

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Luana Miranda Esper Kallas

**EQUIDADE DO VALOR DA TERRA COMO POLÍTICA PÚBLICA PROMOTORA
DE JUSTIÇA SOCIAL NA CIDADE: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
ÚNICO E IGUAL A UM PARA TODO TERRITÓRIO DO DF E JUSTO PAGAMENTO
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODIR.**

Brasília - DF

2015

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Luana Miranda Esper Kallas

EQUIDADE DO VALOR DA TERRA COMO POLÍTICA PÚBLICA PROMOTORA DE JUSTIÇA SOCIAL NA CIDADE: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO ÚNICO E IGUAL A UM PARA TODO TERRITÓRIO DO DF E JUSTO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODIR.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito para obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Orientação: Prof. Dr. Benny Schvasberg

Brasília - DF

2015

Ficha catalográfica elaborada automaticamente,
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

L926e Miranda Esper Kallas, Luana
Equidade do valor da terra como política pública promotora de justiça social na cidade: Coeficiente de aproveitamento básico único e igual a um para todo território do DF e justo pagamento da outorga onerosa do direito de construir - ODIR. / Luana Miranda Esper Kallas; orientador Benny Schvarsberg. -- Brasília, 2015.
366 p.

Tese (Doutorado - Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) -- Universidade de Brasília, 2015.

1. Planejamento Urbano. . 2. Política Fundiária Urbana. . 3. Coeficiente de Aproveitamento. . 4. Outorga Onerosa do Direito de Construir.. I. Schvarsberg, Benny , orient. II. Título.

Luana Miranda Esper Kallas

EQUIDADE DO VALOR DA TERRA COMO POLÍTICA PÚBLICA PROMOTORA DE JUSTIÇA SOCIAL NA CIDADE: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO ÚNICO E IGUAL A UM PARA TODO TERRITÓRIO DO DF E JUSTO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODIR.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito para obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Prof. Dr. Benny Schvarsberg (orientador)
Universidade de Brasília

Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos
Universidade de Brasília

Profa. Dra. Flaviana Barreto Lira
Universidade de Brasília

Profa. Dra. Giselle Chalub Martins
Universidade de Brasília

Profa. Dra. Regina Dulce Barbosa Lins
Universidade Federal de Alagoas

Brasília

2015

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO EM PARTE OU NO TOTAL DESTA TESE, POR QUAISQUER MEIOS, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Como referenciar:

KALLAS, L. M. E. EQUIDADE DO VALOR DA TERRA COMO POLÍTICA PÚBLICA PROMOTORA DE JUSTIÇA SOCIAL NA CIDADE: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO ÚNICO E IGUAL A UM PARA TODO TERRITÓRIO DO DF E JUSTO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODIR. 2015. 367f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2015.

E-mail:

mirandakallas@gmail.com

Revisora da redação prévia à Banca Final: Luciana Aguiar Cavalcante

E-mail: lucianaguarcavalcante@hotmail.com

Revisora da redação final da Tese: Ketlen Neves

E-mail: ketlen.neves@gmail.com

Dedico este trabalho ao meu querido esposo Juan Carlos que sempre esteve ao meu lado. A minha mãe Nancy e meu pai Tufic Nadra (*in memoriam*) que sempre me incentivaram nesta caminhada da Arquitetura e do Urbanismo e aos meus irmãos Nadra e Auta.

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Benny Schvarsberg por sua imensa generosidade em compartilhar seu conhecimento por meio de suas orientações, suas aulas de Política Urbana e da Formação do Pensamento Urbanístico que foram de fundamental importância para minha formação, por ter possibilitado minha participação no Estágio docente 2, em 2010, na disciplina de graduação Planejamento Urbano da FAU UnB, e, também, da tutoria pelo REUNI/CAPES na disciplina de graduação Planejamento Urbano da FAU UnB, de 2011 a 2013.

À CAPES, pelo apoio financeiro por meio do Programa REUNI (Reestruturação e Expansão das Universidades), que contribuiu para meu conhecimento adquirido durante as tutorias desenvolvidas na Disciplina de Planejamento Urbano da FAU UnB, sob a orientação do Prof. Dr. Benny Schvarsberg .

Ao Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos por sua imensa contribuição na banca de qualificação, apoio e incentivo para conclusão desta tese.

À Profa. Dra. Flaviana Barreto Lira por sua contribuição, seu compartilhamento de ideias e pelo companheirismo de trabalho durante a disciplina de Planejamento Urbano na FAU UnB desde 2011 até 2014.

Ao Prof. Rodrigo que juntamente com o Prof. Benny contribuiu de sobremaneira para que as disciplinas Política Urbana e a formação do pensamento urbanístico fizessem parte do meu cotidiano, me possibilitando permear mais profundamente no mundo do urbanismo e da política urbana.

Ao meu esposo e companheiro, Juan Carlos Guillén Salas, pelo amor, pelo apoio e pela compreensão, por ter estado comigo nos momentos de exaustão e, principalmente, nos momentos de descobertas, por ter me auxiliado e ensinado a sistematizar meu conhecimento adquirido. Sem ele este trabalho teria sido mais difícil.

À arquiteta e urbanista Sra. Josiana Aguiar Wanderley, assessora para criação do Instituto de Planejamento do Distrito Federal pela gentil entrevista cedida e contribuição sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração do Uso no Distrito Federal.

Ao Sr. Gilmar Gonzaga, geógrafo e assessor Especial/UGF/SEGETH, que gentilmente cedeu informações em entrevista sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração do Uso no Distrito Federal.

Às arquitetas Adnyelle Limiro da Silva, Natália Pessoa, Tais Stela Limiro e ao arquiteto Edson Júnio de Souza, pela contribuição na elaboração dos mapas e das modelagens da Cidade de Taguatinga.

À revisão de minha grande amiga Letrada Luciana Aguiar Cavalcante, que cuidadosamente revisou a minha tese para a Banca Final e a Ketlen Neves por um minuciosa da redação final da tese.

À arquiteta e urbanista, Margaret Barbosa Gomes, da Administração do Varjão, por sua imensa colaboração em compartilhar seu conhecimento.

À arquiteta e urbanista Monica Andrea Branco, da Central de aprovação de projetos, por seu apoio.

Ao arquiteto e urbanista Márcio Brito, da Central de aprovação de projetos, por ceder valiosas informações, em entrevista por telefone, sobre o Plano Diretor Local de Taguatinga .

Ao pessoal da Secretaria do Programa da Pós-Graduação João, Junior, Diego e Luana, pelo apoio administrativo.

Mudar a cidade para mudar o povo.

TOPALOV

RESUMO

O trabalho se desenvolve à luz do novo marco da política urbana e da Resolução nº 148/2013 do Conselho das Cidades (ConCidades) com o princípio balizador da política fundiária urbana no intuito de recomendar a adoção de um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um) para todos os municípios, proporcionando equidade fundiária, servindo também de base para geração de contrapartida para exercer um potencial construtivo adicional. Muitas vezes essa contrapartida, realizada no Distrito Federal (DF) por meio da Outorga Onerosa do direito de Construir (ODIR), generalizou-se para todos os terrenos urbanos do DF sem considerar sua utilidade social, o que tende a torná-la uma mera ferramenta para o financiamento das cidades. Mas longe disso, a ODIR pode ser uma ferramenta de indução ao adensamento das cidades e de propiciar o cumprimento da função social da propriedade, o seu uso adequado é uma forma de retornar à coletividade o ônus e os benefícios decorrentes do processo de urbanização. Esse é o fio condutor desta pesquisa, que tem como objetivo principal determinar se o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 e a Outorga Onerosa do direito de construir (ODIR) promovem a justiça social. Desse modo, procurou-se apresentar a tese em três partes: 1. Cenário da política urbana no Brasil, descrevendo historicamente os instrumentos de planejamento, discorrendo sobre a função social da propriedade, a gestão do solo no Brasil, apresentando seus problemas, avanços e desafios; 2. O planejamento urbano no Distrito Federal focando no coeficiente de aproveitamento e nos instrumentos da política urbana. 3. O Plano Diretor de Taguatinga, por meio das análises quantitativa e qualitativa dos CAs (Coeficientes de Aproveitamento) para então realizar a análise da cobrança da ODIR. A tese propõe o estabelecimento generalizado do CA básico igual a 1 (um) para fins de equidade ao valor da terra e conseqüente reforma na cobrança da ODIR enfatizando o seu caráter de instrumento de planejamento para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, incluindo a necessidade de fatores que podem reduzir seu valor de acordo com a utilidade do terreno.

PALAVRAS-CHAVE: Planejamento Urbano. Política Fundiária Urbana. Coeficiente de Aproveitamento. Outorga Onerosa do Direito de Construir.

ABSTRACT

This paper have been developed under the new framework of the Urban Policy and the Resolution N° 148/2013 of the Council of the Cities (*ConCidades*), with the principle beacon of urban land policy in order to recommend the adoption of a single basic advantage coefficient and equal to one (1) for all municipalities, providing equity in the acces to the land, also serving as the basis for generating the contapart to exert an additional potential for building. Often this contrapart held in the Federal District by Grant Onerous of the right to build (ODIR) generalized to all urban land in the DF without to considerate the social utility, which tends to make it a mere tool for financing cities. But far from it, the ODIR can be an induction tool to crowding of cities and promote the fulfillment of the social function of property, its proper use is a way to return to the community the burdens and benefits resulting from the urbanization process. This is the thread of this research, determine the coefficient of single basic benefit is equal to 1 and the Onerous Grant the right to build (ODIR) promote social justice.. Thus, this work tried to present the thesis into three parts: 1.Scenary of urban policy in Brazil, historically describing the planning tools, discussing the social function of property, land management in Brazil, with their problems, and advances and challenges; 2.The urban planning in the Federal District focusing on the utilization of the coefficient and the instruments of urban policy. 3. The Master Plan for Taguatinga through quantitative and qualitative analyzes of CAs (Coefficients of Utilization) and then perform the analysis of the collection of the ODIR. The thesis proposes one basic CA widespread establishment of 1 (one) for equity of the value of land and consequent reform in collecting the ODIR emphasizing its character of planning tool for fulfillment the social function of the city and property, including the need of factors that may decrease its value according to the utility ground.

KEY WORD: Urban Planning. Urban Policy of Urban Land. Advantage Coefficient. Grant Onerous of the Right to Build

RESÚMEN

Este trabajo ha sido desarrollada dentro del nuevo marco de la Política Urbana y de la Resolución N° 148/2013 del *ConCiudades* (Consejo de las Ciudades). Com base em la Política Fundiária Urbana y recomendando la adopción de un coeficiente de aprovechamiento básico único y igual a 1 (uno) para todos los municipios, proporcionando equidade fundiária, sirviendo de soporte para la generación de la contrapartida para ejercer un potencial constuctivo adicional. Muchas veces esa contrapartida realizada en el Distrito Federal (DF) por médio de la Otorga Onerosa del Derecho de Construir (ODIR) fue de uso general para todos los terrenos urbanos del DF sin considerar su utilidad social, lo que la torna una simple herramienta de inducción de aumento de desidad de las ciudades y de cumplimiento de la función social de la propiedad,; el uso adecuado de esa herramienta es una forma de retornar a la colectividad el costo y los beneficios derivados del proceso de urbanización. Esse es el aspecto conductor de esta investigación, de determinar el coeficiente aprovechamiento básico único y igual a 1(uno) y la Otorga Onerosa del Derecho de Construir (ODIR) promueven la justicia social. De esse modo se procura presentar la tesis em três partes: 1. Escenário de la Política Urbana em el Brasil, describiendo historicamente los instrumentos de planeamento, discurrendo sobre la función social de la propiedad, la gestión del suelo em el Brasil, presentando sus problemas, avances y desafíos, 2. Planeamiento Urbano em el Distrito Federal enfocando en el coeficiente de aprovechamiento y en los instrumentos de la Política Urbana. 3. El Plan Director de Taguatinga, por médio de los análisis cualitativos y cuantitativos de los Coeficientes de Aprovechamiento (CAs) para realizar el análisis de la cobranza de la ODIR. La tesis propone el establecimiento del CA básico igual a 1 (uno) para fines de equidad al valor de la tierra y consecuentemente la reformulación de la cobranza de la ODIR enfatizando su caracter de instrumento de planeamento para el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad, incluyendo la necesidad de factores que pueden reducir su valor de acuerdo com la utilidad del terreno.

PALABRAS CLAVE: Planeamiento Urbano. Política Fundiária Urbana, Coeficiente de Aprovechamiento. Otorga Onerosa del Derecho de Construir.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - MAPA DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PD DE BAURU/SP, INDICANDO OS INSTRUMENTOS DIREITO DE PREEMPÇÃO E OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA. FONTE: PDL BAURU (2008).....	64
FIGURA 2 - TIPOS DE DENSIDADE. FONTE: ACIOLY E DAVIDSON (1998) ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015...	71
FIGURA 3 - FATORES QUE INFLUENCIAM A DENSIDADE URBANA. FONTE: ACIOLY E DAVIDSON (1998).....	71
FIGURA 4 - DENSIDADES DO DISTRITO FEDERAL. FONTE: PDOT (2009).	72
FIGURA 5-CA OU IA, RELAÇÃO ENTRE ÁREA EDIFICÁVEL E A ÁREA DO TERRENO. FONTE: ADAPTADO DE WWW.LEISMUNICIPAIS.COM.BR.....	74
FIGURA 6 – TIPOS DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO, COMO EXEMPLO OS USADOS NAS MACROÁREAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. FONTE: HTTP://GESTAOURBANA.PREFEITURA.SP.GOV.BR/NOVO-PDE-COEFICIENTE-DE-APROVEITAMENTO/.....	76
FIGURA 7 - TIPOS DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MAIORES, PARA ATENDER OS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA, COMO EXEMPLOS OS USADOS NAS MACROÁREAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. FONTE:HTTP://GESTAOURBANA.PREFEITURA.SP.GOV.BR/NOVO-PDE-COEFICIENTE-DE-APROVEITAMENTO/.....	76
FIGURA 8 - CA BÁSICO ÚNICO E A POSSIBILIDADE DE DIFERENTES FORMAS DO EDIFÍCIO. FONTE: FURTADO, BIASOTTO E MALERONKA (2012, P.30).....	78
FIGURA 9-COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO. FONTE: DESENHO SABOYA, 2008.....	96
FIGURA 10 - A OUTORGA ONEROSA SOBRE O POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL - O SOLO CRIADO. FONTE: MALERONKA, 2010 CITADO POR FURTADO, BIASOTTO E MALERONKA. (2012)	98
FIGURA 11 - ESQUEMA DE COMPOSIÇÃO DO VALOR DA TERRA. FONTE: FURTADO, BIASOTTO E MALERONKA (2012).....	99
FIGURA 12 - DADOS DA UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA EM SÃO PAULO. FONTE: GESTÃO, 2013.	105
FIGURA 13 - ESTOQUE DISPONÍVEL DE OUTORGA ONEROSA RESIDENCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. FONTE: SECOVI, 2012.	106
FIGURA 14-POTENCIAL CONSTRUTIVO ACIMA DO CA BÁSICO. O VALOR DESSE SOLO CRIADO VAI PARA O FUNDURB. FONTE: HTTP://GESTAOURBANA.PREFEITURA.SP.GOV.BR/NOVO-PDE-OUTORGA-ONEROSA/ ...	112
FIGURA 15 – EXEMPLO DE CONTRAPARTIDA DA ODIR E A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS EM SP. FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2010.	113
FIGURA 16 - PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL URBANO, PRIVADO OU PÚBLICO, A EXERCER EM OUTRO LOCAL, OU ALIENAR, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, O DIREITO DE CONSTRUIR PREVISTO NO PLANO DIRETO. FONTE: SABOYA, 2008.	114
FIGURA 17- IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS OU DE UMA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PARA OUTRA RECEPTORA. FONTE: PRÓPRIA, COMO UMA PRAÇA. FONTE: SABOYA. 2008.....	115
FIGURA 18 - TRANSFERE O DIREITO DE CONSTRUIR. FONTE: PARANÁ, 2011.	115
FIGURA 19 BAIRRO MORUMBI E A FAVELA DE PARAISÓPOLIS. FOTO: TUCA VIEIRA/TERRA.	132
FIGURA 20 - FAVELA DA ROCINHA “AO PÉ” DO PÃO DE AÇÚCAR E AO FUNDO A LAGOA RODRIGO DE FREITAS. FOTO: CUSTODIO COIMBRA/ AGÊNCIA O GLOBO.	133
FIGURAS 21 - CONDOMÍNIOS DO GRANDE COLORADO, VIVENDAS LAGO AZUL, REGULARIZADO EM 2011 PELA SEDHAB. FONTE: SEDHAB.	134
FIGURA 22 – VISTA DO VIVENDAS LAGO AZUL, REGULARIZADO EM 2011 PELA SEDHAB. FONTE: CORREIO BRASILIENSE.	134
FIGURA 23CONDOMÍNIOS FECHADOS IRREGULARES NO DISTRITO FEDERAL, CERCADOS POR MUROS E PORTÕES NOS ACESSOS. FONTE: ACERVO BENNY SCHVARBERG, 2005.....	136

FIGURA 24 - VAZIOS URBANOS (EM PRETO) EM CAMPINAS. FONTE: COSTA <i>ET AL.</i> (2008).....	138
FIGURA 25- IMAGEM DO BAIRRO MORUMBI, AO FUNDO EDIFÍCIOS DE ALTO PADRÃO E À FRENTE UMA DAS FAVELAS DO BAIRRO. FONTE: GOOGLE IMAGENS.....	141
FIGURA 26- COMPLEXO DE FAVELAS NO RIO DE JANEIRO. FONTE: IBGE CENSO 2010.....	142
FIGURA 27- FAVELA DE SÃO CONRADO, RIO DE JANEIRO. FONTE: ACERVO BENNY.....	142
FIGURA 28 – LOTEAMENTO SEM INFRAESTRUTURA E BAIXA URBANIDADE NO MUNICÍPIO DE TERESINA. FONTE: GOOGLE EARTH 2012.....	143
FIGURA 29 - CONJUNTOS HABITACIONAIS EM CAMPO GRANDE- MS, MODELOS DE OCUPAÇÃO DE TIPOLOGIA HORIZONTAL. FONTE: MATERIAL DIDÁTICO ARQUITETURA -UFC.....	144
FIGURA 30-LOGOTIPO DA CAMPANHA “PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	149
FIGURA 31- MAPA DE ZEIS DO MUNICÍPIO DE CARIACICA, ES. FONTE: ROLNIK (2010).	161
FIGURA 32- MAPA DE ÁREAS VAZIAS DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA (SP). FONTE: ROLNIK (2010).....	162
FIGURA 33 - TERRAS DESAPROPRIADAS PARA CONFORMAÇÃO DO NOVO DISTRITO FEDERAL. FONTE: SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO- GDF.2007.....	170
FIGURA 34 - MAPA UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL DO DF. FONTE: PDOT 2009 E 2012.....	189
FIGURA 35–MACROZONEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. FONTE: PDOT (2009).....	190
FIGURA 36 - SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO. FONTE: APRESENTAÇÃO PDOT (2009).	192
FIGURA 37 - MAPA E SUA CORRESPONDENTE TABELA DA CIDADE DE SAMAMBAIA, COM O CA BÁSICO E O CA MÁXIMO E SUA RESPECTIVA LOCALIZAÇÃO EM MAPA. FONTE: PDOT (2009).....	197
FIGURA 38- MACROZONEAMENTO DO PDOT DE 1997. FONTE: PDOT (1997).....	200
FIGURA 39 - MAPA DAS CIDADES DO DF QUE POSSUEM PDL. FONTE: SEDHAB, 2013.....	202
FIGURA 40 – TAGUATINGA EM VERMELHO NO MAPA DO DF. FONTE: MAPA PDOT (2009) ADAPTADO POR LUANA KALLAS.	207
FIGURA 41 - MACROZONEAMENTO DE TAGUATINGA CONFORME PDOT 1997(LARANJA: ZONA URBANA DE DINAMIZAÇÃO -VERDE: ZONA RURAL DE USO CONTROLADO). FONTE: PDL TAGUATINGA, 1998.....	209
FIGURA 42 - ORDENAMENTO TERRITORIAL DE TAGUATINGA (AMARELO: MALHA URBANA). FONTE: PDL TAGUATINGA, 1998.....	209
FIGURA 43 - MAPA DE CENTRALIDADES DO PDL DE TAGUATINGA, EM LARANJA SÃO OS CENTROS URBANOS LOCAIS, ONDE É POSSÍVEL VERIFICAR O CENTRO URBANO LOCAL DE TAGUATINGA. FONTE: PDL TAGUATINGA (1998).	211
FIGURA 44 - MAPA DE HIERARQUIA E VIAS- CORREDOR DE ATIVIDADES EM VERDE. FONTE: MAPA DE CENTRALIDADES PDL TAGUATINGA, 1998.	212
FIGURA 45 - CAIXA DE VIA DIFERENCIADA NAS VIAS DE ATIVIDADES. FONTE: MAPA ADAPTADO DO MAPA DE HIERARQUIA DE VIAS DO PDL DE TAGUATINGA, 1998.....	213
FIGURA 46 - CAIXA DE VIA 1, CONFORME FIGURA 45, SOMENTE PARA AS QUADRAS QNA, QND E QSA VOLTADAS PARA A LINHA VERMELHA. FONTE: DESENHO ADAPTADO DO ANEXO V DO PDL DE TAGUATINGA (1998). 213	
FIGURA 47- CAIXA DE VIA 2, CONFORME FIGURA 45,SOMENTE PARA AS QUADRAS QSD VOLTADAS PARA A LINHA AMARELA. FONTE: DESENHO ADAPTADO DO ANEXO V DO PDL DE TAGUATINGA (1998).	213
FIGURA 48 - USO DO SOLO URBANO DE TAGUATINGA E A SOBREPOSIÇÃO DA VIA DE ATIVIDADES (LINHA TRACEJADA EM PRETO). FONTE: PDL DE TAGUATINGA, 1998.	217
FIGURA 49 - CONSULTA AOS LOTES, QUE PELO MENOS UM PONTO ESTEJA DENTRO DA CIRCUNFERÊNCIA.	218
FIGURA 50 - LOTES DE CONSULTA OBRIGATÓRIA. FONTE: DISTRITO, 1998.	218
FIGURA 51- ESQUEMA DE TAXA DE PERMEABILIDADE EM TAGUATINGA, CONFORME PDL DE TAGUATINGA. FONTE: DISTRITO, 1998.....	219
FIGURA 52 - AFASTAMENTO MÍNIMO DAS FACHADAS VOLTADAS PARA O LOGRADOURO PÚBLICO. FONTE: DISTRITO, 1998.	220
FIGURA 53 - GALERIA DE 3 (TRÊS) METROS NO AFASTAMENTO DO LOTE. FONTE: ADAPTADO DE GOVERNO, 1998.	221
FIGURA 54- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO EM TAGUATINGA. FONTE: PDL DE TAGUATINGA (1998).....	224
FIGURA 55 - MAPA DE TAGUATINGA, INDICANDO OS PONTOS COM ESTUDOS DOS CROQUIS SIMULANDO O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO. FONTE: LUANA KALLAS, 2015.	234
FIGURA 56 - TRECHO 1 DA AVENIDA HÉLIO PRATES ONDE SE APLICAM COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	235
FIGURA 57 - TRECHO 2 DA AVENIDA HÉLIO PRATES ONDE SE APLICAM COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	238
FIGURA 58 - LOTE 01 DA QUADRA QI 01. FONTE: SICAD ADAPTADO POR LUANA KALLAS 2015.....	239
FIGURA 59- TRECHO 3 ESQUINA ENTRE AVENIDA HÉLIO PRATES E AVENIDA COMERCIAL, ONDE SE APLICA COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO. FONTE: MAPA SICAD ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	241

FIGURA 60 - TRECHO 4 –AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QND 14 E QNE 16. FONTE: MAPA SICAD ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.....	243
FIGURA 61 - TRECHO 5 –AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QNA 54, 53, 42, 41, 30 E 29 E QNB 18, 16 E CNB 12, 11, 10 E 9. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	245
FIGURA 62- TRECHO 6 –AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QNA 16, 2 E 1 E CNB 6, 5, 4, 3, 2 E 1. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	246
FIGURA 63 - TRECHO 7 –AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QSA 1 E CSB 1, 2 E 3. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	248
FIGURA 64 – DEMAIS ÁREAS DA AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QSD. FONTE: MAPA SICAD, ADAPTADO POR LUANA KALLAS, 2015.	250
FIGURA 65- COM A CONSTRUÇÃO DA GALERIA, A EDIFICAÇÃO PODERÁ AVANÇAR ATÉ A NOVA TESTADA DO LOTE, A PARTIR DO PRIMEIRO PAVIMENTO. FONTE: PDL DE TAGUATINGA, 1998.	254
FIGURA 66 - ÁREAS DE DINAMIZAÇÃO, DESTACANDO TAGUATINGA. FONTE: PDOT (2009), ADAPTADO POR LUANA KALLAS.	259
FIGURA 67 - GRÁFICO DA ARRECADAÇÃO DA ODIR E ONALT NO DISTRITO FEDERAL. FONTE: GONZAGA, 2015.	262
FIGURA 68 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO DIFERENTES (LOTES LADO A LADO) PROPICIAM ACESSO E VALORIZAÇÃO DA TERRA DIFERENTEMENTE, PERSPECTIVA DO TRECHO 6 DA VIA DE ATIVIDADES. FONTE: IMAGEM EDSON JÚNIO, 2015.	273
FIGURA 69 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO DIFERENTES EM LADOS OPOSTOS DA MESMA VIA, COM A MESMA INFRAESTRUTURA, PERSPECTIVA DO TRECHO 6 DA VIA DE ATIVIDADES. FONTE: MODELAGEM DESENVOLVIDA POR EDSON JÚNIO, 2015.	274
FIGURA 70- DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL, QUANDO EXISTE UM LOTE VAZIO EM UMA ZONA COM INFRAESTRUTURA. FONTE: ELABORADO POR LUANA KALLAS, 2015.	275
FIGURA 71 - LOTES VIZINHOS NA MESMA VIA, COM A MESMA INFRAESTRUTURA E COM COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICOS DIFERENTES (PISO NA COR BRANCA). FONTE: ELABORADO POR LUANA KALLAS, 2015.	275
FIGURA 72 - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CA MÁXIMO E ALTERAÇÃO DE USO PARA FINS DE MORADIA, NO EIXO DE ATIVIDADE/CIRCULAÇÃO. FONTE: ADAPTADO POR LUANA KALLAS DA FIGURA 46.	287

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 -INCORPORAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NOS PDS A PARTIR DAS ANÁLISES DOS RELATÓRIOS MUNICIPAIS E ESTADUAIS. FONTE: SANTOS JR. E MONTANDON (2011).....	122
GRÁFICO 2 - MUNICÍPIOS CONSIDERADOS NA PESQUISA SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO (PDP). FONTE: MINISTÉRIO E CONFEA, 2007.	150
GRÁFICO 3 - RAS NO DF QUANTO À ELABORAÇÃO DE PDLs. FONTE: ELABORADO POR LUANA KALLAS, 2011.	199
GRÁFICO 4- SITUAÇÃO DOS PDLs DEFASADOS OU NÃO, DE ACORDO COM O ESTATUTO DA CIDADE. FONTE: ELABORADO POR LUANA KALLAS, 2011.	201

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 - EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS NO MUNICÍPIO DE UBERABA, MG.	90
QUADRO 2- EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS NO MUNICÍPIO DE BAURU, SP.	91
QUADRO 3- EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS NO MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA, PR.	92
QUADRO 4- EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, SP.	93
QUADRO 5- FATOR DE PLANEJAMENTO DO PDE DE SÃO PAULO. FONTE: QUADRO 6- FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) DO PDE (2014).....	110
QUADRO 6- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO EM SÃO PAULO. FONTE: PDE, 2014.	111
QUADRO 7 - RESUMO DOS PLANOS PARA O PLANEJAMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL.	173
QUADRO 8 - CRONOLOGIA DA LEGISLAÇÃO SOBRE AS OUTORGAS NO DF. FONTE: IPEA, 2014.....	180
QUADRO 9- CIDADES DO DF COM PDL E IDENTIFICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS E SE INSTITUI O ONDE, O COMO E O QUANDO SÃO APLICADOS.....	204
QUADRO 10 - COEFICIENTES BÁSICOS CONFORME PDL DE TAGUATINGA. FONTE: DISTRITO, 1998. ADAPATADO POR LUANA KALLAS, 2015.	229
QUADRO 11 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO PELO PDOT (2009). FONTE: PDOT, 2009.	230
QUADRO 12- LISTAGEM DE ENDEREÇOS SEGUNDO PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ANEXO VII DO PDL DE TAGUATINGA. FONTE: PDL DE TAGUATINGA (1998).	260
QUADRO 13 – CROQUIS SIMULANDO CA B DE ACORDO COM O PDL E RESOLUÇÃO RECOMENDADA Nº148/2013. FONTE: CROQUIS OBTIDOS A PARTIR DAS MODELAGENS DE: ADNYELLE LIMIRO, NATHÁLIA PESSOA, TAIS STELA E EDSON JÚNIO, 2015.	277

LISTA DE TABELAS

TABELA 1- MUNICÍPIOS, TOTAL E COM INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO, SEGUNDO AS GRANDES REGIÕES E AS CLASSES DE TAMANHO DA POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS – 2013- (TABELA 15 MUNIC).....	38
TABELA 2 SÍNTESE DA PERIODIZAÇÃO SOBRE OS PLANOS DIRETORES NO BRASIL.	59
TABELA 3 – SITUAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS.	82
TABELA 4 - FÓRMULAS DE COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E SEUS COMPONENTES.	102
TABELA 5 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO PARA CADA ZONA DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE.....	103
TABELA 6- SITUAÇÃO DE ESTOQUE RESIDENCIAL (TRECHO) DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.	107
TABELA 7- FÓRMULAS PARA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR. FONTE: PREFEITURA, 2006.	117
TABELA 8 - SITUAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES, SEGUNDO PESQUISA MINISTÉRIO E CONFEA, 2007.....	150
TABELA 9- DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 01- AVENIDA HÉLIO PRATES.	237
TABELA 10 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 02- AVENIDA HÉLIO PRATES.	240
TABELA 11 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 7 - AVENIDA COMERCIAL – PARTE CENTRAL DE TAGUATINGA E ENTRE AS QUADRAS QSA 1 E CSB 1, 2 E 3.	249
TABELA 12 – VALORES DE ARRECADAÇÃO DA ODIR.	263
TABELA 13 - RESUMO DA SIMULAÇÃO DA ODIR.	266
TABELA 14 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 03 - ESQUINA ENTRE HÉLIO PRATES E AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QND 47,28 E 27 E QNE 27, 26 E 17.....	305
TABELA 15 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO4 – AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QND 14,13, 02 E 01 E QNE 16, 07,06 E 01.	308
TABELA 16 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 5 – AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QNA 54, 53, 42, 41, 30 E 29 E QNB 18, 16 E CNB 12, 11, 10 E 9.	312
TABELA 17 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DO TRECHO 6 - AVENIDA COMERCIAL, ENTRE AS QUADRAS QNA 16, 2 E 1 E CNB 6, 5, 4, 3, 2 E 1.....	315
TABELA 18 - DADOS DO CA DO PDL DE TAGUATINGA DAS DEMAIS QUADRAS VOLTADAS PARA A VIA DE ATIVIDADES – AVENIDA COMERCIAL – QUADRAS QSD 9, 21, 29, 41, 53, 51, 49, 47, 45 E 26.	317
TABELA 19- TABELA DE SIMULAÇÃO DA ODIR COM DIFERENTES CAB E COEFICIENTES Y.	322

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CA –	Coeficiente de Aproveitamento
CF –	Constituição Federal de 1988
CNDU –	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CONPLAN –	Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
DAR –	Documento de Arrecadação de Receita
DF –	Distrito Federal
EC –	Estatuto da Cidade
FUNDURB –	Fundo de Desenvolvimento Urbano do DF
GDF –	Governo do Distrito Federal
IA –	Índice de Aproveitamento
IPDF –	Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
IPEA –	Instituto de Pesquisa e Econômica Aplicada.
IPTU –	Imposto Predial Territorial Urbano
LUOS –	Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal
NGB	Normas de Gabarito
NOVACAP –	Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
ODIR –	Outorga Onerosa do Direito de Construir
ONALT –	Outorga Onerosa da Alteração do Uso
PD –	Plano Diretor
PDL –	Plano Diretor Local
PDOT - DF –	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
PEOT - DF –	Plano Estrutural de Organização Espacial do Distrito Federal
PlanMOB –	Plano Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável
PNPDEC –	Política Nacional de Proteção e Defesa Civil
POT - DF –	Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
POUSO - DF –	Plano de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal
PPCUB –	Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília
SICAD –	Sistema Cartográfico do Distrito Federal
SISPLAN –	Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
TERRACAP –	Companhia Imobiliária de Brasília

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	22
PARTE I: CENÁRIO DA POLÍTICA URBANA NO BRASIL	30
1. O Planejamento Urbano Brasileiro	33
1.1. <i>Planejamento Urbano e Política Urbana</i>	33
1.1.1. Antecedentes sobre o Planejamento Urbano	33
1.1.2. A Política Urbana	37
1.1.3. O panorama histórico sobre os Planos Diretores	45
1.1.4. O conteúdo mínimo dos Planos Diretores atuais	61
1.2. <i>Os Instrumentos da Política Urbana</i>	66
1.2.1. Parâmetros Urbanísticos com ênfase no Coeficiente de aproveitamento	68
1.2.2. Plano Diretor e os Instrumentos Urbanísticos, Jurídicos e Tributários.....	79
1.2.3. Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	95
1.2.4. A interação da ODIR com outros Instrumentos.....	114
2. A Função Social da cidade e da propriedade	119
2.1. <i>A função social e a Diferença entre o direito de propriedade e o direito de construir</i>	124
3. Gestão do Solo no Brasil: Problemas, Avanços e Desafios.	130
3.1. <i>Problemas na gestão do solo no Brasil</i>	130
3.2. <i>Avanços na gestão do solo no Brasil</i>	144
3.3. <i>Desafios na gestão do solo no Brasil</i>	156
PARTE II: O PLANEJAMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL	168
4. O Planejamento no Distrito Federal	169
4.1. <i>Os planos das décadas de 1970 e 1980: PEOT, POT e POUZO</i>	174
4.1.1. PEOT – Plano Estrutural de Organização Territorial do DF	174
4.1.2. POT – DF (Plano de Ordenamento Territorial do DF) e POUZO (Plano de Uso e Ocupação do solo do Distrito Federal).....	176
4.2. <i>Os planos e as Leis pós-1990: a Lei Orgânica, os Decretos e o PDOT</i>	179
4.2.1. A Lei Orgânica (LODF) e os Decretos do Distrito Federal	181
4.2.2. O PDOT DE 1992	184
4.2.3. O PDOT DE 1997	186
4.2.4. O PDOT de 2009 e 2012	187
4.2.5. Os instrumentos do PDOT 2009 e 2012	193
4.3. <i>Planos Diretores Locais antes e pós- EC</i>	198
PARTE III: O Plano Diretor Local de Taguatinga- DF	206
5. Taguatinga/DF e o Plano Diretor Local	207
5.1. <i>O corredor de atividades e o uso e a ocupação do solo urbano</i>	211
5.2. <i>Os parâmetros de ocupação do solo de Taguatinga</i>	222
5.2.1. CA básico variado ou único em Taguatinga	226
5.2.2. Aplicação dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo	233
5.2.3. Dos demais parâmetros de ocupação do solo	254
5.3. <i>Os instrumentos ODIR e ONALT no DF e em Taguatinga</i>	255
5.3.1. Coeficiente de aproveitamento básico superior a 1(um)	264
5.3.2. Desconhecimento da origem da receita da Outorga	268
5.3.3. Cumprimento da função social da cidade e da propriedade.....	270

À GUIA DE PROPOSIÇÕES	282
CONSIDERAÇÕES FINAIS	288
REFERÊNCIAS	292
APÊNDICE – Tabelas dos coeficientes de aproveitamento do PDL de Taguatinga.	305
APÊNDICE – Tabela de simulação da ODIR com diferentes CA b e coeficientes y.....	322

INTRODUÇÃO

No Brasil, os últimos dados da *Munic* (IBGE, 2011) trazem importantes informações a respeito dos instrumentos da política urbana que estão sendo implantados, principalmente em municípios entre 10.000 e 50.000 hab., e, geralmente, estão inseridos nos planos diretores ou em leis específicas.

Aproximadamente 54% dos municípios possuem legislação sobre zoneamento ou uso e ocupação do solo, de forma incorporada ao Plano Diretor, ou em lei específica, e a maior parcela, na faixa de municípios entre 10.000 e 50.000 habitantes, totalizando 44% de todos os municípios brasileiros, e menos de 1%, está na faixa com população superior a 500.000 habitantes, e apenas uma cidade com população superior a 500.000 habitantes não possui essas normativas.

Pode-se inferir também que há instrumentos menos usados, como as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e o Solo Criado, também chamado de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), sendo, respectivamente, 18% e 23% dos municípios que os regulamentaram ou na lei do plano diretor, ou em lei específica. Em ambos, sua pouca utilização pode ser por vários fatores, como aplicação desnecessária devido a um aumento de potencial construtivo desinteressante, por demora de sua permissão, mas também pode ser uma excelente ferramenta de controle do uso e da ocupação do solo, quando bem manejada, principalmente em municípios que adotam coeficiente de aproveitamento básico igual a um. Como também pode ser considerado um instrumento indutor ou inibidor do crescimento das cidades, conforme a Lei do Estatuto da Cidade (EC).

O pós- EC foi um período de adaptação dos técnicos da prefeitura e dos diversos agentes que contribuem para o processo de planejamento e de elaboração e implementação de Planos Diretores. Com a criação do *Ministério das Cidades*, em 2003, um marco na gestão urbana, a fim de contribuir para o avanço do planejamento urbano brasileiro que, por meio do *Conselho das Cidades*, elaborou-se algumas Resoluções Recomendadas para o

desenvolvimento de PDs com um conteúdo mínimo e indispensável em prol do planejamento das cidades, que foram a *Resolução Nº 25/2005*¹ e *Nº 34/ 2005*².

Cinco anos foi o prazo estabelecido para que os municípios elaborassem seus PDs e se adequassem às diretrizes do EC. Após este período, um grupo de trabalho, chamado *Rede de Avaliação e Capacitação de Planos Diretores participativos*, foi montado para avaliar e analisar os Planos Diretores brasileiros.

De um total de 5570 municípios brasileiros existentes, foi exigida de 1552 a elaboração do seu PD, desses, aproximadamente 58% cumpriram sua obrigatoriedade. Conforme Shvarsberg (2006), dos instrumentos identificados nos PDs, poucos eram considerados aplicáveis. É importante salientar que a falta da aplicabilidade dos instrumentos ou sua inadequada aplicação dificulta o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, como também o desenvolvimento das cidades.

E dentre os PDs que tiveram instrumentos aplicáveis, pode-se destacar alguns casos, como o Plano Diretor do Município de Santo André/SP, com o instrumento da Operação Urbana Consorciada; o Plano Diretor de Ponta Grossa, com os instrumentos Transferência do Direito de Construir, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Direito de Preempção; o Plano Diretor de Bauru/SP, com a aplicação dos instrumentos Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias e o IPTU progressivo no tempo; entre outros.

De outro lado, pode-se apontar que o Distrito Federal foi um dos pioneiros na instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Wanderley (2015).

Mesmo que o instrumento atenda aos indicadores de boa aplicabilidade da Rede de Planos Diretores, que determina o onde, o como e o quando o instrumento é aplicado, ela comenta que há um problema na fórmula, pois esta depende do valor da tabela do IPTU, que atualmente está defasada no Distrito Federal.

No território do DF, os instrumentos de Outorgas são utilizados desde 1993, que são Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração do uso da terra urbana, os recursos obtidos por esses instrumentos são direcionados para o FUNDURB, e os valores de ingresso

¹ Resolução Nº 25, de 18 de março de 2005 - estipula um prazo para que todos os municípios brasileiros elaborem seus planos diretores à luz do estatuto da cidade, de forma que atendam os princípios da função social da propriedade e da cidade, assim como estipulando formas para um processo de planejamento urbano participativo.

² Resolução Nº 34, de 01 de julho de 2005 – estipula o conteúdo mínimo dos planos diretores para assegurar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

variam de ano para ano, podendo depender de alguns fatores, como os humores de mercado; o prazo de liberação de documentos que porventura sejam necessários, como os laudos técnicos emitidos pela TERRACAP para valorar o preço da terra para cobrança da Outorga da Alteração de Uso (ONALT); ou pelo quantitativo de processos solicitados e liberados para cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), conforme Gonzaga (2015).

