

Uma das diretrizes que orienta a política urbana municipal é o *"retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo"*. Espera-se, portanto, que a cobrança pelo potencial construtivo adicional mediante Outorga Onerosa ocorra de forma coerente com a valorização imobiliária, a ser aferida pelo poder público.

O mecanismo de atualização dos preços de potencial construtivo adicional previsto foi a correção do Cadastro de Valores de Terreno. Desde a aprovação do PDE, foi realizada apenas uma atualização de 2% em 2019. Nova atualização de 3%, sugerida pela SMDU em 2020, não foi realizada com a justificativa de retração do mercado imobiliário, contrariando os resultados do setor.

A revisão intermediária permite aperfeiçoar o instrumento a partir das seguintes propostas:

1. Corrigir distorções no preço do potencial construtivo adicional em função da viabilidade de empreendimentos, do regramento urbanístico atualizado e de dados imobiliários disponíveis no município;
2. Atualizar os Fatores de Planejamento em função de novos Fp incluídos pelo zoneamento e dos estudos para os PIUs realizados para os setores da MEM;
3. Definir Fatores de Planejamento específicos para os Eixos de Estruturação, variando por Macroárea, de forma a capturar maior diversidade do território e corrigir desequilíbrios nos preços;
4. Atualizar o Cadastro de Valores de Terreno considerando a defasagem inflacionária acumulada;
5. Alterar os critérios de teto para atualização do Cadastro (artigo 118, §1º), que hoje se baseiam em indicadores econômicos nacionais, adotando-se indicadores relativos ao setor imobiliário e a atividade local;
6. Prever composição mínima da Comissão de Valores Imobiliários (artigo 118), incluindo membros do CMPU.