Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

VERSÃO PRELIMINAR

Nota Técnica Nº 07/2020

Consórcio Imobiliário

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor (CTPD)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SiPlan
Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

VERSÃO PRELIMINAR

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SiPlan Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana

Consórcio Imobiliário

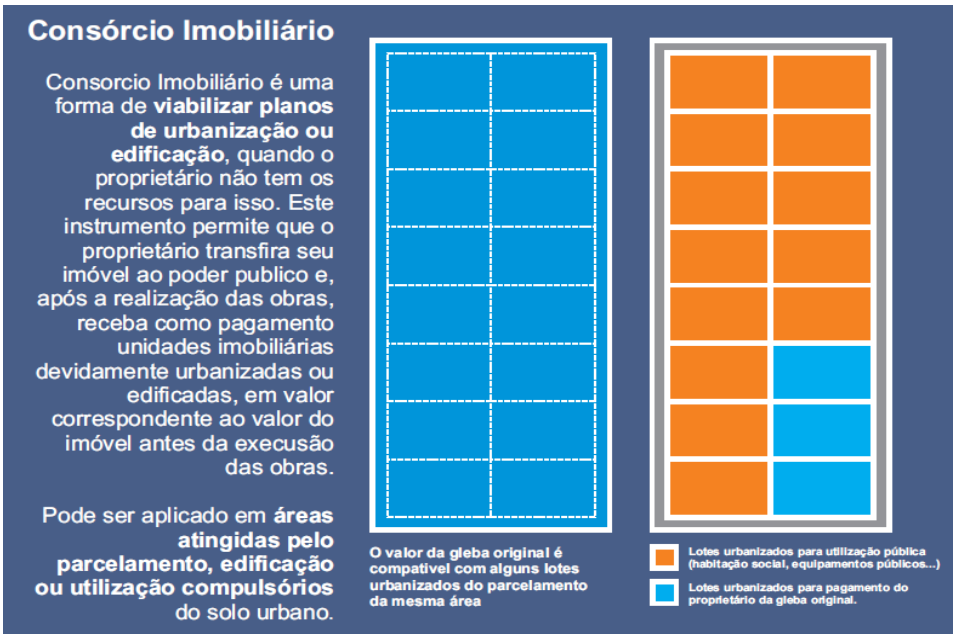
a. O que é e para que serve

Consórcio Imobiliário é um instrumento que permite que o proprietário de um imóvel o transfira ao poder público, o qual realiza obras de parcelamento ou edificação e devolve ao proprietário unidades imobiliárias, urbanizadas ou construídas (casas ou apartamentos) no valor da terra cedida antes da execução das obras. Pode ser aplicado em áreas atingidas por parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano como forma de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade, através da produção de lotes urbanizados ou edificados.

O consórcio imobiliário foi previsto no Estatuto da Cidade como um instrumento suplementar ao PEUC, para estabelecimento de parceria entre o proprietário e o poder público para viabilizar o aproveitamento do imóvel. O Estatuto da Cidade define o consórcio imobiliário como "a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas" (Art. 46, parágrafo 1º).

O poder público assume a função de empreendedor, investindo recursos para o parcelamento ou edificação no imóvel urbano ao construir apartamentos de interesse social e pagar ao proprietário o custo do terreno em unidades no empreendimento. O consórcio imobiliário, no entanto, é um instrumento facultativo para as duas partes: o proprietário notificado poderá ou não requerer a formalização do consórcio, e o Município, após analisar a conveniência e a possibilidade de estabelecer o consorciamento requerido, e poderá ou não realizá-lo.

VERS



Fonte: SALANDIA, Luis Fernando Valverde. Módulo VI – Instrumentos de combate à especulação imobiliária; Aula 05: Consórcio Imobiliário. Disponível em: https://www.dropbox.com/s/nviebyhq82ty6jz/Valverde%202.wmv?dl=0

Segundo Carmona, o CIU é similar ao *Land readjustment*, muito utilizado na Europa, Ásia e América Latina, e batizado de *Reajustes de Tierras* na Colômbia.

b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei no 10.257/2001) e Plano Diretor (LC no111/2011)

VER

Estatuto da Cidade (EC, Lei nº 10.257/2001):

O Art. 46 do Estatuto da Cidade, com a nova redação dada pela lei nº 13.465/2017, estabelece que o poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

O § 1º define consórcio imobiliário, a partir da nova redação dada pela lei nº 13.465/2017, como "a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou

construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público".

A lei 13465/2017 também deu nova redação ao § 2º, segundo o qual "o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras". Esta lei incluiu o § 3º, estabeleceu que "a instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal".

Plano Diretor (LC nº 111/2011):

O Art. 96 do Plano Diretor determina que é "facultado ao proprietário de imóvel público ou privado, incluindo aquele proprietário de área atingida pela obrigação de que tratam os Arts. 71 a 75, requerer ao poder executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do bem, nos termos do art. 46 do Estatuto da Cidade".

