



**ESTATUTO DA  
CIDADE**

# Seminário Internacional

## 10 ANOS DO ESTATUTO DA CIDADE





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 E 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.

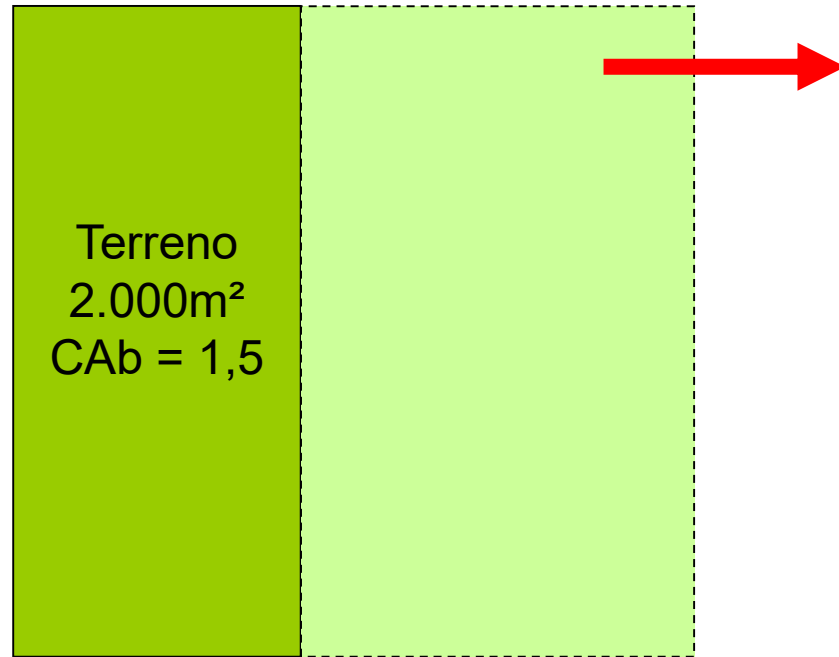
## Exercício

- Terreno – 2.000 m<sup>2</sup>
- CA básico = 1,5 ; CA máximo = 4,0
- Valor do terreno = R\$ 100/m<sup>2</sup>
- Construção pretendida: 6.600 m<sup>2</sup>
  
- 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<sub>t</sub> - preço/ m<sup>2</sup> solo – R\$100/m<sup>2</sup>

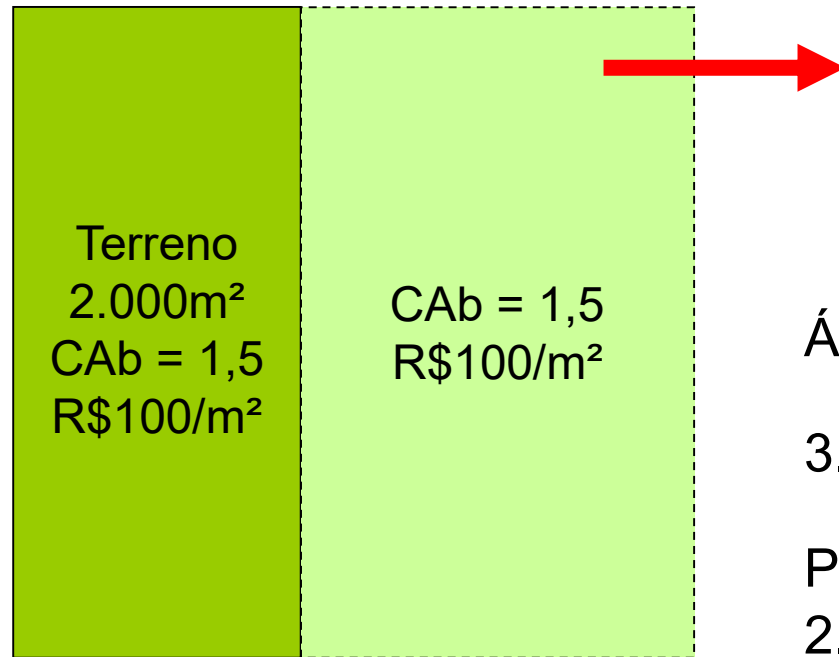
Valor do terreno – R\$200.000

---

CA básico = 1,5  
Potencial construtivo – 3.000 m<sup>2</sup>  
CA máximo = 4,0  
Potencial máximo total = 8.000 m<sup>2</sup>

Construção pretendida = 6.600m<sup>2</sup>  
[CA equivalente = 6.600m<sup>2</sup>/2.000 = 3,3]  
**Área excedente (A<sub>exc.</sub>) = 3.600 m<sup>2</sup>**

# Método do Terreno Virtual



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

Área construtiva excedente = 3.600m<sup>2</sup>

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

Preço equivalente?

