo: Demonstração Financeira da importância da gestão integrada de vazios urbanos

A demonstração financeira elaborada a seguir pretende explicar a importância do sistema de gestão integrada de vazios urbanos. Para tanto, simulamos a aplicação do instrumento oneroso do IPTU Progressivo nos seis imóveis estudados, calculando o valor que já poderia ter sido arrecadado apenas nos últimos cinco anos em que os imóveis se encontram desocupado ou subutilizados.

Para a aplicação do IPTU progressivo, é necessária a utilização dos valores de IPTU dos últimos cinco anos. Para se atribuir os valores de cada ano, estimamos, primeiramente, os valores de IPTU para o ano vigente, que foram calculados levando em conta a área construída e a idade dos imóveis, cruzados com os valores VC (Valor Comercial) dos logradouros para 2014.

Para estimar os valores dos anos anteriores a partir dos valores do ano vigente, deflacionamos o valor atual utilizando o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) para cada período.

A partir dos valores de IPTU dos anos de 2010 a 2014, aplicamos três simulações de IPTU progressivo. A primeira delas é a mais conservadora e tem início com a aplicação do instrumento a uma alíquota de 1% no primeiro ano (2010). Nos anos seguintes, a alíquota é dobrada, passando a 2% já no segundo ano (2011), chegando a 4% no terceiro ano (2012), a 8% no quarto ano (2013) e, finalmente, no ano de 2014 a 15%, limite da legislação em vigor. Nessa simulação, em apenas seis imóveis estudados, a Prefeitura poderia ter arrecadado um total de mais de R\$ 1 milhão nos últimos cinco anos, calculados a valores presentes, o que equivale a praticamente 1/3 da soma dos valores de IPTU dos imóveis no ano corrente.

A segunda simulação é um pouco mais efetiva e inicia-se com a aplicação de 2% no primeiro ano (2010). No segundo ano (2011) a alíquota é dobrada, passando a 4% e, no terceiro ano (2012), dobrada novamente a 8%. No quarto ano aplicamos a alíquota é aumentada para 12% e no quinto ano e último ano da simulação (2014), a alíquota máxima de 15%. Nessa outra simulação, os valores de arrecadação de IPTU Progressivo chegariam a quase R\$ 2 milhões, calculados a valores presentes.

A terceira simulação é a mais efetiva. Nela foi aplicada a alíquota de 15% já no primeiro ano (2010), e mantido pelos 4 anos seguintes. Nela podemos observar que os valores chegam a aproximadamente R\$ 3 milhões nos seis imóveis, calculados a valores presentes, o que equivale a aproximadamente 2/3 da soma dos valores de IPTU dos imóveis no ano corrente.

ID	Logradouro	Número	Área Total Edificada	Uso da Edificação	Idade	Dívidas de IPTU
1	Rua Miguel Angelo	37	9773m ²	indústria	1984	com dívida
2	Dois de Maio	437/439	28176m ²	banco	1973	dívida suspensa
3	Rua Conde de Bonfim	1181	56049m ²	supermercado	1998	dívida negociada
4	Rua Visconde de Niterói	728	1172m ²	industria	1938	com dívida
5	Avenida Brasil	6532	716m ²	bar/café/lanchonete	1997	dívida negociada
7	Avenida Brasil	1818	4010m ²	não residencial	1958	com dívida

