



SL18 - ESTATUTO DA CIDADE E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: BALANÇOS, PESQUISAS E EXPERIÊNCIAS MUNICIPAIS DE REGULAMENTAÇÃO E APLICAÇÃO.

Coordenador: Luiz Antonio Nigro Falcoski (PPGEU-UFSCar)

Expositores: Frederico Rosa Borges de Holanda (FAU-UnB)
Renato Cymbalista (Instituto Polis)
Rosana Denaldi (Prefeitura de Santo André)
Nabil Bonduki (FAU USP e Ex-Vereador de São Paulo)
Ricardo de Sousa Moretti (UFABC)

Tendo em vista os resultados e repercussão havida com a realização do Seminário Solo Criado-Balanços e Perspectivas, coordenado pelo Inst. Polis, FAUUSP, FAU-Mackenzie e Inst. Lincoln em 2005, e considerando o assunto ainda atual e emergente pelo fato que as informações municipais sobre o assunto continuam insuficientes e por essa razão as pesquisas necessitam novos aprofundamentos, propõe-se a realização de uma Sessão Técnica no XII ENA a ser realizado em Belém-PA em maio de 2007.

Os planos diretores aprovados após o advento do Estatuto da Cidade, vêm introduzindo o conceito de SOLO CRIADO para cobrança de outorga onerosa do direito de construir. Segundo DORNELAS (2003) "o Solo Criado é toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado, sendo sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido; acima desse coeficiente, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei dispuser". Ainda, segundo o mesmo autor "o Solo Criado é um instrumento jurídico, que possibilita a redistribuição das mais-valias do processo de urbanização, devendo ser implementado de acordo com o estabelecido no Plano Diretor Municipal (com lei específica), observando o prescrito no Estatuto da Cidade."

O solo criado define-se também como um dispositivo ou regime urbanístico a ser aplicado sobre processos de reestruturação urbana, sujeitos a transformação com reparcelamento do solo e reedificação simultânea, com aumento do potencial construtivo e densidades. Quando o proprietário deseja construir acima do CA-Coefficiente de Aproveitamento ou de Edificabilidade único, ou CA de zona específica, fica assegurado mediante aferição dos impactos, através dos instrumentos citados, e conseqüente pagamento ao poder público.

O instrumento jurídico - Solo Criado - foi lançado pela primeira vez, como um novo princípio de reforma normativa e controle do uso do solo, em setembro de 1975 através de alguns pesquisadores vinculados ao CEPAM-Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal (Azevedo Neto, Moreira Lima, De Ambrosio, Nogueira Filho, 1975). Após um ano de seu lançamento, em dezembro de 1976, houve um seminário técnico promovido pela Fundação Faria Lima sobre os aspectos jurídicos do Solo Criado no município de Embu na Grande São Paulo, introduzindo um documento que foi conhecido como "Carta do Embu", que faz uma série de considerações sobre problemas relacionados ao controle do uso do solo urbano bem como estabelece alguns princípios e conclusões tendo em vista a constitucionalidade do Solo Criado. Após o lançamento desta carta de princípios, o instituto do Solo Criado foi implantado pela primeira vez no Brasil através do Plano de Desenvolvimento Integrado do Município de São Bernardo do Campo da Grande São Paulo, cuja lei foi aprovada em janeiro de 1977. Nesta Lei em seu artigo 30-seção II, estabelece o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 1 (um), sendo permitido exceder este índice até os limites fixados no regime urbanístico, mediante pagamento ao poder público da importância equivalente a 50%(cinquenta por cento) de valor do lançamento fiscal do metro quadrado do terreno objeto da construção, calculada mediante a aplicação da



seguinte fórmula : $I=0,5(Ac-At) Vv$, sendo que "I" representa o valor a ser pago na moeda corrente.

Atualmente , vários municípios vem introduzindo algumas propostas normativas com pequenas variações de sua concepção original, e de fórmulas específicas de cálculo do valor do instrumento jurídico em referência no processo de elaboração ou revisão de seus Planos Diretores Municipais.