



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

### **CATEGORIA 1**

#### **REVITALIZAÇÃO URBANA E GERAÇÃO DE RECEITAS COM BENS IMÓVEIS**

#### **INTRODUÇÃO**

No decorrer das últimas décadas, as grandes cidades vêm sofrendo mutações, transformações decorrentes do progresso. Sim, cidades se transformam em verdadeiros canteiros de obras, de tempo em tempo, e automaticamente vão surgindo os imóveis frutos dos processos de desapropriação.

Um rol de milhares de imóveis, que compõem o patrimônio da administração pública sem, no entanto, que estejam atendendo às finalidades que os tornariam isentos ou imunes ao pagamento de IPTU.

E eis que, em tempos atuais, muitos órgãos públicos, das três esferas, sustentam um rol de imóveis que vão gerando gastos astronômicos com impostos e conservação, onerando de forma brutal os cofres públicos.



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

Obviamente, a administração pública tenta encontrar soluções para conter esses gastos, porém, esbarra na política de preços, que dificulta a alienação desses imóveis, ficando aparentemente sem ter o que fazer a respeito. E a pergunta é a mesma, nos quatro cantos: seria possível criar soluções com baixíssimo ou até mesmo nenhum custo para os cofres públicos?

A resposta é sim, e este trabalho vem abordar algumas alternativas, inclusive com custo zero, utilizando-se ferramentas que estão disponíveis em nossa própria legislação.

Isso engloba soluções mais óbvias para imóveis atraentes ao mercado, do ponto de vista comercial, tanto quanto soluções mais trabalhosas para imóveis que não têm atrativos capazes de os tornarem visíveis ao mercado, seja para alienação, concessão ou permuta.

Dentre tantas alternativas possíveis, duas merecem destaque neste trabalho: as incorporações imobiliárias e as concessões de imóveis visando imunidade tributária.

### **DIAGNÓSTICO**

O problema abordado neste trabalho é comum em toda a administração pública, e por essa razão utilizaremos como exemplo o sistema metroferroviário, cujos cofres são muito onerados com esses gastos.



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA** **11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

Se me permitem, utilizarei como referência a Cia. Do Metrô de SP, que iniciou um trabalho de desoneração da folha de imóveis, e hoje colhe resultados fantásticos.

A Cia. Do Metrô possui hoje mais de 2 mil imóveis, a grande maioria fruto de desapropriações em tempos de obras para ampliação dos ramais. Apenas com esses imóveis atuais, caso nenhum trabalho fosse desenvolvido, a empresa pagaria algo em torno de 100 milhões por ano em impostos, fora os gastos com conservação.

No início desse trabalho, há cerca de uma década, utilizou-se muito a imunidade tributária imposta pela Constituição Federal, dando-se na época um foco na concessão de imóveis para creches. [1]

Alguns passos foram dados em direção das incorporações imobiliárias também, mas acabou não sendo tão amplo como se esperava.

Em tempos atuais, eis que SP vai se transformando, novamente, em um canteiro de obras, com o transporte sobre trilhos recebendo altos investimentos. E isso, como sabemos, vai aumentar o rol de imóveis frutos das desapropriações, que após as obras passarão a integrar o patrimônio público.

E torna-se urgente, em tempos atuais, que se tenha uma ferramenta pronta para desonerar os cofres públicos, rapidamente, das despesas tributárias e de conservação desses imóveis.



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

Nos últimos anos houve mudanças determinantes na legislação, autorizando-se até mesmo a alienação dos imóveis públicos [2], além das últimas alterações no Plano Diretor, um verdadeiro incentivo à revitalização urbana através das incorporações. [3] Assim, dentre as muitas possibilidades, duas serão lembradas aqui: a incorporação imobiliária e a concessão visando a imunidade constitucional.

### **DA RELAÇÃO COM OS INCORPORADORES**

Em uma leitura rápida do texto anterior, chega-se à conclusão de que deve existir um trabalho prévio, que apresente os imóveis e suas vantagens aos incorporadores. Sim, praticamente, deve-se executar um atendimento especial para mostrar, de forma clara e inteligível, que o incorporador também vai lucrar mais incorporando imóveis populares em área pública. Para tanto, invocamos o instituto da permuta, muito comum nas incorporações, porém, com a diferença de que a área pública pode oferecer muito mais benefícios de zoneamento, um coeficiente de construção bem maior, o que lhe possibilita mais lucro. E com o detalhe principal: o incorporador não precisa fazer a aquisição da área, que é o que muito impossibilita hoje, pois a política de preços passa a falsa impressão de que não vale a pena o investimento.



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

Além disso, a administração pública, além de não precisar abrir mão de seu patrimônio, não vai gastar nada nesse negócio, e ainda terá sua área totalmente modernizada e com pontos comerciais, desde que aplicada a fachada ativa.

A adequação da obra à NR 9050, obrigatória desde 2015, também trás benefícios para as imagens do incorporador e da administração pública, que terá em seu patrimônio uma área pública, com pontos comerciais e totalmente inclusiva para pessoas com deficiência.

