UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ (UTFPR)
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO (DEAAU)
FRAGMENTOS — OBSERVATÓRIO ANALÍTICO DE INTERVENÇÕES TERRITORIAIS

MÉTODO MOT · ANEXOS

GRADE-MESTRA DE INSTRUMENTOS

Documento que integra o e-book **MOT — Nosso primeiro Plano Diretor**,
versão 1.5 (novembro de 2026), p. 122–130.

Autor: Arq. Orlando Ribeiro, Prof. Dr. (DEAAU / UTFPR)
Curitiba, 2026

VERSÃO VIGENTE
Este texto sai automaticamente do e-book, a fonte única do método, e muda junto com ele. A versão em vigor, deste documento e do e-book completo, está sempre em fragmentos.arq.br/mot-app.

LICENCIAMENTO
Conteúdo sob licença CC BY-NC 4.0 (Atribuição — Não Comercial). Projeto nº 3533 (UTFPR).

ANEXOS

ANEXO A — GRADE-MESTRA DE INSTRUMENTOS

ANEXOS

GRADE-MESTRA DE INSTRUMENTOS — APP MOT / PROTOCOLO DE OITIVA FACTUAL RESIDENTE (POFR)

Classificação cruzada para apoio à decisão do gestor Observatório Fragmentos · Método MOT (Ribeiro, 2026)

PRINCÍPIO FUNDANTE: O APP INFORMA, NÃO DECIDE

A grade é uma **bula**, não uma prescrição. O método MOT é vinculante apenas onde a técnica exige (o IQF% bloqueia o que é insustentável e blinda contra o "urbanismo de balcão"). A **escolha da dose** — o tamanho do salto — pertence ao mandato eletivo. Prefeitos e secretários ousados ou conservadores recebem a mesma informação e fazem leituras legítimas distintas. O app expõe potencialidades e riscos; a responsabilidade da decisão permanece, integralmente, no gestor.

AS DUAS DIMENSÕES DE CLASSIFICAÇÃO

Dimensão 1 — Classe territorial (quando/onde entra):

- **Obrigatórios** (camada cidade, uniformes): piso de compliance, iguais em todo PD. Previsão obrigatória, aplicação diferida e condicionada ao gatilho.
- **Aplicáveis** (camada bairro, específicos): acionados pelo diagnóstico do fragmento — pela carência recorrente do bairro, identificada pelas assertivas (1–25) que falham de forma recorrente, dentro dos três blocos de prioridade (Fundamental 1–7, Necessário 8–19, Desejável 20–25).
- **Experimentais** (camada município, oportunísticos): reserva estratégica, latentes até a janela externa abrir.

Princípio transversal: **previsão universal, recomendação espacializada.** Todos vigem em todo o território (compliance); muda a especificidade de onde ativar.

Dimensão 2 — Mecanismo de ação (como age): um instrumento pode acumular mais de um.

- **Coercitivo** — age por imposição/sanção; obriga sob pena de penalidade.
- **Indutor** — altera o cálculo econômico para orientar a conduta, sem obrigar nem premiar diretamente.
- **Incentivador** — concede benefício/prêmio em troca de contrapartida desejável.
- **Estratégico** — reserva capacidade de ação futura; é meio, não fim.
- **Estruturante** — reconfigura a forma física/fundiária em larga escala.

Atributos de dosagem (escala: baixa / média / alta):

- **Potência** — magnitude de transformação (o tamanho do salto).
- **Risco** — efeitos colaterais se mal aplicado, com o efeito adverso típico e o **antídoto** (trava ou instrumento que compensa).
- **Pré-requisitos** — capacidade que o município precisa ter para administrar com segurança.

CLASSE 1 — OBRIGATÓRIOS (CAMADA CIDADE)

Núcleo dos arts. 182/183 da CF/88 e instrumentos de previsão imprescindível. Entram sempre, com aplicação diferida. Acompanham o kit de blindagem (definição calibrada + travas + OTT).

> **Nota sobre os instrumentos de ociosidade (PEUC, IPTU progressivo, desapropriação-sanção, OTT):** vinculam-se às assertivas 16 (vazios) e 17 (abandonados), que apontam a deficiência — o instrumento é o remédio prescrito para ela. Mas a **definição jurídica** de **solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado** (terminologia do Estatuto da Cidade, art. 5º) é competência do **município**, no seu PD. O app prescreve (aponta o problema e o instrumento que o trata) e orienta como definir com segurança (definição estreita calibrada por porte + travas de exclusão + OTT como saída), mas não define os parâmetros legais, não aponta lotes e não impõe a aplicação. Definição e dosagem são decisão municipal. Área sensível do PD: o app auxilia, não administra.