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

**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;...

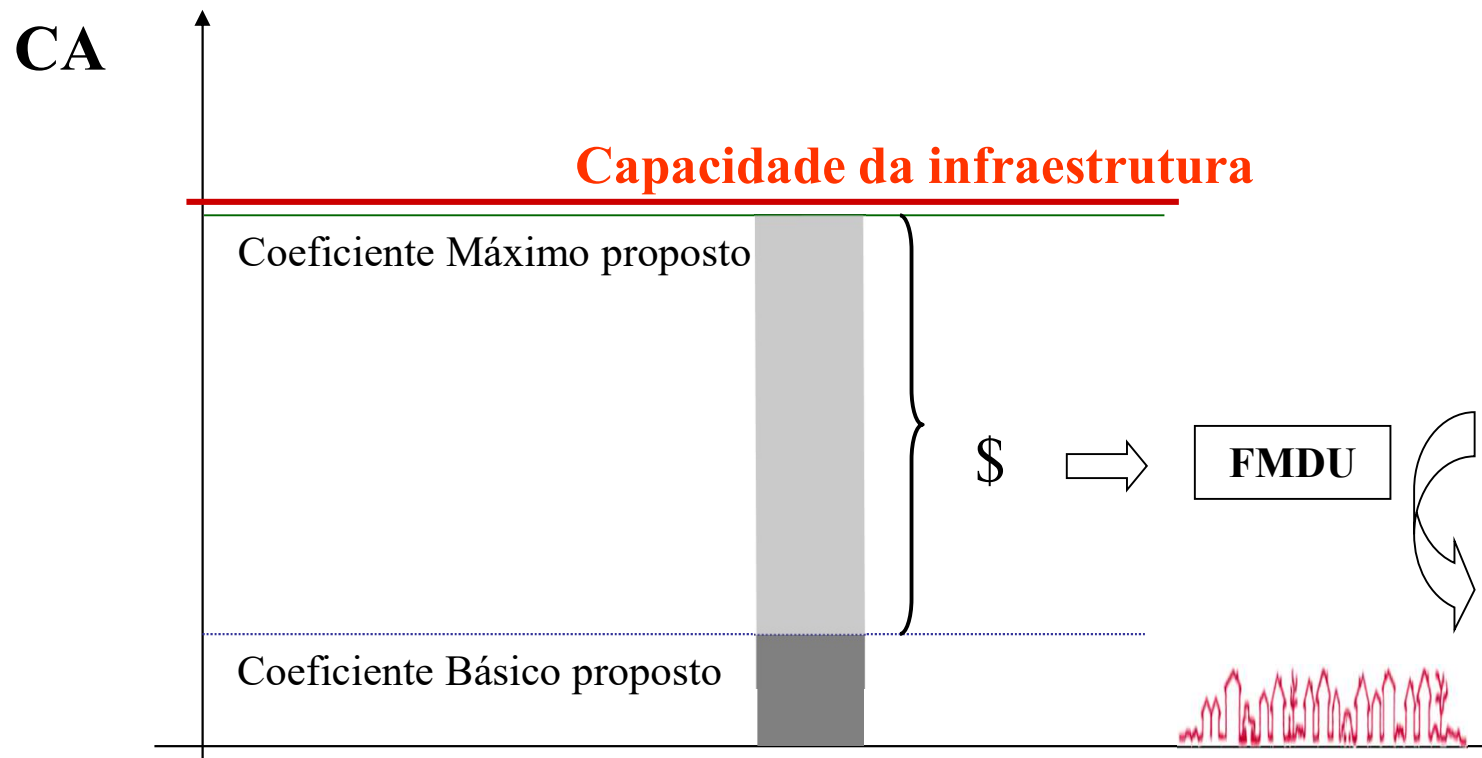
## O Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb

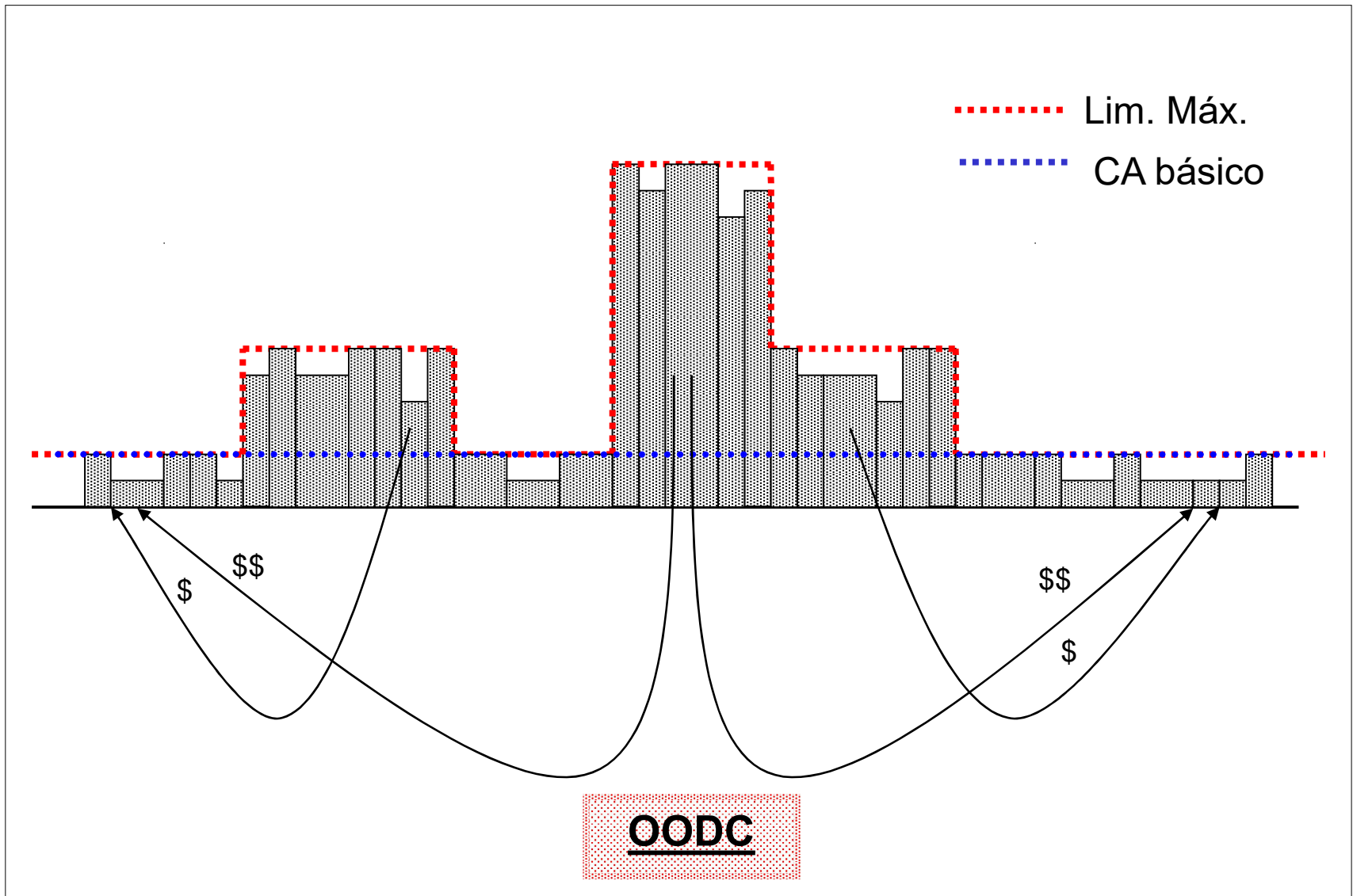
### **Argumentos em favor de um CAb único e unitário (1,0):**

- 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).

