

**NATAL**

**Projeto de Modernização  
da Gestão Administrativa e Fiscal  
do Município do Natal**

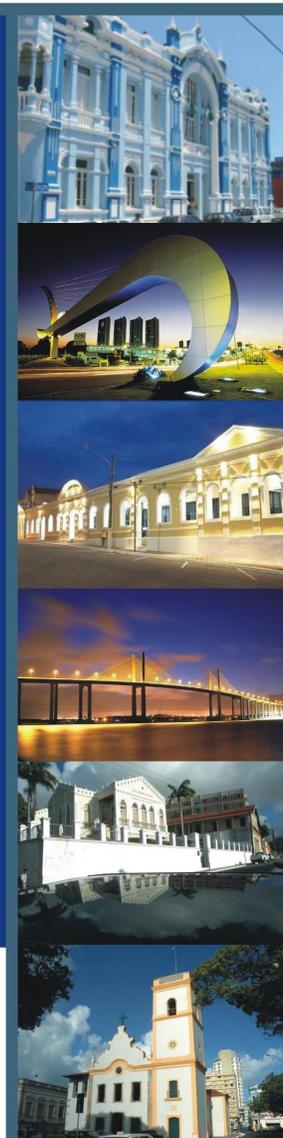
**modernatal**  
modernização administrativa e fiscal do  
município do natal

**RELATÓRIO FASE II**

**MÓDULO 3 - URBANÍSTICO  
PRODUTO 7**

**Subprojeto 2:  
atualização e consolidação  
da legislação**

**PL 18 Versões finais dos  
instrumentos OODC e TDC**



Setembro 2010

**INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL  
IBAM  
ÁREA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
DUMA  
ÁREA DE ORGANIZAÇÃO E GESTÃO  
O&G**

**PRODUTO 7 – MÓDULO URBANÍSTICO**

**Subprojeto 2: atualização e consolidação da legislação**

- PL17: Versões finais ZPAs do grupo 2.
- PL18: Versões finais dos instrumentos OODC e TDC.
- PL19: Versões preliminares Planos Setoriais prioritários.
- PL20: Versões preliminares para o tratamento das Operações Urbanas Consorciadas.

Novembro de 2010

## **PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**

PREFEITA

**Micarla de Sousa**

VICE-PREFEITO

**Paulo Eduardo da Costa Freire**

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO – SEMURB**

SECRETÁRIO

**Olegário Passos**

SECRETÁRIO ADJUNTO DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO

**Raquelson Lins**

SECRETÁRIO ADJUNTO DE INFORMAÇÃO, PLANEJAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

**Carlos Edurado Pereira da Hora**

SECRETÁRIO ADJUNTO DE GESTÃO AMBIENTAL

**Ariosto Costa**

## **EQUIPE DE COORDENAÇÃO**

**Carlos Eduardo Pereira da Hora**

Secretário Adjunto de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental

*Economista, Contador. Especialista em Gestão Ambiental Urbana, Geoprocessamento e Cartografia Digital, e Educação e Sustentabilidade Ambiental.*

**Reginaldo Vasconcelos do Nascimento**

Diretor do Departamento de Gestão do Sistema de Informações Geográficas

*Engenheiro Civil. Especialista em Geoprocessamento e Cartografia Digital.*

**Ana Karla Galvão**

Diretora do Departamento de Planejamento Projeto e Patrimônio

**Daniel Nicolau de Vasconcelos Pinheiro**

Presidente da Comissão referente ao Projeto Modernatal

Arquiteto e Urbanista

**EQUIPE TÉCNICA**

**Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva**

Arquiteto e Urbanista/Dr.

**Alvania Fátima Oliveira de Castro**

Engenheira Civil

**Ana Cristina da Costa Advíncula**

Bióloga/MsC. em Biologia Animal

**Carolina Maria Cardoso Aires Lisboa**

Bióloga/MsC. em Ciências Biológicas

**Edilson José Bezerra**

Arquiteto e Urbanista

**Eudes Galvão Montenegro**

Arquiteto Urbanista

**Luciano Fábio Dantas Capistrano**

Historiador

**Nancy de Pádua Dantas**

Arquiteta e Urbanista/Especialista em Administração e Manejo de Unidades de

Conservação

**Richard Rocha Marinho**

Biólogo

**Simon Klecius Silva de Souza**

Tecnólogo Ambiental

**Uilton Magno Campos**

Tecnólogo Ambiental

## **INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL – IBAM**

SUPERINTENDENTE GERAL DO IBAM

**Paulo Timm**

SUPERINTENDENTE DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - DUMA

**Alexandre Santos**

SUPERINTENDENTE DE ORGANIZAÇÃO E GESTÃO - O&G

**Cláudia Ferraz**

SUPERVISÃO GERENCIAL

**Ricardo Moraes**

*Arquiteto e Urbanista*

COORDENAÇÃO GERAL

**Rosane Biasotto**

*Arquiteta e Urbanista*

COORDENAÇÃO TÉCNICA

**Cristina Lontra Nacif (Coordenação Planos Setoriais)**

*Arquiteta e Urbanista*

**Rui Velloso (Coordenação Zonas de Proteção Ambiental)**

*Arquiteto e Urbanista*

**Maria Cristina Soares de Almeida (Coordenação Zonas de Proteção Ambiental)**

*Arquiteta e Urbanista*

**Henrique Barandier (Coordenação Operações Urbanas Consorciadas)**

*Arquiteto e Urbanista*

**Rosane Biasotto (Coordenação Instrumentos de Captura de Mais Valias Fundiárias)**

*Arquiteta e Urbanista*

## ASSESSORES TÉCNICOS

### **Alice Amorim**

*Arquiteta e Urbanista*

### **Ticianne Ribeiro**

*Arquiteta e Urbanista*

### **Rosane Rebeca de O. Santos**

## CONSULTORES ESPECIALISTAS

### **Maria da Graça Neves**

*Administradora, Organização e Gestão na Administração Pública*

### **Heraldo Costa Reis**

*Contador, coordenador do Centro de Estudos Interdisciplinares em Finanças Públicas da ENSUR/IBAM.*

### **Eduardo Domingues**

*Consultor jurídico, especialista em Direito à Cidade*

### **Lincoln Botelho da Cunha**

*Arquiteto e Urbanista, Bacharel em Direito*

## ESTAGIÁRIOS

### **Felipe Nin**

*Estudante de Arquitetura e Urbanismo*

### **Letícia de Ary Pires Jacomo**

*Estudante de Geografia*

## APOIO ADMINISTRATIVO

### **Flávia Lopes**

### **Patrícia Ribeiro Leite**

**SUBPROJETO 2:**

**Atualização e consolidação da legislação**

**PRODUTO LEGISLAÇÃO 18 – PL18**

Versões finais dos instrumentos

Outorga onerosa do direito de construir - OODC e

Transferência do direito de construir - TDC

## ÍNDICE

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>PARTE I - JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Antecedentes.....</b>	<b>11</b>
1.1. A suficiência dos dispositivos do Plano Diretor de 2007 .....	11
1.2. Abrangência territorial .....	14
1.3. Incidência sobre os usos e tipologias .....	17
1.4. Fórmulas para cálculo de contrapartidas financeiras e valores arrecadados ..	20
<b>2. Princípios e diretrizes .....</b>	<b>28</b>
<b>3. Fundamentos e conceitos .....</b>	<b>32</b>
3.1. Coeficiente de aproveitamento básico.....	32
3.2. Limites urbanísticos máximos.....	33
<b>4. Proposições e simulações .....</b>	<b>37</b>
<b>BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA.....</b>	<b>51</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXO I - ESTATUTO DA CIDADE .....</b>	<b>55</b>
<b>ANEXO II – PLANO DIRETOR DE NATAL – LEI MUNICIPAL N°082/2007 .....</b>	<b>59</b>
<b>ANEXO III – TABELAS .....</b>	<b>63</b>

## APRESENTAÇÃO

As propostas finais para regulamentação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Transferência do Direito de Construir – denominado no Plano Diretor de Natal como Transferência do Potencial Construtivo – TPC – foram elaboradas a partir das propostas preliminares apresentadas no Produto 5. Estas propostas preliminares foram debatidas junto à equipe técnica da SEMURB na semana de 25 a 29 de outubro, em Natal. Neste relatório, referente ao P7, previsto no plano de trabalho do Projeto Modernatal, é apresentado o resultado final do trabalho consolidado pela equipe do IBAM, incorporando os insumos fornecidos pela SEMURB.

Para garantir a coerência conceitual e operacional os dois instrumentos em foco foram pensados de maneira integrada, seguindo as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº1057 de 2001) e do Plano Diretor da Cidade do Natal (Lei Municipal nº082 de 2007).<sup>1</sup> A regulamentação da OODC e da TDC em Natal integra o processo de planejamento da cidade desde 1994, quando foi elaborado o Plano Diretor, na esteira da promulgação da Constituição de 1988 - em decorrência dos artigos 182 e 183. Entre os maiores desafios merece destaque àqueles que estão relacionados à articulação e coerência entre os instrumentos de captura de mais valias fundiárias, sobretudo a OODC e a TPC e o amadurecimento de experiências nacionais que possam indicar caminhos técnicos e jurídicos mais seguros.

O documento está estruturado em duas partes. A primeira contendo as justificativas das proposições finais e a segunda as propostas na forma de minutas de lei para futura regulamentação dos instrumentos da OODC e da TDC.

### Parte I – Justificativa

1. Antecedentes
2. Princípios
3. Conceitos
4. Simulações

Os quatro tópicos referentes à justificativa estão baseados em informações sobre o processo de produção e reprodução da cidade do Natal, assim como na capacidade institucional da Prefeitura de planejar e realizar a gestão urbana com eficiência e eficácia.

Na segunda parte, são apresentadas as minutas de lei para regulamentação dos instrumentos da OODC e da TDC da seguinte maneira:

---

<sup>1</sup> Esta articulação entre os instrumentos da OODC e da TDC é discutida por Furtado, et alli (2010) no documento de referência da Oficina “Cadernos Técnicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir”, promovida pelo Ministério das Cidades, com apoio do *Institute Lincoln Policy of Land*, em 30 de agosto de 2010, Brasília.

## Parte II – Minutas de Anteprojeto de Lei

1. Proposta, em forma de lei, para futura Revisão do Plano Diretor – Capítulo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC
2. Minuta do Anteprojeto de Lei da Transferência do Potencial Construtivo
3. Minuta do Anteprojeto de Lei FURB<sup>2</sup>

### As principais fontes de informação trabalhadas:

- Legislação urbanística do Natal;
- Dados do cadastro imobiliário Prefeitura (IPTU e ITBI – 2008/2009);
- Dados do licenciamento urbano (de 2007 a 2009);
- Relatório “Panorama Urbano – Cidade de Natal”, produto 3 – IBAM<sup>3</sup> e demais insumos produzidos no âmbito do trabalho;
- Debates e entrevistas junto à equipe técnica da SEMURB;
- Bibliografia de referência apresentado neste relatório.

---

<sup>2</sup> O conteúdo básico desta minuta proposta contempla os itens do Decreto Municipal nº 8.837/2009 que deveriam antes ser recepcionados por lei municipal, por não se tratar de matéria a ser regulamentadas por decreto.

<sup>3</sup> Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM. Produto 3 – Módulo Urbanístico. Projeto Modernatal, 2009.

## PARTE I - JUSTIFICATIVA

### 1. Antecedentes<sup>4</sup>

Foram analisados para fundamentar a regulamentação dos instrumentos da OODC e da TPC os quatro aspectos, que são comentados a seguir:

- A suficiência dos dispositivos do Plano Diretor de 2007
- A abrangência territorial
- A incidência sobre usos e tipologias
- As fórmulas para cálculo de contrapartidas financeiras e os valores arrecadados

#### 1.1. A suficiência dos dispositivos do Plano Diretor de 2007

##### Sobre a OODC

Este item do relatório irá justificar que embora o Plano Diretor de 2007, tenha previsto uma regulamentação posterior da OODC, as condições estabelecidas foram suficientes para que o instrumento continuasse a ser aplicado, sem interrupções. Além disso, observa-se se que houve em 2007 uma simplificação dos parâmetros urbanísticos que favoreceu a utilização da OODC.

A OODC foi estabelecida em Natal através da Lei Complementar nº 07 de 05/08/1994 (Plano Diretor) e revista pelas Leis Complementares nº 022 de 18/08/1999 e nº 027 de 03/11/2000. Os parâmetros urbanísticos, as fórmulas de cálculo das contrapartidas financeiras e outros requisitos necessários à aplicação da OODC passaram por modificações mais significativas através da Lei Complementar nº 082 de 21 de junho de 2007 – que revisou complementarmente o Plano Diretor de 94.

A OODC é aplicada na Cidade de Natal desde 1995, logo após aprovação do PD de 94, sem interrupções, embora tenha passado por modificações e ainda apresente fragilidades na sua forma de aplicação.

Registra-se grande variedade de soluções técnicas entre as cidades brasileiras que utilizam a OODC, especialmente em relação aos parâmetros urbanísticos que são

---

<sup>4</sup> BIASOTTO, Rosane. “Questões e desafios para o aprimoramento da implementação da OODC nas cidades brasileiras: o caso de Natal / RN.” Pesquisa desenvolvida LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. Supervisão Fernanda Furtado em janeiro de 2010.

utilizados como referência para a cobrança dos benefícios gerados com a aplicação da OODC. Em geral, há umnexo frágil entre as formas tradicionais de regular o uso e ocupação do solo e a instituição de instrumentos voltados, diretamente, para a captura de mais valias fundiárias. Esse nexofrágil é um dos desafios enfrentados na hora de estabelecer uma lógica comum entre a captura de mais valias fundiárias e a regulação do solo urbano.

Em Natal podemos dizer que o aprimoramento da aplicação da OODC está associado à simplificação da legislação urbanística a partir de um foco mais nítido sobre a incidência no território. O zoneamento urbano vem sendo aperfeiçoado no sentido de identificar de maneira mais clara as áreas com maior potencial de adensamento (seja por terem melhores condições de infra-estrutura, seja pela própria dinâmica do mercado imobiliário).

Essa simplificação da legislação urbanística em favor da OODC é indicada por três aspectos:

- a manutenção do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CA Básico único para todo o território municipal, desde 1994.
- a adoção do CA Básico como principal parâmetro de referência para aplicação da OODC a partir de 2007, em detrimento dos indicadores de densidade demográfica variáveis por uso que eram adotados, originalmente, pelo PD de 94.
- a redução (a partir de 2007) do CA Básico de 1,8 para 1,2.

Embora o Plano Diretor de 2007 tenha previsto no parágrafo primeiro do artigo 62 que a outorga onerosa devria ser objeto de regulamentação, no prazo máximo de sessenta dias após a vigência do plano, ouvido o CONPLAM, o instrumento estava suficientemente abrigado. Tanto que continuou a ser aplicado sem que fosse necessária a sua regulamentação.

Considera-se condições mínimas para aplicação da OODC e que estão previstas no PD de Natal:

- indicação do CA básico e limites urbanísticos máximos;
- área de aplicação no território;
- fórmulas para o cálculo das contrapartidas a serem obtidas;
- previsão de um fundo municipal apto a receber os recursos financeiros obtidos com a aplicação da OODC.

A tabela 1, abaixo, apresenta as principais mudanças introduzidas pelo plano diretor de 2007, destacando-se a eliminação dos índices de densidade demográfica como parâmetro de aplicação da OODC.

A relação entre capacidade da infra-estrutura e a densidade demográfica passou a ser observada para a definição dos índices máximos por bairro que foram reduzidos em 2007.

**Tabela 1 - Comparação dos parâmetros urbanísticos dos PDs de 94 e 2007**

Períodos	Leis Municipais	Parâmetros urbanísticos Densidade Básica (DB) e Densidade Máxima (DM) Coeficiente de Aproveitamento – CA				Casos de Isenção
		DB Única	DM / bairro	CA Básico Único	CA Máximo / bairro	
PERÍODO 1	Nº 07 de 05/08/1994 (Plano Diretor) Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal.	180 hab. / ha.	300 e 550 hab. / há	1,8	3,0 - 3,5 - 4,5 - 5,5 (***)	Não Identificado
	Nº 022 de 18/08/1999 Dispõe sobre a revisão da Lei complementar nº 07/94. (**)	225 hab. / ha	350 ha / ha (Região Norte) (*)		Não Altera	
	Nº 027 de 03/11/2000 Cria a área adensável no Bairro de Ponta Negra e dá outras providências.	Não altera	350 hab. / há		3,5	
PERÍODO 2	Nº 082 de 21/06/2007 Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal.	Não previsto	Não previsto	1,2	2,5 - 3,0 - 3,5 (***)	AEIS - com aprovação do Conselho

Observações:

(\*) = No Plano Diretor de 94 não foi estabelecido parâmetro de densidade máxima para a Região Norte.

