

CADERNOS DE PLANEJAMENTO E PROJETOS URBANOS DE FLORIANÓPOLIS



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CARTILHA EXPLICATIVA

SMPIU

Nº 1 | ABRIL 2024

CIDADE E PLANEJAMENTO

Florianópolis é uma cidade em constante crescimento, e essa evolução é bem-vinda. No entanto, é evidente que nosso desenvolvimento seja planejado e equilibrado para garantir a qualidade de vida de toda a população.

Nosso município enfrenta desafios significativos em áreas como mobilidade urbana, infraestrutura de lazer público, habitação social, e a gestão de ocupações irregulares. Além disso, muitos moradores enfrentam diariamente a necessidade de percorrer longas distâncias para atender às suas atividades, enquanto outros se veem induzidos a buscar moradias irregulares devido aos altos preços dos imóveis.

O Plano Diretor é a ferramenta chave para enfrentar esses desafios e alinhar nosso crescimento urbano com as necessidades de nossa população. Em 2022, uma revisão abrangente do Plano Diretor de Florianópolis foi realizada, com a valiosa participação de diversos setores da sociedade. Este processo foi um grande passo em direção a uma cidade mais inclusiva, inteligente e democrática.

O novo Plano Diretor visa promover o desenvolvimento de bairros completos que atendam às necessidades de seus moradores, oferecendo soluções para a mobilidade, e também garantindo o acesso a áreas de lazer públicas de qualidade, abordando questões cruciais da cidade de maneira mais eficaz.

TOPÁZIO SILVEIRA NETO
PREFEITO DE FLORIANÓPOLIS

PLANO DIRETOR E GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor que estava vigente antes da revisão de 2023, apesar de estar norteado por conceitos e diretrizes muito pertinentes, falhava na aplicação dos seus instrumentos e regramentos. Na prática, vimos derivar dele, ainda que não somente, consequências negativas na ocupação do território. Desde 2014, contrariando as boas práticas de sustentabilidade e inclusão, temos acrescido população sem a mediação de um modelo de cidade adequado. Foi imposta uma cidade espalhada, de baixa densidade que consome de forma voraz o território, aumenta o preço da terra, expulsa cidadãos para áreas ambientalmente frágeis ou para outras cidades da metrópole, impõe custos exorbitantes para os serviços e para a implantação das infraestruturas, não estimula o desenvolvimento das atividades e serviços nos bairros e impõe o deslocamento pendular diário das pessoas.

A forma de ocupação urbana dispersa que tem sido predominante em Florianópolis gera descontentamentos em relação ao crescimento populacional da cidade, que acaba associando isso aos prejuízos urbanos mencionados. Mas o problema não mora aí, e sim no modelo de cidade que estamos almejando. A revisão do Plano se realizou com a intenção de promover outro modelo de cidade, fomentando centralidades e a formação de bairros completos políticas para uma mobilidade urbana sustentável, valorização do espaço público, miscigenação de usos e classes sociais e caminhos para uma política habitacional inclusiva. Para tanto, busca aproximar as normas das realidades socioterritoriais da cidade.

Foram apresentados, com a revisão, um conjunto de ferramentas que abrem caminho para essa outra cidade, que devem contar com esforços regulatórios posteriores, compromisso da gestão política e técnica e monitoramento social para que se efetivem de acordo com os princípios e diretrizes colocados.

Há a necessidade de um contínuo acompanhamento e evolução do Plano Diretor, sempre na busca de uma norma concisa e mais efetiva que não seja uma das barreiras de uma cidade para todos.

MICHEL DE ANDRADO MITTMANN
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SOBRE ESTA CARTILHA

Florianópolis é uma cidade em constante crescimento, e essa evolução é bem-vinda. No entanto, é evidente que nosso desenvolvimento seja planejado e equilibrado para garantir a qualidade de vida de toda a população.

Nosso município enfrenta desafios significativos em áreas como mobilidade urbana, infraestrutura de lazer público, habitação social, e a gestão de ocupações irregulares. Além disso, muitos moradores enfrentam diariamente a necessidade de percorrer longas distâncias para atender às suas atividades, enquanto outros se veem induzidos a buscar moradias irregulares devido aos altos preços dos imóveis.

O Plano Diretor é a ferramenta chave para enfrentar esses desafios e alinhar nosso crescimento urbano com as necessidades de nossa população. Em 2022, uma revisão abrangente do Plano Diretor de Florianópolis foi realizada, com a valiosa participação de diversos setores da sociedade. Este processo foi um grande passo em direção a uma cidade mais inclusiva, inteligente e democrática.

O novo Plano Diretor visa promover o desenvolvimento de bairros completos que atendam às necessidades de seus moradores, oferecendo soluções para a mobilidade, e também garantindo o acesso a áreas de lazer públicas de qualidade, abordando questões cruciais da cidade de maneira mais eficaz.

KALIU TEIXEIRA

SUPERINTENDENTE DE PLANEJAMENTO E
GESTÃO TERRITORIAL

EQUIPE DE EDIÇÃO DA CARTILHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA

GESTORES

Michel Mittmann; Kaliu Teixeira; Julia Ceccon Ortolani; Gabriela Peglow

EQUIPE TÉCNICA

Elisa de O. Beck; Maíra M. Maciorowski; Maria Tereza A. Falcão; Pedro J. Castelhana