Os §s 1º e § 2º apresentam redação similar aos respectivos dispositivos do Estatuto da Cidade. O § 3º determina que a "recusa do Município em aprovar o consórcio imobiliário não desobriga o proprietário a cumprir o disposto no art. 5º do Estatuto da Cidade". O § 4º estabelece que o "prazo de aplicação de instrumentos compulsórios fica suspenso até o Município responder à solicitação de consórcio imobiliário, presumindo-se a negativa no prazo máximo de noventa dias".

VERS

c. Necessita de regulamentação adicional?

Não necessita regulamentação.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro

Não necessita regulamentação.

e. Casos de implementação em outras cidades

Não há notícia de experiências concretas de aplicação do consórcio imobiliário pelos municípios brasileiros, porém, alguns promoveram sua regulamentação através de leis específicas.

Diadema (SP)

O Plano Diretor do Município de Diadema, instituído pela LC nº 473/2019, em seu Art.90 estabelece que o poder executivo municipal "com meios próprios ou em ações conjuntas com agentes promotores da iniciativa privada, associações de moradia, movimentos de moradia ou ainda, por demais esferas de governo, poderá valer-se" do instrumento Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS.

O Art.117 indica que o poder executivo municipal "poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, ou inseridos em Áreas Especiais de Interesse Social 1, independentemente da notificação a seus proprietários".

O § 3º deste artigo determina que o valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento ao proprietário que transferir seu imóvel ao município deverá:

"I - refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais."

VERSÃO

O § 4º estabelece que cabe ao poder executivo municipal “proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público”.

O § 6º faculta ao poder executivo municipal a possibilidade de “adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública”.

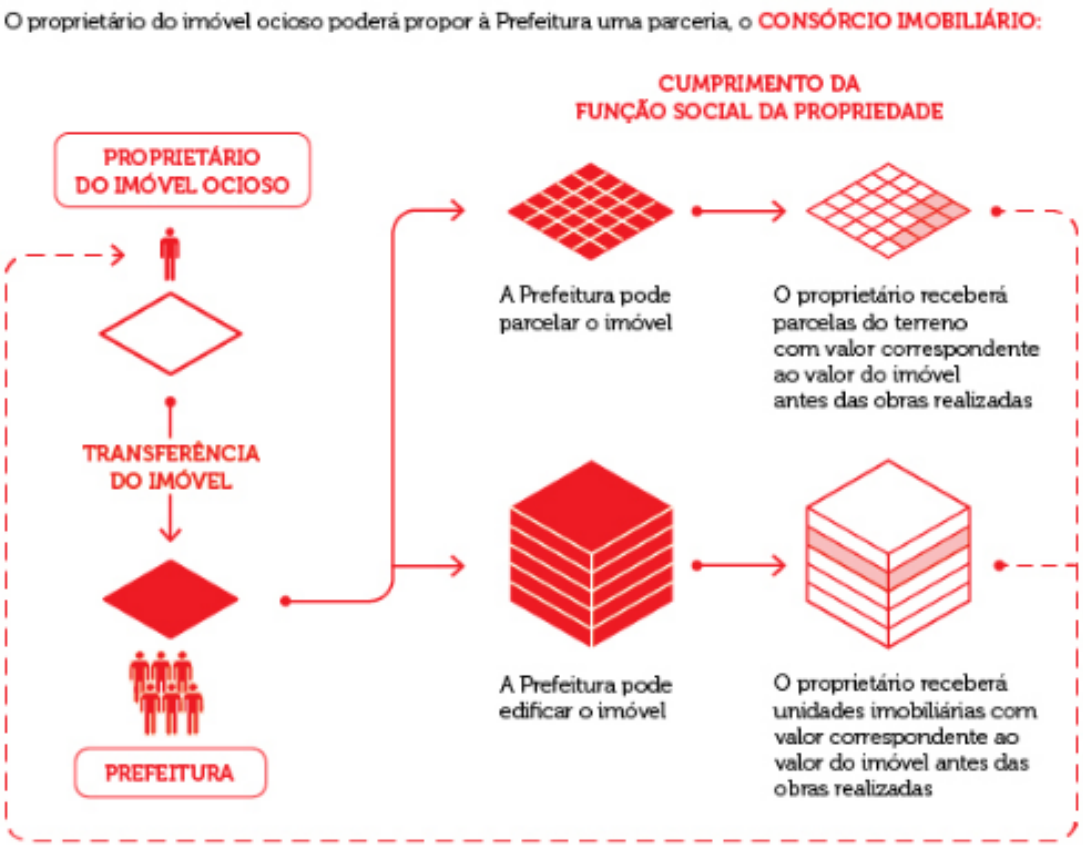
O Art.118 define que as condições, obrigações e contrapartidas específicas para cada área objeto de Consórcio Imobiliário serão estabelecidas em um Termo de Compromisso.

São Paulo (SP)

De acordo com Fraiha (sem data) levantamento da Prefeitura de São Paulo apontou que a cidade conta com mais de 2 milhões de metros quadrados de imóveis “não utilizados”, “subutilizados” ou “não edificados”, e estas áreas poderiam atender boa parte da demanda por habitação.