(\*\*) = De acordo com os artigos 14 (prevê a revisão dos parâmetros urbanísticos a cada dois anos) e 67 (orienta o monitoramento e constante avaliação do PD), da Lei nº07/94.

(\*\*\*) = Os valores estabelecidos para os Coeficientes de Aproveitamento Máximo variam por bairro.

### Sobre o FURB

A avaliação técnica da equipe do IBAM indica que apenas o Fundo de Urbanização – FURB, criado no PD no artigo 61, que deveria estar apto a receber os recursos financeiros auferidos com a OODC ainda carece de regulamentação específica, uma vez que o PD não contemplou todas as condições para sua regulamentação complementar por decreto.

### Sobre a TPC

Diferentemente da OODC a TPC, não é um instrumento utilizado com sucesso em Natal. As experiências recentes, ao contrário, apontam para a necessidade restringir o uso para casos claramente definidos. No caso da TPC, observa-se que em 94 o PD instituiu uma fórmula de cálculo, porém o instrumento não chegou a ser aplicado de maneira generalizada. As poucas experiências com a utilização da TPC entre 94 e 2007 não chegaram a promover aperfeiçoamentos significativos ao instrumento e não podem ser adotadas como modelo para sua atual regulamentação. A fórmula utilizada para o cálculo da contrapartida financeira incluída no PD de 94 não foi adotada em 2007 e, ao contrário da OODC, que foi suficientemente contemplada no PD de 94 e no PD de 2007 (previstas nos artigos 66, 67, 68, 69 e 70), atualmente, carece de regulamentação específica completa.

## **1.2. Abrangência territorial**

Desde 1994 o zoneamento urbano da Cidade de Natal define duas Zonas principais:

- a) Zona de Adensamento Básico – ZAB;
- b) Zonas Adensáveis – ZA (ZA1: regiões leste, oeste e sul e ZA-2: região norte).

Na Zona de Adensamento Básico o PD de 94 fixou um parâmetro único para a Densidade Básica – DB como para o CA – Básico. O Estoque de Área Edificável, segundo o PD de 94 é “a totalidade da área em que é possível edificar em um determinado bairro, acima daquela correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento e Densidades Básico.” No artigo 13, parágrafo 3º é ressalvado que “os estoques estão previstos para serem aplicados ao total de lotes de um bairro e não a cada um dos lotes.”

O Estoque de Área Edificável é adotado como um parâmetro de avaliação e monitoramento, sobre o qual o poder público pode identificar se é possível ou não autorizar a construção acima do coeficiente básico de 180 hab. / ha.

No Plano de 94 nas Zonas Adensáveis as Densidades Máximas – DM e o CA Máximo variam por bairro, sendo que o CA Básico de 1,8 é, textualmente, indicado no artigo do PD de 94 para o uso não-residencial. Em 99 a Densidade Básica para todo o território Municipal foi aumentada de 180 hab. / ha para 225 hab. / há, mas sem alteração do CA Máximo para o uso não residencial.

Essa forma de aplicação da OODC que articula ao mesmo tempo densidade, coeficiente de aproveitamento e estoque de área edificável se mostrou ineficaz e complexa no dia a dia do licenciamento urbano e foi alterada em 2007.

Na tabela 2, abaixo, é demonstrado que houve uma redução do CA máximo por bairros, além da redução da área onde é permitido o adensamento acima do CA básico. A redução da abrangência territorial onde é permitido à utilização de CA máximo mediante o pagamento da contrapartida prevista foi feita retirando das zonas adensáveis o bairro de Ponta Negra e os bairros da Região Norte.

**Tabela 2 - Comparação dos Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CA entre os PDs de 94 e 2007, por bairro da Zona Adensável**

RA	Áreas Receptoras de Potencial Construtivo (Bairro)	Coeficiente de Aproveitamento (m2) para efeito de aplicação da OODC	
		Período 1: PD de 94 Uso Não-Residencial	Período 2: PD de 2007 Todos os usos
Leste	Alecrim	3,0	2,5
	Barro Vermelho	5,5	3,5
	Lagoa Seca	5,5	3,5
	Cidade Alta	3,0	3,0
	Tirol	5,5	3,5
	Ribeira	3,0	3,0
	Petrópolis	3,0	3,5
	Rocas	3,5	2,5
	Santos Reis (**)	3,0	2,5
	Areia Preta	3,0	2,5
	Praia do Meio	3,0	2,5
Oeste	Nordeste (***)	3,0	2,5
	Dix -Sept Rosado	3,0	2,5
	Quintas (***)	3,0	2,5
Sul	Lagoa Nova	3,0	3,0
	Nova Descoberta	3,0	3,0
	Ponta Negra (*) (****)	3,5	0,0
Norte	Igapó (****)	4,5	0,0
	Potengi (****)	4,5	0,0

Observações:

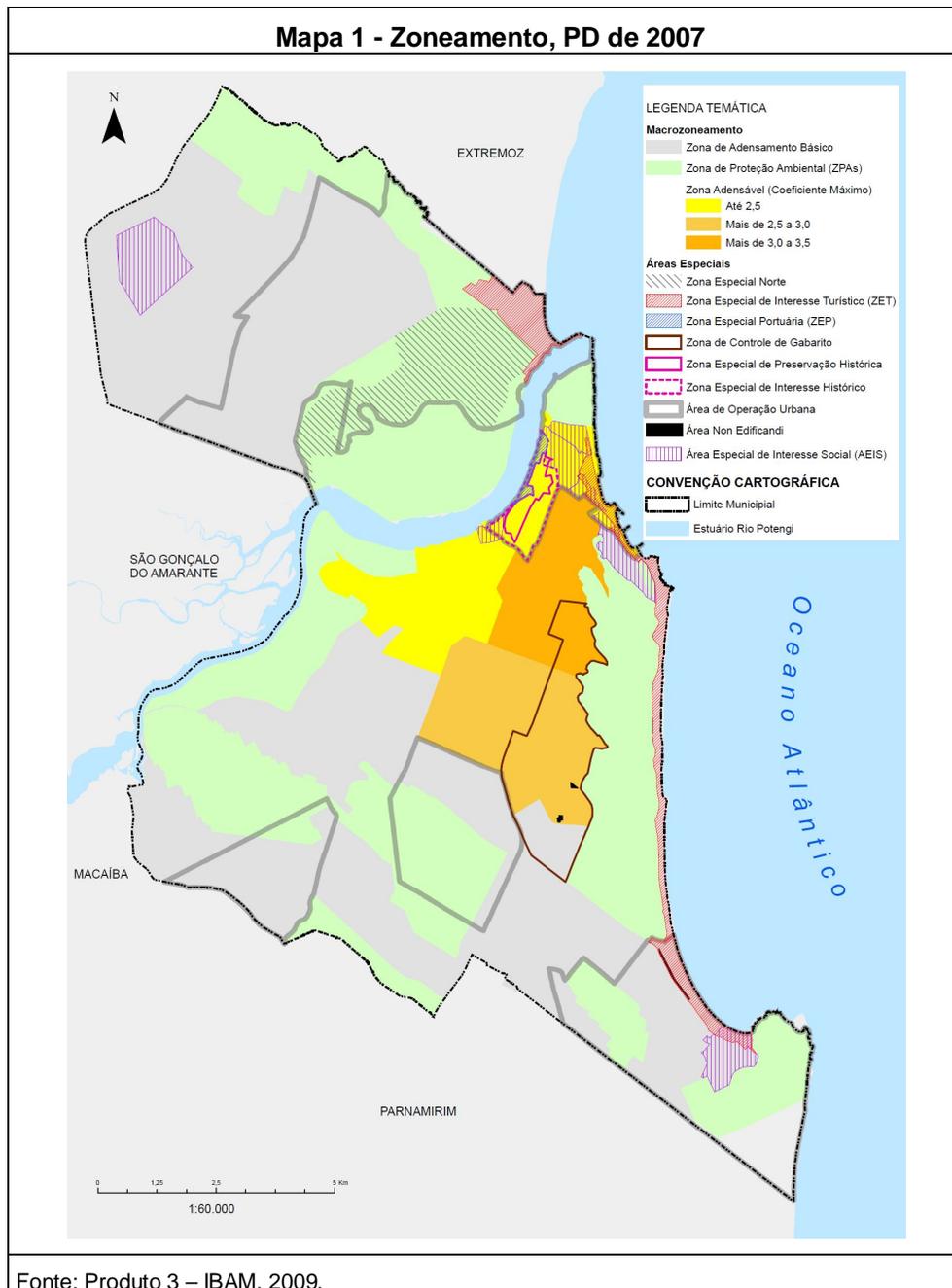
(\*) = Incluído em 2000, Lei Complementar nº 027 de 03/11/2000.

(\*\*) = Excluída Zona de Proteção Ambiental - ZPA 07.

(\*\*\*) = Excluída Zona de Proteção Ambiental - ZPA 08.

(\*\*\*\*) = Excluído da Área Adensável em 2007.

O mapa do zoneamento geral do Município conforme o PD de 2007 indica as áreas onde fica permitido alcançar os índices máximos de aproveitamento do terreno, conforme a tabela 2 apresentada anteriormente.



Conclui-se que as orientações sobre a abrangência territorial da OODC são suficientemente tratadas no PD de 2007 e não poderiam ser alteradas sem que houvesse um processo participativo da revisão do próprio Plano Diretor em vigor. Assim como a aplicação da TPC deve respeitar as definições do zoneamento instituído no Plano Diretor em vigor.

### 1.3. Incidência sobre os usos e tipologias

O Plano Diretor de 94 fixou parâmetros diferenciados para definição dos limites urbanísticos máximos, considerando dois critérios diferentes para usos residenciais e usos não residenciais. Até 2007<sup>5</sup> o parâmetro utilizado para os empreendimentos residenciais era a densidade demográfica, desse modo, não se aplicava diretamente o CA Máximo que era aplicável apenas para os usos não residenciais, incluindo o uso misto.

Portanto, de acordo com o PD de 94, o CA Básico de 1,8 e coeficientes de aproveitamento máximo por bairro incidiam apenas sobre o uso não-residencial. Enquanto a cobrança da contrapartida financeira nos casos do uso residencial era baseada na aplicação de parâmetros de densidade demográfica (densidade demográfica básica única para toda a cidade e densidades demográficas máximas definidas por bairro).

De acordo com Bentes<sup>6</sup>, o PD de 94:

*“estabelece que nas zonas adensáveis o Poder Executivo outorgará de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pela densidade básica (180 hab./ha) ou coeficiente de aproveitamento básico (1,8), sendo previsto um estoque de área edificável (m<sup>2</sup>) para cada bairro.” Ainda segundo Bentes, “O estoque de área edificável é entendido como sendo a totalidade da área possível de edificar em um determinado bairro (unidade territorial de planejamento), acima daquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento e densidade básicos. Esse instrumento se baseia nos critérios de racionalização e adequação do uso da infra estrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga e ociosidade. A sua aplicação está condicionada ao perímetro das zonas adensáveis em que é facultado ao interessado o direito de construir acima dos parâmetros*

<sup>5</sup> Foi a partir de 2007 os parâmetros para aplicação da OODC passaram a ser aplicados para todos os usos.

<sup>6</sup> Bentes, D. e Góis, F. “Outorga Onerosa: análise a partir do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar 007/94)”. Trabalho apresentado no III CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO Balanço das experiências de implementação do Estatuto da Cidade TEMA 04: Instrumentos de intervenção urbana e regulação do direito de construir. 2005.

*básicos, observado o estoque de área previsto, através de outorga onerosa ou gratuita da autorização de construir.” (BENTES, 2005).*

Os parâmetros aplicados ao uso residencial, na prática, permitiam menor potencial construtivo do que os CA Máximos permitidos para o uso não residencial. Podemos dizer que, de certa maneira, a generalização do CA máximo para todos os usos, beneficiou o uso residencial multifamiliar, o que pode ser uma das explicações para que fosse possível em 2007 a redução do coeficiente básico de 1,8 para 1,2, uma vez que o novo índice passou a viabilizar a produção de empreendimentos com maior índice de aproveitamento do terreno.

Os dados do licenciamento urbano entre 2007 e 2010 demonstram o peso do uso multiresidencial nos lançamentos imobiliários, assim como indicam os bairros onde tem havido maior renovação do estoque imobiliário.

Foram analisadas o período demonstrado na tabela 3 abaixo:

**Tabela 3 – Licenciamento urbanístico com pagamento de contrapartida financeira – OODC**

PERÍODO		Número de Licenças	Valor cobrado (R\$)	Área Construída (m2)	R\$/m2
<b>1995 2003 (*)</b>	<b>Total 95-04</b>	<b>343</b>	<b>1.967.705,13</b>	<b>1.570.650,20</b>	<b>1,25</b>
	1995	1	12.857,15	3.689,39	3,48
	1996	6	18.722,48	4.815,97	3,89
	1997	5	35.488,49	11.977,17	2,96
	1998	1	422.634	1.107,95	381,46
	1999	7	93.980,82	37.481,23	2,51
	2000	9	525.986,81	140.652,61	3,74
	2001	12	298.164,99	84.387,13	3,53
	2002	4	69.001,71	18.520,28	3,73
	2003	16	490.868,68	109.591,18	4,48
<b>2004 2010 (**)</b>	<b>Total 04-10</b>	<b>267</b>	<b>14.995.671,42</b>	<b>1.158.427,29</b>	
	2004	15	876.061,79	-	-
	2005	24	1.249.960,60	-	-
	2006	34	1.846.518,27	-	-
	2007	36	2.070.935,74	236.183,20	8,77
	2008	69	6.353.002,24	356.600,96	17,82
	2009	66	2.445.037,30	416.532,09	5,87
	2010	23	154.155,48	149.111,04	1,03
<b>TOTAL</b>		<b>610</b>	<b>16.963.376,55</b>	<b>2.729.077,49</b>	

Fonte:

(\*) - Dados referentes ao período de janeiro a agosto de 2004, segundo relatório de pesquisa Instituto Polis, 2005.

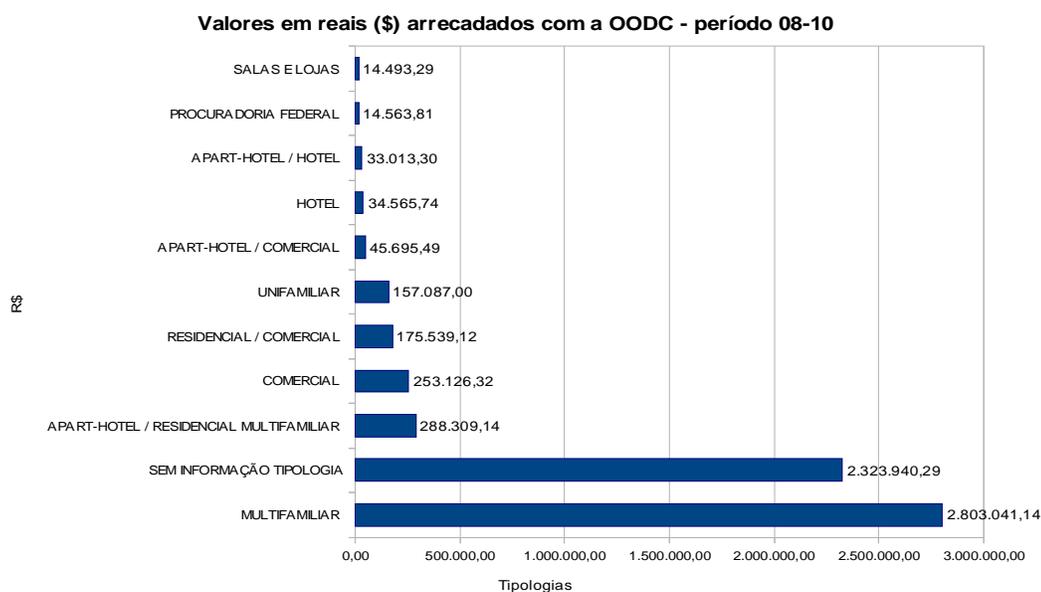
(\*\*) - Dados fornecidos pela SEMURB, em agosto de 2010. Sistematização IBAM, setembro de 2010.

Vale destacar que embora as informações levantadas possam indicar um panorama geral do licenciamento anual, os dados sobre a cobrança da OODC ainda não estão disponibilizados de maneira integrada ao dados do licenciamento. Portanto, nem sempre foi possível associar a cobrança da OODC com os usos e tipologias licenciados, assim como não foi possível aferir a área de construção licenciada com contrapartida financeira para o período de 2004 a 2007.

Os gráficos abaixo demonstram que os valores (em reais) arrecadados com o uso residencial multifamiliar é, significativamente, superiores aos outros usos. Além disso, a incidência da cobrança da OODC com base nos parâmetros instituídos com PD de 94 provocou o aumento do número de empreendimentos de uso misto, especialmente, apart-hotel que podiam se beneficiar do CA máximo para o uso não residencial.