Figura 17: Dados consolidados dos imóveis

2010	ID	IPTU 2010 (R\$)	IPTU progressivo (1%)	VPL	IPTU progressivo (2%)	VPL	IPTU progressivo (15%)	VPL
	1	R\$ 1.169.360,80	R\$ 1.169,61	R\$ 4.782,23	R\$ 23.387,22	R\$ 29.564,45	R\$ 175.404,12	R\$ 221.733,40
	2	R\$ 50.808,24	R\$ 508,08	R\$ 1.434,67	R\$ 7.016,16	R\$ 869,34	R\$ 2.621,24	R\$ 66.520,02
	3	R\$ 1.870.977,29	R\$ 8.709,77	R\$ 23.651,56	R\$ 7.419,55	R\$ 7.303,13	R\$ 280.646,59	R\$ 54.773,45
	4	R\$ 9.354,89	R\$ 93,55	R\$ 18,26	R\$ 87,10	R\$ 236,52	R\$ 1.403,23	R\$ 1.773,87
	5	R\$ 7.016,16	R\$ 70,16	R\$ 8,69	R\$ 40,32	R\$ 77,39	R\$ 1.052,42	R\$ 1.330,40
	6	R\$ 5.080,82	R\$ 50,81	R\$ 14,47	R\$ 70,62	R\$ 86,93	R\$ 1.262,12	R\$ 1.652,00
	Total		R\$ 4.425,98	R\$ 3.518,88	R\$ 8.851,96	R\$ 7.037,75	R\$ 16.389,73	R\$ 52.783,14

Figura 18: Aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis no ano de 2010

2011	ID	IPTU 2011 (R\$)	IPTU progressivo (2%)	VPL	IPTU progressivo (4%)	VPL	IPTU progressivo (15%)	VPL
	1	R\$ 242.678,86	R\$ 24.853,58	R\$ 29.667,73	R\$ 9.707,15	R\$ 9.335,45	R\$ 75.404,12	R\$ 209.379,98
	2	R\$ 72.803,66	R\$ 7.456,07	R\$ 9.900,32	R\$ 4.912,15	R\$ 7.800,64	R\$ 2.621,24	R\$ 52.814,00
	3	R\$ 198.286,17	R\$ 19.765,72	R\$ 7.468,36	R\$ 9.531,45	R\$ 4.936,73	R\$ 280.646,59	R\$ 35.007,98
	4	R\$ 9.941,43	R\$ 98,83	R\$ 237,34	R\$ 97,66	R\$ 74,68	R\$ 1.403,23	R\$ 1.675,04
	5	R\$ 7.456,07	R\$ 749,12	R\$ 78,01	R\$ 298,24	R\$ 56,01	R\$ 1.052,42	R\$ 1.256,28
	6	R\$ 7.280,37	R\$ 745,61	R\$ 90,03	R\$ 491,21	R\$ 780,06	R\$ 1.262,12	R\$ 1.281,40
Total		R\$ 3.168,93	R\$ 7.341,79	R\$ 46.337,86	R\$ 74.683,58	R\$ 16.389,73	R\$ 16.414,67	

Figura 19: Aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis no ano de 2011.

2012	ID	IPTU 2012 (R\$)	IPTU progressivo (4%)	VPL	IPTU progressivo (8%)	VPL	IPTU progressivo (15%)	VPL
	1	R\$ 329.068,30	R\$ 3.162,73	R\$ 59.587,21	R\$ 106.325,46	R\$ 19.174,42	R\$ 86.401,83	R\$ 208.927,66
	2	R\$ 98.720,49	R\$ 5.948,82	R\$ 7.876,16	R\$ 1.897,64	R\$ 5.752,33	R\$ 5.920,55	R\$ 52.678,30
	3	R\$ 126.509,27	R\$ 5.060,37	R\$ 5.339,54	R\$ 70.120,74	R\$ 90.679,07	R\$ 298.242,93	R\$ 34.284,25
	4	R\$ 10.632,55	R\$ 25,30	R\$ 76,70	R\$ 80,60	R\$ 53,40	R\$ 1.491,21	R\$ 1.671,42
	5	R\$ 7.974,41	R\$ 18,98	R\$ 57,52	R\$ 637,95	R\$ 15,05	R\$ 1.118,41	R\$ 1.253,57
	6	R\$ 9.872,05	R\$ 1.594,88	R\$ 1.787,62	R\$ 1.189,76	R\$ 1.575,23	R\$ 1.592,05	R\$ 1.267,83
Total		R\$ 56.511,08	R\$ 75.424,75	R\$ 13.022,16	R\$ 50.849,49	R\$ 48.766,98	R\$ 15.083,02	

Figura 20: Aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis no ano de 2012.

