



Congreso  
**Iberoamericano  
de  
suelo urbano**  
El suelo en la nueva agenda urbana



Curitiba, Brasil,  
23 al 25 de agosto de 2017

# Outorga Onerosa do Direito de Construir no planejamento municipal brasileiro: percurso, avanços e permanências no último decênio.

Fernanda Furtado<sup>1</sup>

Jefferson Tomaz de Araújo<sup>2</sup>

## RESUMO

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal no Brasil, que define a cobrança de contrapartidas por direitos de construir acima de um patamar básico de edificação atribuído aos terrenos urbanos. Seu histórico remonta à década de 1970, tendo como referência conceitual a noção conhecida como “Solo Criado”. A evolução das ideias e experiências acumuladas forjou o entendimento da OODC na atualidade. Este trabalho toma como referência inicial uma pesquisa realizada em 2006, em que se realizou uma avaliação comparativa de experiências municipais de implementação da OODC. Nesse trabalho se evidenciou como característica notável a ausência de padrões ou modelos relativos aos diversos elementos e definições necessários à regulamentação e implementação do instrumento. A partir dos resultados anteriores, a pesquisa que aqui se apresenta trata de atualizar os debates, as questões e o conhecimento sobre os avanços nas experiências municipais relativas à OODC. O estudo tem como objetivo analisar o percurso do instrumento nos municípios selecionados e identificar as principais questões remanescentes, além de avaliar como estas vem sendo encaminhadas a partir das alterações normativas realizadas

---

<sup>1</sup> Professora Associada do Departamento de Urbanismo da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Niterói – RJ, Brasil. E-mail: fer.furtado321@gmail.com

<sup>2</sup> Graduando da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Niterói – RJ, Brasil. E-mail: jefferson\_tomaz@yahoo.com.br

mais recentemente nesses municípios. A atualização das experiências municipais com a OODC no último decênio se justifica pela importância do instrumento para uma adequada absorção da gestão dos direitos de construir no planejamento urbano municipal, uma vez que traz a possibilidade de encaminhar um conjunto de objetivos essenciais para um desenvolvimento urbano mais equilibrado para as cidades. As fontes principais da pesquisa foram os Planos Diretores municipais e legislações complementares pertinentes, em municípios previamente selecionados, seja pela continuidade da aplicação do instrumento como pela importância do caso no contexto nacional. O trabalho se desenvolve a partir do levantamento individual das atuais normativas, com uma avaliação temporal global, seguida da análise comparativa entre municípios, de modo a extrair e classificar os elementos essenciais que modelam atualmente a OODC. A pesquisa parte da premissa de que os novos cenários normativos locais refletem as questões técnicas ainda em discussão no país, assim como os embates políticos relativos à regulamentação e implementação do instrumento. O estudo enseja uma reflexão conceitual sobre os avanços e permanências no último decênio, a qual por sua vez evidencia que ainda há lacunas importantes a serem preenchidas no entendimento da OODC e de seu potencial para a política urbana municipal.

**Palavras-chave:** Outorga Onerosa do Direito de Construir; Estatuto da Cidade; direitos de construir; instrumentos de política urbana.

## INTRODUÇÃO

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal no Brasil, consolidado pelo Estatuto da Cidade em 2001,<sup>3</sup> que organiza a cobrança pelos municípios de contrapartidas por direitos de construir acima de um patamar básico de edificação atribuído ao conjunto dos terrenos urbanos. Trata-se de um instrumento cujos processos de elaboração, formatação e tentativas de implementação remontam à segunda metade da década de 1970, tomando então como base a noção conhecida como “Solo Criado” (Azevedo Netto, 1977: 10). A evolução dessas ideias e experiências acumuladas forjou o entendimento da OODC na atualidade (Rezende et al., 2011).

Em pesquisa anterior realizada no biênio 2005-2006 procedeu-se a uma avaliação comparativa de doze experiências municipais de implementação da OODC, a qual evidenciou como característica notável a ausência de padrões ou modelos relativos aos diversos

---

<sup>3</sup> Lei Federal n 10.257 de 2001, que regulamentou o capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988.

elementos e definições necessários à regulamentação e implementação do instrumento (Furtado et al., 2007). Na verdade, tratou-se de pesquisa exploratória, uma vez que, como verificado por um amplo estudo realizado no mesmo biênio pelo Instituto Pólis de Políticas Sociais, ainda eram poucos os municípios que efetivamente haviam aplicado a OODC (Cymbalista et al., 2007). Além disso, observou-se que a maioria dos municípios que haviam aplicado os instrumentos em tela já o fazia antes mesmo da edição da lei federal, remontando algumas dessas experiências às décadas de 1980 e 1990.

O presente trabalho é parte de uma pesquisa mais ampla que se propõe a atualizar os debates, as questões e o conhecimento sobre a evolução das experiências municipais relativas à Outorga Onerosa do Direito de Construir, cuja essência é também a base para outros instrumentos que se utilizam da mesma noção da gestão dos direitos de construir: a Transferência do Direito de Construir (TDC) e a Operação Urbana Consorciada (OUC).<sup>4</sup>

As fontes principais da pesquisa foram os planos diretores municipais e legislações complementares pertinentes, em municípios previamente selecionados, seja pela continuidade da aplicação do instrumento como pela importância do caso no contexto nacional. As cidades contempladas na pesquisa anterior, em sua maioria, assim como as incluídas nesta nova etapa de pesquisa, tiveram seus planos diretores revisados nos últimos anos.

Na etapa atual, o trabalho se desenvolveu a partir do levantamento individual das atuais normativas, confrontando-as com as anteriores, para uma avaliação temporal global, seguida de uma avaliação comparativa entre municípios, de modo a extrair e classificar os elementos essenciais que modelam atualmente a OODC em diferentes cidades brasileiras. A pesquisa parte da premissa de que os novos cenários normativos locais refletem as questões técnicas ainda em discussão no país, assim como os embates políticos relativos à regulamentação e implementação do instrumento. O estudo buscou identificar as principais questões remanescentes e como elas vêm sendo encaminhadas com as alterações normativas realizadas mais recentemente.

A pesquisa enseja uma reflexão conceitual sobre os avanços e permanências no último decênio, os quais por sua vez evidenciam que ainda há lacunas importantes a serem preenchidas no entendimento da OODC e de seu potencial para a política urbana municipal.

