

---

# Financiamento de *Business Improvement Districts (BIDs)* por meio de incentivos fiscais: um modelo à la Lei Rouanet para o IPTU

---

Diogo Costa

Marcos Ricardo dos Santos

## **Diogo Costa**

Mestre em Ciência Política pela Columbia University. Atuou como pesquisador no Cato Institute e na Atlas Network em Washington, professor de ciência política no Ibmecc-MG e fellow pelo Institute for Humane Studies e pelo Adam Smith Institute no King's College de Londres. Foi o Presidente da Escola Nacional de Administração Pública (Enap) e Diretor Executivo do Instituto Millenium em 2023. Atualmente é Presidente da Foundation for Economic Education (FEE).

## **Marcos Ricardo dos Santos**

Mestre em Urbanismo (UnB) e Mestre em Economia (OMMA Business School Madrid / Espanha). Atuou profissionalmente em organizações como Gazeta do Povo, Superinteressante, Radiobras, STF e ONU. É servidor público federal desde 2011, atuando como Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental nos ministérios de Esporte, Educação, Comunicações, Planejamento, Economia e Gestão, como um dos líderes do processo de transformação digital do governo brasileiro (Gov.br). É autor dos livros Vouchers na Educação: o pobre e o rico na mesma escola (2019) e Cidades Dinâmicas: um guia para intervenções urbanas economicamente sustentáveis (2024).

## Resumo

Este *policy paper* explora o potencial de financiamento de *Business Improvement Districts* (BIDs) por meio de um sistema de descontos tributários, inspirado no modelo da Lei Rouanet, a ser aplicado pelos municípios ao IPTU, constituindo-se em uma nova modalidade institucional denominada Área de Revitalização Compartilhada (ARC). A proposta sugere a criação de um mecanismo pelo qual proprietários ou locadores de imóveis que contribuam diretamente para a melhoria do distrito em que se localizam possam compensar o que investiram, descontando parte de seus custos em impostos municipais. Analisa-se a viabilidade legal, financeira e socioeconômica dessa abordagem, bem como os possíveis impactos e desafios de implementação. A análise sugere que esse método de financiamento poderia proporcionar uma fonte sustentável e participativa de financiamento para BIDs, garantindo uma destinação específica do imposto para a área que se quer dinamizar, ao mesmo tempo em que estimula a revitalização urbana e a responsabilidade social corporativa. Contudo, ressalta-se a importância de estabelecer salvaguardas adequadas para garantir a equidade, a transparência e a *accountability* no uso desses incentivos fiscais.



---

## Índice

<b>1. Introdução</b>	<b>04</b>
<b>2. Business Improvement Districts: conceitos e desafios de financiamento</b>	<b>05</b>
• 2.1. O que são Business Improvement Districts	06
• 2.2. Financiamento de BIDs: desafios atuais	06
<b>3. A Lei Rouanet e a aplicação de incentivos fiscais para financiamento de projetos</b>	<b>06</b>
• 3.1. Entendendo a Lei Rouanet	06
• 3.2. Aplicação de incentivos fiscais em outros setores	07
<b>4. Proposta de financiamento de BIDs por meio de descontos no IPTU: um modelo à la Lei Rouanet</b>	<b>08</b>
• 4.1. Descrição do modelo proposto	08
• 4.2. Benefícios potenciais e incentivos à participação dos proprietários e locatários de Imóveis	09
<b>5. Análise de viabilidade</b>	<b>09</b>
• 5.1. Viabilidade legal	09
• 5.2. Viabilidade financeira	10
• 5.3. Viabilidade socioeconômica	11
<b>6. Desafios e impactos potenciais na implementação</b>	<b>12</b>
• 6.1. Desafios na implementação	12
• 6.2. Impactos potenciais e medidas de mitigação	13
<b>7. Conclusão e recomendações</b>	<b>14</b>
<b>8. Referências</b>	<b>15</b>



## I. Introdução

Os *Business Improvement Districts* (BIDs) surgiram nos Estados Unidos na década de 1970 como uma estratégia para a revitalização e promoção do desenvolvimento local, espalhando-se por muitas cidades ao redor do mundo. Essas iniciativas, que dependem da participação ativa e do investimento dos proprietários e locatários de imóveis locais, frequentemente enfrentam desafios em termos de obtenção de financiamento adequado e sustentável. Assim, surge a necessidade de se explorar mecanismos de financiamento inovadores que possam proporcionar suporte financeiro estável para BIDs, ao mesmo tempo em que incentivam a participação ativa dos *stakeholders* no desenvolvimento local.

