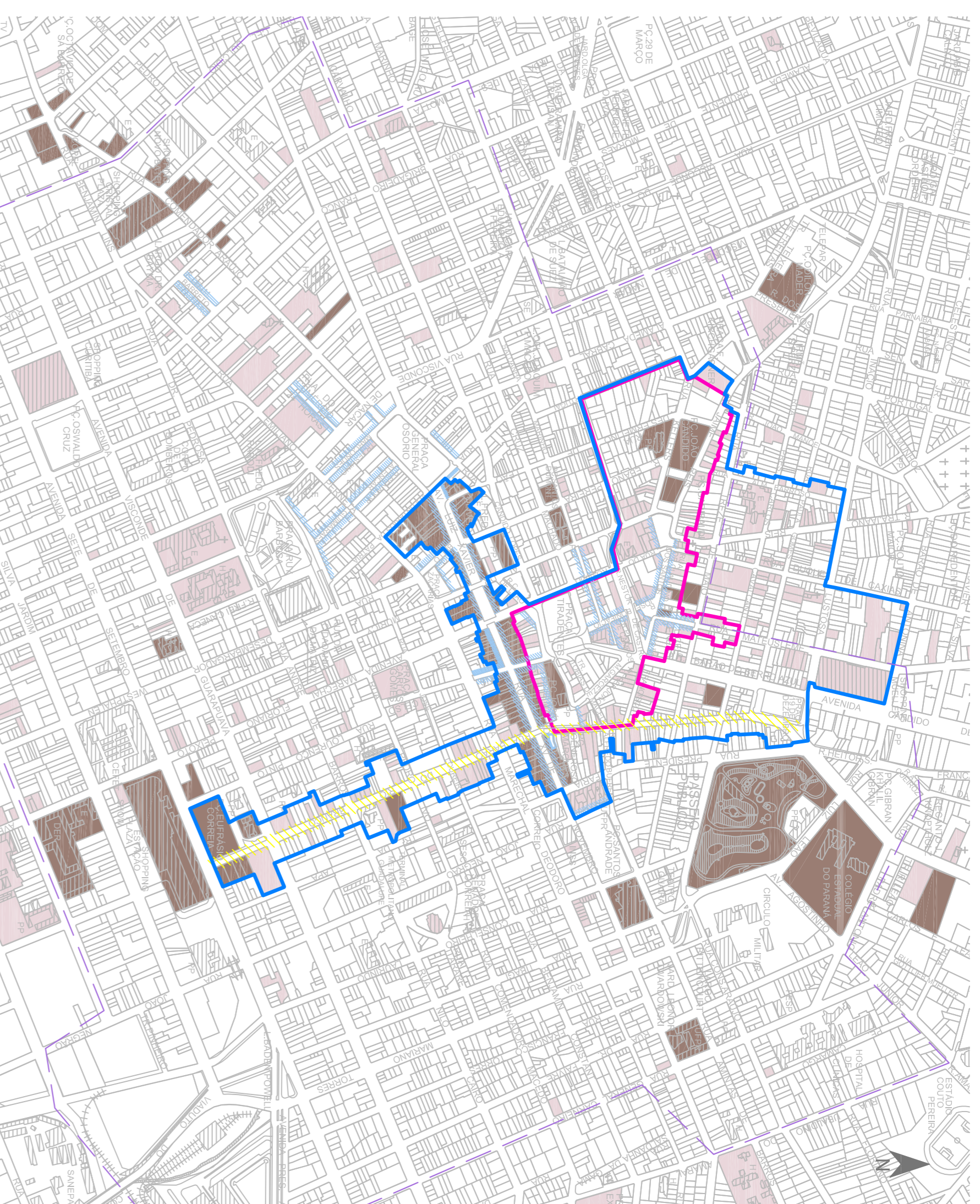
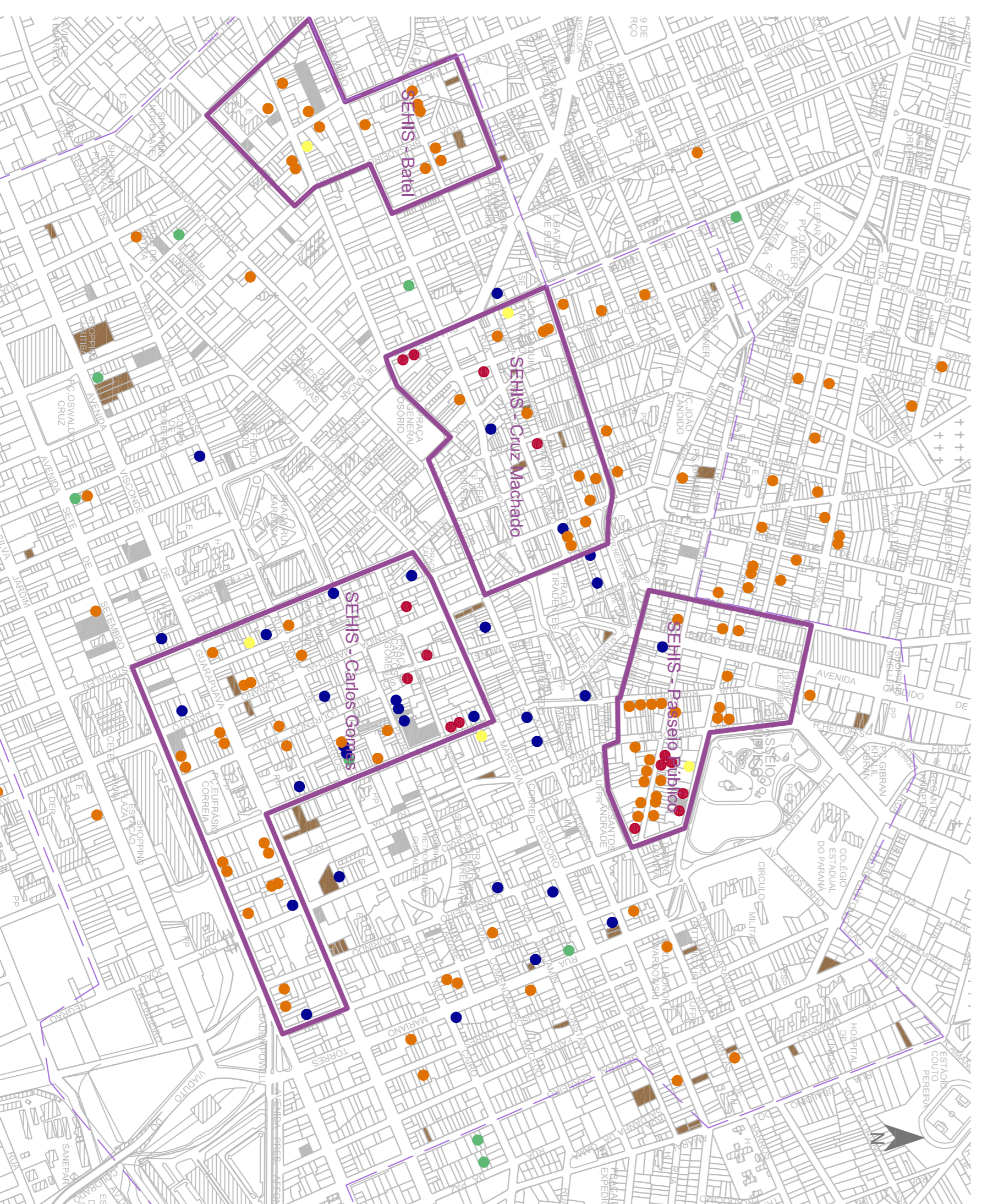


## APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE (Lei Federal nº 10.257/01)



- LEGENDA**
- Área Central
  - Imóveis tombados
  - Unidades de Interesse de Preservação (IPR)
  - Setor Especial Preferencial de Reservas - SE-PR
  - Setor Especial Livre Bairro-Ruichuabó
  - Setor Especial Preferencial de Reservas - SE-PE
  - Perímetro anexo do Setor Especial Histórico
  - Perímetro proposto para o Setor Especial Histórico
- Fonte: IPRE, 2009  
Análise de campo, 2009  
Nota: Editado pela autora  
Escala: 1/110000



- LEGENDA**
- Área Central
  - Imóveis abandonados (2006)
  - Imóveis vazios (2005 e 2006)
  - Móveis
  - Centros
  - Centros mistados
  - Terrenos vagos
  - Existências
- Fonte: IPRE, 2005 e 2006  
Secretaria Mun. de Saúde, 2001  
Google Earth, 2009  
Análise de campo, 2009  
Nota: Editado pela autora  
Escala: 1/110000

### INSTRUMENTOS

### METAS

### ABRANGÊNCIA

#### 1 INSTITUIÇÃO DE ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Definir, através do Programa de Locação Social para a Área Central de Curitiba, áreas prioritárias para os SEHIS no zoneamento proposto. Essa definição foi estabelecida de acordo com a quantidade de edificações ociosas, subutilizadas e de subhabitações (corritcos e mocós) presentes na área de intervenção, e possui como meta principal a ocupação de edifícios vazios com Habitação de Interesse Social (HIS), até 03 salários mínimos, e Habitação de Mercado Popular (HMP), de 04 a 06 salários mínimos.

SEHIS

#### 2 BENEFÍCIOS FISCAIS E TRIBUTOS DIFERENCIADOS

Diferenciar a aplicação de tributos relativos a imóveis e tarifas de serviços públicos urbanos para projetos direcionados à questão social, através da redução de alíquotas e tarifas. Os moradores atendidos pelo programa de HIS e HMP poderão ter acesso aos benefícios da urbanização, mediante o pagamento de tarifas sociais para acesso aos serviços de energia elétrica, fornecimento de água e tratamento de esgoto.

