

INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL

SÍNTESE

Arq.Mário Barreiros

Os instrumentos de gestão municipal dividem-se em quatro grupos principais:

- A)- Instrumentos de planeamento
- B)- Instrumentos de taxação
- C)- Instrumentos de suporte financeiro
- D)- Instrumentos administrativos

Na gestão municipal podem ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I- o planeamento municipal, em especial:

- a) o plano diretor;
- b) o plano plurianual;
- c) as diretrizes orçamentárias;
- d) o orçamento anual;
- e) planos de desenvolvimento econômico e social;
- f) planos setoriais;

II- a legislação urbanística e edilícia, considerando especialmente:

- a) o parcelamento do solo;
- b) o uso, a ocupação e o aproveitamento do solo;
- c) a segurança e a salubridade das edificações e sua construção;

III- instrumentos tributários e financeiros, em especial:

- a) o imposto predial e territorial;
- b) imposto de renda sobre lucro imobiliário;
- c) taxas e tarifas diferenciadas em função de projetos de interesse social;
- d) construção de melhoria;
- e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- f) fundos destinados ao desenvolvimento urbano;

IV- institutos jurídicos:

- a) desapropriação
- b) servidão administrativa;
- c) limitação administrativa;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliado urbano;
- e) direito real de concessão de uso;
- f) transferência do direito de construir;
- g) direito de superfície
- h) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
- i) requisição urbanística
- j) reurbanização urbanística;
- k) preempção
- V- regularização fundiária;

Os quatro grupos de instrumentos de gestão municipal sub dividem-se da seguinte forma:

A) Instrumentos de planejamento

- 1. monopólio do planejamento público
- 2. proibições e restrições edilícias

B) Instrumentos de taxaço

- 3. imposto sobre a propriedade
- 4. imposto anual sobre valor do terreno
- 5. imposto sobre o incremento do v ' valor da terra
- 6. imposto de renda relativo a terra
- 7. imposto sobre a venda comercial da terra
- 8. imposto sobre o direito da construção
- 9. impostos penalizadores sobre lotes vagos
- 10. isenção de taxas quando a terra é vendida ao poder público
- 11. encargos e taxas sobre a transferência da terra
- 12. taxas de desenvolvimento
- 13. taxas de serviços e melhoramentos

C) Instrumentos de mercado

- 14. aquisição de terras no mercado aberto
- 15. troca de terras
- 16. venda de terra
- 17. fazer uso de companhias de desenvolvimento privadas, semi-públicas e públicas
- 18. promoção de serviços de desenvolvimento urbano

D) Instrumentos de suporte financeiro

19. empréstimo para aquisição de terras ou subsídios para os órgãos competentes locais
20. condições especiais para empréstimos destinados a aquisição de terrenos
21. condicionantes relativas ao preço da terra para empréstimos para construção habitacional
22. pagamentos em títulos de compensação pelo município ou estado

E) Instrumentos administrativos

23. estatização da terra urbana
24. municipalização da terra urbana
25. destinação compulsória de ruas e outras áreas públicas para o poder público local, sem compensações
26. recaptura de incrementos não ganhos em expropriação
27. limitação dos direitos de aquisição de terras
28. regulamentação dos preços de terras
29. limitação ou cancelamento do direito de construir, -L
30. expropriação
31. direito de preempção
32. realocação compulsória
33. adaptação / implementação de parcelamentos em apoio à implementação de planos de desenvolvimento
34. convocação oficial para construção em lotes não construídos
35. leis protetoras de áreas de beleza natural e de valor histórico
36. regulamentações especiais para áreas urbanas específicas
37. bancos de terras (nível local-regional- nacional)
38. pooling de terras (fusão de propriedades com interesse único de desenvolvimento)
39. leasing / arrendamento de terras
40. convênios / acordos de desenvolvimento
41. registro de terras
42. valorização adequada da terra urbana
43. corpo técnico competente para a política urbana
44. eficácia administrativa nas questões de terra
45. programas de políticas de terra para o poder público local
46. informações sobre os objetivos e providências da política de terras urbanas
47. pesquisas no campo da política urbana.