



**ESTATUTO DA
CIDADE**

Seminário Internacional

10 ANOS DO ESTATUTO DA CIDADE





Seminário Internacional
10 ANOS DO ESTATUTO DA CIDADE.

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

CAIXA

Ministério das
Cidades

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA

MINI CURSO 04: IMPLEMENTANDO A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MEU MUNICÍPIO

Vera F. Rezende e Fernanda Furtado
Universidade Federal Fluminense
Outubro de 2011





Seminário Internacional 10 ANOS DO ESTATUTO DA CIDADE.

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

CAIXA

Ministério das
Cidades

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM POBREZA

2ª PARTE:



ESTATUTO DA CIDADE

Da outorga onerosa do direito de construir

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.

Exercício

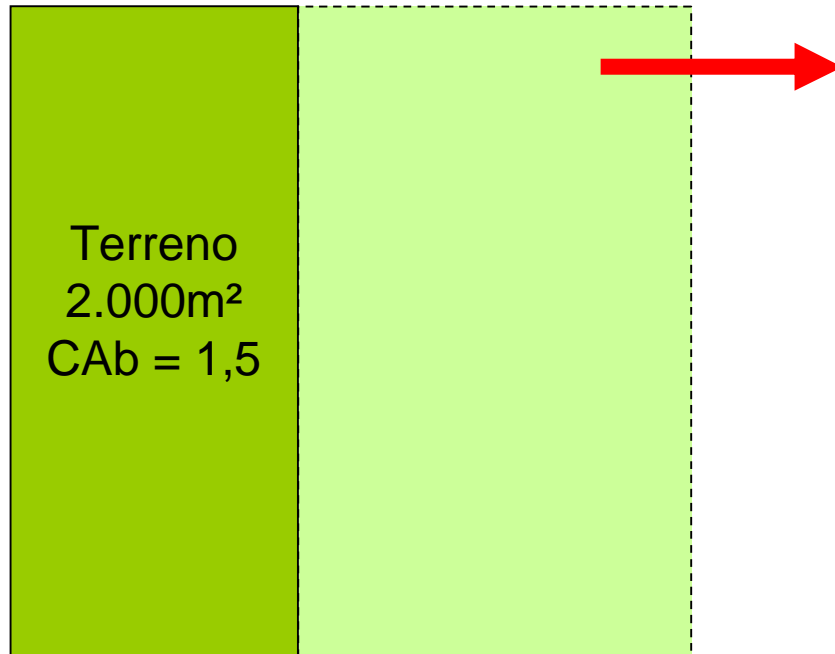
- Terreno – 2.000 m²
- CA básico = 1,5 ; CA máximo = 4,0
- Valor do terreno = R\$ 100/m²
- Construção pretendida: 6.600 m²

- Pergunta-se:
 - Que valor a municipalidade deve estabelecer como base para a contrapartida pela OODC?

OODC – bases de cálculo

- O valor do terreno está relacionado ao seu potencial construtivo
- O potencial construtivo adicional requerido vai agregar (mais-) valor ao terreno
- O novo potencial deve estar parametrizado pelo seu uso no terreno em questão
- A contrapartida tem como base o benefício econômico alcançado

Método do Terreno Virtual



**Terreno virtual
(similar ao terreno original)
necessário para acomodar
o potencial construtivo
adicional**

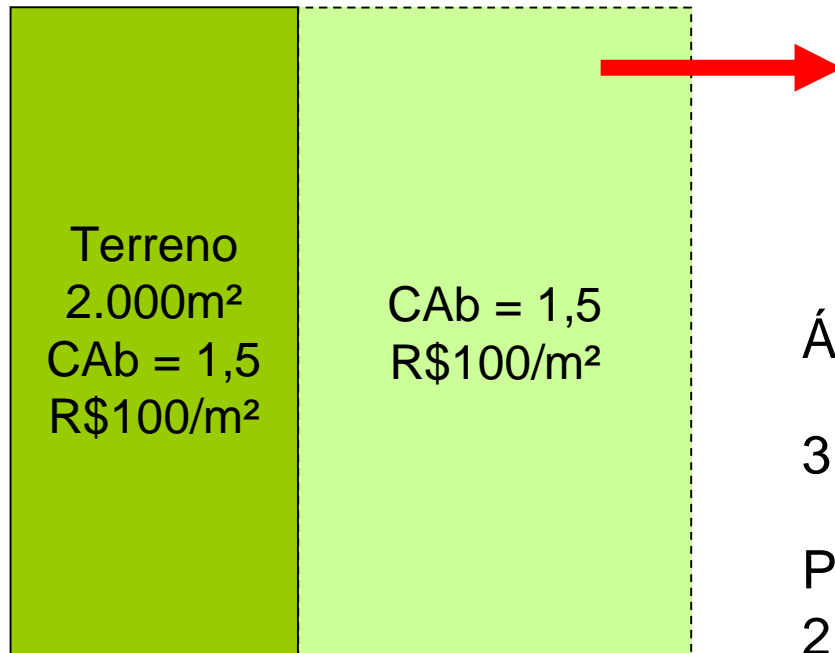
V_t - preço/ m² solo – R\$100/m²

Valor do terreno – R\$200.000

CA básico = 1,5
Potencial construtivo – 3.000 m²
CA máximo = 4,0
Potencial máximo total = 8.000 m²

Construção pretendida = 6.600m²
[CA equivalente = 6.600m²/2.000 = 3,3]
Área excedente (A_{exc.}) = 3.600 m²

Método do Terreno Virtual



**Terreno virtual
(similar ao terreno original)
necessário para acomodar o
potencial construtivo adicional**

Área construtiva excedente = 3.600m²

$3.600\text{m}^2 / 1,5 = 2.400 \text{ m}^2$ de terreno virtual

Preço equivalente?

$2.400\text{m}^2 \times \text{R}\$100/\text{m}^2 = \text{R}\240.000

Corresponde à valorização do terreno

Aplicação de fatores na cobrança da OODC

Exemplo: Fator de utilização (F) = 80%

$\text{OODC} = \text{R}\$240.000 \times 0.8 = \text{R}\192.000

Fórmula geral:
 $\text{OODC} = F \times (\text{Aexc.} / \text{CAb}) \times \text{Vt}$

ESTATUTO DA CIDADE

Da outorga onerosa do direito de construir

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.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 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 infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb

Argumentos em favor de um CAb único e unitário (1,0):

- Equidade** – mesmo índice para todos, ou seja, direitos iguais para todos os proprietários;
- Maior liberdade urbanística** que isso traz. Se todos os índices além de 1,0 são pagos, a definição de outros parâmetros perde o peso de valorizar diferentemente as áreas e passa a ter caráter eminentemente técnico – passa a ser o que é melhor, urbanisticamente, para cada área;
- Fiscal**, o cálculo da OODC fica extremamente fácil, é só multiplicar a área excedente pelo valor do terreno, não se complica com índices prévios existentes;...