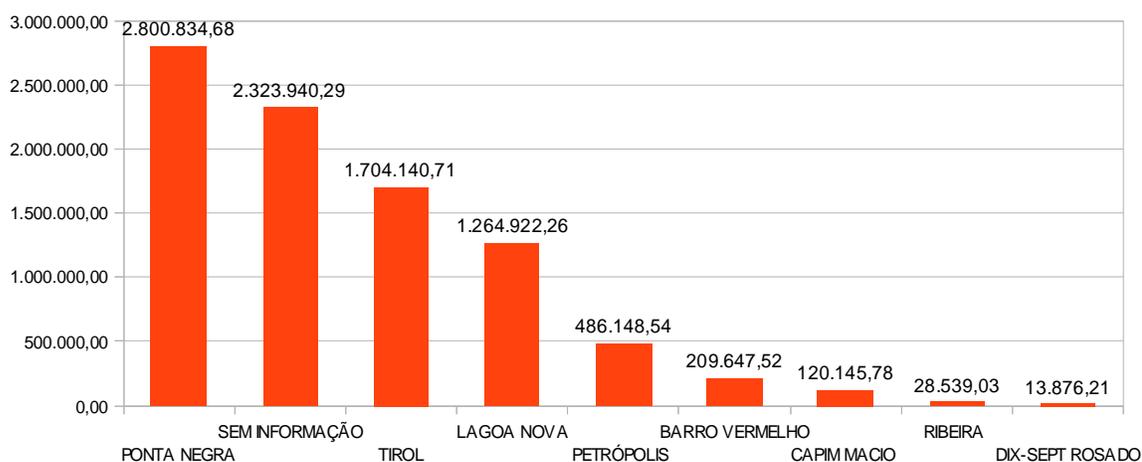
Os gráficos abaixo apresentam os resultados do licenciamento urbano com a aplicação da OODC no período de 2008 – 2010. De acordo com informações recolhidas na SEMURB, os dados relativos ao bairro de Ponta Negra ainda são reflexos de projetos aprovados ainda sob égide do plano de 94, sobretudo da revisão feita 1999 que incluiu o bairro entre as áreas passíveis de adensamento acima do CA básico.

**Gráfico 1 – arrecadação da OODC no período 2008 e 2010 por uso e tipologia**



Fonte: Dados fornecidos pela SEMURB, em agosto de 2010. Sistematização IBAM, setembro de 2010.

**Gráfico 2 – arrecadação da OODC no período 2008 e 2010 – usos residenciais multifamiliar e apart-hotel por bairros**



Fonte: Dados fornecidos pela SEMURB, em agosto de 2010. Sistematização IBAM, setembro de 2010.

#### 1.4. Fórmulas para cálculo de contrapartidas financeiras e valores arrecadados

As fórmulas utilizadas para a aplicação da OODC na maioria das cidades brasileiras apresentam uma variedade de componentes para o cálculo de contrapartidas, sugerindo compreensões conflituosas sobre a OODC. Na maioria dos casos, o valor do terreno é usado como principal referência, embora algumas cidades como Florianópolis e Natal adotem o custo da construção<sup>7</sup>.

Em todo o período de aplicação do instrumento em Natal, o custo da construção se manteve como referência monetária principal. A proposta apresentada na segunda parte deste relatório prevê a revisão desta forma de calcular a contrapartida financeira,

<sup>7</sup> Avaliação referendada pelo relatório da pesquisa "OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: PANORAMA E AVALIAÇÃO DE EXPERIÊNCIAS MUNICIPAIS".

buscando métodos mais adequados e associados, diretamente, a valorização da terra. A fórmula de cálculo que está sendo considerada para revisão da OODC toma como ponto de partida o método do terreno virtual.

Alguns argumentos recolhidos junto aos técnicos da Prefeitura de Natal que participaram da revisão do PD de 2007 justificam a opção pelo custo da construção na hora de calcular a contrapartida financeira da OODC. Entre esses argumentos ganham centralidade a desatualização do cadastro imobiliário mantido pela Prefeitura e a falta de integração entre os setores financeiros, tributário e urbanístico.

De acordo com depoimentos de diversos atores sociais que atuaram tanto no processo de elaboração do PD de 94, como na sua revisão completa em 2007, o descrédito e a falta de legitimidade do poder público municipal para avaliar o preço dos imóveis, a exemplo da desatualização do cadastro do IPTU, propiciou que diferentes segmentos da sociedade forçassem a adoção do CUB como indicador monetário da OODC<sup>8</sup>.

Entretanto, considera-se que, no quadro atual da Prefeitura, frente aos programas e projetos que estão em curso com o objetivo de modernização administrativa, na próxima revisão do plano diretor será possível apresentar como alternativa a adoção do preço da terra como referência para aplicação da OODC.

No entanto, apesar da fórmula de cálculo adotada em 2007 permaneça inadequada frente aos objetivos da OODC, os dados e as informações coletadas indicam que a forma de aplicação do instrumento após a renovação do PD em 2007 foi mais bem sucedida, aumentando sua incidência no território sobre os diferentes usos urbanos e, com isso, também, aumentando os recursos financeiros arrecadados pela municipalidade.

A utilização do CUB como referência monetária para o cálculo da contrapartida financeira da OODC é conceitualmente inadequado, sobretudo porque não guarda nenhuma relação com os processos de valorização da terra.

A tabela 3, abaixo, apresenta as fórmulas de cálculo utilizadas em Natal para o cálculo da contrapartida financeira da OODC no plano de 94 e no plano de 2007.

---

<sup>8</sup> O processo recente de revisão e modernização dos cadastros municipais e implantação de um cadastro multifinalitário (no âmbito do PNAFM) tem gerado uma nova expectativa com a revisão da OODC. Depoimentos recentes de dirigentes municipais, responsáveis pela condução da revisão da legislação urbanística, do código tributário e da planta de valores, demonstram que há maior entendimento sobre a necessidade de adequação da fórmula de cálculo da OODC, tomando como referência o valor da terra.

**Tabela 4 - Comparação dos Coeficientes de Aproveitamento - CA e Fórmula de Cálculo dos PDs de 94 e 2007**

Normas Urbanísticas de Referência	Coeficientes de Aproveitamento (CA)		Fórmula de cálculo da OODC
	CA Básico Único	CA Máximo / bairro	
Lei Complementar nº 07 de 05/08/1994 (Plano Diretor)	1,80	3,0 - 3,5 - 4,5 - 5,5	Artigo 16, §2: 1% do valor total do orçamento apresentado na consulta prévia à Prefeitura, com base no CUB.
Lei Complementar nº 022 de 18/08/1999		Não Altera	Não altera.
Lei Complementar nº 027 de 03/11/2000		3,5 – Ponta Negra	
<b>Lei Complementar nº 082 de 21/06/2007</b>	<b>1,20</b>	<b>2,5 - 3,0 - 3,5</b>	<b><math>V_0 = (AT - AP) \times CUB \times K (*)</math></b>

Fórmula do Plano Diretor de 2007:

**$V_0 = (AT - AP) \times CUB \times K (*)$ , onde:**

$V_0$  = Valor da Outorga;

AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;

AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;

CUB = Custo Unitário Básico (Construção civil);

K = índice de correção (conforme tabela abaixo):

1º ano a partir da vigência da Lei	2º ano	A partir do 3º ano
2%	3%	4%

- **Valores arrecadados**

Os dados do licenciamento da SEMURB e outros obtidos através de fontes secundárias indicam que foram arrecadados com a OODC os seguintes recursos financeiros apresentados na tabela 3, anteriormente:

As tabelas que se seguem apresentam os resultados preliminares com análise dos dados obtidos até o momento. Estes dados serão complementados e analisados para subsidiar as propostas finais.

A sistematização dos dados das principais variáveis fiscais foi obtida a partir do relatório elaborado por Paiva, 2009<sup>9</sup>. Foram definidos como horizonte temporal os últimos cinco anos (2004 a 2008), que corresponde ao período referente ao último ano da primeira gestão municipal plena sob os parâmetros da LFR e todo o período de exercício constitucional do mandato posterior, que corresponde ao segundo mandato municipal sob a vigência das diretrizes da LRF.

De acordo com Paiva, 2009, a tendência observada no município de Natal durante o período analisado aponta para “uma taxa de crescimento significativa das receitas do município de Natal no período entre 2004 e 2008, especialmente quando analisado o desempenho das receitas em termos reais e a comparação com o desempenho apresentado pelas demais capitais nordestinas. Em 2004 a receita própria ampliada do município foi de R\$ 537.647.895,00, enquanto que em 2008 a RPA atingiu R\$ 1.056.049.492,09.”

O conceito de Receita Própria Ampliada (RPA) foi adotado como um primeiro indicador do comportamento das finanças públicas municipais, segundo Paiva, 2009:

- A RPPA é obtida a partir da dedução das receitas totais do município o montante referente às receitas para a formação do FUNDEF (FUNDEB a partir de 2007) e das Operações de Crédito. Esse indicador mostra o quanto cada município possui de receita líquida para o atendimento das demandas da municipalidade. É importante observar que consideramos receitas próprias num sentido amplo, não apenas as receitas tributárias arrecadadas pela máquina pública no âmbito municipal, mas também aquelas cuja transferência é garantida pela Constituição Federal. Essa extrapolação do tradicional conceito de receitas próprias – receitas, diretamente, arrecadadas em razão da própria atuação na arrecadação – está fundamentada no fato de que, no planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA), as ações são planejadas levando em consideração uma projeção das receitas totais. Logo, haveria muito mais consistência analisar o comportamento das principais variáveis fiscais com base num conceito ampliado de receita própria.
- A arrecadação anual com a cobrança do IPTU é utilizada como parâmetro de comparação da série histórica dos dados disponíveis sobre a arrecadação municipal com a aplicação da OODC, conforme é apresentado nas tabelas abaixo.

---

<sup>9</sup> Relatório IBAM, Produto 3 – Panorama urbano, 2009.

Em uma primeira aproximação chama atenção à diferença considerável entre os anos de 2004 e 2008, sobretudo os valores arrecadados com a OODC em relação à arrecadação do IPTU no ano 2008. Em 2008, de acordo com os dados levantados a arrecadação com a OODC chega a representar 20,33% do total da arrecadação do IPTU no mesmo ano, enquanto em 2004 essa relação equivale a 4,30%.

**Tabela 4 - Comparação entre arrecadação da OODC, Receita Própria Ampliada – RPA e IPTU – 2008 e 2004**

IPTU e OODC: Participação em relação à RPA e IPTU – 2008/2004						
ARRECADAÇÃO	2008			2004		
	VALORES REAIS (R\$)	(%) RPA	(%) IPTU	VALORES (R\$)	(%) RPA	(%) OODC / IPTU
Receita Própria Ampliada (RPA)	1.056.049.492,09	100,00	-	537.647.895,00	100,00	-
Imposto Predial e Territorial (IPTU)	31.241.936,11	2,96	100,00	20.381.690,00	3,79	100,00
<b>Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)</b>	<b>6.353.002,24</b>	<b>0,60</b>	<b>20,33</b>	<b>876.061,79</b>	<b>0,163</b>	<b>4,30</b>

Fonte: SEMURB, Prefeitura de Natal, relatório elaborado pelo IBAM, 2010.

**Tabela 5 – Série histórica: consolidação das finanças Municipais e a OODC**

PERÍODO	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL	OODC / RPA (%)
<b>Contrapartida com OODC</b>	<b>876.061,79</b>	<b>1.249.960,60</b>	<b>1.846.518,27</b>	<b>2.070.935,74</b>	<b>6.353.002,24</b>	<b>12.396.478,64</b>	<b>0,33</b>
<b>Receita Própria Ampliada (RPA)</b>	<b>537.647.895,00</b>	<b>612.526.089,00</b>	<b>712.072.037,65</b>	<b>819.327.166,53</b>	<b>1.056.049.492,09</b>	<b>3.737.622.680,27</b>	<b>-</b>
Receita Tributária/ RPA	22,6	23,59	24,48	23,05	21,09		
Impostos/ RPA	19,06	20,41	21,41	20,02	18,55		
ISS/RPA	11,94	12,87	13,25	12,99	12,08		
IPTU/RPA	3,79	3,73	3,59	3,44	2,96		
Transferências Correntes/ RPA	71,55	71,31	69,72	67,97	70,08		

PERÍODO	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL	OODC / RPA (%)
Total Transferências União/ RPA	35,19	34,76	31,59	30,15	30,16		
Total Transferências União/Total Transf. Correntes	49,19	48,74	45,31	44,36	43,04		
FPM/RPA	15,05	15,3	14,41	14,91	16,09		
Total Transferências Estado/ RPA	27,71	28,01	28,97	26,46	24,02		
Total Transferências Estado/Total Transf. Correntes	38,73	39,28	41,55	38,93	34,28		
Cota-Parte ICMS/RPA	22,86	22,61	23,96	21,98	19,28		
Receita tributária per capita	158,58	185,69	220,7	243,89	279,06		
RPA per capita	701,82	744,89	826,98	929,37	1.097,33		

Fonte: SEMURB, Prefeitura de Natal, relatório elaborado pelo IBAM, 2010.

**Tabela 6 - Classificação das Despesas por Funções em proporção RPA – Funções Selecionadas**

Funções Selecionadas	2004	2005	2006	2007	2008	% Acumulado (2008)
Urbanismo	19,26	20,31	27,91	30,41	27,92	-
Saúde	21,47	19,5	26,04	25,06	22,91	50,83
Educação	15,13	16,6	21,05	20,3	18,18	69,01
Assistência Social	2,92	2,73	3,04	2,73	2,23	71,24
Habitação	0	0	0	0,04	1,36	72,60
Cultura	0,17	0,43	0,92	1,01	0,97	73,57
Gestão Ambiental	0,07	0,11	0,28	0,24	0,26	73,83
Trabalho	1,11	1,02	0	0	0	73,83
Saneamento	0,04	0,1	0	0	0	73,83

Fonte: Elaboração Própria (Cláudio Paiva, 2009) a partir de informações da Secretaria Tesouro Nacional. Relatório IBAM, 2009.

#### Algumas conclusões:

- Os procedimentos para aplicação da OODC entre 1994 e 2007 eram bastante complexos. Esses procedimentos associados à fórmula de cálculo da contrapartida financeira utilizada antes de 2007 explicam os baixos valores arrecadados até 2004, em comparação com os anos de 2008 e o primeiro semestre de 2009.
- A revisão do Plano Diretor em 2007, de certa forma, viabilizou a integração da OODC no processo de licenciamento ordinário, sem que fosse necessária a discussão do mérito no Conselho Municipal para aferimento dos cálculos de densidade demográfica, conforme era previsto em 1994.
- O valor total arrecadado com a aplicação da OODC entre 2008 e 2009 aumentou em relação ao período anterior a 2004.
- Os dados do licenciamento urbano refletem a dinâmica imobiliária que se caracteriza pela concentração de empreendimentos imobiliários nos bairros da Região Leste e Sul que correspondem em parte às diretrizes do plano diretor de 2007, uma vez que os bairros da região sul não integram a zona adensável. A renovação desses bairros a partir da década de 90 pode ser demonstrada pela emissão de alvará de construção. Ponta Negra apresentou 93 registros (26%), Planalto 40 registros (11%), e um grupo variando entre 7% e 10% do total. São eles: Pitimbu, Lagoa Nova, Capim Macio e Tirol – todos localizados nas regiões leste e sul.

- Observa-se ainda partir dos dados do licenciamento urbano da Prefeitura de Natal que o bairro do Planalto com 70 pedidos, foi responsável por mais da metade dos pedidos: 55%. Em seguida, apresentaram números expressivos os bairros de Ponta Negra, Capim Macio, Candelária e Lagoa Nova, variando entre 14% e 20% do total.
- No que diz respeito à confirmação do processo de renovação urbana, os documentos relativos à expedição de Alvará de demolição, atribuem ao Tirol o maior percentual: 28%. Em seguida, Ponta Negra apresentou 18% e Lagoa Nova quase 16%. Ao grupo podemos juntar Petrópolis com 9,45%, também significativo quando comparado ao conjunto.
- Quando verificados na perspectiva de arrecadação através do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com informações dos anos de 2008 e 2009, os bairros que mais contribuem percentualmente são Ponta Negra, Tirol e Lagoa Nova como demonstra as figuras 2 e 3, apresentadas abaixo.
- Ressalta-se, porém, que elevado número de licenças em Ponta Negra corresponde aos processos aprovados ou protocolados com data anterior a aprovação do novo PD de 2007 que excluiu o bairro da Zona Adensável.
- Embora o número de licenças concedidas em Ponta Negra seja maior que o número total de licenças em outros bairros, o valor arrecadado com a aplicação da OODC em Ponta Negra é, significativamente, menor, pois ainda está submetido às regras de cobrança estabelecidas no PD de 94.