ACADÊMICOS DE ARQUITETURA E URBANISMO

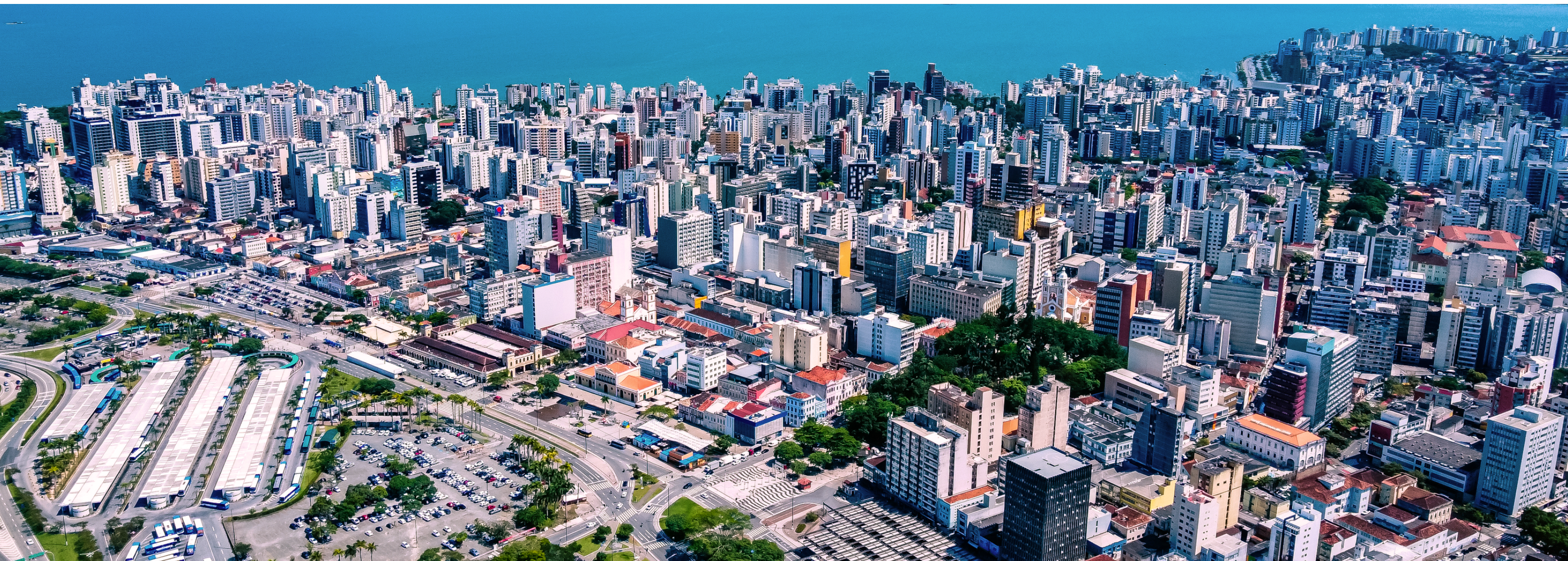
Chiara Giambelli; Yasmin S. Cunegatto;



INTRODUÇÃO..... 8
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR10
DESTINAÇÃO DOS VALORES CAPTURADOS.....14
APLICAÇÃO EM FLORIANÓPOLIS.....16
LEI FÓRMULA E ENQUADRAMENTOS14
FÓRMULA DA PGURB.....20
PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA FINS URBANÍSTICOS24
OBTENÇÃO DE INFORMAÇÕES DA PGURB.....26



INTRODUÇÃO



A **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)** é um instrumento urbanístico previsto no **Estatuto da Cidade Lei Federal 10.257** de 2001, que regulamenta a Política Urbana prevista nos Art. 182 e 183 da **Constituição Federal**.

No âmbito municipal a OODC está estabelecida pelo Art. 259 do Plano Diretor de Florianópolis - **Lei Complementar Municipal 482, de 2014**.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DA POLÍTICA URBANA ARTIGO 182

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

ESTATUTO DA CIDADE LEI 10.257 DE 2001 DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ARTIGO 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.

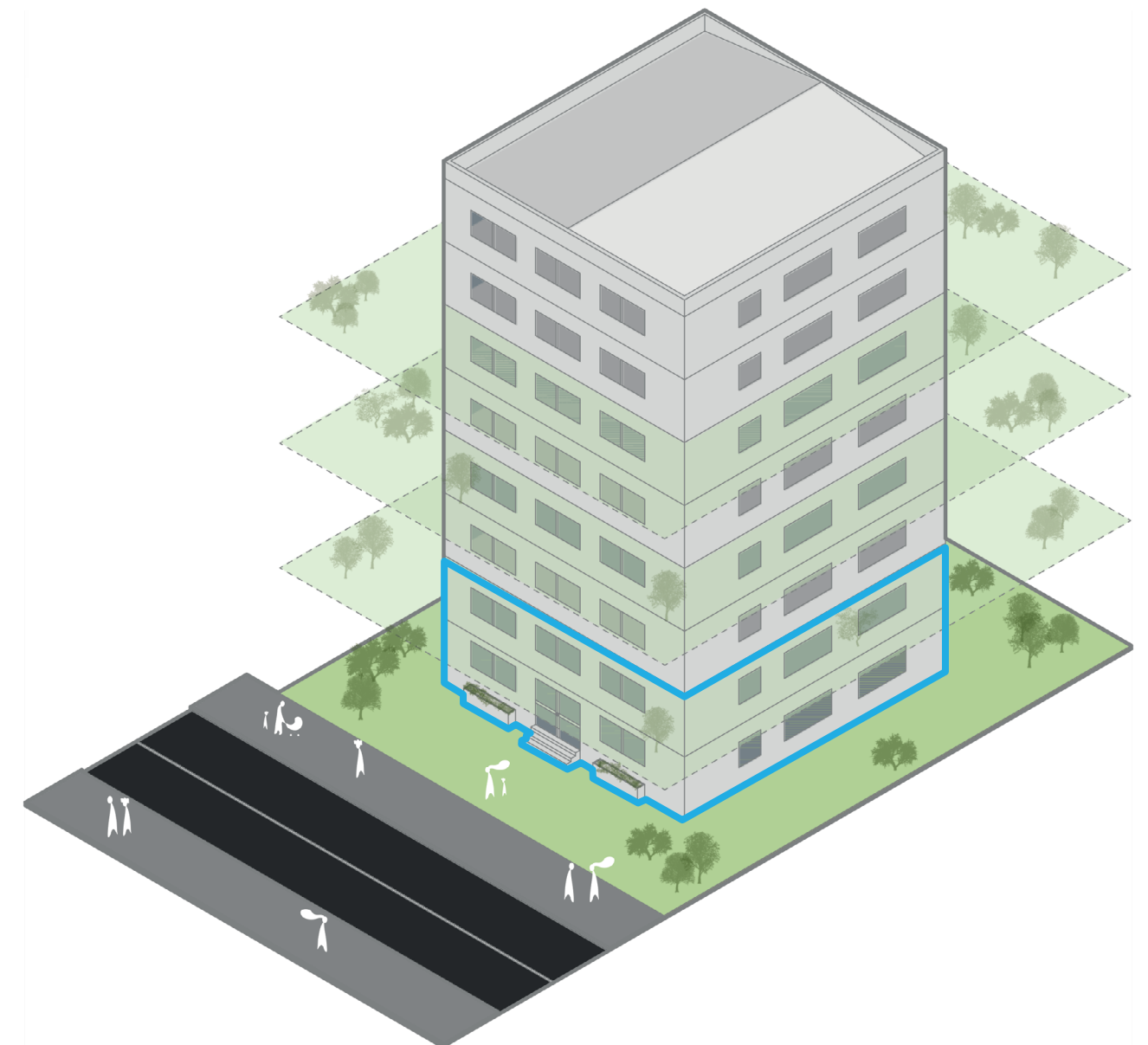
PLANO DIRETOR FLORIANÓPOLIS LCM 482 DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ARTIGO 259