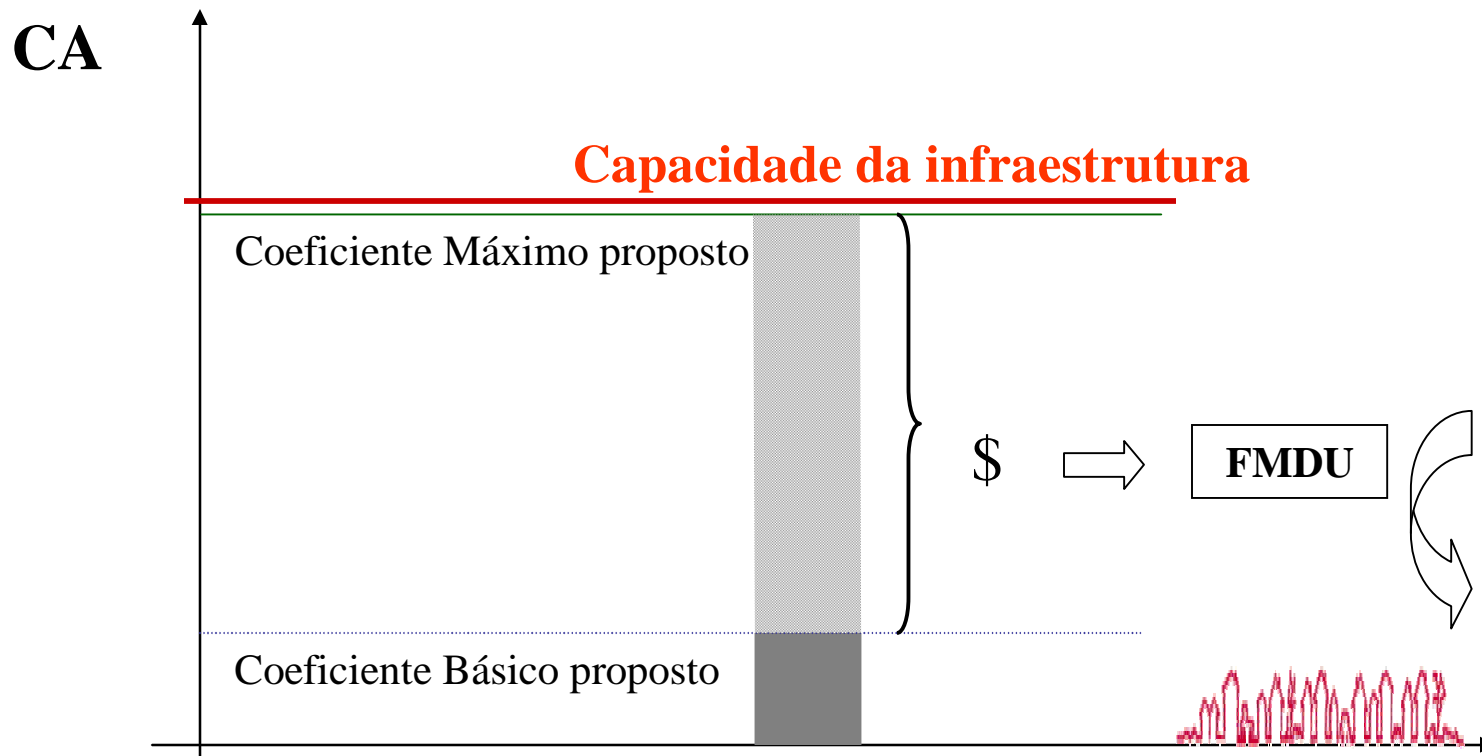
O Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb

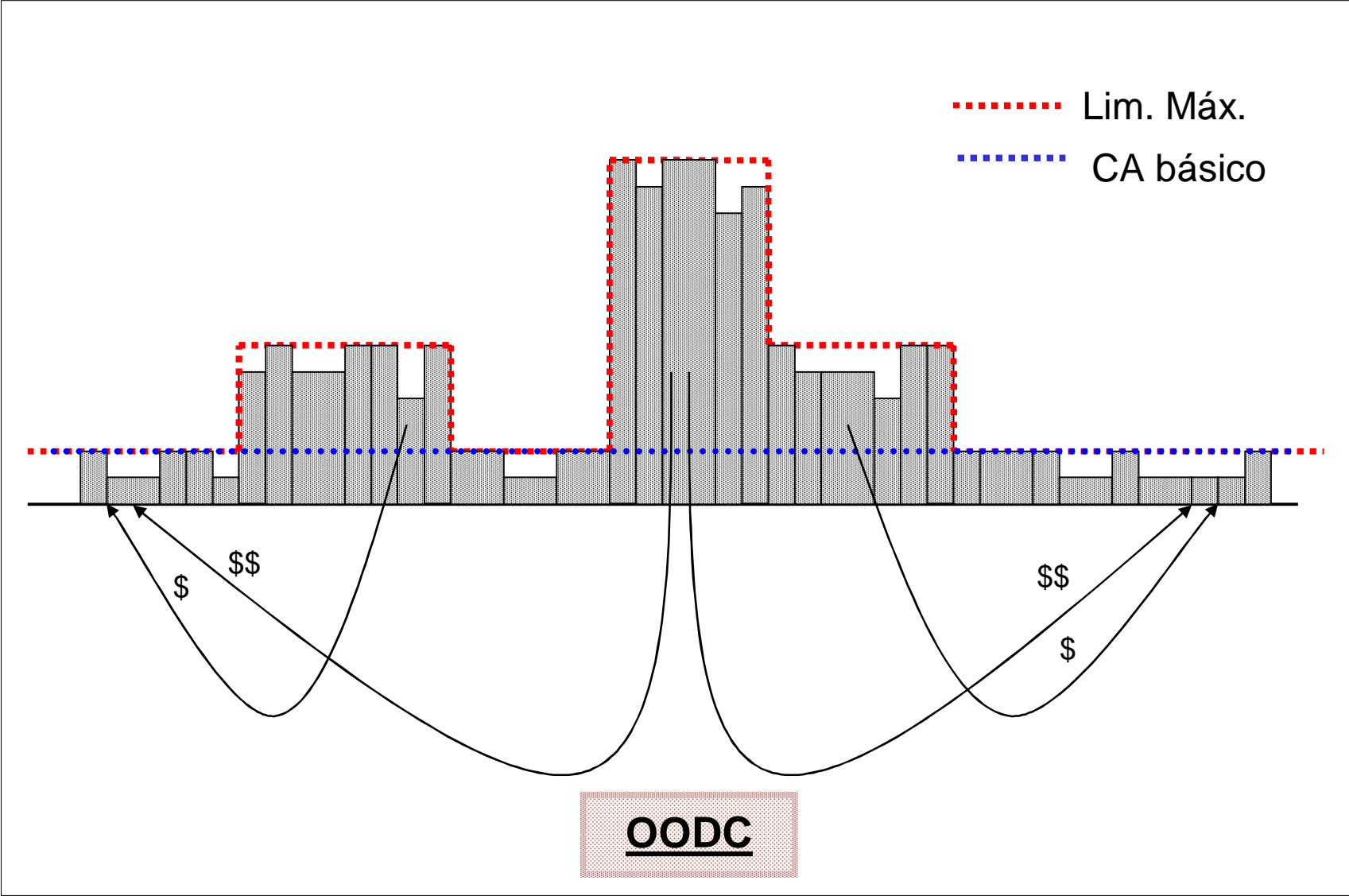
Argumentos em favor de um CAb único e unitário (1,0):

- Evita problemas na **relação com outros instrumentos** – por exemplo, se o índice básico geral é 1,0, instrumentos de proteção ambiental e preservação têm menor impacto;
- O **expurgo das expectativas** associadas à especulação com os preços dos terrenos, causadas pelo que as pessoas ‘acham’ que se pode fazer nos terrenos (independente da construção que exista no terreno);
- As necessárias **desapropriações por interesse público ou social** podem ser feitas pelo valor justo e certo dos imóveis (e não pelo maior valor que estes possam vir a alcançar com índices mais altos).