## 2. Princípios e diretrizes

Estudos feitos a partir de experiências recentes com a elaboração de Planos Diretores no Brasil indicam que há muito que fazer em relação aos instrumentos vocacionados para captura de mais valias fundiárias produzidas no processo de urbanização das cidades brasileiras. Registram-se ainda muitas dúvidas e controvérsias que por um lado podem ser associadas à necessidade de esclarecimentos técnicos e conceituais, entretanto, por outro, são reflexos de uma discussão política mais ampla que envolve posicionamentos em relação aos rumos da política urbana e papel do poder público local na condução da gestão das cidades.

Neste quadro, justifica-se a retomada dos objetivos e das finalidades associadas à aplicação de tais instrumentos no planejamento e gestão das cidades. O Estatuto da Cidade – Lei Federal nº1057 de 2001 -, no seu artigo segundo, determina as diretrizes que devem ser seguidas por todos os municípios brasileiros<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Ver anexo – parte I, deste documento.

Entre essas diretrizes merecem destaque os incisos IX e XI que recepcionam a aplicação de instrumentos com a finalidade de recuperar mais valias fundiárias, sobretudo a OODC e orientam para que aplicação destes instrumentos possa reverter o cenário de exclusão territorial e desigualdade social urbana. Entretanto, vale dizer que embora a ênfase recaia sobre a OODC<sup>11</sup>, todos os demais instrumentos não podem ser utilizados de maneira contrária a estas finalidades.

De acordo com o Estatuto da Cidade:

*“Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*(...)*

*VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*

*a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*

*(...)*

*IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;*

*X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;*

*XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;*

*(...)*

*XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;*

*XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;*

*XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.*

---

<sup>11</sup> A origem da OODC é o “solo criado”, uma noção que se fundamenta no pressuposto de que todo o potencial construtivo que extrapola a necessidade básica de utilização do solo desse ser autorizado, pelo poder público, de forma onerosa, visando à recuperação de parte da valorização fundiária produzida no processo de urbanização da cidade.

Certamente essas diretrizes não devem ser compreendidas de maneira isoladas, mas sim de forma sistêmica. Os destaques acima observam e reforçam uma visão que associa a OODC e a TPC ao objetivo principal de capturar recursos financeiros para investimento no desenvolvimento urbano, mas reforça que este desenvolvimento urbano deve estar comprometido com a reversão de prioridades e transformação do padrão de desigualdade que vem sendo a tônica do processo de produção e reprodução das cidades. Isto quer dizer que, de um lado, temos a recuperação das mais valias, de outro, a aplicação dos recursos direcionados para setores e segmentos sociais que não são, normalmente, beneficiados pelos processos de urbanização corrente. Mais além, visa uma política urbana fundamentada no direito à cidade e no desenvolvimento sustentável.

São observados, especialmente, além do artigo segundo do Estatuto da Cidade os seguintes artigos:

- Art. 39º, 40º, 41º e 42º: que trata do Plano Diretor;
- Arts. 43º a 45º: que orienta a gestão democrática, visando o controle social tanto na formulação da política urbana local, como na definição de prioridades de investimento e atendimento às demandas da população.

A adoção dessas premissas sustenta que, qualquer que seja a forma de usar e aplicar os instrumentos da política urbana há que se ter como orientação fundamental as disposições da política nacional que constam no Estatuto da Cidade.

Portanto, reforçamos a idéia de que a OODC e a TPC não podem ser vistas como prerrogativas antagônicas e concorrentes. Ambos os instrumentos objeto de regulamentação incidem sobre o potencial de construir dos imóveis urbanos com base no plano urbanístico definido no plano diretor da cidade, aprovado em 2007.

Podemos dizer que o Estatuto da Cidade avança em relação à regulamentação tradicional do solo urbano em dois aspectos fundamentais, ou seja, criando instrumentos que podem gerar:

- a) Pressão sobre a ociosidade dos imóveis urbanos em áreas servidas de infraestrutura urbana a partir da obrigação compulsória de utilização e ocupação de imóveis urbanos, sob pena do IPTU progressivo no tempo;
- b) Captura da valorização fundiária produzida com a urbanização a partir da cobrança de contrapartidas financeiras mediante a autorização para construir acima do coeficiente básico de aproveitamento do terreno definido no plano diretor.

Nessa perspectiva, o Estatuto da Cidade oferece mecanismos com potencial de permitir ao poder público atuar com maior efetividade sobre o mercado de terras urbanas, recuperando investimentos públicos que, historicamente, são apropriados por pequenas parcelas da sociedade. Grande parte da literatura<sup>12</sup> sobre o planejamento urbano no

---

<sup>12</sup> Santoro, P. et. Alli. (2005).

Brasil consagra o entendimento de que a efetividade da política urbana para a promoção da qualidade de vida nas cidades e a inclusão social e territorial está vinculada à capacidade do poder público municipal atuar de maneira eficaz na gestão sobre a valorização da terra.

O avanço que representa o entendimento de que a propriedade urbana deve cumprir sua função social é chave para a reconstrução do processo de planejamento municipal. Significa dizer que os interesses individuais estão submetidos ao bem estar da sociedade e que o aproveitamento da propriedade urbana deve ser orientado por parâmetros urbanísticos e ambientais que visam de forma mais ampla democratizar o acesso à terra e aos bens e serviços produzidos da cidade.

Portanto, o objetivo maior que deve prevalecer na hora de definir as regras de controle do uso e ocupação do solo urbano é a qualidade de vida das pessoas, visando cidades mais justas através da redistribuição dos ônus e benefícios gerados pela urbanização. Nesse sentido, a lógica redistributiva deve prevalecer na hora de regulamentar e aplicar os instrumentos que foram previstos no Estatuto da Cidade para viabilizar a captura de mais valias fundiárias geradas no processo de urbanização e, sobretudo em consequência das ações e dos investimentos públicos dirigidos a requalificação da infra-estrutura urbana da cidade.

O campo de possibilidades aberto com o Estatuto da Cidade pode alterar, significativamente, a implementação da política urbana, sobretudo abrindo espaços para que o poder público municipal possa:

- determinar a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, mas com capacidade de adensamento;
- recuperar investimentos públicos que resultem na valorização de imóveis urbanos;
- antecipar recursos para o financiamento de intervenções urbanas estruturantes;
- condicionar o licenciamento de grandes empreendimentos ao cumprimento de medidas mitigadoras de impacto ou compensatórias;
- adquirir terrenos necessários à implementação de determinados projetos de interesse público.

Para tanto, mais uma vez, vale dizer que é necessário que as diretrizes gerais e setoriais definidas do PD, os parâmetros urbanísticos e os instrumentos sejam concebidos de forma articulada. A OODC e a TPC são ferramentas poderosas e que podem gerar recursos próprios municipais para investimentos no desenvolvimento urbano. Entretanto, é preciso ser cauteloso e responsável, para que a aplicação desses instrumentos seja adequada aos problemas que se quer enfrentar. É preciso refletir sobre os seus efeitos e, principalmente, deixar claro quais são os objetivos que se quer alcançar com a utilização dessas ferramentas. Estar atento para que a aplicação desses instrumentos se integre a um processo de planejamento democrático em favor da inclusão social.

No caso da Transferência do Potencial Construtivo – TPC observa-se, de acordo com o Estatuto da Cidade, que o instrumento pode ser utilizado quando um determinado imóvel for considerado para fins de:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A previsão a TPC no Estatuto da Cidade, mesmo que apresentada de maneira genérica, indica que o instrumento seja utilizado para viabilizar a implementação de políticas, de programas ou de ações diretamente relacionadas às suas finalidades prédefinidas. Para tanto, pressupõe a definição clara dos objetivos a serem alcançados, e assim sendo, não deve ser utilizado a partir de demandas e negociações pontuais. Muitas vezes a TPC é aplicada como forma de compensação, sem deixar claro o interesse social ou coletivo envolvido na sua aplicação, como forma simples de ressarcir supostas perdas de proprietários de imóveis, especialmente daqueles atingidos por normas de proteção do patrimônio histórico ou ambiental. Para concluir é sempre bom reforçar que a autorização da TPC não pode de forma alguma prejudicar a aplicação da OODC, seja do ponto vista urbanístico, jurídico ou financeiro.

### **3. Fundamentos e conceitos**

O ciclo completo recomendado para a boa utilização da OODC da TPC inclui por um lado a arrecadação justa de contrapartidas financeiras e, por outro, a aplicação desses recursos em programas de investimentos, previamente, definidos através de planos de trabalho que orientam o funcionamento de um Fundo Municipal Específico criado para esta finalidade.

#### **3.1. Coeficiente de aproveitamento básico**

O Coeficiente de aproveitamento básico – CA básico é conceito balizador da política fundiária urbana, e não um simples componente próprio e específico do instrumento da OODC. Há municípios que aplicam a OODC – inclusive muito antes da promulgação do EC – com base na concepção do solo criado, porém parece ter se disseminado no censo comum que a principal referência ao CA básico encontra-se no EC no seu artigo 28, definidor da OODC.

Compreendido como conceito balizador da política fundiária urbana, o CA básico tem repercussão sobre vários outros instrumentos além da OODC: a OUC e a TPC, a preempção, a desapropriação, a definição de ambientes de preservação (como no caso das APACs).<sup>13</sup>

O CA básico está vinculado à idéia da equalização de direitos, como um contra ponto dos efeitos da legislação urbanística tradicional e encontra-se na definição do coeficiente único referente ao solo criado: “considerando que um dos efeitos colaterais dessa legislação é o de valorizar diferentemente os imóveis, em consequência de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça” (Carta do Embu, dez de 1976). Ressalta-se, de acordo com Furtado, 2010, que o conjunto “CA básico e Solo Criado” é compatível com a diretriz da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (EC, diretriz IX).

Entretanto, a idéia do CA único a partir do Estatuto da Cidade transformou-se em uma questão, já que o EC, em seu artigo 28, § 2º definiu que: “O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.”

No caso de Natal, destaca-se que a evolução do processo de planejamento iniciado em 1994 vem consolidando, corretamente, o conceito do CA básico único, tendo já conquistado uma maior aproximação com o conceito original do solo criado. Portanto, orienta-se para a instituição de um CA Básico compatível com a captura de mais valias fundiárias geradas no processo de urbanização da cidade. Portanto, o CA básico é balizador tanto da OODC, como da TPC.

### 3.2. Limites urbanísticos máximos

A OODC é um instrumento que se integra ao sistema de planejamento urbano municipal, o qual tem como base operacional o controle do uso e ocupação do solo urbano. O estabelecimento do coeficiente de aproveitamento básico e de limites máximos submetidos ao pagamento de contrapartidas financeiras é parcelas de uma equação que se fundamenta a partir de um plano urbanístico prévio.

A OODC não substitui o plano urbanístico, mas, ao contrário, pode gerar maior capacidade de investimentos públicos dirigidos à própria implementação do plano. A capacidade de gerar recursos para investimentos públicos no próprio desenvolvimento das cidades tem sido muitas vezes tratada de maneira equivocada. Vale desfazer a idéia de que a arrecadação de recursos financeiros é o principal objetivo da OODC. Ao contrário, podemos dizer que o objetivo da OODC é financiar o desenvolvimento urbano

---

<sup>13</sup> Ver Furtado, 2010. “Relatório preliminar: subsídio para elaboração do Caderno Técnico sobre a OODC no âmbito do acordo de cooperação entre o Ministério das Cidades e o LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.

de maneira justa e socialmente partilhada, através da gestão social da valorização da terra. Com isso, desfaz-se a (falsa) questão de que a OODC teria meramente um fiscal.

O fato de cobrar parte da valorização fundiária gerada no próprio processo de urbanização por esforço público e coletivo faz com que a regulação do solo urbano adquira um caráter de enfrentamento das desigualdades territoriais, revendo modelos tradicionais e reforçando o controle do uso e ocupação do solo urbano mediante regras urbanísticas mais equânimes e distributivas.

Se a valorização do solo é diferenciada e gera processos de exclusão territorial, reforçados por regras urbanísticas segregadoras, devemos pensar a OODC como um instrumento que inverte essa lógica e propicia um novo paradigma para o controle urbanístico. As questões a serem respondidas com base no plano urbanístico que deve sim estabelecer os limites máximos de aproveitamento do solo urbano são: cobrar o que, de quem? Para que?

Compreende-se, a partir do Art. 28 § 3º do Estatuto da Cidade, que as utilizações da OODC e da TPC, assim como dos demais instrumentos da política urbana dependem de um plano geral - neste caso o plano diretor - que contenha diretrizes urbanísticas de uso e ocupação do solo que sejam compatíveis com a capacidade da infra-estrutura urbana instalada.

Neste sentido é reafirmado que, sob a ótica do Estatuto da Cidade, as aplicações da OODC e da TPC requerem um plano urbanístico prévio que apresente, minimamente, os parâmetros que orientam os padrões construtivos e os usos urbanos permitidos nas diferentes parcelas do território.

A definição no plano diretor do coeficiente de aproveitamento básico e dos limites máximos admitidos mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário deve considerar, previamente, a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento da densidade populacional esperado para cada área.

Estabelecer essa proporcionalidade entre infra-estrutura e capacidade de adensamento nas cidades requer o reconhecimento das desigualdades que são geradas no processo de urbanização do território. Dessa maneira, o plano diretor, de acordo com o EC, se insere no processo de planejamento dos municípios como um instrumento de orientação dos investimentos dirigidos ao desenvolvimento das cidades.

Em Natal há uma série de parâmetros urbanísticos que são utilizados para a definição dos limites máximos que regulam o aproveitamento dos terrenos urbanos, dentre os quais: o coeficiente de aproveitamento máximo por bairros, taxa de ocupação, afastamentos e controle de gabaritos em determinadas parcelas do território.

Enquanto o coeficiente básico é compreendido como um balizador da política urbana para buscar uma justa distribuição dos ônus e benefícios gerados com a urbanização, os limites máximos de maneira coerente adquirem maior conteúdo urbanístico como parâmetro de controle do adensamento construtivo. O conteúdo urbanístico inerente aos limites máximos abrange tanto as capacidades máximas da infra-estrutura como a proteção ambiental e cultural da paisagem urbana. Justifica-se diferenciar os limites máximos por unidades territoriais distintas de acordo com as diretrizes do macrozoneamento e do zoneamento urbano. Estes limites máximos não são obrigatórios, mas facultativos e dependem do interesse dos proprietários e promotores imobiliários.

Podem não ser atingidos em função da dinâmica urbana, mas não podem ser ultrapassados.

Na revisão do plano diretor é razoável admitir que estes limites máximos possam ser revistos, desde que sua delimitação mantenha coerência com a capacidade da infra-estrutura instalada. Parâmetros para o controle de densidades e de estoques de área construídas são associados aos limites máximos como forma de monitorar a dinâmica de produção e reprodução das cidades. Esses limites máximos dependem de diagnósticos técnicos e de acordos políticos feitos em relação à expectativa de crescimento e adensamento das diferentes parcelas do território urbano. Isso significa dizer que o estabelecimento dos limites máximos pressupõe uma dupla avaliação: por um lado, deve-se considerar a capacidade de suporte da infra-estrutura existente e, por outro, a previsão de investimentos futuros que possam vir a aumentar esta capacidade instalada.

Como parâmetro de monitoramento de reprodução da cidade, observa-se que o controle de densidades e de estoque construído depende das projeções que fundamentaram as propostas urbanísticas inseridas no plano diretor. Em geral, os limites máximos que são previstos na legislação urbanística estabelecem por analogia um adensamento populacional projetado para o futuro, o qual nem sempre, ou raramente, se realiza plenamente. Mas em alguns casos específicos, esse adensamento demográfico extrapola a previsão inicial e, nesse momento, recomenda-se à revisão do próprio plano diretor.

Em Natal a definição dos limites urbanísticos máximos se dá a partir de parâmetros que definem um coeficiente de aproveitamento máximo dos imóveis. Os procedimentos adotados são facilmente incorporados ao processo de licenciamento por projetos de construção e já tem uma rotina específica, com um aparato institucional suficiente.

A recomendação para melhor aplicação da OODC e da TPC não inclui a revisão desses limites máximos de aproveitamento do terreno, mas sim as formas de aplicação dos instrumentos a partir de definições balizadas por um plano urbanístico prévio.

### **3.3. Gestão financeira dos recursos obtidos**

A gestão financeira da OODC deve resguardar a coerência entre a forma de cobrança e a forma de utilização dos recursos financeiros obtidos com as contrapartidas pagas pelos beneficiários de direitos construtivos. Já que a contrapartida a ser paga pelo beneficiário pode se traduzir em novas fontes de financiamento público, a destinação dos recursos para áreas carentes de infra-estrutura e equipamentos urbanos assegura um objetivo redistributivo para o instrumento, colaborando para uma produção e reprodução da cidade de maneira socialmente justa.