Moradores dos SEHIS-Centro (integrantes do Programa de Locação Social)

#### 3 DIREITO DE PREENHÇA

Possibilitar a preferência, por parte do Poder Público, na compra de imóveis à venda localizados na Área Central. Os imóveis em que será aplicado esse instrumento serão os edifícios que se encontram vazios e estacionamentos, com prioridade para os localizados no SEH nas áreas de sobreposição dos SEHIS com aquelas consideradas carentes em equipamentos públicos para educação infantil. Assim, visa-se à reabilitação de edifícios para uso residencial, destinados à HIS e HMP, mas também ao uso com tipologia mista de classes sociais, residências estudantis e albergues, implantação de equipamentos culturais (teatros, cinemas, museus, centros artísticos) e equipamentos comunitários para apoio aos novos moradores (destinados à implantação de escolas de ensino infantil e creches, e à realização de cursos profissionalizantes, programas de geração de renda e de capacitação para revitalização dos próprios imóveis presentes na Área Central). A aplicação do Direito de Preenhça garante que a Prefeitura adquira os imóveis antes que os mesmos venham a sofrer valorização imobiliária desencadeando processos de gentrificação. Possui prazo de vigência de, no máximo, 5 (cinco) anos, renovando-se a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

Edifícios vazios e estacionamentos colocados à venda na Área Central

#### 4 UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA / IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO / DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Induzir a utilização de imóveis ociosos para o cumprimento da sua função social, incluindo o processo de especulação imobiliária. Para tanto, é fixado um prazo máximo de 2 (dois), se não ocorrer a utilização do imóvel até o fim desse prazo, passa a ser aplicado o instrumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo em imóveis ociosos, por um período de 5 (cinco) anos, com alíquota máxima a ser aplicada de 15% do valor do lançamento fiscal do imóvel. Se, ao final desse prazo, o imóvel ainda não estiver abrangido nenhum tipo de uso, ocorrerá, por parte do Poder Público Municipal, a sua desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Área Central

#### 5 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Reabilitar edifícios deteriorados, promover a utilização dos que se encontram vazios ou subutilizados e revitalizar imóveis de valor histórico através da cooperação entre Poder Público e iniciativa privada. O proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público Municipal para que o mesmo realize as obras necessárias à reabilitação. Após a conclusão dessa etapa, o proprietário receberá unidades (apartamentos) em valores proporcionais ao que o imóvel possuía antes da realização das obras por parte do Poder Público.

Área Central (com prioridade para os imóveis localizados nos SEHIS e SEH)

#### 6 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Revitalizar imóveis de valor histórico. O instrumento permite que o proprietário possa arcar com os custos relacionados à recuperação e restituição do seu imóvel, através da transferência do potencial construtivo para outro imóvel, assim como a sua comercialização. Em contrapartida, o imóvel deverá fazer parte de um plano de revitalização que garanta a sua preservação, podendo, ainda, ser aplicadas reduções parciais ou totais do seu IPTU. O direito de construir aplicado a uma unidade de interesse histórico é o resultado da diferença entre a área construída desse imóvel e o total de área construída atribuída ao terreno de acordo com a legislação incidente. Sendo o potencial construtivo o produto da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento indicado pela zona em que o mesmo se encontra.

SEH, imóveis tombados e IUP's (cedem potencial)

ZR4 (recede potencial)

#### 7 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Direcionar os recursos obtidos com sua aplicação para projetos de revitalização de edifícios, de implementação de HIS e de equipamentos urbanos comunitários, revertendo para a coletividade resultados da valorização imobiliária decorrente do processo de requalificação da área. A aplicação desse instrumento possibilita a continuidade das ações de preservação do patrimônio histórico presente na Área Central, mantendo a conformidade da paisagem urbana nas áreas detonadas de imóveis de valor histórico. Para iniciativas relacionadas à habitação de interesse social na área do resgate, prioritariamente nos SEHIS, não haverá a incidência do instrumento.

SE e ZC

#### 8 AUXÍLIO REFORMA

O Poder Público, auxiliado pelo FMHIS, empresa dinheiro ao proprietário para a reabilitação de seu edifício. Para tanto, o proprietário deverá assinar um termo de compromisso, garantindo 50% das moradas ao Programa de Locação Social para a Área Central durante os próximos 15 (quinze) anos.

SEHIS

#### 9 AUXÍLIO MORADIA

Através desse instrumento, 10% da renda familiar do locatário deverá ser destinado ao aluguel do imóvel que ocupa. Se essa quantia for inferior ao previsto para o aluguel, o restante será complementado pelo Auxílio Moradia, com auxílio do FMHIS.

SEHIS