---

<sup>4</sup> Os autores agradecem as férteis discussões sobre o tema com os colegas Martim Smolka e Camila Maleronka ao longo dos últimos anos; vale ressaltar que os entendimentos aqui apresentados permanecem como de exclusiva responsabilidade nossa.

# 1. A GESTÃO DOS DIREITOS DE CONSTRUIR NO PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL

Os estudos realizados sobre a OODC e sua aplicação nos municípios brasileiros nos permitiram compreender a importância da gestão dos direitos de construir para o planejamento urbano municipal na atualidade. A análise conceitual e de experiências com o instrumento em cidades brasileiras de diferentes portes e regiões, objeto de pesquisas anteriores, contribuiu para a consolidação de algumas bases necessárias para a aplicação da OODC, instrumento que vem sendo pouco a pouco disseminado nos municípios brasileiros. Entretanto, uma avaliação preliminar da situação atual após uma década, juntamente com a revisão de muitos dos planos diretores municipais,<sup>5</sup> desvelou a necessidade de uma pesquisa voltada para a atualização do conhecimento sobre a teoria e a prática da utilização deste instrumento, bem como de sua interação com os demais instrumentos. De fato, a rica experiência acumulada com a OODC e instrumentos correlatos no último decênio está refletida nas recentes inserções, ratificações ou alterações promovidas pelos municípios em suas revisões de Planos Diretores Municipais e outras normativas complementares afetas a esses instrumentos, o que torna o momento atual especialmente propício a uma avaliação de percurso dessas normativas e experiências.

A atualização das experiências municipais com a OODC se justifica pela importância do instrumento para uma adequada absorção da gestão dos direitos de construir no planejamento urbano municipal, uma vez que traz a possibilidade de encaminhar um conjunto de questões essenciais para um desenvolvimento urbano mais equilibrado para as cidades.

Em primeiro lugar, esta linha de atuação pública contribui para a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, uma das diretrizes de política urbana presentes no Estatuto da Cidade. Trata-se, aqui, da questão ética de romper com a lógica da apropriação privada de benefícios coletivos gerados pelo esforço de todos, com todas as suas implicações sobre o ambiente urbano. A associação entre a densidade de construção e as necessidades em termos de oferta de infraestrutura e serviços urbanos é evidente, entretanto ainda não está estabelecida de modo mais firme uma cultura de que os proprietários de terrenos urbanos devam contribuir para o financiamento desta oferta na medida do aproveitamento urbanístico de seus terrenos. Vale ressaltar que entre os proprietários estão incluídos capitais incorporadores que muitas vezes têm, como parte importante de seus negócios, os ganhos fundiários originados pela atuação pública (Bassul, 2005), seja ela direta, mediante a provisão de

---

<sup>5</sup> O Estatuto da Cidade definiu o prazo de cinco anos após a sua promulgação em 2001 para a elaboração ou revisão dos Planos Diretores Municipais e, posteriormente, a obrigatoriedade de sua revisão em até 10 anos.

infraestrutura e serviços urbanos, ou indireta, através de normativas mais permissivas de usos do solo e aproveitamentos urbanísticos.

Em segundo lugar, a gestão dos direitos de construir tem potencialmente um papel importante no que se refere a equilibrar os impactos econômicos das decisões urbanísticas. Este argumento não é novo, está presente nos debates sobre o tema há quatro décadas: “A fixação de diferentes coeficientes de aproveitamento em diferentes zonas leva a uma valorização diferenciada dos terrenos” (Moreira et al., 1975: 05). Entretanto, esta noção ainda enfrenta resistências, inclusive dos próprios setores públicos urbanísticos, que temem a perda de importância de suas decisões frente à prevalência de critérios econômicos (Rezende et al., 2009). Em termos urbanísticos, a relevância da gestão dos direitos de construir mediante a aplicação da OODC também se faz presente pelas possibilidades trazidas por sua articulação com a TDC, a qual facilita a preservação do patrimônio edificado e de áreas ambientais mediante a transferência dos direitos de construir associados a esses imóveis para outras áreas e imóveis da cidade que, por suas características urbanas, possuam maior capacidade de adensamento.

Em terceiro lugar, a cobrança de contrapartidas por direitos adicionais de construir nessas áreas passíveis de adensamento devido à presença de infraestrutura e serviços urbanos tem o importante papel fiscal de permitir a obtenção de recursos para o desenvolvimento urbano a partir do próprio processo imobiliário. Em um cenário nacional de escassez de recursos para a forte urbanização e, ao mesmo tempo, do direcionamento ou captura dos recursos para as áreas mais favorecidas e respectivos setores sociais, esses recursos não orçamentários possibilitam, em particular, que os municípios financiem a provisão de infraestrutura nas áreas de urbanização inadequada, uma vez que por definição legal esses recursos públicos devem estar vinculados a finalidades sociais. A redução das desigualdades socioespaciais que esta política urbana pode encaminhar, por sua vez, remete mais uma vez ao critério ético já mencionado.

## 2. PANORAMA E AVALIAÇÃO TEMPORAL GLOBAL

A pesquisa foi estruturada tendo como premissa o entendimento de que as questões técnicas e políticas presentes nas experiências de aplicação da OODC, ou surgidas dessas experiências, estão refletidas nas revisões normativas relacionadas à regulamentação e implementação do instrumento, ocorridas mais recentemente. Tem-se como hipótese de trabalho que algumas das

questões que já estavam presentes há uma década (Furtado et al., 2007: 05) não foram ainda adequadamente encaminhadas. Pesquisas mais recentes indicam a permanência de alguns gargalos e também apontam para novas questões que têm surgido na aplicação dos instrumentos. Exemplos são o caráter urbanístico ou fiscal do instrumento e o papel de fatores de incentivo (Maleronka e Furtado, 2014), além da necessidade de correlação entre a OODC e a TDC. (Bacellar e Furtado, 2016)