2 0 1 3	ID	IPTU 2013 (R\$)	IPTU progressivo (8%)	VPL	IPTU progressivo (12%)	VPL	IPTU progressivo (15%)	VPL
	1	R\$ 411.350,00	R\$ 12.908,00	R\$ 19.580,86	R\$ 69.362,00	R\$ 79.371,29	R\$ 11.702,50	R\$ 24.214,12
	2	R\$ 23.405,00	R\$ 3.872,40	R\$ 5.874,26	R\$ 8.080,60	R\$ 8.811,39	R\$ 8.510,75	R\$ 7.264,24
	3	R\$ 258.160,00	R\$ 80.652,80	R\$ 91.329,38	R\$ 270.979,20	R\$ 286.994,07	R\$ 38.724,00	R\$ 58.742,59
	4	R\$ 1.290,80	R\$ 903,26	R\$ 56,65	R\$ 1.354,90	R\$ 1.434,97	R\$ 1.693,62	R\$ 1.793,71
	5	R\$ 3.468,10	R\$ 577,45	R\$ 17,49	R\$ 4.016,17	R\$ 4.076,23	R\$ 4.270,22	R\$ 4.345,28
	6	R\$ 2.340,50	R\$ 387,24	R\$ 587,43	R\$ 2.808,86	R\$ 2.381,14	R\$ 351,08	R\$ 726,42
Total		R\$ 32.401,15	R\$ 52.046,06	R\$ 98.601,73	R\$ 28.069,09	R\$ 23.252,16	R\$ 60.086,36	

Figura 21: Aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis no ano de 2013

2 0 1 4	ID	IPTU 2014 aproximado	IPTU progressivo (15%)	IPTU progressivo (15%)	IPTU progressivo (15%)
	1	R\$ 1.500.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 225.000,00
	2	R\$ 450.000,00	R\$ 67.500,00	R\$ 67.500,00	R\$ 67.500,00
	3	R\$ 2.400.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00
	4	R\$ 12.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00
	5	R\$ 9.000,00	R\$ 1.350,00	R\$ 1.350,00	R\$ 1.350,00
	6	R\$ 45.000,00	R\$ 6.750,00	R\$ 6.750,00	R\$ 6.750,00
Total		R\$ 662.400,00	R\$ 662.400,00	R\$ 662.400,00	R\$ 662.400,00

Figura 22: Aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis no ano de 2014.

ID	Total arrecadado opção 2013/PL	Total arrecadado opção 2014/PL	Total arrecadado opção 2015/PL
1	R\$ 48.618,03	R\$ 12.445,62	R\$ 1.089.255,16
2	R\$ 34.585,41	R\$ 83.733,69	R\$ 26.776,55
3	R\$ 17.788,84	R\$ 79.913,00	R\$ 1.742.808,26
4	R\$ 3.588,94	R\$ 4.899,56	R\$ 8.714,04
5	R\$ 2.691,71	R\$ 3.674,67	R\$ 6.535,53
6	R\$ 13.458,54	R\$ 18.373,37	R\$ 2.677,65
	R\$ 1320.731,47	R\$ 1.803.039,91	R\$ 1.206.767,20

Figura 23: Somatório da aplicação do IPTU Progressivo nos imóveis a valores presentes.

Próximos Passos

- Instituir o órgão gestor do modelo de gestão ;
- Detalhar escopo de cada um dos 5 pilares do modelo;
- Criar estrutura do banco de vazios;
- Estabelecer convênio com concessionárias
- Viabilizar a aprovação da regulamentação dos instrumentos do Plano Diretor;
- Estabelecer vínculo com Sistema Municipal de Planejamento



Local da Reunião

Data da Reunião

--	--

Participantes

Assinatura