Infelizmente, conforme Wanderley e Gonzaga, esses recursos chegam ao FUNDURB, mas não se sabe qual é a fonte arrecadatória, ou seja, a cidade de origem, pois a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal ainda não elaborou um sistema capaz de identificar de onde vêm esses recursos. Isso dificulta a gestão financeira do FUNDURB que somente deve repassar os recursos para financiar as cidades conforme destinação estabelecida pelo EC e regulamentada por leis locais específicas.

Para se entender melhor a situação da dificuldade da gestão financeira, é preciso entender sua configuração administrativa do DF, bem diferente dos municípios brasileiros. O Distrito Federal é um território, distribuído por Regiões Administrativas³ (que são chamadas popularmente de cidades e possuem caráter de bairro), administrados por um governo local, na pessoa de um administrador, escolhido pelo governador e subordinado ao Governo Distrital, hoje pela Subsecretaria de Cidades. Cada cidade possui características próprias com um tipo de uso e ocupação do solo que depende da configuração do desenho urbano da cidade.

Nesse sentido, há uma tentativa de unificar a legislação urbana de uso e ocupação do solo, com a elaboração da Lei de Uso e Ocupação do solo (LUOS), e que atualmente passa por revisões, mas ainda não está em vigor. Portanto a legislação vigente que rege o planejamento urbano do DF é o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e os Planos Diretores Locais (PDL), quando estes não se contrapõem ao PDOT, pois o PDL se subordina ao PDOT.

Como o uso e a ocupação do solo têm características bem distintas entre cada cidade do Distrito Federal, devendo cada uma elaborar seu Plano Diretor Local (PDL), conforme o PDOT de 1992 e 1997, onde será discriminado como se dará o uso e a ocupação da cidade e quais instrumentos da política urbana deverão ser utilizados. Mas até 2009, somente 7 (sete)

³ O Distrito Federal possui hoje 31 (trinta e uma) Regiões Administrativas, sendo a primeira a RA I- Brasília, oficializada em 10 de dezembro de 1964; e a última a RA XXXI – Fercal, oficializada em 29 de janeiro de 2012, apesar de já existir desde 1956. (DISTRITO, 2015).

RAs de um total de 31 tinham elaborado e regulamento o Plano Diretor Local. E depois da revisão do PDOT, em 2009, os PDLs seriam substituídos pela LUOS.

O Plano Diretor Local é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano de uma RA do DF e deve estar alinhado com as diretrizes, objetivos estratégicos do PDOT, que, por sua vez, deve estar alinhado com a Lei Orgânica do Distrito Federal e os PDLs, elaborados após 2001, devem se alinhar com o EC.

Nesse sentido, em uma breve análise quantitativa e qualitativa realizada nos 7 (sete) PDLs do DF, notou-se um aumento no número de instrumentos instituídos no Plano Diretor Local (PDL) pós –EC, como nas RAs do Gama e Guará, que, diferentemente das 5 cidades que elaboraram seus PDL antes do EC, introduziram quase todos os instrumentos descritos em Da Política Urbana. E qualitativamente, apesar da quantidade de instrumentos, não atende aos indicadores de aplicabilidade *do onde, do como e do quando* estabelecidos pela *Rede de Avaliação e Capacitação de Planos Diretores participativos* e outros instrumentos necessitavam de lei complementar para serem instituídos no DF.

Ainda sobre o uso e a ocupação do solo no DF, podem-se considerar três problemas para que um cidadão exerça o uso e a ocupação do solo, conforme as diretrizes da legislação em vigor: *primeiro*, separar o direito de propriedade do direito de construir, para que se construa de acordo com os limites da lei; *segundo*, a existência de Coeficientes de aproveitamento básicos diferenciados para uma mesma cidade e para o território do DF; e o *terceiro*, um Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico na maioria dos casos superior a um, e nos casos do segundo e terceiro problemas resultam em valoração diferenciada e desigual da terra e o não cumprimento da função social, devido ao acesso à terra de forma diferenciada.

O *primeiro problema* está em diferenciar e separar o direito de propriedade do direito de construir, que estão intimamente ligados às diretrizes de planejamento urbano, com o estabelecimento do mínimo da construção em um lote, por meio do Coeficiente de aproveitamento, assim como o limite máximo para construção permitido em lei.

Dessa forma, para que uma pessoa exerça o direito de propriedade, o proprietário deve cumprir a função social da propriedade, dando a esta um uso e uma ocupação compatível com as diretrizes do plano diretor municipal, conforme preceitua o Estatuto da Cidade; e, para exercer o direito de construir, o proprietário deve cumprir com a ocupação mínima do terreno

estabelecido pelo Coeficiente de aproveitamento básico⁴, ou ocupar o lote, de acordo com o coeficiente de aproveitamento máximo, quando houver, desde que se pague a outorga onerosa do direito de construir, para que todos os benefícios da urbanização sejam proporcionalmente pagos pelos proprietários.

O *segundo problema* é a existência de um coeficiente de aproveitamento básico diferenciado para um mesmo município. Dessa forma não cumpre a função social da propriedade, mesmo que o EC regule isso, mas em Ministério (2014) é colocado que, CA básico diferenciado não confere a propriedade em um dos “patamares da edificação de utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime” indo de encontro à função social da propriedade, como também não atende ao direito constitucional do art. 5º, o igual direito de propriedade a todos os cidadãos, sendo também esta a *hipótese* que será aprofundada neste trabalho.

E o *terceiro problema* é o CA básico elevado e diferenciado e um CA máximo pouco maior que o CA básico que pode se tornar pouco atraente para o proprietário ou investidor e pode fazer da ODIR um pagamento irrisório pelo aumento de área insignificante⁵ frente ao que poderia ser cobrado, caso o CA básico fosse igual a um e o CA máximo mantido nos valores atuais e então poderia ser cobrado o valor justo e proporcional dos custos e benefícios da urbanização.

Como análise desta tese e *objeto de estudo*, serão estudadas as vias de atividades (Avenida Hélio Prates de Taguatinga e Avenida Comercial) como um recorte físico-espacial da cidade de Taguatinga, de acordo com o Plano Diretor Local de Taguatinga, análise motivada pela intensidade de urbanização e pelo valor dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo existentes nos lotes da avenida de atividades, pois possuem maior infraestrutura viária, o que justificaria a utilização do aumento do potencial construtivo e ainda por possuir dois tipos de contrapartida para esse aumento de área expressa no Plano Diretor Local de Taguatinga.

⁴ No PDL de Taguatinga, o Coeficiente de aproveitamento tem duas designações, a primeira é a existente, e a segunda é a proposta, para fins de melhor entendimento chamaremos o CA existente de CA básico e o CA proposto de CA máximo. A terminologia CA existente é o que o PDL incorporou às antigas normas de gabarito usadas anteriormente ao PDL e que foram incorporadas ao PDL, tendo efeito de CA básico e o CA proposto, foi incluído no PDL para se aumentar o potencial construtivo desde que se pague a Outorga Onerosa do Direito de Construir. (Informação cedida pelo arquiteto Márcio Brito da DIOEST- SEGETH, no dia 07.07.2015).

⁵ Baseado nos valores calculados, observou-se um aumento de área muito pequena em relação ao tamanho do lote.

Nesse sentido, o *objetivo principal* desta tese é determinar se o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 e a Outorga Onerosa do direito de construir (ODIR) promovem a justiça social.

Contudo, para se responder à proposição, o percurso adotado para esta pesquisa foi a divisão em seis fases:

Primeira, a pesquisa histórica sobre o planejamento urbano brasileiro e a legislação brasileira, que estabelecem a utilização dos instrumentos da política urbana e o princípio da função social da cidade e da propriedade e a equidade do valor da terra.

Em relação à legislação, uma longa pesquisa, de 6 meses, foi dedicada para a identificação de municípios que utilizam o instrumento ODIR para servir de base para possíveis proposições de aplicação da ODIR no DF, por meio de sites de prefeitura examinando exaustivamente a legislação de diversos municípios brasileiros para identificar a ODIR e sua forma de aplicação.

Segunda, um levantamento e estudo dos Planos Diretores de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais do Distrito Federal, focando nos instrumentos da política urbana, para realizar um recorte do objeto de estudo, a cidade de Taguatinga e seu Plano Diretor Local, devido a sua maior consolidação urbana dentre as cidades do Distrito Federal.

Terceira, o levantamento e a análise complementar das demais leis e decretos do Distrito Federal que reforçam os instrumentos da política urbana do Plano Diretor de Taguatinga.

Quarta, o recorte dos instrumentos da política urbana do Plano Diretor de Taguatinga a serem analisados, focando na análise da ODIR, baseados na aplicabilidade e efetividade e a realização de entrevistas com funcionários do Governo do Distrito Federal que fizeram parte da elaboração da legislação distrital referente aos instrumentos escolhidos para análise.

Quinta, croquis modelados no Software SketchUp e à mão simulando coeficientes de aproveitamento do objeto de estudo e a simulação de arrecadação, por meio dos cálculos de diferentes coeficientes de aproveitamento e fórmulas, segundo o CA básico atual, o CA básico proposto de 1 e o CA máximo atual para o pagamento da outorga onerosa do direito de construir no local de estudo.

Sexta, com base na fundamentação teórica, argumenta-se a proposição de um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a um para todo o território do DF para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e para o justo pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

A partir da fundamentação teórica, este trabalho foi organizado em quatro partes: a primeira parte trata do Cenário da Política Urbana no Brasil; a segunda, o Planejamento do Distrito Federal; e a terceira, o Plano Diretor Local de Taguatinga – DF; e, a quarta e última parte são as considerações finais.

Na *Parte I*, trata-se do *Cenário da política urbana no Brasil*, dividida em três capítulos: 1. O planejamento urbano brasileiro; 2. A função social da cidade e da propriedade; e 3. A gestão do solo brasileiro.

No *capítulo 1*, o *Planejamento urbano brasileiro*, está dividido em dois subcapítulos, o *primeiro* sobre o planejamento e a política urbana brasileira, apresentando seus antecedentes e influências, um panorama histórico sobre os planos diretores e um debate sobre os limites da gestão urbana brasileira, e a necessidade de uma organização da política urbana em prol do ordenamento das cidades. A política urbana é matéria que veio a ser explorada após a queda da ditadura na década de 1980, quando se iniciaram os movimentos pela reforma urbana que culminou no marco jurídico, a Carta Magna Brasileira, de 1988, com os artigos da política urbana, posteriormente regulamentados e consolidados no Estatuto da Cidade (EC), de 2001; e principalmente o órgão criado para apoiar a gestão da política pública brasileira, o Ministério das Cidades, em 2003.

Assim um Conselho das Cidades (ConCidades) foi estabelecido com a finalidade de propor diretrizes de implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, sendo um importante órgão para apoiar as cidades na implementação do EC, criando resoluções recomendadas para a implantação dos Planos Diretores com conteúdos mínimos alinhados com o EC⁶.

No segundo subcapítulo, os instrumentos da política urbana são aprofundados, primeiro especificando e esclarecendo o funcionamento dos parâmetros utilizados para o uso

⁶Veja a respeito do planejamento urbano brasileiro com os autores: Brasil, 2004; 2001; Schvarsberg, 2006; 2009; 2011; Maricato, 2006; 2011; Villaça, 1993; 1995; 1998; 2005; Carollo, 2002; Carvalho e Rossbach, 2010; Modesto e Mello, 1960; Muniz, 2006; Santos, 1998; Cymbalista e Santoro, 2009; Feldman, 2005; Ferreira, 2007; Pozzobom, 2008; Rezende, 2005; Ultramari e Resende, 2008; Violich, 1960.

e a ocupação do solo, as recomendações de parâmetros estabelecidos pelo ConCidades, e como os parâmetros se relacionam com os instrumentos da política urbana. E um breve debate sobre a aplicabilidade de instrumentos da política urbana nos Planos Diretores locais do DF, utilizando como indicador a *Rede Nacional de Avaliação e Capacitação de Planos Diretores Participativo*, que fez uma avaliação dos Planos Diretores Brasileiros, se baseando na aplicabilidade dos instrumentos em três aspectos: *o onde, o como e o quando*. A partir daí se fez uma seleção de planos diretores e instrumentos que tem razoável aplicabilidade a partir desses indicadores, relacionando os melhores instrumentos como boas práticas brasileiras. Posteriormente, faz-se um detalhamento sobre as outorgas e a transferência do direito de construir, para identificar como são abordados esses instrumentos e sua relação com os parâmetros urbanísticos apresentados anteriormente para embasamento para proposição de novos parâmetros e correção dos instrumentos de outorgas e a transferência do direito de construir⁷.

O *Capítulo 2, A função social da cidade e da propriedade*, é a base conceitual para a elaboração da tese, atendendo ao objetivo de cumprimento da função social em virtude de novos parâmetros urbanísticos, conforme recomendações do ConCidades e a justa aplicação dos instrumentos, as Outorgas na via de atividades, composta pela Av. Hélio Prates Avenida Comercial na RA de Taguatinga e do objeto de estudo, assim há um aprofundado do tema em dois pontos: *primeiro*, esclarecendo o que seria a função social da cidade e da propriedade; depois diferenciando o que é o direito de propriedade e o direito de construir, e suas relações com a função social da propriedade; *segundo*, a relação da função social com o estabelecimento do Coeficiente de aproveitamento e os instrumentos: a outorga onerosa do Direito de Construir e a Transferência do direito de construir .⁸

No *capítulo 3, a Gestão do Solo no Brasil: problemas, avanços e desafios*, será abordada a gestão do solo no Brasil, quais os problemas enfrentados pelas cidades brasileiras, os avanços da política urbana, como os seus instrumentos para o pleno desenvolvimento das

⁷Veja a respeito dos instrumentos da política urbana e como aplicá-los com os autores: Brasil, 1979; 2001; Resoluções Recomendadas Nº 148/2013; Nº 25/2005; Nº 34/ 2005; PDT, 2009; COE/DF, 1998; Schvarsberg, 2006; 2009; 2011; Maricato, 2012; Rolnik, 2009; 2003; Cymbalista e Santoro, 2009; Distrito Federal, 1993; Furtado *et al.*, 2012; Cardoso e Ribeiro, 1992; Secovi, 2012.

⁸Veja a respeito da função social da propriedade e da cidade com os autores: Brasil, 1979; 2001; Resoluções Recomendadas Nº 148/2013; Nº 25/2005; Nº 34/ 2005; PDOT, 2009; COE/DF, 1998; Furtado *et al.*, 2012; Maricato e Santos Jr. (2010); Maricato (2011); Didier Jr. (2007).

cidades e os desafios na implementação dos instrumentos da política urbana, da gestão democrática das cidades e da ampliação dos direitos urbanos de cidadania entre outros.⁹

Na Parte II, *o planejamento urbano no Distrito Federal*, com o capítulo 4, tem-se um panorama da situação do planejamento do território do DF desde antes da construção de Brasília, com a destinação de uma área para a construção da nova capital, na Constituição de 1891(Brasil, 1891), os estudos para implantação da nova capital.

No período de construção de Brasília, um crescimento não esperado da nova capital fez expandir a ocupação para além do plano piloto, devido a uma série de invasões já existentes e à construção de cidades. Nesse sentido, para uma melhor organização do crescimento no DF, foi proposto o primeiro plano regulamentado em 1978, o Plano Estrutural de Ordenamento Territorial - o PEOT, afim de que se direcionasse o crescimento das cidades mostrando a vocação para a expansão da ocupação urbana para o sudoeste do quadrado do Distrito Federal, outros planos foram realizados. Em 1985, uma proposta de zoneamento para usos e ocupações do solo para uma melhor organização espacial do território gerou o Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal – o POT e que, posteriormente, veio a ser regulamentado, em 1986 com o nome Plano de Ocupação e Uso do Solo do Distrito Federal – o POUSO.

Em 1992, o primeiro Plano Diretor de Ordenamento Territorial – o PDOT – foi estabelecido, sempre alinhado à Lei orgânica do DF, com o qual se iniciou um processo de planejamento com alguns instrumentos de ordenamento e, somente em 1997, com a revisão do PDOT, os instrumentos foram implementados como ferramentas de planejamento, indutoras do crescimento, juntamente com a proposição dos Planos Diretores Locais (PDL), até a nova revisão do PDOT, em 2009 e 2012, quando os Planos Diretores Locais foram substituídos por Planos de Desenvolvimento Local.

Esse referencial teórico é importante para descrever os instrumentos que tiveram no planejamento candango, focando no Plano Diretor Local de Taguatinga, com a análise de seus instrumentos para futuras proposições.

⁹Veja a respeito da gestão do solo no Brasil, com os autores: Brasil, 1988; 2001; 2004; 2004b; 2004c; 2004d; 2005; 2005b, 2007; 2007b; 2008; 2009; 2010; 2010b; 2011; 2011b; 2011c; 2012; 2012b; Schvarsberg, 2006; 2009; 2011; Maricato, 2000; 2006; 2007; 2010; 2011; 2011b; Rolnik, 2010; 2010b; Mello, 1928; Modesto e Mello, 1960; Planalto 2011; Gouvêa e Ribeiro, 2007; Câmara, 2000; Santos Junior e Montandon, 2011; IBGE, 2012; Costa *et al.* 2008; Lago, 2009; Bógus e Pasternak, 2009; Steinberger, 1999.

E a *Parte III, Capítulo 5, O Plano Diretor Local de Taguatinga*, trata do documento que servirá para analisar o *objeto de estudo* desta tese. Sendo assim, serão apresentadas, conforme o PDL, as características locais da cidade e seus parâmetros urbanísticos para o estabelecimento do uso e da ocupação do solo e os instrumentos da política urbana, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, *focando no objeto* de estudo, que é a via de atividades de Taguatinga (Avenida Hélio Prates e Avenida Comercial).

Em seguida será feita uma discussão a respeito do tema com algumas proposições no item à guisa de preposições para então chegar nas considerações finais, que são a síntese deste trabalho, resgatando os problemas identificados, se houve confirmação da hipótese sugerida e se o objetivo geral foi cumprido conforme todo o arcabouço teórico apresentado, refletindo sobre a função social da cidade e da propriedade, assim como se há o atendimento do art 5º da Constituição Federal sobre os iguais direitos à propriedade estabelece a valorização igualitária da terra urbana. Ao final, serão colocadas algumas recomendações de uso e ocupação do solo, com a proposição de novos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, elementos para utilização e cobrança da ODIR, assim como questões que poderão desenrolar-se em novos estudos.

PARTE I: CENÁRIO DA POLÍTICA URBANA NO BRASIL

1. O Planejamento Urbano Brasileiro

A elaboração deste capítulo veio com a irrefutável necessidade de apresentação do cenário do planejamento urbano brasileiro, apontando o marco jurídico da política urbana, a Carta Magna Brasileira, com os dois artigos da Política Urbana e sua posterior regulamentação, materializada na lei do Estatuto da Cidade.

O relato da gestão do solo no Brasil, com seus problemas, seus avanços e seus desafios são elementos imprescindíveis para definir as diretrizes do crescimento e o desenvolvimento ordenado das cidades.

Dessa forma, segue-se o primeiro subcapítulo, que trata dos antecedentes do planejamento e a política urbana. Depois será apresentado um panorama histórico sobre os Planos Diretores e os Planos Diretores da atualidade com um conteúdo mínimo.

Em seguida, o subcapítulo 1.2 trata dos instrumentos da política urbana, os parâmetros urbanísticos que se relacionam aos instrumentos, focando no coeficiente de aproveitamento. Posteriormente, será apresentado o Plano Diretor, instrumento básico da política urbana e seus diversos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários.

A partir de então, um desses instrumentos, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), é explorado, com exemplos de sua aplicação no país e depois finalizando este capítulo com a interação da ODIR com outros instrumentos.

1.1. Planejamento Urbano e Política Urbana

1.1.1. Antecedentes sobre o Planejamento Urbano

Em um panorama histórico é possível identificar que o planejamento dos recursos econômicos, urbano, regional, administrativo sempre foi mais praticado em países com economia adiantada.

Países como a Rússia, os EUA, a Inglaterra e a França realizaram além de planos de transformações econômicas, sociais e culturais, como também planos em função das crises econômicas e pós-guerra para reorientar a economia do país que acontece tanto em âmbito nacional quanto regional e local.

Nos EUA, o planejamento sempre teve força. Como relata Melo¹⁰, em 1893, em Chicago, uma exposição colocou os EUA em um movimento de renovação urbanística, com a exposição de Columbia¹¹, onde se utilizou da propaganda urbanística para marcar a evolução do urbanismo, o Movimento *City Beautiful*.

Modesto & Mello (1960) comentam sobre a mentalidade favorável ao planejamento urbano nos EUA:

O zoneamento, a abertura de parques e jardins, o planejamento das áreas metropolitanas e, mais recentemente, o planejamento regional. Para isso, muito tem contribuído a atuação da imprensa e dos grupos cívicos e profissionais, exigindo leis de urbanismo; das universidades, através dos seus cursos de urbanismo, e de administradores e governos esclarecidos, fazendo passar leis, estabelecendo princípios de planejamento e subordinando sua ação e esses princípios. Tem-se, assim, criado nos EUA uma mentalidade favorável ao planejamento urbano, a despeito das resistências naturais que o individualismo econômico oferece a certas medidas coletivistas, como o zoneamento e o controle dos loteamentos. (MODESTO & MELLO, 1960, p. 3-4).

¹⁰ Anhaia Melo, Engenheiro arquiteto, que relatou em vários escritos a forma de planejar as cidades nos EUA. Veja a respeito em Mello(1928;1929).

¹¹ A exposição de Columbia ficou conhecida como White City ou Cidade Branca. Com planejamento do Arquiteto Daniel Burnham para a exposição, foi realizada com ideias de criar a ordem social por meio do embelezamento que, posteriormente, foram levadas para o Plano Mac Millan (o Plano para Washington DC). Veja a respeito desse movimento (Rose, 1996).

Essa mentalidade favorável ao planejamento ocorre, nos EUA, em qualquer âmbito, porque em 1938 foi criado um órgão central de planejamento socioeconômico, de acordo com Modesto e Mello (1960) , que é:

[...] o *National Resources Planning Board*, mas que por motivos de rivalidades entre o congresso e a Casa Branca, fora extinto em 1943. Já no âmbito não governamental, essa mentalidade favorável advém de conselhos e associações como, a Associação Nacional de Planejamento, que se dedica à constante propaganda, para educar o povo quanto ao planejamento.

(MODESTO e MELLO, 1960, p.6).

Já no Brasil, a mentalidade do planejamento urbano ainda era inexistente na década de 1960, conforme os autores declaram que não há

Nem mesmo há divulgação, nem submissão dos planos à opinião pública, diferentemente do que ocorre na Inglaterra, onde há um inquérito público para que assim a população participe democraticamente e assim seja um instrumento eficaz na formação da consciência urbanística na população.

(MODESTO e MELLO, 1960, p.8).

Os autores confirmam a pouca publicidade no Brasil, que em sua época algumas seções de jornais eram dedicadas ao urbanismo (2 de São Paulo e 1 do RJ), em alguns livros e na Revista Notícias Municipais, que eram distribuídas em todas as prefeituras do país, gratuitamente. (MODESTO e MELLO,1960).

É importante notar que, na atualidade, a publicidade em torno da questão urbanística em termos proporcionais é maior, e com meios de comunicação como a internet parece ainda maior.

No entanto, a comunicação de massa como a televisão e o rádio ainda são insuficientes por serem mais caros. E não estamos falando aqui da programação encarada como um produto a ser vendido na mídia, mas como um meio de informação clara e direta dos acontecimentos públicos, das atividades públicas e das audiências públicas sobre as normativas das cidades.

A utilização da mídia falada geralmente acontece quando já se está na fase final de aprovação (ou convalidação) de uma lei, e deveria ser realizada desde o início, na hora de se colocar na mesa as propostas a serem encaminhadas para a câmara legislativa.

Na década de 1960, o planejamento ainda não estava organizado em nenhum âmbito, conforme Modesto e Mello (1960) explicam, pois não havia órgãos permanentes de planejamento para dar continuidade ao processo que, além de permanente, deveria ser contínuo, não podendo se esgotar com a elaboração dos planos.

Na atualidade, mesmo com a criação do MCidades, com a intenção de ser um órgão nacional de planejamento para orientar e estimular o planejamento territorial no Brasil, se apresenta com enormes limitações.

Modesto e Mello (1960), na década de 1960, defendendo o que chama de “mentalidade de planejamento”, comentam que os órgãos permanentes devem ser de duas espécies: consultivas e técnicas. A primeira “tem por finalidade orientar o poder público na formulação dos objetivos gerais a serem atingidos pelos planos”; já a segunda “se destinaria a realizar as pesquisas e os estudos básicos para o equacionamento dos problemas, a análise das situações encontradas e a formulação de proposições”.

O autor ainda coloca que, na década anterior, 1950, se cogitava que um dos maiores problemas era a falta de escolas no Brasil voltadas para o urbanismo, pois o urbanismo era e continua sendo visto como uma espécie apêndice da arquitetura, o que torna a idealização de uma mentalidade coletiva (população) favorável ao planejamento mais difícil.

Ainda para o autor, a participação democrática é defendida por ser um instrumento capaz de desenvolver uma consciência urbanística na população sobre o planejamento. Essa consciência urbanística, que lentamente vem sendo assimilada pela população, necessária para um planejamento urbano democrático e inclusivo, ainda demorará a ser incorporado pela população, para evitar isso, é necessária mais informação, por meio de publicização das

atividades urbanas e de chamadas para a participação da sociedade civil organizada nos processos decisórios em prol da cidade e da coletividade.

A sociedade civil organizada, conforme comentam Maricato (2011), Maricato e Santos Jr.(2007), Bassul (2010), entre outros, mostrou como a sociedade organizada pode fazer parte dos processos decisórios em prol da cidade e da coletividade, como o movimento da reforma urbana na década de 1980 relatado por eles, e que foi fundamental para a política urbana.

Nesse sentido e sobre o tema da Política urbana, será tratado no próximo item 1.1.2 A Política Urbana.

1.1.2. A Política Urbana

A política de desenvolvimento urbano, como descrito pela Constituição Federal de 1988, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A Carta Magna de 1988 foi o primeiro marco jurídico Nacional que incluiu a Política Urbana como matéria a ser tratada em âmbito nacional, até então nenhuma outra constituição havia mencionado algo sobre a política urbana brasileira, conforme revisto nas constituições brasileiras anteriores.

Após a promulgação da Constituição Federal de 1988, com os artigos 182º e 183º, fruto da emenda popular de mais 160 mil assinaturas¹² em que se tratava sobre as questões urbanas, começou um longo processo de 13 anos para regulamentar os dois artigos da Constituição, que gerou a Lei Federal Nº 10.157, de 10 de julho de 2001, também chamado de Estatuto das Cidades (EC), que consolidou os artigos 182º e 183º, além da Medida Provisória Nº 2020, de 2001.

O Estatuto das Cidades (EC) regulou “[...] o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”

¹² A Emenda Popular da Reforma Urbana resultou parcialmente aprovada, conforme relata José Roberto Bassul. (BASSUL, 2010; 2011).

e também regulou os Instrumentos da Política Urbana, que desenvolvem as cidades, podendo induzir o crescimento de forma ordenada.

Em 2013, a MUNIC/IBGE apresentou dados a respeito da aplicação dos instrumentos da política urbana no Brasil, inseridos ou dentro do plano diretor, ou em lei específica, sendo que dos 5570 municípios, dos dados coletados da Tabela 1, aproximadamente:

- 54% dos municípios apresentaram o zoneamento ou a lei de uso e ocupação do solo (LUOS);
- 44% dos municípios apresentaram áreas ou zonas de interesse social (ZEIS);
- 37% dos municípios apresentaram Zonas de Interesse especial;
- 23% dos municípios apresentaram o Solo Criado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- 48% dos municípios apresentaram Contribuição de melhoria;
- 18% dos municípios apresentaram Operação Urbana Consorciada;
- 26% dos municípios apresentaram Estudo de Impacto de vizinhança; e ,
- 7% dos municípios não apresentam nenhum tipo de instrumento.

É importante notar que, os instrumentos são mais aplicados entre os municípios de 10.000 a 50.000 hab., seguido por municípios entre 5.000 e 10.000 hab., e nos municípios acima de 50.000 habitantes existe pelo menos um instrumento aplicado.

Tabela 1- Municípios, total e com instrumentos de planejamento urbano, segundo as Grandes Regiões e as classes de tamanho da população dos municípios – 2013- (Tabela 15 MUNIC)

Brasil	TOTAL	Instrumentos								
		Zonamento ou LUOS	ZEIS	ZIE	SOLO CRIADO	CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	OUC	EIV	NENHUM	
Municípios em hab.	5 570	Nº	3021	2 476	2 065	1295	2712	1036	1495	393
Até 5 000	1 247	Porcentagem (%)	8,7	6,1	4,6	2,7	9,4	1,9	2,8	1,6
De 5 001 a 10 000	1 227		9,1	7,1	5,3	2,9	9,0	2,1	3,3	2,2
De 10 001 a 20 000	1 378		11,1	8,3	6,9	4,7	10,8	3,0	4,5	2,6
De 20 001 a 50 000	1 080		14,5	12,9	11,0	6,4	11,3	5,9	8,4	0,6
De 50 001 a 100 000	339		5,5	5,0	4,5	3,1	4,3	2,5	3,7	0,0
De 100 001 a 500 000	260		4,6	4,4	4,2	2,9	3,4	2,6	3,6	0,0
Mais de 500 000	39	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,0	

Fonte: MUNIC/IBGE,2013.

O solo criado, de acordo com a Tabela 1, que é o sexto instrumento que mais aparece em normativas dos municípios brasileiros, tem maior uso nas cidades entre 20.001 e 50.000

hab, com 6,4%, ou seja, aproximadamente 70 municípios brasileiros aplicam esse instrumento.

O instrumento mais utilizado de todos, por um maior número de municípios, é o zoneamento ou LUOS, sendo 14,5%, ou seja, 156 municípios, entre 20.001 e 50.000 hab. possuem esse instrumento.

Contribuição de melhoria, que é o segundo instrumento mais utilizado pelos municípios brasileiros, é também o instrumento com menor uso (0,5%) entre municípios com mais de 500 mil habitantes.

Em cidades maiores que 50.001 hab., todas possuem pelo menos um instrumento. Em municípios na faixa até 5.000hab., pelo menos 20 municípios não possuem nenhum tipo de instrumento, assim como na faixa de 5.001 a 10.000 hab. e entre 10.001 e 20.000 hab., respectivamente, 26 municípios e 35 municípios, também não possuem nenhum tipo de instrumentos normatizado, isso se deve, talvez, pela (des)obrigatoriedade de elaboração de PD, de acordo com o EC (BRASIL, 2001).

De outro lado, os municípios na faixa de habitantes que tem a obrigatoriedade de elaborar seus PDs, desses municípios 6% não possuem nenhum instrumento, de acordo com a Tabela 1, não possuem nem mesmo o instrumento zoneamento, muito comum em PDs, o que pode-se inferir que nesses municípios não exista nem mesmo PD.

O plano diretor, sendo o instrumento básico da política urbana, deve contemplar todos os demais instrumentos da política urbana estabelecidos no EC, para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e sua boa aplicação permite o desenvolvimento adequado das cidades, ou a transformação das cidades, de forma ordenada, principalmente naquelas cidades com grandes contingentes populacionais¹³.

Essa explosão demográfica, com a migração do campo para a cidade, fez com que as cidades crescessem sem um ordenamento prévio, sem diretrizes para onde expandir, desenvolvendo os chamados fenômenos urbanos, comuns nos dias de hoje, como ocupação por assentamentos humanos em áreas de proteção ambiental, déficit habitacional, serviços

¹³ Em grandes cidades, como São Paulo, Belo Horizonte, Rio de Janeiro entre outras, é devido ao processo de industrialização que ocorreu entre as décadas de 1940 e 1950, e a posterior migração do campo para a cidade alterando a característica brasileira de país rural para urbano, entre as décadas de 1960 e 1970, chegando à década de 2000 com uma população urbana de aproximadamente 81% (IBGE, 2009).

públicos sobrecarregados, aumento da criminalidade, especulação imobiliária, aumento dos custos com a infraestrutura urbana básica etc.

Esses problemas são causados em grande medida por uma incapacidade do poder público municipal de controlar o uso e a ocupação do solo, que desenvolve uma ocupação socialmente e ambientalmente excludente, mesmo com avanços jurídicos, como a inclusão do Capítulo Da Política Urbana na Constituição de 1988, o Estatuto da Cidade, Medida Provisória Nº 2020 entre outras.

Mesmo com os marcos urbanísticos e jurídicos já apresentados, ainda é um desafio a implementação de instrumentos que visem a intervenção dos usos e da ocupação do solo a fim de cumprir a função social da cidade e da propriedade, além de induzir o desenvolvimento e ordenar o crescimento das cidades, como os planos diretores.

Mas Carvalho e Rossbach (2010) relatam que, o mais complexo,

[...] tem sido a implementação desses mesmos planos. Longe de cumprir com a meta de que o plano diretor seja um orientador do crescimento e dos investimentos na cidade, muitos deles foram abandonados logo após sua implementação. Em muitos casos, o plano exige a regulamentação, por meio de lei específica, dos instrumentos aprovados, o que demanda nova batalha no legislativo. Em outros casos, mesmo com os instrumentos aprovados e prontos para ser implementados, o Executivo municipal simplesmente não os utiliza. Mudanças de gestão também têm interferido na sua aplicação, devido aos diferentes interesses que se alternam, assim como as pressões por mudanças pontuais, como ampliação da zona urbana, que muitas vezes desvirtuam os objetivos aprovados. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.28).

Pode haver certa resistência à aplicação dos planos diretores e todos os seus instrumentos, devido à morosidade do processo e/ou as mudanças de ação do Executivo que, ao invés de fazer valer a lei e se utilizar de um direito democrático, acaba por cair no ato de improbidade administrativa¹⁴. Sendo assim, conforme relatam os autores, o mais complexo é,

¹⁴ A Improbidade Administrativa, na Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, no CAPÍTULO II - Dos Atos de Improbidade Administrativa, Seção II - Dos Atos de Improbidade Administrativa que Causam Prejuízo ao Erário em seu art. 10, constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer omissão, dolosa ou culposa, que enseje perda patrimonial; sendo assim, mesmo que o Plano Diretor municipal

sim, a implementação dos planos diretores e até mesmo da regulamentação dos instrumentos normativos em lei específica.

Contudo, Santos Junior e Montandon (2011) comentam que, após a Campanha Nacional “Plano Diretor Participativo” sob a coordenação do Ministério da Cidade e outros duas, 2m 2005 e 2006, respectivamente, com a empresa INFORME e com o Sistema CONFEA-CREA, esta última aferiu quantos instrumentos do EC estavam presentes nos PDs , o que mostrou a demanda por como implementar os instrumentos, como também os Planos Diretores.

Os instrumentos foram criados para implementar critérios e diretrizes para o desenvolvimento urbano provenientes dos art. 182º e art. 183º da Constituição Federal de 1988, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e da Medida provisória nº 2.220/01, marcos da Política Urbana, nos quais estabelecem critérios para um processo permanente de planejamento urbano e outros instrumentos que, ao nível municipal, também são desenvolvidos baseados em suas particularidades.

Mas a aplicação desses instrumentos ainda demandava melhor entendimento por parte dos técnicos dos municípios. Santos Junior e Montandon (2011) esclarecem que o ConCidades surgiu com a intenção de “emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e propor diretrizes para a formulação e a implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano” passa a fazer o papel que todos os técnicos dos municípios necessitavam, o de como aplicar os instrumentos.

Mas há ainda outro problema relativo aos instrumentos, além dos aqui já mencionados, como a incapacidade do Executivo em colocá-los em prática por ausência de vontade política, ainda temos a impossibilidade de aplicá-los por serem insuficientes, pois a maioria dos instrumentos se torna inútil e sem efetividade, pois não são claros em estabelecer o *onde*, *o como* e *o quando* são aplicados, como avaliou a *Rede Planos Diretores*¹⁵ em 2010.

tenha sido elaborado no prazo e este não for cumprido recai na perda patrimonial do município constituindo, assim, o ato de improbidade administrativa por parte do prefeito ou governante.

¹⁵ Projeto Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos, coordenado pelo IPPUR/Observatório das Metrôpoles, em 2010. O projeto realizou, em 2010, cerca de 40 oficinas de capacitação no país em torno da implementação dos instrumentos previstos dos planos diretores. Por solicitação do Ministério das Cidades, o IPPUR coordena o projeto, desenvolvido em rede nacional, iniciado em dezembro de 2007, com o objetivo central de constituir uma rede nacional de avaliação e monitoramento de Planos Diretores municipais. A rede criada, nomeada Rede Planos Diretores, abrange 26 estados, e o distrito federal, com mais de 300 pesquisadores envolvidos em todo território nacional, especialistas na temática da

Esses problemas acima apontados são pequenos quando comparados aos empecilhos para a construção da Política Urbana brasileira da atualidade, como relata Maricato (2011) sobre os movimentos pela reforma urbana, que culminaram nos artigos da Constituição Federal de 1988, do capítulo Da Política Urbana, e sua posterior regulamentação como Estatuto da Cidade.

A autora também relata que, antes da institucionalização dos Conselhos Nacional das Cidades e suas respectivas resoluções, a criação do Ministério das Cidades, em 2003, fora um resgate para a institucionalização da questão urbana, um órgão criado para tratar das questões urbanas e para “ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades” e uma crítica antiga de Violich (1960, p.17-18) quando fala da inexistência de um órgão central encarregado do planejamento urbano, seja regional ou local, tampouco existe uma legislação nacional sobre o planejamento urbano.

Sobre as três esferas do planejamento: nacional, regional ou estadual e a local ou municipal, o autor afirma que são muitos problemas, como no nível nacional, a falta de um órgão capaz de administrar o planejamento urbano no país; no nível regional, que tenta por conta própria estabelecer parcerias para fins de desenvolvimento dos sistemas regionais de transporte, distribuição de energia, na solução dos problemas de irrigação e a administração das águas etc; e no nível local, os problemas são do tipo: orçamentos reduzidos, funcionários sobrecarregados, insuficiência de pessoal, e a escassez de pessoal qualificado para realização do planejamento local (VIOLICH, 1960, p.17-19).

Assim como Violich, os autores Modesto e Mello (1960) reafirmaram a falta de um órgão de planejamento nos três níveis. Os autores apontaram a indispensável necessidade de órgãos permanentes de planejamento para continuidade de seu processo, salientando não somente a competência que deve ser desses órgãos, de promover e realizar os estudos básicos para o planejamento e a elaboração dos planos, mas no necessário acompanhamento da execução dos mesmos, assegurando a adequação às novas necessidades das cidades.

O estabelecimento de um órgão no nível nacional de planejamento, que alicerçou o planejamento das outras duas esferas, veio após o Estatuto da Cidade, com a Criação do

política urbana e sua capilaridade regional e distribuição territorial. Esta rede é composta por Universidades, Institutos de Pesquisa, ONGs, Movimentos Populares, e representantes do Poder Público, tendo envolvido 15 alunos do nosso programa (Texto extraído: REDE PLANOS DIRETORES, 2010 in IPPUR).

Ministério das Cidades, criado para diminuir as disparidades da desigualdade social e em busca da sustentabilidade ambiental.

Maricato (2006, p.215), em seu livro *o Impasse da Política urbana*, elucida como o Ministério das Cidades foi estruturado, no qual, inicialmente, o órgão se estruturou em três eixos: a moradia, o saneamento ambiental e o transporte e a mobilidade urbana; posteriormente, devido à demanda imobiliária e fundiária para o desenvolvimento urbano, criou-se mais um eixo, o do planejamento territorial e da regularização fundiária, formando, assim, as quatro secretarias do Ministério das Cidades: Habitação, Saneamento, Programas Urbanos e Transporte e Mobilidade.

Após a criação do Ministério das Cidades iniciou-se a construção de uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, a PNDU, e, para sua construção, foi necessário um processo de conferências municipais em 3457 municípios do Brasil, resultando em uma Conferência Nacional, em 2003, quando foram eleitos 71 titulares para o Conselho das Cidades e estabelecidos os princípios e as diretrizes da PNDU, conforme relata Maricato (2011). E mesmo com todos esses esforços conjuntos para construção da PNDU, ainda hoje, ela ainda não foi constituída legalmente.

De acordo com o Plano Diretor Participativo (Brasil, 2004), o Conselho das Cidades foi o responsável pelas “propostas de políticas setoriais de Habitação, saneamento, transporte e mobilidade urbana, trânsito, planejamento territorial e a PNDU”.