INSTRUMENTO	MECANISMO(S)	POTÊNCIA	RISCO	EFEITO ADVERSO TÍPICO	ANTÍDOTO / MITIGAÇÃO	PRÉ-REQUISITOS

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)	Coercitivo (prim.) · Indutor (sec.)	Alta	Alto	Judicialização por definição vaga; comoção sobre pequeno proprietário	Definição estreita calibrada por porte + travas de exclusão + OTT como saída	Cadastro mínimo, prova documental objetiva, perímetro infraestruturado definido
IPTU Progressivo no Tempo	Coercitivo (prim.) · Indutor (sec.)	Média	Médio	Percepção de confisco; ineficácia se alíquota frouxa	Encadeamento procedimental documentado; OTT antes do gatilho	Definição prévia de subutilização no PD; capacidade de fiscalização continuada
Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	Coercitivo	Alta	Alto	Expulsão de proprietários; litígio prolongado; alto custo político	Reparcelamento como alternativa consensual; precedido das duas janelas da OTT	Só após 5 anos de IPTU progressivo; capacidade jurídica robusta
Ocupação Territorial Transitória (OTT) — **conceito autoral**	Estratégico (prim.) · Indutor (sec.)	Baixa	Baixo	"Função social simulada" (cessão sem uso real; exploração econômica disfarçada)	Trava econômica (veda atividade econômica, exceto ambulante sob termo); fiscalização de pertinência	Termo de concessão de uso temporário; catálogo de usos aprovado; canal com a Câmara
Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	Incentivador (prim.) · Indutor (sec.)	Média	Médio	Adensamento sem contrapartida de infraestrutura; precificação errada do solo criado	Vinculação dos recursos a fundo urbano; cálculo transparente do CA	Definição de CA básico e máximo; fundo de destinação vinculada
Transferência do Direito de Construir (TDC)	Incentivador	Média	Baixo	"Potencial fantasma" sem lastro; pressão de adensamento na área receptora	Definição clara de áreas emissoras/receptoras; controle do estoque	Cadastro de imóveis de interesse; registro do potencial
Direito de Preempção	Estratégico	Baixa	Baixo	Imobilização de recursos; preempção sem destinação definida	Vincular à finalidade urbanística previamente declarada	Áreas de interesse delimitadas no PD; previsão orçamentária
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	Estruturante (prim.) · Estratégico (sec.)	Alta	Médio	Estigmatização; regularização sem urbanização efetiva	Vincular à provisão real de infraestrutura e HIS	Diagnóstico de informalidade; capacidade de regularização fundiária

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Indutor	Baixa	Baixo	Vira formalidade burocrática vazia; captura por interesses do empreendedor	Critérios técnicos objetivos; publicidade e participação	Corpo técnico para análise; conselho atuante

CLASSE 2 — APLICÁVEIS (CAMADA BAIRRO)

Acionados pelo diagnóstico do fragmento. Respondem causalmente às carências recorrentes do bairro, identificadas pelas assertivas (1–25) que falham de forma recorrente. Recomendação muda de território para território.

INSTRUMENTO	MECANISMO(S)	POTÊNCIA	RISCO	EFEITO ADVERSO TÍPICO	ANTÍDOTO / MITIGAÇÃO	CARÊNCIA RECORRENTE (ASSERTIVAS)
Consórcio Imobiliário	Incentivador (prim.) · Estruturante (sec.)	Média	Médio	Captura privada do ganho; proprietário em desvantagem na partilha	Avaliação transparente; partilha equitativa documentada	Ociosidade: assertivas 16, 17 (Necessário). Definição e dosagem do município (Estatuto art. 5º)
Operação Urbana Consorciada (OUC)	Estruturante (prim.) · Incentivador (sec.)	Alta	Alto	Gentrificação e expulsão; captura privada da mais-valia; "ruptura da cadeia cognitiva" (desenho descolado da economia → estagnação)	Metas obrigatórias de HIS; governança paritária; PO²T setorial; leitura fidedigna das vocações do solo	Perímetro com massa crítica para transformação estrutural
Reparcelamento / Land Readjustment	Estruturante (prim.) · Estratégico (sec.)	Alta	Médio	"Mortalidade judicial em cascata" por vício formal; lentidão	Procedimento rigoroso; adesão consensual; equidistribuição clara de ônus e bônus	Malha fundiária: assertivas 15, 16. Avaliação e dosagem municipais
Regularização Fundiária (Reurb)	Estruturante (prim.) · Estratégico (sec.)	Alta	Médio	Regularização cartorial sem urbanização; consolidação de risco	Vincular título a infraestrutura mínima; análise de risco geotécnico/hídrico	Infraestrutura básica recorrente: 3, 4, 9, 10, 11 (Fundamental/Necessário)
Direito de Superfície	Estratégico (prim.) · Incentivador (sec.)	Média	Baixo	Concessão mal precificada; perda de controle público	Termos claros de prazo e reversão na escritura	Solo público/privado ocioso utilizável sem alienação
Concessão Urbanística	Estruturante (prim.) · Estratégico (sec.)	Alta	Alto	Transferência excessiva de poder ao concessionário; perda de controle	Lei específica; licitação competitiva; fiscalização e participação	Projeto de reestruturação de grande porte
Acupuntura urbana / requalificação pontual	Estruturante (prim., micro)	Baixa	Baixo	Cosmético sem efeito sistêmico; descontinuidade	Vincular a estratégia maior; manutenção prevista	Déficits localizados: 12, 13, 14, 22, 24 (Necessário/Desejável)

CLASSE 3 — EXPERIMENTAIS (CAMADA MUNICÍPIO)

Reserva estratégica para toda a cidade, latente até a janela de oportunidade abrir (financiamento, edital, consórcio, parceria, apoio externo).