A proposta deste *policy paper* é analisar a possibilidade de financiar BIDs em municípios brasileiros por meio de um sistema de descontos tributários, inspirado no modelo da Lei Rouanet, aplicado ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O modelo da Lei Rouanet, que tem sido utilizado com sucesso no país, desde os anos 1990, para financiar projetos culturais por meio de incentivos fiscais, poderia ser adaptado para o contexto dos BIDs. Esse mecanismo poderia permitir que proprietários ou locadores de imóveis, que contribuam diretamente para a melhoria do distrito comercial onde estão localizados, se beneficiem de descontos ou isenções fiscais, por meio da compensação de parte dos recursos que investiram no local.

Neste *policy paper*, avaliamos a viabilidade legal, financeira e socioeconômica dessa abordagem, bem como os possíveis impactos e desafios em sua implementação. Buscamos, assim, fornecer uma análise abrangente que possa informar e embasar tomadores de decisão sobre a potencialidade desse modelo de financiamento para BIDs. Também destacamos a importância de se estabelecer salvaguardas adequadas para garantir a equidade, a transparência e a prestação de contas no uso desses incentivos fiscais.

Com essa análise, buscamos contribuir para o debate sobre o financiamento de BIDs e sugerir possíveis caminhos para a inovação nesse campo.



“Gostaríamos de agradecer a Victor Carvalho Pinto. Seus comentários e sugestões contribuíram significativamente para a versão final deste paper.”

## II. *Business Improvement Districts*: conceitos e desafios de financiamento

### II.I O que são *Business Improvement Districts*

*Business Improvement Districts* (BIDs) são áreas geográficas definidas dentro de uma cidade onde os proprietários ou locatários de imóveis concordam em investir coletivamente em melhorias locais, para além dos serviços públicos padrão de zeladoria e manutenção urbana. Os BIDs são observados em cidades em todo o mundo e têm sido usados, desde os anos 1970, como uma ferramenta eficaz para impulsionar o desenvolvimento econômico, melhorar a qualidade de vida e fortalecer as comunidades locais.

Os BIDs são estabelecidos em áreas definidas, nas quais proprietários e locatários de imóveis comerciais se unem para investir em melhorias em sua comunidade empresarial. Essas áreas são gerenciadas por organizações privadas sem fins lucrativos – autorizadas pelo poder público – e os negócios da área passam a pagar, normalmente de forma compulsória, um imposto extra para ajudar a financiar projetos que visam a melhorar a aparência, segurança e atratividade do local, caso o BID seja aprovado pela comunidade da área. Em casos menos frequentes, a participação dos membros é estritamente voluntária – o que pode gerar certa insegurança no desenvolvimento das ações do BID e dificultar a manutenção de projetos no longo prazo.

Os BID são criados por um período específico, geralmente de cinco anos, e podem ser renovados, desde que os membros concordem em continuar financiando a associação. As organizações que gerenciam as melhorias do bairro podem utilizar os recursos financeiros obtidos por meio de taxas adicionais para ações diversas, tais como limpeza urbana, segurança, promoção turística, marketing,

revitalização de espaços públicos, eventos culturais, entre outros. Essas melhorias têm como objetivo beneficiar a comunidade local, atrair investimentos, melhorar a infraestrutura e impulsionar o desenvolvimento econômico da região.

Para entender o conceito, pode-se pensar no funcionamento dos shopping centers, empreendimentos que são administrados por uma entidade responsável por alugar espaços a diversos inquilinos. Os inquilinos, por sua vez, pagam uma taxa para cobrir a manutenção das áreas comuns e para financiar atividades de divulgação das lojas e do complexo. Esse mesmo princípio é aplicado aos BIDs, os quais fornecem serviços complementares aos oferecidos pelos governos locais por meio de organizações sem fins lucrativos responsáveis por sua gestão.

Entre os casos mais conhecidos no mundo, destaca-se a cidade de Nova Iorque, onde há hoje 76 BIDs, em diferentes áreas. O BID mais famoso é o de Times Square, um local com um grande número de visitantes, alta densidade, comércio pujante e vasta oferta cultural. Mas também existem BIDs em áreas pequenas, como são os casos de uma rua comercial em Long Island (ilha no estado de Nova Iorque) e de outra pequena rua no Bronx (bairro ao norte da ilha de Manhattan), que conseguiram se organizar para impulsionar a dinâmica do comércio e o desenvolvimento econômico em áreas menos conhecidas e visitadas. No total, segundo informações do NYC Small Business Services, os BIDs de Nova Iorque agregam 93 mil negócios, mantêm 129 locais públicos e investem anualmente 167 milhões de dólares.

Nos Estados Unidos, esse é um modelo consolidado, com mais de 2.500 BIDs ativos no

país. Trata-se de um instrumento urbanístico que vem se disseminando pelo mundo, em toda América do Norte, Europa e – com variações de modelagem –, também no México, na África do Sul, no Oriente Médio e na Ásia. Os BIDs mostram como o espaço público é decisivo para a qualidade de vida e para percepção positiva da população de um lugar. E mostram também como a alternância nos governos, nos poderes locais, acaba tendo impacto na qualidade dos serviços.