O Conselho das Cidades, eleito na primeira conferência nacional, e as quatro Câmaras Técnicas que o compõem (ligadas às quatro secretarias nacionais) começaram a funcionar no início de 2004. O Conselho aprovou as propostas das políticas nacionais de habitação, saneamento ambiental, trânsito, mobilidade e transporte urbano. Aprovou ainda a Campanha Nacional pelos Planos Diretores Participativos e o Programa Nacional de Regularização Fundiária, entre outros assuntos (MARICATO, 2006, p.216).

A tentativa de elaboração da PNDU foi um grande passo depois do golpe militar de 1964, que levou cinco décadas de omissão na (re) estruturação das políticas urbanas para o

desenvolvimento urbano no Brasil, e que hoje, como ainda não há uma PNDU legalmente constituída, fica a cargo do Ministério das Cidades, por meio de suas secretarias, a tentativa de apoiar o desenvolvimento urbano brasileiro.

Maricato (2011, p.43) explana que o Ministério das Cidades teve uma retração em sua atuação e relata que “Perdeu-se a possibilidade da mudança que deveria instituir um novo paradigma sobre o universo urbano na sociedade brasileira. [...]”, pois a Casa Civil “tomou” à frente e concentrou as maiores políticas, como o PAC - Programa de Aceleração do Crescimento – e, o PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida¹⁶.

O Ministério das Cidades, apesar da diminuição de importância e de poder sofrido pelo ele, quando da criação desses dois grandes programas pela Casa Civil, que vem influenciando diretamente no desenvolvimento urbano no Brasil, por meio do setor da construção civil, também vem passando por uma retração desde o fim da Copa do Mundo de 2014, que ocorreu no Brasil, além da Crise mundial, que agora o Governo Brasileiro vem sentido, retraindo outros setores da economia.

Apesar de esses dois programas terem alavancado o desenvolvimento urbano no país durante um tempo, pode-se dizer que não é suficiente para descrever que sozinhos façam a política urbana brasileira, pois, como elucida Schvarsberg (2011, p.28), a política urbana não é um somatório de políticas setoriais, como da habitação, do saneamento ambiental e do transporte, do meio ambiente, e do planejamento urbano, que também é visto como uma política setorial.

O PAC não contribui para uma ação integrada do desenvolvimento urbano, pois são 6 (seis) eixos que, isoladamente dos Planos Diretores e suas diretrizes e estratégias, atuaram de maneira isolada em todo o país, apenas propiciando um crescimento do setor, como ocorreu com o da construção civil.

¹⁶Desde 2007, o PAC implicava uma série de políticas econômicas para o crescimento brasileiro, está hoje em sua segunda edição, lançado em 2010, com 6 grandes eixos: PAC Energia, PAC Habitação (Minha Casa Minha Vida), o PAC Cidade Melhor, o PAC Comunidade Cidadã, o PAC Água e luz para todos, e, o PAC transportes e com um pacote de contenção de recursos para 2015, houve recortes para todas as áreas do PAC.

E o PMCMV, desde 2011, que compõe o PAC 2, visa “[...] criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais,[...]” (BRASIL, 2011c).

Na 1ª Conferência Nacional das Cidades definiram-se os princípios, as diretrizes e os objetivos da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, respectivamente e de forma geral, o direito às cidades sustentáveis, às diretrizes das políticas setoriais nacionais, e à minimização dos problemas urbanos existentes.

Em Brasil (2004), uma publicação sobre o plano diretor participativo, encontra-se a afirmação que o desenvolvimento urbano é:

Entendido como afirmação do direito à cidade para todos e como uma das molas mestres de um novo modelo de desenvolvimento, não será viável enquanto a propriedade fundiária e imobiliária continuar capturando, via preços de um mercado altamente especulativo, os ganhos resultantes do investimento público e do processo de urbanização. Plano Diretor Participativo (Brasil, 2004).

O texto do livro Plano Diretor Participativo (Brasil, 2004) ainda estabelece que o núcleo da PNDU é a reforma urbana, por meio da aplicação do Estatuto da Cidade e seus instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários e de uma política fundiária para a inclusão da população de menor renda, ou seja, a regularização fundiária e produção de moradia bem localizada e com infraestrutura para interesse social.

A seguir apresentamos um panorama histórico sobre os Planos Diretores, um dos instrumentos de desenvolvimento municipal estabelecido no EC. Os demais instrumentos do Estatuto da Cidade serão abordados no subcapítulo 1.2 Os Instrumentos da Política urbana.

1.1.3. O panorama histórico sobre os Planos Diretores

Quando se coloca em pauta a história dos Planos Diretores, algumas perguntas podem surgir, como: Qual foi o primeiro Plano Diretor no Brasil? De onde surgiu essa expressão ‘Plano Diretor’? Quais eram os pontos ou as diretrizes colocadas nos primeiros Planos

Diretores? Os Planos Diretores que se sucederam seguiam algum conteúdo mínimo? Podemos organizar uma periodização dos planos diretores, desde o primeiro até a atualidade?

Pois bem, alguns autores já percorreram esses questionamentos, mostrando uma trajetória de Planos Diretores Brasileiros, que podem explicar muitos equívocos que ainda hoje permanecem.

Para responder estas e outras indagações, recorreremos aos autores que buscaram respondê-las, como Villaça, (1993; 1995; 1998; 2005), Schasberg (2006), Cymbalista e Santoro (2009), Rezende (2005), Pozzobom (2008), Ultramari e Resende (2008), Carollo (2002) Muniz (2006) entre outros¹⁷.

Nesse sentido, este tópico se divide em quatro partes: a primeira sobre o que é o plano diretor e suas definições particulares, a segunda trata do período em que surgiu o plano diretor no Brasil, a terceira parte trata da periodização dos planos diretores desde sua origem aos dias atuais, a quarta e última parte apresenta breves considerações finais sobre a atualidade dos planos diretores.

a) O Que é o Plano Diretor?

A Carta Magna de 1988 foi a primeira constituição a tratar do Plano Diretor, bem como foi a primeira constituição a tratar das questões da regulação da política urbana (artº 182 e artº 183).

Conforme estabelece a CF (1988), o “Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal [...] é um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”. Estabelece também que a propriedade urbana somente cumprirá sua função social quando for atendida “[...] às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

¹⁷ Ao comentar sobre o histórico dos planos diretores, também é necessário uma revisão por algumas normas brasileiras, veja-se a respeito em Brasil (1941; 1969; 1998; 2001; 2004 e 2005).

Após 13 anos de tramitação com o Projeto de Lei 181/89 e após a aprovação passa a ser Lei N° 10.257 , em 10 de julho de 2001, também conhecida como o Estatuto da Cidade. Esta lei regulamenta o art. 182 e art. 183, da Constituição Federal de 1988.

O Estatuto da Cidade regulamentou como instrumento básico da Política Urbana, no nível do planejamento municipal, o Plano Diretor e esclareceu sobre o art° 182 da Constituição de 1988, em que a aprovação do Plano Diretor pela Câmara Municipal é por meio de lei municipal, afirmando ser “[...] instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.” (EC, BRASIL, 2001).

Em Brasil (2005) reafirma-se o que se estabelece no art° 182 por meio do Estatuto da Cidade e ainda complementa-se que:

O Plano Diretor é a principal lei do município que trata da organização e ocupação do seu território. Mais do que isso, no Estatuto da Cidade o Plano Diretor é resultado de um processo político, dinâmico e participativo que mobiliza o conjunto da sociedade, todos os segmentos sociais, para discutir e estabelecer um pacto sobre o projeto de desenvolvimento do município. Este é um processo político de formação da cidadania. (BRASIL, 2005).

De outro lado, Villaça (2005) afirma que a sociedade tem uma concepção ampla de que o Plano Diretor:

[...] é um poderoso instrumento para a solução de nossos problemas urbanos, na verdade indispensável, e que, em grande parte, se tais problemas persistem é porque nossas cidades não têm conseguido ter e aplicar esse miraculoso Plano Diretor. (VILLAÇA, 2005a , p. 10).

Essa ideia equivocada de que o Plano Diretor tem o poder de “salvar” a cidade, mudar drasticamente o modo de viver da sociedade, como alguns estudiosos apresentam os planos diretores como grandes esperanças, como descrito por Singer (1995, citado por VILLAÇA, 2005a) e que ainda revela que essas grandes esperanças são

[...] depositadas em planos diretores como instrumentos de ordenação, regulamentação e racionalização do desenvolvimento global das cidades. Além disso, planos criam equidade, concedendo às pessoas marginalizadas... acesso à terra. (SINGER 1995, citado por VILLAÇA, 2005 a, p. 12).

Mas a legislação é clara, o Plano Diretor estabelece como a cidade deve se desenvolver, sem criar falsas expectativas de salvamento, e as diretrizes que a administração pública deve seguir para alcançar esse desenvolvimento ordenado, propiciando um crescimento atendendo a função social da cidade.

Podemos aqui dividir os planos diretores em tecnocráticos e participativos. Sendo este último um fator primordial para o desenvolvimento justo da cidade, com controle social e socialmente incluyente. Como estabelecido no art ° 2 do EC, que

A política urbana tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante [...] algumas diretrizes indicada aqui como a participação popular desde a [...] formulação, execução e acompanhamento de plano, programas e projetos de desenvolvimento urbano. (EC, BRASIL, 2001, art.2°).

O **plano diretor tecnocrático** é um documento desenvolvido exclusivamente por técnicos sem a participação popular, de acordo com Villaça (1993, 1995, 1998, 2005b) podemos aqui colocá-los como planos baseados em diagnósticos científicos identificando os

problemas e incluindo aspectos sociais, econômicos, políticos e físico-territoriais (VILLAÇA, 1998; BRASIL, 2005; CHAUI, 1981 citado por VILLAÇA, 2005 b).

Villaça (2005b) ainda afirma que “[...] como frequentemente fazem os intelectuais, o plano diretor, os diagnósticos técnicos (quase sempre inúteis, rebuscados e exaustivos) [...]” são estudos oficiais e que se tornam leis impossíveis de serem aplicadas.

O discurso do plano diretor tecnocrático esclarece que ele representa os interesses e a vontade da sociedade, mas a prática mostra a ineficácia desses planos, em que na maioria não se vê problemas e soluções nas leis. Se ele realmente abordasse os temas populares, a maioria da massa se interessaria por ele. Se não se interessa, é porque o plano diretor não diz respeito a esses problemas (VILLAÇA, 2005 a; ULTRAMARI e RESENDE, 2008).

Segundo o livro *Plano Diretor Participativo* (BRASIL, 2005) “A partir do Estatuto da Cidade rompe-se com esta prática que sempre prevaleceu, de que o Plano Diretor é instrumento exclusivamente técnico, dominado somente por engenheiros, arquitetos, geógrafos e ‘sábios’ que com seus conhecimentos iriam organizar a cidade ideal. Um marco para a gestão participativa, em que a população se voltaria para as questões da cidade e até mesmo criaria uma ‘mentalidade favorável ao planejamento’, utilizando as palavras de Modesto & Mello (1960) para que a sociedade se interessasse pelas questões da cidade.

Ainda conforme explicitado em Brasil (2005), “Com o Estatuto da Cidade, a antiga visão tecnocrática de que Plano Diretor só pode ser feito por ‘quem entende’, está ultrapassada.”

Um avanço em relação a esses planos tecnocráticos veio com o EC, que estabeleceu a fundamental participação popular e o controle social para juntos com os técnicos das prefeituras estabelecerem diretrizes de desenvolvimento para as cidades, com propostas factíveis, instrumentos claros e exequíveis.

A terminologia **Plano Diretor Participativo** surgiu apenas para diferenciar os novos Planos Diretores realizados após o período militar, ressaltando a participação popular no processo de elaboração do Plano Diretor Participativo. (CYMBALISTA e SANTORO, 2009).

Villaça (2005b) aponta a participação popular no processo do planejamento da cidade por meio do plano diretor e que essa ideia surgiu, principalmente, nas últimas três décadas.

O plano diretor participativo, que veio com os preceitos do EC, coloca que a sociedade deve participar de seu processo de elaboração e na fiscalização de sua implementação, por meio de audiências públicas, debates sempre com a participação da população e de associações representativas, publicidade e informação sobre os documentos elaborados. Dessa forma se garante que o interesse coletivo prevaleça sobre os interesses de um indivíduo ou de um grupo e se faz necessário que essa lei municipal seja elaborada com a participação da sociedade. (SANTORO e CYMBALISTA, 2005; BRASIL, 2001; 2005).

No entanto, e como Villaça (1995, p.2) afirma “Nossa sociedade é muito pouco experiente em democracia em geral e em planejamento democrático, em particular”.

A sociedade pouco sabe sobre o que é o plano diretor, demonstrando duas grandes confusões: a primeira de que zoneamento é sinônimo dos planos diretores; a segunda de que o plano diretor é uma divisão de terras, assim como Villaça (2005 a) descreve, que os técnicos e leigos entendem o zoneamento mais como objetivos de natureza social e econômica, se referindo ao controle do uso do solo; e o plano diretor abrangeria todos os problemas das cidades, incorporaria os planos setoriais.

Ainda nesse sentido, em Brasil (2005) encontra-se a informação que há uma disputa por terras, de quem vai ficar com o quê nas cidades, exprimindo o entendimento dos segmentos sociais sobre o desconhecimento das terminologias técnicas, como também desconhece o processo de elaboração do plano diretor.

A participação popular nos processos de decisão do planejamento urbano é prejudicada por essas duas grandes confusões, como comenta Villaça (2005 a) e informado em Brasil (2005), e impedem a clara função da sociedade, de participação e de controle social, por uma procura de terras “eu quero minha casa”, como escutado por jovens participantes da última audiência pública do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, que ocorreu no auditório do Museu Nacional em 2012¹⁸.

¹⁸ Eu estava à caminho da Audiência pública do PDOT em 2012, e saindo do estacionamento da via S2 e subindo a escadaria do platô do Museu, um grupo de 7 (sete) jovens vinha no sentido contrário, vestidos de camisetas de partidos, e conversando em altura suficiente para escutar um dos jovens gritar “eu quero minha casa” seguido de um coro em afirmação de outros jovens do mesmo grupo “eu também quero”. Infelizmente, devido a grande fila que se fazia as 8h15min à frente do Museu para entrar para a Audiência, desisti de entrar para assistir a Audiência Pública do PDOT 2012.

Mas voltando à origem do Plano Diretor a fim de traçarmos um percurso por todas as questões já levantadas para destacarmos suas características mais importantes foi traçado uma periodização apresentada a seguir.

1.1.3.1.O Plano Diretor e sua periodização

Os primeiros Planos que surgiram no Brasil datam do início do século XX, como os planos urbanísticos e de remodelação e embelezamento das cidades. No entanto, o termo Plano Diretor aparece somente em 1930 com o Plano Agache, surgindo, assim, a expressão *Plan Directeur*, conforme relatam Villaça (2005) e Rezende (2005).

Rezende (2005) esclarece que o Plano Agache, ou o Plano de Remodelação, extensão e Embelezamento (da cidade do Rio de Janeiro), foi realizado por Donat Alfred Agache (urbanista francês), que iniciou seus trabalhos no final da década de 1920 e concluiu o Plano em 1930, com a Revolução de 30.

O Plano Agache (1930), idealizado por Donat Alfred Agache foi considerado o primeiro Plano Diretor do Brasil e seu principal conteúdo era o zoneamento, de acordo com Rezende (2005). No entanto, esse plano foi considerado inoperante assim que se instaurou um novo governo, após a revolução de 30, saindo da República Velha para o Estado Novo.

Rezende (2005) também apresenta que, após o descarte do Plano Agache, por ser considerado inexecutável¹⁹ por governos posteriores (Estado Novo), um novo plano começou a ser traçado após a formação da Comissão para o chamado Plano da Cidade, no Rio de Janeiro, no ano de 1937.

Em meados da década de 30, já no período do Estado Novo, o planejamento regional foi discutido em virtude do plano regional para Nova York²⁰, como descrito por Rezende

¹⁹ Inexecutável, de acordo com Resende (2005), pois, para Villaça (1999), o Plano Agache foi um dos poucos planos diretores que foram executados, porque tinha o apoio da burguesia.

²⁰ Citado por Rezende(2005) “O plano regional de Nova York atingiu uma área de 100,00 km², 22 condados e 420 municípios, para uma população futura (1960) de 20 milhões de habitantes”. Em Nova York, a gestão de cidades surge em 1900.

(2005), sendo elaborado o segundo Plano Diretor, da cidade do Rio de Janeiro, baseado em algumas formas de gestão de Nova York.

O segundo Plano Diretor, assim chamado equivocadamente, conforme Rezende (2005) comenta, só foi desenvolvido a partir de 1937. Esse novo Plano seria uma “reunião de projetos, em especial viários e de urbanização resultantes do desmonte de morros e do aterro de áreas, principalmente na região central. O urbanismo, expresso por um conjunto de obras, sobrepõe-se ao urbanismo proposto por Alfred Agache [...]” (REZENDE, 2005) no Plano Agache.

Conforme o Plano de 1937, “amplas funções passam por questões de planejamento, legislação e obras: elaborar um plano geral de transformação e extensão da Cidade” (REZENDE, 2005) além de gestão de empreendimentos, revisão do zoneamento e planos, incluindo o Plano Agache, para definitivamente acabar com qualquer dúvida da impossível implantação do plano.

Caberia ao novo plano (Plano da Cidade) estabelecer o novo zoneamento, apresentar parecer à luz do Código de Obras e elaborar a legislação urbanística. Nesse período o principal instrumento, de acordo com Villaça (2005), Rezende (2005) e Pozzobon (2008), é o zoneamento, utilizado porque outros países o usavam intensamente.

Na mesma década de 1930, outras cidades além do Rio de Janeiro também passam a produzir planos diretores, conforme descreve Pozzobom (2008), a cidade de Curitiba começa a desenvolver, por meio do Arquiteto Arnaldo Gladosch, o primeiro Plano Diretor da cidade no ano de 1938. Nesse mesmo ano, um estudo de urbanização da cidade de Porto Alegre foi desenvolvido por Edvaldo Pereira e Paiva e Luz Arthur Ubatuba de Farias. Esse documento foi fortemente inspirado nos planos elaborados no final dos anos de 1920 no Rio de Janeiro, por Alfred Agache, e em São Paulo, por Francisco Prestes Maia.

O início da década de 1940 é marcado por decretos-leis, que estabelecem, entre outras coisas, as obrigações urbanísticas e os planos de urbanização (REZENDE, 2005; BRASIL, 1941) e até 1945 Agache produziu mais planos diretores como o Plano Diretor da cidade de Vitória, que trata de um levantamento cadastral e um plano de urbanização da cidade de Vitória. (CAROLLO, 2002).

Carollo (2002) afirma que o urbanista Agache realiza outros trabalhos para cidades do Estado do Rio de Janeiro, como Campos, Cabo Frio, Araruama, Petrópolis, São João da Barra e Atafona. “Todas, pequenas cidades, que acabam recebendo diretrizes baseadas na experiência de Agache”. Em São Paulo, realizou alguns projetos e deixou seguidores, como Prestes Maia, realizador do Plano Diretor de São Paulo.

E é, aproximadamente, nos anos de 1950 que o conceito de plano diretor (físico territorial ou não) desenvolveu-se no Brasil, embora a expressão “plano diretor” já aparecesse no Plano Agache para o Rio de Janeiro, que é de 1930. (VILLAÇA, 1998).

Verifica-se que, o plano diretor, enquanto instrumento do processo de planejamento urbano, passa a ser utilizado em um primeiro momento como plano de urbanização, embelezamento e melhorias das cidades.

Na década de 1940 há uma mudança no conteúdo dos planos, e depois da década de 1950 os planos são marcados como tecnocráticos, quando realizados somente por técnicos sem a participação popular com propostas muitas vezes irrealizáveis e ineficazes. (FELDMAN, 2005; SCHASBERG, 2006; FERREIRA, 2007; CYMBALISTA E SANTORO, 2009).

Já nas décadas de 1960 e 1970, o Brasil presenciou um grande número de planos diretores sendo realizados nas grandes e médias cidades, alguns financiados pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que vinculava o repasse de recursos à existência dos planos diretores²¹ (período de regime militar) e seus propósitos não eram em função de uma sociedade mais justa com melhorias das condições de vida para toda a população, sua função ficou vinculada a um mero instrumento de controle político (BRASIL, 2005; FELDMAN, 2005; MUNIZ, 2006; FERREIRA, 2007; CYMBALISTA E SANTORO, 2009).

Na década de 1980:

²¹ Villaça discorda da existência desse vínculo, que somente haveria repasse de recursos se houvessem planos diretores.

Momento de redemocratização e das intensas mobilizações sociais, o movimento nacional pela reforma urbana traz novamente à tona a agenda do Plano Diretor, desta vez com um conteúdo político mais explícito. Em uma grande campanha prévia à Constituição de 1988, o movimento pela reforma urbana conseguiu que fosse avaliada pelo Congresso Constituinte a Emenda Popular da Reforma Urbana, encaminhada com milhares de assinaturas. (CYMBALISTA e SANTORO, 2009).

A ideia de que o Plano Diretor pode ser um instrumento de reforma urbana, de mudança da cidade, emerge após a redemocratização do País na década de 80, com a Constituição de 1988. (BRASIL, 2005).

Após o período de redemocratização de 1988, alguns municípios construíram:

[...] planos diretores no início da década de 1990, coordenados por um grupo de gestores alinhados com a agenda da reforma urbana que procurou utilizar-se dos princípios da Constituição para reformular o marco da política urbana municipal, entre eles São Paulo, Rio de Janeiro, Natal, Santo André, Diadema e Belo Horizonte. (CYMBALISTA e SANTORO, 2009).

Nesse período, as experiências acima, várias delas não implementadas, serviram para fortalecer o município enquanto órgão tomador de decisões, responsável, propondo instrumentos que, para a época, foram considerados “inovadores”, como Cymbalista e Santoro (2009) afirmam e que podemos ver incluídos no estatuto da cidade.

Cymbalista e Santoro (2009) afirmem que, pelo menos na década de 1990, os planos diretores começaram a ser desenvolvidos a partir do estabelecido na Constituição de 1988, e também tenham incluído instrumentos chamados de “inovadores”. Em nada esses planos diretores tinham de participação popular, como afirma Schasberg (2006) que, a visão tecnocrática de planos diretores realizados somente por técnicos continuavam a ser predominante nas décadas de 1980 e 1990.

Schasberg (2006) ainda esclarece que, o fato de a participação popular não estar inserida na elaboração de alguns planos diretores nas décadas de 1980 e 1990, não quer dizer que não houve um significativo esforço dos órgãos públicos (dentre eles as prefeituras), equipes acadêmicas, mobilização da sociedade organizada e dos movimentos sociais para que a reforma urbana acontecesse, ou seja, de que esses agentes fossem fundamentais para que o movimento da reforma urbana tomasse força para aprovar o que viria a ser o Estatuto da Cidade.

Como esclarecem Cymbalista e Santoro (2009) “[...] Ao menos nos aspectos jurídicos e no marco legislativo, houve um claro avanço em prol da aplicabilidade desses instrumentos. [...] além de redefinir a função do Plano Diretor municipal”.

E, após 13 anos de tramitação do Projeto de Lei 5.788/1990 e posterior aprovação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) pelo Congresso Nacional, regulamentou-se o capítulo de política urbana.

Na redemocratização um conjunto de participantes como entidades de luta pela moradia, sindicatos de trabalhadores, entidades técnicas, acadêmicas, entre outros, impulsionou um movimento para inserir na Constituição um capítulo de política urbana no qual se consagram os princípios da reforma urbana, especialmente o conceito de função social da propriedade. (BRASIL, 2005).

O Estatuto da Cidade estabeleceu o prazo de outubro de 2006 para que todos os municípios com mais de 20 mil habitantes elaborassem seus Planos Diretores, e detalhou as suas novas prerrogativas:

- Devem seguir as diretrizes do Estatuto da Cidade;
- Devem ser construídos com a participação popular durante a elaboração e a implementação;
- Devem garantir o acesso dos interessados aos documentos;
- Devem englobar o município como um todo, e não apenas as áreas urbanas;
- Dentre outras.

Além disso, o Estatuto da Cidade regulamentou a forma como uma série de instrumentos devem ser inseridos no Plano Diretor.

A partir da promulgação do Estatuto da Cidade, diversos municípios iniciaram a elaboração de Planos Diretores, com um grande impulsionador desse movimento, que foi o Ministério das Cidades, instituído em 2003.

Dentre as secretarias do novo Ministério, foi criada a Secretaria Nacional de Programas Urbanos, que centralizou as ações relacionadas aos Planos Diretores e viabilizou o aumento de escala da construção dos Planos Diretores nos municípios. Para diferenciá-los dos Planos Diretores de desenvolvimento urbano das décadas de 1970 e 1980, estes foram rebatizados de “Planos Diretores Participativos” pelo Ministério das Cidades, ressaltando outra das principais apostas em torno do instrumento. (CYMBALISTA e SANTORO, 2009).

Schasberg (2006) coloca que os últimos anos, referindo-se à década de 2000, e, portanto, pós-estatuto da cidade que uma gama de fontes e recursos foram gerados para apoiar na “[...] elaboração dos planos diretores com perspectivas diferenciadas e limitadas”.

Em 2005, uma mobilização em prol da elaboração de planos diretores participativos foi aprovada pelo Conselho Nacional das Cidades, e, assim, alguns municípios instituiriam um conselho de cidade a fim de potencializar a ação participativa do processo do planejamento.

A participação popular é importante no processo decisório das questões urbanas e é reconhecido por meio dos mecanismos e processos que possibilitam a ampliação da democracia nos Poderes: Executivo, como os conselhos, comitês, plebiscitos, orçamento participativo, e outros; Legislativo, por meio de audiências públicas, iniciativa popular inclusive em matéria de lei urbanística; e Judiciário, por meio da ação civil pública para a defesa da ordem urbanística, concebida como direito difuso e reconhecida a legitimidade ativa de ONGs, movimentos sociais e Ministério Público. (SCHASBERG, 2006; 2009).

Schvarsberg (2009) comenta que, a visão tecnocrática do planejamento urbano, que é tão dominante, até as práticas atuais, como uma legitimação social e política dada por uma pretensa supremacia do conhecimento técnico, é quase sempre associada como tributária do período militar que se inicia em 1964. Contudo, com estes elementos que consideramos, é possível detectar que a construção da participação popular começa bem antes daquele período. O processo é longo e cabe ser lido mais amplamente em um projeto de reforma do Estado. A

questão social está relativamente ausente dessa visão, porém, em um olhar mais atento, não estará ausente ao longo de todo esse período.

Mas a participação popular no Brasil ainda é tímida e desconhecadora das questões urbanas. Já nos Estados Unidos, a participação democrática já ocorria desde o início do século passado, com mais de 500 associações de moradores e órgãos voltados para a participação popular no processo decisório das questões urbanas.

Do ponto de vista da gestão democrática, conceito central no novo arcabouço jurídico urbanístico brasileiro, avança-se lentamente nos métodos, nas técnicas e nos processos de planejamento urbano, que viabilizem a “participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento” das decisões no processo do planejamento, a partir da aplicação dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade, conforme descrito em Brasil (2001).

Observa-se que a chamada, por Modesto e outros, “consciência urbanística” brasileira, assim como a gestão urbana brasileira, avança lentamente, devido ao pouco conhecimento das questões urbanas e a cultura ainda com características tecnocráticas na elaboração de alguns planos diretores “participativos”, pois ainda apresentam muita formalidade, pouco ou nenhum instrumento autoaplicável e se utilizam de audiências públicas com participação popular, ainda seletiva, apenas para validar o plano diretor.

Mas, mesmo com passos lentos no avanço da gestão democrática participativa, só o fato de existir um marco regulatório para a instrumentalização dos municípios nesse aspecto, o da gestão democrática participativa, e ainda o controle social das políticas urbanas, pode-se criar o ambiente propício a uma nova cultura urbana e consciência urbanística, o entendimento da dinâmica da cidade, principalmente a partir de uma publicização mais intensa das regras urbanísticas. (SANTOS ,1998).

Isso é possível porque a “participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento” (BRASIL, 2001) das decisões no processo do planejamento foi instituída com o estabelecimento dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade.

A seguir, na Tabela 2 é apresentada a síntese da periodização acima descrita sobre os planos diretores no Brasil e a identificação do conteúdo dos planos diretores brasileiros. Após

a Tabela 2, será apresentada uma descrição do conteúdo mínimo de um Plano Diretor, recomendado pelo Conselho das Cidades do Ministério das Cidades.

Tabela 2 Síntese da periodização sobre os planos diretores no Brasil.

DÉCADA	PERÍODO POLÍTICO	LEIS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL	TIPOLOGIA DOS PLANOS	CARACTERÍSTICAS e INSTRUMENTOS
1920	República Velha (1889 a 1930)	--	Planos de Embelezamento, melhoramento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dados e levantamentos. 2. Informações locais. 3. Zoneamento.
1930	<p>Governo Provisório</p> <hr/> <p>Período Constitucional de Getúlio Vargas</p> <hr/> <p>Estado Novo (1937 a 1945)</p>	--	Planos de Embelezamento, melhoramento apresentando-se uma nova gestão da cidade	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elabora legislação urbanística. 2. Pareceres emitidos à luz dos Códigos de Obras. 3. Novo Zoneamento, porque outros países assim o faziam.
1940	<p>Estado Novo (1937 a 1945)</p> <hr/> <p>República Nova (1945 a 1964)</p>	Decreto-Lei nº 3.532/1941 ³	Planos de urbanização	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obrigações urbanísticas e os planos de urbanização (por meio de decretos-leis). 2. Zoneamento como nos primeiros planos era um dos instrumentos utilizados. 3. Ainda se elabora planos diretores como nas décadas de 1920 e 1930.
1950	República Nova (1945 a 1964)	--	Plano diretor (físico territorial ou não)	<ol style="list-style-type: none"> 1. O conceito de plano diretor (físico territorial ou não) desenvolve-se no país.

Continuação da Tabela 2

DÉCADA	PERÍODO POLÍTICO	LEIS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL	TIPOLOGIA DOS PLANOS	CARACTERÍSTICAS e INSTRUMENTOS
1960	República Nova (1945 a 1964)	Lei N° 9.842/67 revogada pela Lei Complementar n° 09/ 1969(4)	Plano diretor tecnocrático	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visão tecnocrática, documentos realizados exclusivamente por especialista em planejamento urbano. 2. Sem a participação da sociedade, a população se envolvia de forma seletiva apenas para validar os diagnósticos em audiências públicas. 3. Caráter extremamente normativo dos planos diretores sem apresentar instrumentos necessários para serem autoaplicáveis.
	Regime Militar (1964 a 1985)			
1970	Regime Militar (1964 a 1985)	Lei Federal N° 6.766 (19.12.1979)	Plano diretor tecnocrático	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visão tecnocrática, documentos realizados exclusivamente por especialista em planejamento urbano. 2. Sem a participação da sociedade, a população se envolvia de forma seletiva apenas para validar os diagnósticos em audiências públicas. 3. Caráter extremamente normativo dos planos diretores sem apresentar instrumentos necessários para serem autoaplicáveis. 4. Parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana definidas em lei municipal e inseridas no plano diretor (instrumento é indispensável).
1980	Regime Militar (1964 a 1985)	Constituição de 1988 (art° 182 e art° 183)	Planos diretores tecnocráticos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visão tecnocrática, documentos realizados exclusivamente por especialista em planejamento urbano. 2. Sem a participação da sociedade, a população se envolvia de forma seletiva apenas para validar os diagnósticos em audiências públicas. 3. Caráter extremamente normativo dos planos diretores sem apresentar instrumentos necessários para serem autoaplicáveis. 4. Parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana definidas em lei municipal e inseridas no plano diretor (instrumento é indispensável). 5. Plano diretor obrigatório para municípios acima de 20 mil habitantes (instrumento básico).

Continuação da Tabela 2

DÉCADA	PERÍODO POLÍTICO	LEIS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL	TIPOLOGIA DOS PLANOS	CARACTERÍSTICAS e INSTRUMENTOS
1990	Nova República (1985 aos dias atuais)	Tramitação do Projeto de Lei n° 5.788/1990	Planos diretores participativos tecnocráticos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Como instrumentos de regularização fundiária para conhecimento da proteção jurídica da posse de assentamentos de baixa renda; 2. A separação entre o direito de propriedade e o direito de construir; 3. Propostas de zoneamento inclusivo com as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); 4. Um macrozoneamento que refletia uma intenção de intervenção nas dinâmicas urbanas no lugar de um zoneamento que apenas regulamentava usos e atividades; 5. Além dos instrumentos estabelecidos no Art° 182 e Art° 183 da Constituição Federal de 1988.
2000	Nova República (1985 aos dias atuais)	Lei n° 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)	Planos diretores participativos tecnocráticos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regulamentação do capítulo Da política urbana, da Constituição Federal de 1988, reafirmando o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana. 2. O plano diretor municipal, em especial; e participação da sociedade no processo do planejamento urbano. 3. Conteúdo mínimo dos planos diretores – Resolução N° 25 e N° 34/2005 do Conselho das Cidades

Fonte: CAROLLO, 2002; FELDMAN, 2005; REZENDE, 2005; SCHASBERG, 2006; FERREIRA, 2007; ULTRAMARI e RESENDE, 2008; CYMBALISTA e SANTORO, 2009.

1.1.4. O conteúdo mínimo dos Planos Diretores atuais

O plano diretor tem um importante papel para a cidade, por meio de um processo do planejamento municipal democrático, com participação da sociedade civil organizada, para planejar o crescimento das cidades, mais ordenada e menos excludente, conforme informado por Schvarsberg (2006; 2009; 2011b), em Brasil (2001, 2005), por Santos Jr. e Montando (2007), por Cymbalista e Santoro (2009) e entre outros.

Ao longo do processo da história do planejamento urbano brasileiro, passamos da fase do embelezamento para a cidade eficiente, de um planejamento excludente e insustentável fazendo um esforço na direção de um planejamento incluyente e sustentável, do tecnocrático para um participativo e democrático, embora ainda existam dificuldades e muitas limitações com relação ao planejamento participativo, alguns avanços já ocorreram.

Planos Diretores com boa aplicabilidade de seus instrumentos, a partir de análises como as realizadas pela Rede de Planos Diretores, o que tornam alguns PDs mais exequíveis, como o Plano de Bauru/SP, Ponta Grossa/PR, Santo André/SP, entre outros.

Muitos planos diretores na atualidade ainda são produzidos com a cultura da tecnocracia, e que, por isso mesmo, são inexecutáveis, aportando questões urbanas e rurais carregadas de um vocabulário extremamente técnico e que, logicamente, a sociedade desconhecadora da linguagem técnica de planejamento urbano não assimila e, como comenta Villaça, será um documento cheio de maus entendidos e a sociedade continuará idealizando o plano diretor como sinônimo de zoneamento, distribuição de terras dentre outros maus entendidos.

Para evitar esses e outros ‘maus entendidos’, parafraseando Villaça, o Ministério das Cidades, por meio do Conselho das Cidades, elaborou duas Resoluções voltadas para a elaboração e revisão dos Planos Diretores municipais, a primeira é a Resolução nº 25/ 2005, que trata da obrigatoriedade dos Planos Diretores municipais com determinadas características; e a segunda é a Resolução nº 34/2005, que trata do conteúdo mínimo dos Planos Diretores municipais, que juntas minimizam eventuais inconsistências nos Planos Diretores.

De acordo com Schvarberg (2015), essas resoluções estabelecem referências e conceitos para o embate de concepções e foram construídas de forma pactuada entre os diversos segmentos representados no Conselho.

Conforme a Resolução nº 25/2005, os planos diretores tinham o prazo máximo de cinco anos para serem elaborados, ou seja, até outubro de 2006 para municípios que não possuíam plano diretor ou que já tinham mais de 10 anos de elaboração, como também enquadrados que outros municípios seriam obrigados a elaborar seus planos diretores, são eles: municípios na condição de mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, e os municípios inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativos impactos ambientais de âmbito regional ou nacional. Nessa resolução ainda se recomendou como realizar o processo participativo e sua devida publicização.

Nesse sentido, a Resolução nº 34 do Conselho das Cidades de 2005 recomenda o conteúdo mínimo para um Plano Diretor. Vale salientar que todas as resoluções do Ministério das Cidades, por meio do Conselho das Cidades, visam orientar e recomendar como aplicar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Dessa forma, em seu art. 1º orienta que o PD deve prever, no mínimo:

- I- as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;
- II- **as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;**
- III- os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;
- IV- **os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;** (RESOLUÇÃO Nº 34/2005, CONSELHO DAS CIDADES). (*Grifo nosso*).

Conforme descrito anteriormente e grifado, deve-se assegurar o cumprimento da função social da propriedade, privada ou pública, e os instrumentos da política urbana do EC devem estar vinculados aos objetivos e estratégias do PD.

Em seu art. 4º dita que

Nos termos do art. 42, inciso II do Estatuto da Cidade, caso o plano diretor determine a aplicação dos instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir; estes só poderão ser aplicados se tiverem sua área de aplicação delimitada no Plano Diretor. (RESOLUÇÃO Nº 34/2005, CONSELHO DAS CIDADES).

Os Planos Diretores da atualidade têm passado por alguns avanços na incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, como bons exemplos na implantação dos instrumentos supracitados da Resolução nº 34/2005 e conforme descrito no tópico os instrumentos e suas aplicações no Subitem 1.2 sobre os Instrumentos da Política urbana.

Esta resolução recomenda a espacialização dos instrumentos, por meio de mapa ou indicando a localidade no corpo do texto do PD. Um exemplo de espacialização dos instrumentos é como o apresentado pelo Plano Diretor de Bauru/SP, Lei nº 5631, de 22 de agosto de 2008 (ver Figura 1), neste caso o PD apresentou dois instrumentos no mesmo mapa, que também podem ser apresentados separadamente.

Na Figura 1, a cor laranja indica *onde* se pode incidir o Direito de Preempção, que é o direito de preferência à administração pública na aquisição das terras localizadas nas partes pintadas na cor laranja, geralmente o período para que isso ocorra é de *5 anos*, conforme o EC. Já a cor verde, indica as áreas *onde* a ferramenta Operação Urbana Consorciada será aplicada na cidade, *como* que será aplicada na cidade deve estar explicitada no PD ou em lei específica.

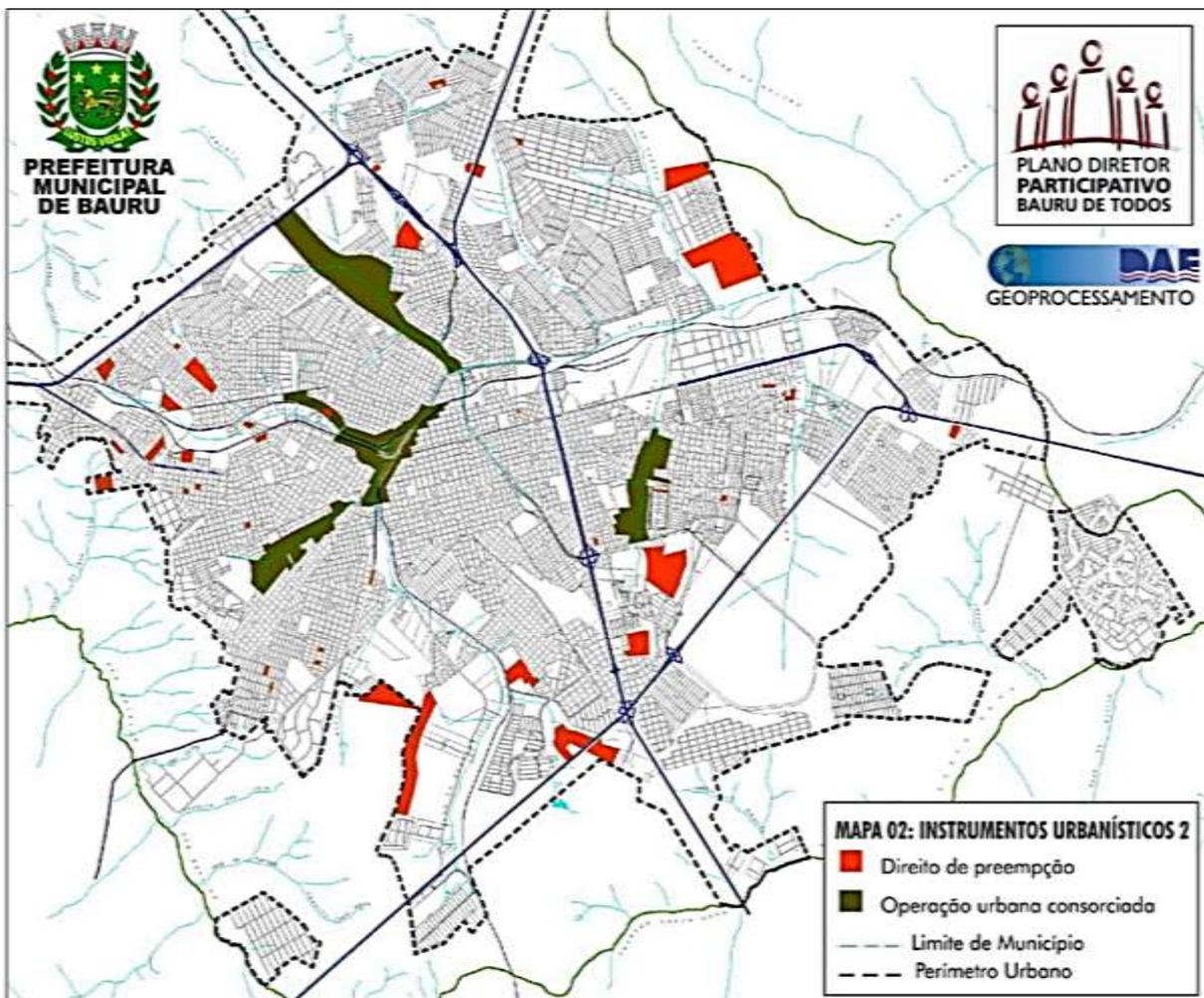


Figura 1 - Mapa dos Instrumentos Urbanísticos do PD de Bauru/SP, indicando os instrumentos Direito de Preempção e Operação Urbana Consorciada. Fonte: PDL Bauru (2008).