A identificação dos casos agora considerados está diretamente relacionada à pesquisa anterior de avaliação comparada das experiências municipais com a OODC, realizada há uma década. Os doze casos então contemplados foram: Alvorada (RS), Blumenau (SC), Campo Grande (MS), Curitiba (PR), Florianópolis (SC), Goiânia (GO), Natal (RN), Niterói (RJ), Porto Alegre (RS), Salvador (BA), Santo André (SP) e São Luís (MA). Após a primeira revisão da situação atual frente àquela de uma década atrás, algumas das cidades analisadas no estudo anterior foram excluídas nesta fase da pesquisa - Alvorada (RS), Campo Grande (MS), Niterói (RJ) e Santo André (SP) -, seja pela ausência de alterações ou por apresentarem dificuldades na coleta de dados. Por outro lado, buscou-se incluir novas cidades: São Paulo, que não havia sido incluída na primeira pesquisa pois a regulamentação da OODC em 2004 ainda não havia resultado em aplicação concreta até o momento da pesquisa, mas que teve uma implementação relevante da OODC a partir de 2006 (Maleronka e Furtado, 2014) e mais recentemente teve as bases da OODC revisadas com a promulgação de seu plano diretor estratégico em 2014; e Belém, no estado do Pará, com o objetivo de incluir um caso da região Norte do país, não contemplada na pesquisa anterior, de modo a aferir a relevância do componente regional na aplicação da OODC. O debate sobre o tema em outras cidades relevantes no cenário nacional, como é o caso de Belo Horizonte (no estado de Minas Gerais), vem sendo monitorado na pesquisa para uma eventual inserção posterior.

Tendo isso exposto, o recorte de cidades selecionadas para o presente estudo inclui, agora por região do país: Belém (PA) na região Norte; Natal (RN), São Luís (MA) e Salvador (BA) na região Nordeste; Goiânia (GO) na região Centro-Oeste; São Paulo (SP) na região Sudeste; Blumenau (SC), Curitiba (PR), Florianópolis (SC) e Porto Alegre (RS) na região Sul. Em cada cidade, foi realizada a compilação e revisão dos planos diretores municipais anteriores e os atuais, além de legislação municipal complementar disponível para consulta e considerada relevante para a matéria.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM. Plano Diretor Urbano de Belém – Lei nº 7.603/1993; Lei Complementar de Controle Urbanístico - Lei nº 02/1999; Plano Diretor - Lei nº 8.655/2008. PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU. Plano Diretor do

O estudo anterior evidenciou a grande diversidade de aplicação da OODC como uma característica relevante no conjunto das cidades estudadas, o qual compreende desde experiências que não atribuíam qualquer objetivo urbanístico ao instrumento até o caso em que se atribuía um forte caráter urbanístico, redistributivo e de reordenamento do adensamento urbano. Portanto, não havia um modelo exemplar de aplicação da OODC a ser destacado, mas sim aspectos positivos e negativos em todas as cidades avaliadas (Furtado et al., 2007: 05).

Como forma de iniciar a comparação temporal em relação aos parâmetros referentes à aplicação do instrumento, houve a necessidade de realizar o levantamento das revisões normativas em cada município e, posteriormente, analisar as questões relativas aos antigos aspectos negativos e o possível progresso dos aspectos positivos em cada cidade.

Após a compilação do levantamento individual das normativas municipais das cidades estudadas, procurou-se estabelecer comparações temporais ao longo do decênio relacionadas a alguns parâmetros referentes à aplicação da OODC, com base no estudo realizado há uma década. São eles: nomenclatura, definição, previsão e regulamentação do instrumento, fórmula de cálculo e sua base de valor, coeficiente de aproveitamento básico, limite máximo, fatores de incentivo, destinação e aplicação dos recursos adquiridos, e previsão do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) na normativa dos municípios. Os resultados aqui apresentados são ainda preliminares e dizem respeito às características mais marcantes dos casos em estudo; para o detalhamento dos casos estão previstas, no escopo da pesquisa, entrevistas com técnicos das administrações locais.

De maneira geral, a maioria das cidades adotou, em sua revisão normativa, a nomenclatura proposta pelo Estatuto da Cidade - Outorga Onerosa do Direito de Construir -, proporcionando

---

Município – Lei Complementar nº 142/1997; Plano Diretor - Lei Complementar nº 615/2006; Lei Complementar nº 726/2009; Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 751/2010; Decreto nº 9.143/2010; Lei Complementar nº 1.040/2016. PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. Lei de Uso de Ocupação do Solo - Lei Ordinária nº 9800/2000; Plano Diretor - Lei nº 11.266/2004; Plano Diretor - Lei nº 14.771/2015. PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Plano de Ocupação do Distrito-Sede – Lei Complementar nº 01/1997; Plano Diretor – Lei nº 482/2014; Decreto nº 13.454/2014. PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Plano Diretor - Lei Complementar nº 015/1992; Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 031/1994; Plano Diretor - Lei nº 171/2007; Lei Complementar nº 181/2008; Lei nº 8.618/2008. PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. Plano Diretor - Lei Complementar nº 07/1994; Plano Diretor - Lei Complementar nº 82/2007. PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – Lei Complementar nº 434/1999; Plano Diretor - Lei Complementar nº 646/2010; Decreto nº 18.507/2013; Decreto nº 19.344/2016. PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Lei nº 6.586/2004; Plano Diretor - Lei nº 9.069/2016; Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 9.148/2016. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS. Plano Diretor – Lei nº 3.252/1992; Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano – Lei nº 3.253/1992; Lei das Operações Urbanas – Lei nº 3.254/1992; Plano Diretor - Lei nº 4.669/2006; Lei Ordinária nº 4.634/2006. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico – Lei nº 13.430/2002; Decreto nº 43.232/2003; Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/2014; Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 16.402/2016.

uma maior uniformidade na denominação do instrumento nas diversas regiões brasileiras. Outro aspecto que mostra uma evolução na absorção do instrumento é a forma adotada na definição da OODC nos planos diretores revisados ao longo do decênio: a maioria também apresenta uma noção geral do instrumento definida de forma mais clara e correta em relação às legislações anteriores, tendo em vista que algumas cidades sequer apresentavam uma definição do instrumento na década passada (Florianópolis, Salvador e São Luís) e outras a apresentavam de forma não muito clara ou sujeita a interpretações variadas.