A outorga onerosa do direito de construir é a contrapartida devida ao Município pela aquisição do direito de edificar, de acordo com os limites estabelecidos pela tabela de limites de ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, acima do coeficiente de aproveitamento básico igual a um.

Embora tenha sido regulamentado nacionalmente pelo Estatuto da Cidade em 2001, este instrumento é derivado do conceito de **Solo Criado**, concebido na década de 70, através do qual a criação de um potencial construtivo adicional àquele permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico, cria-se um Terreno Virtual acima do existente - o Solo Criado.

O subsolo, o espaço aéreo e as paisagens correspondentes aos lotes privados constituem bens comuns de todos, cujo uso poderá ser atribuído a particulares, mediante concessão de acréscimo de área edificável, através da aplicação de Outorga Onerosa de forma que esses valores sejam usufruídos pela coletividade como um todo, através da aplicação dos recursos obtidos pela prefeitura nas finalidades previstas no Estatuto da Cidade.

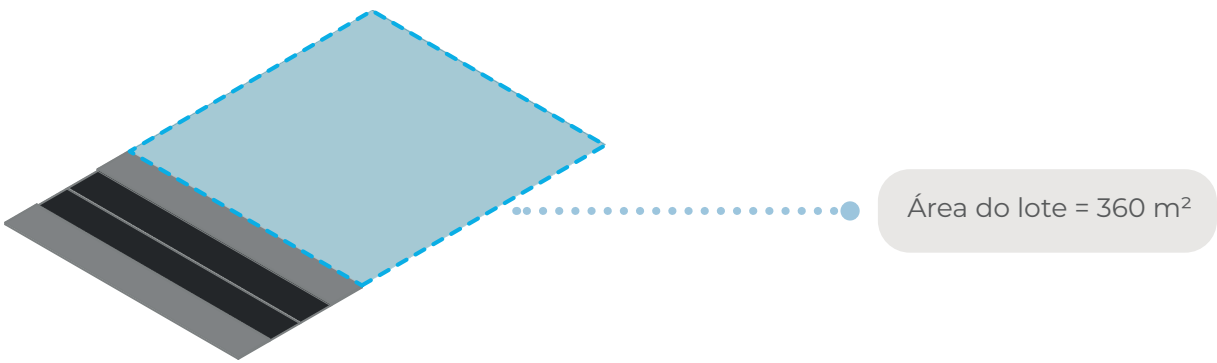
A imagem abaixo ilustra o potencial construtivo de um terreno exemplificativo, tendo definido o seu coeficiente de aproveitamento básico de 1 (1x a área do terreno) e máximo de 4 (4x a área do terreno), o que significa dizer que **foram criados 3 solos adicionais**, ou seja, um potencial construtivo adicional (e passível de outorga) de 3x a área do terreno.