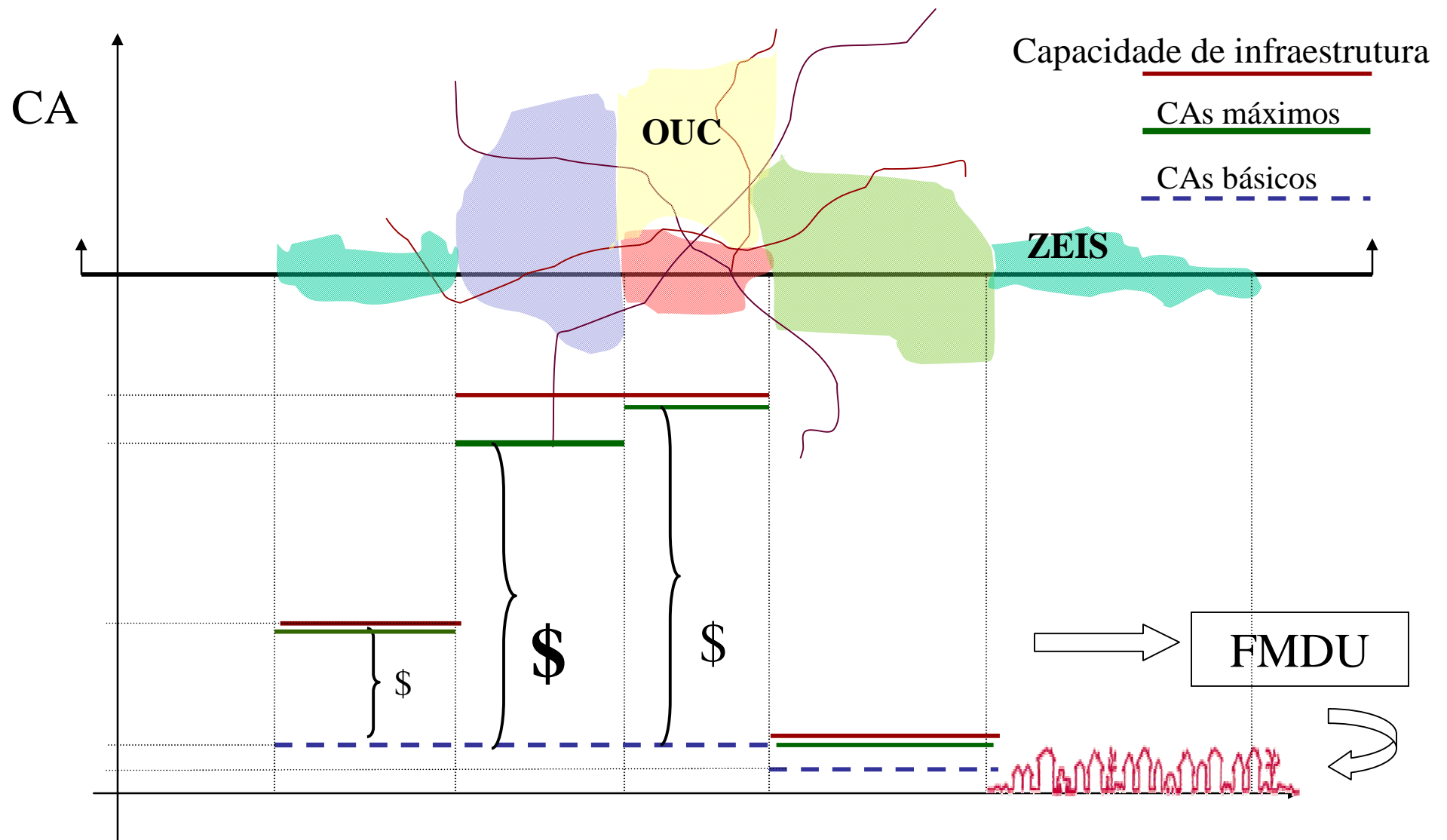
OODC

Art. 28 § 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.



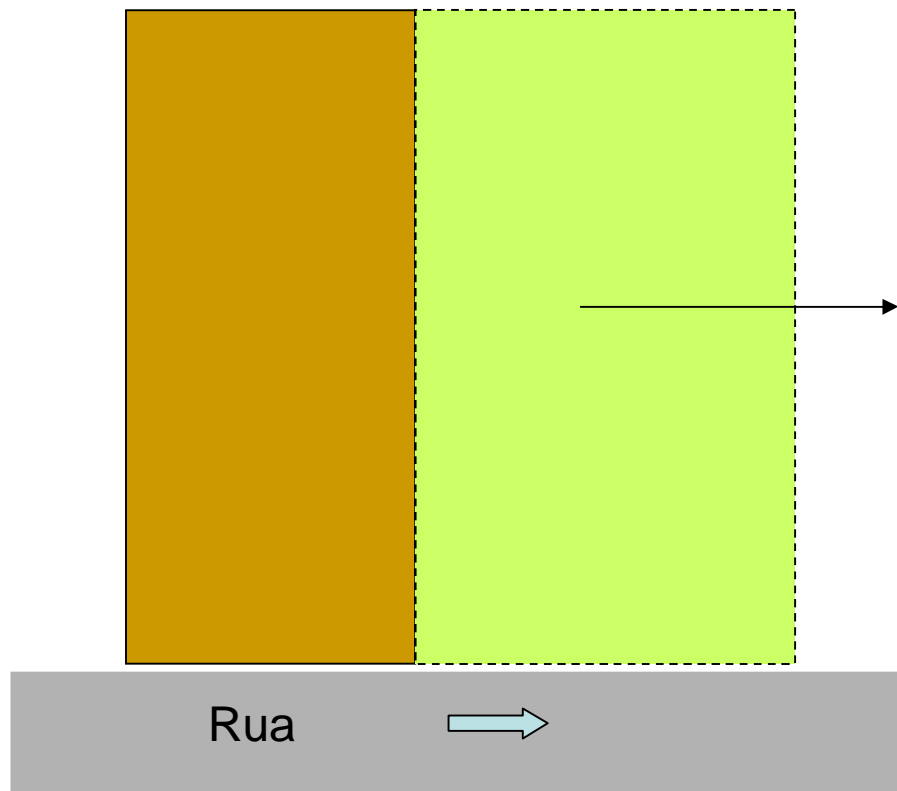


OODC – Aplicação em toda a cidade



Fonte: adaptado de Pedro Jorgensen, 2005

Método do “Terreno Virtual”



Terreno – 1.200 m²

Valor = R\$ 100,00 / m²

Terreno virtual necessário para
acomodar o potencial construtivo
adicional

Novo Plano Diretor

CA básico = 1.2

CA máximo = 3.2

Perguntas

- 1) Qual o valor excedente, ou seja, qual a valorização devida ao maior aproveitamento do terreno?
- 2) O valor excedente se transfere aos preços dos apartamentos?
- 3) Como se distribui a valorização entre o incorporador imobiliário e o proprietário do terreno?