No que se refere à regulamentação da OODC, um grande bloco de cidades apresenta uma evolução em sua normativa que regulamenta o instrumento. Contudo, as cidades de Curitiba e São Luís se mostram como casos especiais de estagnação nesse elemento. Na primeira cidade a OODC não é regulamentada nas duas situações temporais, aparecendo apenas de forma indireta em leis que versam sobre instrumentos correlatos. Já na segunda, as denominadas “Operações Urbanas” - nomenclatura dada pelo antigo plano diretor - não eram regulamentadas nas condições anteriores e ainda hoje a OODC - nomenclatura dada pelo atual plano diretor - não apresenta regulamentação pelo município. Quanto à cidade de Belém, apresenta até mesmo uma involução nesse parâmetro, já que anteriormente havia a regulamentação do instrumento por lei específica e em sua normativa atual não há regulamentação da OODC. Além disso, grande parte das cidades ainda não conta com uma legislação específica de regulamentação do instrumento em que constem todos os parâmetros necessários à sua implementação de forma mais sistemática.

As fórmulas de cálculo continuam a se apresentar de forma muito diversificada e com diferentes interpretações entre os municípios. A utilização do valor do metro quadrado para o cálculo da contrapartida financeira se dá de forma não uniforme entre os municípios, ora considerando como base o valor definido pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ora o valor do Custo Unitário Básico da construção civil (CUB)<sup>7</sup>, ora um valor específico para a outorga onerosa. As cidades de Belém e São Luís ainda não apresentam definições de fórmulas para o cálculo da contrapartida da OODC em suas legislações municipais ao longo do decênio. Já a cidade de Goiânia, que no período anterior tinha como base o valor venal do imóvel, referente ao IPTU, passou em sua normativa mais recente a considerar como base o CUB. Em sentido contrário, Florianópolis alterou o valor a ser utilizado como base, do CUB

---

<sup>7</sup> Trata-se de valor por metro quadrado de construção definido e periodicamente atualizado pelos Sindicatos da Construção Civil em cada estado da federação.

usado anteriormente para o valor do metro quadrado territorial utilizado para a cobrança do IPTU.

Aliados às fórmulas de cálculo, os coeficientes de aproveitamento (CA) básicos, os limites máximos de aproveitamento e os fatores de incentivo formam um bloco de parâmetros oscilantes nas dez cidades analisadas.

Apenas dois municípios (Florianópolis e São Paulo) apresentam atualmente o coeficiente de aproveitamento básico único e unitário, sendo que Florianópolis já o adotava anteriormente; em São Paulo o CA básico de valor 1,0 foi adotado no plano diretor estratégico de 2014. A cidade de Natal adotou um coeficiente básico único e não unitário (1,2) para sua zona urbana, mas positivamente de valor absoluto menor em relação ao coeficiente único e não unitário anterior (1,8). A cidade de Goiânia traz uma exceção neste parâmetro, tendo em vista que alterou seu padrão de coeficiente de aproveitamento básico único e unitário anterior para um coeficiente básico não oneroso que corresponde, em sua normativa mais recente, a um limite de altura de seis metros para qualquer edificação em terrenos situados na macrozona construída. Belém apresenta uma situação confusa: em 1993, seu plano diretor estabeleceu o CA básico de 1,4 para todos os lotes urbanos, porém a lei complementar de controle urbanístico, aprovada em 1999, definiu CA básicos variados que remetem a diferentes modelos urbanísticos para as áreas e usos do solo especificadas nessa normativa. Em 2008, um novo plano diretor foi promulgado, remetendo a definição dos CA básicos a uma futura regulamentação da OODC.

Os limites máximos se apresentam de forma diversa quanto aos valores relacionados ao adensamento permitido nos municípios. Entretanto, as cidades permanecem adotando em sua maioria os mesmos limites máximos anteriores. Esses limites podem estar referidos a coeficientes de aproveitamento máximos ou a um conjunto de parâmetros urbanísticos. Ainda, os limites máximos refletem o adensamento planejado para as diferentes regiões da cidade. Goiânia não define atualmente um padrão de limite máximo em sua legislação e São Luís, até o momento desta pesquisa, nunca apresentou alguma definição desse elemento em suas normativas.

Os fatores de incentivo aparecem de forma direta – presentes na própria fórmula de cálculo – ou de forma indireta, neste caso presentes no texto das normativas como isenções ou exceções. Dada a sua relevância para a definição da real cobrança da OODC nos diferentes municípios, este componente das normativas e das fórmulas de cálculo mereceria um estudo mais aprofundado, envolvendo não só a adoção, como também a evolução de isenções, fatores de redução, fatores de planejamento (segundo usos ou áreas) e outros incentivos, o que foge

ao escopo deste trabalho. Por ora, vale registrar que no momento atual quatro das cidades pesquisadas (Florianópolis, Goiânia, Salvador e São Paulo) adotam explicitamente fatores de incentivo em suas fórmulas de cálculo e, ainda, que são raros os casos que não envolvem algum fator de incentivo para situações específicas.

Quanto à destinação e aplicação dos recursos adquiridos, até mesmo as cidades que não possuíam fundo financeiro definido no estudo antecessor apresentam, atualmente, algum fundo financeiro responsável pela administração dos recursos advindos da aplicação da OODC nos municípios. Embora esses recursos ainda não sejam destinados de forma uniforme pelas cidades, grande parte dos municípios define a aplicação dos mesmos de acordo com os critérios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Essa aplicação dos recursos inclui projetos de habitação de interesse social na maioria das normativas das cidades, indo ao encontro dos princípios da justa distribuição dos benefícios da urbanização e da democratização da cidade. Nesse contexto, apenas a cidade de Blumenau não especifica este parâmetro de destinação e aplicação dos recursos em suas normativas em vigor.

A Transferência do Direito de Construir se apresenta como um instrumento urbanístico previsto nas legislações de todas as cidades estudadas nas condições anteriores e atuais. Vale notar que o instrumento está previsto em artigos específicos nos planos diretores em vigor de todas as cidades estudadas, embora nem sempre exista uma regulamentação da TDC, seja associada à OODC ou de forma isolada.

### 3. SISTEMATIZAÇÃO DOS PARÂMETROS NAS CONDIÇÕES ATUAIS

A partir do levantamento inicial das legislações municipais e da avaliação temporal global foram observados os elementos essenciais que modelam atualmente a OODC e que são responsáveis pela variação no entendimento dos objetivos do instrumento e nas diferentes experiências municipais das cidades de estudo. A tabela 1 mostra que nos planos diretores, leis complementares e decretos mais atuais há uma maior convergência quanto à definição e regulamentação da OODC, bem como na definição de fundos específicos para a aplicação dos recursos, o que reflete as definições do Estatuto da Cidade para o instrumento. Outros elementos, como os presentes nas fórmulas de cálculo, seguem apresentando uma grande variedade de entendimentos e aplicações.