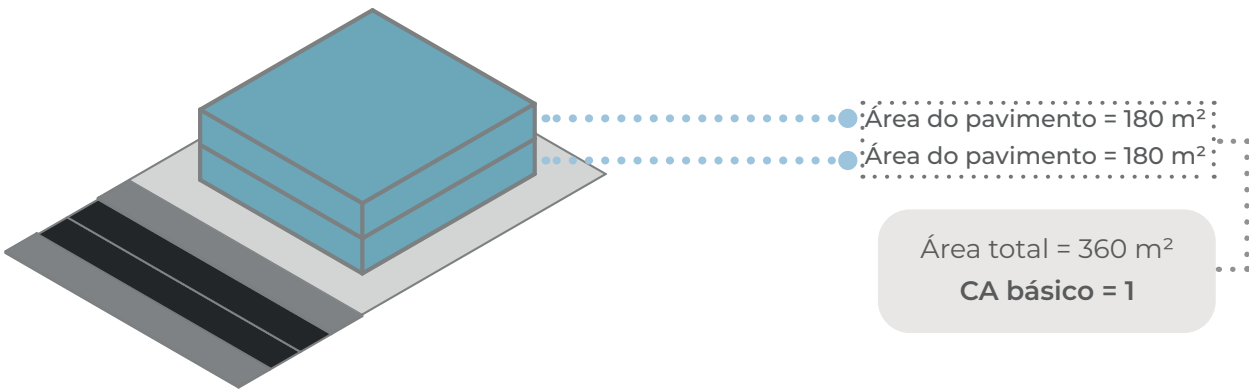
A **OODC é uma Contrapartida, e não um tributo**: O pagamento da Outorga Onerosa é vinculado à utilização concreta do benefício, ou seja, à solicitação de realização de uma construção que ultrapasse o CA básico. Assim, o que se paga é uma contrapartida, por uma utilização facultativa de aproveitamento superior ao CA básico, e na medida deste aproveitamento. Os direitos de construção adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, no entanto, quando o Poder Público, inadvertidamente, deixa de fazer a correta valoração da concessão desse direito, ele acaba por ser absorvido pelo proprietário.

O município de Florianópolis estabelece o **Coefficiente de Aproveitamento (CA) básico de "1"** como sendo o direito individual de edificar sobre cada lote particular, ou seja, cada lote possui potencial construtivo igual à área do terreno, sendo este potencial padronizado para todas as macroáreas de uso urbano municipais. Abaixo seguem exemplos com valores hipotéticos.

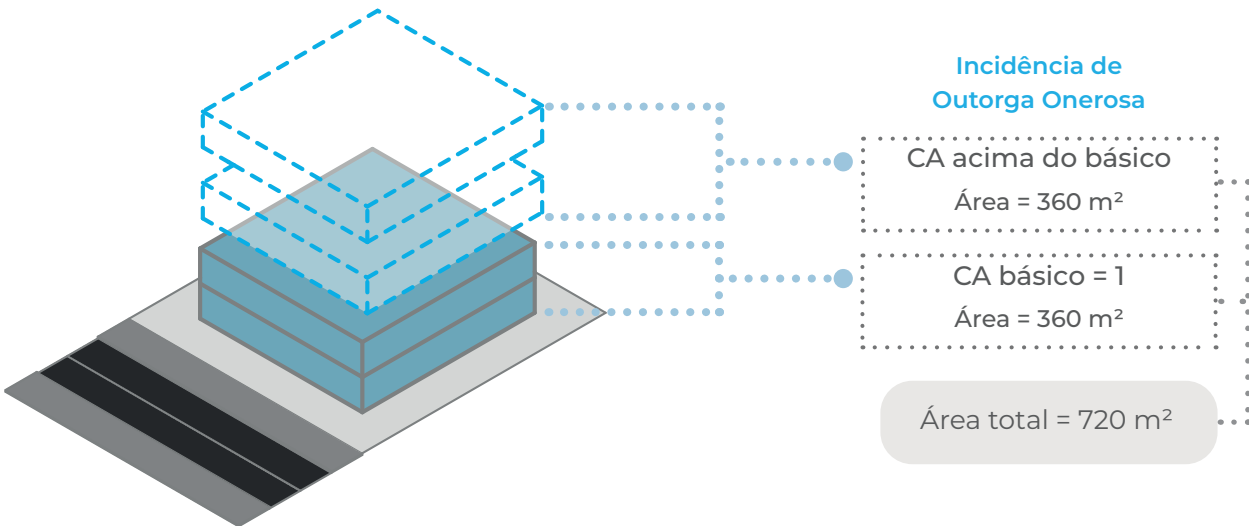
LOTE



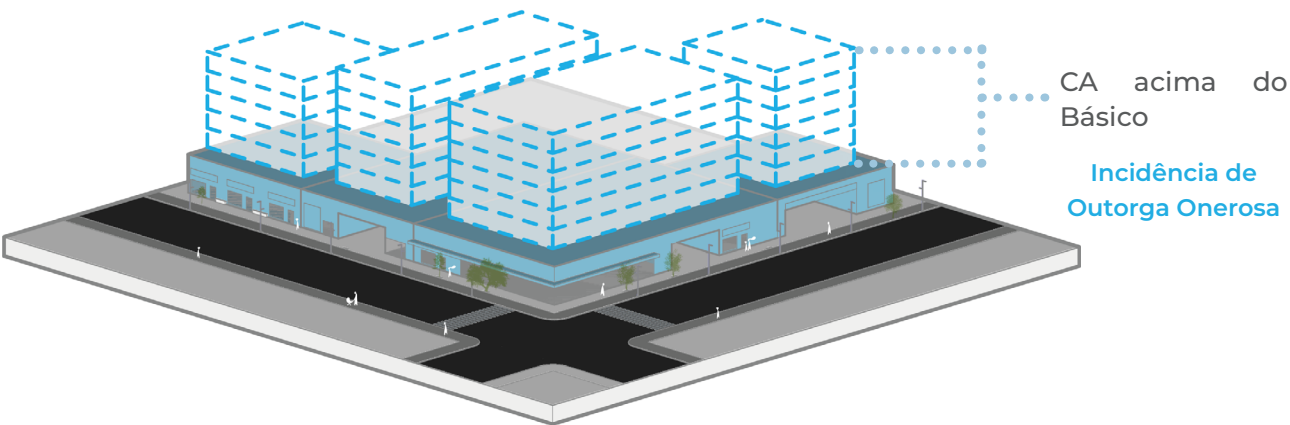
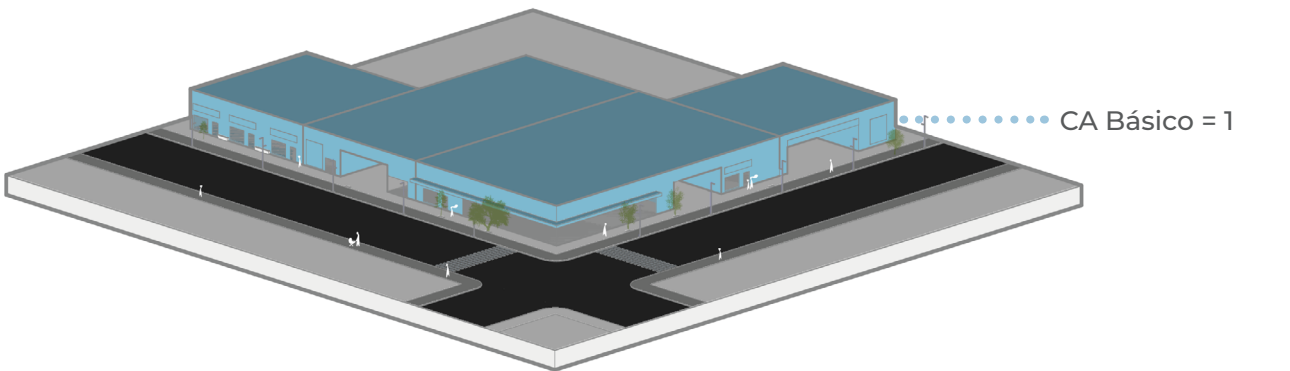
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO IGUAL A UM



