

**Artigo: “Outorga Onerosa e o Direito de Constituir” Por: (*) Edno Ribas
Machado**

MACHADO, Edno Ribas

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é determinada pela Lei Federal n. 10.257/01¹ e refere-se a um instrumento jurídico da política urbana municipal, determinada pelo Estatuto da Cidade. Reconhecendo o direito instituído de construir em terrenos urbanos, aproveitando assim o máximo do espaço, essa lei refere-se a cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir (BRASIL, 2012).

No entanto, é preciso considerar algumas questões relevantes, como a necessidade de caracterizar o coeficiente de aproveitamento, determinado pelo Estatuto da Cidade, através do Plano Diretor do Município, compreendido entre a área edificável e a área do terreno, conforme está delimitado no Art. 28, ou seja:

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 infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área (BRASIL, 2001, pg. 01).

O coeficiente de aproveitamento está relacionado aos limites para as edificações urbanas, podendo até mesmo efetuar construções com vários

¹ Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

pisos, desde que a edificação compreenda o máximo igual à área do terreno (BRASIL, 2012).

Outra questão a ser considerada é a delimitação da extensão da OODC, a qual deve respeitar, impreterivelmente dois aspectos: O critério do Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico e o limite máximo de aproveitamento do terreno. O município de Sidrolândia estabelece que o Coeficiente de Aproveitamento aumentado é de até 85% (oitenta e cinco por cento) considerando coeficiente máximo do setor urbano a que pertence, limitado a 7,0 (sete) vezes a área do lote (PLANO DIRETOR, 2015).

É o Plano Diretor do município que determina a incidência da OODC sobre os terrenos beneficiados, nas situações em que ocorrer as delimitações das áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico. Isso é permitido, por compreender que os direitos adicionais definidos pelo Coeficiente de Aproveitamento básico não pertencem ao indivíduo, mas sim à coletividade possibilitando assim uma outorga para sua empregabilidade (FURTADO, 2007).

Ainda que seja um direito concedido, a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser recusada pelo Conselho Municipal da Cidade, quando constatar a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento da paisagem urbana (BRASIL, 2012).

De acordo com o art. 125, apresentado na Lei complementar nº 109 de 2015, do município de Sidrolândia/MS, os recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, devem ser depositados na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, e sua aplicação compreendem: I — regularização fundiária; II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III — constituição de reserva fundiária; IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana; V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; VIII — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico (PLANO DIRETOR, 2015, pg. 04).

É de suma importância compreender que, ainda que ocorra um constante aumento de OODC pelos municípios brasileiros, há ainda alguns

pontos pertinentes de discussão, por salientarem que a OODC compreende apenas aos novos empreendimentos, e por consequência seus recursos não são tão impressionantes. No entanto, é preciso considerar que estes recursos contribuem para uma distribuição que favorece a diminuição de um cenário urbano bastante desigual (FURTADO, 2007).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **LEI nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: junho de 2019.

BRASIL. **Outorga Onerosa do Direito de Construir**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka. Brasília: Ministério das Cidades, 2012. Disponível em: <http://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES1.pdf>

FURTADO, Fernanda *et al.* **Outorga onerosa do direito de construir, panorama e avaliação de experiências municipais**. XII Encontro Nacional da ANPUR, 2007, Belém: UFPA, 2007.

PLANO DIRETOR. Município de Sidrolândia. **Lei Complementar nº 109**, de 28 de 18 de dezembro de 2015. Disponível em: http://legislativo.camarasidrolandia.ms.gov.br/Sistemas/LxLegis/sidrolandia/ato/consolidado/id/1416/lei_complementar/2015/109/lei_complementar-n-109-2015-lei_complementar_109_de_28_12_2015_dispoe_sobre_a_revisao_do_plano_diretor_do_municipio_de_sidrolandia_ms_e_da_outras_providencias_. Acesso em: junho de 2019.

(*) Advogado, Pós-Graduando em Gestão Pública Municipal pela UFGD.