**Projeto de Lei de Outorga Onerosa de Alteração de Uso em Florianópolis/SC**

Ana Leticia Saquete Gonçalves[[1]](#footnote-0)

Após doze anos de elaboração, aprovação e judicialização, o primeiro Plano Diretor Participativo de Florianópolis/SC (Lei Complementar nº 482/2014) vigente no período pós-Estatuto da Cidade já começou a ser revisado apenas um ano depois da sua aprovação em instância final. Dentro de um leque de correções e regulamentações específicas, o executivo municipal apresentou a inclusão de mais um instrumento: a Outorga Onerosa de Alteração de Uso. O artigo 259 do Projeto de Lei Complementar (PLC) nº1715/2019 propõe que a outorga seja cobrada na troca de uso de garagens, na ampliação de edificações ou alteração de uso tolerados.

Historicamente, esse instrumento urbanístico foi elaborado e aplicado como forma de captura da supervalorização financeira de zonas rurais que passam a ser de expansão urbana e, por isso, tem seu valor de mercado intensamente inflacionado. Localizada numa ilha, Florianópolis tem limites físicos de crescimento e, possivelmente por isso, também não possui grandes zoneamentos rurais - exceto pelas pequenas Áreas Residenciais Rurais que fazem o limite e a transição para Áreas de Preservação Permanente.

Assim, este presente estudo procura investigar a proposta de inclusão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, levantando inconsistências e convergências da proposta do instrumento urbanístico com sua fundamentação teórica-conceitual e experiências consolidadas, investigando as motivações e possibilidades da instituição do artigo 259 como tal enviado à Câmara de Vereadores. A análise se desenvolverá a partir da abordagem crítica e histórica da formulação desse instrumento urbanístico, dos levantamentos de experiências já implementadas, da realidade da forma construída na cidade de Florianópolis e das motivações técnicas e/ou políticas para a inclusão deste artigo no PLC.

Espera-se demonstrar que a aplicação do instrumento como ferramenta de punição por infração e fiscalização, conforme desenhada no projeto, pode promover uma legitimação por parte do executivo de práticas ilícitas do mercado imobiliário, que alteram irregularmente projetos aprovados e suprimem áreas computáveis à Outorga Onerosa do Direito de Construir. Ainda, é possível que essa aprovação crie uma concorrência não desejada entre ambas as outorgas e acabe por incentivar essa mesma ilicitude que tenta combater, também defasando outras ferramentas de fiscalização - estas sim concebidas para este fim.

**Referências Bibliográficas**

FLORIANÓPOLIS. Câmara de Vereadores. **Projeto de Lei Complementar de nº 1715, de 2018**. Altera a Lei Complementar n. 482, de 2014, institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Disponível em: <http://velho.cmf.sc.gov.br/proclegis/TextoOriginal/PLC_01715_2018_Original.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2020.

FURTADO, F.; REZENDE, V. F.; CORREA, M. T.; JORGENSEN JR., P. **Outorga Onerosa do Direito de Construir, panorama e avaliação de experiências municipais**. In: Encontro Nacional da ANPUR, 12, 2007, Belém, PA. Anais. Belém, PA: UFPA, 2007

RABELLO, S.. **Outorga Onerosa e alteração de uso – função e âmbito de aplicação**. In SANTORO, P. (org.). Expansão urbana em questão: instrumentos para ordenar o crescimento das cidades. São Paulo: Instituto Pólis, 2010.

SANTORO, Paula (Org.) **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 80 p. (Cadernos Pólis, 9).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; COBRA, P. L.; BONDUKI, N. Cidades que crescem horizontalmente: instrumentos para o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano em municípios do interior paulista. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 24, p. 417-433, 2010.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. O desafio de planejar e produzir expansão urbana com qualidade: a experiência colombiana dos planos parciais em Bogotá, Colômbia. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 13, n. 1, p. 91-115, mai. 2011

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SAULE, Nelson Jr (org); Fernando Bruno et al. **A Perspectiva do Direito à Cidade e da Reforma Urbana na Revisão da Lei de Parcelamento do Solo**. São Paulo. Instituto Pólis, 2008.

1. Arquiteta e Urbanista, formada pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), mestranda em Planejamento Urbano e Regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e bolsista CAPES/CNPq. Contato: analeticia.saquete@usp.br. [↑](#footnote-ref-0)