Podemos separar o conjunto de cidades analisado em três blocos: em primeiro lugar, Belém e São Luís são casos em que ainda não houve a regulamentação do instrumento, e em função

disso muitos dos parâmetros foram registrados como “informação ausente”; um segundo bloco é composto pelas cidades de Curitiba e Porto Alegre, que mantiveram seus entendimentos particulares sobre o instrumento mesmo após a sua delimitação em caráter nacional pelo Estatuto da Cidade; por fim, nas demais cidades – Blumenau, Florianópolis, Goiânia, Natal, Salvador e São Paulo, vários parâmetros essenciais, como o entendimento sobre o CA básico e o valor adotado na fórmula de cálculo, foram alterados em relação à pesquisa anterior. Curiosamente, nem sempre essa alteração se deu no mesmo sentido, de modo que as experiências continuam a apresentar uma grande diversidade.

Tabela 1: Comparativo de parâmetros relativos à OODC nas condições atuais dos municípios.

PARÂMETROS	MUNICÍPIOS									
	Belém	Blumenau	Curitiba	Florianópolis	Goiânia	Natal	Porto Alegre	Salvador	São Luís	São Paulo
A noção geral da OODC é definida de forma clara?	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim
A OODC está regulamentada atualmente por alguma lei ou decreto?	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
É utilizado um CA básico único?	Informação ausente	Não	Não	Sim	Sim <sup>8</sup>	Sim	Não	Não	Informação ausente	Sim
É utilizado um CA básico único e unitário?	Informação ausente	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Informação ausente	Sim

<sup>8</sup> Embora a lei se refira a um CA básico, não se trata de um índice propriamente dito, mas sim de uma altura básica de 6,0m, para a edificação, a qual é isenta da aplicação da OODC.

<b>O CA básico em áreas de preservação ambiental é menor que 1,0?</b>	Informação ausente	Sim	Não	Sim	Informação ausente	Não	Sim	Sim	Informação ausente	Sim
<b>Existem limites máximos de aproveitamento definidos na legislação?</b>	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Informação ausente	Sim
<b>Existe fórmula de cálculo definida?</b>	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim <sup>9</sup>	Sim	Não	Sim
<b>O CUB é utilizado como parâmetro de valor da outorga?</b>	Informação ausente	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Informação ausente	Não
<b>O IPTU é utilizado como parâmetro de valor da outorga?</b>	Informação ausente	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Informação ausente	Não
<b>Um valor específico para a outorga é utilizado como parâmetro?</b>	Informação ausente	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Informação ausente	Sim
<b>Está previsto algum fator de incentivo na fórmula de cálculo?</b>	Informação ausente	Não	Informação ausente	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Informação ausente	Sim
<b>Existe fundo financeiro responsável pelos recursos?</b>	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

<sup>9</sup> Não existe fórmula de cálculo definida explicitamente nas normativas, contudo é possível inferi-la a partir da leitura do plano diretor do município.

<b>Os recursos são também para habitação social?</b>	Sim	Informação ausente	Sim							
<b>A TDC está prevista na legislação?</b>	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

Fonte: Elaboração dos autores, com base nos atuais planos diretores municipais e leis complementares (vide nota 6)

## 4. QUESTÕES DE ENTENDIMENTO DOS PARÂMETROS ESSENCIAIS

Para uma avaliação crítica da formatação da OODC nas diversas experiências municipais, é necessário abordar alguns parâmetros que em seu conjunto delimitam as formas específicas de como o instrumento é entendido e adotado em cada cidade, especialmente os coeficientes de aproveitamento básico, os valores adotados nas fórmulas de cálculo e os fatores de incentivo utilizados.

### 4.1. Sobre os coeficientes de aproveitamento básico

A pesquisa mostra que ainda não existe um entendimento pleno do papel do CA básico, como elemento capaz de estabelecer uma igualdade de direitos entre os proprietários, além de conferir maior liberdade às decisões urbanísticas, que assim se tornam independentes dos impactos econômicos que possam beneficiar a este ou aquele proprietário.

É certo que o Estatuto da Cidade define, em seu artigo 28, § 2º, que “O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana”. O CA básico diferenciado, porém, só se justifica em áreas que não comportem o CA básico, tais como áreas de ocupação rarefeita, as de caráter ambiental ou aquelas ainda não inseridas nas zonas urbanizadas.

São várias as razões para a delimitação de um CA básico único para toda a cidade, com as exceções cabíveis como mencionado: além das citadas acima, ele permite que sejam expurgadas as expectativas de direito associadas à especulação com os terrenos urbanos, além de possibilitar a criação de um sistema harmônico de instrumentos de política urbana. Neste sentido, o CA básico único pode funcionar como o pilar central na elaboração de uma política fundiária urbana consistente que envolva não somente os instrumentos diretamente

relacionados à gestão dos direitos de construir (TDC e OUC), como também outros instrumentos necessários à consecução da política urbana, como é o caso da desapropriação e outros dispositivos de preservação ambiental e cultural.

A delimitação de um CA básico único e unitário (1,0), por sua vez, traz ainda como vantagem adicional a facilidade fiscal de cálculo das contrapartidas por maior aproveitamento, bem como simplifica os cálculos de eventuais compensações a propriedades atingidas por iniciativas de utilidade pública. Idealmente, o CA básico único e unitário permitiria a homogeneização de direitos básicos de construir em todas as cidades do país. Mas, por certo, cada município tem autonomia para decidir qual o valor exato a ser adotado para o CA básico.

Estas vantagens, entretanto, ainda não estão disseminadas nas variadas experiências. Há duas linhas de argumentação para a adoção de CA básicos diferenciados. A primeira tem caráter político e está orientada a não alterar índices construtivos previamente conferidos, de modo a não enfrentar pretensas “direitos adquiridos” dos proprietários, embora esta questão já esteja adequadamente encaminhada no âmbito jurídico nacional (Rabello, 2007). Um exemplo é o caso de Porto Alegre, que mantém até hoje, como básicos, os índices construtivos prévios desde seu plano diretor dos anos 1990 (variando entre 1,0 e 2,4); além disso, denomina tais índices, em sua normativa, como “índices privados”.