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ACIMA DE UM



A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a contrapartida devida ao município pela aquisição do direito de edificar acima do CA básico, obedecidos os limites estabelecidos pelo planejamento urbano dispostos na **Tabela de Limites de Ocupação**.



Assim, a **OODC** é a captura pública de parte da valorização da terra vinda da regulamentação urbanística que concede potencial construtivo adicional e que deve ser convertida em **melhorias para a comunidade como um todo**.



1.2.3.4

DESTINAÇÃO DOS VALORES CAPTURADOS



APLICAÇÃO EM FLORIANÓPOLIS

A **aplicação da OODC** visa a captura pública de parte da valorização da terra oriunda da regulamentação urbanística que concede potencial construtivo superior ao CA básico, de forma que esses valores sejam usufruídos pela coletividade como um todo, através da aplicação dos recursos obtidos pela prefeitura nas finalidades previstas no Estatuto da Cidade, como:



Programas e projetos habitacionais de interesse social;



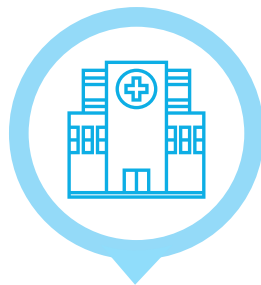
Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



Regularização fundiária;



Constituição de reserva fundiária;



Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;



Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



Os recursos provenientes da outorga onerosa deverão ter destinação superior a 50% do total vinculada ao seu distrito administrativo onde está localizado o empreendimento.