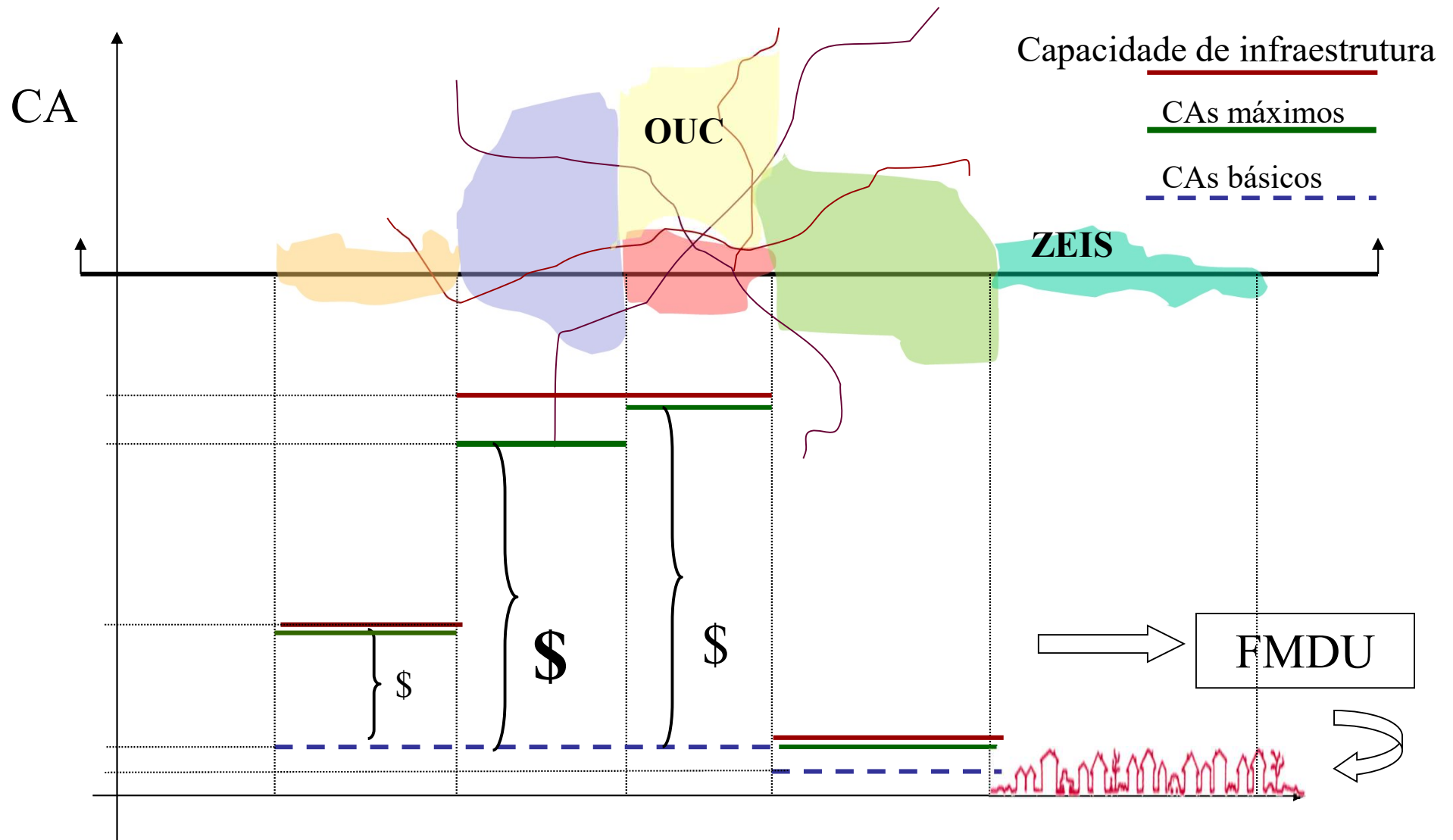
# OODC

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.



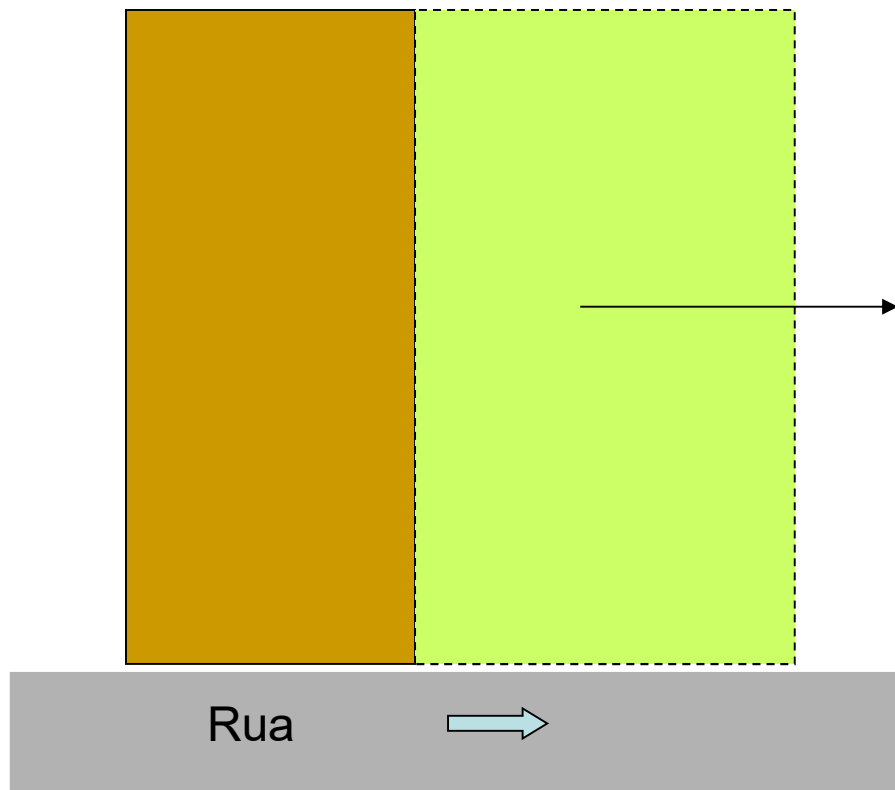


# OODC – Aplicação em toda a cidade



Fonte: adaptado de Pedro Jorgensen, 2005

# Método do “Terreno Virtual”



**Terreno – 1.200 m<sup>2</sup>**

**Valor = R\$ 100,00 / m<sup>2</sup>**

→ 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 / m<sup>2</sup> x 1.200 m<sup>2</sup> = R\$ 120.000,00)

**Edificabilidade básica: 1.440 m<sup>2</sup> (segundo CA básico)**

(1.200 m<sup>2</sup> x 1.2 = 1.440m<sup>2</sup> )