De acordo com a *Rede de Planos Diretores*, os indicadores de aplicabilidade e efetividade são considerados em função da localidade, portanto, *o onde*; da forma de aplicação, ou para que será aplicado, *o como*; e o tempo para sua aplicação, *o quando*. No exemplo da Figura 1, o PD apresenta claramente as áreas da cidade que incidem, o Direito de Preempção, que na Lei indica que a prefeitura tem a preferência na aquisição destas terras cujas áreas estão demarcadas, uma vez adquiridas somente poderão ser utilizadas para um dos nove incisos descritos no art. 111:

- I - regularização fundiária;
- II- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;

- IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico;
- IX - execução de obras de sistema viário, saneamento e drenagem.

(BAURU, 2008).

Cada Plano Diretor deve informar qual a utilidade quando adquirirem os terrenos que forem espacializados, ou seja, indicados os locais, podendo ser outros além do exemplo de Bauru, desde que sigam as instruções descritas no Estatuto da Cidade.

Como em Bauru (2008), a utilização das terras é destinada para o interesse da coletividade, de forma a cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana. Nesse sentido, a Resolução nº 34/2005 deixa claro que, para garantir o direito de todos à cidade, o PD deve destinar cada porção do território do município, além de identificar os imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, e definir os instrumentos a serem aplicados para garantir o cumprimento da função social.

Sendo assim, e como arcabouço teórico para defesa desta tese, também serão abordados adiante os temas Instrumento da Política Urbana (subitem 1.2) tratando de alguns instrumentos do Estatuto da Cidade e enfatizando aqueles que abordam o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, que dependem do estabelecimento do Coeficiente de aproveitamento, que são: a outorga do direito de construir e a transferência do direito de construir, assim como será abordada a outorga da alteração de uso, para estabelecer um comparativo com a outorga do direito de construir.

O conhecimento sobre o conteúdo mínimo dos planos diretores ajudam a entender quais elementos do objeto de estudo estão ou não de acordo com as Resoluções recomendadas e o Estatuto da Cidade, e o que faltaria para se adequarem à luz do EC, baseada nas referidas recomendações aqui citadas.

1.2. Os Instrumentos da Política Urbana

Os instrumentos da Política Urbana importantes, do ponto de vista jurídico e urbanístico, para o desenvolvimento e crescimento ordenado das cidades, e quando inseridos nos PDs apoiam para o cumprimento da função social da propriedade. Esses instrumentos foram regulamentados no art. 4º do EC e distribuídos, conforme sua atuação, em seis incisos, que são:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; III – planejamento municipal, em especial; IV – institutos tributários e financeiros; V – institutos jurídicos e políticos; VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV). (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

O primeiro e o segundo incisos visam o desenvolvimento e a integração territorial. O terceiro inciso especifica o desenvolvimento municipal, alínea a, sobre o Plano Diretor. O quarto inciso, dos institutos tributários e financeiros, ressaltando aqui a alínea “a”, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, que influencia no valor da pós-ocupação da terra, quando se utiliza dos benefícios e das melhorias da terra e seu entorno, e atualmente, quando alguns instrumentos o utilizam como base de cálculo de cobrança de outorga.

No quinto inciso, dos institutos jurídicos e políticos, frisando as alíneas “n” e “o”, respectivamente, a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, assim como a transferência do direito de construir, que dependem do estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento básico, para que esses instrumentos possam ser aplicados no município. E o sexto, e último inciso deste artigo, que trata dos impactos ambientais e de vizinhança, para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Esse artigo do EC considera ainda que, quando há dispêndio de recursos por parte do poder público municipal, devem ser objeto de controle social, garantido pelo processo participativo da sociedade.

Mas é importante ressaltar o caráter indutivo que esses instrumentos podem exercer. Conforme Schvarsberg (2009a, p.1) comenta, “os instrumentos urbanísticos foram criados a fim de consagrar a separação entre o direito de construir e o direito de propriedade, e dando um caráter indutivo ao planejamento urbano tradicionalmente fortemente regulatório [...]”.

Essas ferramentas são uma importante fonte de organização das cidades, podendo designar áreas que devem ser estimuladas ao adensamento de forma ordenada e se tiverem recursos ainda poderão ser reinvestidos para a melhoria das cidades.

Além de organizar o crescimento da cidade, também conforme esclarecido por Schvarsberg, separa o direito de propriedade do direito de construir, ou seja, a propriedade deve atender aos critérios de uso e ocupação do solo estipulados em lei municipal para impedir que se construa o que se deseja, sem levar em consideração o interesse da coletividade.

Dessa forma, se cumpre a função social da propriedade por atender aos interesses da coletividade, podendo a cidade adquirir recursos para se autofinanciar, atendendo as diretrizes do plano diretor à luz do Estatuto da Cidade.

Nesse sentido, é importante esclarecer elementos fundamentais para a implementação dos instrumentos, como: o Parâmetro Urbanístico Coeficiente de aproveitamento; o Plano Diretor e a importância dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários; a Outorga do Direito de Construir (ODIR); a Outorga da Alteração de uso (ONALT) e a Transferência do direito de construir.

Em seguida, serão apresentados interessantes exemplos de aplicações desses instrumentos nos Planos Diretores das cidades de: Bauru/SP, Santo André/SP, Ponta Grossa/PR, Porto Alegre/RS e Belo Horizonte/MG²².

²² A escolha desses Planos Diretores partiu de uma pesquisa aprofundada de Planos Diretores que tivessem aplicação dos instrumentos da política urbana para serem utilizados na disciplina de graduação Planejamento Urbano, com o Prof. Benny Schvasberg, onde participei como Estagiária Docente, Tutoria do REUNI e, posteriormente, vim a ser Profa. Substituta. Essa disciplina foi muito importante para que eu progredisse na minha pesquisa, que inicialmente começou como as *Experiências dos Planos Diretores no DF*, iniciando-se no 2º sem. de 2010 até o 2º sem. de 2014, em que, a cada semestre, novas pesquisas eram realizadas a fim de

A consideração dessas cidades para análise dos instrumentos é um avanço na aplicabilidade dos instrumentos, especializando-os e exemplificando a forma de aplicação que apoiará esta tese.

De forma geral, esses PDs apresentaram instrumentos jurídicos, urbanísticos e políticos mapeados ou identificados de forma a atender *o onde, o como e o quando* se aplicam nas cidades, conforme estabelecem em sua própria lei do Plano Diretor municipal tornando-os exequíveis, de acordo com os indicadores da *Rede de Planos Diretores*.

1.2.1. Parâmetros Urbanísticos com ênfase no Coeficiente de aproveitamento

Os parâmetros urbanísticos são aqui abordados pela natureza desta Tese que se baseia no coeficiente de aproveitamento, que é um dos parâmetros urbanísticos. Eles são os responsáveis por desenhar a cidade, dar forma aos edifícios, sendo, portanto, os limitantes do direito de construir²³ sobre o direito de propriedade.

Sobre os parâmetros urbanísticos, alguns autores são citados, como Santos(1988), Acioly e Davidson (1998), e encontrados em documentos como Brasil (1979), Prefeitura (2014), Governo (1998,2009;2012) entre outros.

Os parâmetros, ou também chamados índices urbanísticos, são usados no planejamento urbanístico, no edifício, no parcelamento estabelecendo o uso e a ocupação do solo. De acordo com o COE/DF (GOVERNO, 1998), parâmetros urbanísticos são índices referentes ao uso e à ocupação do solo, que devem ser estabelecidos pelo Plano Diretor ou pela Lei municipal para a zona em que se situe um parcelamento do solo urbano, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, a Lei nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979).

Na referida Lei, em seu art. 4º, parágrafo 1º, determina que a lei municipal deve estabelecer, para cada zona urbana, os usos permitidos e os índices urbanísticos de

atualizarmos os dados a respeito da aplicação de instrumentos em Planos Diretores e também utilizássemos na disciplina de Planejamento Urbano, como um exemplo de aplicação dos instrumentos da política urbana, levando em consideração os indicadores de Onde, Como e Quando se aplicam tais instrumentos.

²³ O direito de construir ainda será explicado nesta tese.

parcelamento e a ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes (ou índices) máximos de aproveitamento.

Em 2012, o Estatuto da Cidade acrescentou que, para ampliar o perímetro urbano, deve-se definir parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para a promoção de diversas atividades contribuindo para a geração de emprego e de renda em uma mesma área, bairro, região e cidade.

Diversas municipalidades utilizam vários parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo urbano, uso e ocupação e que estão relacionados com o Coeficiente de aproveitamento do solo, como a Prefeitura de Belo Horizonte (Lei nº 7.166 de 27/08/1996), que estabelece quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, Taxa de Permeabilidade²⁴, afastamentos, altura na divisa, saliências e área de estacionamento, todos relacionados ao Coeficiente de aproveitamento.

Para o território do Distrito Federal, conforme o PDOT (2009)²⁵, são utilizados outros parâmetros básicos da ocupação do solo urbano estabelecidos no art. 4º da Lei do Parcelamento do solo (Lei nº 6.766/1979) e do art. 28º do Estatuto da cidade (BRASIL, 2001) que são: a densidade demográfica, o coeficiente de aproveitamento e o percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para novos parcelamentos.

Dessa forma, trataremos a seguir sobre a densidade demográfica e o Coeficiente de Aproveitamento.

²⁴ Prefeitura (2015) descreve o que se trata cada parâmetro urbanístico, com o seguinte texto: “TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): é a porcentagem da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação ou por sua projeção vertical (quanto maior a TO, maior a área que pode ser ocupada). Tem objetivo de proteção ambiental e/ou paisagística. – GABARITO: parâmetro que limita a altura das edificações. Tem finalidade paisagística. – AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS: parâmetros que visam a evitar que a implantação de uma edificação retire dos vizinhos o direito à iluminação, à ventilação, etc.. – QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL (QT) parâmetro que define, para cada zoneamento, o número de unidades habitacionais permitido por lote (quanto menor a QT, maior o n.º de unidades). – TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO (TP) parâmetro que define a porcentagem do terreno a ser mantida descoberta e permeável (quanto maior a TP, maior a área do terreno em que a água pode ser infiltrada no solo)”.

²⁵ O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal– PDOT/ DF foi elaborado a primeira vez, em 1992, revisada em 1997 e novamente revisada, em 2009, mas na última revisão alguns artigos foram considerados inconstitucionais, estes foram reformulados e regulamentados em 2012, mas sem deixar de ter validade grande parte do PDOT de 2009.

1.2.1.1.Densidade

O parâmetro urbanístico densidade é explicado por alguns autores e documentos, como Brasil (1979), Santos (1988), Prefeitura (2014), Governo (2009; 2012), mas enfaticamente explorados por Acioly e Davidson (1998). Estes últimos explicam a importância desse parâmetro para o desenho urbano das cidades e como pode ser utilizado no processo de planejamento e gestão dos parcelamentos e adensamentos humanos.

Nesse sentido, cabe explicar que, de acordo com Acioly e Davidson (1998), existem alguns tipos de densidade que podem ser utilizados no meio urbano, tais como a densidade demográfica ou populacional ou bruta, a densidade edificada ou construída, a densidade líquida e a densidade habitacional, descrita pelos autores como:

A **densidade demográfica** ou **populacional** ou **bruta** é a relação entre o número de habitantes e a área total de uma parcela territorial, ou seja, é o número de pessoas residindo em uma determinada área urbana (hab/ha), na área bruta que se inclui escolas, espaços públicos, logradouros, áreas verdes e outros serviços públicos.

A **densidade edificada** ou **construída** – é a área em m² de edificação em 1 ha (m²/ha), sendo o total de construção existente dentro da poligonal do assentamento ou bairro na área bruta.

A **densidade líquida** é expressa no número total de pessoas residindo numa determinada zona urbana dividida pela área estritamente utilizada para fins residenciais, ou área líquida.

E por último, a **densidade habitacional ou residencial** é expressa no número de unidades habitacionais em uma determinada área (U.H./ ha) ou (habitações/ha).

Para ilustrar melhor essas definições, a Figura 2, utilizando um mesmo desenho, ressalta em que espaço se qualifica cada tipo de densidade acima apresentada.

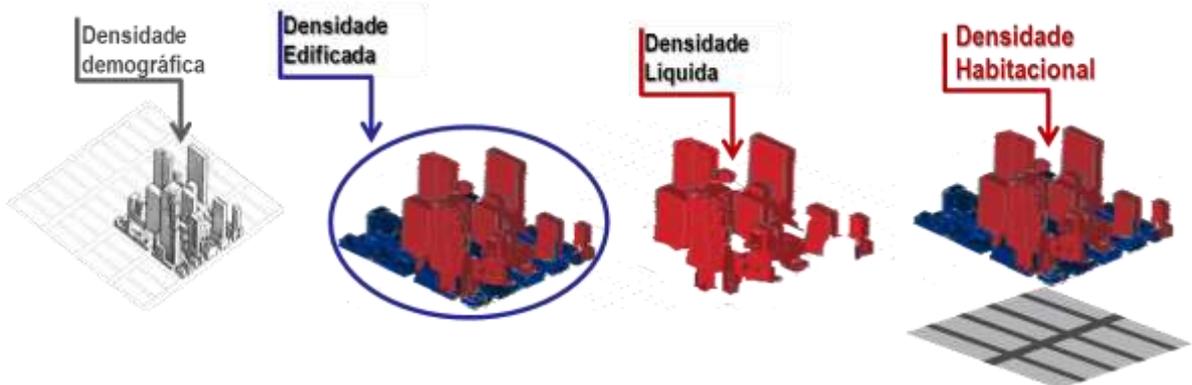


Figura 2 - Tipos de densidade. Fonte: Acioly e Davidson (1998) adaptado por Luana Kallas, 2015.

Nesse sentido, Acioly e Davidson (1998) apresentam os fatores que influenciam a densidade, para esta tese mencionada como densidade urbana, descritos na Figura 3.

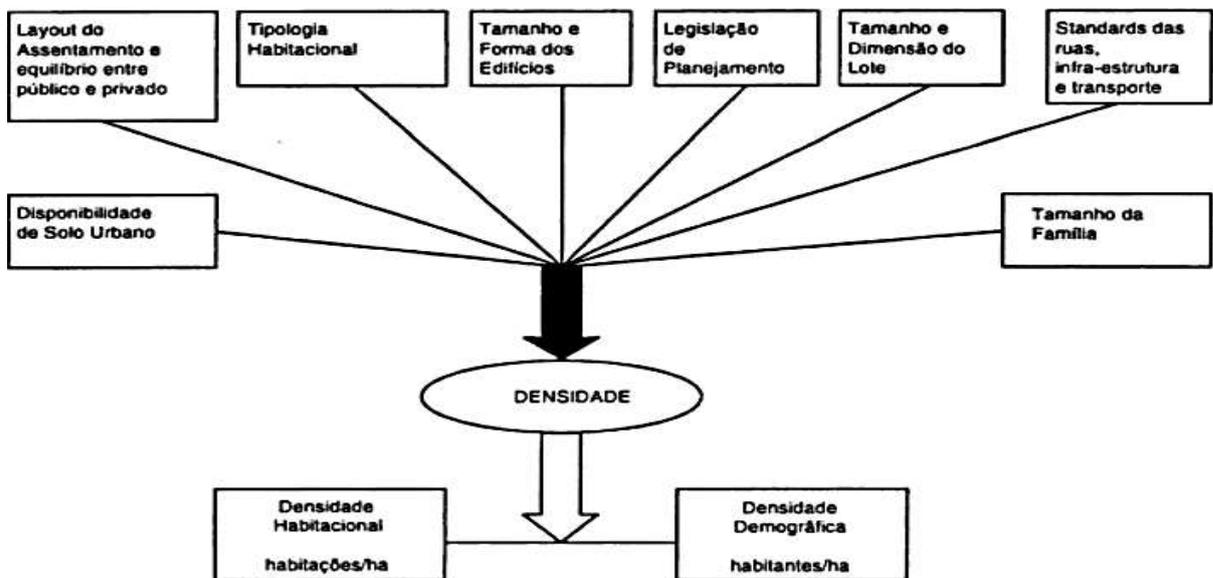


Figura 3 - Fatores que influenciam a Densidade Urbana. Fonte: Acioly e Davidson (1998).

De acordo com a Figura 3, tanto a densidade demográfica quanto a habitacional dependem dos mesmos fatores, mas ao se tratar de densidade é necessário identificar os demais parâmetros que a influenciam, como o Coeficiente de Aproveitamento (CA) que “desenha a cidade” concretizando espacialmente o volume dos edifícios, as áreas construídas, a tipologia da edificação, a ocupação do solo, que dependem do quantitativo de solo urbano disponível na cidade.

Santos (1988) faz uma importante consideração sobre densidade, relacionando uma baixa e uma maior densidade em função do seu uso e como se comporta economicamente.

Sendo assim, quando se proporciona uma baixa densidade, o uso é baixo e o custo é elevado. Já quando se proporciona maior densidade, o uso se torna intensivo e o custo se torna reduzido.

Nesse sentido, o desenho urbano pode proporcionar uma baixa ou uma maior densidade, dependerá da intenção de adensamento que se deseja para a cidade, outros parâmetros podem incidir para determinar qual a densidade local, que dependerá da área construída em cada lote.

No caso do DF, a densidade demográfica apresentada na Figura 4 considera quatro densidades: muito baixa, baixa, média e alta, conforme trecho abaixo.

- I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;
- II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- III – densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- IV – densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

(PDOT, 2009).

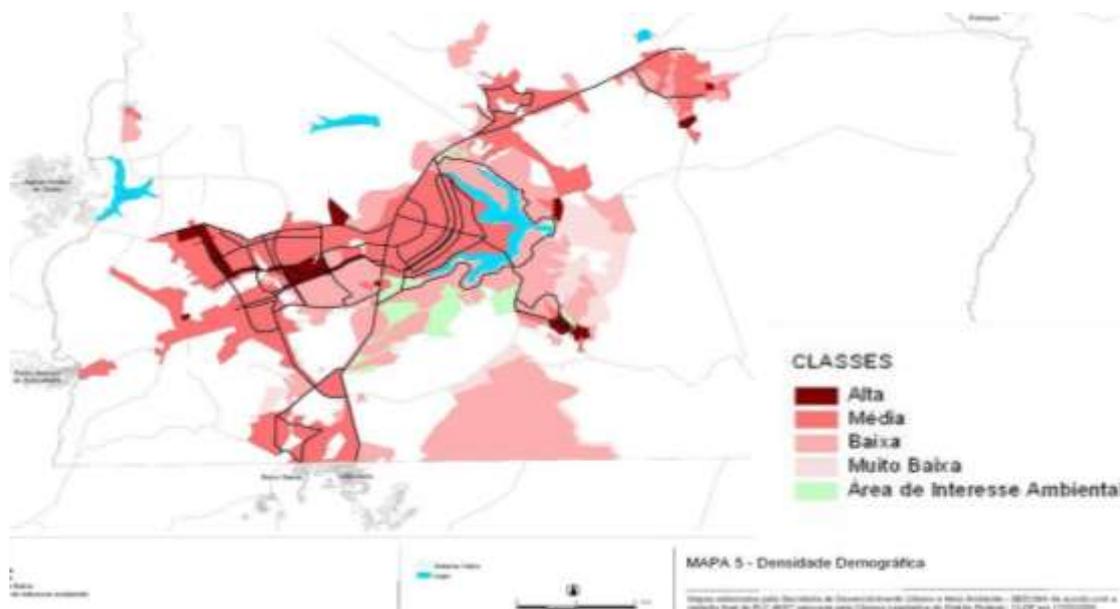


Figura 4 - Densidades do Distrito Federal. Fonte: PDOT (2009).

Conforme podemos visualizar na Figura 4 e relacionar com as informações das normativas, como no caso de Taguatinga (GOVERNO, 1998), podemos inferir que as regiões com maior densidade demográfica, ou seja, *densidade alta*, segundo a Figura 4, é também onde se localizam as vias de atividades, no caso de Taguatinga é a via que faz parte do anel viário segundo seu PDL (Governo, 1998), que também deve ser vias onde possui infraestrutura que suporte adendo populacional no território.

Nesse parâmetro, a densidade é importante, pois faz relação com o parâmetro coeficiente de aproveitamento, pois este é quem proporciona a forma de ocupação do solo e, portanto, proporciona adendo populacional, conforme veremos a seguir.

1.2.1.2. Coeficiente de Aproveitamento ou Índice de Aproveitamento

Conselho das Cidades (2014), Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), Furtado (2007), Acioly e Davidson (1998), (PREFEITURA de Belo Horizonte, 2015), Governo (2009;2012), entre outros fazem referência ao coeficiente de aproveitamento e sua importância para o planejamento das cidades.

O Coeficiente de Aproveitamento (CA) ou, de acordo com Acioly e Davidson (1998), o Índice de Aproveitamento (IA) geralmente indica um valor numérico que, quando multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima edificável que se permite em algumas regulamentações urbanísticas. Serve para gerenciar o processo de densificação horizontal ao nível dos terrenos urbanos.

O Estatuto da Cidade simplifica o Coeficiente de Aproveitamento (CA) ou o Índice de Aproveitamento (IA) estabelecendo ser a relação entre a área edificável e a área do terreno, conforme Figura 5. O “plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área”. (BRASIL, 2001).

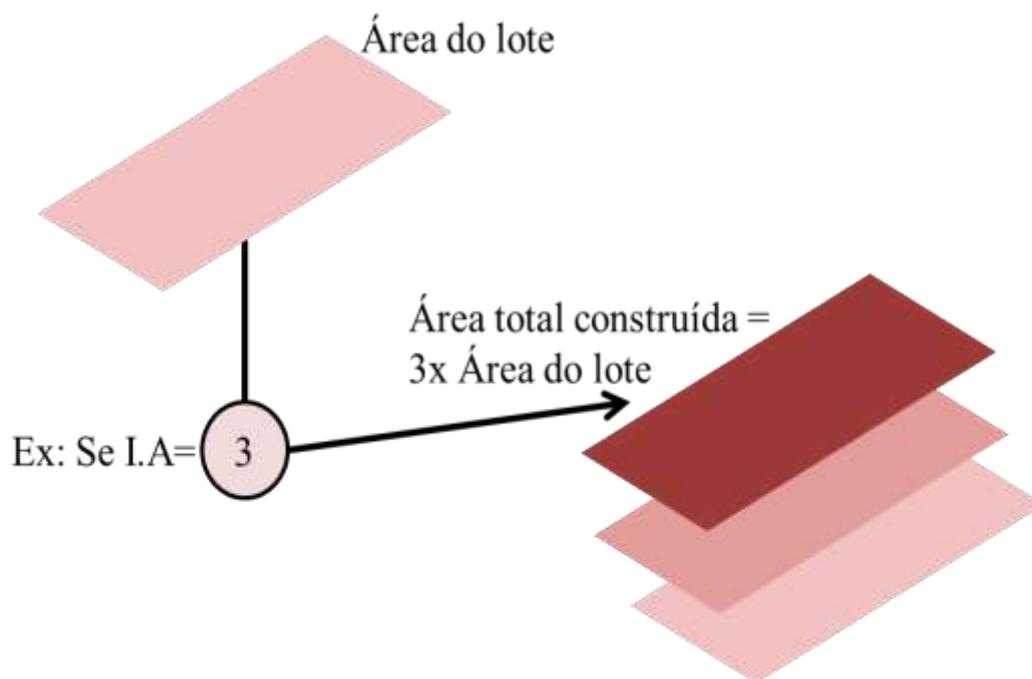


Figura 5-CA ou IA, relação entre área edificável e a área do terreno. Fonte: adaptado de www.leismunicipais.com.br.

Em outras palavras, o coeficiente de aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo um parâmetro fundamental para instituir alguns instrumentos da Política Urbana estabelecidos no EC, além de estabelecer o uso e a ocupação do solo urbano.

Nesse caso, toda cidade deve estabelecer um coeficiente de aproveitamento para toda a macrozona urbana e fixar valores básicos e um valor máximo (em comparação com o básico) para estabelecer áreas na cidade que podem ser mais densificadas, desde que se estabeleça uma contrapartida paga pelo beneficiário que obtiver esse aumento do potencial construtivo²⁶, como descrevem Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

O CA é também um “parâmetro que visa controlar o adensamento construtivo das edificações, de modo a evitar saturação ambiental”. (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2015). Nesse caso se prevê a questão da sustentabilidade das cidades, outro ponto importante assinalado no Estatuto da Cidade.

²⁶ Esse tema será melhor explicado quando no subitem 1.2.3 Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O adensamento pode ser diferenciado conforme necessidade e características de cada região da cidade, assim se aplicam coeficientes de aproveitamento diferenciados, a exemplo os CAs propostos no Projeto de Lei nº 688/13 para o município de São Paulo, que propõe três CAs com probabilidades de mais dois em função dos eixos de estruturação da transformação urbana, conforme Figura 6 e Figura 7.

Nesse caso, o CA 0 é o considerado mínimo, para que a terra urbana não seja considerada subutilizada; depois o CA 1, considerado o CA mínimo, único e igual a 1, exceto nas Macroáreas de contenção urbana e uso controlado que, nesse caso, o CA 0 é mínimo permitido em função do meio ambiente; e nas Macroáreas de preservação de ecossistemas naturais que, como a Macroárea de contenção urbana, o CA 0 é o mínimo para a localidade não podendo ser aplicado Outorga para se aumentar o potencial construtivo.

Onde se aplica o CA 1 pode-se também aplicar o CA 2, ou seja, o CA máximo que pode chegar a CA = 2, excluindo as Macroáreas de Recuperação urbana e ambiental, de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação de Ecossistemas Naturais.

Os Coeficientes de Aproveitamento propostos acima do CA 2 pelo município de São Paulo são o CA 3 e CA 4, que estão relacionados aos eixos de Estruturação da Transformação Urbana que, como a Figura 7 mostra, são Macroáreas em que passam os eixos de transporte para atender ao aumento do potencial populacional acrescido devido ao aumento de potencial construtivo que aumenta a densidade local. Esse aumento do CA devido aos Eixos de transporte pode ocorrer em todas as Macroáreas, exceto na de Preservação de Ecossistemas Naturais.

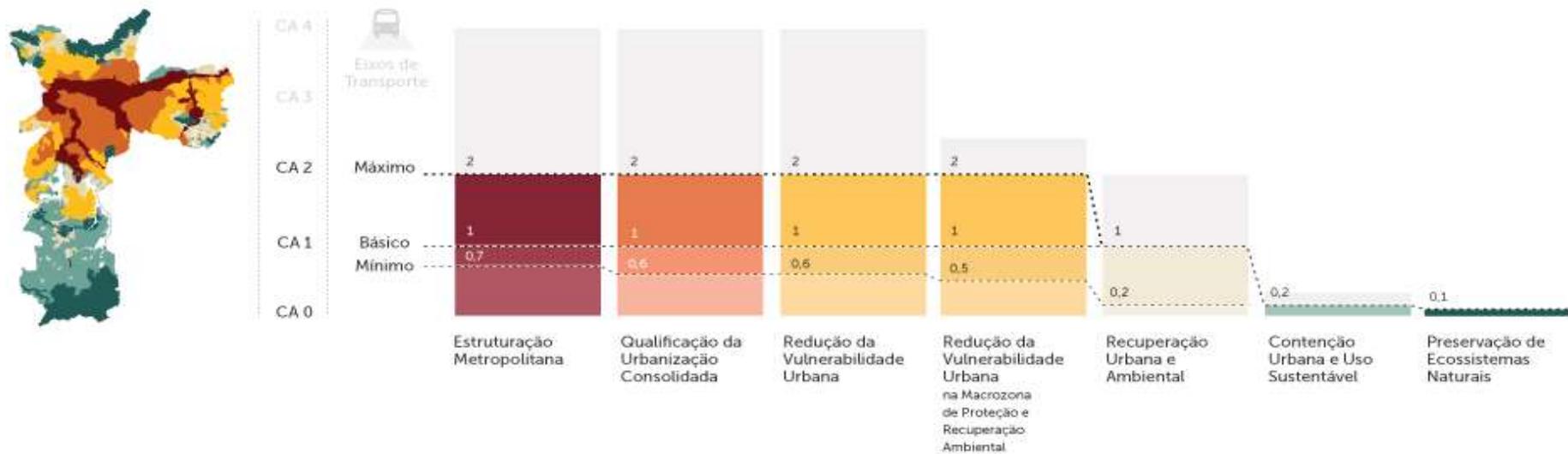


Figura 6 – Tipos de Coeficientes de Aproveitamento, como exemplo os usados nas Macroáreas do município de São Paulo. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-coeficiente-de-aproveitamento/>

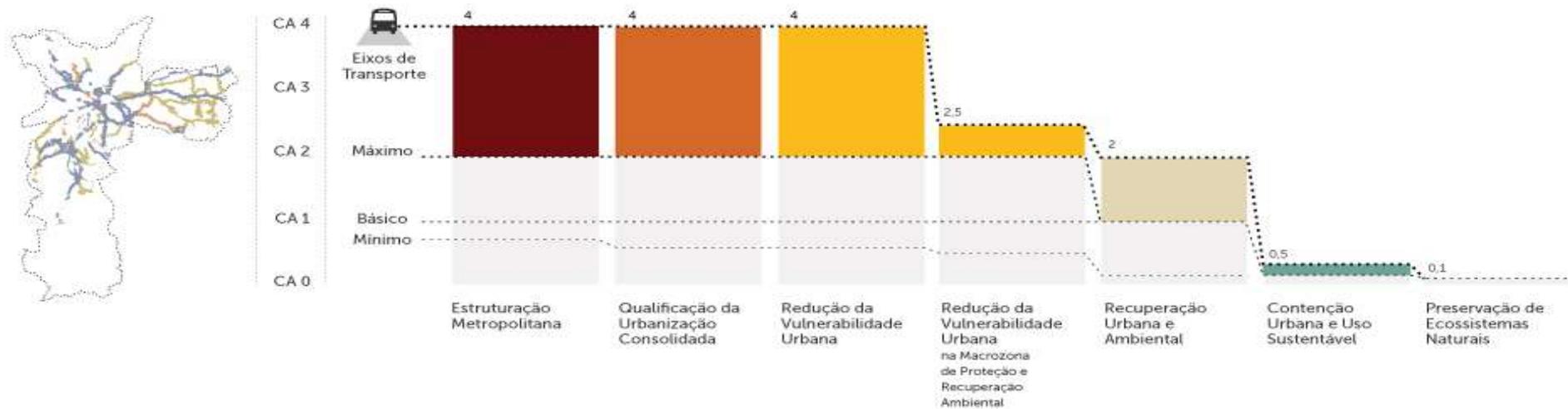


Figura 7 - Tipos de Coeficientes de Aproveitamento maiores, para atender os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, como exemplos os usados nas Macroáreas do município de São Paulo. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-coeficiente-de-aproveitamento/>

O Coeficiente de aproveitamento básico único

Um dos primeiros documentos a estabelecer o coeficiente de aproveitamento igual a um para todo o solo urbano foi a Carta de Embu de 1976 (GRAU, 1983 citado por TEIXEIRA e MOREIRA, 2011). Esse documento foi o primeiro na tentativa de diminuir a injustiça da valorização da terra diferenciada que se contrapõe com o que preconiza o direito de igualdade à propriedade e a função social da propriedade e da cidade.

Após os vários processos regulatórios da questão urbana serem efetivados, com a CF de 1988 e o EC em 2001 surge um novo documento na tentativa de eliminar essa valorização diferenciada da terra e fazer cumprir sua função social, é a Resolução Recomendada nº 148, de 07 de junho de 2013, do Conselho das Cidades, publicada no DOU de 20 de outubro de 2014, “recomenda a adoção do CA básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios”.

Nessa recomendação reafirma-se o que o EC art. 28 prevê, a fixação de um “Coeficiente de Aproveitamento básico único para toda a zona urbana [...] conferindo a este utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime”.

E de outro lado, a Resolução nº148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014) reafirma o que o art. 28 do EC prevê, que o coeficiente de aproveitamento básico único é para toda a zona urbana. Mas diferente do que preconiza o EC, a Resolução recomenda que o valor desse CAb seja igual a um, colocando ainda que esse é um princípio balizador da política urbana e que todos os municípios devam atender a esta Resolução até 2015.

Considerando que poucos municípios aplicam o CA básico único, muito menos que será de valor unitário, e que, ainda, no caso do DF, não se contemplou sua utilização nem na elaboração dos planos diretores locais desenvolvidos pós-EC e nem na elaboração da LUOS²⁷ e com essa nova Resolução nº 148/2013, se faz necessário que o DF se regularize à luz desse novo marco jurídico.

²⁷ O Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, a LUOS, elaborada em 2012, ainda não foi regulamentado, mas, durante o período de publicação dos resultados das audiências que desenvolveram o PL, os mapas das cidades com seus respectivos coeficientes de aproveitamento ficaram disponíveis no site: <http://www.luos.df.gov.br/> até a mudança de governo (de Agnelo Queiroz para Rodrigo Rollemberg), onde se era possível verificar tal afirmação, hoje o *site* não disponibiliza os documentos elaborados da LUOS/DF.

Essa proposição do estabelecimento de um coeficiente único tem evoluído no Brasil, mas, de acordo com Furtado, Biasotto e Maleronka (2012, p.30), alguns municípios têm se “apropriado de forma diferente, seja adotando um coeficiente único não unitário, seja adotando coeficientes de aproveitamento básicos diferenciados”. Conforme os autores relatam, para se criar o solo criado, necessariamente deve-se estabelecer um coeficiente de aproveitamento básico e outro máximo.

É importante ressaltar, também, que o CA básico possibilita diferentes formas de ocupação de um terreno, que necessita, obviamente, a aplicação de outros parâmetros, como o estabelecimento de gabarito máximo, a taxa de ocupação e permeabilidade e os afastamentos (recuos), um exemplo pode ser visto na Figura 8.

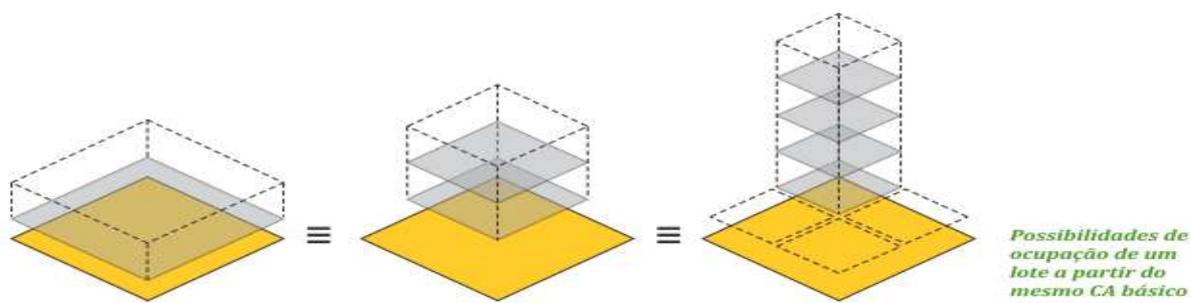


Figura 8 - CA básico único e a possibilidade de diferentes formas do edifício. Fonte: Furtado, Biasotto e Maleronka (2012, p.30).

Dessa forma, fica claro para que um mesmo CA básico em uma determinada localidade possibilite diferentes formas edificadas, o coeficiente máximo deve ser proposto de forma a atender a todos os demais parâmetros urbanísticos da municipalidade.

Além disso, o estabelecimento de um Coeficiente de aproveitamento básico único estabelece uma “justa distribuição dos benefícios e ônus gerados com a urbanização, os limites máximos de maneira coerente adquirem maior conteúdo urbanístico como parâmetro de controle do adensamento populacional e construtivo”, conforme afirmam Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) e estabelece a Resolução Recomendada nº 148/2013.

Com isso a possibilidade de se estabelecer um coeficiente de aproveitamento máximo, assim poderá ser aplicar os instrumentos de outorga onerosa para o exercício do direito de construir até o coeficiente máximo e propiciar que esses recursos sirvam para o financiamento da cidade.

O coeficiente de aproveitamento pode ser estabelecido no próprio Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do solo, também conhecida como LUOS, ou como em Belo Horizonte, LUOPS, Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. E em Salvador é LOUOS, a Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo, (PREFEITO, 2012).

O Plano Diretor, sendo o instrumento básico da política urbana, será melhor explanado em seguida, incluindo qual o seu conteúdo mínimo e os instrumentos da política urbana que devem fazer parte do referido plano, apresentando algumas boas práticas de seus instrumentos em PDs para posterior ênfase nos instrumentos de Outorgas Onerosas e transferência do Direito de construir.

1.2.2. Plano Diretor e os Instrumentos Urbanísticos, Jurídicos e Tributários

A carta Magna (BRASIL, 1988), o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), o Instituto Pólis (2002), Santoro e Cymbalista (2005), Schvarsberg (2006), Ultramari e Rezende (2008), Burnett (2009), Santos Jr. e Montando (2011) tratam do Plano Diretor, principalmente o pós 1988. O Plano Diretor é lei municipal que deve ser aprovada na câmara, e instrumento básico de desenvolvimento urbano, com um conjunto de regras (parâmetros urbanísticos²⁸) que ordena o uso e a ocupação do solo sobre o território de todo o município.

Nesse sentido, o Plano Diretor além de ser obrigatório para cidades, de acordo com o art. 41º do Estatuto da Cidade²⁹, também deve apresentar um conteúdo mínimo estabelecido

²⁸ Reguladores da ocupação do solo urbano.

²⁹ 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.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 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.

pela Resolução Recomendada nº 34/2005, do Conselho Nacional das Cidades, dentre o conteúdo recomendado está a aplicação dos instrumentos de política urbana do art.42º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001)³⁰, vinculados a objetivos e estratégias estabelecidas no Plano Diretor.

Do ponto de vista da aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários, estes devem determinar no Plano Diretor o como, o onde e o quando se aplicam. Dessa maneira, os instrumentos se tornam úteis para intervir nos usos e na ocupação do solo de forma a induzir e ordenar o crescimento e o desenvolvimento das cidades, podendo tornar um Plano Diretor mais eficaz e atualizado com a dinâmica urbana.

Dessa maneira, os instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários têm sido listados nos Planos Diretores de algumas cidades brasileiras, no entanto, poucos conseguem mostrar o como, o onde e o quando devem ser aplicados.

Como anteriormente comentado, no art. 4º do Estatuto da Cidade (EC) se estabeleceu os instrumentos em geral: os planos Nacional, Regional e Estadual; o planejamento de regiões metropolitanas, de aglomerações urbanas, microrregiões; o planejamento municipal; os institutos tributários; e jurídicos.

No entanto, aqui serão expostos alguns instrumentos instituídos pelo EC, que se incluem no Plano Diretor, pois o objeto de estudo desta tese se analisa a partir do Plano Diretor, portanto é necessário a revisão de instrumentos incluídos em PD, ou em outras situações são criados em lei específica, são eles:

Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
Zoneamento ambiental;
Plano plurianual;
Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

§ 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.

