

Outorga onerosa do direito de construir
(e de mudança de uso).

Sumário

- 1) Aspectos gerais (políticos, urbanísticos e jurídicos);
- 2) Pontos estratégicos para implementação e aplicação da outorga;
- 3) Outorga em Jundiai: fundamentos e ações necessárias;
- 4) Debates

Aspectos gerais

- A outorga é instrumento utilizado há décadas na Europa e nos EUA, e desembarcou no Brasil a partir da idéia de “solo criado” (ou desvinculação entre direito de propriedade e direito de construir);
- Décadas de 80/90 : “Operações interligadas” (São Paulo) e experiências esparsas em outros municípios, mediante leis específicas

Aspectos gerais

- está previsto em mais de 70% dos planos diretores aprovados no final dos anos 2000; porém
- dentre os instrumentos regulados pelo Estatuto da Cidade, é o de aplicação mais disseminada em cidades grandes e médias ;
- Não é instrumento arrecadatório, mas colabora no financiamento da cidade (aplicação exclusiva dos recursos);
- Tem natureza de preço público, e não de tributo.

Aspectos gerais

Estatuto da Cidade :

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

IX– justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (...)

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Aspectos gerais

Estatuto da Cidade :

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

(...)

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Aspectos gerais

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Aspectos gerais

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

Pontos estratégicos

1) A Fórmula:

- Deve dar segurança jurídica ao empreendedor, de maneira a permitir previsibilidade de custos; mas também
- recuperar as mais-valias decorrentes da intensificação de densidade demográfica.

Pontos estratégicos

√ exemplo de fórmulas (Santo André):

$$\mathbf{BE = At \times Vm \times Cp \times Ip}$$

Onde:

BE - Benefício Financeiro.

At - Área do Terreno.

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno.

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

Ip - Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Pontos estratégicos

✓ exemplo de fórmulas (São Paulo):

$$Ct = Fp \times Fs \times B$$

Onde: Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação: $vt \div CAb$, sendo vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Pontos estratégicos

2) A contrapartida:

√ Poderá ser financeira ou não (realização de obras, programas, etc.), mas sempre respeitando a recuperação de mais-valias e a destinação dos recursos;

√ é passível de parcelamento, mas deverá estar integralizada até a concessão do alvará de construção

Pontos estratégicos

3) Possíveis modulações:

√ Autorização caso a caso de um órgão público (por exemplo, Conselho do Plano Diretor ou assemelhado);

√ Definição de “estoques” (volumetria máxima) admitida por quadra ou por bairro.

Outorga em Jundiaí

√ **Art. 87** - São diretrizes para a Política de Urbanização e Uso do Solo:

II - o controle do adensamento construtivo em áreas com infraestrutura viária saturada ou em processo de saturação;

III - a promoção de adensamento construtivo e populacional em áreas de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infraestrutura instalada;

VI - a recuperação, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, dos recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e sua aplicação em obras de infraestrutura urbana, sistema viário necessário ao transporte coletivo, recuperação ambiental e habitação de interesse social;

Outorga em Jundiaí

√ Há inconsistência entre outorga de direito de construir, de mudança de uso e também de destinação dos recursos (p. ex., arts. 160 X art. 173- FUNDESURB);

√ ajuste de nomenclatura: Coeficiente de aproveitamento de aproveitamento no PD X Índice de aproveitamento na Lei de Zoneamento;

√ Desenvolver a fórmula: *A OUTORGA DE USO É APENAS PARA COLETIVO VERTICAL IV (potencial construtivo ou uso?)*

Muito obrigado!!!

E vamos ao debate!!!!