**Nova edificabilidade potencial: 3.840 m<sup>2</sup> (segundo CA máximo)**

(1.200 m<sup>2</sup> x 3.2 = 3.840 m<sup>2</sup>)

**Edificabilidade adicional: 2.400 m<sup>2</sup>**

(3.840 m<sup>2</sup> – 1.440 m<sup>2</sup> = 2.400 m<sup>2</sup> )

**Que “terreno virtual”, idêntico ao anterior em suas condições originais, seria necessário para acomodar 2.400m<sup>2</sup> adicionais de construção?**

**2.400m<sup>2</sup> : 1.2 = 2.000 m<sup>2</sup> de terreno**

**Valor do “terreno virtual” = valorização do terreno =**

**2.000 m<sup>2</sup> x R\$100,00 / m<sup>2</sup> = 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?

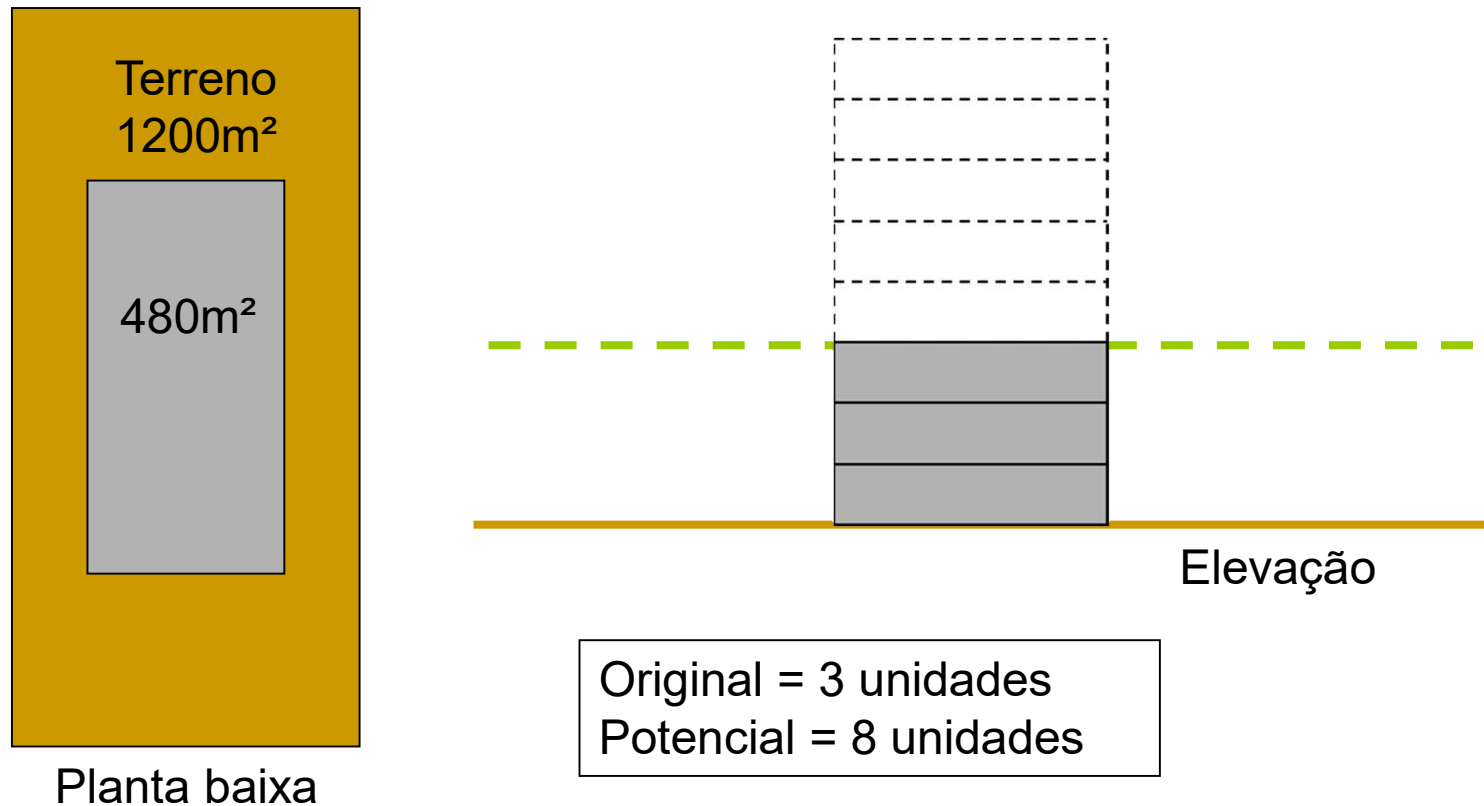
# “Terreno Virtual” sobreposto ao original

(SOLO CRIADO)

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

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

Potencial construtivo adicional =  $2.400\text{m}^2 = 5$  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 =**