Os BIDs são tidos como uma forma de melhorar a qualidade de vida em áreas urbanas e de torná-las mais atraentes para as empresas e para os consumidores. Eles permitem que as empresas trabalhem em conjunto para alcançar objetivos comuns e fornecer serviços e benefícios adicionais que vão além do que é fornecido pelo governo local.

## **II.II Financiamento de BIDs: desafios atuais**

O financiamento é um componente crítico para o sucesso dos BIDs. A maioria é financiada por meio de uma taxa especial compulsória que é aplicada aos proprietários e locatários de imóveis dentro do distrito. No entanto, esse modelo de financiamento tem seus desafios. A dependência de taxas pode limitar a capacidade de um BID de realizar projetos de grande escala ou de longo prazo, que podem exigir um investimento inicial significativo. Além disso, a variabilidade na capacidade de pagamento dos proprietários de imóveis pode criar desigualdades na contribuição para o BID, potencialmente levando a conflitos dentro da comunidade.

Um desafio adicional é a necessidade de demonstrar o valor contínuo do BID aos contribuintes. Muitos proprietários de imóveis podem ser céticos em relação à taxa adicional

e podem não ver o valor direto dos serviços e melhorias fornecidos pelo BID. Isso pode levar a uma resistência ao pagamento da taxa especial, incentivando a inadimplência e criando desafios de sustentabilidade financeira para o BID. Nos casos em que a participação é voluntária, pode haver um fenômeno que os economistas chamam de *free rider*, situação em que um indivíduo ou grupo se beneficia dos recursos, bens ou serviços fornecidos por outros, sem contribuir proporcionalmente para o seu custo ou provisão.

Dado esses desafios, é imperativo explorar novas abordagens para o financiamento de BIDs que possam proporcionar uma fonte de financiamento mais estável e equitativa, ao mesmo tempo incentivando a participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis no desenvolvimento do distrito.

## **III. A Lei Rouanet e a aplicação de incentivos fiscais para financiamento de projetos**

### **III.I Entendendo a Lei Rouanet**

A Lei Rouanet, formalmente reconhecida como Lei nº 8.313/1991, representa um dos principais mecanismos de fomento à cultura no Brasil, fornecendo uma estrutura legal para que empresas e indivíduos possam direcionar uma parte dos impostos devidos para financiar projetos culturais. Esta lei foi responsável por instaurar o Programa Nacional de Apoio à Cultura (PRONAC), que engloba três mecanismos fundamentais: o Fundo Nacional da Cultura (FNC), o incentivo fiscal e o Fundo de Investimento Cultural e Artístico (FICART).

O Fundo Nacional da Cultura (FNC) é um fundo público destinado a promover a diversidade cultural brasileira a partir do financiamento de

projetos culturais. O FNC distribui os recursos por meio de uma série de programas e ações que beneficiam desde a preservação do patrimônio cultural até a produção de novas obras artísticas.

Por sua vez, o Fundo de Investimento Cultural e Artístico (FICART), embora menos conhecido, tem o objetivo de captar recursos no mercado financeiro para financiar projetos de alto valor cultural e artístico. O FICART é regido por normas específicas, sendo um fundo privado e que não proporciona a isenção fiscal como o mecanismo de incentivo fiscal da Lei Rouanet.

Já o mecanismo de incentivo fiscal, amplamente conhecido como Lei Rouanet, é o mais utilizado dos três. Ele funciona como um estímulo para que empresas e cidadãos invistam na cultura, ao permitir a dedução de até 6% para pessoas jurídicas e 4% para pessoas físicas do imposto de renda devido, desde que esse valor seja destinado a projetos culturais aprovados pelo Ministério da Cultura. O procedimento de compensação ocorre no momento da declaração anual do imposto de renda, quando o valor investido em projetos culturais é deduzido, seguindo os limites estabelecidos pela lei.

Essa metodologia de financiamento da cultura permite que uma variedade de projetos, incluindo filmes, peças de teatro, exposições de arte, livros, entre muitos outros, possam ser realizados com a contribuição direta de empresas e cidadãos, sem a necessidade de desembolso direto dos cofres públicos. Ela permite que qualquer cidadão ou empresa possa propor um projeto cultural e ter acesso a esses recursos, desde que o projeto seja aprovado pelo Ministério da Cultura.

### **III.II Aplicação de incentivos fiscais em outros setores**

A aplicação de incentivos fiscais como método de financiamento não se limita ao setor cultural. Em todo o mundo, incentivos fiscais têm sido usados para estimular o desenvolvimento econômico, a pesquisa e o desenvolvimento, o investimento em infraestrutura e a sustentabilidade ambiental.