³⁰Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

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

II – disposições requeridas pela arte. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Gestão orçamentária participativa;
Planos, programas e projetos setoriais;
Planos de desenvolvimento econômico e social;
Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
Desapropriação;
Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
Instituição de unidades de conservação;
Instituição de zonas especiais de interesse social;
Concessão de direito real de uso;
Concessão de uso especial para fins de moradia;
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
Usucapião especial de imóvel urbano;
Direito de superfície;
Direito de preempção;
Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
Transferência do direito de construir;
Operações urbanas consorciadas;
Regularização fundiária;
Referendo popular e plebiscito; (BRASIL, 2001)

As cidades brasileiras que têm a obrigatoriedade de elaborar PD não são obrigadas a incluírem todos os instrumentos acima listados, pois cada cidade tem sua particularidade, e nem sempre todas as cidades demandam de todos os instrumentos da política urbana.

Dessa forma, o PD deve ser elaborado e aprovado pelo Poder Legislativo, na Câmara de Vereadores como Lei Complementar, portanto superior às leis ordinárias e sancionado pelo prefeito de cada município e no caso do DF, pelo governador (BURNETT, 2009).

Esse resultado é formalizado como Lei Municipal ou Lei Distrital, respectivamente, para os municípios e para o DF, constituindo conceitualmente a ideia de pacto firmado entre os diferentes segmentos sociais e os poderes Executivo e Legislativo, por meio de uma gestão democrática e participativa, para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade de forma a garantir que o interesse coletivo prevaleça sobre os interesses de um indivíduo ou de um grupo. (BRASIL, 2001; 2004).

O IBGE 2011 elaborou uma tabela (ver Tabela 3) que apresenta a situação dos planos diretores participativos e apresenta em números como estão os Planos Diretores pelo Brasil.

Tabela 3 – Situação dos Planos Diretores Participativos.

Faixa Populacional	PD até 10/10/1996 sem revisão		PD/Revisão aprovados		PD/Revisão em aprovação		PD/Revisão em desenvolvimento		Não está fazendo PD		Sem informação		Total de municípios pesquisados	
Até 20.000	3	1,6%	45	24,1%	35	18,7%	73	39,0%	24	12,8%	7	3,7%	187	12,0%
De 20.001 a 50.000	5	0,6%	331	37,6%	175	19,9%	247	28,0%	52	5,9%	71	8,1%	881	56,8%
De 50.001 a 100.000	5	1,8%	111	40,4%	69	25,1%	61	22,2%	11	4,0%	18	6,5%	275	17,7%
De 100.001 a 500.000	5	2,8%	68	37,8%	56	31,1%	38	21,1%	2	1,1%	11	6,1%	180	11,6%
Mais de 500.000	0	0,0%	7	24,1%	11	37,9%	8	27,6%	0	0,0%	3	10,3%	29	1,9%
Total Brasil	18	1,2%	562	36,2%	346	22,3%	427	27,5%	89	5,7%	110	7,1%	1552	100,0%

Legenda: IBGE, 2011.

Em 2001, dos PDs elaborados até 1988, 18 cidades que tinham a obrigação de revisar o plano não o fizeram. E 38,2% dos municípios que eram obrigados a elaborar os PDs foram elaborados e aprovados pela Câmara legislativa, 22,3% estavam em processo de aprovação, 27,5% dos obrigados estavam em elaboração, 5,7% não estavam elaborando e outros 7,1% não tinham informação, de um total de 1552 municípios pesquisados.

Pode-se considerar um alto rendimento do Brasil, do ponto de vista quantitativo, que 86% dos municípios obrigatórios elaboraram seus PDs, pelo levantamento realizado pelo IBGE. Mas a realidade é um pouco diferente se considerarmos que algumas leis aprovadas não se adequavam aos municípios para o qual os PDs foram elaborados. Na trajetória das cidades brasileiras são raros os momentos em que o planejamento urbano e os investimentos e as obras na cidade confluem na mesma direção. De um lado, predominam ações e intervenções, públicas e privadas, sem relação com o planejamento e os planos, e de outro, planejamentos e planos que não se efetivam em obras e investimentos realizados no território das cidades.

Schvasrberg (2012) coloca que, “do ponto de vista de um crescimento ordenado, socialmente inclusivo e ambientalmente sustentável das cidades, o planejamento sem ação é tão ineficaz quanto às ações sem planejamento”.

Do ponto de vista da gestão democrática, conceito central no novo arcabouço jurídico urbanístico brasileiro, avança-se lentamente nos métodos, nas técnicas e nos processos de planejamento urbano que viabilizem a “participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento” das decisões no processo do planejamento, a partir da aplicação dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade, conforme descrito em Brasil (2001).

Com a mínima instrumentalização dos municípios neste aspecto, o da gestão democrática participativa e o controle social das políticas urbanas, criam-se o ambiente

propício a uma nova cultura urbana e a “mentalidade do planejamento”, parafraseando Modesto e Mello (1960), o entendimento da dinâmica da cidade, principalmente a partir de uma publicização mais intensa das regras urbanísticas em que está em jogo a valorização imobiliária, como descrito por Santos (1988).

Maricato (2011) comenta que o EC é uma conquista popular e, como essa, outras devem também ser como a participação da sociedade na elaboração dos Planos Diretores, de forma inclusiva e participativa, para que o PD possa atender a população.

Sobre os problemas frequentes enfrentados nos Planos Diretores, mesmo com avanços como um novo marco jurídico-urbanístico, o Estatuto da Cidade, muitas dificuldades são encontradas pelos municípios no sentido de efetivar a autoaplicabilidade do Plano Diretor (PD), quase sempre necessitando de uma legislação complementar, especialmente a Lei de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento para complementar os conteúdos e parâmetros que o PD deveria conter em seu escopo.

Nesse sentido, é possível apontar alguns dos problemas mais frequentes encontrados na elaboração e implementação dos Planos Diretores, como dificuldades devido a falta de autoaplicabilidade do PD, pois necessita quase sempre de uma lei complementar de apoio para aplicação de seus instrumentos. Além da aplicação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários coerentemente com as diretrizes, os objetivos e as estratégias estabelecidos no Plano Diretor nos espaços urbanos.

Há falta de bases cartográficas e de informações atualizadas e de apoio técnico e político institucional da Prefeitura, assim como falta equipe técnica, recursos, prioridade política, capacitação técnica da equipe para implementar o processo metodológico de forma crítica, criativa e propositiva, entre outros.

De outro lado, e como forma de evitar os problemas acima descritos é necessário a revisão dos Planos Diretores no período proposto pelo Estatuto da Cidade de, no máximo, 10 anos. Assim, é possível rever o desenvolvimento e o ordenamento das cidades, a importância do estudo e a revisão da aplicação dos instrumentos contidos nos Planos Diretores.

No pós-1988, alguns municípios começaram a elaborar seus Planos Diretores à luz da Nova Constituição, caso dos municípios de São Paulo, Rio de Janeiro, Natal, Santo André, Diadema e Belo Horizonte, como descreve Cymbalista e Santoro (2009). Os autores ainda afirmam que, nesse período, as experiências acima, algumas não implementadas serviram para fortalecer o município enquanto órgão tomador de decisões, propondo instrumentos que, para a época, foram considerados “inovadores” e que podemos ver incluídos no Estatuto da Cidade.

Cymbalista e Santoro (2009) afirmam que, pelo menos na década de 1990, os planos diretores começaram a ser desenvolvidos a partir do estabelecido na Constituição de 1988, embora também tenham incluído instrumentos chamados de “inovadores”. Em nada esses planos diretores tinham a participação popular. Como afirma Schvarsberg (2006), a visão tecnocrática de planos diretores realizados somente por técnicos continuava a ser predominante nas décadas de 1980 e 1990.

Schvarsberg (2006) ainda esclarece que, o fato de a participação popular não estar inserida na elaboração dos planos diretores nas décadas de 1980 e 1990, não quer dizer que não houve um significativo esforço de órgãos públicos (dentre eles as prefeituras), de equipes acadêmicas, da mobilização da sociedade organizada e dos movimentos sociais para que a reforma urbana acontecesse, ou seja, esses agentes foram fundamentais para que o movimento da reforma urbana tomasse força para aprovar o que viria a ser o Estatuto da Cidade.

Como esclarece Cymbalista e Santoro (2009) “[...] Ao menos nos aspectos jurídicos e no marco legislativo, houve um claro avanço em prol da aplicabilidade desses instrumentos. [...] além de redefinir a função do Plano Diretor municipal”.

Schvarsberg (2009), Rolnik (2009; 2003), Maricato (2012) também relatam sobre os marcos jurídicos que instrumentalizam as cidades, considerados como conquistas sociais, por meio da Constituição de 1988, do Estatuto da Cidade, da Medida Provisória 2220, das Conferências Nacionais e municipais e entre outras, como a criação das instituições Ministério das Cidades e o Conselho das Cidades entre outros. Mas enfatizam a importância dos instrumentos de participação popular que garante o princípio da Gestão Democrática das Cidades.

Maricato (2003) também comenta que, embora a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade sejam o marco inovador sobre a base fundiária e imobiliária urbana, os responsáveis diretos para reestruturar as cidades são a aplicação dos instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários, principalmente para uma produção habitacional, como Schvarsberg (2011) comenta, de forma a impedir a ocupação ilegal e ambientalmente predatória.

Embora os instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários sejam legislados e extremamente importantes para cumprir a função social da cidade e da propriedade, o maior entrave é o fato destes não serem aplicados, por diversos motivos. Conforme Schvarsberg (2011) esclarece, um dos motivos é a “adequada formação de quadros técnicos profissionais, particularmente arquitetos e urbanistas, embora não exclusivamente, agregando um novo perfil, conhecedores da nova legislação e capazes de operar os instrumentos”, pois o que de fato se vê são os instrumentos mal aplicados ou não aplicados pelo desconhecimento dos técnicos das prefeituras. Essa dificuldade de aplicação dos instrumentos pode estar associada ao pouco conhecimento na sua forma de aplicação.

Ainda existem os instrumentos de participação popular, para que a Gestão da cidade seja democrática, como audiências públicas, plebiscitos, orçamento popular; os instrumentos para o direito à cidade e moradia bem localizada, como a regularização fundiária, a concessão especial para fins de moradia, a instituição de zonas especiais de interesse social, usucapião especial de imóvel urbano entre outros.

A nova safra de Planos Diretores³¹ abre-se em um período pós-1988 em que alguns municípios começam a elaborar seus Planos Diretores, de alguma forma à luz da nova Constituição, caso dos municípios de São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ, Natal/RN, Santo André/SP, Diadema/SP e Belo Horizonte/MG.

Nesse período, que durou 13 anos até a regulamentação do EC, as experiências mencionadas tiveram um papel importante no sentido de fortalecer a concepção do município como ente federativo, enquanto órgão tomador de decisões, com autonomia para propor e aplicar instrumentos que, para a época, foram considerados “inovadores”³² e que adiante seriam regulamentados no Estatuto da Cidade.

³¹ Expressão usada por Shvasberg (2006) para designar os novos planos diretores pós-estatuto da cidade.

³² Como a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que teve um modelo de uso no DF, conforme relatado por Wanderley(2015) e posteriormente foi incluída no EC.

Com o prazo estabelecido pelo EC de cinco anos, a partir de sua promulgação, e a obrigatoriedade de elaboração de PDs seguindo condições já relatadas, começa um período de elaboração de PDs pelo Brasil, estimulados pelo Ministério das Cidades, a partir de 2003, orientando e criando metodologias para a elaboração dos PDs municipais.

Em 2005, depois de uma mobilização pela elaboração de PD pelo Brasil e antes de acabar o prazo estabelecido pelo EC, duas resoluções recomendadas foram elaboradas pelo Conselho Nacional das Cidades, para tentar dirimir os temas mais polêmicos relativos aos PDs e emitir orientações quanto ao conteúdo mínimo, uma é a Resolução Recomendada nº 34/2005 e a outra a Resolução Recomendada nº 25/2005. (CONSELHO DAS CIDADES, 2005b ; 2005a).

A Resolução nº 25 (CONSELHO DAS CIDADES, 2005a), orienta e recomenda sobre os prazos e a obrigatoriedade dos municípios de elaborarem seus Planos Diretores. Essa Resolução compreende 10 artigos, assim distribuídos: no 1º artigo estabelece que, todos os Municípios devem elaborar seus Planos Diretores de acordo com o determinado pela Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). No 2º artigo, os Municípios que devem obrigatoriamente elaborar seus planos diretores até outubro de 2006 são aqueles que não possuem plano diretor, ou tendo aprovado seu plano diretor há mais de 10 anos, enquadram-se em pelo menos uma das seguintes condições: com mais de 20 mil habitantes; e integrantes das regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas (criadas por lei Federal), utilizando-se aqui o Censo de 2000 do IBGE; além de lugares onde o Poder Público pretenda utilizar os instrumentos de combate à ociosidade da propriedade urbana, previstos no art. 182, § 4º, da CF; integrantes de áreas de especial interesse turístico; e inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

No 3º artigo estabelece que o processo de elaboração, implementação e execução do Plano diretor deve ser participativo, nos termos do art. 40, § 4º e do art. 43 do Estatuto da Cidade. No 4º artigo estabelece que, no processo participativo de elaboração do plano diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter os seguintes requisitos: ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponível, ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de

no mínimo 15 dias; publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo.

No 5º artigo, a organização do processo participativo deverá garantir a diversidade por meio de debates, por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, tais como bairros, distritos, setores entre outros; e garantia da alternância dos locais de discussão.

No 6º artigo recomenda que o processo participativo de elaboração do plano diretor deve ser articulado e integrado ao processo participativo de elaboração do orçamento, bem como levar em conta as proposições oriundas de processos democráticos, tais como conferências, congressos da cidade, fóruns e conselhos.

No 7º artigo recomenda que, no processo participativo de elaboração do plano diretor, a promoção das ações de sensibilização, mobilização e capacitação, devem ser voltadas, preferencialmente, para as lideranças comunitárias, os movimentos sociais, os profissionais especializados, entre outros atores sociais.

No 8º artigo recomenda que as audiências públicas determinadas pelo art. 40, § 4º, inciso I, do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração de plano diretor, têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo, atendendo alguns critérios estabelecidos na Resolução nº 25³³.

E sobre as audiências públicas, o 9º artigo estabelece que poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por, no mínimo, 1% (um por cento) dos eleitores do município.

E, por fim, o 10º artigo estabelece que a proposta do plano diretor a ser submetida à Câmara Municipal deve ser aprovada em uma conferência ou evento similar, que deve atender aos seguintes requisitos, como a realização prévia de reuniões e/ou plenárias para escolha de representantes de diversos segmentos da sociedade e das divisões territoriais; a divulgação e distribuição da proposta do Plano Diretor para os delegados eleitos com antecedência de 15 dias da votação da proposta; o registro das emendas apresentadas nos anais da conferência; e a publicação e divulgação dos anais da conferência; e estabelece a vigência desta resolução.

³³ BRASIL. Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. Emitir as orientações e recomendações para o prazo e obrigação de elaboração dos Planos Diretores. RESOLUÇÃO nº 25, de 18 de março de 2005. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, Seção 1, Edição Nº 60, pág. 102. 30. mar. 2005.c.

O Conselho das Cidades, por meio da Resolução nº 34, emitiu orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelecendo o conteúdo mínimo do Plano Diretor.

Assim, o PD alcançaria o objetivo fundamental de cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, garantindo o acesso à terra urbanizada e regularizada, o direito à moradia, ao saneamento básico, aos serviços urbanos a todos os cidadãos, e programar uma gestão democrática e participativa.

Nesse sentido, vale salientar que, o conteúdo mínimo do Plano Diretor deve prever:

- I – as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;
 - II- as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;
 - III- os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;
 - IV- os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor; vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;
- Resolução nº 34 (CONSELHO DAS CIDADES, 2005b).

Ainda nesse sentido, a Resolução nº 34 orienta a utilização de alguns instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, como: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) definindo prazos para a notificação de proprietários de imóveis.

Essa resolução também orienta na elaboração dos instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir (ODIR) e de alteração de uso (ONALT), operações urbanas, transferência do direito de construir e a instituição de Zonas de Especial Interesse (ZEIs).

Todos os casos acima citados ficam condicionados a delimitação de sua área de aplicação no Plano Diretor, e todos devem determinar *o onde* (graficamente por meio de

mapas), *o como* (de que forma) e *o quando* (o prazo) para se aplicar tais instrumentos, além de consolidar no PD a legislação que incide no município sobre o uso e a ocupação do solo.

Nos PDs, de acordo com a Resolução acima, deve-se instituir e demarcar as Zonas Especiais de interesse local, como áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de Interesse Social, como também demarcar áreas ocupadas por comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas). Além de também demarcar áreas sujeitas a inundações, deslizamentos ou que apresentem risco à vida ou à saúde; e definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de gestão participativa.

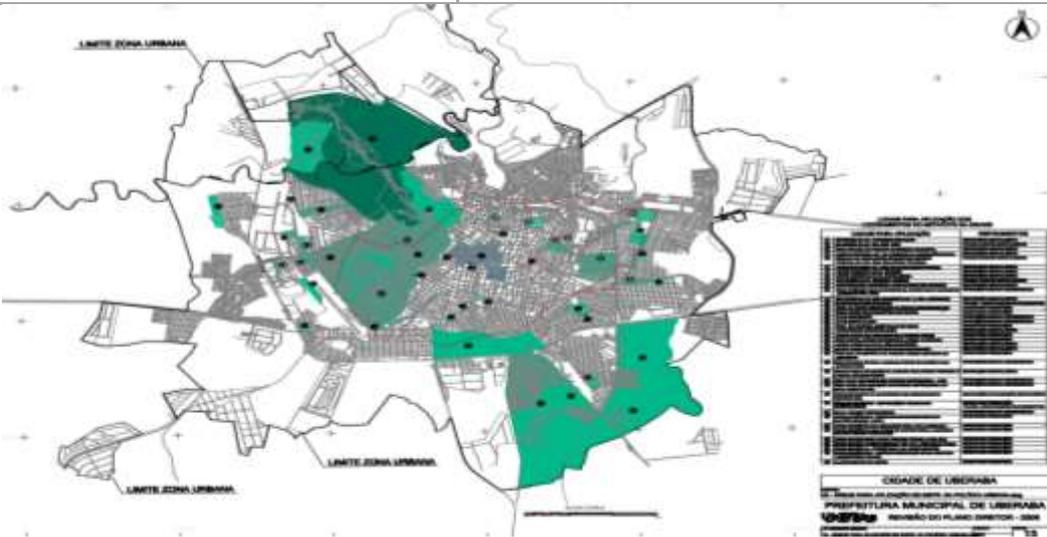
Também devem ser demarcadas as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio natural ou construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Quanto à gestão democrática, a mesma Resolução orienta que deve haver um sistema de acompanhamento e controle social como previsto no Estatuto da Cidade.

As Resoluções nº 25 e nº 34, ambas de 2005, tentam dirimir as dúvidas para os municípios aplicarem os instrumentos do EC por meio de seus PDs .

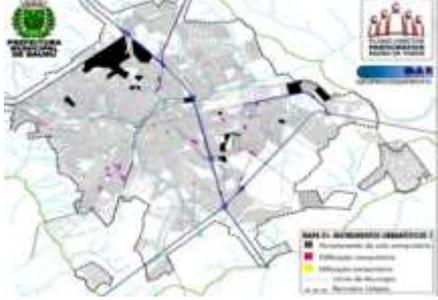
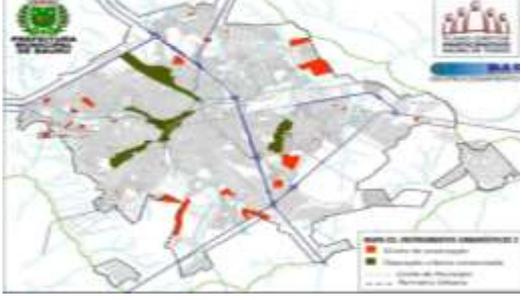
De outro lado, apresentam-se nos Quadro 1, Quadro 2, Quadro 3 e Quadro 4, alguns instrumentos coletados dos PDs dos municípios de Uberaba/MG (2006), Bauru/SP (2008), Ponta Grossa/PR (2008) e Santo André/SP (2011), ou seja, neles se descrevem o onde, o como e o quando, conforme coloca a Rede de Planos Diretores para que os PDs estejam entre as práticas interessantes dos instrumentos da política urbana.

Quadro 1 - Exemplos de aplicação dos Instrumentos no município de Uberaba, MG.

	PEUC	Transferência do Direito de Construir (Cedente)
Como	Ser exigido do proprietário do solo urbano no edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento mediante parcelamento, edificação ou utilização, compulsórios	O Executivo Municipal pode autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de: I - implantação de equipamentos urbanos e sociais; II - preservação do patrimônio histórico e cultural; III - preservação do patrimônio ambiental natural; IV - ampliação do Aeroporto de Uberaba; V - implementação de programas de controle das enchentes nas áreas sujeitas a inundações localizadas na bacia do córrego das Lages. O proprietário recebe o certificado de potencial construtivo que pode ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante escritura pública.
Onde		
Quando	No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.	Lei municipal disciplinar a aplicação da transferência do direito de construir.

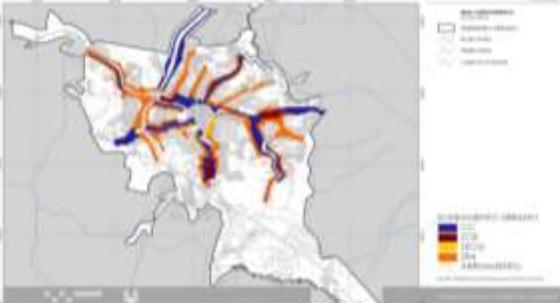
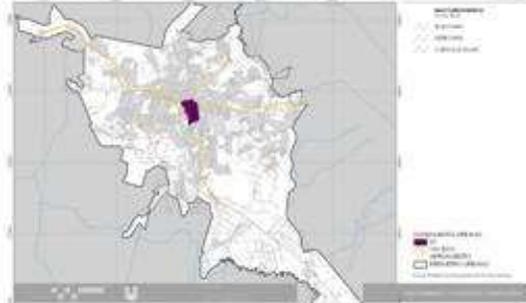
Fonte: Plano Diretor de Uberaba/MG.

Quadro 2- Exemplos de aplicação dos Instrumentos no município de Bauru, SP.

	PEUC	IPTU progressivo no tempo	Operações Urbanas Consorciadas	Direito de Preempção
Como	Pode ser exigida quando: estão em ruínas ou objeto de demolição, abandono, incêndio ou qualquer outro motivo que não cumpra a função social da propriedade urbana.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majoração da alíquota por 5 anos consecutivos ▪ Respeitando-se 5% do preço venal do imóvel, depois de 5 anos manterá a alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação ▪ Garantida a prerrogativa de desapropriação do imóvel, com títulos da dívida pública. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, alterações dos índices urbanísticos. ▪ Considerando o impacto ambiental delas decorrentes; ▪ Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. 	Confere ao Poder Público a preferência pela aquisição do imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo de 30 dias, manifeste por escrito o seu interesse em comprá-lo.
Onde				
Quando	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto; ▪ 2 anos, a partir da aprovação do projeto para iniciar obras; ▪ 5 anos para a conclusão da obra. 	Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência do PEUC, ou de qualquer de suas condições ou prazos.	Após a elaboração do EIV e a aprovação por Lei específica	Sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: regularização e reserva fundiária, programas de habitação (IS), ordenar e direcionar da expansão urbana, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, de UC ou proteção, de interesse histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico, execução de obras do sistema viário, saneamento e drenagem.

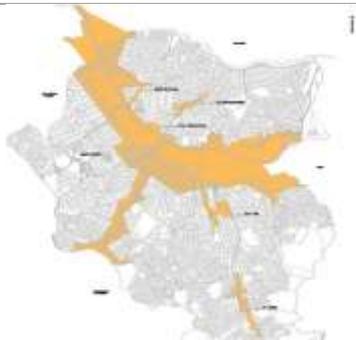
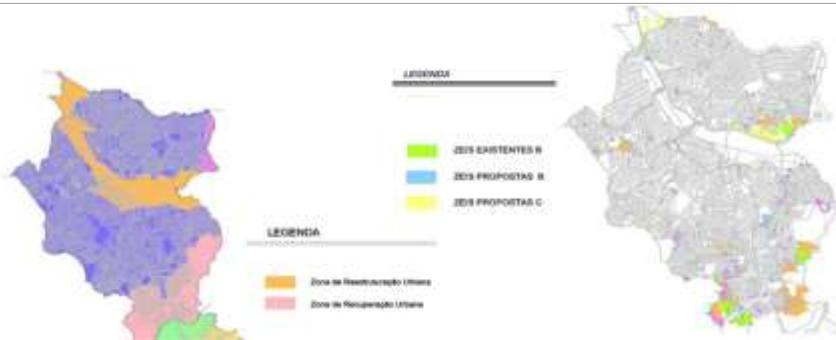
Fonte: Plano Diretor de Bauru/SP

Quadro 3- Exemplos de aplicação dos Instrumentos no município de Ponta Grossa, PR.

	Transferência do Direito de Construir	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Direito de Preempção	PEUC
Como	O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário do imóvel urbano, privado, público, a exercer em outro local ou alienar o potencial construtivo de determinado lote, previsto no Plano Diretor. A transferência do direito de construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico das zonas para as quais esta sendo realizada a transferência.	Concessão emitida pelo município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de CA, N° de pavimentos ou alteração de uso e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado, em áreas dotadas de infraestrutura.	O Poder Público terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área delimitada pela lei específica e o Poder Público dele necessite.	Ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (solo ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero ressalvado os casos de pendências jurídicas incidentes sobre o imóvel), será exigido que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação de ITPU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento com títulos da dívida pública. Onde o índice de subutilização será de 5% do coeficiente de aproveitamento da zona
Onde				
Quando	Não estipula	A lei entrará em vigor a partir da data de sua aplicação.	O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no prazo de 180 dias.	Não estipula

Fonte: Plano Diretor de Ponta Grossa/PR.

Quadro 4- Exemplos de aplicação dos Instrumentos no município de Santo André, SP.

	Operação Urbana Consorciada	Consorcio Imobiliário
Como	É um instrumento que viabiliza uma transformação estrutural de um setor da cidade, através de um projeto urbano implantado em parceria com proprietários, poder público e investidores privados. A operação urbana define um perímetro dentro do qual valem regras específicas de utilização do solo (diferentes das regras gerais da zona onde o projeto está inserido), gerando potenciais adicionais de aproveitamento dos terrenos que são vendidos aos parceiros. Os recursos desta venda custeiam os investimentos previstos no projeto da própria operação.	O Consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário é correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.
Onde		 <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Recuperação Urbana Zona de Recuperação Urbana ZONAS PROPOSTAS B ZONAS PROPOSTAS B ZONAS PROPOSTAS C
Quando	Não há prazo definido.	O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar como determinado pela lei quanto aqueles não abrangidos pela lei, mas necessários para intervenções urbanísticas e projetos especiais.

Fonte: Plano Diretor de Santo André/ SP.

Em Uberaba, embora se mapeie os instrumentos, estes se apresentam ainda pouco aplicáveis, por exemplo, no caso do instrumento Transferência do Direito de construir (cedente e doador), se determina as áreas no mapa, mas ao mesmo tempo discrimina que a Lei municipal disciplinará a aplicação da transferência do direito de construir, além de não estabelecer prazos. No caso do Plano Diretor de Bauru, os instrumentos se apresentam melhor aplicados, pois consegue determinar o como, o onde e o quando se aplica cada instrumento. Nas cidades de Ponta Grossa e Santo André, os instrumentos apresentam o como, o onde, mas não apresentam o quando.

A seguir serão apresentados três dos instrumentos da Política Urbana estabelecidos no Estatuto da Cidade: a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), a Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT) e a Transferência do Direito de Construir para fundamentar esta tese no que se refere ao Coeficiente de Aproveitamento básico e sua aplicação com os instrumentos do EC.

1.2.3. Outorga Onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) ou Solo Criado é a instituição de um dos instrumentos que induzem a densidade da população e a sua distribuição do interesse e a possibilidade da gestão da cidade para o bem da coletividade. Como já relatado anteriormente, o solo criado primeiramente foi abordado com a Carta de Embu, em 1976.

Esse instrumento é a opção que um proprietário tem de exercer o direito de construir acima do potencial básico desde que se pague uma contrapartida (ver Figura 9), entre seus objetivos estão o de induzir o crescimento e o adensamento da cidade, servindo como uma ferramenta de planejamento urbano e em outros casos como fonte de recursos para autofinanciar as cidades.

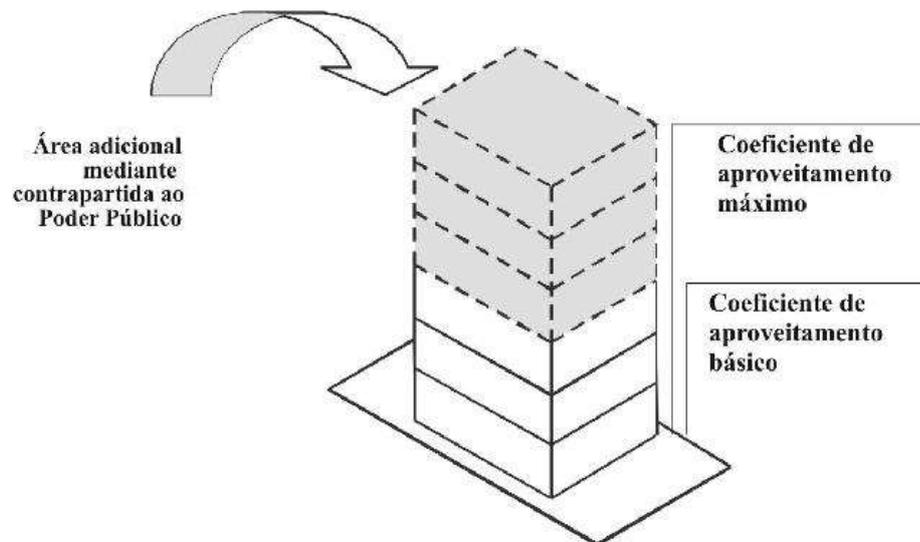


Figura 9-Coeficientes de Aproveitamento básico e máximo. Fonte: Desenho Saboya, 2008.

Em 1975, a Itália foi o primeiro país a utilizar esse instrumento que separa o direito de construir do direito de propriedade. Conforme esclarecem Ribeiro e Cardoso (1992), a ideia original do solo criado ou Direito de construir surgiu:

Quando técnicos ligados à Comissão Econômica da Europa da ONU e especialistas em planejamento urbano, habitação e construção firmam um documento, defendendo a necessidade da separação entre o direito de propriedade e o direito de construção. Este deveria passar à coletividade e ser concedidos a particulares por concessão ou autorização administrativa. Posteriormente, em 1975, o Governo da Itália propõe uma lei que separa, de forma absoluta, o direito de propriedade e o direito de construção. Este passa à órbita da coletividade, que o concede desde que o interessado contribua financeiramente com os custos de ampliação dos equipamentos urbanos. (RIBEIRO e CARDOSO, 1992).

Como relatam os autores, quando a Itália regulamentou essa separação do direito de propriedade do direito de construção, ao mesmo tempo colocou o direito de construção do solo criado, o proprietário deverá pagar contrapartida para retornar os custos decorrentes do ônus da urbanização para a sociedade. Dessa forma, se cumpre a função social da cidade e da propriedade urbana e o proprietário (o interessado) usufrui do seu direito de propriedade condicionado pelos parâmetros urbanos preestabelecidos pela legislação municipal.

Na França, ainda em 1975, também estabeleceu-se uma lei que permitia o direito de construção, sendo esse permitido desde que seja igual a uma vez a área do terreno, colocando que essa metragem seria inerente ao direito de propriedade e que todo e qualquer aumento acima desse direito deveria ser pago uma contrapartida que passaria à coletividade. E o objetivo desse montante adquirido seria financiar programas para constituir espaços verdes, aquisição de terras para vivendas sociais, manutenção de programas de preservação do patrimônio cultural e de vivendas sociais.

Tanto na Itália, como na França, a utilização do instrumento solo criado é condicionado ao pagamento do solo criado no mesmo lote, esse solo que pode também ser chamado de solo virtual só pode ser construído com contrapartida financeira. Nesse sentido, pode-se observar o autofinanciamento das cidades por meio dos recursos desse instrumento, que pode não ser o objetivo principal o do autofinanciamento das cidades, mas contribui minimamente para o retorno à coletividade de todo o ônus decorrente do aumento do potencial construtivo, como também do aumento populacional que possa vir a existir.

Já no Brasil, o instrumento é introduzido nas discussões em um seminário em São Bernardo, em 1974, conforme Ribeiro e Cardoso (1992) comentam e em 1976, a Carta de Embu, já esclarecido, como indicado por Furtado, Bias Otto e Maleronka (2012), introduz a questão do coeficiente único para todos os terrenos urbanos e o solo criado, como toda edificação construída acima do coeficiente único.

E assim, São Bernardo, em 1977, institui o Solo criado como instrumento do Plano de Desenvolvimento Integrado, com o objetivo de criar um fundo de áreas verdes para o município, podendo ser construído gratuitamente até uma vez o tamanho do terreno, para aumentar o gabarito, seria necessário comprar de outros proprietários esse direito. O valor a ser pago seria de “50% do valor do Solo Criado pela construção”, conforme esclarecem Ribeiro e Cardoso (1992).

Após esse período, os autores comentam também que a política urbana no Brasil tentou incorporar esse instrumento, o solo criado, com a criação de anteprojeto de lei do Desenvolvimento Urbano, formulado pela CNDU, em 1978.

Mas somente após o fim da ditadura e a organização de uma nova Constituinte, o surgimento de movimentos sociais pela Reforma Urbana, conforme explica Maricato (2011),

que resultam em uma Emenda popular incluída à Constituição em 1988, e que o Solo Criado e outros instrumentos são retomados e incorporados ao Estatuto da Cidade (EC) em 2001.

Porém, mesmo antes desse período de organização da Política Urbana, que se tornou um marco para a questão urbanística brasileira, o Distrito Federal, também considerado pioneiro na implementação do Solo Criado, conforme declara Wanderley (2015), incorpora à sua Lei Orgânica de 08 de junho de 1993, determinando que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial deveria conter no mínimo a definição de áreas nas quais poderão ser aplicados o instrumento de Outorga Onerosa do Direito, como também para instituição dos instrumentos a Outorga Onerosa da alteração de uso e a Transferência do direito de construir, entre outros.

Mas foi somente com o Estatuto da Cidade que esses instrumentos tiveram maior importância, enquanto indutores do desenvolvimento e do ordenamento das cidades, se consolidando como ferramentas de planejamento urbano.

O EC, em seu art. 28º, estabelece que o Plano Diretor pode fixar as áreas onde serão exercidos o Direito de Construir acima do Coeficiente de aproveitamento básico³⁴, mediante contrapartida, sendo que, o Plano Diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada zona, como no exemplo da Figura 10.

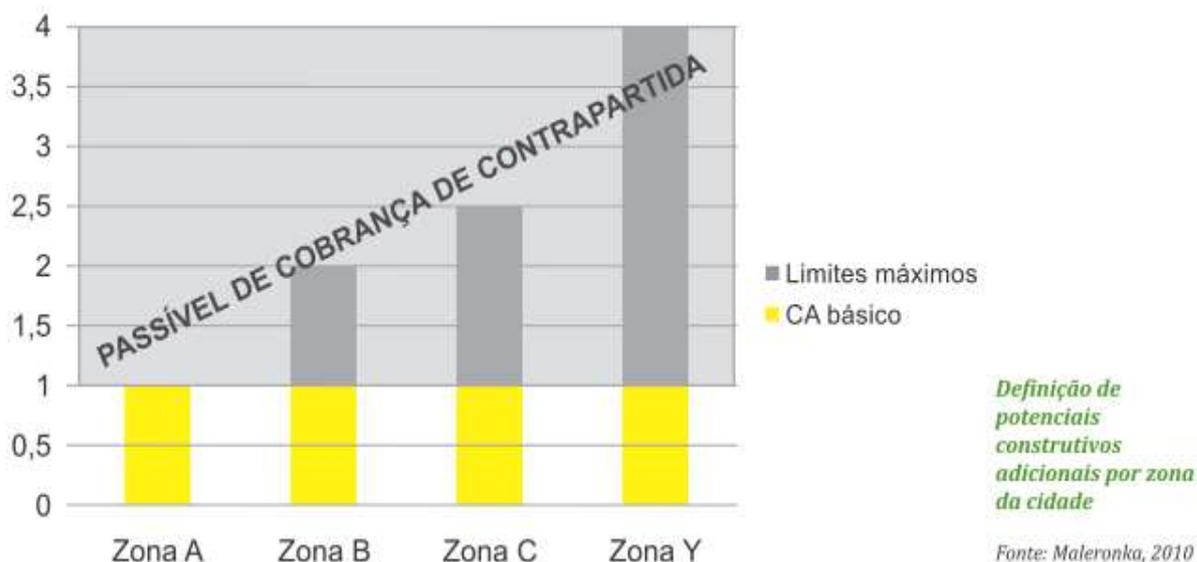


Figura 10 - A outorga Onerosa sobre o potencial construtivo adicional - o solo criado. Fonte: Maleronka, 2010 citado por Furtado, Biasotto e Maleronka. (2012) .

³⁴ Coeficiente de aproveitamento básico - índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área de construção de uma edificação sem contrapartida por parte do proprietário ao município. (Adaptado COE/DF).

Conforme Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), sempre que um proprietário exerce o direito de construir acima do Coeficiente de aproveitamento básico até o seu limite máximo, é justa a cobrança da outorga, pois os “direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização” sendo ainda “legítimo que o poder público recupere para a coletividade parte do efeito da valorização”.

Vale ressaltar que, a valorização mencionada acima se refere à valorização da terra (terreno) em função de: localização, possibilidade de aumento de potencial construtivo, melhorias urbanas nas proximidades do terreno, são as chamadas mais-valias fundiárias.

Durante o processo de urbanização a terra se valoriza e sem a intervenção de seu proprietário dá-se a isso o nome de mais-valias fundiárias (FURTADO, BIASOTTO e MALERONKA, 2012) e, caso o Poder Público não recupere essa valorização para a coletividade, será o proprietário o único beneficiado. Para as autoras, os componentes do valor da terra, que são as mais-valias fundiárias, correm segundo o esquema da Figura 11.



Figura 11 - Esquema de composição do valor da terra. Fonte: Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

Para a cobrança dessa contrapartida, a lei definirá a fórmula para o cálculo da cobrança não só da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), como também da

Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT)³⁵, assim como também deverá ser incluída em lei as possíveis isenções desses pagamentos e, também, a contrapartida do beneficiário, conforme explica o Estatuto da Cidade. Em alguns casos se inclui os componentes de valorização da terra à fórmula de cobrança dessa contrapartida.

Nesse sentido, a importância do estudo da ODIR tem relação com o que esta tese propõe, que é um coeficiente de aproveitamento básico único e unitário para o justo pagamento da outorga onerosa.

Para a aplicação da ODIR é necessário se estabelecer dois coeficientes de aproveitamento, um o básico e o outro o máximo, pois somente é possível aplicar a ODIR quando há diferenças de áreas máximas e mínimas para sua cobrança.

Para esta tese, a proposta do coeficiente de aproveitamento básico se refere ao valor igual a uma vez a área do lote para construção sem pagamento da ODIR, caso o proprietário do lote queira exercer o direito de construir acima do potencial básico, este deve pagar contrapartida.

Este tema será melhor aprofundado na análise do objeto de estudo, em que incide coeficientes de aproveitamento básicos diferenciados e aplica-se a ODIR. Mas, a seguir, serão apresentados exemplos de aplicação de fórmulas de cobrança da ODIR.

Aplicação das fórmulas da ODIR

Para essa análise foram escolhidas duas cidades: Belo Horizonte e São Paulo, sendo que São Paulo apresenta-se com duas fórmulas, a primeira é do Plano Diretor de 2002 e a segunda é do Plano Diretor de 2014.

A escolha dessas cidades foi motivada por duas situações. *Primeira*, pela dificuldade de se encontrar municípios que aplicam a ODIR, embora na Tabela 1, apresentada no capítulo 1, indique que 22,7% dos municípios brasileiros aplicam o Solo criado, a realidade é bem

³⁵ Essas duas outorgas onerosas têm funções distintas, uma é para construir um potencial adicional até o limite permitido e a outra, somente para alteração para usos permitidos conforme a lei.

diferente, foi uma longa pesquisa de 6 meses em busca somente de municípios que aplicam a ODIR, encontramos os municípios de Belo Horizonte/MG, São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Goiânia/GO, Curitiba/PR, Governador Celso Ramos/SC.