A contrapartida a ser paga pelo direito de construir, acima do coeficiente básico deve ser equivalente a uma parte significativa da renda fundiária produzida pelo esforço coletivo e que possa, de fato, contribuir para o financiamento de prioridades de interesse coletivo e não continue alimentando, exclusivamente, o processo de acumulação do capital imobiliário.

Para isso é recomendável que a Prefeitura mantenha seu cadastro imobiliário atualizado, a fim de monitorar em termos reais as transações imobiliárias que ocorrem no mercado de terras urbanas.

A experiência brasileira recente mostra que diante da dificuldade de atualização da planta genérica de valores imobiliários que sustenta a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, o cadastro do Imposto de Transações Imobiliárias – ITBI pode se mostrar uma importante ferramenta complementar à gestão financeira de recursos municipais, podendo ser aplicado à operacionalização da OODC.

Em Natal o ciclo completo da gestão financeira dos recursos da OODC não está devidamente estruturado, apesar da previsão - nos PDs de 94 e 2007 - de um Fundo Municipal – FURB específico para aplicação dos recursos financeiros obtidos com a OODC<sup>14</sup>. Segundo depoimentos obtidos junto à equipe técnica da Prefeitura de Natal, até 2009 o FURB não estava devidamente instalado.

De acordo com o PD de 94 e de 2007, os recursos da OODC devem ser prioritariamente destinados para programas e projetos em Áreas de Especial Interesse Social – AEIS. Porém, depoimentos obtidos junto aos órgãos municipais, indicam essa gestão financeira não chegou a ser efetivada e não é possível saber se de fato estes recursos arrecadados estão sendo direcionados para os fins previstos.

Se, por um lado, a administração pública local precisa aperfeiçoar suas práticas para cobrar de maneira eficiente, por outro lado também precisa se capacitar para aplicar seus recursos de maneira socialmente justa.

Os benefícios financeiros obtidos com a aplicação da OODC devem cumprir as finalidades previstas no próprio plano diretor, com base em mecanismos de gestão que proporcionem efetivo controle social sobre a sua utilização. Para isso estes recursos financeiros devem ser geridos de forma diferenciada.

Nessa ótica merecem atenção especial os seguintes requisitos:

- Instalação de um Fundo Municipal específico para garantir a aplicação dos recursos financeiros em programas de trabalho voltado para a realização dos objetivos previstos no plano diretor.
- Designação de um órgão municipal que seja responsável pela gestão do fundo. Em geral, o órgão municipal que assume esta responsabilidade atua no planejamento e no licenciamento urbano.
- Definição das atribuições do órgão gestor para a elaboração e a execução de um plano de trabalho que reflita as prioridades de investimentos orientadas por finalidades pré-definidas.

---

<sup>14</sup>

A previsão do FUB está no PD de 94 e no PD de 2007, como poucas variações.

- Mobilização de uma base técnica e operacional para executar as operações financeiras a serem realizadas com base no programa de aplicação dos recursos do Fundo.
- Introdução de mecanismos de controle social e monitoramento com participação do poder público e da sociedade, tanto para definir as ações prioritárias, como para garantir a sua realização como o previsto.

O ciclo completo recomendado para a boa utilização da OODC inclui, além da arrecadação justa de contrapartidas financeiras, a aplicação desses recursos em programas de investimentos previamente definidos através de planos de trabalho que orientam o funcionamento de um Fundo Municipal Específico.

A análise das normas vigentes em Natal com respeito ao pleno funcionamento do FURB indica que seria necessário transformar em lei os principais conteúdos que hoje estão contemplados por decreto municipal.

#### 4. Proposições e simulações

A proposta para a revisão da fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras com a aplicação da OODC e TPC baseia-se no método do terreno virtual. As premissas gerais são demonstradas nas simulações apresentadas a seguir.

##### Simulação 1 – o preço da terra não recai sobre o valor do imóvel:

- a) Temos um terreno com valor original de R\$ 240.000,00.

Nele é possível construir 40 apartamentos. Portanto, o valor residual do terreno em cada apartamento é =  $R\$ 240.000,00 : 40 = R\$ 6.000,00$ .

- b) Há um aumento do coeficiente de aproveitamento máximo que permite aumentar o número de apartamentos construídos:

- Área de construção computável original (CA 1.0) = 2.400 m<sup>2</sup>

- Área computável por apto. =  $2.400 \text{ m}^2 : 40 \text{ aptos.} = 60 \text{ m}^2 / \text{apto.}$

- Nova área de construção computável (CA 3.0) = 7.200 m<sup>2</sup>

- Nova quantidade de aptos. =  $7.200 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 \text{ por apartamento} = 120 \text{ aptos.}$

- c) Novo valor do terreno:

$R\$ 240.000,00$  (preço do terreno) +  $R\$ 480.000,00$  (valor excedente) =  $R\$ 720.000,00$ .

- d) Novo valor residual do terreno em cada apto.

$R\$ 720.000,00 : 120 = R\$ 6.000,00$ . Portanto, o valor não é transferido para o preço final dos apartamentos.

### Simulação 2: A formação do preço da terra é residual

O preço da terra resulta do melhor uso que se pode obter a partir do seu domínio – portanto é residual.

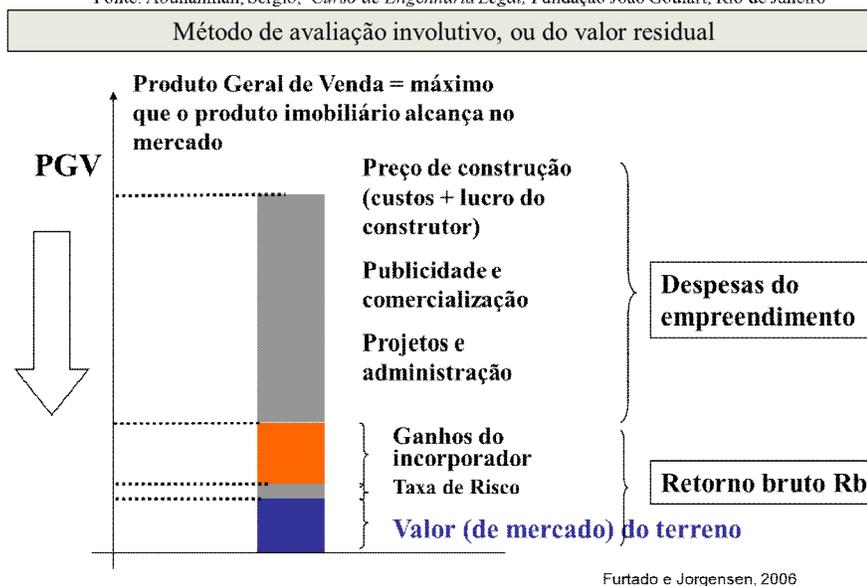
O chamado método de avaliação involutivo parte do princípio de que em uma economia de mercado o preço de venda de um apartamento ou qualquer imóvel urbano corresponderá maior preço que o consumidor está disposto e pode pagar pela aquisição do imóvel.

Parte-se do Preço Geral de Vendas – PGV que é o somatório dos preços dos apartamentos que são ofertados por um determinado empreendimento imobiliário, conforme demonstram as figuras 1 e 2, abaixo.

**Figura 1:**

#### **Formação do valor do terreno no empreendimento imobiliário**

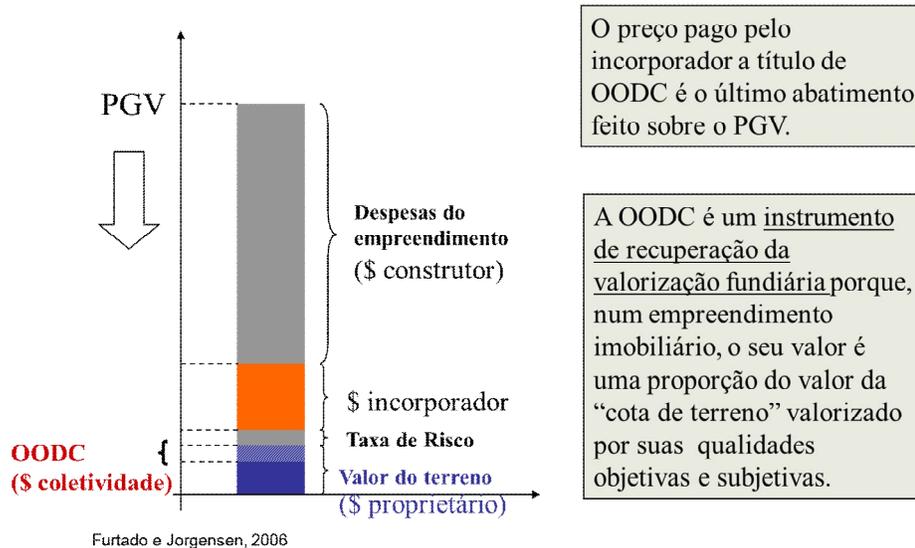
Fonte: Abunahman, Sergio, *Curso de Engenharia Legal*, Fundação João Goulart, Rio de Janeiro



Fonte: Furtado, F; Jorgensen, P., 2006.

**Figura 2:**

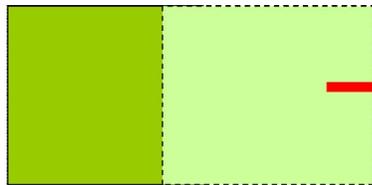
### Outorga Onerosa do Direito de Construir



Fonte: Furtado, F; Jorgensen, P., 2006.

### Simulação 3: O terreno virtual em Natal - OODC

O método do terreno virtual considera como referência para a cobrança da contrapartida financeira a área de terreno que seria necessária para acomodar a área excedente pretendida.



**Terreno virtual (igual ao anterior, ou seja, com CABas = 1,2) necessário para acomodar edificabilidade extra**

**É o que a municipalidade deverá tomar como base para estabelecer a contrapartida pela OODC**

**Fórmula geral:**  
 **$OODC = (\text{Área exc.} / \text{CA Básico}) \times VT$**

Área exc. = valor excedente  
 VT = Valor do m2 do Terreno

Fonte: Furtado, 2008

Fonte: Furtado, F, 2006.

#### DADOS PARA CÁLCULO

CA Básico	1,2
CA Máximo	3,0
Área do Terreno m2	1.000
Preço do m2 const.	2.500
<b>Preço do m2 do terreno</b>	<b>100,00</b>
Área const. CABásico	1.200
Área total Pretendida	3.000
Preço do Terreno	100.000

Área dos apto (m2)	56
N° de apto	54
Preço dos apto estimado	140.000,00
Preço m2 construído	2.500
PGV estimado	7.500.000,00

	<b>% PGV</b>	<b>Valores em R\$</b>
Custo do empreendimento	60%	4.500.000,00
Remuneração do incorporador	15%	1.125.000,00
Risco	2,80%	210.000,00
Ganho extra (mais valia)	<b>22,20%</b>	<b>1.665.000,00</b>
Terreno		
<b>Total do PGV</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.500.000,00</b>

**i) Fórmula de cálculo proposta:**

$$\text{OODC} = (\text{Área excedente} / \text{CABásico}) \times \text{VT}$$

Área excedente	Coefficiente básico	Valor do m2 Terreno	\$ a ser pago
1.800	1,2	<b>100,00</b>	<b>150.000,00</b>

O valor arrecadado equivale a 2% do PGV estimado.

**ii) Fórmula do Plano Diretor de 2007:**

$$\text{V0} = (\text{AT} - \text{AP}) \times \text{CUB} \times \text{K}$$

Onde K = 4%

Área Total Construída Computável - AT	Área do Terreno x CABásico - AP	CUB	K = 4%	\$ a ser pago
3.000	1.200	<b>745,13</b>	4%	<b>53.649,36</b>

O valor arrecadado equivale a 0,72% do PGV estimado.

Simulação 4: O terreno virtual em Natal – TPC - Lógica da equiparação de valores

O objetivo principal é a proteção e conservação do patrimônio ambiental, sobretudo para implementação de unidades de conservação que possam ser criadas nas ZPAs.

**DADOS PARA CÁLCULO**

<b>IMÓVEL RECEPTOR</b>	<b>Região Leste</b>
CA Básico	1,2
CA Máximo	3,0
Área do Terreno m2	1.000
Preço do m2 const.	2.500
<b>Preço do m2 do terreno</b>	<b>350,00</b>
Área const. CABásico	1.200
Área total Pretendida	3.000
Preço do Terreno	350.000
Área dos apto (m2)	56
Nº de apto	54
Preço dos apto estimado	140.000,00
Preço m2 construído	2.500
PGV estimado	7.500.000,00
<b>IMÓVEL CEDENTE</b>	<b>Região Norte</b>
Área do Terreno	20.000
CA básico	0,5
Potencial construtivo a ser transferido - não utilizado	10.000
Preço terreno m2	20
Preço total do terreno	400.000,00

**Fórmula de cálculo proposta:  $AR = (AT \cdot VTC) / VTR$** 

AR	Área a ser recebida pelo imóvel receptor (m2)	1.371,43
AT	Razão entre o potencial construtivo não utilizado e o Coeficiente Básico	20.000
VTC	Valor venal do imóvel Cedente	20,00
VTR	Razão entre o Valor Venal do Imóvel Receptor e o Coeficiente Básico	291,67

Área a ser transferida é de 1.371,43 ( $1.371,43 \times 291,67 = R\$400.000,00$ )

Valor do Terreno cedente é de R\$400.000,00 ( $20.000 \times 20 = R\$400.000,00$ ).

## PARTE 2 – PROPOSIÇÕES

### 1. Proposta, em forma de lei, para futura Revisão do Plano Diretor – Capítulo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Rever artigo 10º:

*Art. 10º - O coeficiente de aproveitamento básico para todos os usos nos terrenos contidos na Zona Urbana e de 1,2 (um vírgula dois).*

*§1º. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento é subtraído da Área de construção, o total da Área não computável da edificação.*

*§2º. O - No caso de edifícios garagens serão subtraídos do cálculo do coeficiente 25% (vinte e cinco por cento) da Área total do empreendimento.*

Nova redação:

Art. 10º - O coeficiente de aproveitamento básico é único todos os usos nos terrenos contidos na Zona Urbana e igual a 1 (um).

§1º. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento é subtraído da Área de construção, o total da Área não computável da edificação.

§2º. No caso de edifícios garagens serão subtraídos do cálculo do coeficiente 25% (vinte e cinco por cento) da Área total do empreendimento.

Rever Capítulo II e III:

Capítulo II - Da Concessão da Outorga Onerosa

Art. 62 - Considera-se outorga onerosa à autorização para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico de que trata esta Lei Complementar no artigo 10, nas zonas adensáveis, até os parâmetros máximos constantes no Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, para cada bairro.

§1º. A outorga onerosa referida no caput deste artigo será objeto de regulamentação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigor desta Lei, ouvido o CONPLAM.

Proposta:

- Suprimir o parágrafo primeiro.

Rever artigo 64:

*Art. 64 - O valor em reais da Outorga Onerosa será obtido através da seguinte expressão:*

*$Vo = (AT - AP) \times CUB \times K$ , onde:*

*Vo = Valor da Outorga;*

*AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;*

*AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;*

*CUB = Custo Unitário Básico (Construção civil);*

*K = Índice de correção (conforme tabela abaixo).*

<b>1º ano a partir da vigência da Lei</b>	<b>2º ano</b>	<b>A partir do 3º ano</b>
2%	3%	4%

Nova redação:

Art. 64 - O valor em reais da Outorga Onerosa do Direito de Construir será obtido através da fórmula  $VR = (AE / CA \text{ Básico}) \times VT$ , onde:

I – VR = Valores em reais a serem pagos como contrapartida financeira da concessão do direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento do terreno;

II – AE = Área Excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico será igual à área do terreno multiplicada pelo Coeficiente Aproveitamento Máximo, subtraída a área do terreno multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico<sup>15</sup>.

III – VT = Valor venal do metro quadrado do terreno.

<sup>15</sup> Observa-se que caso o Coeficiente Básico do Terreno seja igual a um para todo o território municipal de Natal a fórmula de cálculo será simplificada.

Suprimir parágrafo único:

*Parágrafo único - Os empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias urbana - ambientais sustentáveis e características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do valor cobrado da outorga onerosa, conforme definido em regulamentação própria.*

## 2. Proposta preliminar do Anteprojeto de Lei (minuta) – TPC

Projeto de Lei nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

Regulamenta a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo – TPC, previsto na Lei Municipal nº 082/2007 que institui o Plano Diretor da Cidade do Natal e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DO NATAL**, no uso de suas atribuições legais, e em especial, na conformidade com o disposto no Art. 55, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município do Natal e em cumprimento ao que consta no Art. 66 da Lei Complementar nº 82 de 21 de junho de 2007 regulamenta a Transferência do Potencial Construtivo - TPC,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica estabelecida a regulamentação da Transferência do Potencial Construtivo – TPC com o objetivo de promover a proteção e conservação das Zonas de Proteção Ambiental da Cidade do Natal.