No Brasil, em nível nacional, há legislações que se utilizam de mecanismos similares de incentivo fiscal para a área do esporte (Lei nº 11.438/2006), dos direitos da criança e do adolescente (Lei nº 8.069/1990) e do idoso (Lei nº 12.213/2010), que permitem que empresas façam doações a projetos desportivos, previamente aprovados pelo poder público, ou diretamente aos fundos de assistência social, para, posteriormente, abater o valor doado do imposto de renda devido, até um limite estabelecido por lei. Dessa forma, não há subsídio fiscal, apenas a garantia de que o recurso dos impostos seja destinado a um fim específico.

No contexto do financiamento de BIDs, a proposta deste policy paper é adaptar o mecanismo de incentivos fiscais da Lei Rouanet para permitir que proprietários de imóveis apliquem uma porcentagem de seu IPTU em projetos de melhorias dentro do BID. Isso poderia incentivar a participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis no desenvolvimento do distrito, ao mesmo tempo que poderia proporcionar uma fonte de financiamento estável e sustentável para os BIDs.

No entanto, é importante notar que a aplicação de incentivos fiscais tem seus desafios. Esses incluem a necessidade de garantir a equidade, a transparência e a prestação de contas na alocação e utilização dos incentivos fiscais, bem como a necessidade de avaliar o impacto econômico e social dos incentivos. Esses desafios serão discutidos em detalhes nas seções subseqüentes deste documento.



#### **IV. Proposta de financiamento de BIDs por meio de descontos no IPTU: um modelo à la Lei Rouanet**

##### **IV.I Descrição do modelo proposto**

A proposta central deste policy paper é a implementação de um sistema de descontos tributários, inspirado no modelo da Lei Rouanet, aplicado ao IPTU para financiamento de BIDs em cidades brasileiras. Neste modelo, os proprietários ou locatários de imóveis localizados na área do BID poderiam aplicar diretamente uma porcentagem de seu IPTU no financiamento da organização responsável pela zeladoria da área, e/ou em projetos específicos de melhorias dentro do distrito, beneficiando-se de uma isenção correspondente.

Elegibilidade para o desconto do IPTU: no modelo proposto, um projeto dentro de um BID, ou a própria organização em si, poderia se candidatar ao financiamento se cumprisse certos critérios pré-estabelecidos. Esses critérios poderiam incluir fatores como potencial de impacto na qualidade de vida local, viabilidade econômica, respeito à preservação do patrimônio histórico-cultural local, dentre outros. Um órgão ou comissão municipal responsável por BIDs seria responsável por avaliar e aprovar organizações e/ou projetos elegíveis.

Contribuição para projetos BID: uma vez aprovado um projeto BID para financiamento, proprietários ou inquilinos de imóveis dentro do BID poderiam optar por contribuir financeiramente para o projeto. Esta contribuição seria feita na forma de uma doação direta para a organização social encarregada de gerenciar o BID no qual a propriedade está localizada. A lei municipal que instituir o BID poderá definir sua estrutura, incluindo critérios como a livre adesão para proprietários e a obrigatoriedade de prestação de contas de forma transparente.

Cálculo do desconto do IPTU: após a doação, empresas e cidadãos doadores teriam o direito de deduzir o montante doado de seus impostos municipais devidos, até um limite determinado pela legislação municipal. O cálculo do desconto no IPTU seria proporcional ao valor investido, obedecendo ao limite máximo estabelecido. Por exemplo, se a legislação municipal estabelece que até 10% do IPTU pode ser revertido para projetos BID, um proprietário que paga R\$ 10 mil de IPTU poderia investir até R\$ 1 mil em projetos aprovados e receber o desconto correspondente em seu imposto devido.

Documentação e transparência: seriam exigidos comprovantes de doação e certidões de conformidade dos projetos, garantindo a veracidade e a legitimidade do processo. Para garantir a transparência, os detalhes dos projetos e os montantes doados a eles seriam tornados públicos.

Distribuição do financiamento: o valor doado seria canalizado diretamente para o financiamento de um projeto específico ou para o financiamento das atividades correntes da organização responsável pela gestão do BID. Assim, as melhorias dentro do BID seriam financiadas pelos próprios beneficiários dessas melhorias, criando um círculo virtuoso de investimento local e melhorias.

Esse modelo visa a garantir que os fundos fiscais sejam utilizados para melhorias urbanas tangíveis no local especificado. Isso serviria como um incentivo para atrair empresas para o BID, melhorando a qualidade geral da área, sem implicar subsídios ou privilégios fiscais para determinadas áreas ou setores da economia.

Considerando essas características singulares, a proposta é criar um tipo específico de BID, adequado à realidade brasileira, seguindo a ideia de financiamento por meio de incentivos fiscais – uma inovação que pode vir a ser denominada de Área de Revitalização Compartilhada (ARC).

#### **IV.II Benefícios potenciais e incentivos à participação dos proprietários e locatários de imóveis**

Há uma série de benefícios potenciais deste modelo de financiamento para BIDs. Primeiramente, o modelo poderia proporcionar uma fonte de financiamento estável e sustentável para BIDs, permitindo que se realizem projetos de maior escala e de longo prazo.