Aos imóveis menores pode não ser cabível a fachada ativa, porém, essas áreas também podem ser incorporadas. E com os benefícios e aumento do coeficiente construtivo, essas áreas menores acabam se tornando atrativas para os incorporadores também. Neste caso, comprovadamente, os benefícios tornam viável ao incorporador investir em uma permuta ou até mesmo pagar pelo preço do imóvel. Mas isso deve ser demonstrado por quem oferece a área, como é praxe na incorporação.

E para realizar essa aproximação, além de uma equipe que faça esse atendimento, de forma presencial, é necessário organizar eventos exclusivos para a oferta desses projetos, que deverão estar prontos e bem elaborados.

Tais projetos serão apresentados aos incorporadores e investidores, com clara demonstração ônus x ganhos, expondo o quanto aquele projeto pode ser bom para ambas as partes.



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

### **DAS CONCESSÕES**

As concessões já são uma realidade há anos. Um dos atrativos dos imóveis do sistema metroferroviário é justamente o fato de estarem, na maioria das vezes, muito próximos do sistema. Ocorre que, com a ampliação dos ramais, o alcance desse tipo de transporte vai ampliando cada vez mais, atingindo áreas bem periféricas. Assim, vão surgindo imóveis pós obra com pouco atrativo do ponto de vista comercial, e em dias atuais não se pode esperar pelas modificações naturais do entorno para, então tentar conceder os imóveis.

Então, surge a necessidade de uma proximidade com as lideranças comunitárias, no sentido de entender as necessidades do local e em quais delas nossos imóveis poderiam se encaixar, e de que forma. Isso certamente resultaria em um plano de ações, com incorporações de unidades populares, além de concessões com base na imunidade, resultando em creches, associações, ongs, postos policiais, postos de saúde, e até igrejas.

Sim, ao contrário do que se imagina, os imóveis que surgem nas periferias têm atrativos enormes e muitas possibilidades.

Todavia, é imperioso que se faça uma aproximação com a comunidade local. E isso é possível, comprovadamente, através de núcleos que podem oferecer benefícios gratuitos para a comunidade, sem a necessidade de gastos, pois esses núcleos também



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

gozam de imunidade, e poderão, em alguns casos, ser concedidos de forma não onerosa.

Tais núcleos, montados à partir de uma conversa com as lideranças comunitárias, têm como maior dificuldade exatamente a aquisição de algum espaço, e bastaria algum imóvel pequeno, em concessão sem ônus, para que várias frentes sociais possam atuar gozando da imunidade tributária. Vale lembrar que, voltando ao principal objetivo deste trabalho de pesquisa, em alguns casos apenas o fato de desonerar os cofres públicos já pode ser considerado como um ganho.

Os núcleos têm parceria com ONGs cujo objetivo é providenciar parcerias e recursos para os cursos e eventos disponibilizados à comunidade, sempre gratuitos.

As bolsas em universidades são precedidas, principalmente, de duas exigências: demonstração de baixa renda e nota 7 em prova de cidadania. Um trabalho de cunho social, com muito retorno à imagem da administração pública, e com a desoneração dos cofres públicos em relação aos tributos.

Ainda, há os imóveis que necessitam apenas de uma adequação para serem concedidos, o que pode ser feito, tranquilamente, em forma de permuta. Para estes geralmente elabora-se um contrato oneroso e o imóvel terá fins comerciais.

### **ANÁLISE DOS RESULTADOS**



## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

Atualmente, resultados já podem ser vistos em processos parecidos. A Cia. Do Metrô de SP vem no primeiro carro, liderando esse processo de desoneração com resultados expressivos.

Seguindo a linha deste trabalho, é possível realizar um trabalho prévio, para que os atuais resultados sejam mantidos após a chegada do rol de imóveis provenientes das atuais obras em andamento. Serão centenas, milhares de imóveis em todo o Estado que, em sua maioria, ficarão sem uma finalidade que os torne imunes ou isentos de IPTU. E, em tempos de contenção de gastos públicos, é imperioso que se tenha um plano prévio, para não ter que encarar, novamente, o doloroso e oneroso processo de reestruturação patrimonial.

### **CONCLUSÕES**

Este trabalho, que na apresentação será um agradável bate-papo acerca do tema, traz alguns poucos exemplos, entre tantos, do trabalhoso mas compensador processo de desoneração dos cofres públicos em relação aos imóveis, cuja finalidade não os tornam isentos ou imunes aos tributos.

Destaque para as incorporações e concessões. O atual Plano Diretor de SP traz mudanças que incentivam muito a revitalização urbana, principalmente para imóveis com área considerável, onde muitos benefícios de zoneamento poderão ser oferecidos





## **30ª SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA 11º PRÊMIO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO METROFERROVIÁRIOS**

aos incorporadores em troca da adequação do empreendimento à NR 9050 e ao plano de fachada ativa. Isso traz modernidade, revitalização e cria espaços que podem ser comerciais ou culturais, agregando muito à comunidade local.

Aos imóveis cujas medidas não permitem a fachada ativa, temos as outras alternativas apresentadas, sendo necessária uma análise caso a caso, com possibilidade de solução para todos os imóveis e, por fim, inverter o processo com desoneração dos cofres públicos e criação de receitas.

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

[1] – Constituição Federal de 1988, artigo 150, Inc. VI

[2] – Lei 14.133/21

[3] – Lei nº 4.591/64; Plano Diretor SP 2024