INSTRUMENTO	MECANISMO(S)	POTÊNCIA	RISCO	EFEITO ADVERSO TÍPICO	ANTÍDOTO / MITIGAÇÃO	JANELA DE OPORTUNIDADE TÍPICA

TDC-Verde	Incentivador (prim.) · Estratégico (sec.)	Média	Baixo	Crédito sem lastro ambiental real	Avaliação dos serviços ambientais; delimitação clara das áreas elegíveis	Programa ambiental, fundo verde, pagamento por serviços ambientais
Operação Urbana Simplificada (OUS)	Incentivador (prim.) · Estruturante (sec.)	Média	Médio	Flexibilização sem contrapartida proporcional	Contrapartidas proporcionais; escopo limitado	Intervenção de menor porte com parceiro privado
Programa de Locação Social	Estratégico (prim.) · Incentivador (sec.)	Média	Médio	Subsídio insustentável; inadimplência sem gestão	Modelagem financeira; aproveitamento de imóveis vazios	Programa habitacional federal/estadual; fundo de subsídio
Áreas de Interesse de Desenvolvimento Integrado (ADI)	Incentivador (prim.) · Estratégico (sec.)	Média	Médio	Incentivo fiscal sem retorno; renúncia de receita desperdiçada	Justificativa técnica; metas e contrapartidas claras	Atração de investimento; consórcio regional
Urbanização Consorciada	Estruturante (prim.) · Estratégico (sec.)	Alta	Médio	Assimetria de risco entre parceiros	Modelagem jurídico-financeira transparente; partilha clara de riscos	Obra de infraestrutura com múltiplas esferas/privado
Projetos de Intervenção Urbana (PIU)	Estratégico (prim.) · Estruturante (sec.)	Média	Médio	Estudo que não se converte em ação	Vincular a instrumentos de execução; metas	Capacidade técnica multidisciplinar disponível
PPP urbana / Fundo de Desenvolvimento Urbano	Estratégico (prim.) · Incentivador (sec.)	Alta	Alto	Captura do interesse público; passivo de longo prazo	Compliance financeiro; governança e transparência	Linha de financiamento; capacidade de estruturação
Política de Incentivos (fiscais + construtivos)	Incentivador (prim.) · Indutor (sec.)	Média	Médio	Renúncia fiscal regressiva; benefício a quem não precisa	Focalização; metas de contrapartida social	Estratégia de desenvolvimento econômico local
Áreas de Especial Interesse (Agrícola/Funcional)	Estratégico	Baixa	Baixo	Designação sem efeito prático	Parâmetros e incentivos específicos vinculados	Vocação territorial específica (rural, institucional)

MAPA DE DOSAGEM: POTÊNCIA × RISCO

Os dois eixos são independentes. As quatro combinações orientam o gestor sobre o tipo de "tratamento":

- **Alta potência / baixo risco** — remédios de ouro: transformam muito com pouco efeito adverso. Ex.: TDC bem desenhada, Reparcelamento consensual. Prioritários.
- **Alta potência / alto risco** — fármacos de UTI: poderosos e perigosos. Ex.: OUC, desapropriação-sanção, concessão urbanística, PPP. Só com capacidade instalada.
- **Baixa potência / baixo risco** — ambulatoriais: ganho modesto, seguros, ótimos para começar e gerar confiança. Ex.: OTT, preempção, acupuntura urbana. Quick wins.
- **Baixa potência / alto risco** — evitáveis: pouco ganho, muito risco. Ex.: OUC subdimensionada para problema pequeno. Quase sempre má escolha.

NOTA DE LEITURA PARA O GESTOR

Cada instrumento tem grau de complexidade próprio. Instrumentos potentes costumam carregar efeitos colaterais proporcionais. A grade não recomenda ousadia nem cautela — apresenta o princípio ativo, a potência, o risco e o antídoto, para que a autoridade eleita dose o remédio conforme sua disposição ao risco e a capacidade instalada do município. A decisão é, e permanece, do gestor.

Documento de trabalho — base para consolidação conceitual e minuta normativa. Os enquadramentos de potência e risco são qualitativos e devem ser validados tecnicamente em cada contexto municipal.