Em segundo lugar, o modelo pode incentivar a participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis no desenvolvimento do distrito. Ao permitir que os proprietários de imóveis invistam uma parte de seu IPTU em projetos locais, eles teriam um interesse direto no sucesso desses projetos, incentivando uma maior participação e envolvimento no BID.

Terceiro, o modelo poderia ajudar a superar alguns dos desafios de financiamento atuais enfrentados pelos BIDs. Ao permitir que os proprietários de imóveis financiem diretamente projetos locais utilizando recursos que seriam pagos de IPTU, isso poderia ajudar a superar a resistência ao pagamento da taxa especial e demonstrar o valor direto dos serviços e melhorias fornecidos pelo BID.

Finalmente, ao incentivar o investimento local e a participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis, este modelo de financiamento poderia ajudar a fortalecer as comunidades locais,

melhorar a qualidade de vida e impulsionar o desenvolvimento econômico dentro do BID – podendo, por exemplo, ser aplicado em projetos de intervenção urbana para dinamizar áreas da cidade consideradas deterioradas.

Além dos benefícios mencionados, este modelo de financiamento também pode explorar outras fontes de receita, complementando o financiamento obtido por meio do IPTU. Por exemplo, conforme proposta do economista urbano Donald Shoup, os BIDs poderiam arrecadar fundos adicionais por meio da gestão e cobrança por estacionamentos de rua dentro de suas áreas.

### **V. Análise de viabilidade**

#### **V.I Viabilidade legal**

No Brasil, existem barreiras jurídicas para a implementação dos BIDs, uma vez que a Constituição Federal proíbe tanto a destinação vinculada da receita de impostos quanto a criação de impostos por entidades privadas, mesmo comunitárias, pois a função de tributação é de competência exclusiva do poder público. No entanto, em vez de criar novos impostos, a proposta aqui tratada seria utilizar um sistema de incentivos fiscais, similar ao da Lei Rouanet, que permite a empresas e indivíduos deduzirem do imposto devido os valores destinados a projetos culturais.

De acordo com a solução proposta, a competência dos municípios em criar, cobrar e administrar o IPTU, incluindo a definição de suas alíquotas e a concessão de isenções, permaneceria intacta. Nesse modelo, os municípios também teriam a capacidade de implementar descontos no IPTU, desde que esses descontos estejam em

conformidade com a Constituição Federal e com as normas gerais de direito tributário estabelecidas pela União.

A proposta sugere a criação de um mecanismo que permitiria aos proprietários de imóveis que investirem em melhorias no distrito em que estão localizados, obterem um desconto no IPTU. Esse desconto seria uma forma de incentivo fiscal, o que, em princípio, não seria uma vinculação de receita de impostos, mas sim uma redução do valor do imposto devido com base em critérios específicos. A finalidade deste incentivo fiscal é promover a revitalização urbana e a responsabilidade social corporativa.

Para implementar tal sistema, é necessário aprovar legislação em nível municipal, uma vez que, no Brasil, o IPTU é um imposto municipal. Esta legislação teria que definir claramente os critérios para a elegibilidade das organizações e/ou dos projetos, a porcentagem do IPTU que poderia ser aplicada aos projetos e os procedimentos para a aplicação e administração dos descontos. Uma alternativa adicional poderia envolver uma eventual revisão e modificação do Código Tributário Nacional, a fim de incorporar essa estrutura de incentivo fiscal, estabelecendo assim uma previsão legal para sua aplicação no nível municipal.

Já no nível federal, vale notar que há atualmente uma Proposta de Emenda à Constituição (PEC) em tramitação relevante para a discussão sobre BIDs. A PEC 415/2018, proposta pelo Deputado Pedro Paulo do PSD/RJ, propõe a inclusão do artigo 149-B na Constituição Federal, que permitiria aos municípios e ao Distrito Federal a instituição, de acordo com as respectivas leis, de uma contribuição para o custeio de obras de revitalização econômica

de áreas urbanas determinadas, localizadas em seus respectivos territórios.

A cobrança dessa contribuição estabelece um novo mecanismo legal que poderia ser usado para implementar um modelo semelhante ao dos BIDs. No entanto, a forma exata como isso poderia ser feito dependerá das regulamentações estabelecidas pela Lei Complementar da União e das leis municipais ou do Distrito Federal. A política de incentivos fiscais do IPTU proposta por esse artigo poderia ser uma política complementar adotada pelos municípios ou pelo Distrito Federal para viabilizar a revitalização de áreas urbanas – e que poderia ocorrer independentemente da aprovação da PEC 415/2018.