A segunda tem como base a ideia equivocada de conferir caráter urbanístico ao CA básico, seja atribuindo CA básicos maiores a zonas mais consolidadas, como definindo CA básicos mais permissivos em zonas em que se pretenda incentivar a atividade imobiliária. Consoante com essas ideias, Blumenau define CA básicos diferenciados por zonas, variando entre 1,2 e 6,0. Em Salvador vigora a mesma ideia, embora a variação mais geral ocorra em um intervalo mais restrito, entre 1,0 e 2,0.

Sobre este ponto, falta ainda consolidar o entendimento de que CA básicos maiores só beneficiam aos proprietários dos terrenos, e que a dimensão urbanística está contida na verdade no CA máximo ou nos limites máximos de edificação que o representem. Em suma, o CA básico é um dispositivo que tem como fundamento o que a sociedade considera razoável como direito de construir elementar associado à propriedade de um terreno urbano.

Com este olhar, São Paulo adotou, em seu novo plano diretor de 2014, o CA básico 1,0 para toda a cidade, com CA máximos variando de 1,0 a 4,0 conforme o adensamento pretendido para as diferentes zonas da cidade.

Florianópolis mantém o CA básico de 1,0 para toda a cidade desde a regulamentação da OODC (então solo criado) em 1997, enquanto Natal evoluiu de um CA básico único de 1,8 em

1994 para, em seu plano diretor de 2007, um CA básico único de 1,2. Entretanto, um exame mais pormenorizado dos casos mostra que o entendimento correto sobre o CA básico é condição necessária, mas não é suficiente para uma aplicação adequada da OODC, que depende também de outros parâmetros essenciais, como veremos adiante.

#### **4.2. Sobre os valores usados como parâmetro na fórmula de cálculo**

Como já dito, várias cidades adotam o CUB como valor de referência em suas fórmulas de cálculo. Entretanto, a utilização deste indicador de preço da construção envolve um erro conceitual importante. O incremento de valor resultante do maior aproveitamento edilício incide sobre os terrenos, cujo valor depende, se considerada a mesma localização, do quanto se pode construir nele. Por isso, cobrar como contrapartida pelo maior aproveitamento um percentual sobre o custo da edificação excedente a ser construída leva ao equívoco de que a cobrança incida sobre a construção – e como consequência sobre o empreendimento imobiliário – e não sobre o proprietário do terreno.

Outra razão pela qual este valor fixo é totalmente inadequado como parâmetro é o fato de que os terrenos têm valores muito diferenciados na cidade. Ora, se a contrapartida é semelhante de forma independente da localização do empreendimento, e, portanto, dos preços finais que as localizações refletem, há uma enorme injustiça nessa cobrança, pois os empreendimentos realizados nas localizações mais caras pagarão relativamente menos que aqueles localizados em zonas populares. Por essas razões, o valor mais adequado a ser tomado como parâmetro de referência é o do IPTU, que varia conforme o valor da propriedade.

Natal e Goiânia, que como vimos trabalham com CA básicos únicos, cobram um percentual do CUB como contrapartida para cada metro quadrado de construção excedente ao CA básico. Em Natal, este parâmetro já constava desde o plano diretor de 1994, sendo que pelo novo plano de 2007 a cobrança alcançou o percentual de 4% do CUB relativo à construção excedente, o que torna a contrapartida equivalente a uma taxa de construção.

Goiânia é um caso que mostra com clareza a falta de entendimento sobre a questão: o valor anterior considerado na fórmula, que era o do IPTU, foi alterado em 2008, pela regulamentação da OODC relativa ao plano diretor de 2007, para o CUB. O percentual incidente é de 10 a 20% do CUB, porém apesar dessa maior representatividade, e talvez maior em muitos casos do que se cobrava antes – 20% do IPTU - trata-se de uma decisão que é prejudicial à aceitação do instrumento como uma carga que recai sobre os proprietários de terrenos e não sobre a atividade produtiva, além de ser uma carga regressiva.

Florianópolis representa um outro caso especial, pois depois de 17 anos de ter o instrumento regulamentado com uma fórmula de cálculo baseada no CUB, cobrando entre 1% e 4% do valor do CUB sobre a construção excedente ao CA básico 1,0, aprovou em seu plano diretor de 2014 uma nova fórmula, mantendo o CA básico unitário, mas desta vez alterando seu valor de base para o IPTU. O aparente avanço, porém, se dissolve pela inclusão de um parágrafo ao artigo da lei referente à fórmula de cálculo, o qual explicitamente limita a cobrança, em todos os casos, a 3% do CUB.

Salvador e Blumenau são as outras duas cidades que tomam o IPTU como valor de referência. Embora conceitualmente este seja o parâmetro de valor correto a adotar, o problema do IPTU é a sua muito frequente desatualização.<sup>10</sup> O caso de Blumenau evidencia esta limitação, quando na fórmula de cálculo regulamentada em 2010 estabelece multiplicadores deste valor que oscilam entre 5 e 20 vezes o valor venal do terreno lançado no IPTU.

Em virtude dessa desatualização, algumas cidades utilizam tabelas específicas de valor para a cobrança das contrapartidas. Afora o caso específico (e complexo) de Curitiba, que trabalha com um sistema misto (Polucha, 2017) que envolve OODC, TDC e cotas de potencial construtivo - estas, fixas, e, portanto, regressivas -, as tabelas específicas permitem superar os problemas do IPTU. Porto Alegre utiliza este sistema há muitos anos, tomando como referência os valores de comercialização dos imóveis registrados pelo Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI), o qual não sofre a restrição de atualização do IPTU e pode ser cobrado com base no valor de mercado dos imóveis.

