



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CECCHETTO, Carise Taciane¹; CHRISTMANN, Samara Simon²; WASEN, Ândrio Dias³; NOGUEIRA, Bárbara Tatiane Martins Vieira⁴; OLIVEIRA, Tarcísio Dorn⁵.

Resumo: O plano diretor é elemento crucial no desenvolvimento, expansão e ordenamento das cidades, sendo que a partir dele serão administrados os direitos e deveres para a expansão democrática do município. Assim, este trabalho tem por objetivo destacar um dos segmentos legais regido pelo plano diretor: a outorga onerosa do direito de construir ou “solo criado”. A pesquisa foi elaborada na disciplina de Projeto de Urbanismo III, do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNICRUZ, com embasamento através de pesquisa bibliográfica, podendo-se analisar que a outorga refere-se à concessão emitida pelo município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, ou seja, deve-se comprar do município o direito de construir uma área maior que a permitida em seu plano diretor (SABOYA, 2008⁶). Assim, percebe-se que o “solo criado” será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei, até o limite que as normas edilícias admitirem. O proprietário não terá o direito originário de construir, porém poderá adquiri-lo do município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona enquadrada. A outorga, na sua origem, também tinha como objetivo “equalizar” os preços dos terrenos, evitando que os índices urbanísticos causassem supervalorização de algumas áreas (maior verticalização) e desvalorização de outras (menor verticalização). Quanto ao que se refere ao valor de pagamento cobrado para a aquisição desse acréscimo de área edificada, não existe uma normativa irrefutável, pois cada plano diretor estabelece o que melhor se adequa a situação. Por exemplo, alguns municípios estipulam um valor fixo para a área adicional construída, sendo elas normalmente através de tabelas que estão inseridas no plano diretor, ou ainda, o analista de projetos pode discriminar um montante a ser cobrado por metro quadrado relativo ao valor venal do terreno, sendo este analisado isoladamente. Este último critério acaba resultando em possíveis inconformidades, uma vez que, não há estipulação de requisitos ou tabelas para base do cálculo de área excedente construída, dependendo unicamente da averiguação do analista do projeto. Ainda, os recursos arrecadados somente podem ser destinados a programas de habitação de interesse social e de proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural. Conclui-se com esta pesquisa que a outorga onerosa do direito de construir é instrumento legal e, um direito estabelecido no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) para o proprietário que necessite da construção excedente do solo admitido pelo plano diretor do município a qual compete.

Palavras-Chave: Plano Diretor. Outorga Onerosa. Solo Criado.

¹ Acadêmica do 10º semestre do Curso de Arquitetura e Urbanismo. E-mail: carisetcechetto@hotmail.com

² Acadêmica do 10º semestre do Curso de Arquitetura e Urbanismo. E-mail: samara.s.c@hotmail.com

³ Acadêmico do 10º semestre do Curso de Arquitetura e Urbanismo. E-mail: andrio37@hotmail.com

⁴ Orientadora, Mestre em Geomática (UFSM), Professora da UNICRUZ e docente da disciplina de Projeto de Urbanismo III. E-mail: bvieira@unicruz.edu.br

⁵ Orientador, Mestre em Patrimônio Cultural (UFSM), Professor da UNICRUZ. E-mail: tarcisio_dorn@hotmail.com

⁶ SABOYA, Renato. **Outorga onerosa do direito de construir**. 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/03/outorga-onerosa-do-direito-de-construir/>>. Acesso em: 30 jul. 2015.