É importante notar, no entanto, que a implementação de incentivos fiscais é uma questão complexa que pode ter várias implicações legais, financeiras e socioeconômicas. Embora seja um processo complexo, existem precedentes legais para a criação de incentivos fiscais municipais – o que indica que essa proposta é viável do ponto de vista legal, desde que esteja em conformidade com as normas constitucionais e tributárias em vigor.

## **V.II Viabilidade financeira**

A viabilidade financeira desta proposta dependerá em grande parte da disposição dos proprietários de imóveis em participar do programa e da capacidade dos BIDs de gerenciar os recursos recebidos e de desenvolver e implementar projetos que atendam às necessidades e interesses dos proprietários de imóveis. Além disso, a implementação do programa irá requerer recursos para administração e fiscalização, que precisarão ser levados em consideração no planejamento financeiro de uma proposta nesse sentido.

Um estudo de viabilidade financeira para a implantação de um BID em uma área da cidade geralmente envolve uma análise detalhada das receitas e despesas esperadas, bem como a avaliação do potencial de geração de receitas e os benefícios econômicos resultantes do BID. Alguns passos devem ser considerados deste estudo:

1. Definição dos objetivos: estabelecimento dos objetivos do BID e identificação dos benefícios que se espera alcançar, como melhoria da infraestrutura, segurança, marketing e promoção da área, entre outros.

2. Identificação da área do BID: Delimitação da área geográfica específica que será abrangida pelo BID. Isso ajudará a delimitar os potenciais contribuintes e os benefícios direcionados.

3. Avaliação das despesas: identificação das despesas esperadas para a operação e administração do BID, como contratação de pessoal, melhoria de infraestrutura, segurança, serviços de limpeza e promoção da área.

4. Estimativa das receitas: Identificação das fontes potenciais de receita para o BID. Isso pode incluir uma taxa especial paga pelos proprietários de imóveis dentro do BID, parcerias com empresas locais, financiamento governamental ou outras fontes de financiamento.

5. Análise do potencial de geração de receita: avaliação da base tributária da área do BID e a capacidade de arrecadação da taxa especial, considerando fatores como o número de propriedades, avaliações imobiliárias, taxas de ocupação e potencial de crescimento econômico.

6. Cálculo da relação custo-benefício: comparação das despesas estimadas com as receitas projetadas

para determinar se o BID é financeiramente viável. Para isso, é importante analisar os benefícios econômicos esperados, como aumento do valor dos imóveis, crescimento do comércio local, atração de investimentos e melhoria da qualidade de vida. Vale considerar também o retorno sobre o investimento (ROI) esperado.

7. Realização de consultas e envolvimento das partes interessadas: Consulta aos proprietários de imóveis, empresários locais e outros stakeholders para obter feedback e apoio ao projeto. Vale considerar a realização de reuniões públicas, pesquisas e análises adicionais para obter uma visão mais completa.

8. Elaboração de relatório e plano de ação: Com base nas informações coletadas, elaboração de um relatório detalhado sobre a viabilidade financeira do BID, incluindo um plano de ação que estabeleça metas, estratégias de implementação, cronograma, estrutura de governança e medidas de avaliação.

### **V.III Viabilidade socioeconômica**

A análise socioeconômica da proposta considera diversos fatores, incluindo a disponibilidade de recursos, o impacto sobre as comunidades locais, o potencial de desenvolvimento econômico e a contribuição para metas mais amplas de sustentabilidade.

Benefícios econômicos: pelo mecanismo de descontos no IPTU, proprietários e locatários de imóveis são incentivados a investir em sua comunidade local. Isso pode trazer um fluxo significativo de investimento direcionado para os BIDs, fortalecendo a economia local. Por exemplo, hipoteticamente, se um BID abrangesse mil propriedades, com uma média de R\$ 10 mil de IPTU cada uma, e se a legislação municipal

permitisse um desconto de até 10% do IPTU para investimentos em projetos BID, isso poderia gerar R\$ 1 milhão por ano em investimento direto na comunidade local – sem a necessidade de se criar taxas adicionais.

Impacto comunitário e social: o investimento direcionado para os BIDs pode impulsionar a melhoria de infraestrutura urbana, a revitalização de áreas públicas e a implementação de projetos de desenvolvimento local. Essas melhorias podem beneficiar a comunidade local por meio do aumento da qualidade de vida – e também pode resultar em um aumento no valor dos imóveis.

Equidade e inclusão: é essencial que o programa seja projetado e implementado de maneira a promover a equidade e a inclusão. Isso pode exigir a implementação de salvaguardas para garantir que proprietários e locatários de todas as faixas de renda tenham a oportunidade de participar e de se beneficiar do programa. Por exemplo, pode ser necessário estabelecer cotas de aplicação mínima para projetos em setores de menor renda e/ou um teto diferenciado para o desconto do IPTU para propriedades de alto valor, a fim de evitar que os benefícios da iniciativa sejam excessivamente concentrados em proprietários de imóveis de maior renda.

