# SOLO CRIADO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: GÊNESE E TRANSFORMAÇÃO DO INSTRUMENTO NA CIDADE DE SOROCABA/SP

ST-11: Planejamento e Gestão Urbana e do Território

**Marco Antonio Leite Massari** (Calibri, tamanho 14, negrito)

Orientador: Profa. Dra. Maria Lúcia Refinetti Rodrigues Martins

Programa de Pós-Graduação (Doutorado) em Arquitetura e Urbanismo (FAU USP). Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional. Linha de Pesquisa: Políticas Públicas Urbanas

Ano de início: 2016

## QUESTÃO CENTRAL DA PESQUISA

A Outorga Onerosa do Direito de Construir(OODC), instrumento criado a partir da lógica das grandes metrópoles, cabe dentro da dinâmica de uma cidade média do interior paulista?

Hipótese levantada: As cidades médias do interior paulista assistiram recentemente (nos últimos 20 anos) um expressivo estímulo da sua produção imobiliária e desenvolvimento urbano. Contudo, diferente das grandes metrópoles brasileiras, estas cidades cresceram a partir de uma dinâmica/padrão urbano peculiar (OTERO, 2017). O caso de Sorocaba-SP é bastante elucidativo, pois é possível perceber a grande expansão de ocupação de seu território seguindo uma lógica de implementação de loteamentos populares numa determinada zona da cidade (zona norte) e, nos arredores das demais zonas a predominância da construção de condomínios horizontais e "loteamentos fechados" – modelo de ocupação também chamado de "Enclaves Fortificados" (CALDEIRA, 2000). Em menor número, há a edificação de condomínios verticais, sendo que os conjuntos habitacionais de mercado popular (HMP) e de interesse social (HIS) foram implantados nas periferias do município (em sua grande maioria). Em face a essa realidade, somada à forma com que a OODC foi regulamentada na legislação municipal, o instrumento urbanístico não



ISSN: 1984-8781 - Código verificador: IRCyKOpUMi5Z

tem sido muito utilizado pelo mercado imobiliário do local, deixando, assim, de contribuir para o acréscimo de fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano.

## OBJETIVOS

Elaborar uma pesquisa analítica sobre a origem e concepção da OODC no que diz respeito a como este instrumento foi constituído (como discurso e como prática), utilizando como caso de estudo empírico a cidade de Sorocaba-SP e sua legislação urbanística.

## METODOLOGIA

A pesquisa será desenvolvida, inicialmente, a partir do estabelecimento de critérios de análise da OODC e da descrição e exame, em caráter cronológico, da regulamentação deste instrumento no âmbito dos Planos Diretores do município, avaliando sua interação com outros instrumentos (zoneamento, por exemplo) e possíveis mudanças ocorridas no período recente (em especial, no período pós-Estatuto da Cidade). Além disso, será averiguada sua aplicabilidade, aferindo como se deu sua normatização (Leis e Decretos Municipais) e se estas regulações permitiram que seus intuitos fossem atingidos. Ainda, será verificado quais eram os objetivos deste instrumento urbanístico (iniciais) e os resultados práticos para o aprimoramento da política urbana local e para a gestão social de valorização da terra. Em continuidade, também deverá ser investigado o rebatimento da legislação urbanística que regulamenta a matéria – discurso – em relação à produção do espaço e a promoção da política urbana – realidade –, através da elaboração de mapas, gráficos, tabelas, quadros, manchas urbanas e demais dados. Por fim, se buscará compreender o papel econômico do instrumento para a dinâmica do município de Sorocaba-SP, ou seja, identificar quem pagou a OODC, quanto custou, onde foram edificados os imóveis, em que rubrica foram depositados os valores, e, por fim, qual foi a posterior destinação do montante arrecadado.

## PRINCIPAL BIBLIOGRAFIA

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CYMBALISTA, Renato; SANTORO, Paula. Outorga Onerosa do Direito de Construir no Brasil: entre a regulação e a arrecadação. SEMINÁRIO POLÍTICA FUNDIÁRIA MUNICIPAL E GESTÃO SOCIAL DA VALORIZAÇÃO DA TERRA. Anais. São Paulo, Instituto Pólis/Fundação Getúlio Vargas, 2006.



ISSN: 1984-8781 - Código verificador: IRCyKOpUMi5Z

FURTADO, Fernanda. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidades na interpretação. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1999.

MARICATO, Ermínia. O Impasse da Política Urbana No Brasil. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

NOBRE, E. A. C. Do solo criado à outorga onerosa do direito de construir: a experiência do Município de São Paulo na aplicação de instrumentos de recuperação de valorização fundiária. Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XVI, 2015, Belo Horizonte. Anais.

OTERO, Estevam Vanale. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2016.

SANTORO, P (org). Gestão Social da Valorização da Terra. Cadernos Polis, no 9. São Paulo.

## DIALOGO COM O TEMA DA OFICINA

A compreensão das novas dinâmicas observadas nas cidades médias brasileiras e a observação de como, passados mais de quinze anos, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade foram (ou não) aplicados, poderão fornecer subsídios para a ampliação dos (necessários) debates acerca da atual realidade urbana brasileira. A possibilidade de se trocar experiências num evento dessa magnitude é de suma importância para que novas propostas de resistência e articulações possam ser geradas desenvolvidas e estabelecidas.

## DIALOGO COM PROBLEMÁTICAS REGIONAIS E COM A DISCUSSÃO NACIONAL E/OU INTERNACIONAL

Conforme mencionado anteriormente, Sorocaba/SP é um caso paradigmático dentro do grande desenvolvimento observado nas cidades médias paulistas. Compreender a dinâmica pela qual a cidade passou, principalmente no que se refere à forma com que se deu o financiamento desse desenvolvimento e a avaliação acerca da justa distribuição dos ônus e bônus desse processo de urbanização, é de fundamental importância para as discussões sobre os problemas de âmbito regional e, também, para enriquecer os debates que giram em torno da lógica da concepção de parte dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade terem se dado sob uma perspectiva exclusiva das grandes metrópoles brasileiras..

## PRINCIPAIS IMPASSES E DIFICULDADES



ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z**

Dentre as dificuldades enfrentadas, destacam-se duas: 1) A falta de controle, documentação e organização dos dados relativos à OODC por parte da Prefeitura de Sorocaba/SP. 2) O escasso número de pesquisas de caráter quantitativo sobre o tema, ou seja, pesquisas que tenham realizado levantamentos e mapeamentos da aplicação da OODC de maneira ampla nos municípios brasileiros.



ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z**