São Paulo, em seu novo plano diretor de 2014, também passou a adotar uma tabela de valores específicos para a cobrança da OODC, a ser atualizada anualmente. Como também adotou o CA básico 1,0 para toda a cidade, este poderia ser considerado o caso exemplar de aplicação da OODC, não fossem outros elementos inseridos em sua fórmula de cálculo. Além dos fatores de incentivo, que veremos em seguida, São Paulo introduziu em sua fórmula a razão entre a área do terreno (que equivale ao CA básico) e a área total de construção pretendida. Esta medida, aparentemente, tem o intuito de incentivar a utilização do CA máximo em todos os casos, mas na prática funciona como um redutor progressivo da contrapartida. Por exemplo, se o CA máximo permitido é 4,0 – o que ocorre nos corredores estruturais de tráfego – o empreendedor que usar plenamente o máximo permitido pagará apenas 25% (1/4) da

---

<sup>10</sup> No Brasil, os valores adotados para a cobrança municipal do IPTU só podem ser atualizados (exceto atualização monetária segundo a inflação anual) com a aprovação de uma nova planta de valores por cada uma das Câmaras legislativas municipais. Como se trata de uma medida considerada antipopular, a maioria dos municípios só realiza essa revisão muito esporadicamente.

contrapartida pela construção excedente. Como esta corresponderá a três vezes a área do terreno, ele pagará o equivalente a 75% do valor do terreno (em vez de pagar três vezes o valor do terreno). Se ele usar somente o equivalente ao CA de 2,0 pagará a metade (1/2) da construção excedente, que no caso equivale à metragem do terreno; ele pagará, então, 50% do valor do terreno. Esses descontos parecem ser demasiado generosos, sobretudo em áreas em que o mercado, voluntariamente, costuma ser regulado pelos aproveitamentos máximos permitidos. Todavia, pode ser argumentado que ainda assim os valores são superiores àqueles cobrados anteriormente, com base no valor integral de um IPTU desatualizado. Somente uma pesquisa acurada poderá encaminhar esta questão.

Além desta particularidade, São Paulo adota, em sua fórmula de cálculo, fatores que genericamente podemos chamar de fatores de incentivo. Neste quesito, não se diferencia das demais cidades, pois todas de alguma forma contemplam, mediante incentivos específicos, exceções à regra da cobrança da OODC.

#### **4.3. Sobre os fatores de incentivo**

Os fatores de incentivo, com diversas denominações e objetivos, estão presentes em todos os casos, previstos em fórmulas de cálculo, dentro ou fora dos planos diretores, em leis complementares e decretos, ou até mesmo em normativas próprias.

O mais recorrente é sem dúvida o que isenta do pagamento da OODC os projetos de habitação de interesse social, que algumas vezes aparece também modulado – variando entre 0 e 1 – conforme o tipo de habitação, de interesse social, de mercado popular, de mercado, ou segundo classe de tamanhos das unidades.

Entretanto, ainda não está muito claro se, e como, este benefício contribui para incentivar a produção de habitação social. Essa prática, bastante disseminada, apenas desvela que ainda é entendido que a OODC torna o produto imobiliário mais caro para o empreendedor ou mesmo para o consumidor final. Daí que a isenção permitiria não onerar um empreendimento que tenha função social, ou até mesmo incentivar a sua produção como uma alternativa mais rentável para o empreendedor.

Porém, esse entendimento é bastante questionável, tanto no plano teórico como no concreto. Por definição conceitual, se o proprietário atribui ao seu terreno o melhor e maior preço que seu produto pode alcançar no mercado, o que se traduz no melhor uso e/ou maior aproveitamento edilício, a cobrança da OODC sobre os empreendimentos forçosamente recai, em regra, sobre o preço dos terrenos. Quando isso não ocorre, estamos lidando com situações

excepcionais, que podem ter variadas explicações, tais como a demora do mercado em reconhecer a carga (resistência por parte dos proprietários), uma condição excepcional de um terreno único, etc. Portanto, a isenção ou desconto na OODC para usos sociais tem como principal resultado permitir que o proprietário não tenha o custo da contrapartida descontado do preço máximo que seu terreno poderia alcançar sem a existência da carga. Em tese, poderia ser argumentado que neste caso o proprietário vai preferir vender o seu terreno para quem lhe pague mais, que neste caso seria o produtor de habitação social.

No concreto, porém, a diferença de preços entre as localizações mais privilegiadas e aquelas que comportam a produção de HIS é tão grande que dificilmente haverá a situação em que o empreendedor de HIS possa competir com os capitais imobiliários dedicados à produção de mercado, ainda que estes últimos tenham que pagar pela OODC que, vale lembrar, é sempre contemplada com fatores de redução bastante generosos. Assim, a isenção ou redução para usos sociais parece ser mais que tudo um elemento de natureza ideológica, mas que gera um ruído importante na cobrança da OODC.

O mesmo argumento vale para os variados outros fatores encontrados nas fórmulas ou na regulamentação da OODC, sob diversas denominações, tais como: Índice de estímulos de usos em Florianópolis; Fator de desenvolvimento urbano, Fator social e de incentivo ao desenvolvimento econômico em Salvador; Fator social e Fator de planejamento em São Paulo. Estes, além de outros contidos nos textos das leis que beneficiam usos mistos e áreas de prioridade de adensamento complementam a usual inserção, no texto das leis, que pode ser representada pelo caso de Natal, onde “a outorga onerosa será concedida gratuitamente para construção de HIS em zonas definidas no plano diretor”.

Aparecem, ainda, outros tipos de redução que beneficiam construções mais sustentáveis do ponto de vista ambiental, como nos casos de Salvador (desconto de 25 a 40%), Natal (desconto de até 70%) e São Paulo, que remete a definição do índice de redução a lei específica. Embora esta possível redução, por vincular-se a elementos construtivos, realmente possa recair sobre o empreendedor, ao menos enquanto essas práticas sejam um diferencial ainda não absorvido pelo proprietário, há que se considerar que se trata (ainda) de elementos de diferenciação do produto que serão adotados pelo empreendedor se e quando significarem ganhos extraordinários, o que coloca em questão a racionalidade de oferecer descontos a um procedimento que é constitutivo das estratégias do capital imobiliário.

Enfim, a inserção de fatores de incentivo parece fragilizar a aplicação da OODC, mais que contribuir para a sua universalização. O que se pode dizer, aqui, é que faltam pesquisas consistentes sobre os resultados concretos desses fatores de incentivo.

#### **4.4. Outras particularidades relevantes**

Outras práticas que devem ser devidamente consideradas para um panorama mais completo da regulamentação da OODC merecem ser aqui listadas. O objetivo é contribuir para um entendimento mais homogêneo do importante papel que a OODC pode ter na política urbana municipal. (Furtado, Biasotto e Maleronka, 2012)

A definição de áreas passíveis de aplicação da OODC, delimitando zonas específicas nas quais a utilização do instrumento é permitida, como em Belém, não contribui para a noção elementar do instrumento de igualar direitos, a qual tem como referência um CA básico homogêneo e a sua aplicação em toda a cidade.