Sustentabilidade: os projetos financiados pelo programa devem contribuir para metas mais amplas de sustentabilidade e de resiliência urbana. Isso pode ser alcançado estabelecendo-se critérios de elegibilidade que priorizem projetos que contribuam para a redução das emissões de carbono, a promoção da eficiência energética, a proteção da biodiversidade local e a adaptação às mudanças climáticas.

Em suma, a proposta tem um potencial significativo de viabilidade socioeconômica. No entanto, a implementação efetiva dependerá da criação de uma estrutura regulatória adequada e de uma gestão eficiente do programa.

## **VI. Desafios e impactos potenciais na implementação**

### **VI.I Desafios na implementação**

A implementação de um sistema de descontos tributários aplicado ao IPTU para financiar BIDs no Brasil representa um desafio significativo. Entre os principais obstáculos estão a necessidade de aprovação legislativa em nível municipal, a necessidade de desenvolver e implementar sistemas de administração e fiscalização eficazes e a necessidade de garantir a participação dos proprietários e locatários de imóveis.

Outro desafio é garantir que o sistema seja transparente e responsável, para evitar abusos e garantir que os benefícios do programa sejam distribuídos de forma justa. Isso pode exigir a criação de mecanismos de supervisão e auditoria, bem como a implementação de salvaguardas para proteger os interesses dos proprietários e locatários de imóveis da área e da comunidade em geral.

De acordo com a organização The BID Foundation, iniciativa do Institute of Place Management do Reino Unido, há três desafios cruciais para o futuro desenvolvimento dos BIDs. O primeiro é a integração dos BIDs em redes de governança mais abrangentes. O segundo desafio se refere à administração dos distritos, que enfrenta problemas que podem ser solucionados



por meio de melhorias nas estruturas de gestão, visando o melhor alinhamento dos interesses dos envolvidos. Por fim, a entidade destaca a necessidade de gerenciar a evolução dos BIDs e acompanhar as mudanças ocorridas no varejo dos centros urbanos, que podem afetar tanto o potencial de financiamento de muitos distritos quanto suas atividades.

Para a fundação, os BIDs que serão bem-sucedidos em acompanhar essas alterações serão aqueles que adotarem uma abordagem inclusiva, abrangendo todos os tipos de negócios e alcançando diferentes grupos, incluindo os residentes da área.

### **VI.II Impactos potenciais e medidas de mitigação**

Se implementado com os cuidados necessários, o modelo de financiamento proposto tem o potencial de trazer benefícios significativos, incluindo o fortalecimento das comunidades locais, a melhoria da qualidade de vida e o impulso ao desenvolvimento econômico.

No entanto, também há potenciais impactos que precisam ser considerados. Um deles é o potencial para a gentrificação, à medida que as melhorias no distrito podem levar ao aumento dos preços dos imóveis e à deslocação de residentes e empresas de baixa renda. Trata-se de um processo que pode ser equacionado de forma equilibrada. Para isso, é importante que os BIDs se esforcem para incluir uma ampla gama de projetos que beneficiem toda a comunidade e que uma parte significativa dos recursos arrecadados seja destinada à implementação de projetos com políticas específicas para proteger os residentes e empresas de baixa renda.

Além disso, é importante considerar o impacto potencial na receita do IPTU para o município.

Embora o programa possa resultar, inicialmente, em uma redução na receita do IPTU, isso pode ser equilibrado pelo aumento da atividade econômica e pelo valor dos imóveis dentro do BID – o que, posteriormente, pode compensar (e mesmo superar) uma eventual perda inicial de arrecadação por parte do município. Além disso, é importante lembrar que o objetivo do programa seria realocar uma parte da receita do IPTU para projetos locais – e não reduzir a receita total.

A título de exemplo, quando um investimento consegue melhorar de fato as condições urbanas de uma área, aumentando a atratividade do local para negócios e empreendimentos, o poder público consegue recuperar o que foi investido em termos de arrecadação. Por exemplo, o município de Balneário Camboriú, em Santa Catarina, em 2021, com o intuito de fortalecer a recuperação econômica após a retração causada pela pandemia da Covid-19, investiu R\$ 66,8 milhões numa obra de alargamento da faixa de areia da Praia Central, que passou de 25 para 70 metros. Com isso, além de ampliar o período de sol à tarde, uma vez que o mar foi recuado relativamente aos prédios da orla, o resultado foi o aumento da satisfação de turistas e moradores e a possibilidade de se receber, com conforto, um número maior de frequentadores.

Após o investimento em infraestrutura, observou-se a valorização dos imóveis na região, calculada em 10% pelo setor imobiliário – o que implicou aumento da arrecadação municipal com IPTU, com ITBI (cobrado na compra e venda de imóveis) e com ISS (aplicado a serviços). Assim, em dois anos, a prefeitura recuperou o investimento que fez e, a partir daí, a ampliação da arrecadação significou um “lucro” para o poder público, que passou a contar com uma receita fixa em patamar superior ao de antes da obra.

