



## RESUMO

# A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ENQUANTO INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA E A POSSÍVEL LIMITAÇÃO DESPROPORCIONAL

**AUTOR PRINCIPAL:**

Joseanne do Amaral Wirttmann

**E-MAIL:**

josy.wittmann@hotmail.com

**TRABALHO VINCULADO À BOLSA DE IC::**

Não

**CO-AUTORES:**

Adriana Fasolo Pilati Scheleder

**ORIENTADOR:**

Adriana Fasolo Pilati Scheleder

**ÁREA:**

Ciências Humanas, Sociais Aplicadas, Letras e Artes

**ÁREA DO CONHECIMENTO DO CNPQ:**

6.01.00.00-1

**UNIVERSIDADE:**

Universidade de Passo Fundo

**INTRODUÇÃO:**

Este estudo tem por foco analisar se a outorga onerosa do direito de construir enquanto instrumento de política urbana, implica em limitação desproporcional. Ao Estatuto da Cidade é atribuída uma denotação generalista, acerca de políticas urbanas, necessitando de normas que regularizem vários aspectos específicos para a aplicabilidade concreta de vários institutos, bem como outros que visem a gestão urbana-municipal. Destaca-se que a Lei n. 10.257/2001 aborda questões inerentes as questões da Política Urbana, contemplando uma série de instrumentos legais que devem ser utilizados para se conseguir atingir os objetivos propostos. Dentre os quais se centram conceituar propriedade com base no princípio da função social; verificar o que regula o plano diretor em relação a outorga onerosa e o direito de construir; relacionar os requisitos teóricos básicos vinculados a infraestrutura e densidade urbana, e por fim, examinar a outorga onerosa e a transferência do direito de construir.

**METODOLOGIA:**

A presente pesquisa está vinculado ao Grupo de Pesquisa Direito Civil e Constituição. O método de abordagem utilizado foi o dedutivo, através da análise de textos do geral para o particular, utilizando-o como forma de reflexão, para análise dos textos legais. O procedimento foi de pesquisa bibliográfica, a qual possibilitou a execução do presente trabalho, pois utilizou-se obras nacionais, jurisprudências, revistas, legislação, periódicos e artigos pertinentes ao tema.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES:

A existência de normas urbanísticas representa um limitador ao direito de construir, esse entendimento se faz com base na outorga onerosa do direito de construir enquanto instrumento de gestão e controle da ocupação e do uso do solo urbano, o qual tem por base o princípio da função social. Esse princípio vincula-se aos fins da propriedade, os quais devem estar de acordo com as exigências do bem comum, ou seja, o proprietário além dos poderes inerentes a sua condição de proprietário, possui direitos e deveres na mesma proporção. Assim, cabe ao hermenêuta garantir, com base nas normas constitucionais que a função social seja aplicada pelo proprietário de forma que o mesmo possa garantir o seu direito de uso, gozo, fruição e disposição do bem. Cabe ao Município definir em seu âmbito territorial qual será o coeficiente de aproveitamento de seus imóveis. Para tanto, poderão os municípios dividir sua superfície em áreas, delimitando em seu Plano Diretor os coeficientes mínimo, básico e máximo de aproveitamento dos terrenos. O coeficiente mínimo corresponde ao mínimo de área edificável, exigida em determinada região da cidade, para que o imóvel cumpra sua função social, artigo 5º, § 1º, da Lei 10.257/01. O coeficiente básico é o percentual de área que o proprietário pode construir sem que, por isso, tenha que pagar ao poder público. Já o coeficiente máximo define o máximo da capacidade de construção que aquela área suporta sem prejudicar a qualidade de vida de seus habitantes. O coeficiente de aproveitamento básico deve ser estabelecido de forma a acomodar a maior parte da produção das edificações da cidade, variando, portanto de cidade para cidade. Por exemplo, o coeficiente de aproveitamento básico a ser adotado poderá ser 1 (um), se a maior parte das edificações existentes se enquadrarem nesse índice. Alternativamente ao estabelecimento de um coeficiente básico se pode estabelecer uma densidade básica (expressa em habitantes por hectare ou por metro quadrado)

## CONCLUSÃO:

A função social da propriedade constitucionalmente mudou o próprio conceito jurídico de propriedade, passando a conter como elemento intrínseco, de existência, o atendimento do princípio. A propriedade só preenche suas funções essenciais, prescritas pela ordem de funcionamento, quando vinculada as instituições jurídicas que lhes são complementares.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

DOWBOR, Ladislau. O que é poder Local. São Paulo: Brasiliense, 1994.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. (Coord.). Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10.07.2001, comentários. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

SANTIN, Janaína Rigo; MARANGON, Elizete Gonçalves. O Estatuto da Cidade e os Instrumentos de Política Urbana para Proteção do Patrimônio Histórico: outorga onerosa e transferência do direito de construir. História, v. 27, n. 2, p. 89-109, São Paulo, 2008.

---

Assinatura do aluno

---

Assinatura do orientador