Valorização do Terreno - Método do “Terreno Virtual”

Valor original do terreno: R\$ 120.000,00

(R\$100,00 / m² x 1.200 m² = R\$ 120.000,00)

Edificabilidade básica: 1.440 m² (segundo CA básico)

(1.200 m² x 1.2 = 1.440m²)

Nova edificabilidade potencial: 3.840 m² (segundo CA máximo)

(1.200 m² x 3.2 = 3.840 m²)

Edificabilidade adicional: 2.400 m²

(3.840 m² – 1.440 m² = 2.400 m²)

Que “terreno virtual”, idêntico ao anterior em suas condições originais, seria necessário para acomodar 2.400m² adicionais de construção?

2.400m² : 1.2 = 2.000 m² de terreno

Valor do “terreno virtual” = valorização do terreno =

2.000 m² x R\$100,00 / m² = R\$ 200.000,00

Perguntas

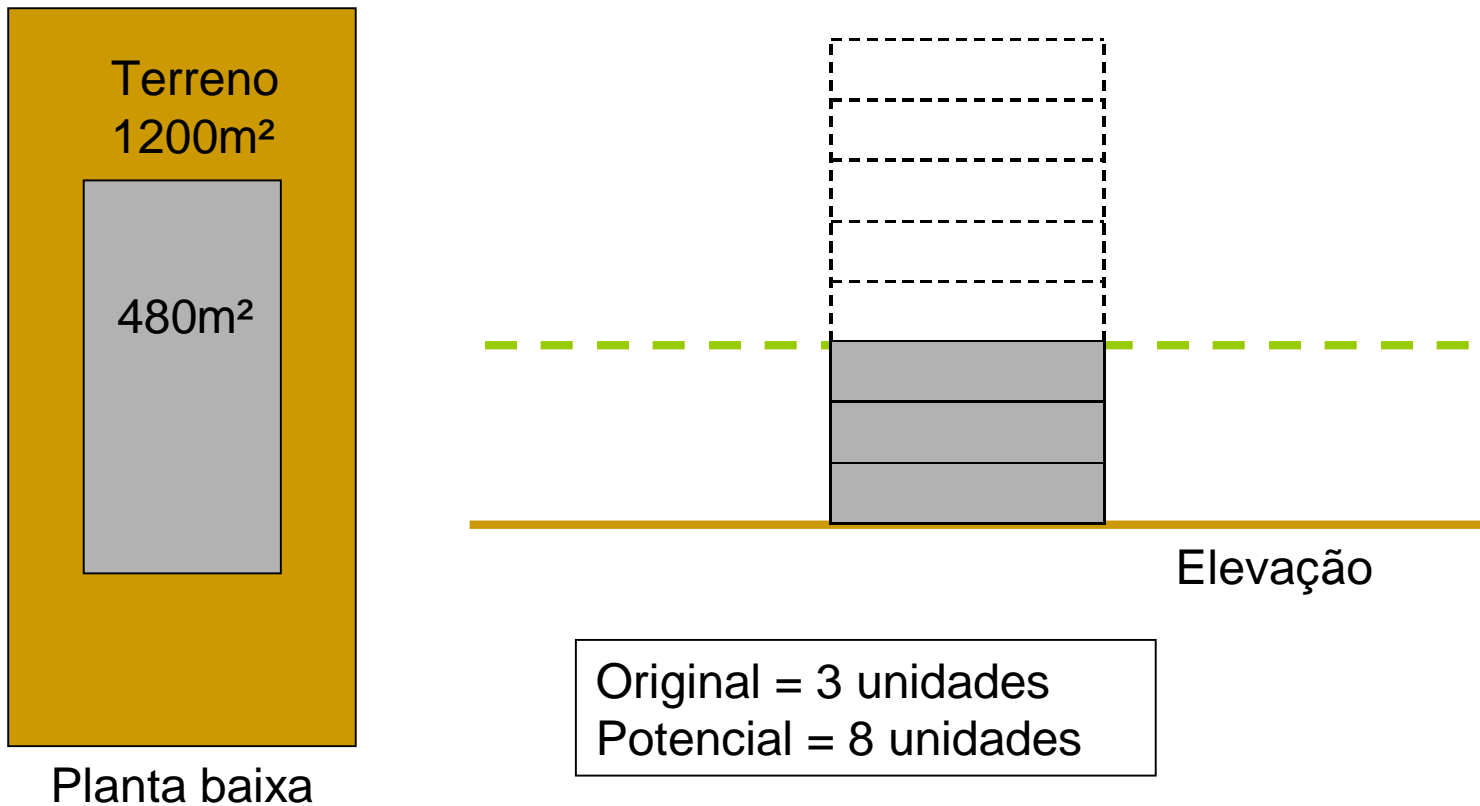
- 1) Qual o valor excedente, ou seja, qual a valorização devida ao maior aproveitamento do terreno?
- 2) O valor excedente se transfere aos preços das unidades?
- 3) Como se distribui a valorização entre o incorporador imobiliário e o proprietário do terreno?

“Terreno Virtual” sobreposto ao original (SOLO CRIADO)

Ex. Edificação original com 3 unidades (T.O. = 40%)

$ATE = 1.200m^2 \times 1.2 = 1440m^2$; $1440m^2 : 3 = 480m^2$

Potencial construtivo adicional = $2.400m^2 = 5$ unidades adicionais



Perguntas

- 1) Qual o valor excedente, ou seja, qual a valorização devida ao maior aproveitamento do terreno?
- 2) O valor excedente se transfere aos preços das unidades?
- 3) Como se distribui a valorização entre o incorporador imobiliário e o proprietário do terreno?