DESTINAÇÃO DOS VALORES CAPTURADOS

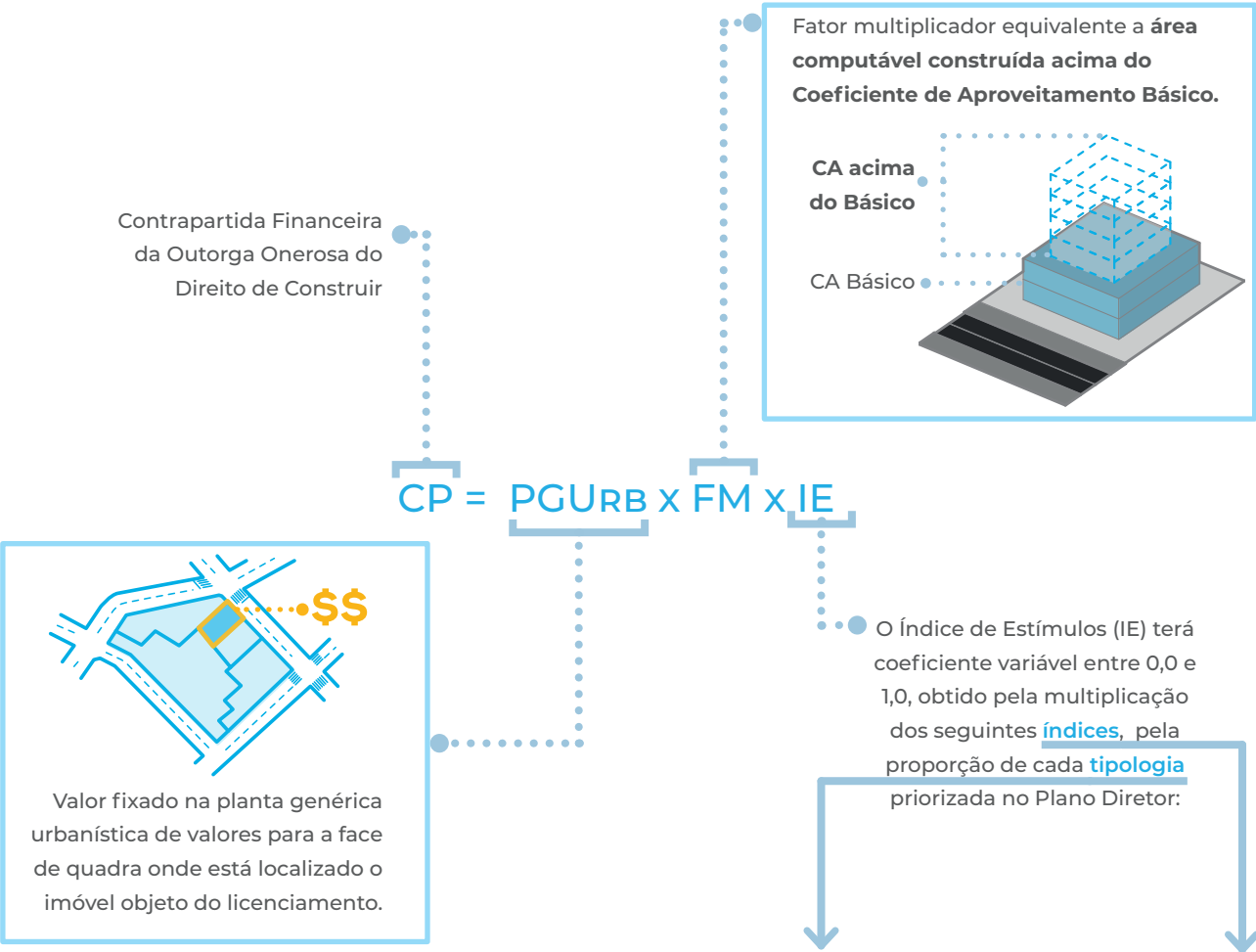


1.2.3.4

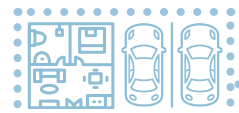
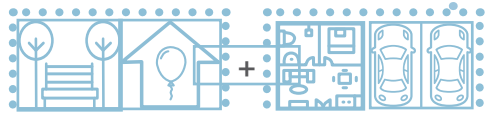
LEI, FÓRMULA E ENQUADRAMENTOS



A regulamentação da aplicação da OODC no município foi detalhada na **Lei Complementar 755/23 e nos decretos municipais 25.887/23 e 25.888/23** com a definição da fórmula de cálculo da contrapartida financeira, a concessão de isenção ou descontos, seus enquadramentos e a **Planta Genérica de Valores para fins Urbanísticos (PGUrb)**.



Programa Habitacional	Enquadramento	Coeficiente do IE
 Habitação de baixa renda - HBR	Deverá atender os critérios estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela política habitacional.	0
 Habitação de mercado popular - HMP	Deverá atender os critérios estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela política habitacional.	0
 Habitação de mercado - HM	Deverá atender os critérios estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela política habitacional.	0,10

Programa Habitacional	Enquadramento	Coeficiente do IE
 Habitação de médio padrão - M Multifamiliares	I - implantadas em terrenos cujo valor do metro quadrado territorial esteja situado nas faixas 1 a 5, conforme classificação de valores da PGUrb para fins residenciais;	0,50
	II - possuir tamanho médio das unidades residenciais até 100m ² (cem metros quadrados);  ÁREA PRIVATIVA ≤ 100 M²	
	III - possuir número máximo de vagas de garagens residenciais de 1,5 (um vírgula cinco) vezes o número de  Nº de vagas de garagem ≤ 1,5 x  Nº de unidades residenciais	
	IV - possuir eficiência entre as áreas privativas e área total da edificação de 60% (sessenta por cento) ou mais.  ÁREA PRIVATIVA (área das unidades residenciais + área das vagas de garagem) ÁREA TOTAL ≤ 0,6  (áreas comuns + áreas privativas)	
 Habitação de médio padrão - M Unifamiliares	I - implantadas em terrenos cujo valor do metro quadrado territorial esteja situado nas faixas 1 a 5 conforme classificação de valores da PGUrb para fins residenciais;	0,50
	II - que possua área total construída que não ultrapasse 200m ² (duzentos metros quadrados) por unidade residencial.  +  ÁREA ≤ 200 M²	

Programa Habitacional	Enquadramento	Coeficiente do IE
Desenvolvimento Econômico	Os serviços ligados à economia criativa, desenvolvimento tecnológico, saúde, educação, assistência social, cultura, turismo e lazer, considerados como atividades estratégicas do desenvolvimento econômico e social de Florianópolis; (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)	N
Demais Usos	Não aplicável.	1,0

A aplicação do índice de estímulo "N" depende de prévia regulamentação, ouvido o Conselho da Cidade, que estabelecerá os índices correspondentes aos usos enquadrados.

Não poderão ser enquadrados como beneficiários do índice de estímulo `N` os empreendimentos que promovam a comercialização de unidades autônomas ou utilizem uso habitacional, exceto os destinados para meios de hospedagem.

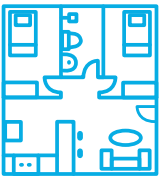
Para cálculo do **tamanho médio das unidades residenciais** será considerado o somatório das áreas privativas das unidades residenciais da edificação em relação à quantidade total de unidades habitacionais.


Área da unidade 1

+


Área da unidade 2

+


Área da unidade 3

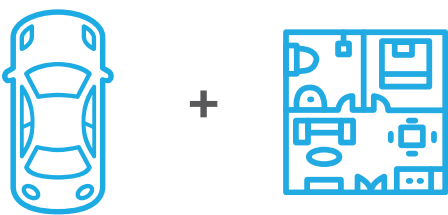
) ÷ 3

(Número Unidades Habitacionais)

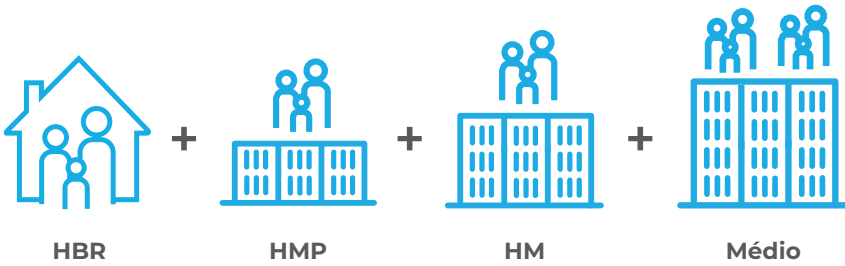
Para o cálculo de OODC das **áreas comerciais ou de serviços** será utilizado o valor de referência da PGUrb para fins não residenciais.