Segunda, municípios que aplicam a ODIR, *ou não mostram fórmula*, caso de Curitiba, *ou mostram as fórmulas no PD ou Lei específica*, quando se apresentam as fórmulas apresentam as seguintes dificuldades: *ou de forma a dificultar os cálculos*, pois em alguns casos dependem do CUB³⁶, caso de Governador Celso Ramos/SC; *ou a fórmula é mais complicada* e necessita de uma maior aprofundamento na aplicação, caso de Porto Alegre/RS; *ou falta total transparência para o pagamento da ODIR*, caso de Curitiba, onde os interessados devem preencher um formulário no site³⁷ da prefeitura de Curitiba/PR e depois saber o resultado.

Nos casos acima descritos, e por todas as situações e dificuldades relatadas, se optou por São Paulo/SP, onde há mais informação e transparência³⁸ na aplicação do instrumento e Belo Horizonte/MG, por apresentar as mesmas características.

Nesse sentido, para a aplicação das fórmulas em cada município, são necessários alguns componentes para sua composição, como os Coeficientes de aproveitamento básico e máximo entre outros componentes que podem ser vistos na Tabela 4 para os dois municípios escolhidos, todos estes componentes devem ser estabelecidos em lei.

³⁶ Custo unitário básico, fornecido pelo SINDUSCOM.

³⁷ Site para preenchimento de requerimento solicitando o direito de construir solo criado: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/potencial-construtivo-solo-criado/459>.

³⁸ Considerou-se aqui a facilidade à informação, por estar disponível no site da prefeitura e por sua clareza e facilidade na explicação.

Tabela 4 - Fórmulas de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir e seus componentes.

CIDADE	FÓRMULA DE CÁLCULO do valor do potencial construtivo outorgado	COMPONENTES DA FÓRMULA
Belo Horizonte - MG	$CT = (CP - Cab) \times AT \times V$	CT corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário; CP corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento praticado, limitado ao CA máximo; Cab corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico; AT corresponde à área do terreno; V corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno.
São Paulo – SP (PDE 2002)	$Ct = Fp \times Fs \times B$	Ct = Contrapartida financeira relativa a cada m ² de potencial construtivo adicional Fp = Fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4 Fs = Fator de interesse social, entre 0 e 1. B= Benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação: $Vt + CAb$, sendo Vt = valor do m ² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.
São Paulo – SP (PDE 2014)	$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$	C = Contrapartida financeira relativa a cada m ² de potencial construtivo adicional At = área de terreno em m ² Acm = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m ² V= Valor do m ² do terreno conforme o fixado no Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa. Fs = Fator de interesse social, entre 0 e 1. Fp = Fator de planejamento, entre 0,5 e 1,3.

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte (2010); PDE de São Paulo (2002 e 2014).

A Fórmula para Belo Horizonte - MG

Como componente fundamental da fórmula para o cálculo do valor do potencial construtivo outorgado de Belo Horizonte estão os coeficientes de Aproveitamento básico e máximo, definido em Lei (Plano Diretor), sendo o Coeficiente de Aproveitamento máximo com valores diferenciados para cada zona da cidade, permitindo o adensamento diferenciado e conforme a infraestrutura da zona e, assim, por meio da contrapartida do beneficiário pode aumentar o potencial construtivo de determinada parcela ou área da cidade.

Assim o Coeficiente de aproveitamento praticado em Belo Horizonte segue a Tabela 5

Tabela 5 - Coeficientes de aproveitamento básico e máximo para cada zona do município de Belo Horizonte.

ZONEAMENTO	Cab	Cam (1)
ZPAM	0,05	0,05
ZP-1 (2)	0,3	0,3
ZP-2	1	1
ZP-3	1,5	1,8
ZAR-1	1	1,3
ZAR-2	1	1,3
ZA (3,4)	1,4	1,8
ZAP	1,5	2
ZHIP	2,7	3,4
ZCBH	2,7	3,4
ZCBA	1,8	2,3
ZCVN	1,8	2,3
ZEIS	Sujeitos à legislação específica	
ZE	Cf. §7º do art. 45	8,0

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1996.

Como pode ser visto na Tabela 5, a outorga onerosa é limitada ao CAM permitido inclusive uma vaga adicional de estacionamento de veículos para cada unidade residencial que possui entre 90m²e180m² (de área líquida) e duas vagas adicionais de estacionamento de veículos para cada unidade residencial com área acima de 180m² (de área líquida).

Em algumas zonas que possuíam edificações aprovadas em data anterior à Lei do Plano Diretor estão sujeitas a parâmetros diferentes, conforme seu Anexo V, como de lotes na ZP-1 e nas áreas particulares na ZPAM com áreas inferiores a 2.500 m² estarão submetidos aos parâmetros urbanísticos da ZP-2,

Nos lotes da ZA de uso não residencial e para parte não residencial de uso misto, o Cab é igual a 1,0 e o CAM é igual a 1,3; e na ZA de uso residencial em lotes que possuam testadas iguais ou superiores a 20,00m (vinte metros) e área igual ou maior que 800m² poderão utilizar-se do CAB igual a 1,8 e CAM igual a 2,3 seguindo os critérios na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Conforme ainda a Tabela 5, apenas em algumas zonas se permite a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com algumas exceções, como as zonas ZP-3, onde o coeficiente de aproveitamento básico é 1,5 e o coeficiente de aproveitamento máximo é limitado a 1,8. Em

lotes situados nas zonas ZAR-1 e ZAR-2, que possuam coeficiente de aproveitamento básico igual a 1, podem exceder esse limite básico e alcançar o máximo de 1,3.

Nos lotes da ZA (3,4) que possuem Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,4, podem permitir construção do solo criado de até 1,8 e nos lotes da ZAP que podem elevar o coeficiente de aproveitamento de 1,5 (básico) até o 2 como limite máximo. Sendo que, para essas situações de acréscimo de área construída, devem ser pagas as contrapartidas do direito de construir área adicional, conforme a fórmula da Tabela 4.

A fórmula: $CT = (CP-Cab) \times AT \times V$ possui ainda como componentes a área do terreno e o valor venal do metro quadrado do terreno. No caso do valor venal, seguem os valores estipulados pela Secretaria de Fazenda, que é o mesmo valor venal que se estipula o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Vale ressaltar que, os coeficientes de aproveitamento Básicos de Belo Horizonte são diferenciados, mas, como vamos verificar posteriormente, o novo marco jurídico, a Resolução nº 148/2013 recomenda a adoção generalizada do CA básico igual a um.

A Fórmula para São Paulo - SP

Para a cidade de São Paulo, assim como em qualquer cidade que se utiliza de um CA básico, a construção edilícia sempre será gratuita desde que alcance o CA básico. O proprietário de uma parcela urbana que permite um CA máximo (definido no estoque de área adicional) pode ultrapassar o CA básico até o CA máximo, desde que o proprietário pague uma contrapartida do potencial construtivo superior ao básico, ou seja, é outorgado ao proprietário onerosamente o direito de construir pelo solo criado.

Sendo assim, as áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido sobre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme as zonas de uso, mediante contrapartida financeira. (SECOVI, 2012).

A proposta do novo Plano Diretor Estratégico (PDE) do município de São Paulo de 2014 foi explicado pelo site da Gestão Urbana de São Paulo (GESTÃO, 2013), em que se

reformula as condições de pagamento da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, na nova fórmula (de 2014). Para um uso mais proveitoso do solo nos eixos chamados urbanísticos, reduziu-se o valor unitário pago por metro quadrado adicional conforme se utiliza mais intensamente os terrenos possibilitando “o valor global seja sempre crescente em relação ao potencial construtivo adicional adquirido”.

As reformulações ainda atingem os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana com a eliminação de seus estoques de potencial adicional de construção para otimizar o uso do solo, pois se verificou que a receita bruta arrecadada por meio da Outorga Onerosa foi de apenas 1% e que somente 12,5% das construções na cidade foram por meio da Outorga Onerosa, como pode ser visto na Figura 12.



Figura 12 - Dados da utilização da Outorga Onerosa em São Paulo. Fonte: Gestão, 2013.

Essa eliminação do estoque do potencial construtivo é uma possibilidade “[...] visando democratizar as possibilidades de otimização do uso do solo, não restringido sua utilização para quem chegar primeiro”, com isso ainda se mantém o “objetivo central de promover a justa distribuição de parte da valorização imobiliária, decorrente dos investimentos públicos, em benefício da coletividade” (GESTÃO, 2013).

Já com o PL 688/2013 aprovado consolidando o PDE SP (2014), fica concedido aos proprietários de terrenos localizados nas áreas de influência dos eixos a isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir quando este doar uma parcela desse mesmo terreno para melhorias urbanas.

Neste caso, o proprietário que doar uma parcela poderá utilizar o Coeficiente de aproveitamento máximo computado em relação à área original para ser utilizado no mesmo terreno, neste caso fica limitado quando a doação da parcela do terreno for até 30%, quando ultrapassar essa porcentagem o excedente do potencial construtivo poderá ser concedido por meio de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, que será emitida em nome do proprietário do imóvel.

Anteriormente, a prefeitura de São Paulo criou os estoques de Outorga Onerosa, mapeados os estoques de potencial construtivo adicional (Figura 13) a serem concedidos mediante a contrapartida, definidos por distritos no município em metros quadrados (m²) de construção residencial. E os recursos advindos dessa outorga onerosa são direcionados para o Fundo Municipal de Urbanização – FUNDURB – e utilizado na implantação de melhorias pela cidade.

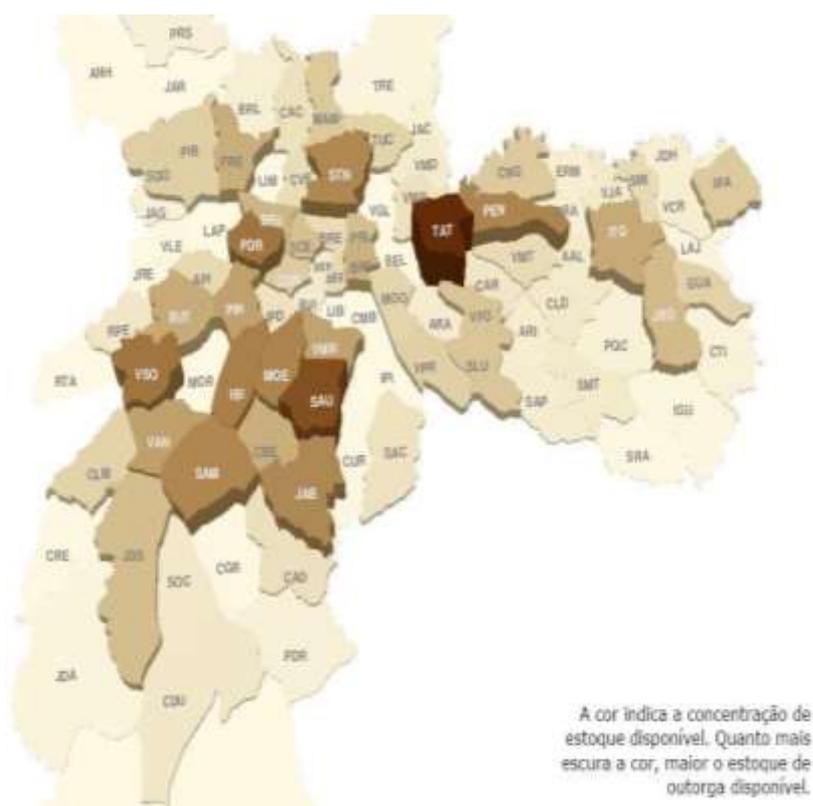


Figura 13 - Estoque disponível de outorga onerosa residencial do município de São Paulo. Fonte: SECOVI, 2012.

Dessa forma, quando atingisse o máximo do estoque de outorga em cada distrito, visível na Figura 13 e detalhado por cada distrito e sua respectiva subprefeitura na Tabela 6,

este não mais poderá aumentar o potencial construtivo, podendo o proprietário chegar ao potencial construtivo adicional por meio de transferência do direito de construir.

Tabela 6- Situação de estoque residencial (trecho) da Prefeitura de São Paulo.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento Técnico de Uso do Solo - DEUSO
Outorga Onerosa do Direito de Construir
Situação do Estoque Residencial- Geral

Data:26/07/2015

Subprefeitura	Distrito	Total Estoque (m ²)	Comprometido (m ²)	Disponível (m ²)
MO	AGUA RASA	100000	99999,61	0,39
PI	ALTO DE PINHEIROS	45000	13703,74	31296,26
PR	ANHANGUERA	0	0	0
AF	ARICANDUVA	30000	28432,28	1567,72
PE	ARTUR ALVIM	20000	0	20000
LA	BARRA FUNDA	100000	26680,58	73319,42
SE	BELA VISTA	50000	49973,49	26,51
MO	BELEM	50000	49998,69	1,31
SE	BOM RETIRO	40000	38272,47	1727,53
MO	BRAS	90000	0	90000
FO	BRASILANDIA	15000	2451,21	12548,79
BT	BUTANTA	100000	15614,01	84385,99
CV	CACHOEIRINHA	35000	11529,53	23470,47
SE	CAMBUCCI	20000	19999,92	0,08
SA	CAMPO BELO	100000	53420,43	46579,57
SA	CAMPO GRANDE	130000	129999,83	0,17
CL	CAMPO LIMPO	50000	24242,12	25757,88
PE	CANGAIBA	60000	351,43	59648,57
CL	CAPAO REDONDO	20000	19715,56	284,44
AF	CARRAO	100000	99997,67	2,33
LA	VILA LEOPOLDINA	190000	189981,76	18,24
MG	VILA MARIA	80000	79902,05	97,95
VM	VILA MARIANA	200000	159952,46	40047,55
PE	VILA MATILDE	60000	26940,92	33059,08
MG	VILA MEDEIROS	25000	15829,17	9170,83
VP	VILA PRUDENTE	90000	77190,5	12809,5
BT	VILA SONIA	200000	75918,29	124081,71

FONTE: PMSP/SMDU/DEUSO

A prefeitura de São Paulo, de acordo com a Tabela 6, demonstra o uso do estoque de outorga, no caso residencial, existindo também o não residencial. Na tabela é apresentado o estoque total (em m²) do distrito em cada subprefeitura de São Paulo, o que já está comprometido (em m²), ou seja, que já foi adquirido ou usado, por meio do pagamento e o estoque ainda disponível(em m²), ou seja, o que ainda não foi adquirido³⁹.

³⁹ Para proprietários que tenham protocolado projetos anteriormente à 31/12/2009, conforme exposto na Lei nº 15.368 de 25/04/2011, nestes casos os proprietários não estarão sujeitos aos limites de estoque do distrito, sendo deduzido o valor do m² adquirido do total do estoque após a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo.

Esses estoques podem ser adquiridos por meio das Certidões de Outorga Onerosa do Potencial Construtivo adicional (CEPAC) podendo ser “livremente negociáveis, aplicando-se, no que couber às normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.” (PREFEITURA DE SP, 2004).

Para utilização dessas certidões, necessita-se entrar com o processo de aprovação de projeto. Mas, para encontrar o valor para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir em São Paulo de acordo com o PDE (2002), regeu-se por meio da fórmula $Ct = Fp \times Fs \times B$, nesse caso o FP é o fator de planejamento que pode variar entre 0,5 e 1,4, utilizando-se o fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo, sendo o valor 1,4 o máximo para o fator para desestímulo e o Fs seria o fator de interesse social, com valores entre 0 e 1, não sendo este fator explicado no PDE (2002). Já para obter o componente B da fórmula utiliza-se o Coeficiente de aproveitamento básico e o Vt é o valor do terreno, estipulado na Planta Genérica de Valores.

Já no PDE (2014) recorre-se à fórmula $C = (At / Ac) \times V \times Fs$ para se obter o valor da outorga onerosa do direito de construir, sendo At, a área de terreno (em m²), o Ac, sendo a área construída computável total pretendida no terreno (que depende do coeficiente de aproveitamento máximo permitido), V é o valor do m² do terreno, conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, e o Fs o fator de interesse social que varia entre 0 (zero) a 1 (um) e o Fp são os fatores de planejamento que variam entre 0,5 (cinco décimos) e o máximo reduziu para 1,3 (um ponto e três décimos) e caso não se cumpra a destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, o PDE (2014) estabelece sanções, como uma multa no dobro do valor correspondente à contrapartida.

É importante explicar os componentes da fórmula que podem zerar o valor da contrapartida, como podem definir se pagam o valor completo ou um aumento de até 20% do valor da contrapartida, de acordo com Gestão (2013), assim para Fs e o Fp é definido da seguinte forma: sendo o Fator de interesse social (Fs) “uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com as tipologias construtivas e os usos das edificações”. Nesse caso para o uso residencial o fator vai de 0 (zero) a 1 (um), sendo que zero é quando se utiliza o terreno para habitação de interesse social, dessa forma a contrapartida para outorga é zero.

No caso de habitação para o mercado popular (unidades de até 50m²), o fator é de 0,4 (quatro décimos), ou seja, há um desconto na contrapartida de 60% para utilização do

potencial construtivo adicional; nas habitações para o mercado popular, onde as unidades habitacionais possuem áreas entre 51 e 70m², o fator é de 0,6 (seis décimos), ou seja, 40% de desconto do valor da contrapartida.

Para terrenos que criarão habitação com área de até 50m², o fator é 0,8 (oito décimos), ou seja, há um desconto de 20% da contrapartida a para utilização do adicional construtivo.

Para terrenos que criarão habitações com áreas entre 51 e 70m², o fator é de 0,9 (nove décimos), resultando em um desconto de 10% da contrapartida pelo uso do potencial construtivo adicional.

E para habitações com área maior que 70m² não há desconto, sendo cobrado o valor total da contrapartida, pois o fator F_s é igual a 1,0 (um).

Para os casos em que o uso do terreno não seja residencial, os fatores são: para institucional, o fator é 0 (zero); para entidades mantenedoras sem fins lucrativos, o fator é de 0,3 (três décimos), resultando em um desconto de 70%; para outras entidades mantenedoras, o fator é 0,7 (sete décimos), resultando em um desconto de 30%; e para as demais atividades não residenciais, a cobrança da outorga onerosa do direito de construir é de 100%, pois o fator F_s é 1,0 (um).

No caso do fato de planejamento (F_p) “é uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com os objetivos estratégicos das Macroáreas. Tem como objetivo incentivar o equilíbrio na distribuição de moradia e emprego na cidade”. Nesse caso, os valores podem variar de 0 (zero) a 1,3 (um ponto e três décimos), essa variação de valores é conforme as Macroáreas expostas no Quadro 5.

Macrozonas	Macroáreas	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Noroeste	0,3	0
	Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
	Avenida Cupecê	0,3	0
	Arco Leste	0,3	0
	Fernão Dias	0,3	0
	Arco Tietê	1,2	1,3
	Centro	1,2	1,3
	Arco Tamanduateí	1,2	1,3
	Arco Pinheiros	1,2	1,3
	Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade	0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	1,0	0

Quadro 5- Fator de planejamento do PDE de São Paulo. Fonte: quadro 6- fator de planejamento (Fp) do PDE (2014).

No PDE (2014), o Coeficiente de aproveitamento básico estipulado para todo o território é único e igual a um, como exemplificado no Quadro 6 e na Figura 6 e na Figura 7 já apresentas na pg. 76, dessa forma atende-se à recomendação do Conselho das Cidades, que por meio da Resolução Recomendada nº 148, de 07 de junho de 2013, publicada no DOU de 20 de outubro de 2014, “recomenda a adoção do CA básico como principio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios”.

No Quadro 6, são apresentados os parâmetros de parte da Cidade de São Paulo, com o coeficiente de aproveitamento mínimo, para atender à função social da propriedade, coibindo a subutilização do terreno. Os valores do coeficiente de aproveitamento máximo variam entre 2 e 4. No caso para a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, leva-se em consideração o PDE (2014) considerando os coeficientes básicos e máximos como já apresentados.

Macrozonas		Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
		coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m ²) (c)	cota de garagem máxima (m ²)	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d)	área mínima do lote (m ²) (d)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m ² limite de fechamento com muros
		mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m ²	lotes com área superior a 5.000 m ²				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		0,5	1	4	sem limite	20	32	0,7	0,15	0,2	20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2	28	40	32	0,5	0,25		20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
	Área de proteção aos mananciais	Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.												

NOTA:

- a) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
b) Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência da Operação Urbana Centro e das Operações Urbanas Consorciadas e com a utilização das leis nºs 8.006/1974 (hotéis), 13.703/2003 (teatros), 14.242/2006 (hotéis), 15.526/2012 (hospitais e escolas) e nos empreendimentos que se beneficiarem de acréscimo da área computável obtido pela aplicação da Cota de Solidariedade.
c) A cota parte máxima de terreno por unidade determina o número mínimo de unidades habitacionais e não é determinante da área das unidades.
d) Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.

Quadro 6- Coeficiente de aproveitamento em São Paulo. Fonte: PDE, 2014.

Os valores obtidos com a outorga onerosa deverão ser direcionados para os fundos de desenvolvimento Urbano, o FUNDURB, sendo esses recursos investidos em melhorias urbanas com caráter distributivo, conforme encontrado em Gestão (2013), para Habitação de interesse social, transporte público coletivo, equipamentos sociais, patrimônio cultural, espaços públicos e áreas verdes e para Unidade de conservação ambiental (ver Figura 14).

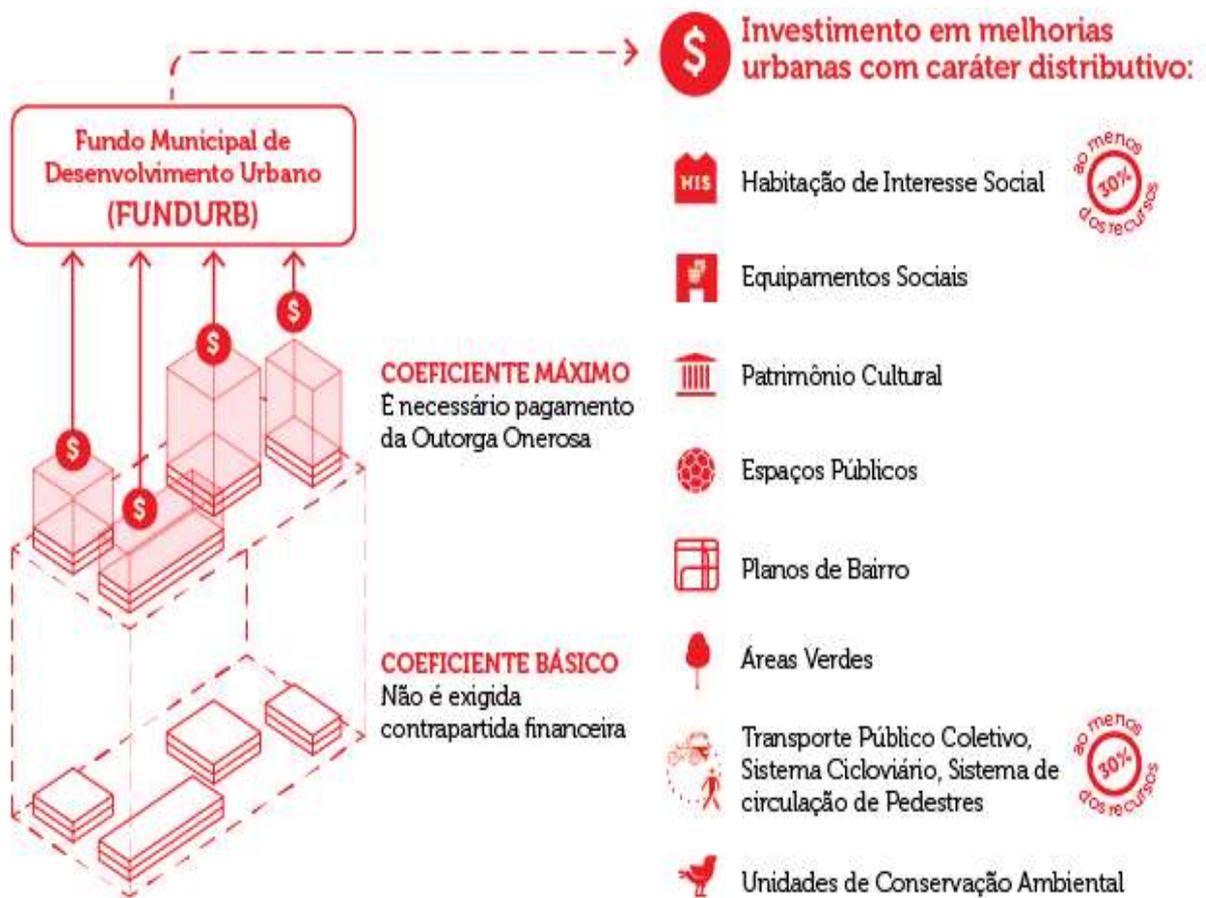


Figura 14-Potencial construtivo acima do CA básico. O Valor desse solo criado vai para o FUNDURB. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-outorga-onerosa/>

Dessa forma, os recursos auferidos pela Outorga onerosa do direito de construir o potencial adicional em São Paulo têm destinação compatível com o que determina o EC, como a regularização fundiária, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, a criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, e a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico (ver Figura 15).

Os recursos da Outorga podem ser aplicados concomitantes a outros instrumentos, como a Operação Urbana Consorciada, na qual os valores da contrapartida da Outorga são utilizados para criação de espaços de lazer e áreas verdes.

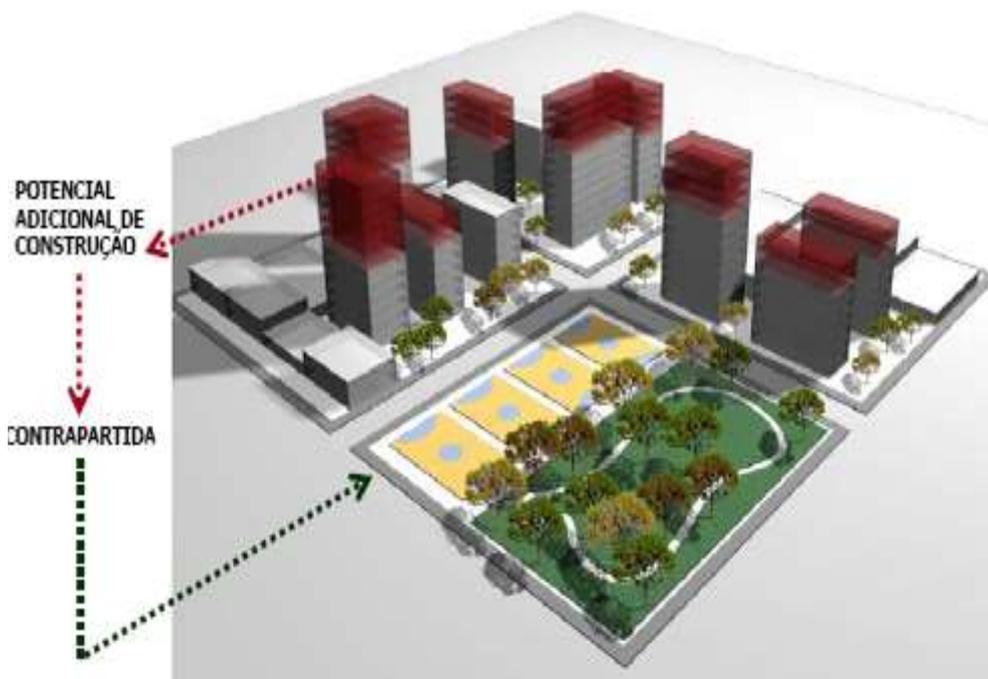


Figura 15 – Exemplo de Contrapartida da ODIR e a destinação dos recursos em SP.
Fonte: PREFEITURA de São Paulo, 2010.

Sendo assim, é possível as cidades se autofinanciarem com os recursos do FUNDURB para melhorias urbanas em prol da coletividade, contribuindo para que a cidade possa cumprir sua função social. Mas apesar de ser uma fonte de recursos, esse não é o objetivo principal desse instrumento.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é fundamental para ser uma ferramenta de planejamento capaz de induzir o crescimento da cidade, por meio da densificação de determinadas áreas da cidade, em áreas com infraestrutura capaz de receber o adendo populacional com planejamento de médio e longo prazo, podendo ser revisto quando não atender ou a infraestrutura não suportar.

A utilização da Outorga juntamente com a Resolução Recomendada nº 148/2013, que propõe e recomenda a utilização do CA básico único e igual a um para toda a área urbana, e que embora tenha sido legislada em 2014, tem o documento da Carta de Embu, de 1976, como referência nesta questão do coeficiente básico único para todo o território.

O Solo criado contribui para o controle da especulação imobiliária como declaram Ribeiro e Cardoso (1992), como também contribui para que a cidade ganhe em moeda ou em troca de obras públicas, além da possibilidade de se transferir o direito de construir de áreas com potencial para construir o adicional, mas impedidas por motivos de preservação do patrimônio tombado com valor cultural ou natural, nestes casos podem doar para outras áreas, que podem receber o potencial adicional, são as chamadas áreas receptoras da cidade.

1.2.4. A interação da ODIR com outros Instrumentos

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento que permite exercer em outra localidade o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele, conforme o Estatuto da Cidade. É necessário o estabelecimento das áreas que podem doar ou ceder o potencial construtivo e as áreas que podem receber o potencial construtivo (ver Figura 16).

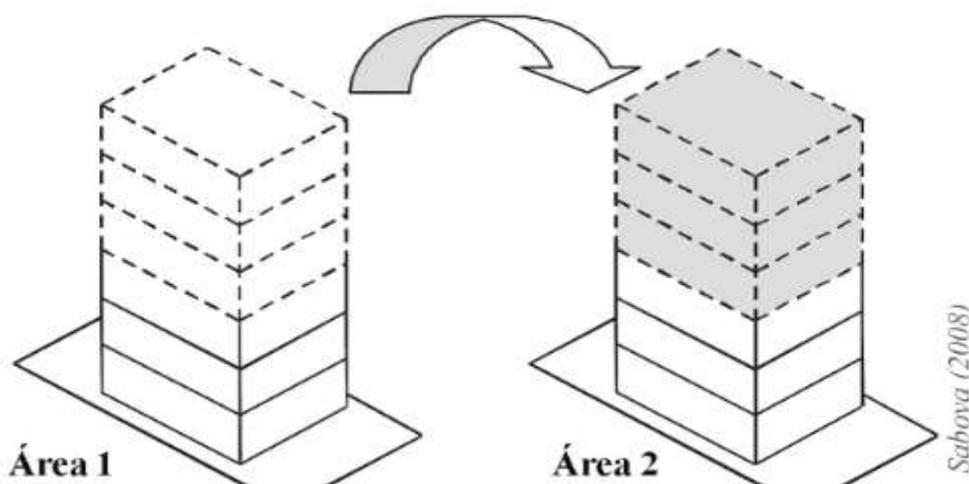


Figura 16 - proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor. Fonte: Saboya, 2008.

As áreas ou imóveis doadores do potencial construtivo podem ser aqueles em que o EC considera para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para preservação e para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por

população de baixa renda e habitação de interesse social. No entanto, é necessária a discriminação dessas localidades no plano diretor ou sua lei complementar (ver Figura 17).

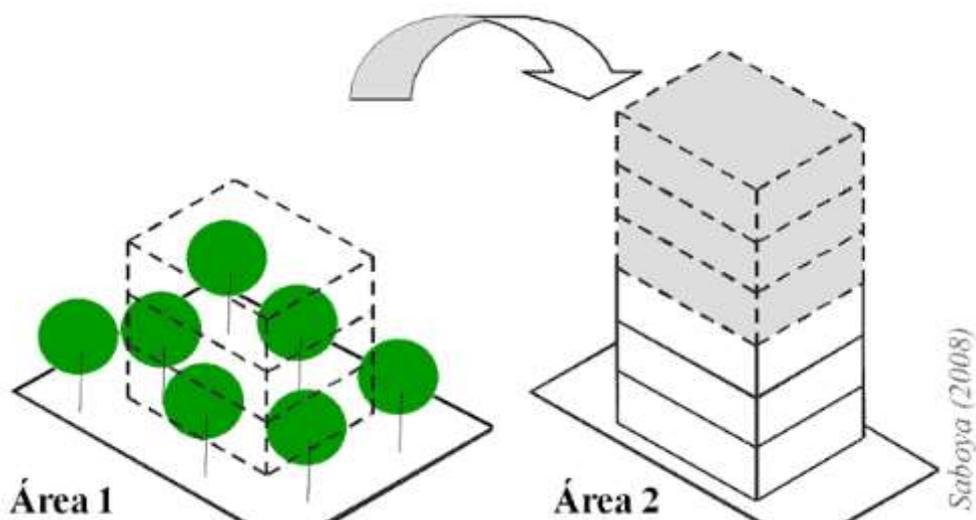


Figura 17- Implantação de equipamentos urbanos ou de uma área de preservação para outra receptora. Fonte: própria, como uma praça. Fonte: Saboya. 2008

Já as áreas ou os imóveis receptores são aqueles em que exista o coeficiente de aproveitamento básico, como também o máximo, para que o proprietário possa aumentar o potencial construtivo acima do Coeficiente de aproveitamento básico, por meio da transferência do direito de construir ou por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ver Figura 18).

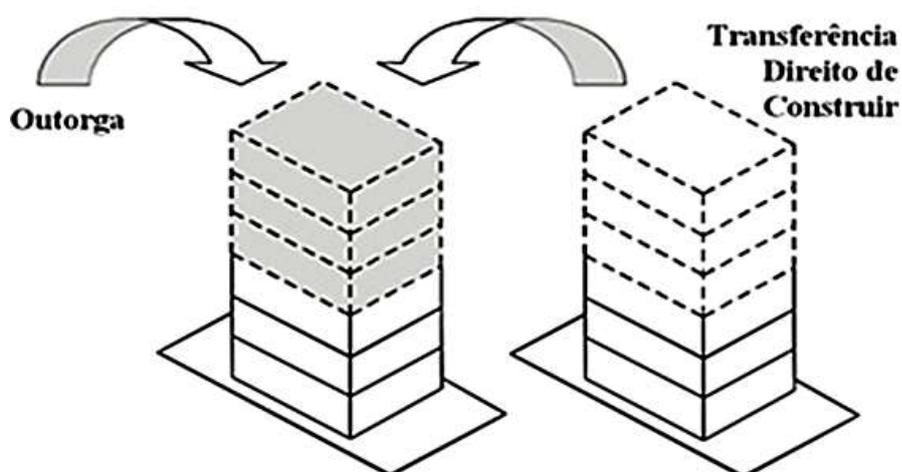


Figura 18 - Transfere o direito de construir. Fonte: Paraná, 2011.

No entanto, a diferença básica entre ODIR e TDC é que na ODIR a contrapartida é paga ao Poder Público, por meio de solicitação direta na administração pública e na TDC em geral, há trocas financeiras entre os proprietários privados de áreas doadoras de direito de construir ou potencial construtivo e as áreas receptoras para receber esse potencial construtivo, e em ambos, ODIR e TDC, deverão os proprietários averbar em cartório, tanto a área “doada”, quanto da área recebida.

No Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), para exercer a transferência do direito de construir, o imóvel deverá ser considerado para fins de interesse público, como para implantar equipamentos urbanos e comunitários, para preservação, histórica, ambiental, paisagística, social ou cultural e/ou também ser objeto para “programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social”.

Os proprietários desses lotes a serem alienados receberão escritura pública para exercer o direito de construir em outra localidade, segundo áreas previstas em lei, como o plano diretor ou a lei urbanística decorrente do plano diretor, assim é necessário estipular todas as condições para aplicação desse instrumento.

Assim como determina o Estatuto da Cidade, Bitencourt (2015) esclarece que TDC regulamentado no município de Curitiba também é para o interesse público, e que além da utilização desse instrumento para “todo o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Curitiba, seja de domínio público ou privado [...]” também pode ser aplicado “nas áreas ou edificações desapropriadas, com a finalidade de melhoramento viário, implantação de equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental, mediante acordo com proprietário”.

Em Curitiba, ainda que todas as situações sejam previamente determinadas, toda aquisição de adicional construtivo só poderá ser utilizado em áreas previamente definidas na legislação municipal, em áreas que podem ser adensadas e que possuem infraestrutura já estabelecida, segundo os parâmetros urbanísticos do local que receberá o potencial construtivo.

Para o Município de São Paulo, a Transferência do Direito de Construir é regulamentada pela Prefeitura (2006), sendo que dependem do coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doador e do imóvel receptor e de aplicação de duas fórmulas, uma para o

cálculo do potencial construtivo transferível do imóvel a ser doado e a segunda para a área construída computável a ser transferida ao imóvel receptor (ver Tabela 7).

Tabela 7- Fórmulas para aplicação da Transferência do Direito de Construir. Fonte: Prefeitura, 2006.

Fórmula para o cálculo do potencial construtivo transferível do imóvel a ser doado	Fórmula da área construída computável a ser transferida ao imóvel receptor
$PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$	$ACr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAd) \times PCdpt$
<p>Onde:</p> <p>PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência</p> <p>ATd = área do terreno do imóvel doado</p> <p>CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado</p> <p>Fi = fator de incentivo à doação fixada em 1,3.</p>	<p>Onde:</p> <p>ACr = Área construída equivalente a ser recebida</p> <p>Vtc = Valor do m2 de terreno cedente, determinado na Planta Genérica de Valores - PGV</p> <p>Vtr = Valor do m2 de terreno receptor determinado na Planta Genérica de Valores - PGV</p> <p>CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor</p> <p>CAd = Coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado</p> <p>PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência</p>

Na municipalidade de São Paulo, o controle da transferência do potencial construtivo é feito pela Secretaria Municipal de Planejamento que emitirá a *certidão de potencial construtivo transferível*, ao doador do imóvel cedente e ao proprietário do imóvel receptor, que deve ser apresentada no momento da solicitação de aprovação de projeto que utilize a área transferida. E o instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível na respectiva matrícula deve ser providenciado pelo proprietário do imóvel receptor do potencial construtivo.

Nesse sentido, tanto a TDC como as Outorgas podem ter custos além das trocas financeiras para aquisição do direito de construir, como em CARTÓRIOSP (2015) é indicado que, para o TDC ser registrado - averbação - em cartório, para o município de São Paulo, o valor da inscrição da transferência de potencial construtivo é calculado com base no valor venal do terreno. Ainda em CARTÓRIOSP (2015) encontra-se a informação que esse valor é

calculado “tendo como base o preço ou valor econômico da transação declarado pelas partes na escritura pública ou pelo valor tributário da operação”, sempre prevalecendo o maior valor.

Assim como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir se utiliza do Coeficiente de aproveitamento básico e máximo para ser exercido, pois Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) citam que há a possibilidade de incorrer em erro caso incida-se a Outorga em cima do Coeficiente de aproveitamento básico, uma vez que, para que a Outorga seja aplicada, são necessários os dois coeficientes, básico e máximo, assim como é necessário para se aplicar a TDC que, em ambos os casos, é para exercer o direito de se construir uma área adicional no lote.

A **Outorga Onerosa da Alteração de Uso – ONALT** é outro instrumento que pode estar associado à Outorga Onerosa do Direito de Construir que também foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) motivado pela experiência precursora de regulamentação no Distrito Federal, conforme (WANDERLEY, 2015, GONZAGA, 2015; IPEA, 2014).

No Estatuto da Cidade, a alteração do uso seria permitida, desde que houvesse contrapartida, em que seu cálculo é estipulado por fórmula fixada em lei, seja no Plano Diretor ou em Lei específica, essa contrapartida seria paga pelo beneficiário, e os casos de isenção da Outorga devem ser também estipulado em lei.

E assim, como na Outorga Onerosa do Direito de Construir, os recursos auferidos com a Outorga Onerosa da Alteração de Uso são derivados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano⁴⁰ e sua aplicação deve ser estipulada conforme os incisos de I a IX do Art. 26 do Estatuto da Cidade, que nem sempre a lei municipal obriga a utilização em todas as finalidades descritas no Estatuto da Cidade, mas devem ser indicadas quais são suas finalidades em lei municipal.

A ONALT é um instrumento com finalidades tão importantes quanto às estipuladas pela ODIR, que são a disponibilidade para que a terra possa exercer a alteração de uso para ativar a economia, desenvolvendo a economia local, e que também é um fator de mais-valia urbana, valorizando a terra, devido à atividade ali promovida, e servindo como ferramenta de planejamento urbano de fato. De outro lado, como finalidade econômica, e parecida com a

⁴⁰ Alguns municípios e o Distrito Federal possuem o FUNDURB. No caso do Distrito Federal, um fundo de natureza contábil, vinculado à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH.

ODIR, também pode ser uma ferramenta para o financiamento das cidades, por meio dos recursos auferidos que são redirecionados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano para depois redistribuir as melhorias urbanas por meio de investimentos com esses recursos na cidade, de acordo com as utilidades definidas em lei.

