



A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E SUA RELAÇÃO COM A POLÍTICA URBANA

Resumo

Vilmar Faria Silva

José Osório do Nascimento Neto (Orientador)

O presente estudo tem como objetivo central analisar os principais aspectos jurídicos da outorga onerosa do direito de construir e sua relação com a Administração Pública. Inicia com a política urbana que se encontra disciplinada, em nível constitucional, pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, no título dedicado a ela, busca atender as necessidades da sociedade contemporânea, caracterizada pela evolução urbana e social, instrumentalizando o Poder Público de meios capazes de propiciar um melhor aproveitamento da propriedade urbana. Desenvolve mediante análise da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) que regulamentou os acima citados, no art. 1º Parágrafo único “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”. Observa o Plano Diretor como principal instrumento da política urbana que 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 (art. 28 da Lei nº 10.257/01). Enfatizando que o instrumento era conhecido como Solo Criado, hoje nominado de Outorga Onerosa do Direito de Construir, o que permite ao proprietário edificar acima do coeficiente básico adotado por uma contraprestação ao poder público, vinculada esta permissão ao limite estabelecido para certa região ou zoneamento. Possibilitando inclusive a transferência desta autorização para outro lote e outro proprietário, fatos que justificam a análise. Entende-se que este é um dos mais revolucionários e inovadores institutos criados pelo Estatuto da Cidade, pois através deste, proprietário paga uma determinada importância em dinheiro ou equivalente à municipalidade e, assim, adquire o direito de construir acima do coeficiente básico e no volume correspondente ao pagamento feito. Conclui destacando a importância que este recurso advindo da outorga onerosa do direito de construir, deve sempre ser revertido em favor da coletividade, sempre nas áreas mais carentes do município e em ações que maximizem o bem-estar, a infraestrutura e o meio-ambiente.

Palavras-chave: Da política urbana; Direito urbanístico; Estatuto das cidades; Coeficiente de aproveitamento básico; Outorga onerosa; Direito de construir.