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

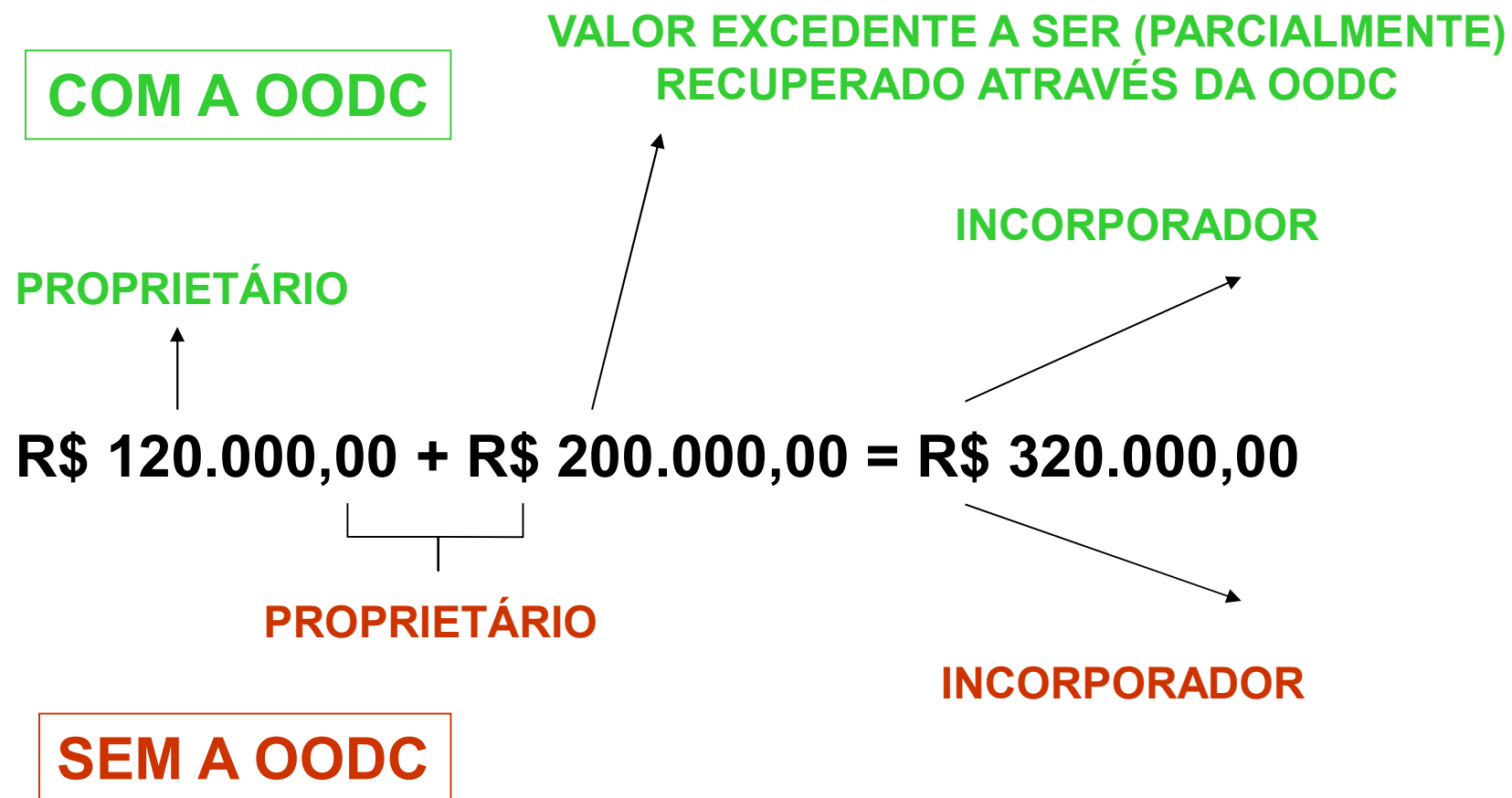
**PORTANTO NÃO HÁ PORQUE TRANSFERIR!**

# 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.

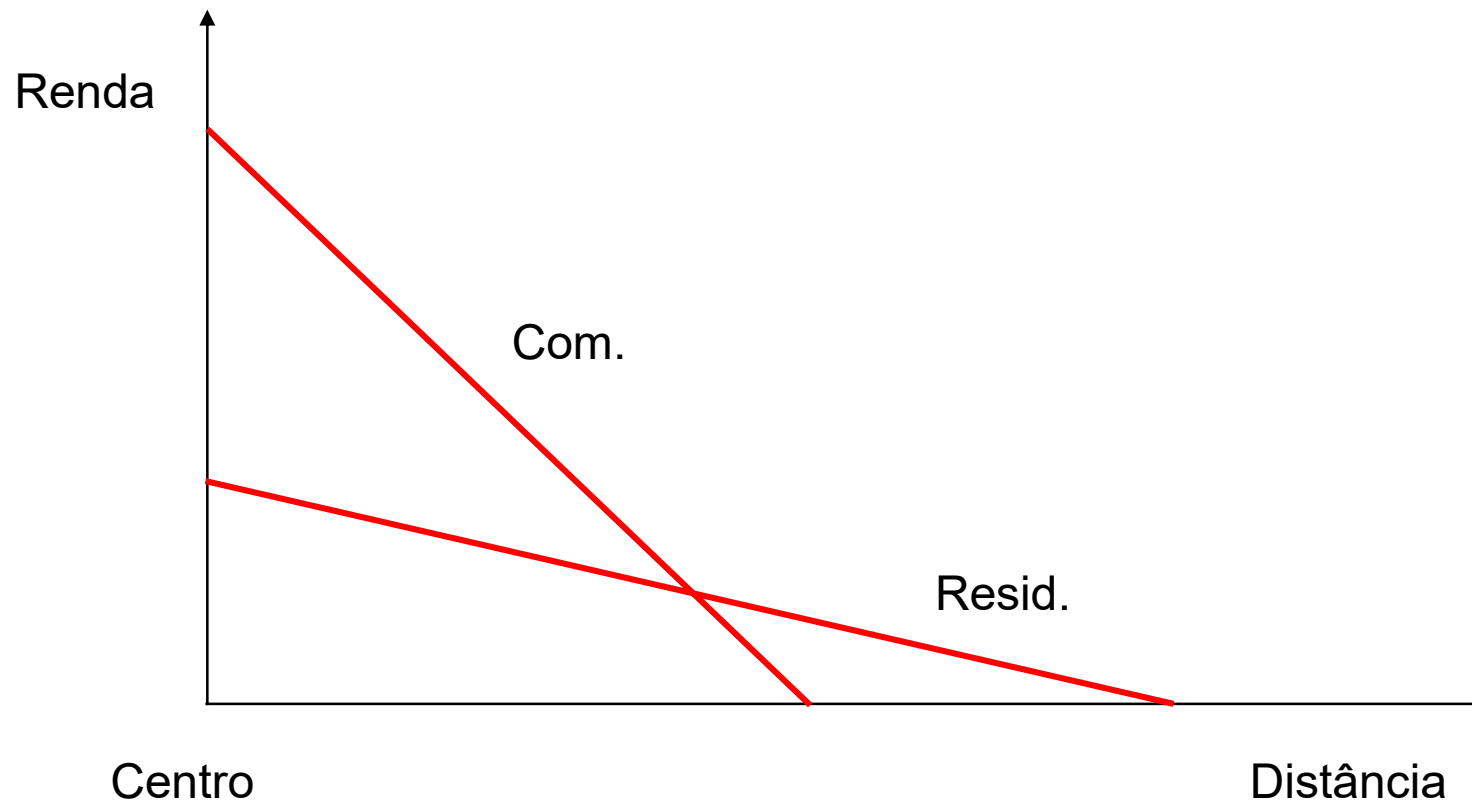


## A ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA OODC

- 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