Vale salientar que, o recurso auferido pelas Outorgas seja do Direito de Construir, como da Alteração de Uso, mais do que servir como financiamento das cidades, IPEA (2014) coloca que é uma forma justa do beneficiário retornar à coletividade “os ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização” como também de recuperar os investimentos do poder público resultado da valorização imobiliária.

A ONALT pode ser aplicada conjuntamente com a ODIR, pois ao mesmo tempo em que se altera o uso para shopping ou centro comercial, também se pode alterar o direito de construir, desde que a legislação urbanística o permita. Há ainda a possibilidade de outros instrumentos “trabalharem” em conjunto, como as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), em todos os casos visa ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana que será detalhada a seguir.

2. A Função Social da cidade e da propriedade

Um dos direitos coletivos estabelecido na Constituição Federal de 1988 é que a propriedade atenda sua função social, sendo também um dos princípios gerais da atividade econômica. A função social é exposta no capítulo Da Política Urbana “quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, sendo o Plano Diretor “o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.” A função social deve ser exercida não só para propriedade privada, como também para a propriedade pública.

A Constituição Federal, como explicado no subcapítulo 1.1.2 desta tese, foi o marco jurídico, um divisor de águas, sobre as questões da política urbana, da propriedade e da função social da propriedade, determinando o agente executor da Política Urbana.

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. (CF, 1998).

A Carta Magna passa a responsabilidade para o Município de desenvolver e ordenar a cidade que está sob a égide da lei municipal para o cumprimento da Função Social da cidade. Em seu Capítulo I- Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, incisos XXII e XXIII, são duas premissas que asseguram a todos os cidadãos, primeiro o direito à propriedade, e o segundo o que a propriedade deve cumprir sua função social.

A interpretação desses incisos, por anos, causou divergências entre juristas, porque houve até 2002 um Código Civil que assegurava que o direito de propriedade era diferente do que a função social da propriedade preconiza, sendo retificado que todos têm o direito à propriedade desde que cumpram sua função social.

Isso porque a CF, em 1988, foi o primeiro documento a abordar a temática da função social da propriedade, e somente em 2001 o Estatuto da Cidade veio para regulamentar os artigos da CF que tratam da Política Urbana.

Em 2002, o Código Civil foi revisto, aparando as “arestas” do “mal entendido” que foi manter uma lei infraconstitucional, como o antigo Código Civil de 1916, que abordava o direito de propriedade de forma diferenciada do Novo Código Civil. Com a revisão, o direito de propriedade é dado desde que cumpra a função social da propriedade.

Portanto, na CF, que além de determinar no art 5º, inciso XXIII, que a “propriedade atenderá a sua função social”, também determina no art. 182º, parágrafo 2º, que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

O próximo passo foi a regulamentação desse artigo 182º, surgindo, em 2001, o Estatuto da Cidade (EC), que também regulamentou o artigo 183º da CF, ambos do Capítulo da Política Urbana.

O EC coloca a função social subordinada ao Plano Diretor, como descrito em seu artigo 39º, a seguir:

Art 39º 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. (ESTATUTO DA CIDADE , 2001).

A função social da propriedade está sujeita ao Plano Diretor Municipal e este deve respeitar as diretrizes do artigo 2º do EC. Nesse sentido, e conforme constatação de Santos Jr e Montandon (2011) sobre a incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade nos Planos Diretores avaliados pela Rede de Planos Diretores (Gráfico 1), se apresentou quatro situações distintas: primeiro, alguns PDs que apenas transcreveram trechos do EC; segundo, PDs com incorporação dos instrumentos sem relação com seus municípios; terceiro, incluíram os instrumentos, mas estavam desarticulados do plano urbanístico. Essas três situações já foram descritas no subcapítulo 1.2 Os Instrumentos da Política Urbana. E a quarta situação é um avanço em que há uma tentativa de estabelecer as diretrizes relacionadas com as dinâmicas locais e com “perspectivas de cumprimento da função social da propriedade”.

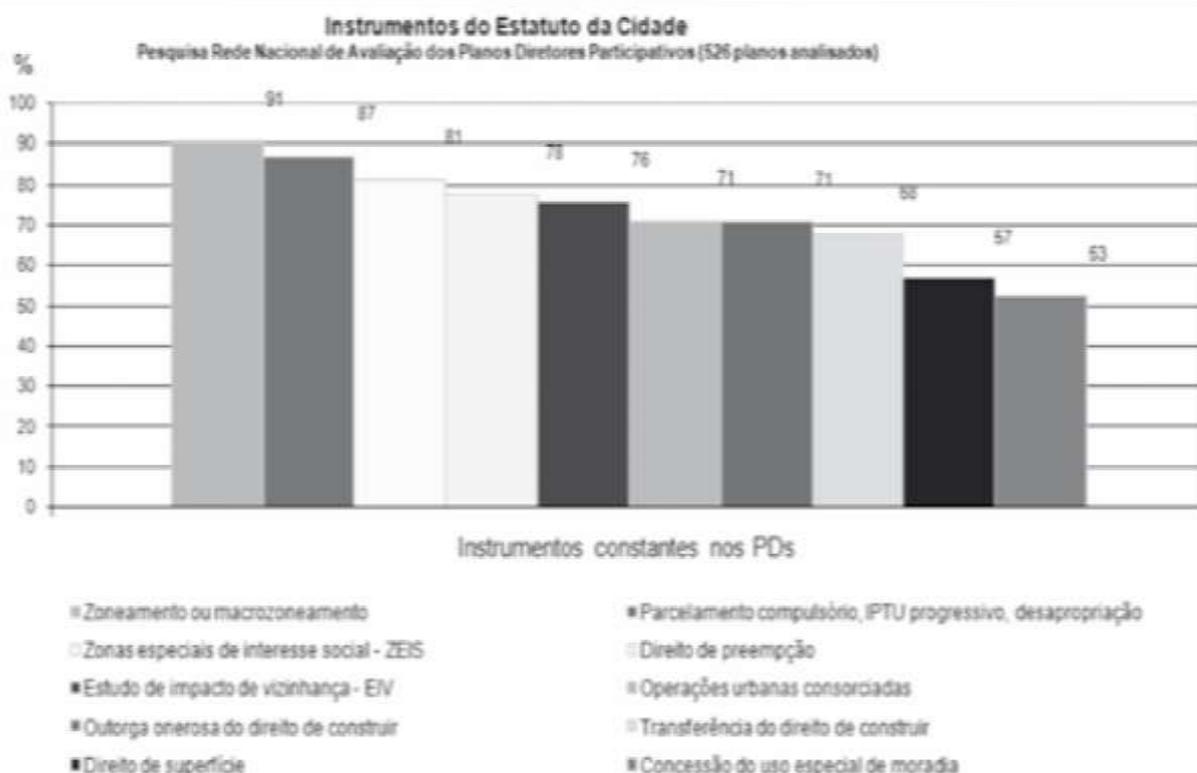


Gráfico 1 -Incorporação dos Instrumentos do Estatuto da cidade nos PDs a partir das análises dos relatórios municipais e estaduais. Fonte: Santos Jr. e Montandon (2011).

O Gráfico 1 mostra que os instrumentos com o objetivo de ordenar e desenvolver as cidades para o cumprimento da função social foram incorporados aos PDs, mas apenas de forma quantitativa, conforme avaliação da Rede de Planos Diretores. Para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana em um PD, podemos citar alguns dos incisos do artigo 2º do EC, que se referem ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

O Artigo 2º do Estatuto da Cidade descreve que “A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana [...]” mediante dezoito subdivisões, descritas em dezoito incisos. Para efeito de elucidação sobre o cumprimento da função social da propriedade, ressaltamos os incisos I, V, VI e IX que se referem direta e indiretamente ao uso e à ocupação da propriedade e relacionados à função social e como deve estar embasada.

O inciso I, do artigo 2º do EC citado para o que se faça cumprir a função social da propriedade é a

Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. (EC, 2001).

Para elucidar esse primeiro inciso, ressaltamos o direito à terra urbana, que se alicerça no inciso XXII da Constituição Federal, de ser garantido o direito de propriedade, visto que o direito à terra urbana pode ser entendido como uma propriedade mas, conforme a CF e ao próprio EC, a propriedade deve atender sua função social.

Ainda no art. 2º do EC estabelece no inciso V que deve haver “oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais”. No inciso VI ressalta a alínea: “c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana”.

E no inciso IX, do artigo 2º do EC citado para o que se faça cumprir a função social da propriedade descreve “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”.

Esse inciso é importante para esclarecer que, de acordo com a aplicação dos incisos I, V e VI, estes devem ser distribuídos igualmente entre os proprietários das parcelas ocupadas de uma localidade, mas que essa distribuição não é justa, pois a distribuição se dá em função do tamanho do terreno e não em função do seu real uso e ocupação do solo, levando ao não cumprimento da função social da cidade e propriedade.

Conforme comentado anteriormente, uma Resolução do Conselho das Cidades foi recomendada para aplicação pelos municípios, trata-se da Resolução Recomendada nº 148, de 07 de junho de 2013, publicada no DOU, de 20 de outubro de 2014 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014).

A referida resolução considera que o Coeficiente de Aproveitamento básico não possui caráter urbanístico ou fiscal, e consiste em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime, e que, quanto maior for a uniformidade do CA básico, maior será a igualdade proporcionada às propriedades urbanas.

E ainda considera que a utilização de um único e unitário Coeficiente básico pode possibilitar o controle e a regulação do preço da terra urbana, evitando, assim, a especulação imobiliária.

A resolução ainda coloca que com o CAb igual a um se corrige a valorização desigual e injusta da terra urbana decorrente da legislação do uso e da ocupação do solo, além de definir uma base para a geração de contrapartidas, ou seja, seja a base para a aplicação da ODIR.

Nesse sentido, o direito de construir esbarra-se no direito de propriedade revelando-se um complicado entrave para o ordenamento das cidades, pois enquanto o direito de construir é restringido pelo código de edificações da cidade, ou outras normativas urbanas, o direito de propriedade vai de encontro às normativas urbanísticas, utilizando-se de uma série de permissividades urbanísticas, as exceções à regra urbanística, devido à jurisprudência, o que muitas vezes vai de encontro à função social da cidade e da propriedade.

2.1. A função social e a Diferença entre o direito de propriedade e o direito de construir

Maricato (2014), em uma entrevista à Revista Eletrônica Brasil de Fato, em 2014, esclareceu que a função social da propriedade coloca o interesse coletivo acima do individual, de propriedade. Por quê? Porque uma pessoa ao adquirir uma propriedade recebe também benfeitorias realizadas pelo governo por meio dos impostos pagos por todos e que seria injusto, por exemplo, que uma pessoa não utilizasse sua propriedade. Dessa forma, a propriedade está subordinada à função social.

Nesta tese será abordado sobre o direito de propriedade, sendo importante relatar como autores renomados na área do direito se colocam em relação ao direito de propriedade e como este interfere no cumprimento da função social da propriedade. Assim, voltamos abaixo à algumas das questões jurídicas a que se submete o direito de propriedade.

Desde a Constituição de 1934, em seu art. 113, item 17, expunha que “é garantido o direito de propriedade, e que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo. E o

estabelecido na CF 1988 garante o direito de propriedade, mas esta deve atender sua função social. Dessa forma, na CF de 1988, o direito de propriedade está abaixo dos interesses da coletividade. E reafirmado com a sanção do Novo Código Civil, em 2002, corrigindo uma divergência sobre o direito de propriedade e a função social da propriedade.

No direito de propriedade antes do Novo Código Civil, a lei assegurava ao proprietário o direito de usar, gozar, dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. Dessa forma, a função social não tinha relação com a propriedade.

Com o Novo Código Civil, conforme Didier Jr. (2007), “só há direito de propriedade se este for exercido de acordo com a sua função social”. Isso porque no Novo Código Civil (2002) descrito por Tepedino (2008), no direito de propriedade, o proprietário não mais é assegurado pela lei de que ele possa usar, gozar, dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente os possua ou detenha (MARICATO, 2003; SANTOS JR., 2007; TEPEDINO, 2008; CARVALHO e ROSSBACH, 2010).

O Novo Código Civil desenreda algo reivindicado na Carta Magna, o princípio da função Social da propriedade, e que, por sua natureza infraconstitucional, não poderia estar em divergência com a referida Carta Magna, sendo corrigido com sua sanção em 2002. Dessa forma, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade é imperioso, não podendo nenhuma lei ser divergente da Carta Magna.

Maricato (2003), em seu texto “Conhecer para resolver a cidade ilegal”, afirma o fator impeditivo de várias origens para o não cumprimento da função social da propriedade, conforme a referida autora, as origens podem ser: “pela via do Judiciário, pela correlação de forças local, pela precariedade dos cadastros ou registros de propriedades”.

É difícil mensurar todas as consequências do não cumprimento da função social, mas pode-se observar que muitas pessoas não usufruem desse direito, como lotes subutilizados ou não utilizados e que possuem infraestrutura urbana (paga por todos) enquanto há pessoas que necessitam de moradia legal e vivem ilegalmente, como em ocupações irregulares e sem infraestrutura urbana mínima.

Mesmo com os impeditivos que perduram há anos para a implementação da função social da propriedade, como no Poder Judiciário, mesmo com a existência de uma Carta Magna (de 1988) em que todas as demais leis e normas são infraconstitucionais e mesmo com

a sanção do EC (2001), muitos juristas se amparavam no antigo Código Civil brasileiro, uma brecha que encontravam para se oporem ao cumprimento da função social da propriedade. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010; TEPEDINO, 2008).

A controvérsia entre o direito absoluto de propriedade e o cumprimento da função social da propriedade ainda persiste e se agrava nas cidades. (MARICATO, 2011; CARVALHO e ROSSBACH, 2010).

Quando o EC foi elaborado, três princípios foram fundamentais para que se atendessem a CF: o cumprimento da função social da cidade e da propriedade; a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização; e a gestão democrática da cidade.

Impedir a especulação imobiliária, deixando a terra urbana subutilizada ou não utilizada é uma das formas de não se cumprir a função social da propriedade e da cidade, para isso é necessária a aplicação de instrumentos da política urbana para se coibir essa especulação.

Por exemplo, a quantidade de lotes subutilizados no DF e que não cumprem sua função social, como o lote com uma obra do Shopping Jarjour, em Taguatinga, iniciada no século passado e ainda hoje não finalizada, ocupando uma área com infraestrutura, incluindo uma estação de Metrô e não há previsão da justiça para o cumprimento da função social da propriedade.

Atualmente, a função social da cidade e da propriedade sustentado na CF (1988) e no Estatuto da Cidade (2001) é subordinada ao Plano Diretor Municipal e, conforme Carvalho e Rossbach (2010) deslindam:

A maior parte dos PDs municipais, por sua vez, está remetendo os instrumentos que regulam a função social da propriedade para lei municipal complementar. Muitos municípios brasileiros ainda não têm aprovadas essas leis complementares e muitos elaboraram PDs genéricos, cheio de boas intenções, mas sem efetividade.

As intenções dos PDs municipais, por sua vez, estabelecem os instrumentos capazes de cumprir a função social da cidade e da propriedade. Dessa forma, necessita-se saber qual o

conteúdo mínimo dos Planos Diretores para o cumprimento da função social, já descrito anteriormente.

De outro lado, e de forma a contribuir para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, os municípios devem se apoiar na boa implementação dos instrumentos do EC, por meio de seus PDs elaborados à luz das recomendações das Resoluções nº 25/2005 e nº 34/2005, como também os PDs agora devem se adequar à Resolução Recomendada nº 148/2013.

Novos marcos da função social: Resoluções Recomendadas nº34/2005 e nº 148/2013

Para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, as cidades devem atender ao que está estabelecido no Plano Diretor, mas qual é o conteúdo do Plano Diretor que possa garantir o cumprimento da Função Social da cidade e da propriedade conforme determinam a Carta Magna (1988) e o Estatuto da Cidade (2001)?

O Conselho das Cidades recomendou, por meio da Resolução Recomendada nº 34/2005⁴¹, o conteúdo mínimo dos Planos diretores de forma a garantir a função social das cidades e da propriedade urbana (tanto pública, como privada).

Recomenda-se na Resolução nº 34/2005 que a função social da propriedade será dada na circunstância da destinação de cada parcela territorial e a identificação dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, no território, para garantir espaços para todas as atividades urbanas e rurais, atender a população de forma sustentável com os equipamentos urbanos e comunitários, a mobilidade, o transporte e os serviços públicos, as aéreas de proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural e histórico, artístico, paisagístico e arqueológico que deem suporte à vida na cidade, além do acesso a infraestrutura básica e terra urbanizada para todos.

⁴¹ Resolução nº 34, 01/07/2005, DOU de 14/07/2005, Seção 1, pag.89. Esta resolução trata de recomendações do Conselho das Cidades, no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº5. 031, de 2 de abril de 2004, por encaminhamento do Comitê Técnico de Planejamento Territorial Urbano. O Conselho emite orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei nº10.257, de 2001(Estatuto da Cidade), e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.

Em casos de existência de uma dessas situações e se a parcela territorial estiver em desacordo, não há cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e, assim, devem-se aplicar os instrumentos que determinam o fiel cumprimento da função social da cidade e da propriedade, conforme diretrizes do Plano Diretor de cada município.

Como já expressado anteriormente, o exemplo de Maricato (2014) sobre o cumprimento da função social da propriedade é em suma: amparar a cidade para que ela não tenha parcelas territoriais urbanizadas não edificadas, ou subutilizadas, ou ainda sem uso, pois há investimentos nessas parcelas para que as cidades tenham retorno econômico para a manutenção da própria cidade, como os impostos sobre a terra, as outorgas pela alteração do uso e pelo direito de construir a mais.

Uma vez definida a função social da cidade e da propriedade urbana, o Plano Diretor (PD) deve fixar os critérios para a caracterização de imóveis não edificadas, subutilizados, e não utilizados, definir o uso e a ocupação do solo no território do município, e determinar a aplicação de instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e da alteração do uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir⁴², desde que delimitada a área de sua aplicação no Plano Diretor.

Para aplicação de alguns desses instrumentos, é necessário o estabelecimento de alguns parâmetros fundamentais para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da correção da injusta valorização diferenciada da terra decorrente da legislação urbanística. Nesse sentido, a Resolução Recomenda nº 148/2013 propõe “a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios”.

Essa Resolução considera que, como o coeficiente de aproveitamento básico permite equidade social e econômica aos terrenos urbanos, pois não há incidências de cobranças no valor básico, garantindo maior igualdade entre as propriedades urbanas, além de possibilitar o controle e a regulação do preço da terra de forma equânime, corrige a injusta valorização da terra urbana e serve de base para composição de contrapartidas podendo ser uma forma de financiamento das cidades para fins sociais. No entanto, outros autores, como Wanderley (2015), colocam que a utilização de coeficientes de aproveitamento básico e também do máximo pode servir de base para instrumentos de indução do crescimento das cidades.

⁴² Estes e outros instrumentos serão explicados no próximo capítulo “Instrumentos da Política Urbana”.

Por outro lado, a Resolução estabelece que o “coeficiente de aproveitamento básico é essencial para a estruturação de uma política fundiária urbana” e sua adoção generalizada pelas cidades pode avançar na “justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização” garantindo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e que, para isso acontecer, o coeficiente de aproveitamento básico deve ser único e igual a um, podendo ter valores menores para áreas de proteção ambiental ou cultural.

Pelo interesse público, a cidade pode ainda, estabelecer valores de coeficiente de aproveitamento adicionais para aqueles que queiram exercer o direito adicional de construir, desde que se pague uma contrapartida, nesse caso a Resolução é clara, pois somente se deve permitir o aumento construtivo em áreas capazes de receber adendo populacional, sempre levando em consideração a capacidade da infraestrutura local e demais impossibilidades, como os impactos de vizinhanças e ambiental.

Para fins sociais, o potencial construtivo adicional não deve ser motivo de pagamento de outorgas e em áreas que tiverem contrapartida, esses recursos devem ser reutilizados para fins sociais, se promovendo habitação de interesse social, regularização fundiária e a provisão de moradia digna.

A Moradia adequada é um direito humano. Como comenta Rolnik (2011), não são quatro paredes e um teto, nem depósito de gente, onde se guarda pessoas na hora de dormir, a própria autora conceitua a moradia adequada como determinam os pactos internacionais, como sendo elementos fundamentais para uma vida adequada e entre os elementos que a compõem não é apenas o acesso a infraestrutura básica, como acesso a água, a energia elétrica, o esgotamento sanitário, a drenagem pluvial, mas também a oportunidade de desenvolvimento humano, de desenvolvimento econômico, renda entre outros.

Portanto, para que os recursos obtidos com as outorgas que possam ser utilizados na provisão de moradia adequada deve-se também ter a possibilidade de prover áreas de interesse social com toda a infraestrutura e no combate aos problemas decorrentes da gestão urbana, como também de propiciar aqueles de menor renda, financiamento de suas atividades econômicas, gerando renda e emprego na mesma cidade de onde os recursos foram auferidos pelas outorgas.

3. Gestão do Solo no Brasil: Problemas, Avanços e Desafios.

Este subitem apresenta uma introdução à problemática da gestão do solo no Brasil, que será tratada em três partes: os problemas, os avanços e os desafios na gestão do solo no país.

Os principais problemas enfrentados, e que o Brasil ainda enfrenta, são a precariedade e a ineficiência dos serviços urbanos, um déficit habitacional de mais 7 milhões de unidades habitacionais, pessoas de menor renda que moram em loteamentos periféricos e precários, fruto de uma sociedade excludente e de um modelo de urbanização disperso e desigual.

De outro lado, mesmo com os atuais problemas, o Brasil tem alcançado grandes avanços no setor urbano, primeiro, com a inclusão do Capítulo Da Política Urbana na CF de 1988, segundo, a regulamentação do EC, terceiro, a tentativa de construir uma Política Nacional de Desenvolvimento urbano (PNDU), e mesmo que não tenha sido regulamentada, já é um grande avanço todo o esforço envolvido para sua construção

Mesmo assim, o Brasil ainda tem muitos desafios a enfrentar na gestão do solo, pois os problemas ainda persistem, de maneira que, os avanços ocorreram, mas ainda não são suficientes pois, como já relatado, os PDs e seus instrumentos possuem problemas para implementação.

A seguir serão apresentados os itens e subitens da estrutura estabelecida, ou seja, os principais problemas, os avanços e os desafios encontrados na gestão do solo no Brasil. Iniciaremos, com uma série de problemas elencados, que alguns podem ser resolvidos com a instituição de alguns avanços e outros a partir de criação de novos marcos para resolver os desafios.

3.1. Problemas na gestão do solo no Brasil

a) Modelo de urbanização dispersa e desigual

Um dos maiores problemas na gestão do solo no Brasil é advindo do modelo de urbanização adotado nas cidades, que se apresentam de duas formas – dispersa e desigual – ou

seja, a dispersão da população no território brasileiro e a ocupação desigual tanto em cidades de pequeno, médio ou grande porte.

Schvarsberg (2011, p.22) apresenta alguns aspectos do modelo de ocupação desigual e fragmentado que se destacam como, o número de municípios com população menor que 20 mil habitantes representam aproximadamente 71% de todos os municípios.

Aproximadamente 48% da população urbana se concentra nas Regiões Metropolitanas, sendo que a pobreza urbana se concentra em 2 lugares – *nas periferias das regiões metropolitanas*, sendo 38,7% da população brasileira⁴³ e, *nos municípios menores que 20 mil habitantes* – em um território extremamente rural com aproximadamente 80% das terras do país, e sem o acesso à terra urbanizada pela população de menor renda.

Nas cidades de pequeno e médio porte, a população também se dispersa sem necessidade, devido aos loteamentos de residências unifamiliares, necessitando de expansão de infraestrutura básica (abastecimento de água e energia, e o esgotamento sanitário) para os loteamentos distantes, formando uma paisagem urbana de “plantação de casas”.

Esse tipo de ocupação destrói a mata nativa do lugar, com a política da “terra arrasada”, levando a problemas ambientais, pois com a retirada da vegetação nativa e a impermeabilização do solo (pavimentação de pedra ou asfalto) torna a capacidade de absorção da água pelo solo impossível, surgindo os transtornos com chuvas por falta de uma drenagem eficaz.

Para as cidades de grande porte, mais adensadas, com áreas mínimas para ocupação, onde o modelo disperso se torna impraticável, e bastante oneroso, mesmo assim, a urbanização vai em direção às margens do município, expandido ainda mais a infraestrutura urbana.

Em cidades de grande porte, como São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal a ocupação é ainda desigual. A população de maior renda ocupa áreas mais centrais da cidade, enquanto que a população de menor renda, por ser “desprovida de recurso” para pagar por áreas próximas às áreas centrais, ocupa irregularmente áreas como as “margens” da cidade ou de proteção ambiental, de risco, como margens de rios e córregos, morros ou lixões, tornando a ocupação urbana mais desigual.

⁴³ Dados de 2004 pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – o PNAD/IBGE citado por BÓGUS e PASTERNAK, 2009.

Em São Paulo, uma das imagens mais emblemáticas da situação da ocupação desigual e irregular é a Figura 19, que mostra uma parte do bairro Morumbi, onde concentra uma parcela da população de classe alta em São Paulo, em divisa com uma das favelas mais conhecidas do país, a favela de Paraisópolis, onde concentra uma parcela da população de baixa renda.



Figura 19 Bairro Morumbi e a favela de Paraisópolis. Foto: Tuca Vieira/Terra.

No Rio de Janeiro, a Figura 20, tão emblemática quanto à anterior, mostra uma ocupação em morros, a favela da Rocinha, que ocupa áreas de risco, por estarem próximas à zona sul com oportunidades de trabalho e renda, mostrando um país de contrastes, com natureza exuberante e rendas tão baixas, ocupando áreas de forma precária e com péssimas condições de vida.

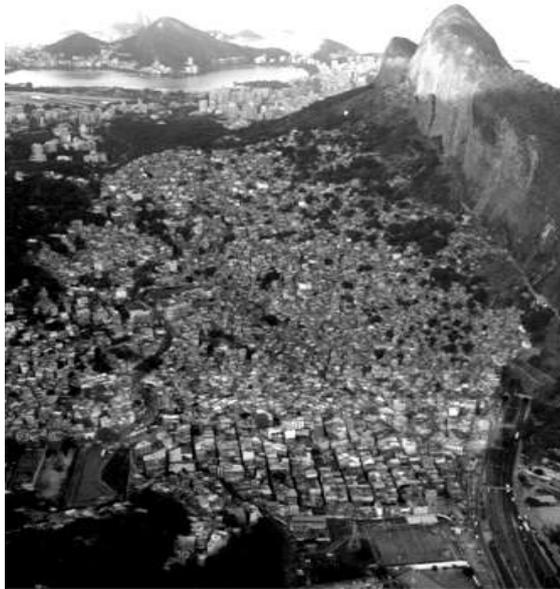


Figura 20 - Favela da Rocinha “ao pé” do Pão de Açúcar e ao fundo a lagoa Rodrigo de Freitas. Foto: Custodio Coimbra/ Agência O Globo.

No Distrito Federal

No Distrito Federal, Brasília, a ocupação é mais dispersa e desigual, uma parcela da população ocupa irregularmente as áreas de proteção ambiental e de risco, sendo o território do DF dividido basicamente em: Plano Piloto (ou área central), Cidades satélites e ocupações irregulares (de baixa e alta renda).

No Plano Piloto não há mais para onde crescer, em função da condição de cidade tombada, portanto é um espaço com custo de vida elevado, ocupado por uma população da classe média e alta; nas Cidades Satélites há um misto de loteamentos e parcelamentos regulares e ocupações irregulares a espera que o Governo Distrital regularize.

De acordo com Schvasrberg (2015), há também ocupações irregulares próximas à área central no Lago Sul e no Lago Norte, além de inúmeras irregularidades na ocupação residencial e comercial na própria área tombada.

No entanto, alguns condomínios já foram regularizados, de classe média e alta, como o condomínio Vivendas do Lago Azul (Figuras 21 e Figura 22), regularizado pelo Decreto nº 33.301 de 01/11/11, um dos vários condomínios horizontais existentes no DF, contribuindo negativamente, pois não atende as diretrizes da Lei do Parcelamento do solo, não destinando

áreas verdes públicas, além de contribuir para uma dispersão ainda maior, devido à distância em relação às áreas mais próximas do Plano Piloto, além de invadir áreas ambientalmente frágeis do território.



Figuras 21 - Condôminos do Grande Colorado, Vivendas Lago Azul, regularizado em 2011 pela SEDHAB. Fonte: SEDHAB.



Figura 22 – Vista do Vivendas Lago Azul, regularizado em 2011 pela SEDHAB. Fonte: Correio brasiliense.

Steinberger (1999) comenta que os censos de 1980 e 1991, comparando-se com o de 1970, mostraram um aumento populacional na periferia do Distrito Federal (DF), passando de 50 mil habitantes para 120 mil, e, posteriormente para 300 mil habitantes.

Essa “explosão” demográfica mostrou que a ocupação na periferia⁴⁴ ocorreu por falta de um ordenamento territorial local, de um planejamento tardio e de uma necessidade de consolidar Brasília como capital rapidamente.

Essa rapidez com que foi ocupado o território do DF acabou por criar várias cidades-satélites nas bordas do quadrilátero do DF, devido à implantação da capital federal, Brasília. No entanto, esse modelo de ocupação que não proporcionou nenhum ordenamento territorial trouxe problemas, principalmente com o transporte público coletivo ineficiente e a implantação de um metrô, na década de 1990, incapaz de atender plenamente a população já daquela da época.

Acrescenta-se ao modelo de ocupação dispersa e desigual um espraiamento das cidades, expandindo o tecido urbano e todos os serviços urbanos básicos, tais como, abastecimentos de água e energia elétrica, aumento da canalização de esgoto, necessidade de expansão de pavimentação, de transporte público às áreas mais distantes das cidades, levando a sobrecarga e a precariedade dos serviços existentes.

Há ainda no Distrito Federal, como contribuição a esse modelo disperso e desigual, provocada por uma oferta de terras por meio das licitações da Terracap, a população que já

⁴⁴ Schvasrberg chama de periferia metropolitana, os 10 municípios goianos adjacentes ao território do DF.

está acostumada a invadir⁴⁵, talvez essas invasões sejam motivadas pela oferta de terras inferior à demanda, pois, de acordo com a PNAD/IBGE (2012), o DF possui um déficit de 115.922 unidades habitacionais, relativo a 13,6% do total de domicílios no DF.

Ao mesmo tempo, os terrenos regularizados pela Terracap são comercializados mensalmente. No ano de 2013 e 2014, o número de lotes comercializados por mês variava em torno de 100 a 120 lotes, entre residenciais, comerciais e industriais.

Hoje esses dados não são transparentes para a população, mas fazendo uma comparação com o número de unidades habitacionais em déficit no DF e o nº de lotes comercializados em 2013, por exemplo, em um ano, se desse déficit comprasse todos os lotes comercializados pela Terracap, levaria 80 anos para que a Terracap fornecesse lotes para moradia pelo mercado imobiliário.

Nesse sentido, e como pudemos verificar, o DF necessita de políticas habitacionais para prover os 13,6% de domicílios para a população, seja por mercado popular, mercado imobiliário comum, seja pela concessão de moradias de interesse social, principalmente políticas habitacionais a fim de evitar a ocupação dispersa, pois existem muitas áreas no DF legalizadas e que o GDF poderia propor moradias de alta densidade, como nas cidades de Samambaia, Ceilândia, e algumas áreas do Guará.

b) Classes médias e altas se isolando em condomínios fechados

Ao colocar a expressão “condomínios fechados” no buscador do Google, serão apresentados aproximadamente 437.000 resultados, esse é um retrato de como os condomínios fechados se multiplicam no Brasil.

⁴⁵ Caso que ocorreu com uma aluna da disciplina de projeto, em que uma aluna, Luana Marques, ao visitar o parque da Asa Sul para levantamento do terreno e diagnóstico para o exercício do projeto, em 2012, ela foi abordada por um casal que a questionou se ela sabia de algum lugar para invadir, pois ali já não era possível. Pode não ser uma prática constante, mas essa situação está longe de ser raridade.

Um dos condomínios fechados que também é uma marca, a empresa Alphaville, uma das empresas mais conhecidas no Brasil, constrói e administra seus condomínios de alto padrão, estando presente em 21 estados mais o DF.

No total de 64 desses empreendimentos pela marca, 41 condomínios já foram implantados ou estão em implantação e outros 93 estão em elaboração de projetos⁴⁶. (APLHAVILLE, 2015).

Esse é um quadro de crescimento de parcelamento horizontal, muitas vezes associado ao modelo disperso, excludente e desigual que espraia as cidades, dificultando ou “privatizando” seu planejamento.

A esse respeito, Schvarsberg (2011, p.23) relata que “As classes médias e altas são seduzidas em nome da segurança pelo modo de vida em condomínios fechados amplificando a segregação sócio espacial”. (SCHVARSBERG, 2011, p.23). De outro lado, há uma peculiaridade no Distrito Federal (DF), por apresentar uma considerável difusão de condomínios fechados (muitos irregulares), de classe média e alta, com extensos muros que cercam os condomínios e portões nos acessos, conforme Figura 23, esse tipo de ocupação é também responsável pelo espraiamento do DF.



Figura 23 Condomínios fechados irregulares no Distrito Federal, cercados por muros e portões nos acessos. Fonte: acervo Benny Schvarsberg, 2005.

⁴⁶ Dados encontrados no *site* do Alphaville, em maio de 2015.

c) Vazios urbanos e a baixa capacidade de gestão

Abordaremos aqui esse tema, muito frequente nas cidades, indo de encontro à função social da propriedade e da cidade, pois, muitas vezes, os vazios urbanos estão inseridos em áreas da cidade com infraestrutura, como asfaltamento, abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário.

Nesse sentido, a gestão pública dos municípios, muitas vezes por serem incapazes de aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001), acaba sendo tolerante com o descumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Essa baixa capacidade de gestão pública está algumas vezes relacionada a um tema já comentado anteriormente, da elaboração e implementação dos planos diretores, que em seus instrumentos da política urbana, por uma falha em sua elaboração, se torna inexecutável.

Essas falhas na elaboração e implementação dos PDs e na gestão das cidades podem manter, por exemplo, vazios urbanos em áreas infraestruturadas, ou seja, onde a administração pública investiu. Dessa forma, esses vazios urbanos criam uma condição de especulação imobiliária, que deve ser coibida.

A especulação imobiliária, segundo Maricato (2011b), é o grande inimigo “da questão habitacional no país” propiciando “o aumento exorbitante do valor dos terrenos e imóveis em todo o país” devido aos vazios urbanos da cidade.

Costa *et al.* (2008) comenta o caso de Campinas, sobre os vazios urbanos tão comuns no cenário urbano de qualquer cidade brasileira, onde o fato de se manter um espaço vazio se torna mais rentável que ocupá-lo, e com a valorização esses espaços se preservam para a especulação imobiliária, como pode se visto na Figura 24.

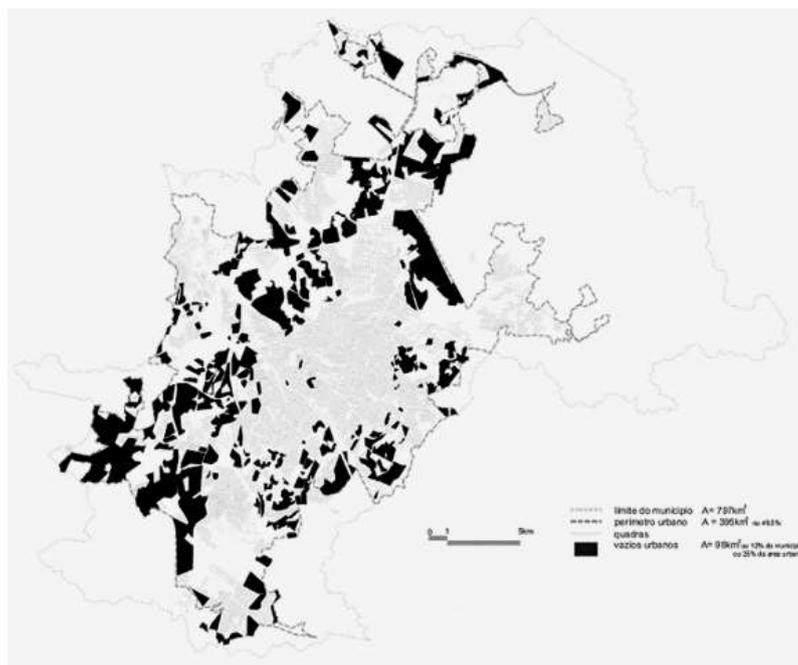


Figura 24 - Vazios urbanos (em preto) em Campinas. Fonte: Costa *et al.* (2008).

A Figura 24 mostra quantos espaços vazios existem em Campinas, dentro de uma área com infraestrutura no espaço urbano. Dessa forma há um prejuízo para o município que expande uma infraestrutura até os limites de seu perímetro urbano construindo novos loteamentos, e, no entanto, existem muitos espaços dentro da área urbanizada capaz de comportar tais loteamentos sem custos de infraestrutura básica, como asfaltamento, energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

No DF, a condição de vazios urbanos é proporcionada pela própria gestão pública, como em cidades que ainda não estão totalmente ocupadas por construções, caso de Samambaia e Ceilândia, pois a Terracap ainda não licitou essas terras.

Nesse sentido, a própria administração pública vai de encontro à função social da propriedade e da cidade, e deveria estimular o uso das terras urbanas, vendendo por meio de licitação e determinando um prazo para construção da cidade. Além de proporcionar mais terras urbanas legalizadas no mercado imobiliário, contribui para o problema do déficit habitacional e, ao mesmo tempo, estimula o desenvolvimento urbano dessas localidades.

d) Modelo de planejamento urbano tecnocrático

Esse tema já foi tratado de forma histórica, apresentando suas características, e aqui é tratado como o planejamento continua sendo tratado, em alguns lugares, sem a participação da sociedade.

Nesse sentido, e como já explicado anteriormente, o planejamento urbano tecnocrático desenvolvido exclusivamente por técnicos, sem a participação da sociedade, é uma prática antiga e ao mesmo tempo bastante atual.

[...] visão tecnocrática do planejamento urbano que é tão dominante até as práticas atuais, como uma legitimação social e política dada por uma pretensa supremacia do conhecimento técnico, é quase sempre associada como tributária do período militar que se inicia em 1964. [...]A questão social está relativamente ausente desta visão, porém, em olhar mais atento, não estará ausente ao longo de todo esse período.(SCHVARBERG, 2011, p.20).

Como descreve Schvarsberg (2011, p.20), existe uma prática de que o planejamento atual continua com uma visão tecnocrática. Nesse processo do planejamento urbano, podemos identificar alguns planos diretores urbanos que são grandes diagnósticos, extensos, porém incompreensíveis, e na maioria impossíveis de serem aplicados⁴⁷.

Segundo descrito em Brasil (2005), “Com o Estatuto da Cidade, a antiga visão tecnocrática de que Plano Diretor só pode ser feito por “quem entende”, está ultrapassada”. No entanto, a tentativa de romper com esta prática ainda não alcançou um nível de planejamento participativo.

Schvarsberg (2006) esclarece que, o período pós-estatuto da cidade é uma gama de fontes e recursos gerados para apoiar no planejamento urbano, precisamente na “[...]”

⁴⁷ Baseado na pesquisa realizada desde 2010 sobre os planos diretores em busca de instrumentos da política urbana exequíveis, como já comentado anteriormente.

elaboração dos planos diretores com perspectivas diferenciadas e limitadas”, que pode ser entendida como a inclusão da participação da sociedade.

Porém, mais uma vez, esse planejamento participativo está ainda, em alguns casos, um pouco distante, pois ainda é possível perceber a característica tecnocrática na elaboração de alguns planos diretores “participativos”, pois ainda apresentam muita formalidade, pouco ou nenhum instrumento autoaplicável e utilizam de audiências públicas com a participação popular (ainda seletiva), apenas para validar o plano diretor⁴⁸.

e) Favelas nas grandes cidades

Esse tema está muito relacionado aos temas já tratados até aqui como problemas, pois as favelas podem ocorrer de algumas formas bem conhecidas e vistas nos noticiários todos os dias, sendo quase sempre distribuídas em morros, áreas de fragilidade ambiental e nas margens da cidade.

A ocupação em favelas é, muitas vezes, fruto de um modelo urbano disperso e desigual, segregador, em que a gestão pública é incapaz de conter ou melhorar a situação.