Para cálculo da **eficiência da edificação**, serão consideradas como áreas privativas as unidades residenciais e as áreas das vagas de garagem.



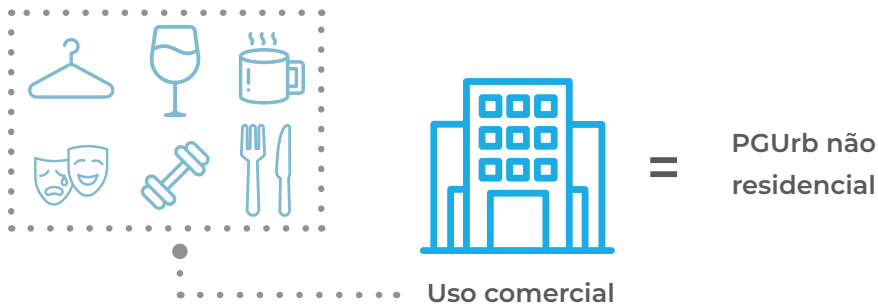
Serão admitidas **tipologias residenciais com múltiplos enquadramentos**, incluindo a integração à tipologias de Habitação de Médio Padrão e outros usos. Os IE serão aplicados de forma proporcional à área de cada tipologia.



Para fins de cálculo da outorga das **edificações residenciais** unifamiliares ficam incluídas as garagens e o cálculo deverá observar os valores de PGUrb para fins residenciais.

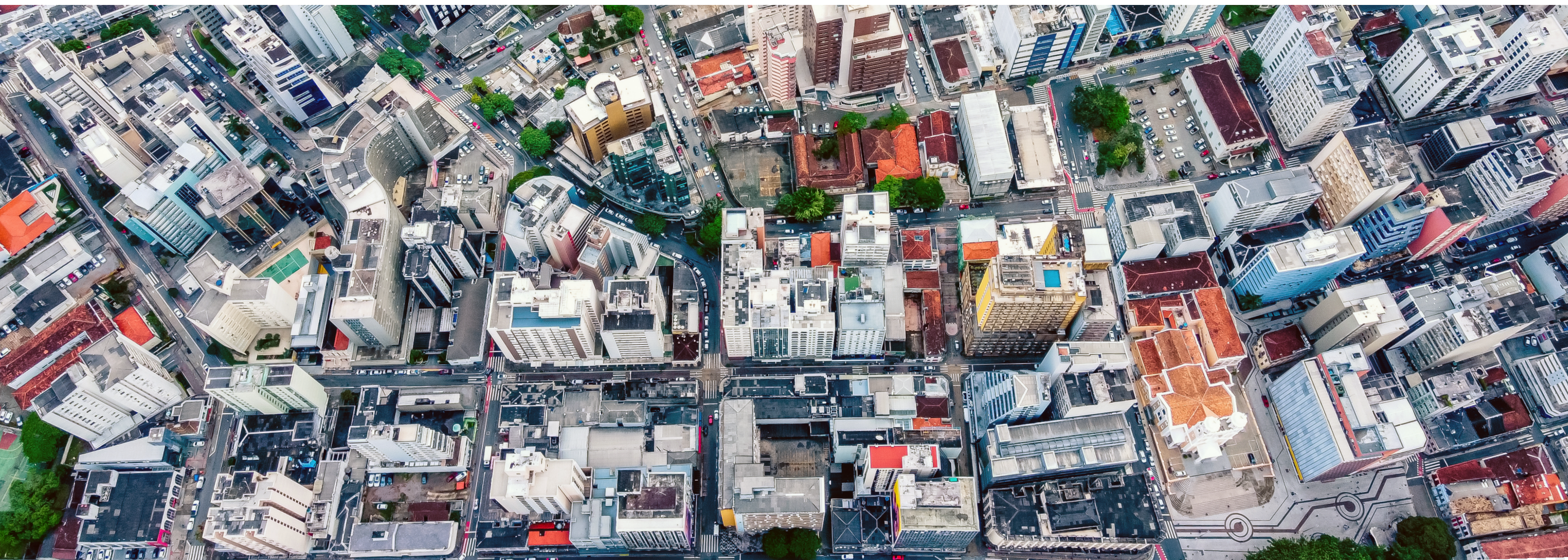
Área para cálculo de outorga =  + 

Para o cálculo de OODC das **áreas comerciais ou de serviços** será utilizado o valor de referência da PGUrb para fins não residenciais.



1.2.3.4

PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA FINS URBANÍSTICOS



A **Planta Genérica de Valores para fins Urbanísticos** foi desenvolvida a partir da valorização da terra derivada do incremento no potencial construtivo outorgado pelo Município. A metodologia de elaboração considera os preceitos da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos.

A metodologia empregada pode ser consultada no site:
<https://redeplanejamento.notuscidades.com/pt-BR/documentos/nota-metodologica-pgurb>

Os valores presentes na PGUrb são os valores a serem aplicados no **cálculo da fórmula da OODC**, nos termos do **Art 4º da Lei Complementar n. 755/23**, conforme face de quadra em que o imóvel estiver localizado.

A **PGUrb** tem finalidade exclusivamente urbanística e refere-se ao valor de captura da valorização da terra por meio da concessão de potencial construtivo acima do coeficiente básico, podendo ser utilizada para cálculo de contrapartidas de outros instrumentos urbanísticos.