2. O VALOR EXCEDENTE SE TRANSFERE AOS PREÇOS DAS UNIDADES?

Quantidade original de unidades = 3

Valor original do terreno = R\$ 120.000,00

Valor residual do terreno em cada unidade (cota de terreno)=

$$\text{R\$ 120.000,00} : 3 = \text{R\$ 40.000,00}$$

Nova quantidade de unidades = 8

Novo valor do terreno =

$$\text{R\$ 120.000,00} + \text{R\$ 200.000,00} = \text{R\$ 320.000,00}$$

Novo valor residual do terreno em cada unidade =

$$\text{R\$ 320.000,00} : 8 = \text{R\$ 40.000,00}$$

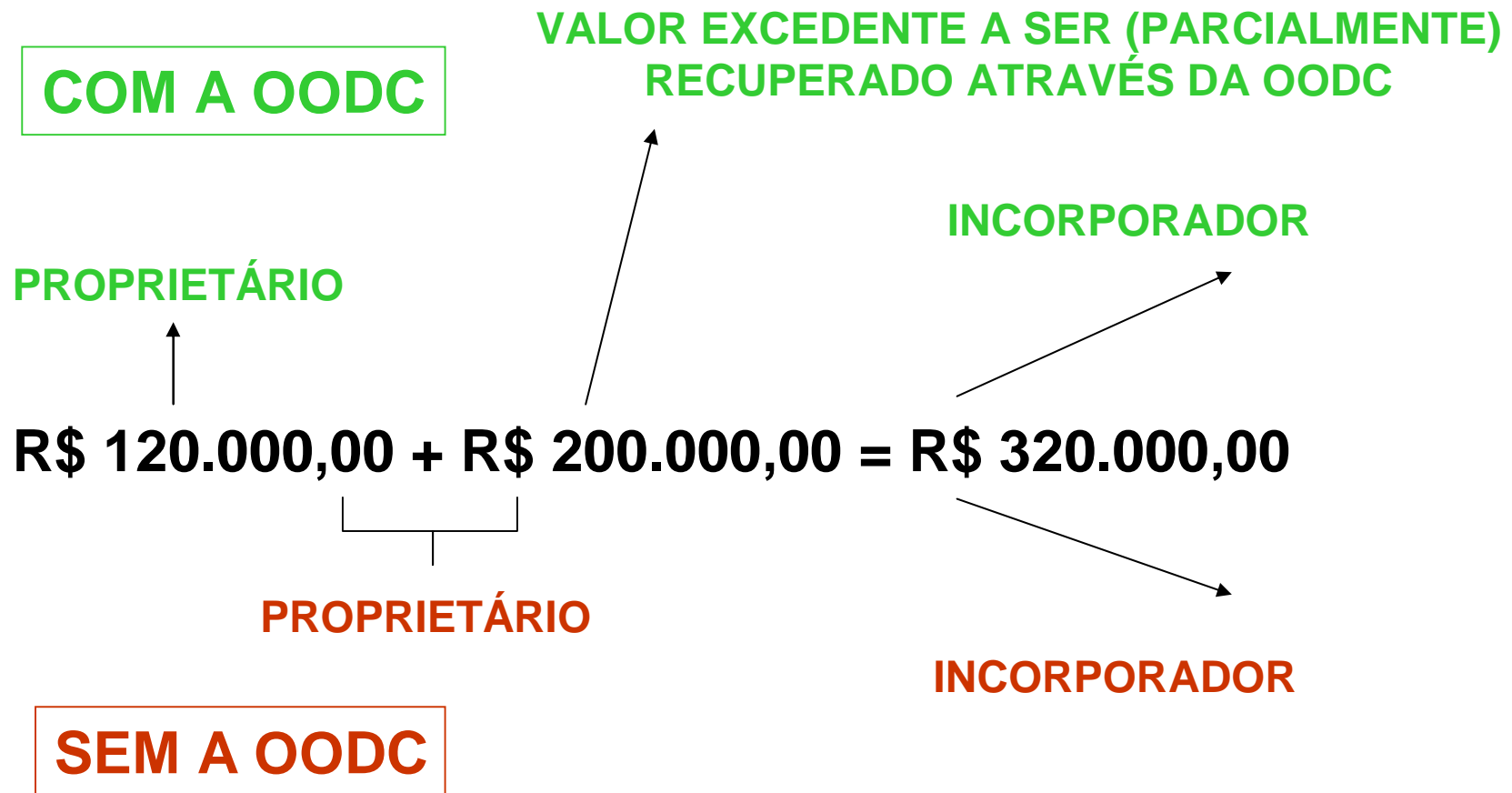
PORTANTO NÃO HÁ PORQUE TRANSFERIR!

Perguntas

- 1) Qual o valor excedente, ou seja, qual a valorização devida ao maior aproveitamento do terreno?
- 2) O valor excedente se transfere aos preços das unidades?
- 3) Como se distribui a valorização entre o incorporador imobiliário e o proprietário do terreno?

COM A ADOÇÃO DA NOVA EDIFICABILIDADE PARA A ÁREA:

Novo valor do terreno e sua distribuição:



Um elenco de questões...

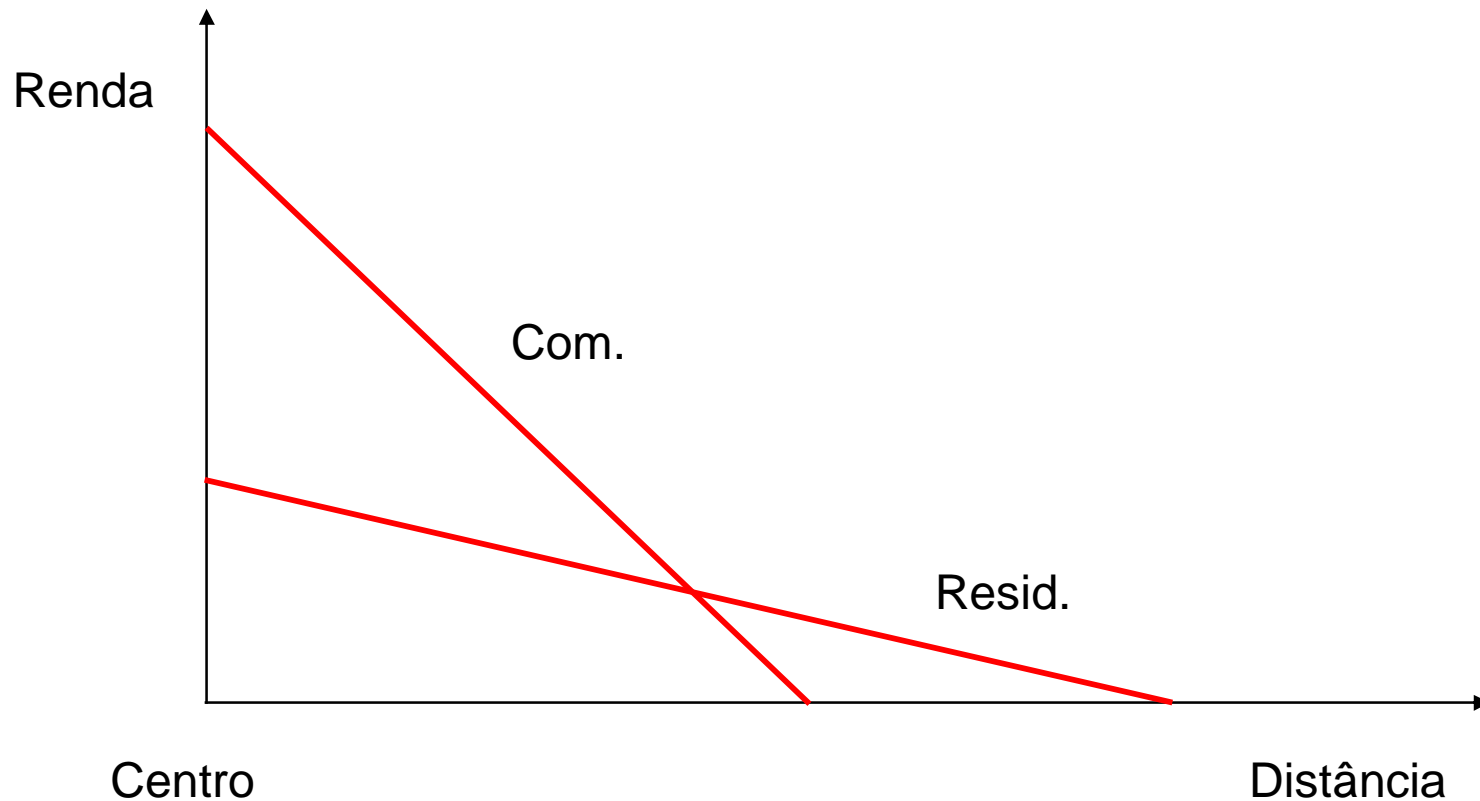
- E as possibilidades de isenção?
 - Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:
 - I – a fórmula de cálculo para a cobrança; **II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga**; III – a contrapartida do beneficiário.

A ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA OODC

- Assim como a OODC não encarece o preço final das unidades imobiliárias, não cobrá-la em determinadas situações não torna as unidades imobiliárias mais baratas.
- Esta afirmação está contida na noção básica de que o valor excedente dos terrenos, em função do seu maior aproveitamento, não se transfere ao preço final dos imóveis.
- Na verdade, no caso da isenção para a produção de habitação de interesse social, assim como na isenção parcial para outros usos, o que pode ocorrer é um incentivo a que o proprietário dê preferência ao comprador que proponha esses usos.

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

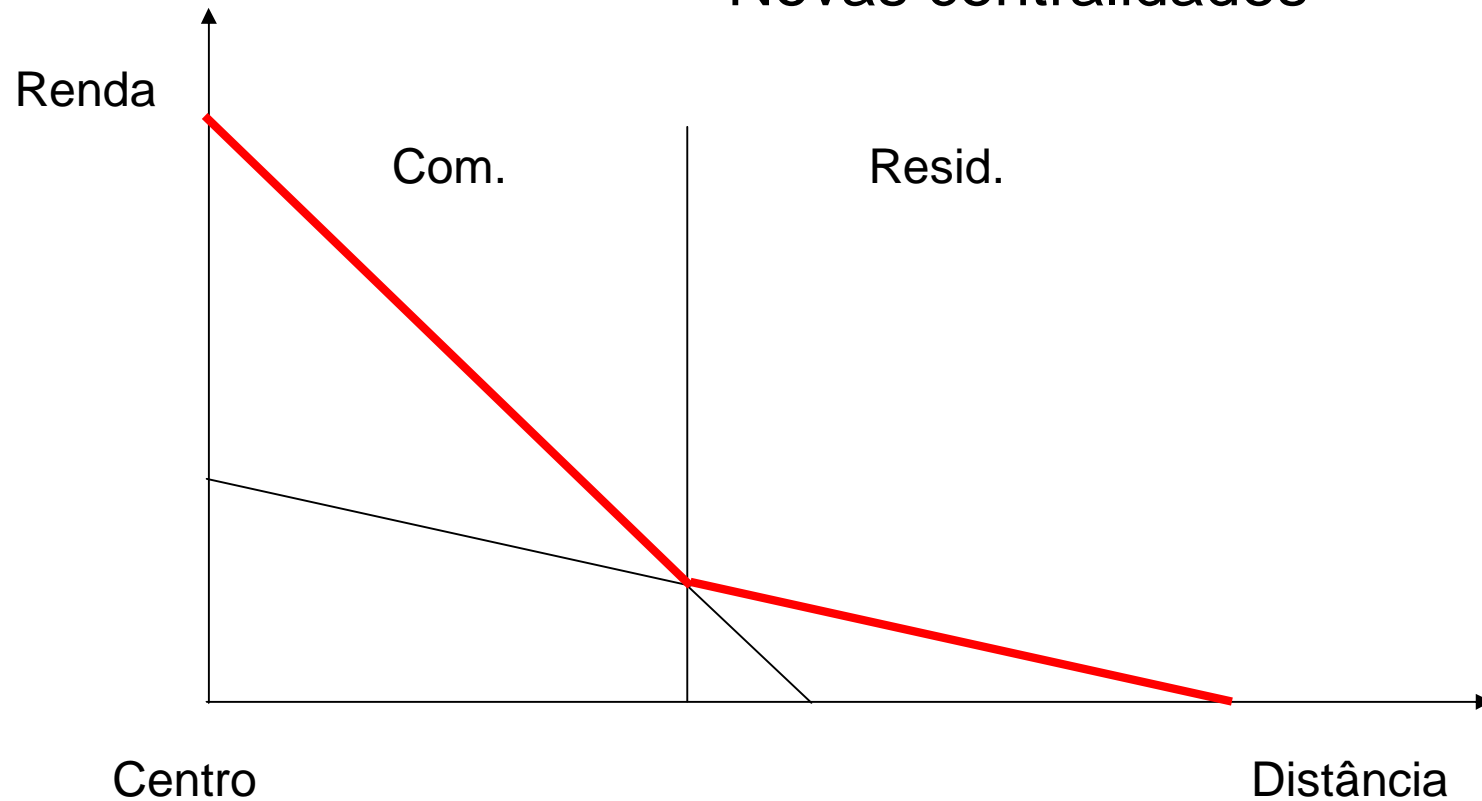
Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Possibilidades:

- Expansão urbana
- Alteração de usos urbanos
- Novas centralidades

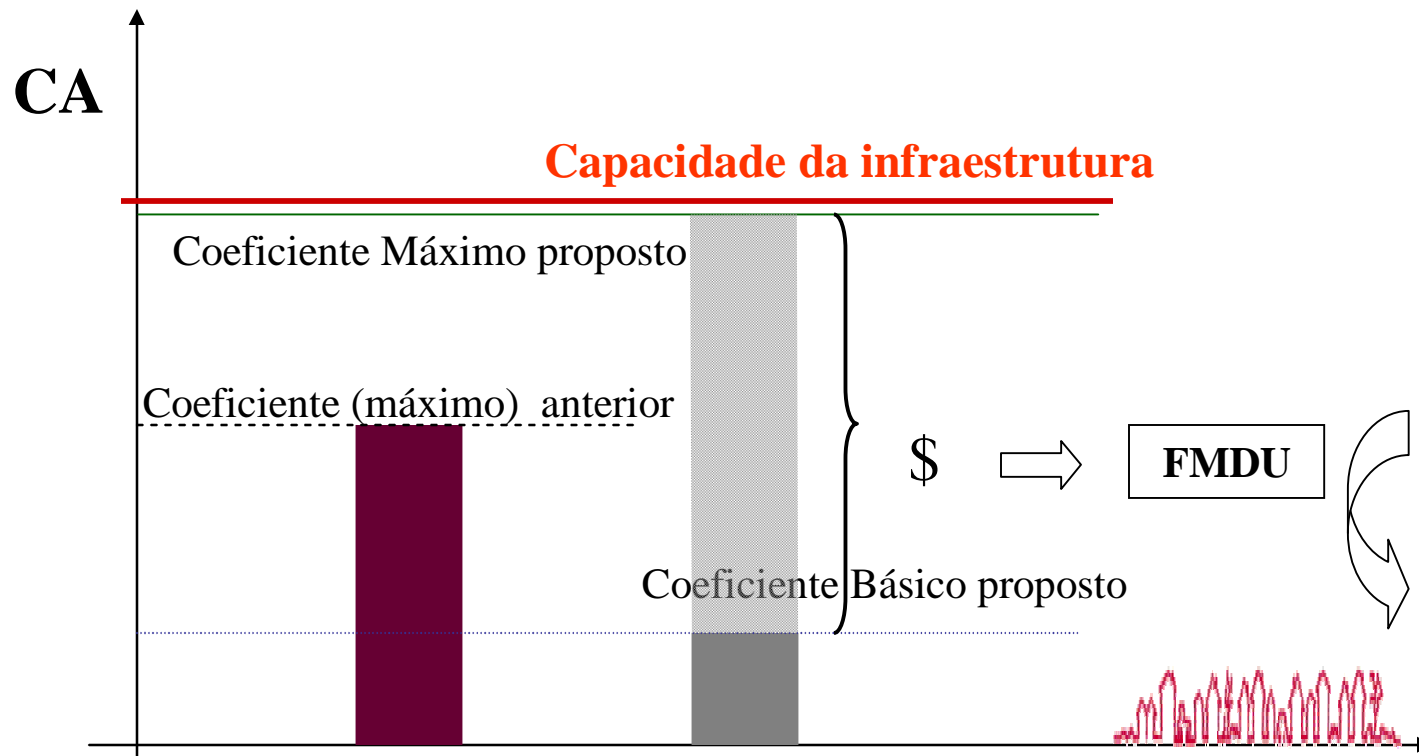


Um elenco de questões...

- A OODC em um sistema de instrumentos
 - **OODC x Zoneamento**
 - **OODC x OUC**
 - **OODC x TDC**

OODC

Como compatibilizar a OODC com a normativa urbanística ordinária do município?