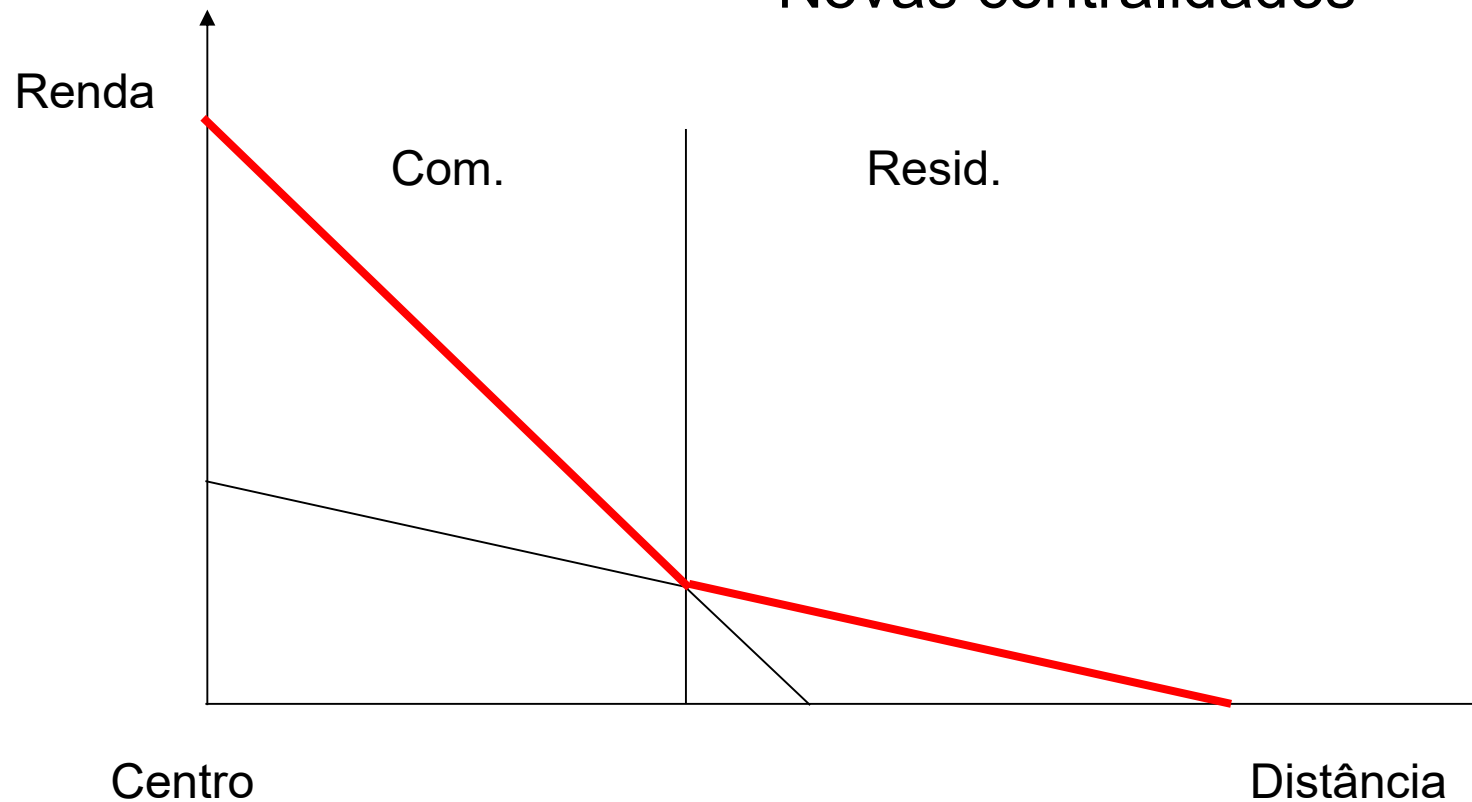
Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



# Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Possibilidades:

- Expansão urbana
- Alteração de usos urbanos
- Novas centralidades

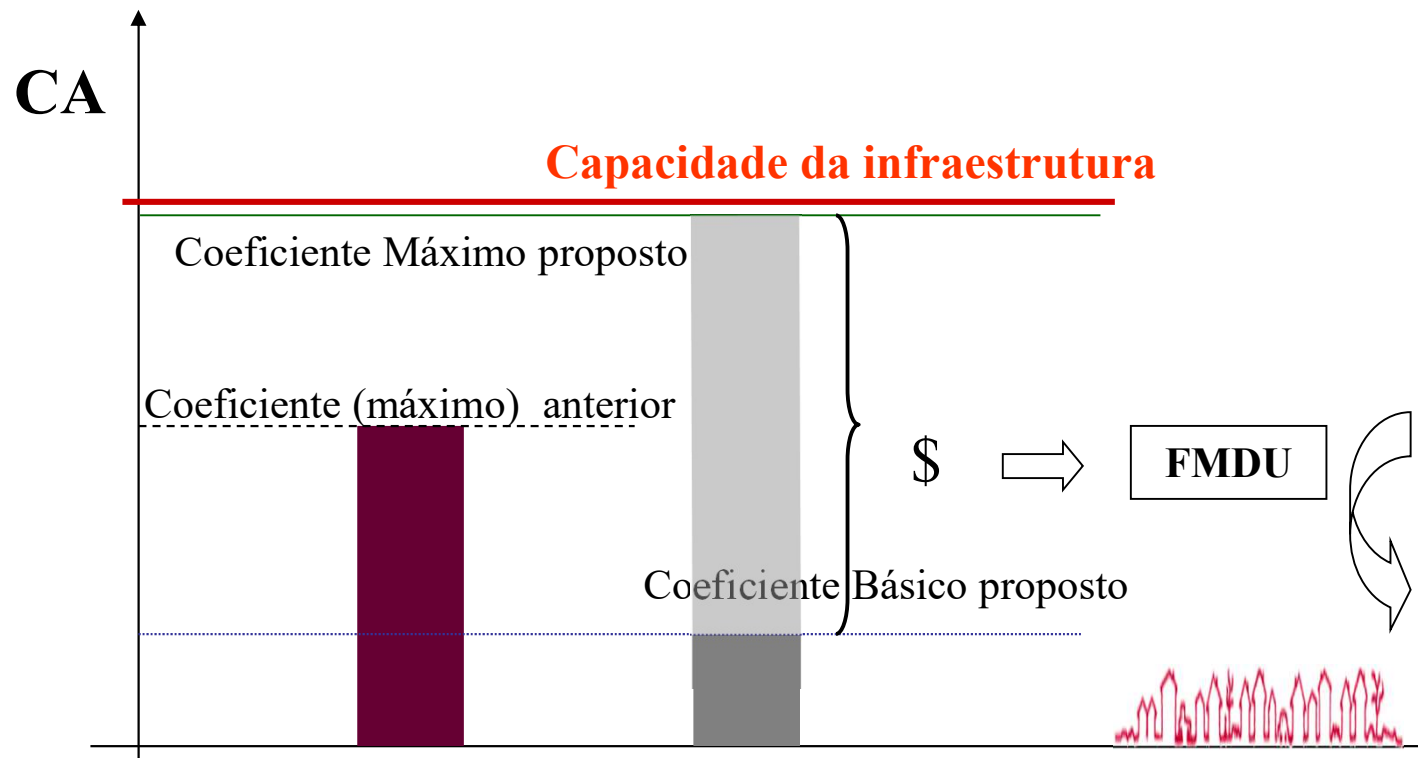


# Um elenco de questões...

- 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?