A utilização da OODC em conexão com outros parâmetros urbanísticos, como a taxa de ocupação ou o número de pavimentos da edificação, presentes por exemplo em Blumenau e Curitiba, traz uma complexidade que, a nosso juízo, não contribui para a disseminação da OODC como um instrumento simples, claro e transparente de política urbana.

Salvador define áreas em que só podem ser adquiridos direitos construtivos adicionais mediante a OODC, outras em que a OODC e a TDC podem ser utilizadas alternativamente, e ainda outras em que direitos adicionais devem ser adquiridos via OODC e TDC à razão de 50% cada. Em Goiânia, a utilização da TDC no imóvel receptor está limitada a 25% da altura da edificação, presumindo-se que o restante seja destinado à OODC. Em ambos os casos, estas restrições parecem ser uma tentativa de solucionar problemas advindos da aplicação da TDC segundo as normas anteriores (Furtado et al, 2007).

Porto Alegre segue com sua política de limitação de estoques construtivos públicos para uso restrito do instrumento em determinadas áreas específicas da zona urbana do município, em um sistema que adota, mais na teoria que na prática, o leilão de índices. São Paulo, em seu plano diretor mais recente (2014) aboliu os estoques construtivos antes considerados, mantendo a ideia do leilão de OODC para as Áreas de Intervenção Urbana, um novo instrumento que mescla ideias da OUC e da OODC.

Por último, não pode deixar de ser mencionado o avanço apresentado no plano diretor de São Paulo, ao definir o potencial construtivo adicional ao CA básico (único e unitário) como

“bem jurídico dominical, de titularidade da prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais”<sup>11</sup>

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora a pesquisa apresente certos avanços na definição e regulamentação da OODC nos municípios estudados, fica evidente, conforme anunciado no início deste texto, que ainda há importantes lacunas a serem superadas para um adequado entendimento do instrumento.

Este trabalho tratou de analisar a normativa municipal referente à OODC. É importante frisar que o estágio atual da pesquisa não permite afirmar se, e em que medida, o instrumento é efetivamente aplicado e, menos ainda, que volume de recursos são arrecadados.

Além dessa oportunidade de pesquisa para o avanço do entendimento da OODC nos municípios brasileiros, a pesquisa evidenciou outros pontos em que são necessários maiores investimentos em pesquisa, como o dos fatores de incentivo presentes nas fórmulas de cálculo ou nos próprios textos das normativas.

Um dos elementos a destacar é a ausência de uma regulamentação, em nível nacional, sobre o CA básico, algo que poderia contribuir para uma homogeneização do entendimento e da aplicação da OODC. Salienta-se que a base para esta regulamentação já existe, representada pela Resolução Recomendada nº 148 do Conselho das Cidades, de 07 de junho de 2013, que “Recomenda a adoção do CA básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios.”<sup>12</sup>

Por fim, fica claro que a disseminação dos avanços, bem como a transparência dos critérios de aplicação da OODC em diferentes municípios, só poderá trazer benefícios para uma melhor compreensão do papel da OODC na obtenção de recursos para o financiamento do desenvolvimento urbano em nível municipal.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Azevedo Netto, Domingos T. et al. (1977), “O solo criado”, *C. J. Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*, núm. 16, pp.9-11.

Bacellar, I. e F. Furtado (2016), “Outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir como instrumentos complementares na gestão do uso do solo

---

<sup>11</sup> São Paulo, Lei 16050/2014, art. 116.

<sup>12</sup> O Conselho das Cidades é um órgão consultivo do Ministério das Cidades, regulamentado em 2004. Maiores informações podem ser obtidas na página eletrônica [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)

urbano”, *Anais do 7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável*, 5-7 de outubro de 2016, Maceió, Alagoas.

Bassul, José Roberto (2005), *Estatuto da Cidade. Quem ganhou? Quem perdeu?*, Brasília, Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas.

Cymbalista, R. et al. (2007), “A Outorga Onerosa do Direito de Construir após o Estatuto da Cidade – um panorama de implementação nos municípios brasileiros”, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais – RBEUR/ANPUR*, vol.09, núm. 2, pp.73-93.

Furtado, F. et al. (2007), “Outorga Onerosa do Direito de Construir: panorama e avaliação de experiências municipais”, *Anais do 12º Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, 21-25 de maio de 2007, Belém, Universidade Federal do Pará.

Furtado, F., R. Biasotto e C. Maleronka (2012), *Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno técnico de regulamentação e implementação*, Ministério das Cidades, Brasília.

Maleronka, C. y Fernanda Furtado (2014), “Concesión Onerosa del Derecho de Construir: la experiencia de São Paulo en la gestión pública de edificabilidades”, in M. Smolka y F. Furtado (eds.), *Instrumentos Notables de Políticas de Suelo en América Latina*, Quito, Banco del Estado de Ecuador, pp. 45-52.

Moreira, Antônio Claudio M. L. et al. (1975), “O Solo Criado: estudo sobre o uso do solo que conceitua e fornece elementos às administrações municipais para o controle e melhor aproveitamento do solo”, Documento da Fundação Prefeito Faria Lima, São Paulo, FPFL/CEPAM.

Polucha, Ricardo (2017), “Variações na prática dos instrumentos de solo criado: cota de potencial construtivo em Curitiba”, *Anais do 17º Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, 22-26 de maio, São Paulo.

Rabello, Sonia (2007), O Conceito de ‘Justa Indenização’ nas Expropriações Imobiliárias Urbanas: Justiça Social ou Enriquecimento sem Causa?, *Revista Forense*, vol. 388, Rio de Janeiro, pp. 221-235.

Rezende, Vera F. et al. (2009), “A outorga onerosa do direito de construir e o solo criado: uma necessária avaliação das matrizes conceituais”, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais – RBEUR/ANPUR*, vol.11, núm. 2, pp.51-71.

Rezende, Vera F. et al. (2011), “Revisão bibliográfica comentada dos fundamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC”, *Revista de Direito da Cidade*, vol. 3, núm. 2, pp. 156-205.