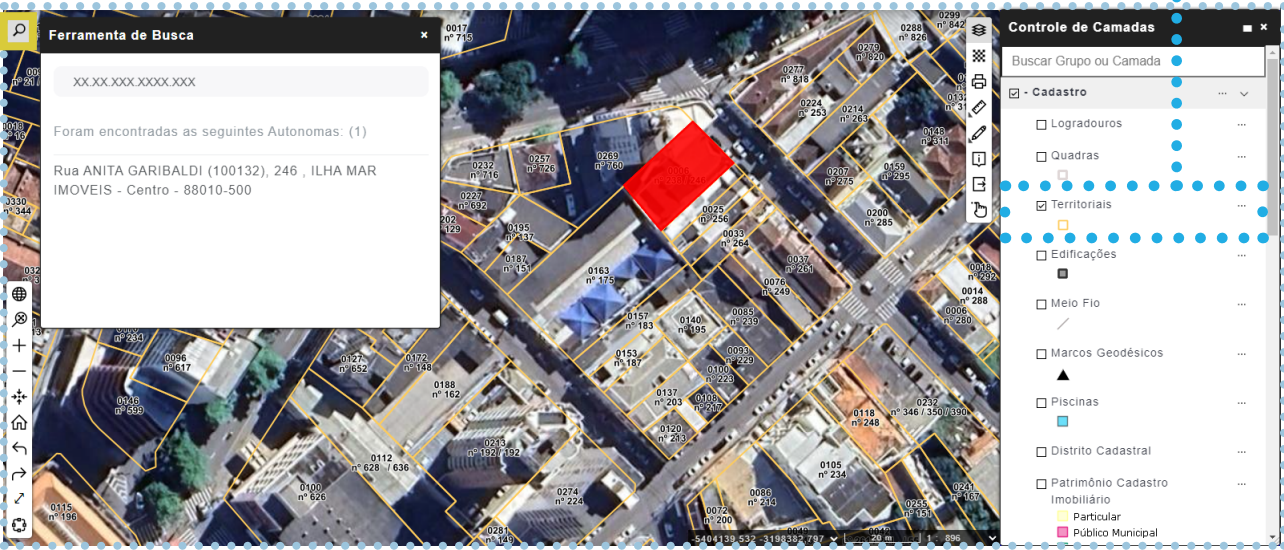
1 Estas áreas de desenvolvimento podem ser identificadas no mapa no site:
<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/>



2 A lupa no canto superior esquerdo permite a busca do lote a partir da inscrição imobiliária completa ou endereço.

☒ Territoriais

A camada "Territoriais" possui informações do lote e delimita-o no mapa



3 Após a localização do lote é necessário ligar a camada de **Planta Genérica Urbanística de Valores - PGUrb** e clicar com o botão direito do mouse em cima do lote para assim **Obter Informações** sobre ele, o valor da PGUrb aparecerá dentro dessas informações.



pgurb_res_05: 500.15

pgurb_nao_res_05: 400.12

É o valor (R\$/m²) fixado na planta genérica urbanística de valores por metro quadrado para a face de quadra onde está localizado o imóvel objeto do licenciamento.

FLORIANÓPOLIS (Município). Decreto nº 25.887, de 20 de dezembro de 2023. . Florianópolis, SC, 20 dez. 2023. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/decreto/2023/2588/25887/decreto-n-25887-2023-estabelece-os-criterios-de-classificacao-para-enquadramento-dos-empreendimentos-habitacionais-nas-tipologias-apresentadas-no-2-e-10-do-art-4-da-lei-complementar-n-755-de-2023-que-regulamenta-a-aplicacao-dos-instrumentos-urbanisticos-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-dispostos-no-capitulo-vii-do-titulo-iii-da-lei-complementar-n-482-de-2014-alterada-pela-lei-complementar-n-739-de-2023-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 15 abr. 2024.

FLORIANÓPOLIS (Município). Decreto nº 25.888, de 20 de dezembro de 2023. . Florianópolis, SC, 20 dezembro 2023. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/decreto/2023/2588/25888/decreto-n-25888-2023-regulamenta-a-planta-generica-de-valores-urbanisticos-pgurb-disposta-no-inciso-iii-do-1-do-art-259-da-lei-complementar-n-482-de-2014-alterada-pela-lei-complementar-n-739-de-2023-e-da-outras-providencias-e-na-lei-complementar-n-755-de-2023-que-regulamenta-a-aplicacao-dos-instrumentos-urbanisticos-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-dispostos-no-capitulo-vii-do-titulo-iii-da-lei-complementar-n-482-de-2014-alterada-pela-lei-complementar-n-739-de-2023-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 15 abr. 2024.

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 755, de 13 de dezembro de 2023. . Florianópolis, SC, 17 jan. 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2023/76/755/lei-complementar-n-755-2023-regulamenta-a-aplicacao-dos-instrumentos-urbanisticos-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-dispostos-no-capitulo-vii-do-titulo-iii-da-lei-complementar-n-482-de-2014-alterada-pela-lei-complementar-n-739-de-2023-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 15 abr. 2024.

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2024. . Florianópolis, SC, 17 janeiro 2014. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2014/49/482/lei-complementar-n-482-2014-institui-o-plano-diretor-de-urbanismo-do-municipio-de-florianopolis-que-dispoe-sobre-a-politica-de-desenvolvimento-urbano-o-plano-de-uso-e-ocupacao-os-instrumentos-urbanisticos-e-o-sistema-de-gestao>>. Acesso em: 15 abr. 2024.

BRASIL. Constituição (2001). Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 22 set. 2023.



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



**PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS**

SMPIU