



IMPACTOS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL¹

**Bianca Regina Gonzatto², Júlia Kosminski Padilha³, Sharles Girardi de Andrades⁴,
Matheus Cargnelutti de Souza⁵**

¹ Trabalho desenvolvido na disciplina de Planejamento Urbano do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIJUÍ.

² Estudante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIJUÍ.

³ Estudante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIJUÍ.

⁴ Estudante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIJUÍ.

⁵ Arquiteto e Urbanista, Especialista em Artes, Mestre e Doutorando em Engenharia Civil do PPGEC/UFMS e Professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIJUÍ.

Este trabalho tem o objetivo de analisar o impacto da utilização de estratégias de planejamento urbano da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que é o consentimento emitido pelo poder público para que o proprietário do imóvel possa construir acima do coeficiente básico estabelecido, por meio do pagamento de uma contrapartida financeira, como menciona o estatuto da cidade, tendo a atribuição de ampliar a funcionalidade imobiliária de um lote. A metodologia deste estudo trata-se de uma pesquisa bibliográfica, de cunho qualitativo. A OODC incentiva a ocupação ordenada do solo urbano, evitando a especulação imobiliária e o crescimento desordenado das cidades. A regulamentação adequada pelo plano diretor é fundamental para garantir que a concessão dos direitos adicionais de construção esteja alinhada com os interesses coletivos e com o desenvolvimento urbano planejado. A outorga onerosa só é aplicada em áreas com infraestrutura urbana completa, permitindo o crescimento compacto das cidades, devendo ser solicitado pelo usuário que queira usufruir de índices urbanísticos além do limite estabelecido em lei. A este, é dado o nome de solo criado, o qual corresponde ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira para recuperação do patrimônio histórico ou recuperação e qualificação de equipamentos públicos e infraestrutura urbana pelo interessado ao município. Como exemplo, na cidade de São Paulo, o solo criado foi instituído em 1976, baseado nas experiências da França e da cidade de Chicago, EUA, com o objetivo de arrecadar recursos para dotar de infraestruturas e equipamentos urbanos, para as regiões que passavam por um processo de densificação. A outorga onerosa foi estabelecida para garantir que a construção de edifícios na cidade de origem seja gratuita, somente até o limite estabelecido pelo coeficiente básico de cada zona da cidade. No caso de São Paulo, a partir de 2014, a contrapartida financeira à OODC passou a ser calculada segundo a equação $C = (At \div Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde C é a contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado de potencial construtivo adicional; At , a área do terreno; Ac , a área construída computável total pretendida no empreendimento; V , o valor do metro quadrado do terreno constante no cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa; Fs , o fator de interesse social, entre 0 e 1, de acordo com o uso do empreendimento; e Fp , o fator de planejamento entre 0 e 1,3, de acordo com a localização do empreendimento. Nas cidades onde adota-se esta lei, o valor do solo criado é destinado para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e investido em política habitacional, mobilidade, infraestrutura urbana, equipamentos sociais, áreas verdes e de lazer, patrimônio histórico, cultural ou paisagístico, e unidades de conservação ou proteção ambiental. Em resumo, a outorga onerosa do direito de construir é um instrumento relevante para o planejamento e a gestão urbana no Brasil, oferecendo uma forma de financiamento para melhorias urbanas e promovendo um desenvolvimento urbano mais sustentável e equitativo. Sua eficácia depende de uma regulamentação clara, gestão transparente e participação ativa da sociedade no processo de planejamento urbano.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade. Plano Diretor. Transação. Contrapartida. Solo Criado.