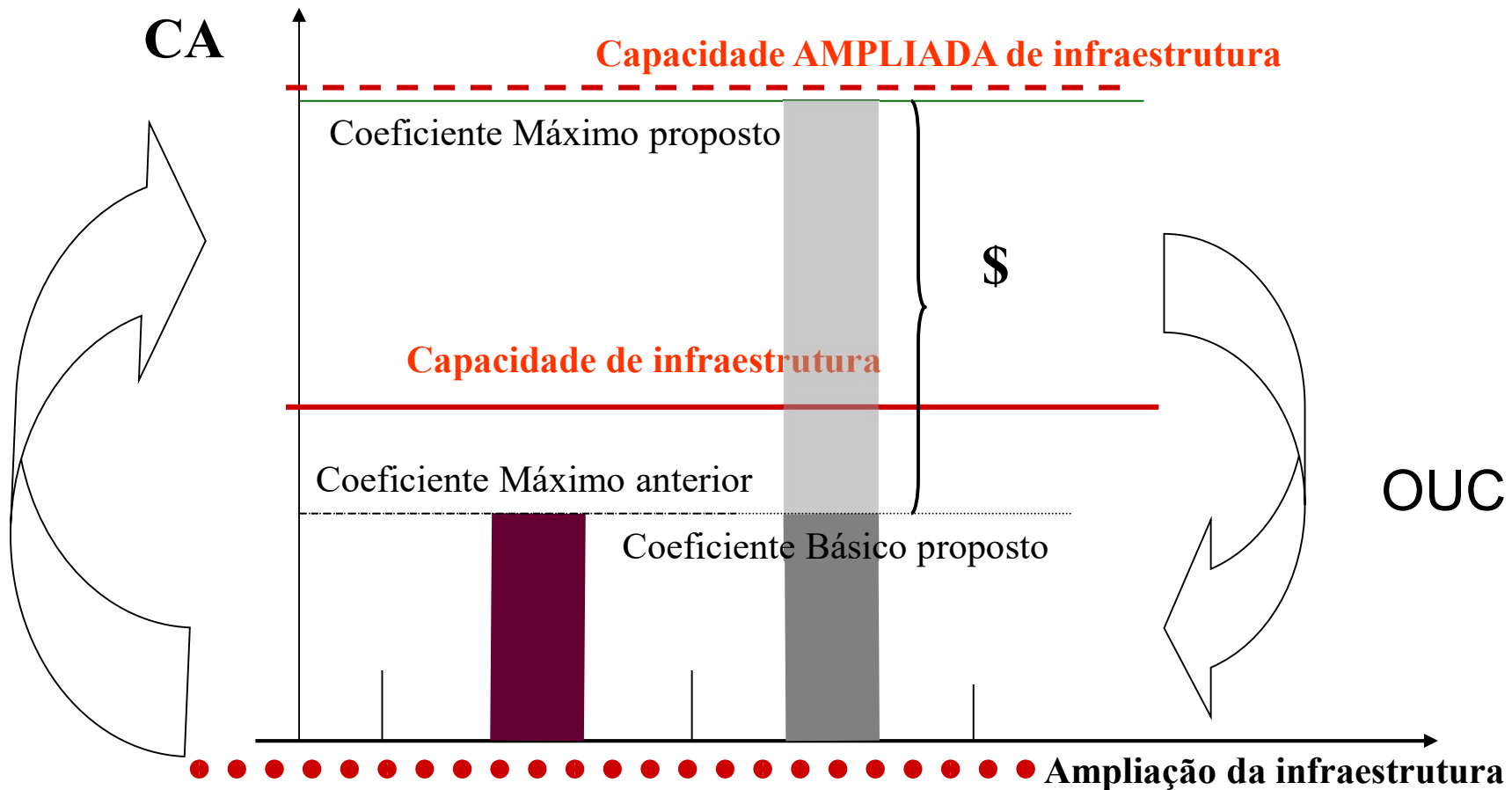


# OODC x Zoneamento de Usos



# OODC x OUC

OUC - Outorga excedente à capacidade de infraestrutura existente



Fonte: Furtado e Jorgensen, 2006

# Operação Urbana Consorciada

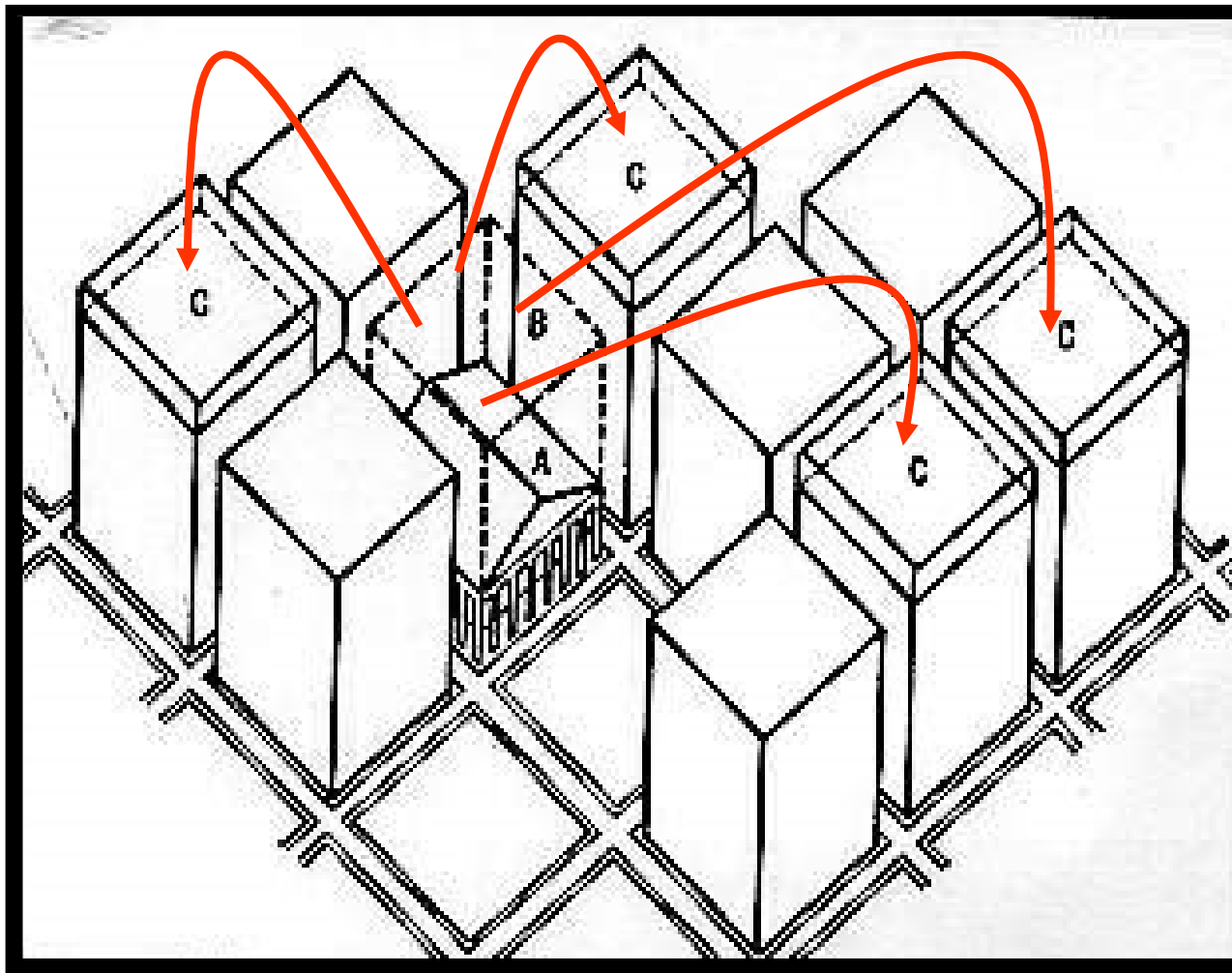
Definição (Estatuto da Cidade):

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