Art. 2º - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico definido pela regulamentação das Zonas de Proteção Ambiental - ZPA, em razão de limitações urbanísticas relativas proteção e preservação do patrimônio natural e ambiental, definidas pelo Poder Público, poderão transferir o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, nos termos estabelecidos nesta lei.

§1º - Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os imóveis situados em nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA regulamentadas por lei municipal específica, em subzonas de preservação, quando for destinada à implantação de Unidade de Conservação da Natureza, conforme diretrizes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e do Código de Meio Ambiente do Natal.

§ 2º - A transferência de potencial construtivo previsto no caput poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com os proprietários que optem por transferir o domínio pleno do imóvel referido no caput deste artigo ao Município.

Art. 3º - A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, sendo especificada, em metros quadrados, a quantidade de área a ser transferida, observados os princípios de equiparação de valores dos terrenos cedentes e dos terrenos receptores.

Parágrafo único – Os princípios de equiparação de valores dos terrenos cedentes e terrenos receptores de que trata o caput deste artigo será estabelecido a partir da fórmula de cálculo  $AR = (AT \cdot VTC) / VTR$ , onde:

I – AR = Área total a ser transferida para o imóvel receptor;

II – AT = Razão obtida pela divisão entre o potencial construtivo não utilizado em metros quadrados e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido na Lei municipal que regulamenta a ZPA;

III – VTC = Valor venal do metro quadrado do imóvel Cedente;

IV – VTR = Razão obtida entre o Valor Venal do Imóvel Receptor e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido na Lei municipal que regulamenta a ZPA.

Art. 4º - O potencial construtivo a ser transferido com base na fórmula de cálculo definida no parágrafo único, do artigo 4º desta lei, deverá ser exercido no imóvel cedente como forma de pagamento da contrapartida financeira prevista pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único – Estão aptos a receber potencial construtivo transferidos de terrenos cedentes, nos termos desta lei, exclusivamente os imóveis localizados na Zona Adensável, onde é previsto o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, por bairro, nos termos da Lei Municipal Complementar nº 082/2007.

Art. 5º - A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, conforme o artigo 70 da Lei Municipal Complementar nº 082/2007.

Art. 6º - Esta Lei entra em na data de sua publicação.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, dia, mês e ano.

Micarla de Sousa

Prefeita

### 3. Proposta preliminar do Anteprojeto de Lei (minuta) FURB<sup>16</sup>

De acordo com as justificativas anteriores é proposto o para regulamentação do FURB o seguinte texto de lei municipal:

**Projeto de Lei nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.**

Regulamenta o Fundo de Urbanização - FURB do Município do Natal, disciplinado pelo Art. 61 da Lei Complementar nº 082 de 21 de junho de 2007 e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DO NATAL**, no uso de suas atribuições legais, e em especial, na conformidade com o disposto no Art. 55, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município do Natal e em cumprimento ao que consta no Art. 61 da Lei Complementar nº 82 de 21 de junho de 2007, regulamenta o Fundo de Urbanização - FURB do Município do Natal,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O Fundo de Urbanização - FURB possui natureza financeira e destina-se ao desenvolvimento de planos e projetos urbanos de interesse do Município do Natal.

Art. 2º. O A execução do FURB compete a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB, que fornecerá os recursos humanos e materiais necessários ao seu funcionamento.

Art. 3º. Constituem receitas do FURB:

I - valores em dinheiro correspondente à outorga onerosa do licenciamento, legalização e regularização da construção de área superior a correspondente a densidade ou coeficiente básicos conforme previsto na Lei Municipal que instituí o Plano Diretor;

---

<sup>16</sup> O conteúdo básico desta minuta proposta contempla os itens do Decreto Municipal nº 8.837/2009 que deveriam antes ser recepcionados por lei municipal, por não se tratar de matéria a ser regulamentadas por decreto.

- II - rendas provenientes da aplicação financeira de seus próprios recursos;
- IV - transferências intergovernamentais;
- VI - recursos provenientes de instrumentos de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada, como as operações urbanas e operações interligadas;
- VI I - recursos provenientes de consórcio imobiliário ou urbanização consorciada;
- VIII - recursos provenientes da transferência de potencial construtivo - TPC;
- IX - recursos provenientes de infrações e multas de empreendimentos urbanísticos;
- XI - quaisquer outros recursos ou rendas que lhes sejam destinados para melhorias de programas de urbanização;
- XII - recursos provenientes de legalização de loteamentos, desmembramentos e outras formas de urbanização;
- XIII - 30% (trinta por cento) dos recursos provenientes do licenciamento urbanístico.

§1º. Fica o poder público autorizado a abrir conta especial para depósito das receitas do FURB a ser aberta e mantida em agência de estabelecimento oficial de crédito.

§2º. Toda movimentação financeira do FURB será divulgada através de página específica no Portal da Prefeitura na rede mundial de computadores (Internet), com atualização mensal, indicando a origem dos depósitos e a destinação das aplicações.

Art. 4º. O regime financeiro do FURB obedecerá às normas gerais de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município, devendo a SEMURB encaminhar as prestações de contas do FURB aos órgãos competentes do Município e do Estado, nos prazos e na forma prevista na legislação em vigor.

Art. 5º. Os recursos do FURB atenderão aos seguintes critérios de gestão:

- I - serão utilizados segundo o plano específico, encaminhado anualmente a Câmara Municipal, simultaneamente ao orçamento;
- II - serão aplicados prioritariamente na execução dos programas de urbanização de Áreas de interesse social, e em investimentos em saneamento básico e ambiental do Município;
- III - serão aplicados na execução de obras de infra-estrutura, nos pagamentos de desapropriações e demais despesas necessárias à implementação de projetos urbanísticos ou na aquisição de imóveis destinados à criação de novas AEIS, em consonância com a Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Natal;
- IV - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio FURB.

Art. 6º. O FURB será gerenciado pela SEMURB, sob a supervisão direta de seu titular, a quem compete ordenar empenhos e pagamentos das despesas.

Art. 7º. O Compete à SEMURB elaborar a proposta orçamentária do FURB, submetendo à aprovação do Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAN.

Parágrafo único. Compete ao CONPLAM estabelecer prioridades para o atendimento dos projetos a serem executados com recursos do FURB, encaminhando até o último dia do mês de agosto de cada exercício, a relação das obras a serem priorizadas.

Art. 8º. Compete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB o acompanhamento e fiscalização das aplicações dos recursos do FURB, submetendo à apreciação do CONPLAM, mediante relatórios bimestrais.

Parágrafo único. A SEMURB poderá celebrar convênios, acordos, termos de parceria, ajuste e aditivos para a aplicação dos recursos do FURB, submetendo a previa apreciação do CONPLAM.

Art. 9. O FURB terá prazo de vigência indeterminado.

Art. 10º. Esta Lei entra em na data de sua publicação e revoga disposições em contrário.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, dia, mês e ano.

Micarla de Sousa

Prefeita

## BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA

- BENTES, D. e Góis, F. “Outorga Onerosa: análise a partir do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar 007/94)”. Trabalho apresentado no III CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO Balanço das experiências de implementação do Estatuto da Cidade TEMA 04: Instrumentos de intervenção urbana e regulação do direito de construir.
- BIASOTTO, Rosane. “Questões e desafios para o aprimoramento da implementação da OODC nas cidades brasileiras: o caso de Natal / RN.” Pesquisa desenvolvida LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. Supervisão Fernanda Furtado em janeiro de 2010.
- CÂMARA DE DEPUTADOS. *Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei nº 10257, de 10 e julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana – 2º ed – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.*
- Carta do Embu. C. J. *Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*, nº 16. São Paulo: FC Editora, 1977.
- CJ ARQUITETURA. O anteprojeto da lei de desenvolvimento urbano. C. J. *Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*, nº 16. São Paulo: FC Editora, 1977.
- Comissão de Política Urbana do IAB. As críticas do IAB. C. J. *Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*, nº 16. São Paulo: FC Editora, 1977.
- COSTONIS, John. *Plano de Chicago – “Space Adrift”*. Empresa Municipal de Urbanização. SOLO CRIADO Análise das Experiências Estrangeiras EMURB/COGEP, São Paulo, 1977.
- FURTADO, Fernanda, REZENDE, Vera, et all. “Revisão bibliográfica comentada dos fundamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC”. . Colaboração de Isabela Bacellar. O artigo tem como base a pesquisa “Outorga Onerosa do Direito de Construir, panorama e avaliação de experiências municipais realizada para o “Lincoln Institute of Land Policy”, entre os anos de 2005 e 2006.
- FURTADO, Fernanda. *Recuperação de Mais-valias Fundiárias Urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidades na interpretação*. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1999.
- FURTADO, Fernanda. *Valorização do Solo Urbano e Adequação de Instrumentos de Intervenção: aplicando os preceitos do Estatuto da Cidade*. Apresentado no X Encontro Nacional da Anpur, maio de 2003, Belo Horizonte, disponível em CD-rom.
- FURTADO, Fernanda. *Gestão Social da Valorização da Terra através do “Solo Criado”: bases para o mapeamento das questões envolvidas*.(versão preliminar – maio de 2005)
- FURTADO, Fernanda, SMOLKA, Martin. *Recuperação de Mais valias fundiárias na América Latina: Bravura ou Bravata?* In: Revista Cadernos de Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro. Ano 3 nº 03, Ano 2001.
- GRANELLE, Jean Jacques. *A Experiência francesa do teto legal de densidade, Seminário Solo Criado, seu impacto na dinâmica urbana e os desafios para sua*

*operacionalização*, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, novembro 1992.

MARICATO, Ermínia. Reforma urbana: limites e possibilidades, uma trajetória incompleta. In RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz e Orlando dos Santos Júnior (orgs.). *Globalização, fragmentação e reforma urbana*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

MARICATO, Ermínia. *Habitação e as políticas fundiárias, urbanas e ambientais, diagnóstico e recomendações*. Texto preparatório para a reunião do Habitat, Rio de Janeiro, maio de 1995.

MARICATO, Ermínia, FERREIRA, João Sette Whitaker. “Estatuto da Cidade: essa lei vai pegar?” Artigo publicado no Correio da Cidadania, nº252, semana de 7 a 14 de julho de 2001.

MALERONKA, Camila. Financiamento Municipal e Desenvolvimento Urbano. 74 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração Pública). Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2010.

Disponível em: [http://www.cepam.sp.gov.br/index.php?option=com\\_wrapper&Itemid=63](http://www.cepam.sp.gov.br/index.php?option=com_wrapper&Itemid=63)

MALERONKA, Camila. “Projeto e gestão na metrópole contemporânea. Um estudo sobre as potencialidades do instrumento ‘operação urbana consorciada’ à luz da experiência paulistana.” Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de, SANTOS, Mauro. Relatório da pesquisa Planos Diretores do Estado do Rio de Janeiro. FASE. IPPUR. Rio de Janeiro, 2009.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de, BIASOTTO, Rosane. “Acesso a terra urbanizada nos planos diretores.” Relatório Nacional com base na pesquisa “Rede de avaliação e capacitação para implementação dos planos diretores participativos.” Convênio Ministério das Cidades e Instituto de Planejamento Regional e Urbano – IPPUR/UFRJ, 2009.

OLIVEIRA, Isabel Cristina E. de. “Estatuto da Cidade; para compreender...” Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

PÓLIS. *Resumos de Experiências sobre Outorga Onerosa. Blumenau*, elaborado por Celina Maria Rodrigues e Maria Albertina Jorge Carvalho; Curitiba, Alvorada, Santo André e Diadema, elaborado por Maria Albertina Jorge Carvalho; Natal elaborado por Celina Maria Rodrigues Pinto e revisado por Maria Albertina Jorge Carvalho; Foz do Iguaçu, Campo Grande, Londrina e Jacareí, elaborado por Celina Maria Rodrigues Pinto; Instituto Polis, São Paulo, 2005.

RABELLO, Sônia. *A outorga do direito de construir e o plano diretor*. 2005. (mimeo)

REZENDE, Vera L. F. M. *Planejamento e Política Fundiária: o caso da cidade do Rio de Janeiro*. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1995.

SALANDIA, Luis Fernando Valverde. *Recuperação de Mais-Valias Urbanas através de Operações Interligadas e de Cobrança de Solo Criado: A Experiência da Cidade de Niterói, RJ – Brasil*. Texto apresentado em outubro de 2004 no Curso “Desarrollo Profesional sobre Recuperación de Plusvalias en America Latina”, em Cartagena de Índias, Colômbia, 2004.

SALANDIA, Luis Fernando Valverde. “Cadernos Técnicos de Orientação para Implementação dos Instrumentos do Estatuto das Cidades. Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Transferência do Potencial Construtivo.” “Rede de avaliação e capacitação para implementação dos planos diretores participativos.” Convênio Ministério das Cidades e Instituto de Planejamento Regional e Urbano – IPPUR/UFRJ, 2009.

SANTORO, Paula (org.). FURTADO, F., PIZA, M. L., SMOLKA, M. O., CYMBALISTA, R. Gestão Social da Valorização da Terra. POLIS, SP, 2005.

SMOLKA, Martim O. Solo Criado: Notas para a Fundamentação de Questões em Debate. *Revista de Administração Municipal (RAM)*, n. 201, out/dez. 1991.

SMOLKA, Martim O. e Fernanda Furtado (Eds.) *Recuperación de Plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano*. Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy, Colección Eurelibros, Santiago, Chile, 2001.

SOMEKH, Nadia. O plano diretor de São Paulo e o Solo Criado. *Seminário Solo Criado, seu impacto na dinâmica urbana e os desafios para sua operacionalização*, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, novembro 1992a.

SOMEKH, Nadia. Plano Diretor de São Paulo: uma aplicação das propostas de solo criado. In RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. C. (orgs.) *Acumulação urbana e a cidade*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992b.

#### LEGISLAÇÃO CONSULTADA

Constituição Federal da República do Brasil, 1988.

Lei Federal Nº. 10.257, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade.

Lei Municipal da Cidade do Natal Nº082 de 2007.

Plano Diretor de 1994.

## **ANEXOS**

## **ANEXO I - ESTATUTO DA CIDADE**

**Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:**

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

(...)

### **Seção IX - Da outorga onerosa do direito de construir**

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.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

(...)

### **CAPÍTULO III - DO PLANO DIRETOR**

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no [§ 4o do art. 182 da Constituição Federal](#);

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos artigos 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

## **Seção XI - Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir.

## **ANEXO II – PLANO DIRETOR DE NATAL – LEI MUNICIPAL N°082/2007**

Sobre a OODC:

(...)

**Art. 16** - Fica o Poder Público autorizado a receber os imóveis de seu interesse, em dação de pagamento da outorga onerosa de que trata esta Lei, desde que tais imóveis não estejam gravados de impedimentos legais; sendo os mesmos avaliados de acordo com o valor de mercado, exceto quando se tratar de limitações administrativas decorrentes da situação natural do bem.

**Parágrafo único** - Os imóveis recebidos em dação de pagamento de outorga onerosa passarão a integrar o patrimônio do Município, devendo ser utilizados para implementação da Política Habitacional de Interesse Social do Município, com apreciação do Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social - CONHABIN - de que trata o artigo 400 desta Lei, não podendo ter outra finalidade que não seja de interesse público e social.

(...)

## **TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA**

**Art. 61** - O Fundo de Urbanização - FURB criado pela Lei Complementar nº7, de 5 de agosto de 1994, se constituirá das receitas a seguir especificadas:

I - valores em dinheiro correspondentes a outorga onerosa de que trata o artigo 62 desta Lei;

II - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;

III - rendas provenientes da aplicação e seus próprios recursos.

IV - 30% (trinta por cento) dos recursos provenientes do licenciamento urbanístico.

§1º. Os recursos do FURB atenderão aos seguintes critérios de gestão:

I - será utilizado segundo plano específico encaminhado, anualmente, à Câmara Municipal simultaneamente a Lei Orçamentária Anual;

II - serão aplicados na execução e obras de infra-estrutura, nos pagamentos de desapropriações e demais despesas necessárias à implementação de projetos urbanísticos ou na aquisição de imóveis destinados à criação de novas AEIS, em consonância com a Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Natal;

III - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo.

IV - no fortalecimento institucional do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

§2º - O FURB será gerido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente e terá sua regulamentação atualizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

(...)

(...)

## **Capítulo II - Da Concessão da Outorga Onerosa**

**Art. 62** - Considera-se outorga onerosa a autorização para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico de que trata esta Lei Complementar no artigo 10, nas zonas adensáveis, até os parâmetros máximos constantes no Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, para cada bairro.