A Lei nº 16377 de 01/02/2016, que instituiu *o Consórcio Imobiliário de Interesse Social no município de São Paulo* regulamentou a celebração de consórcios entre a prefeitura e os proprietários de imóveis que estejam ociosos (não edificados, subutilizados ou não utilizados) e, portanto, sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e art. 102 da Lei Municipal nº 16.050 , de 31 de julho de 2014 para a produção de habitação de interesse social (HIS) voltada ao atendimento da demanda cadastrada pelo poder público municipal.

VERS



Fonte: SÃO PAULO (Cidade), 2016.

Os imóveis suscetíveis a lei do consórcio imobiliário são classificados em três tipos:

- Não edificados: área de terreno superior a 500m², cujo coeficiente de aproveitamento utilizado se iguala a zero;
- Subutilizado: área de terreno superior a 500m², cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo da área;
- Não utilizado: edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano.

Uma vez realizada a notificação para parcelamento ou edificação compulsórios, o proprietário notificado poderá impugnar a notificação desde que o faça com fundamento jurídico, comprovando-se legalmente que o imóvel está sendo utilizado dentro dos parâmetros que a lei determina. Para os que receberam a notificação e não tomaram nenhuma providência, quanto a utilização do imóvel, é

VERS

possível também que a prefeitura utilize outros instrumentos legais, a saber:

- Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória: Os proprietários de imóveis notificados têm um ano para apresentar um projeto de edificação ou loteamento. As obras devem começar em até 2 anos e terminar em até 5 anos;
- IPTU Progressivo: A prefeitura aplica o IPTU Progressivo, com o aumento da alíquota do imposto aumenta ano a ano, até o limite de 15% do valor venal da propriedade até que o proprietário o utilize de forma a cumprir sua função social.

Se em cinco anos o proprietário do imóvel não o ocupar, a prefeitura pode prosseguir com a desapropriação do imóvel e pagar a indenização ao proprietário por meio de títulos de dívidas públicas. Desta forma, o consórcio imobiliário se constitui em alternativa à desapropriação por títulos da dívida pública, de acordo com Bonduki (2008).

f. Sugestões e recomendações

Para viabilizar a aplicação deste instrumento é necessário criar um sistema de cadastro, fiscalização, notificação e monitoramento de imóveis ociosos e para acompanhamento e operacionalização de todas as etapas do processo para cumprimento da função social da propriedade.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, jul 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 29/04/2019.

BRASIL. Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. – 2. ed. – Brasília : Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002. 273 p. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/estatutocidade2002.pdf. Acesso em: 11/06/2020.

BRASIL. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07/06/2019.

BRASIL. Lei Nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 Brasília, DF: Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 21//10/2020

BONDUKI, Nabil (2008). Instrumentos Urbanísticos para o planejamento, Parte 2 - Instrumentos de indução do desenvolvimento urbano. Disponível em: https://fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0266/Anos_Anteriores/Apresentacoes/Instrumentos_Urbnanisticos_-_Parte_2.pdf Acesso em: 21/10/2020.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli (2019). O Procedimento De Formação Do Consórcio Imobiliário Urbanístico - Caderno de Direito e Políticas Públicas v. 1, n. 1 jan/jun, 2019, p. 2. Disponível em: http://seer.unirio.br/index.php/cdpp/article/view/9521/8134

DENALDI, Rosana; CAVALCANTI, Carolina Baima e SOUZA, Claudia Virginia Cabral de, Org. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2015.

DIADEMA. Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/sp/d/diadema/lei-complementar/2008/27/273/lei-complementar-n-273-2008-dispoe-sobre-o-plano-diretor-do-municipio-de-diadema-estabelecendo-as-diretrizes-gerais-da-politica-municipal-de-desenvolvimento-urbano-e-da-outras-providencias. Acesso em: 21/10/2020.

DIADEMA. Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em: http://www.cmdiadema.sp.gov.br/legislacao/leis_integra.php?chave=10047319. Acesso em: 21/10/2020.

FRAIHA, Flávio Yunes Elias. Conheça a nova lei do consórcio imobiliário. Sem data. Disponível em: Disponível em: http://fyfadv.com.br/midia/consorcio-imobiliario/ Acesso em: 21/10/2020.

INSTITUTO PÓLIS. Estatuto da Cidade: Desafios e Instrumentos. Junho de 2004. Disponível em: http://arquivo.ambiente.sp.gov.br/cea/2011/12/RenatoC.pdf Acesso em: 21/10/2020.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: RJ, fev. 2011. Disponível em: http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF. Acesso em: 29/04/2019.

SALANDIA, Luis Fernando Valverde. Módulo VI – Instrumentos de combate à especulação imobiliária; Aula 05: Consórcio Imobiliário. Disponível em: https://www.dropbox.com/s/nviebyhq82ty6jz/Valverde%202.wmv?dl=0. Acesso em: 21/10/2020.

VERSÃO PRELIMINAR

SÃO PAULO (Cidade). Lei de Consórcio Imobiliário prioriza a criação de Habitações de Interesse Social. Publicado em 14/04/2016. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/lei-de-consorcio-imobiliario-prioriza-a-criacao-de-habitacoes-de-interesse-social/ Acesso em: 21/10/2020.

VERSÃO PRELIMINAR