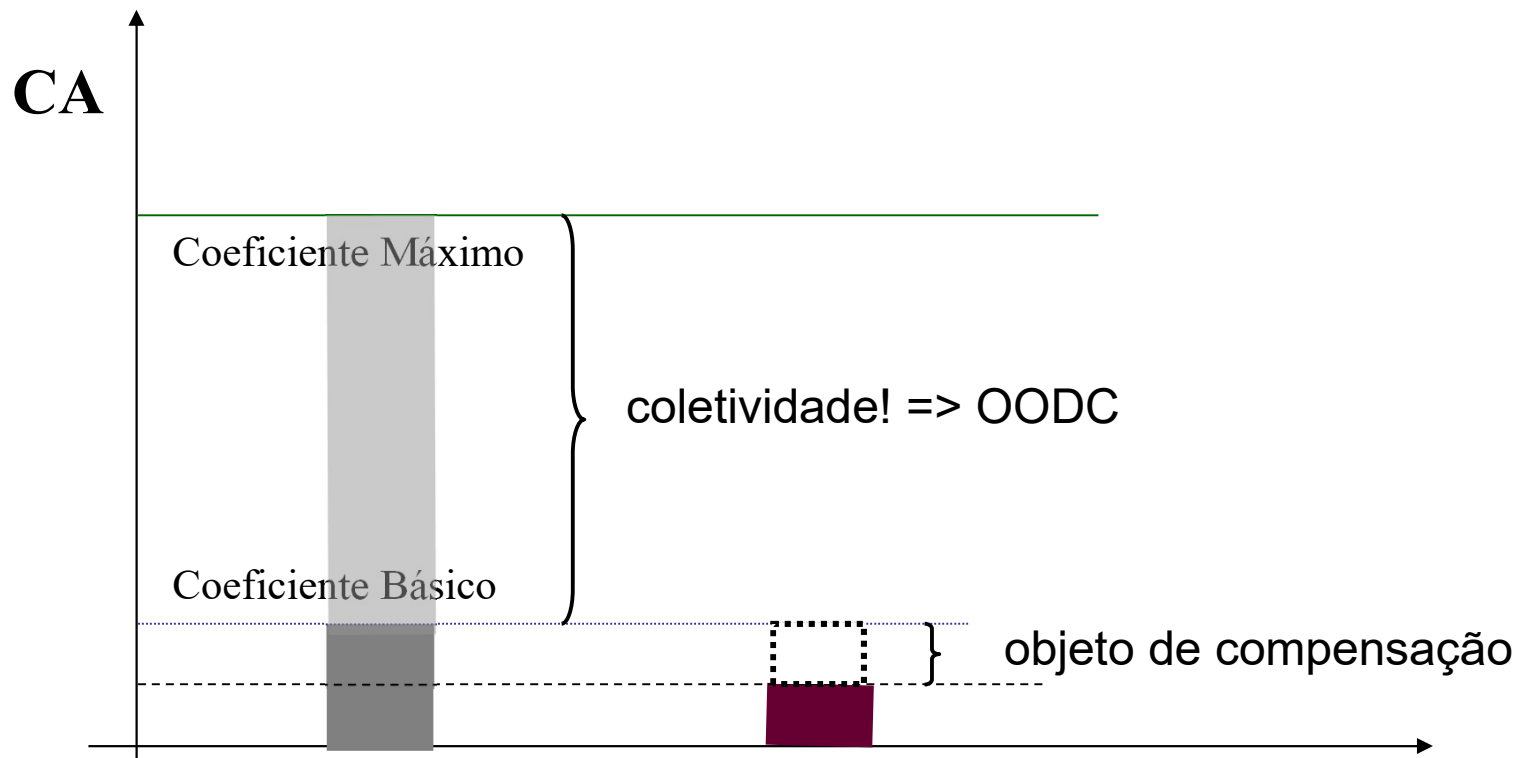
- **Art. 35.** Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a **exercer em outro local, ou alienar**, mediante escritura pública, **o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente**, quando 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 CAb!



# 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