§1º. A outorga onerosa referida no caput deste artigo será objeto de regulamentação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigor desta Lei, ouvido o CONPLAM.

§2º. VETADO.

**Art. 63** - As edificações que ultrapassarem Área autorizada no alvará de construção sujeitarão o infrator à multa de 100% (cem por cento) calculada sobre o total do valor pago para obtenção da outorga INCLUIR: (onerosa do direito de construir), sendo este valor recolhido para o Fundo de Urbanização, observado o que dispõe o parágrafo único.

**Parágrafo único** - A aplicação da multa de que trata o caput deste artigo não exime o infrator das penalidades de embargo e demolição que poderão ser aplicadas, atendidas as normas processuais administrativas previstas na Lei Complementar nº 55/2004.

**Art. 64** - O valor em reais da Outorga Onerosa será obtido através da seguinte expressão:

$Vo = (AT - AP) \times CUB \times K$ , onde:

Vo = Valor da Outorga;

AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;

AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;

CUB = Custo Unitário Básico (Construção civil);

K = índice de correção (conforme tabela abaixo).

1º ano a partir da vigência da Lei	2º ano	A partir do 3º ano
2%	3%	4%

**Parágrafo único** - Os empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias urbano - ambientais sustentáveis e características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do valor cobrado da outorga onerosa, conforme definido em regulamentação própria.

**Art. 65** - A outorga onerosa será concedida gratuitamente para construções habitação de interesse social situados nas zonas adensáveis e ou nas AEIS desde que observadas às limitações das prescrições urbanísticas inseridas nesta Lei, aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social - CONHABIN e atendidas às limitações da infra- estrutura instalada e os impactos cênicos paisagísticos.

§1º - A autorização de que trata este artigo, somente será feita mediante a aprovação do projeto de interesse social, pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

§2º - Os projetos aprovados pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, nos termos do caput deste artigo, e executados em desacordo com os mesmos, sujeitarão o infrator à multa de 200% (duzentos por cento) do valor equivalente outorga onerosa que seria aplicada, sendo este valor recolhido para o Fundo de Urbanização, após a apuração da infração conforme as normas processuais previstas na Lei Complementar no 55/2004.

(...)

**Art. 115** - A outorga onerosa poderá ser aplicada às edificações existentes, em situação irregular, devendo ser avaliado, cada caso, pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, em consonância com o que determina o Estatuto da Cidade, os princípios desta Lei e regulamentação específica sobre a matéria.

(...)

### Capítulo III - Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 66 - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico definido nesta Lei, em razão de limitações urbanísticas relativas proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental, definidas pelo Poder Público, poderá transferir o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder

Público Municipal, com ou sem a transferência de titularidade do imóvel, obedecidas às disposições desta Lei.

§1º - Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os imóveis situados em:

I - Zonas de Proteção Ambiental, especificamente nas subzonas de preservação, nos termos da lei que as regulamenta;

II - Zona Especial de Preservação Histórica, nos termos da Lei nº 3.942, de 9 de julho de 1990;

III - Áreas non aedificand;

IV - Áreas necessárias implantação de equipamentos públicos;

V - Áreas destinadas a programas de regularização fundiária, urbanização de Áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§2º - Não se aplica o disposto neste artigo aos terrenos ou glebas situadas em subzonas das Zonas de Proteção Ambiental onde é permitida a utilização parcial do potencial construtivo.

Art. 67 - A transferência de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental e demais desapropriações de interesse social e utilidade pública.

Art. 68 - Nos casos tratados neste capítulo a transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a serem expedidos pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, previamente à emissão do licenciamento, sendo especificada, em metros quadrados, a quantidade de Área a ser transferida, atendida os limites desta Lei e da legislação pertinente.

Art. 69 - Aqueles termos objeto de transferência, cedentes de potencial construtivo, os quais os proprietários optem por transferir seu domínio pleno ao Município, terão incentivo definido em legislação específica, sendo transferidos ao patrimônio do Município e somente poderão ser utilizados conforme os usos legalmente previstos.

Art. 70 - A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula dos imóveis cedente e cessionário do potencial construtivo alienado.

Parágrafo único - A averbação do imóvel cedente de potencial construtivo deverá conter, além da descrição da área cedida, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

**ANEXO III – TABELAS**

**TABELA I - Licenciamento/SEMURB, SERIE HISTORICA**

Ano	Mês/ano	Bairro	Área	Nº de Unid.	% EM RELAÇÃO AO TOTAL DO ANO	
	01-07 projeção					
	02-07 projeção					
	03-07 projeção					
	04-07 projeção					
	05-07 projeção					
	06-07 projeção					
	<b>SUBTOTAL</b>			<b>251</b>		<b>30,00</b>
	07-07 Total Total		12.863,56	67		
	08-07 Total Total		24.727,98	108		
	09-07 Total Total		14.739,52	162		
	10-07 Total Total		26.017,55	105		
	11-07 Total Total		27.457,48	54		
	12-07 Total Total		40.565,20	90		
	<b>2007 Total</b>		<b>146.371,29</b>	<b>586</b>		
	<b>TOTAL PROETADO 2007</b>			<b>837</b>		
	02-08 Total Total		246.512,84	136	<b>33,51</b>	<b>4,39</b>
	03-08 Total Total		59.035,58	333	<b>8,02</b>	<b>10,74</b>
	04-08 Total Total		104.056,43	417	<b>14,14</b>	<b>13,45</b>
	05-08 Total Total		6.721,06	47	<b>0,91</b>	<b>1,52</b>
	<b>SUBTOTAL</b>		<b>416.325,91</b>	<b>933</b>	<b>56,59</b>	<b>30,10</b>
	07-08 Total Total		68.561,06	469	<b>9,32</b>	<b>15,13</b>
	08-08 Total Total		36.341,28	92	<b>4,94</b>	<b>2,97</b>
	09-08 Total Total		40.959,02	286	<b>5,57</b>	<b>9,23</b>
	10-08 Total Total		70.450,98	565	<b>9,58</b>	<b>18,23</b>
	11-08 Total Total		60.651,02	547	<b>8,24</b>	<b>17,65</b>
	12-08 Total Total		42.450,99	208	<b>5,77</b>	<b>6,71</b>
	<b>2008 Total</b>		<b>735.740,26</b>	<b>3.100</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
	02-09 Total		30.230,71	359	<b>6,77</b>	<b>9,57</b>

Ano	Mês/ano	Bairro	Área	Nº de Unid.	% EM RELAÇÃO AO TOTAL DO ANO	
	<b>Total</b>					
	<b>03-09 Total</b>		48.256,34	563	<b>10,80</b>	<b>15,01</b>
	<b>06-09 Total</b>		35.124,30	243	<b>7,86</b>	<b>6,48</b>
	<b>SUBTOTAL</b>		<b>113.611,35</b>	<b>1.165</b>	<b>25,43</b>	<b>31,07</b>
	<b>07-09 Total</b>		33.768,22	306	<b>7,56</b>	<b>8,16</b>
	<b>08-09 Total</b>		34.102,95	336	<b>7,63</b>	<b>8,96</b>
	<b>09-09 Total</b>		94.840,08	900	<b>21,23</b>	<b>24,00</b>
	<b>12-09 Total</b>		11.511,33	111	<b>2,58</b>	<b>2,96</b>
<b>2009 Total</b>			<b>446.735,17</b>	<b>3.750</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
	<b>01-10 Total</b>		57.075,82	339		
	<b>02-10 Total</b>		8.421,60	150		
	<b>03-10 Total</b>		57.607,85	410		
	<b>04-10 Total</b>		25.182,23	238		
	<b>05-10 Total</b>		42.515,07	346		
	<b>06-10 Total</b>		51.731,88	272		
	<b>SUBTOTAL</b>		<b>242.534,45</b>	<b>1.755</b>	<b>42,86</b>	<b>30,00</b>
	<b>07-10 PROJEÇÃO</b>					
	<b>08-10 PROJEÇÃO</b>					
	<b>09-10 PROJEÇÃO</b>					
	<b>10-10 PROJEÇÃO</b>					
	<b>11-10 PROJEÇÃO</b>					
	<b>12-10 PROJEÇÃO</b>					
<b>2010 TOTAL PROJETADO</b>			<b>565.913,72</b>	<b>5.850</b>		
<b>2010 Total</b>			<b>242.534,45</b>	<b>1.755</b>		
<b>Grand Total</b>			<b>1.571.381,17</b>	<b>9.191</b>		

Fonte: SEMURB, 2010.

**TABELA II - Licenciamento/SEMURB, SERIE HISTORICA NUMERO DE UNIDADES**

HABITE-SE		ANO				
N° unidades	Bairro	2007	2008	2009	2010	TOTAL GERAL
<b>TOTAL</b>		<b>586</b>	<b>3.100</b>	<b>3.750</b>	<b>1.755</b>	<b>9.191</b>
<b>REGIÃO</b>	<b>REGIÃO LESTE</b>	<b>77</b>	<b>837</b>	<b>250</b>	<b>405</b>	<b>1.569</b>
	<b>REGIÃO OESTE</b>	<b>62</b>	<b>185</b>	<b>249</b>	<b>142</b>	<b>638</b>
	<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>106</b>	<b>25</b>	<b>177</b>
	<b>REGIÃO SUL</b>	<b>441</b>	<b>2.038</b>	<b>3.145</b>	<b>1.183</b>	<b>6.807</b>
		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>TOTAL GERAL</b>
SUL	PONTA NEGRA	158	919	1.320	493	2.890
SUL	CANDELÁRIA	27	472	900	369	1.768
LESTE	TIROL	40	471	112	111	734
LESTE	BARRO VERMELHO	3	230	33	84	350
SUL	PETRÓPOLIS	74	230	33	1	338
SUL	LAGOA NOVA	28	214	311	45	598
SUL	CAPIM MACIO	72	165	363	47	647
OESTE	PLANALTO	53	163	221	47	484
LESTE	AREAIA PRETA	21	105	40	58	224
SUL	PITIMBÚ	9	25	204	202	440
NORTE	IGAPÓ	1	18	57	3	79
LESTE	ALECRIM	5	16	31	15	67
OESTE	DIX-SEPT ROSADO	2	12	5	91	110
SUL	NEÓPOLIS	72	12	14	25	123
NORTE	N. SRA. APRESENTAÇÃO	1	9	18	8	36
NORTE	PAJUÇARA	1	9	16	10	36
LESTE	ROCAS	2	4	4	2	12
LESTE	CIDADE ALTA	2	3	16	135	156
LESTE	LAGOA SECA	1	3	4	0	8
LESTE	MÃE LUÍZA	2	3	4	0	9
NORTE	POTENGI	3	3	12	2	20
OESTE	QUINTAS	2	3	13	4	22
OESTE	NAZARÉ	0	2	1	0	3
OESTE	CIDADE NOVA	0	2	4	0	6
LESTE	PRAIA DO MEIO	1	1	1	0	3
LESTE	SANTOS REIS	0	1	5	0	6
NORTE	REDINHA	0	1	2	2	5
OESTE	CIDADE DA ESPERANÇA	2	1	0	0	3
OESTE	FELIPE CAMARÃO	1	1	3	0	5
OESTE	NORDESTE	1	1	2	0	4
SUL	NOVA DESCOBERTA	1	1	0	1	3
NORTE	LAGOA AZUL	0	0	1	0	1
NORTE	SALINAS	0	0	0	0	0
OESTE	BOM PASTOR	1	0	0	0	1

Fonte: SEMURB, 2010.

**TABELA III - Licenciamento/SEMURB, SERIE HISTORICA AREA LICENCIADA  
HABITE-SE - ÁREA TOTAL LICENCIADA DOS BAIRROS/ANO (PERÍODO ENTRE 2007 - 2010)**

Área (m <sup>2</sup> )	Bairro	2007	2008	2009	2010	TOTAL GERAL
	<b>TOTAL</b>	<b>146.371,29</b>	<b>735.740,26</b>	<b>446.735,17</b>	<b>242.534,45</b>	<b>1.571.381,17</b>
<b>REGIÃO</b>	<b>REGIÃO LESTE</b>	<b>30.330,21</b>	<b>160.534,85</b>	<b>80.971,13</b>	<b>75.262,84</b>	<b>347.099,03</b>
	<b>REGIÃO OESTE</b>	<b>6.984,73</b>	<b>224.923,98</b>	<b>16.370,26</b>	<b>11.879,55</b>	<b>260.158,52</b>
	<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>936,57</b>	<b>39.885,88</b>	<b>14.425,03</b>	<b>2.420,59</b>	<b>57.668,07</b>
	<b>REGIÃO SUL</b>	<b>108.119,78</b>	<b>310.395,55</b>	<b>334.968,75</b>	<b>152.971,47</b>	<b>906.455,55</b>
		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>TOTAL</b>
<b>OESTE</b>	<b>DIX-SEPT ROSADO</b>	<b>716,77</b>	<b>213.138,18</b>	<b>575,15</b>	<b>7.997,83</b>	<b>222.427,93</b>
LESTE	TIROL	8.271,05	86.311,94	50.247,92	17.030,54	161.861,45
SUL	PONTA NEGRA	15.257,94	82.274,54	135.164,57	62.484,39	295.181,44
SUL	LAGOA NOVA	6.575,44	74.933,25	53.962,73	12.143,98	147.615,40
SUL	CANDELÁRIA	22.052,14	57.156,26	82.217,29	49.616,99	211.042,68
SUL	CAPIM MACIO	28.475,02	48.459,03	30.622,05	12.982,85	120.538,95
LESTE	AREAIA PRETA	11.329,35	41.860,44	20.718,05	25.666,39	99.574,23
NORTE	POTENGI	729,01	36.677,79	887,61	205,92	38.500,33
SUL	PETRÓPOLIS	27.616,18	32.061,49	9.094,72	394,73	69.167,12
LESTE	BARRO VERMELHO	7.826,89	28.395,90	4.029,05	23.022,25	63.274,09
SUL	PITIMBÚ	1.601,08	12.713,85	20.811,03	12.198,79	47.324,75
OESTE	PLANALTO	3.896,63	10.361,71	13.714,95	3.564,72	31.538,01
SUL	NEÓPOLIS	5.973,72	2.659,12	3.096,36	2.980,34	14.709,54
LESTE	ALECRIM	1.918,43	2.226,15	2.186,76	3.285,45	9.616,79
NORTE	IGAPÓ	69,94	1.469,27	9.181,58	190,22	10.911,01
NORTE	N. SRA. APRESENTAÇÃO	57,66	962,14	1.551,17	739,47	3.310,44
NORTE	PAJUÇARA	79,96	679,38	2.610,54	1.110,58	4.480,46
LESTE	CIDADE ALTA	264,27	560,37	1.004,65	6.201,95	8.031,24
OESTE	NAZARÉ	0,00	526,72	86,08	0,00	612,80
LESTE	LAGOA SECA	164,74	447,37	770,48	0,00	1.382,59
OESTE	QUINTAS	177,25	356,86	693,18	317,00	1.544,29
LESTE	ROCAS	161,16	316,09	1.051,40	56,26	1.584,91
LESTE	MÃE LUÍZA	340,10	280,23	372,06	0,00	992,39
OESTE	CIDADE NOVA	0,00	222,25	447,15	0,00	669,40
OESTE	CIDADE DA ESPERANÇA	1.813,52	156,00	0,00	0,00	1.969,52
SUL	NOVA DESCOBERTA	568,26	138,01	0,00	169,40	875,67
OESTE	FELIPE CAMARÃO	135,56	112,85	420,74	0,00	669,15
NORTE	REDINHA	0,00	97,30	129,12	174,40	400,82
LESTE	SANTOS REIS	0,00	83,78	485,48	0,00	569,26
LESTE	PRAIA DO MEIO	54,22	52,58	105,28	0,00	212,08
OESTE	NORDESTE	160,00	49,41	433,01	0,00	642,42
NORTE	LAGOA AZUL	0,00	0,00	65,01	0,00	65,01
NORTE	SALINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OESTE	BOM PASTOR	85,00	0,00	0,00	0,00	85,00

Fonte: SEMURB, 2010.