## VII. Conclusão e recomendações

A proposta de financiar Áreas de Revitalização Compartilhada (ARCs), uma nova modalidade de Business Improvement District (BID), por meio de descontos no IPTU, inspirada no modelo da Lei Rouanet, representa uma abordagem inovadora para superar os desafios de financiamento enfrentados por muitos BIDs. Este modelo tem o potencial de fornecer uma fonte de financiamento estável e sustentável para os BIDs, incentivar a participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis no desenvolvimento do distrito e fortalecer as comunidades locais.

No entanto, a implementação desta proposta também representa desafios significativos. Para que este modelo seja bem-sucedido, será necessária uma legislação clara em nível municipal, sistemas eficazes de administração e fiscalização, além da participação ativa dos proprietários e locatários de imóveis. Além disso, será necessário garantir que o programa seja implementado de forma a promover a equidade e a inclusão e evitar impactos negativos, como a gentrificação.

Recomenda-se que os municípios interessados em implementar este modelo de financiamento para BIDs sigam as seguintes etapas:

1. Realizar um estudo de viabilidade detalhado, incluindo uma análise legal, financeira e socioeconômica.

2. Consultar proprietários e locatários de imóveis, residentes, empresas e outras partes interessadas para obter feedback e garantir a adesão ao programa.

3. Desenvolver uma legislação clara que defina os critérios de elegibilidade dos projetos, a porcentagem do IPTU que poderá ser aplicada aos

projetos e os procedimentos para a aplicação e administração dos descontos.

4. Implementar sistemas eficazes de administração e fiscalização para garantir a transparência e a responsabilidade.

5. Monitorar e avaliar continuamente o programa para garantir que ele esteja atingindo seus objetivos e mitigar quaisquer impactos negativos.

Em última análise, o sucesso deste modelo de financiamento dependerá de uma implementação cuidadosa e do compromisso contínuo de todas as partes envolvidas. Com o planejamento e a implementação bem dimensionados, este modelo tem o potencial de transformar a forma como os BIDs são financiados e fortalecer as comunidades em todo o Brasil, representando um potencial de dinamizar áreas urbanas, gerar desenvolvimento e, enfim, melhorar a vida das pessoas que ali vivem e trabalham.

---

## Referências

- Ávila, P. C. (2022, Setembro 26). Desenvolvimento urbano por meio dos Business Improvement District. Caos Planejado. <https://caosplanejado.com/desenvolvimento-urbano-pelos-business-improvement-districts/>
- Davies, M. S. (1997). Business improvement districts. Wash. UJ Urb. & Contemp. L., 52, 187.
- Lores, R. J. (2023, Março 5). Funcionou em Chicago. Por que não no Rio? Brazil Journal. <https://braziljournal.com/funcionou-em-chicago-por-que-nao-no-rio/>
- Instituto Millennium. (2023, Março 10). Áreas de Revitalização Econômica: Como a gestão privada pode melhorar espaços públicos. Exame. <https://exame.com/colunistas/instituto-millennium/areas-de-revitalizacao-economica-como-a-gestao-privada-pode-melhorar-espacos-publicos/>
- Mitchell, J. (2001). Business improvement districts and the “new” revitalization of downtown. Economic Development Quarterly, 15(2), 115-123.
- dos Santos, M. R., & Pereira, I. O. (2022). Paradigma do equilíbrio versus paradigma do conflito: um olhar da análise espacial intraurbana para Balneário Camboriú. In N. Corrent (Org.), Ciências sociais aplicadas: Estado, organizações e desenvolvimento regional 2. Atena.
- dos Santos, M. R. (2022, Agosto 9). Cidades mais livres podem funcionar: lições do caso de Balneário Camboriú. Instituto Millennium. [https://www.institutomillennium.org.br/wp-content/uploads/2022/08/1LO\\_EXPLICA\\_BALNEARIO\\_CAI.pdf](https://www.institutomillennium.org.br/wp-content/uploads/2022/08/1LO_EXPLICA_BALNEARIO_CAI.pdf)
- Shoup, D. (2005). The high cost of free parking. APA Planners Press.
- Somos Cidade. (2021, Fevereiro 5). Business Improvement Districts impulsionam revitalização urbana com parcerias público-privadas. <https://somoscidade.com.br/2021/02/business-improvement-districts-impulsionam-revitalizacao-urbana-com-parcerias-publico-privadas/>
- The BID Foundation. (2019, Abril). A state-of-the-art review of Business Improvement Districts in the UK: setting the agenda for policy, practice and research.
- Ward, K. (2007). Business improvement districts: policy origins, mobile policies and urban liveability. Geography Compass, 1(3), 657-672.

---

millenium  
papers

A large, stylized sunburst logo composed of multiple triangular rays radiating from a central point, positioned behind the text 'millenium papers'.