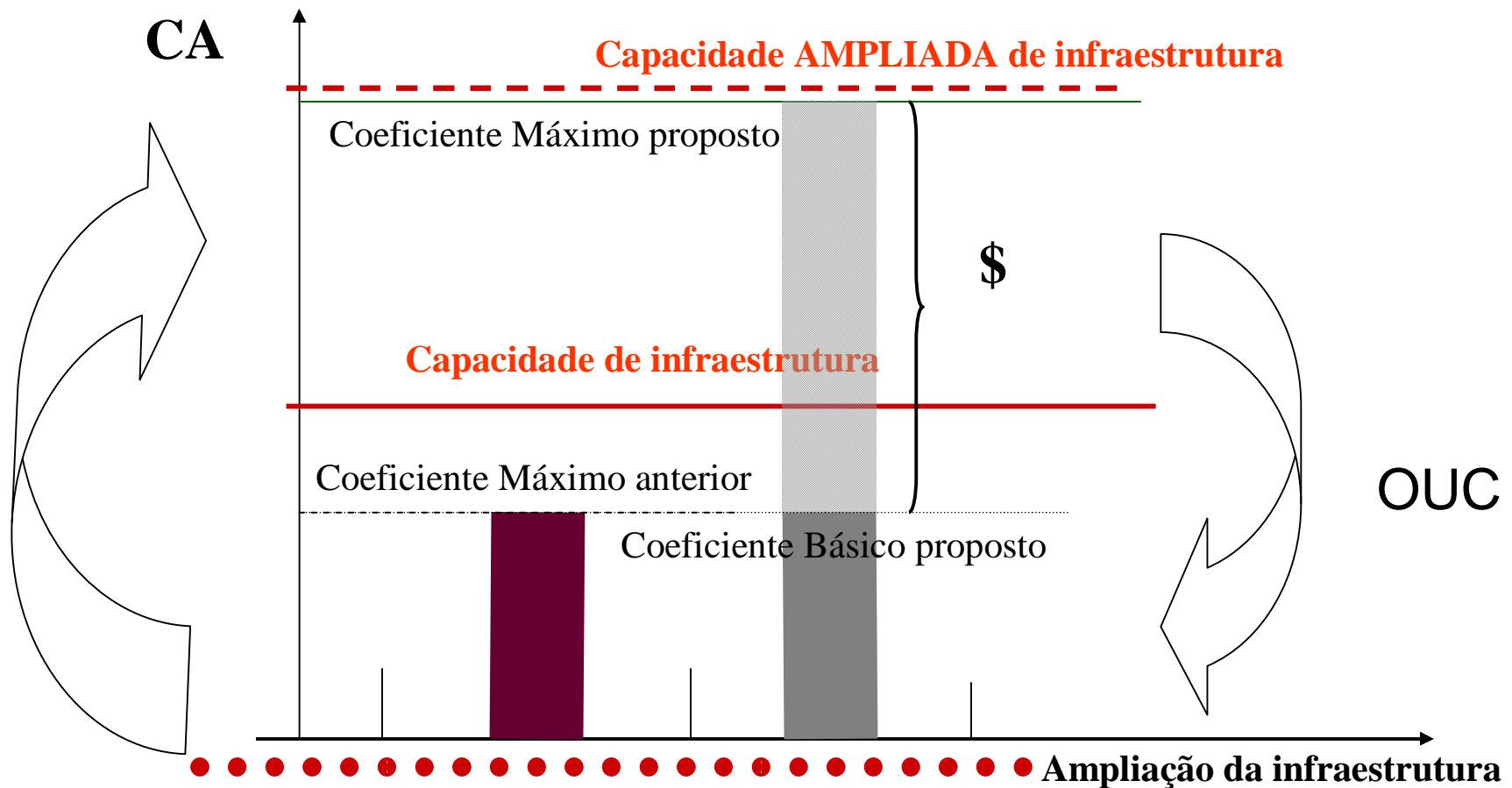
OODC x Zoneamento de Usos



Fonte: <http://diariodorio.com/cidade-maravilhosa>

OODC x OUC

OUC - Outorga excedente à capacidade de infraestrutura existente



Fonte: Furtado e Jorgensen, 2006

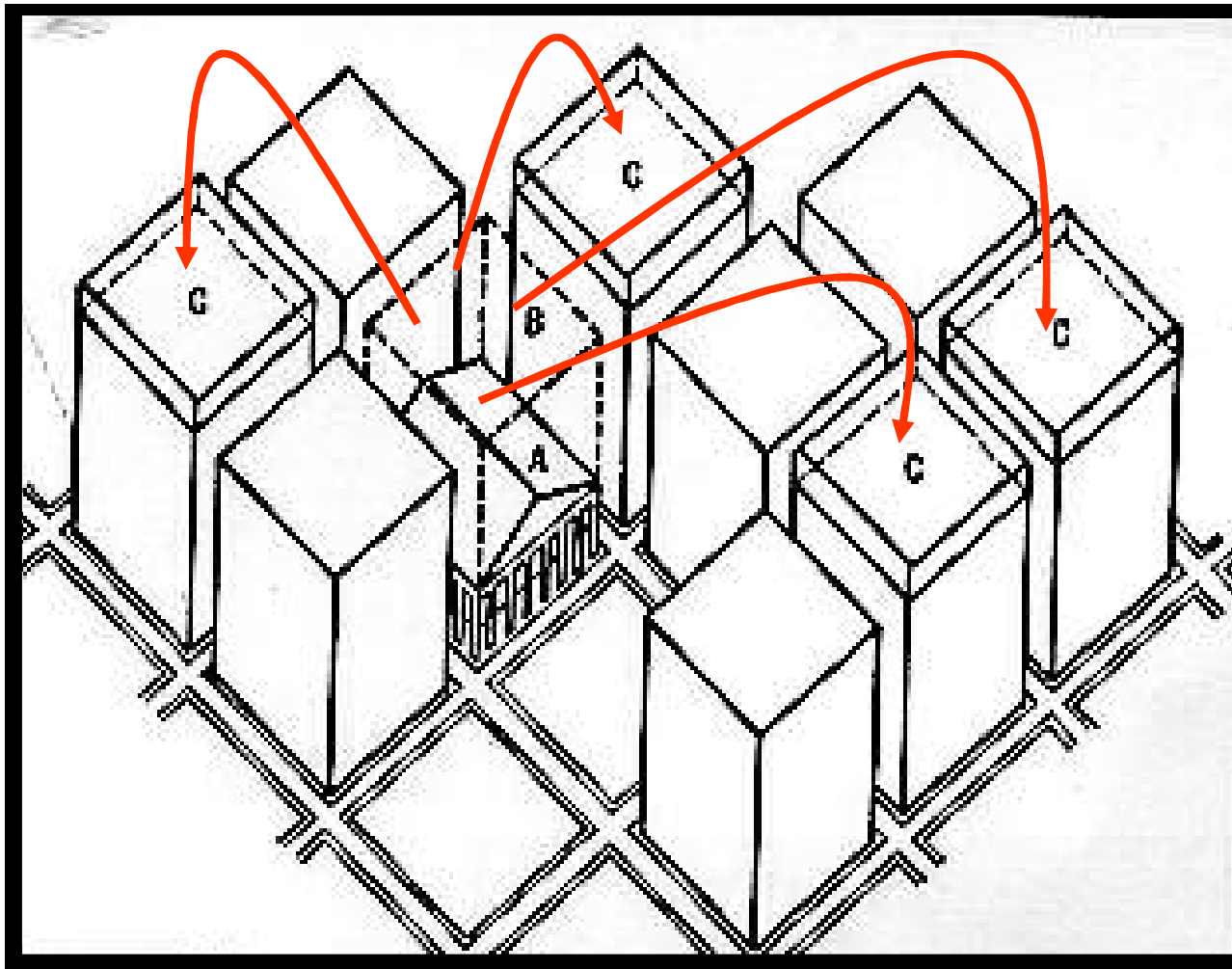
Operação Urbana Consorciada

Definição (Estatuto da Cidade):

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**

Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal através das contrapartidas **serão aplicados exclusivamente na área** definida para a operação urbana consorciada.

Transferência do Direito de Construir TDC



Transferência do Direito de Construir

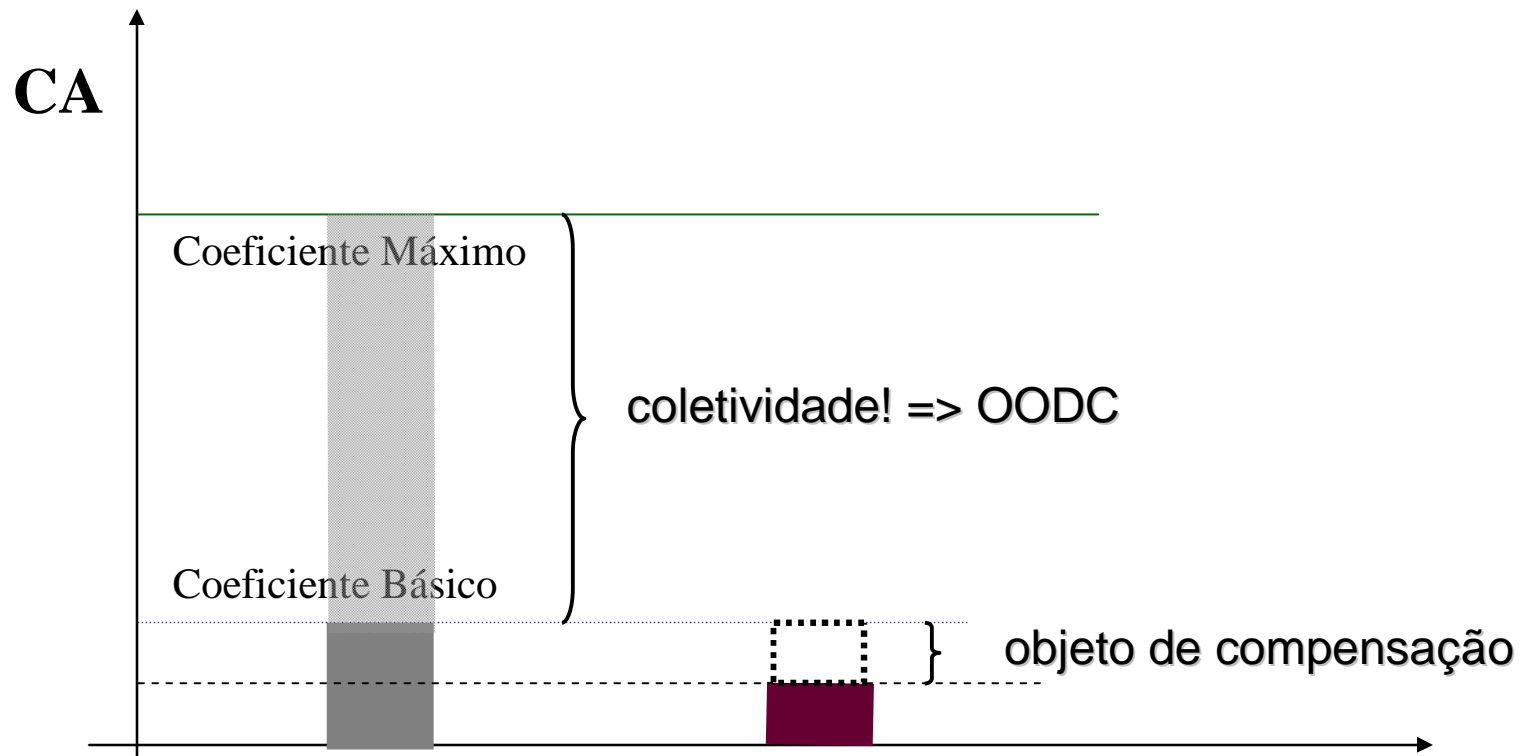
- **Art. 35.** Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a **exercer em outro local, ou alienar**, mediante escritura pública, **o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente**, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:
 - **I - implantação de equipamentos** urbanos e comunitários;
 - **II - preservação**, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
 - **III - servir a programas de regularização** fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

TDC x OODC

Como compatibilizar a OODC com a TDC?

Qual o limite do direito de construir a ser
ressarcido ao proprietário?

R: Aquele contido pelo CA_b!



OODC + TDC

OODC



TDC

Foto: Gilberto Simon

Um elenco de questões...

- E se a cidade ainda não tem uma dinâmica imobiliária que comporte a OODC?
 - Implantação do CA básico e das bases da OODC é essencial
- E se tem dinâmica mas não tem margem política para uma implantação adequada da OODC?
 - Usar como seja possível: CAs possíveis, contrapartidas menores, ...
 - Usar de modo geral, sem cair no caso a caso
CULTURA URBANÍSTICA E FISCAL!



**ESTATUTO DA
CIDADE**

Seminário Internacional 10 ANOS DO ESTATUTO DA CIDADE