TABELA IV- Licenciamento/SEMURB, SERIE HISTORICA - HABITE-SE NUMERO DE UNIDADES/AREA - POR BAIRRO – 07 A 10

HABITE-SE	ANO	2007		2008		2009		2010		TOTAL GERAL	
		Bairro	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)
	<b>TOTAL</b>	<b>146.371,29</b>	<b>586</b>	<b>735.740,26</b>	<b>3.100</b>	<b>446.735,17</b>	<b>3.750</b>	<b>242.534,45</b>	<b>1.755</b>	<b>1.571.381,17</b>	<b>9.191</b>
<b>REGIÃO</b>	<b>REGIÃO LESTE</b>	<b>30.330,21</b>	<b>77</b>	<b>160.534,85</b>	<b>837</b>	<b>80.971,13</b>	<b>250</b>	<b>75.262,84</b>	<b>405</b>	<b>347.099,03</b>	<b>1.569</b>
	<b>REGIÃO OESTE</b>	<b>6.984,73</b>	<b>62</b>	<b>224.923,98</b>	<b>185</b>	<b>16.370,26</b>	<b>249</b>	<b>11.879,55</b>	<b>142</b>	<b>260.158,52</b>	<b>638</b>
	<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>936,57</b>	<b>6</b>	<b>39.885,88</b>	<b>40</b>	<b>14.425,03</b>	<b>106</b>	<b>2.420,59</b>	<b>25</b>	<b>57.668,07</b>	<b>177</b>
	<b>REGIÃO SUL</b>	<b>108.119,78</b>	<b>441</b>	<b>310.395,55</b>	<b>2.038</b>	<b>334.968,75</b>	<b>3.145</b>	<b>152.971,47</b>	<b>1.183</b>	<b>906.455,55</b>	<b>6.807</b>
LESTE	ALECRIM	1.918,43	5	2.226,15	16	2.186,76	31	3.285,45	15	9.616,79	67
LESTE	AREAIA PRETA	11.329,35	21	41.860,44	105	20.718,05	40	25.666,39	58	99.574,23	224
LESTE	BARRO VERMELHO	7.826,89	3	28.395,90	230	4.029,05	33	23.022,25	84	63.274,09	350
LESTE	CIDADE ALTA	264,27	2	560,37	3	1.004,65	16	6.201,95	135	8.031,24	156
LESTE	LAGOA SECA	164,74	1	447,37	3	770,48	4	0,00	0	1.382,59	8
LESTE	MÃE LUÍZA	340,10	2	280,23	3	372,06	4	0,00	0	992,39	9
LESTE	PRAIA DO MEIO	54,22	1	52,58	1	105,28	1	0,00	0	212,08	3
LESTE	ROCAS	161,16	2	316,09	4	1.051,40	4	56,26	2	1.584,91	12
LESTE	SANTOS REIS	0,00	0	83,78	1	485,48	5	0,00	0	569,26	6
LESTE	TIROL	8.271,05	40	86.311,94	471	50.247,92	112	17.030,54	111	161.861,45	734
NORTE	IGAPÓ	69,94	1	1.469,27	18	9.181,58	57	190,22	3	10.911,01	79
NORTE	LAGOA AZUL	0,00	0	0,00	0	65,01	1	0,00	0	65,01	1
NORTE	N. SRA.										
NORTE	APRESENTAÇÃO	57,66	1	962,14	9	1.551,17	18	739,47	8	3.310,44	36
NORTE	PAJUÇARA	79,96	1	679,38	9	2.610,54	16	1.110,58	10	4.480,46	36
NORTE	POTENGI	729,01	3	36.677,79	3	887,61	12	205,92	2	38.500,33	20
NORTE	REDINHA	0,00	0	97,30	1	129,12	2	174,40	2	400,82	5
NORTE	SALINAS	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0

HABITE- SE	ANO	2007		2008		2009		2010		TOTAL GERAL		
		Bairro	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° unidades	Área (m2)	N° de unidades
OESTE		BOM PASTOR	85,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	85,00	1
OESTE		CIDADE DA ESPERANÇA	1.813,52	2	156,00	1	0,00	0	0,00	0	1.969,52	3
OESTE		DIX-SEPT ROSADO	716,77	2	213.138,18	12	575,15	5	7.997,83	91	222.427,93	110
OESTE		FELIPE CAMARÃO	135,56	1	112,85	1	420,74	3	0,00	0	669,15	5
OESTE		NAZARÉ	0,00	0	526,72	2	86,08	1	0,00	0	612,80	3
OESTE		NORDESTE	160,00	1	49,41	1	433,01	2	0,00	0	642,42	4
OESTE		CIDADE NOVA	0,00	0	222,25	2	447,15	4	0,00	0	669,40	6
OESTE		PLANALTO	3.896,63	53	10.361,71	163	13.714,95	221	3.564,72	47	31.538,01	484
OESTE		QUINTAS	177,25	2	356,86	3	693,18	13	317,00	4	1.544,29	22
SUL		CANDELÁRIA	22.052,14	27	57.156,26	472	82.217,29	900	49.616,99	369	211.042,68	1.768
SUL		CAPIM MACIO	28.475,02	72	48.459,03	165	30.622,05	363	12.982,85	47	120.538,95	647
SUL		LAGOA NOVA	6.575,44	28	74.933,25	214	53.962,73	311	12.143,98	45	147.615,40	598
SUL		NEÓPOLIS	5.973,72	72	2.659,12	12	3.096,36	14	2.980,34	25	14.709,54	123
SUL		NOVA DESCOBERTA	568,26	1	138,01	1	0,00	0	169,40	1	875,67	3
SUL		PETRÓPOLIS	27.616,18	74	32.061,49	230	9.094,72	33	394,73	1	69.167,12	338
SUL		PITIMBÚ	1.601,08	9	12.713,85	25	20.811,03	204	12.198,79	202	47.324,75	440
SUL		PONTA NEGRA	15.257,94	158	82.274,54	919	135.164,57	1.320	62.484,39	493	295.181,44	2.890

Fonte: SEMURB, 2010.

**TABELA VI- Licenciamento/SEMURB, HABITE-SE NUMERO DE UNIDADES/AREA - POR BAIRRO, PERIODO ACUMULADO 2007 - 2010**

REGIÃO	BAIRRO	N° DE HABITE-SE	ÁREA CONSTRUÍDA	Participação das Regiões e dos Bairros em relação ao TOTAL HABITE-SE / m2	% Acumulado	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO RESIDENCIAL	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO NÃO RESIDENCIAL	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO MISTO
<b>TOTAL</b>		<b>1011</b>	<b>1.571.381,17</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>783.881,71</b>	<b>589.843,44</b>	<b>197.339,03</b>
<b>TOTAL - SUL</b>		<b>479</b>	<b>906.455,55</b>	<b>57,69</b>	<b>-</b>	<b>493.960,42</b>	<b>267.970,35</b>	<b>144.524,78</b>
<b>TOTAL - LESTE</b>		<b>170</b>	<b>347.099,03</b>	<b>22,09</b>	<b>79,77</b>	<b>232.733,77</b>	<b>69.093,24</b>	<b>45.272,02</b>
<b>TOTAL - OESTE</b>		<b>229</b>	<b>260.158,52</b>	<b>16,56</b>	<b>96,33</b>	<b>46.055,99</b>	<b>213.753,49</b>	<b>349,04</b>
<b>TOTAL - NORTE</b>		<b>80</b>	<b>57.668,07</b>	<b>3,67</b>	<b>100,00</b>	<b>11.448,52</b>	<b>39.026,36</b>	<b>7.193,19</b>
SUL	PONTA NEGRA	112	295.181,44	<b>18,78</b>	-	91.681,54	141.315,97	62183,93
OESTE	DIX-SEPT ROSADO	20	222.427,93	<b>14,15</b>	<b>32,94</b>	10.524,27	211.554,62	349,04
SUL	CANDELÁRIA	81	211.042,68	<b>13,43</b>	<b>46,37</b>	175.625,96	35.143,58	273,14
LESTE	TIROL	42	161.861,45	<b>10,30</b>	<b>56,67</b>	81.906,14	49.741,46	30.213,85
SUL	LAGOA NOVA	76	147.615,40	<b>9,39</b>	<b>66,06</b>	88.672,22	22.953,00	35.990,18
SUL	CAPIM MACIO	62	120.538,95	<b>7,67</b>	<b>73,74</b>	44.769,09	39.768,71	36001,15
LESTE	AREIA PRETA	13	99.574,23	<b>6,34</b>	<b>80,07</b>	99.574,23	0,00	0,00
SUL	PETRÓPOLIS	20	69.167,12	<b>4,40</b>	<b>84,47</b>	47.428,32	17.686,90	4051,9
LESTE	BARRO VERMELHO	18	63.274,09	<b>4,03</b>	<b>88,50</b>	41.924,99	7.742,60	13.606,50
SUL	PITIMBÚ	66	47.324,75	<b>3,01</b>	<b>91,51</b>	30.884,61	10.415,66	6024,48
NORTE	POTENGI	12	38.500,33	<b>2,45</b>	<b>93,96</b>	1.055,71	37.444,62	0,00
OESTE	PLANALTO	188	31.538,01	<b>2,01</b>	<b>95,97</b>	31.538,01	0,00	0,00
SUL	NEÓPOLIS	43	14.709,54	<b>0,94</b>	<b>96,91</b>	14.023,01	686,53	0,00
NORTE	IGAPÓ	50	10.911,01	<b>0,69</b>	<b>97,60</b>	3.539,32	178,50	7.193,19
LESTE	ALECRIM	54	9.616,79	<b>0,61</b>	<b>98,21</b>	3.983,62	4.636,50	996,67

REGIÃO	BAIRRO	Nº DE HABITE-SE	ÁREA COSTRUÍDA	Participação das Regiões e dos Bairros em relação ao TOTAL HABITE-SE / m2	% Acumulado	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO RESIDENCIAL	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO NÃO RESIDENCIAL	ÁREA CONSTRUÍDA POR USO MISTO
LESTE	CIDADE ALTA	15	8.031,24	0,51	98,72	832,69	6.743,55	455,00
NORTE	PAJUÇARA	25	4.480,46	0,29	99,01	3.317,22	1.163,24	0,00
NORTE	N. SRA. APRESENTAÇÃO	36	3.310,44	0,21	99,22	3.070,44	240,00	0,00
OESTE	CIDADE DA ESPERANÇA	3	1.969,52	0,13	99,34	156,00	1.813,52	0,00
LESTE	ROCAS	2	1.584,91	0,10	99,45	1.584,91	0,00	0,00
OESTE	QUINTAS	22	1.544,29	0,10	99,54	1.544,29	0,00	0,00
LESTE	LAGOA SECA	8	1.382,59	0,09	99,63	1.153,46	229,13	0,00
LESTE	MÃE LUIZA	8	992,39	0,06	99,69	992,39	0,00	0,00
SUL	NOVA DESCOBERTA	3	875,67	0,06	99,75	875,67	0,00	0,00
OESTE	NOVA CIDADE	5	669,40	0,04	99,79	669,40	0,00	0,00
OESTE	FELIPE CAMARÃO	5	669,15	0,04	99,84	669,15	0,00	0,00
OESTE	NORDESTE	4	642,42	0,04	99,88	642,42	0,00	0,00
OESTE	NAZARÉ	3	612,80	0,04	99,92	227,45	385,35	0,00
LESTE	SANTOS REIS	5	569,26	0,04	99,95	569,26	0,00	0,00
NORTE	REDINHA	5	400,82	0,03	99,98	400,82	0,00	0,00
LESTE	PRAIA DO MEIO	3	212,08	0,01	99,99	212,08	0,00	0,00
OESTE	BOM PASTOR	1	85,00	0,01	100,00	85,00	0,00	0,00
NORTE	LAGOA AZUL	1	65,01	0,00	100,00	65,01	0,00	0,00
NORTE	SALINAS	0	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00

LAGOA NOVA O USO NÃO RESIDENCIAL INCLUI ATIVIDADES INSTITUCIONAIS (12.304,26M2 EM 2 UNIDADES - escolas e 1 Dep. da polícia Federal). PAJUÇARA O NÃO RESIDENCIAL É UM TEMPLO RELIGIOSO. TIROL O USO NÃO RESIDENCIAL INCLUI 8 UNIDADES DE ESCOLA COM O TOTAL DE 22.061,5M2. Fonte: SEMURB, 2010.

**TABELA VII- Licenciamento/SEMURB, HABITE-SE NUMERO DE UNIDADES POR USO - POR BAIRRO, PERIODO ACUMULADO 2007 - 2010**

REGIÃO	BAIRRO	NÚMERO DE UNIDADES	Participação das Regiões e dos Bairros em relação ao TOTAL HABITE-SE / número de unidade	% Acumulado	NÚMERO DE UNIDADES POR USO RESIDENCIAL	NÚMERO DE UNIDADES POR USO NÃO RESIDENCIAL	NÚMERO DE UNIDADES POR USO MISTO
<b>TOTAL</b>		<b>9.191</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>5.091</b>	<b>2.802</b>	<b>1.298</b>
<b>TOTAL - SUL</b>		<b>6.807</b>	<b>74,06</b>	<b>-</b>	<b>3.263</b>	<b>2.553</b>	<b>991</b>
<b>TOTAL - LESTE</b>		<b>1.569</b>	<b>17,07</b>	<b>91,13</b>	<b>1.059</b>	<b>235</b>	<b>275</b>
<b>TOTAL - OESTE</b>		<b>638</b>	<b>6,94</b>	<b>98,07</b>	<b>630</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL - NORTE</b>		<b>177</b>	<b>1,93</b>	<b>100,00</b>	<b>139</b>	<b>8</b>	<b>30</b>
SUL	PONTA NEGRA	2.890	31,44	-	423	1.823	644
OESTE	DIX-SEPT ROSADO	110	1,20	<b>32,64</b>	105	166	2
SUL	CANDELÁRIA	1.769	19,25	<b>51,89</b>	1.601	13	140
LESTE	TIROL	734	7,99	<b>59,87</b>	493	354	95
SUL	LAGOA NOVA	598	6,51	<b>66,38</b>	445	188	30
SUL	CAPIM MACIO	647	7,04	<b>73,42</b>	198	7	80
LESTE	AREIA PRETA	224	2,44	<b>75,86</b>	224	2	0
SUL	PETRÓPOLIS	338	3,68	<b>79,53</b>	120	0	0
LESTE	BARRO VERMELHO	350	3,81	<b>83,34</b>	254	3	2
SUL	PITIMBÚ	440	4,79	<b>88,13</b>	353	0	0
NORTE	POTENGI	20	0,22	<b>88,35</b>	15	2	0
OESTE	PLANALTO	484	5,27	<b>93,61</b>	484	0	0
SUL	NEÓPOLIS	123	1,34	<b>94,95</b>	121	0	0
NORTE	IGAPÓ	79	0,86	<b>95,81</b>	48	0	0

REGIÃO	BAIRRO	NÚMERO DE UNIDADES	Participação das Regiões e dos Bairros em relação ao TOTAL HABITASE / número de unidade	% Acumulado	NÚMERO DE UNIDADES POR USO RESIDENCIAL	NÚMERO DE UNIDADES POR USO NÃO RESIDENCIAL	NÚMERO DE UNIDADES POR USO MISTO
LESTE	ALECRIM	67	0,73	<b>96,54</b>	46	0	0
LESTE	CIDADE ALTA	156	1,70	<b>98,24</b>	5	1	0
NORTE	PAJUÇARA	36	0,39	<b>98,63</b>	35	0	0
NORTE	N. SRA. APRESENTAÇÃO	36	0,39	<b>99,02</b>	35	5	0
OESTE	CIDADE DA ESPERANÇA	3	0,03	<b>99,05</b>	1	1	30
LESTE	ROCAS	12	0,13	<b>99,18</b>	12	1	0
OESTE	QUINTAS	22	0,24	<b>99,42</b>	22	1	0
LESTE	LAGOA SECA	8	0,09	<b>99,51</b>	7	0	0
LESTE	MÃE LUIZA	9	0,10	<b>99,61</b>	9	0	0
SUL	NOVA DESCOBERTA	3	0,03	<b>99,64</b>	3	0	0
OESTE	NOVA CIDADE	6	0,07	<b>99,71</b>	6	79	162
OESTE	FELIPE CAMARÃO	5	0,05	<b>99,76</b>	5	0	0
OESTE	NORDESTE	4	0,04	<b>99,80</b>	4	4	92
OESTE	NAZARÉ	3	0,03	<b>99,84</b>	2	9	12
LESTE	SANTOS REIS	6	0,07	<b>99,90</b>	6	142	9
NORTE	REDINHA	5	0,05	<b>99,96</b>	5	0	0
LESTE	PRAIA DO MEIO	3	0,03	<b>99,99</b>	3	1	0
OESTE	BOM PASTOR	1	0,01	<b>100,00</b>	1	0	0
NORTE	LAGOA AZUL	1	0,01	<b>100,01</b>	1	0	0
NORTE	SALINAS	0	0,00	<b>100,01</b>	0	0	0

Notas: LAGOA NOVA O USO NÃO RESIDENCIAL INCLUI ATIVIDADES INSTITUCIONAIS (12.304,26M2 EM 2 UNIDADES - escolas e 1 Dep. da polícia Federal). PAJUÇARA O NÃO RESIDENCIAL É UM TEMPLO RELIGIOSO. TIROL O USO NÃO RESIDENCIAL INCLUI 8 UNIDADES DE ESCOLA COM O TOTAL DE 22.061,5M2. Fonte: SEMURB, 2010.