A criação de condomínios fechados de alta renda e os vazios urbanos não contribuem para diminuir as desigualdades sociais e a ocupação territorial irregular, pois há uma produção habitacional de interesse social que não acompanha a demanda.

A condição de vida nas favelas é precária, é onde se concentram o maior número de homicídios. Como relata Maricato (2000, p.29), o bairro do Morumbi, de mais alto nível socioeconômico em São Paulo, também é uma área de concentração de favelas (Figura 25), sendo também o bairro mais violento, onde “não há lei ou qualquer regulação, seja urbanística seja nas relações sociais” que organize as favelas.

⁴⁸ Conferido na pesquisa realizada desde 2010 até 2014.



Figura 25- Imagem do bairro Morumbi, ao fundo Edifícios de alto padrão e à frente uma das favelas do bairro. Fonte: Google imagens.

Dados do IBGE (2012) mostram que, aproximadamente, 28% das prefeituras (1.519 municípios) declararam a existência de favelas em seus municípios, totalizando 930 mil domicílios em favelas.

De acordo com o censo IBGE 2010, 6,0% da população brasileira ou 11,4 milhões de brasileiros vivem em aglomerados subnormais que são ocupações irregulares em terras públicas ou privadas, e são estabelecidos pelo IBGE como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros. E ainda vinte regiões metropolitanas concentram 88,6% desses domicílios, e quase metade (49,8%) dos domicílios de aglomerados estavam na Região Sudeste.

O Rio de Janeiro (antigo Distrito Federal) apresenta uma estatística de ocupação irregular que data da década de 1950, quando foi apurado que 7,2% da população do Distrito Federal (169.305 pessoas) eram moradores de favelas. A Figura 26 identifica algumas áreas de favela no Rio de Janeiro, o Morro do Alemão formando uma área interligada com outros nove aglomerados (Itararé, Joaquim de Queiroz, Morro da Baiana, Morro das Palmeiras, Mourão Filho, Nova Brasília, Parque Alvorada, Relicário e Vila Matinha) e a Figura 27, a favela de São Conrado, também no Rio de Janeiro.

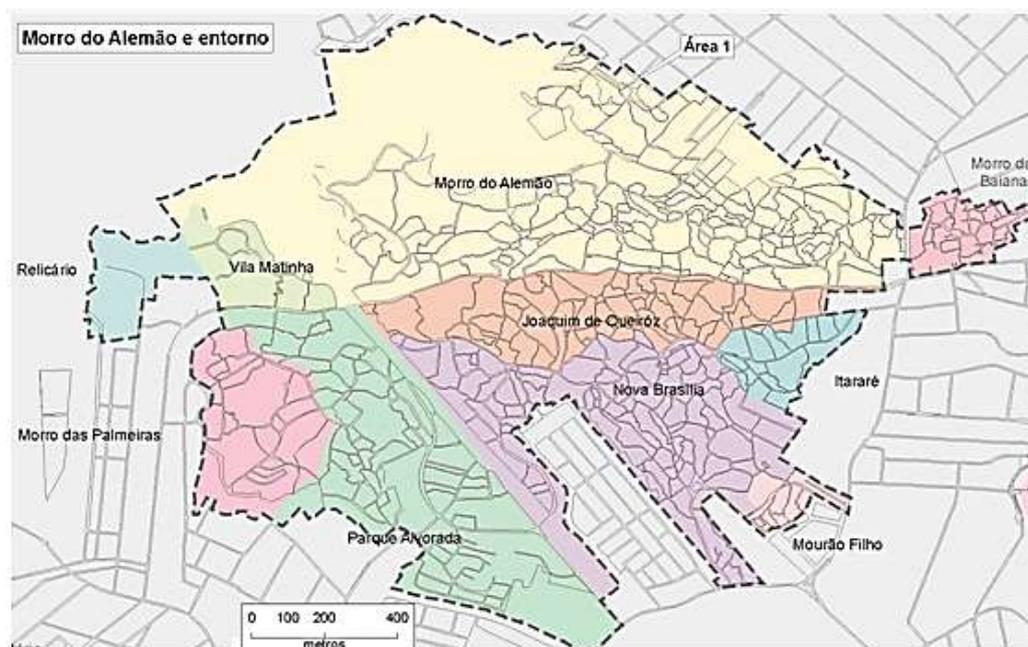


Figura 26- Complexo de favelas no Rio de Janeiro. Fonte: IBGE Censo 2010.

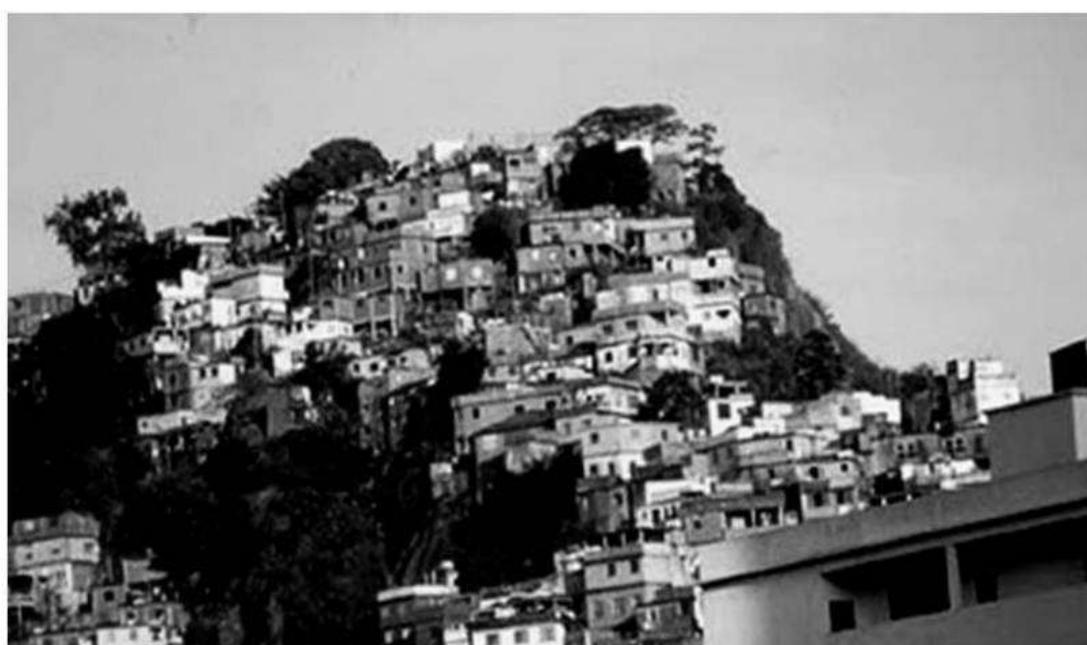


Figura 27- Favela de São Conrado, Rio de Janeiro. Fonte: Acervo Benny.

Os assentamentos subnormais com características físicas únicas, como vias estreitas, passagem e vielas na sua estrutura física estão à margem da legislação urbanística, apresentam-se precários na oferta de serviços públicos básicos, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica. Esse é um perfil que pode ser encontrado em algumas favelas, como em outras ocupações irregulares com características de assentamento subnormal.

f) Muitos loteamentos com baixa urbanidade

Outro ponto muito comum nas cidades e que são de difícil resolução pela gestão pública, muitas vezes devido à falta de recursos, são os loteamentos com baixa urbanidade.

Podemos ver, também, uma produção pública do governo para provimento de Habitação de Interesse Social, que expande o tecido urbano para as fronteiras urbanas com loteamento de residências unifamiliares sem infraestrutura básica, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e serviços de limpeza e serviços de transporte, com pouca ou nenhuma urbanidade, como mostra a Figura 28.

Isso aconteceu em um loteamento desenvolvido na margem nordeste do perímetro urbano da cidade de Teresina (Figura 28) aos moldes de ocupação dispersa, onde não há infraestrutura mínima. Na época de sua construção, no início dos anos 2000, não havia sido previsto energia pública, nem pavimentação no momento da entrega do empreendimento aos usuários de interesse social.



Figura 28 – Loteamento sem infraestrutura e baixa urbanidade no município de Teresina.

Fonte: Google Earth 2012.

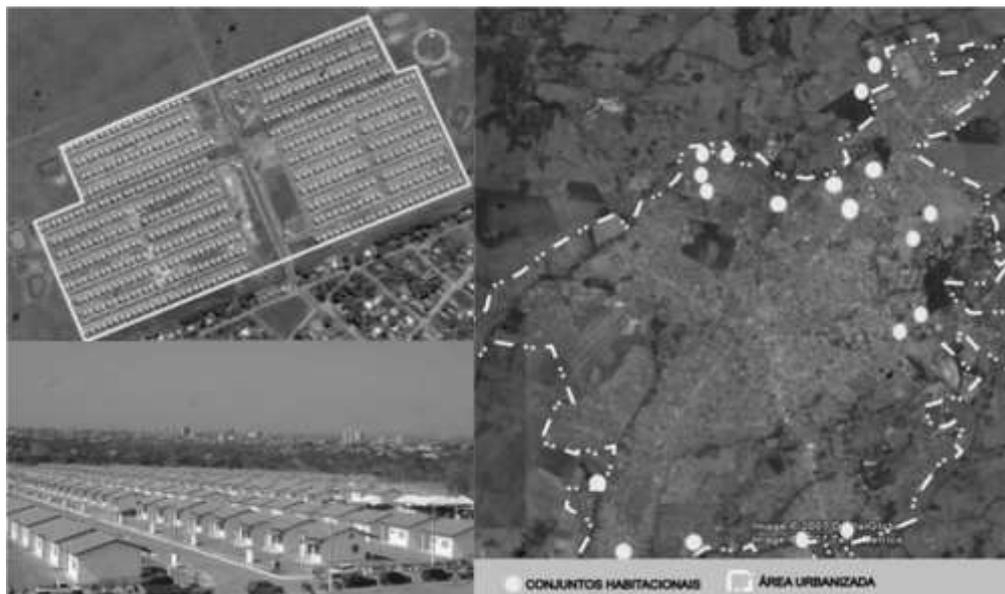


Figura 29 - Conjuntos habitacionais em Campo Grande- MS, modelos de ocupação de tipologia horizontal. Fonte: Material Didático Arquitetura -UFC.

A Figura 29 mostra outro loteamento habitacional de baixa renda ocupando extensas áreas, modelo disperso, nas periferias da cidade, nas margens do perímetro urbano da cidade, com tipologia horizontal, e ainda ameaçando o meio ambiente com a política da “terra arrasada” para a “plantação de casas”, pois, como se pode observar na mesma figura, não houve a preocupação de se manter a área verde no empreendimento.

3.2. Avanços na gestão do solo no Brasil

Os avanços aqui relatados são um resumo dos avanços jurídicos, de criação de órgãos reivindicados há anos, conforme já relatado no panorama histórico do planejamento urbano para criação de leis, programa, planos e ações em prol do desenvolvimento das cidades.

A apresentação desses avanços contribui para esta tese, que também se baseia em leis para se alcançar o objetivo desta pesquisa.

a) Marco Jurídico na política urbana

Como já explicado e ressaltado anteriormente, a Constituição Federal de 1988 incluiu pela primeira o tema da política urbana, regulando em nível federal, seus dois artigos: o art. 182º e o art. 183º.

O primeiro tem por “objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, estabelecendo a obrigatoriedade do plano diretor para municípios com população superior a 20 mil habitantes.

O segundo artigo trata do usucapião urbano para possuidores de terras até 250m², por cinco anos, ininterruptamente, sem oposição.

A partir desse marco jurídico, um longo período passou até a conclusão do Estatuto da Cidade e, após 13 anos, a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 foi finalmente sancionada.

O EC estabelece que os instrumentos de política urbana para o planejamento em todos os âmbitos ajudam as prefeituras a ordenarem o crescimento e o desenvolvimento urbano dos seus municípios, como reprimir a especulação imobiliária, criar reservas fundiárias para fins de habitação social, regularização fundiária etc.

Um dos instrumentos estabelecidos pelo EC é o Plano Diretor, que deve possuir um conteúdo mínimo, conforme recomendações do Conselho das Cidades, além da necessária participação democrática no processo de planejamento para garantir a gestão democrática, com a aplicação de outros instrumentos do EC, como:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; (BRASIL, 2001).

Nesse sentido, a participação democrática pode ser por meio de debates, consultas públicas, audiências, podendo, assim, criar uma “mentalidade do planejamento urbano ” no Brasil, como descrevem Modesto e Mello (1960, p.8), pois somente assim, com a participação da população democraticamente, é que esse instrumento se tornará eficaz na formação da consciência urbanística na população.

b) Ministério das Cidades

A inclusão do Ministério das Cidades se dá devido a sua importância como órgão em que se desenvolvem as políticas públicas para o fortalecimento dos municípios.

A criação desse órgão nacional é uma reivindicação antiga, da década de 1960, que Modesto e Mello (1960, p.7) já comentavam sobre a inexistência de um órgão ou agência do Governo Federal para exercer as funções de “um órgão nacional de planejamento ou mesmo de pesquisa e análise de dados para esse fim”.

Os autores ainda afirmam que, poucos eram os municípios brasileiros com alguma organização administrativa que incluía o urbanismo, nem mesmo esses poucos são satisfatórios em suas funções urbanísticas, por falta de pessoal qualificado, equipamentos e a falta, principalmente, de apoio político e administrativo para o cumprimento dos seus planos.

Como afirma Maricato (2006, p. 214), com a criação do órgão, veio a “ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades”, que desde a queda do regime militar não havia uma proposta política urbana que conseguisse ser implementada nos municípios.

Maricato (2006, p.215) apresenta como o Ministério das Cidades foi estruturado. Inicialmente foram criados três eixos: a moradia, o saneamento ambiental e o transporte e a mobilidade urbana. Posteriormente, devido à demanda da questão imobiliária e fundiária para o desenvolvimento urbano, criaram-se mais um eixo: o do planejamento territorial e regularização fundiária, formando, assim, as quatro secretarias do Ministério das Cidades: Habitação, Saneamento, Programas Urbanos e Transporte e Mobilidade.

Brasil (2004) e os boletins da Associação (2012) destacam um fator importante. Com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, período de retomada de investimentos no setor de prestação dos serviços de coleta e de tratamento de esgoto com a retomada dos investimentos no setor, mas que, mesmo com a participação do Ministério das Cidades, em 2003, deveria haver um maior engajamento das prefeituras.

O Ministério das Cidades é o responsável pelo desenvolvimento da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, que começou a ser elaborado em 2003 na 1ª conferência das Cidades, mas ainda não foi consolidada.

c) Conselho das Cidades

O conselho das Cidades, o ConCidades, foi criado como órgão deliberativo e consultivo com a finalidade de propor recomendações para a correta aplicação do Estatuto da Cidade, a sua inclusão é importante não só para relatar que este órgão faz parte dos avanços na gestão pública brasileira, como também é o responsável pelas resoluções estudadas nesta tese.

O ConCidades é o responsável pela construção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), que ainda não foi consolidada, mas já passou por um processo de conferências municipais em 3457 municípios do Brasil, resultando em uma Conferência Nacional, em 2003, onde se elegeu 71 titulares para o Conselho das Cidades e também se iniciou uma proposição dos princípios e das diretrizes da PNDU.

Conforme informação em Brasil (2004), o Conselho das Cidades foi o responsável pelas “propostas de políticas setoriais de habitação, saneamento, transporte e mobilidade urbana, trânsito, planejamento territorial e a PNDU”.

começaram a funcionar no início de 2004. O Conselho aprovou as propostas das políticas nacionais de habitação, saneamento ambiental, trânsito, mobilidade e transporte urbano. Aprovou ainda a Campanha Nacional pelos Planos Diretores Participativos e o Programa Nacional de Regularização Fundiária, entre outros assuntos (MARICATO, 2006).

A retomada da elaboração da PNDU foi um grande passo depois do golpe militar de 1964, que levou a cinco décadas de omissão na (re)estruturação das políticas urbanas para o desenvolvimento urbano no Brasil.

d) Campanha Nacional por Planos Diretores Participativos

Esse tema já foi citado anteriormente, mas, como avanço na gestão do solo no Brasil, foi fundamental para influenciar na pesquisa de planos diretores que tivessem os instrumentos da política urbana exequíveis.

A campanha “Plano Diretor Participativo – Cidade de Todos” foi criada em 2005, Figura 30, e o objetivo era alcançar 1.682 municípios com mais de 20 mil habitantes, ou integrantes de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou turísticas e inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional para elaborar seus planos diretores participativos e aprová-los até a data de 30 de junho de 2008, de acordo com o art. 50º, informação encontrada em Brasil (2001).



Figura 30-Logotipo da Campanha “Plano Diretor Participativo – Cidade de Todos”. Fonte: Midades.

Conforme relata Schvasrberg (2015), a *Rede de Avaliação* só foi constituída em 2008, devido a uma pressão dos movimentos sociais participantes do Conselho das Cidades junto ao Ministério das Cidades.

Nesse sentido uma parceria foi firmada entre o Ministério das Cidades em conjunto com o Conselho Nacional e o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), ligado à Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), e constituíram e implementaram a Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para a Implementação de Planos Diretores Participativos.

Dessa forma, o projeto constituiu uma rede de pesquisadores em todos os estados para avaliar 526 Planos Diretores dos 1.682 municípios obrigados a elaborarem o plano diretor participativo, de acordo com a obrigatoriedade estabelecida em Brasil (2001).

Além de “desenvolver Campanha Nacional de Sensibilização e Mobilização para a Elaboração, Atualização e Implementação de Planos Diretores Participativos”, foram elaborados também oficinas de capacitação em todo o país, manuais, cartilhas pelo Ministério das Cidades para apoio da construção do plano diretor participativo, conforme declarado em Brasil (2004b).

De acordo com o levantamento do Ministério das Cidades, dos 1.682 municípios com obrigatoriedade de elaboração dos Planos Diretores Participativos (PDP), somente 1.552 municípios foram pesquisados a respeito da elaboração dos PDPs, desse universo apenas 1.442 municípios foram considerados com informação, distribuídos por municípios/estado

conforme Tabela 8 e Gráfico 2, a seguir. Quanto aos 110 municípios, estes não foram relacionados por não apresentarem informação.

Tabela 8 - Situação dos Planos Diretores, segundo Pesquisa Ministério e CONFEA, 2007.

Faixa Populacional	PD até 10/10/1996 sem revisão		PD/Revisão aprovados		PD/Revisão em aprovação		PD/Revisão em desenvolvimento		Não está fazendo PD		Sem informação		Total de municípios pesquisados	
Até 20.000	3	1,6%	45	24,1%	35	18,7%	73	39,0%	24	12,8%	7	3,7%	187	12,0%
De 20.001 a 50.000	5	0,6%	331	37,6%	175	19,9%	247	28,0%	52	5,9%	71	8,1%	881	56,8%
De 50.001 a 100.000	5	1,8%	111	40,4%	69	25,1%	61	22,2%	11	4,0%	18	6,5%	275	17,7%
De 100.001 a 500.000	5	2,8%	68	37,8%	56	31,1%	38	21,1%	2	1,1%	11	6,1%	180	11,6%
Mais de 500.000	0	0,0%	7	24,1%	7	24,1%	8	27,6%	0	0,0%	3	10,3%	29	1,9%
Total Brasil	18	1,2%	562	36,2%	346	22,3%	427	27,5%	89	5,7%	110	7,1%	1552	100,0%

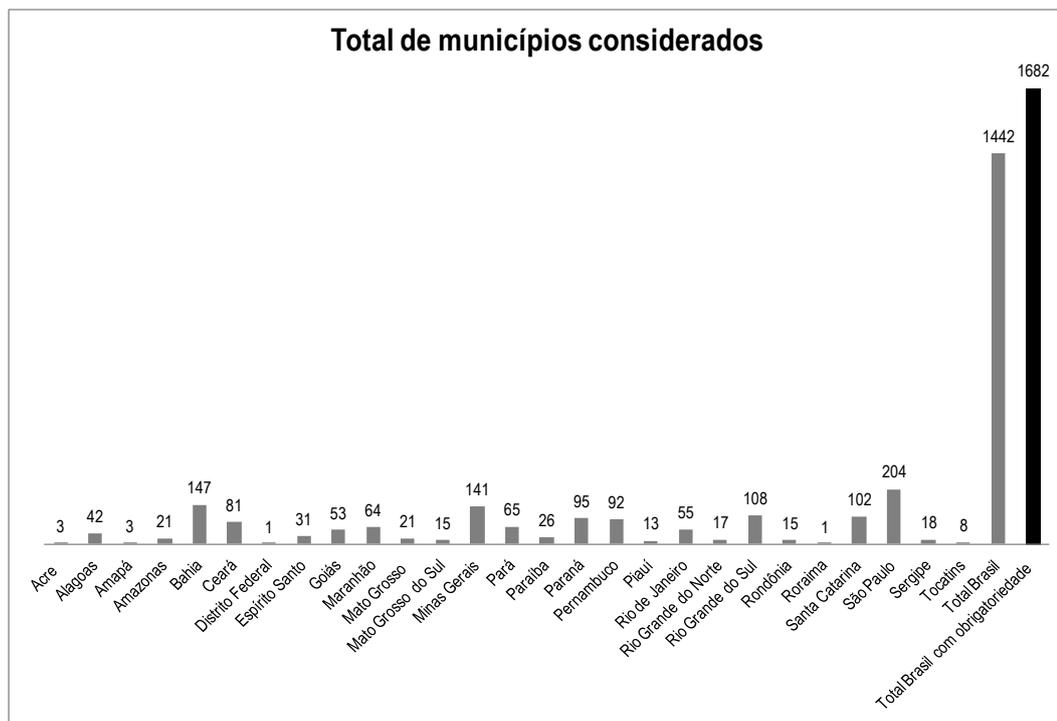


Gráfico 2 - Municípios considerados na pesquisa sobre o Plano Diretor Participativo (PDP).
Fonte: Ministério e CONFEA, 2007.

O Gráfico 2 representa todos os municípios obrigatórios a elaborar seu PDP, que tomaram iniciativa própria ou não, sendo que 92, 58% tomaram iniciativa própria, de acordo com a pesquisa realizada pelo MCidades e o CONFEA. Pode-se observar pelo Gráfico 2 que os estados com maior número de municípios apresentaram proporcionalmente o maior

número de PDPs elaborados até o final da pesquisa em 2007, tais como São Paulo, Minas Gerais e Bahia.

Esta pesquisa não foi sobre o fim da elaboração de planos diretores, mas, sim, entendendo-os como um primeiro passo, no processo de planejamento que deve ser contínuo.

Um novo decênio de elaboração/revisão dos planos diretores participativos recomeçou na década de 2010. Espera-se que a experiência do pós-estatuto da cidade apoie na realização da nova safra de planos diretores⁴⁹, mesmo que haja uma incorporação generalizada dos instrumentos previstos no EC, será mais um passo na tentativa de se melhorar a gestão municipal, mas que poderá ser suprida com a continuação da capacitação dos técnicos das prefeituras.

e) SNHIS/FNHIS

A inserção desse tema do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) refere-se à importância enquanto avanço da gestão do solo na tentativa de diminuir os problemas da gestão do solo já apresentados.

Nesse sentido, ao tratar da política habitacional no Brasil, vale ressaltar que ela vem sendo implementada e modificada pelo Poder Público desde 1946, com a Fundação Casa Popular, em 1964, com o Banco Nacional de Habitação, em 1994, com Habitar Brasil e Morar Municípios e ainda por iniciativa privada como o Programa de Arrendamento Residencial da Caixa (PAR) e a Carta de Crédito⁵⁰, ambos em 1995, conforme informação em Brasil (2004c).

Segundo explicado em Brasil (2004c), a problemática que envolve os programas habitacionais acima são os recursos para provimento da população.

⁴⁹ Expressão utilizada por Benny Schvarsberg em Schvarsberg (2006).

⁵⁰ Carta de crédito é “disponibilizar os recursos nas mãos daquele que vai comprar o imóvel e não nas mãos de quem vai vender. Ou seja, a Carta de Crédito passou a dar um poder de compra para o comprador da casa própria.”(SOUSA, 2006).

Com o marco jurídico, de 2001, o Estatuto da Cidade, uma nova possibilidade de fornecimento de moradia para a população, surgiu com instrumentos de aquisição de reserva fundiária e regularização fundiária para assentamentos irregulares, precários e provimento de moradias para a população.

No entanto, somente com a criação do Ministério das Cidades é que as questões da habitação retomaram com ímpeto as discussões envolvendo um conjunto de segmentos sociais até a implementação da Política Nacional da Habitação, em 2004.

De acordo informação encontrada em Brasil (2004c, p.29), a política Nacional da Habitação estabelece os principais instrumentos que são: o Sistema Nacional de Habitação (SNH), o Desenvolvimento Institucional, o Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação, e o Plano Nacional de Habitação.

O SNH estabelece todas as regras necessárias para implementação da política Nacional de Habitação e o Desenvolvimento institucional apresenta como se estrutura institucionalmente a política em todos os setores: públicos e privados.

Já o Sistema de informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação (SIMAHAB) é o instrumento que garante a base de dados, monitoramento, avaliação dos programas da Política Nacional de Habitação.

O Plano Nacional de Habitação estabelece “metas de médio e longo prazo; as linhas de financiamento; e os programas de provisão, urbanização e modernização da produção habitacional a serem implementados” a partir da demanda regional (BRASIL, 2004c).

O Sistema Nacional de Habitação (SNH) possui dois subsistemas: o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SHIS) e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM), que objetivam segregar as fontes de recursos para viabilizar o acesso à moradia digna, às diferentes demandas e perfil do déficit. (BRASIL, 2004c).

O objetivo principal do Subsistema de Habitação de Interesse Social (SHIS) é garantir que os recursos sejam destinados à população de baixa renda, disponibilizando:

[...] programas com créditos onerosos e subsidiados para ampliar o acesso da população de baixa renda a unidades habitacionais por meio da construção de novas unidades, produção de lotes urbanizados, promoção de melhorias e ampliações de domicílios existentes e a ocupação de unidades habitacionais vazias tem como principal objetivo garantir que os recursos públicos sejam destinados exclusivamente a subsidiar a população de mais baixa renda, na qual se concentra a maior parte do déficit habitacional brasileiro. (BRASIL, 2004c).

Para a realização dos programas do Sistema de Habitação de Interesse Social (SHIS), foi criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que centraliza e gerencia recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) para subsidiar os programas do SHIS.

O SHIS é constituído pelos seguintes fundos, onerosos ou não, como o FNHIS, o Fundo de Garantia sobre Tempo de Serviço (FGTS), o Fundo de Amparo do Trabalhador (FAT) e outros que podem ser aderidos ao SHIS.

Assim, em 2005, com a Lei Federal 11.124, foi instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e criou-se o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Dentre os principais objetivos do SNHIS estão a viabilização do acesso à terra urbanizada e habitação digna e sustentável para a população de menor renda, o subsídio para implementar o acesso à moradia, gerenciar a atuação das instituições e órgãos que tratam da habitação, centralizando todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social (BRASIL, 2005b).

Os recursos do FNHIS só poderão ser destinados aos programas de habitação de interesse social, podendo ser:

- I – aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II – produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III – urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

IV – implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
V – aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
VI – recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
VII – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. (BRASIL, 2005b, sic).

Ainda considera-se que será admitida a aquisição de terrenos para programas de Habitação de Interesse Social e que essas áreas devem submeter-se à política de desenvolvimento urbano. (BRASIL, 2005b).

Assim, o SNHIS e o FNHIS servirão para sustentar a demanda por habitação de interesse social, considerada a maior parcela da população que vive em situação de risco, em assentamentos irregulares, para prover essa parcela da população de moradia digna que é feito aos beneficiários do SNHIS, sendo o benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, podendo ser uso, aluguel, arrendamento ou qualquer outra forma de pagamento.

f) Parcelamento do solo e Regularização fundiária.

Abordaremos aqui o parcelamento do solo e a regularização fundiária devido aos recentes avanços na temática, com uma preocupação em atualizar uma lei que já estava defasada, que é a lei do parcelamento do solo de 1979 e a criação de outra, para um tema que há muito tempo necessitava de atenção, a regularização fundiária.

Nesse sentido, convém abordar sobre a política fundiária que, envolve o desafio do manejo, destinação e disponibilização de terras para políticas e programas, atividades e segmentos sociais, sendo regulada a partir de leis sobre parcelamento do solo e/ou para o parcelamento do solo, que vem sendo tratada desde 1937, com o Decreto-Lei nº 58, depois o

Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, o Decreto-Lei nº 271, de 1967, criação da Lei nº 6.766, de 1979 e as suas alterações até a criação do Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, que deverá tratar das novas regras para o parcelamento urbano.

Quanto à questão da regularização fundiária, ao nível federal, com as leis de 2009 e 2011, pode-se tratar de ocupações irregulares em áreas urbanas para fins de regularização.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº 12.424, de 2011, são complementares e “[...] visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana [...]”. (BRASIL, 2009).

A questão territorial, o parcelamento do solo ou loteamento do solo necessitam de novas regras, pois a lei em vigor apresenta lacunas e pontos de conflitos com outras leis, além de questões que merecem ter seu conteúdo aperfeiçoado,. Entre os principais problemas encontrados na Lei nº 6766/79, de Parcelamento do solo, talvez seja “a omissão na disciplina dos condomínios urbanísticos e da regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares em área urbana”. (CÂMARA, 2000).

O Projeto de Lei nº 3.057/2000 ainda tratará da regularização fundiária sustentável, mas, conforme comentam Gouvêa e Ribeiro (2007), o interessante da lei é como serão tratados os assentamentos de baixa renda diferentemente dos assentamentos de média e alta renda.

A ideia é interessante porque os parâmetros e os critérios possibilitam a regularização para a população de baixa renda. Ao mesmo tempo, diferencia a regularização fundiária para as classes média e alta, aplicando os critérios urbanísticos e ambientais do Título dos Novos Parcelamentos. (GOUVÊA e RIBEIRO, 2007).

Há expectativas com relação ao Projeto de Lei nº 3.057/2000, que ainda está em processo de tramitação e será um grande passo para as questões fundiárias, principalmente para condomínios de média e alta renda, já que, para a baixa renda, foi aprovada uma lei de

regularização fundiária, em 2009, e complementada em 2011, como já foi visto anteriormente. No entanto, quanto ao parcelamento do solo urbano, a aprovação da referida lei ainda tem mais expectativas para que sejam previstas as formas que devem ser desenvolvidos o parcelamento do solo para fins de condomínios horizontais.

Cabe salientar que, a revisão da Lei do Parcelamento do solo continua em tramitação, já são 15 anos, sendo sua tramitação mais morosa do que a tramitação do Estatuto da Cidade que durou 13 anos.

3.3. Desafios na gestão do solo no Brasil

As expectativas de melhores condições para o fortalecimento dos municípios, está nos desafios que a gestão do solo ainda tem a enfrentar, que a seguir serão apresentadas.

a) Implementação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários

Os avanços na área da política urbana somente ocorreram após a Constituição de 1988, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), e mais recentemente com a Lei de regularização fundiária Lei nº Lei nº 11.977/2009 e sua complementação com a Lei nº 12, 424/2011.

No entanto, o desafio é devido à aplicação desses instrumentos regulamentados que servem de referência para o poder público local. Contudo, há fatores de impedância nas prefeituras, como a situação de seus quadros de profissionais técnicos, muitas vezes não tem à disposição arquitetos e urbanistas e outros técnicos capazes de executar os instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários, conforme descrito por Schvarsberg (2011, p.24).

Nesse sentido, somente com a melhoria da qualificação e da disponibilidade dos quadros de profissionais técnicos das prefeituras se tornará possível a implementação dos

instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários para o efetivo desenvolvimento das cidades, organizando sua ocupação com a cobrança de impostos para aqueles que descumprem a função social da propriedade e da cidade, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade.

De outro lado, para a inclusão dos instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários na legislação local, ou seja, nos planos diretores municipais e leis específicas, e sua respectiva aplicação, há uma necessidade de interação entre os

[...] muitos interlocutores da Sociedade e do Estado, não mais como “clientes” ou freguesia a ser atendida, mas como agentes sociais para enfrentar esse quadro ambientalmente predatório e socialmente excludente e transformar as cidades na perspectiva da nova ordem urbanística, mais justa, solidária e humanista. (SCHVARSBERG, 2011, p.24).

O autor declara que, deve-se enfrentar um quadro ambientalmente predatório porque a expansão da cidade de forma desordenada traz problemas de todo tipo, como a destruição de matas nativas ou em áreas de proteção permanente para parcelamento do solo, apropriação de áreas de risco e ambientalmente frágeis por assentamentos urbanos ilegais, a impermeabilização do solo por asfaltamento e conseqüente sobrecarga dos serviços de drenagem pluvial devido à diminuição do *runoff*⁵¹ do solo etc.

É socialmente excludente por permitir o parcelamento do solo pelo Poder Público em áreas distantes, demandando por expansão da infraestrutura básica (asfaltamento, abastecimento de água e energia e esgotamento sanitário etc.) das cidades, olvidando-se dos espaços vazios ou desocupados em áreas onde já existem infraestruturas que poderiam ser utilizadas para habitação de interesse social, sem aumentar com gastos de infraestrutura básica e outros serviços urbanos, como o transporte público coletivo.

Esse quadro predatório e excludente é o maior desafio que deve ser amparado pelo Poder Público com uma gestão democrática da cidade, ampliando os direitos dos cidadãos.

⁵¹ Coeficiente de escoamento superficial.

b) Gestão democrática

Um grande desafio do planejamento urbano recente, pós-1988, é a inserção da participação da sociedade no processo de planejamento. Nesse sentido, serão tecidas aqui algumas considerações sobre essa gestão democrática.

A gestão democrática somente se efetivará com a “participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento” das decisões no processo do planejamento, a partir da aplicação dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

A instrumentalização dos municípios neste item, o da gestão democrática facilita a aceitação por parte da população para a consciência urbanística, o entender a cidade, principalmente, a partir de uma difusão e publicização mais intensa.

Alguns autores, como Mello (1928) e Modesto e Mello (1960), afirmam que, sem o apoio da população, da sociedade, é impossível que uma política urbana dê certo, somente por meio de propagandas e difusão massivas em jornais, revistas e todo tipo de folheto é que é possível o aceite da opinião pública, que criem a consciência urbanística e entendam todo o processo do planejamento urbano até sua execução.

Modesto e Mello (1960) afirmam ainda que, o trabalho no setor urbano carece, em suma, de aceitação por parte de todos aqueles setores, sendo essencial o apoio do público em geral, da Câmara de Vereadores e da própria administração municipal.

Os autores ainda afirmam que, os conselhos de planejamento e urbanismo, em outros países, notadamente nos EUA e na Alemanha, têm contribuído muito para familiarizar os cidadãos com a ideia de planejamento e trazer o seu apoio para a questão urbana.

Assim, ainda relatam que o mesmo sentimento é inexistente entre nós brasileiros, e que os raros órgãos dessa natureza, que já foram criados nas cidades brasileiras, geralmente não funcionam, embora neles costume figurar representantes das entidades locais, como a Escola de Engenharia ou de Arquitetura, o Conselho Regional de Arquitetura, a Associação comercial, a Federação das Indústrias e outras cujo interesse pelos problemas do planejamento urbano, num sentido ou noutro, é bem sensível.

Essa ‘sensibilidade’ é movida por interesses corporativos, reserva de mercado profissional, interesses comerciais e de negócios industriais para promover melhores condições de acumulação.

Se ao menos os instrumentos da gestão democrática da cidade forem implementados, já será um grande passo para a participação da sociedade, como os instrumentos estabelecidos no EC (Brasil, 2001) tais como:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; (BRASIL, 2001).

Sendo assim, destaca-se que, para a efetiva aceitação do público para que o planejamento urbano seja executado, da melhor forma possível, é preciso a participação massiva da sociedade, e que novos conselhos (de representantes de entidades, ONGs etc.) sejam implementados e também sirvam à sociedade ajudando-a a se informar e aproximar da questão urbana, do planejamento urbano.

Como se pode notar, depois do relato de vários autores, a condição de participação massiva ainda é uma ideia distante diante da falta de uma “mentalidade de planejamento” na cultura brasileira, parafraseando mais uma vez Modesto e Mello (1960).

c) Ampliação dos direitos urbanos de cidadania

Conforme estabelece a Constituição Federal de 1988, a cidadania é um dos fundamentos que constitui o Estado democrático de direito, da República Federativa do

Brasil. Nesse sentido, a Constituição ainda estabelece que, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes é papel do Poder Público Municipal. (BRASIL, 1988).

Em Brasil (2001) determina-se a garantia ao direito a cidades sustentáveis, e entende-se como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”.

Nesse sentido, é o plano diretor municipal que amplia o acesso à terra bem localizada produzindo moradias de interesse social por meio da inserção de instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários, como definido em Brasil (2001) e por Rolnik (2010), que são: as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Parcelamento, edificação e utilização, compulsórios (PEUC), IPTU progressivo no tempo, desapropriação com títulos da dívida pública e o consórcio imobiliário, dentre outros.

Rolnik (2010) ainda afirma existir outros tipos de instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários que possibilitam o acesso à terra bem localizada para produção habitacional para menor renda, como o Direito de Preempção, novos procedimentos para Desapropriação, Doação em Pagamento⁵² e a Concessão de Direito Real de Uso em terras públicas municipais e estaduais e da União.

A regulamentação dos instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários por lei e sua devida aplicação permite o acesso à terra e, por sua vez, a ampliação dos seus direitos, no qual o Poder Público induz a ocupação de terras já dotadas de infraestrutura, aumentando impostos de terrenos vazios, os chamados vazios urbanos, induzindo a utilização dessa terra a ser ocupada, podendo servir ao Poder Público de reserva fundiária para áreas verdes, de lazer e para projetos de habitação de interesse social para atender a demanda habitacional atual.

Para ampliar o direito à terra e à moradia de qualidade, bem localizada aos cidadãos, deve-se aplicar os instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários, definidos em Brasil (2001) e enfatizados por Rolnik (2010). Primeiramente, mapear áreas ociosas, vazios urbanos em áreas já consolidadas das cidades; posteriormente, demarcar que tipo de moradia e atendimento à população de menor renda, como na Figura 31, que apresenta três tipos de

⁵² Modo de extinção de uma obrigação, que ocorre com o pagamento de dívida mediante a entrega de um objeto diferente do combinado. Fonte: Costa, Augusto e Aquaroli (2007).

Zoneamento Especial de interesse Social (ZEIS), no município de Cariacica (ES), e a Figura 32, que apresenta o mapeamento de áreas vazias do município de Taboão da Serra (SP).

Na Figura 31 e na Figura 32, os mapas são necessários para determinação da produção de moradia de interesse social como direito urbano e, principalmente, acesso à moradia digna, bem localizada e com infraestrutura existente, o que diminui os custos para a municipalidade.

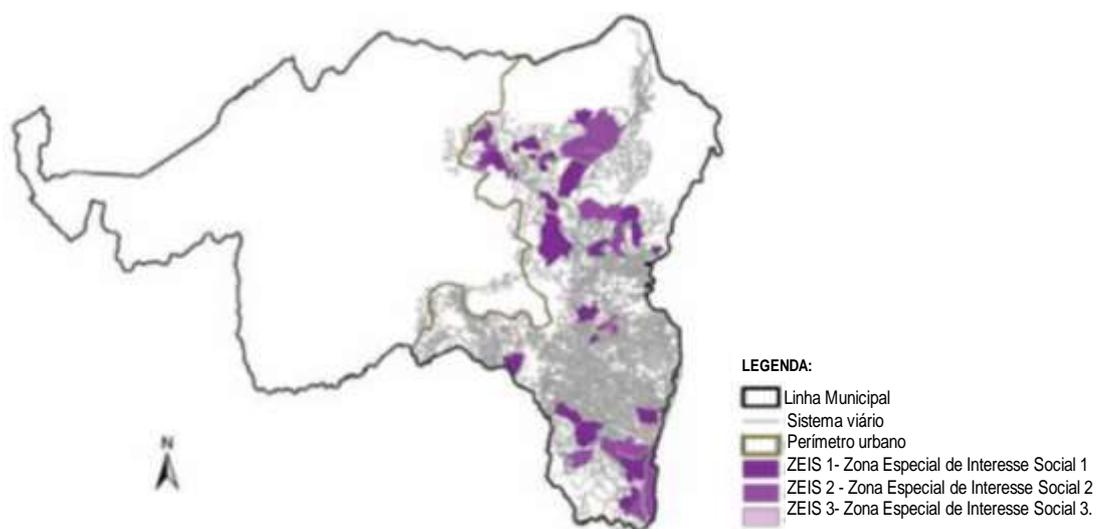


Figura 31- Mapa de ZEIS do município de Cariacica, ES. Fonte: Rolnik (2010).

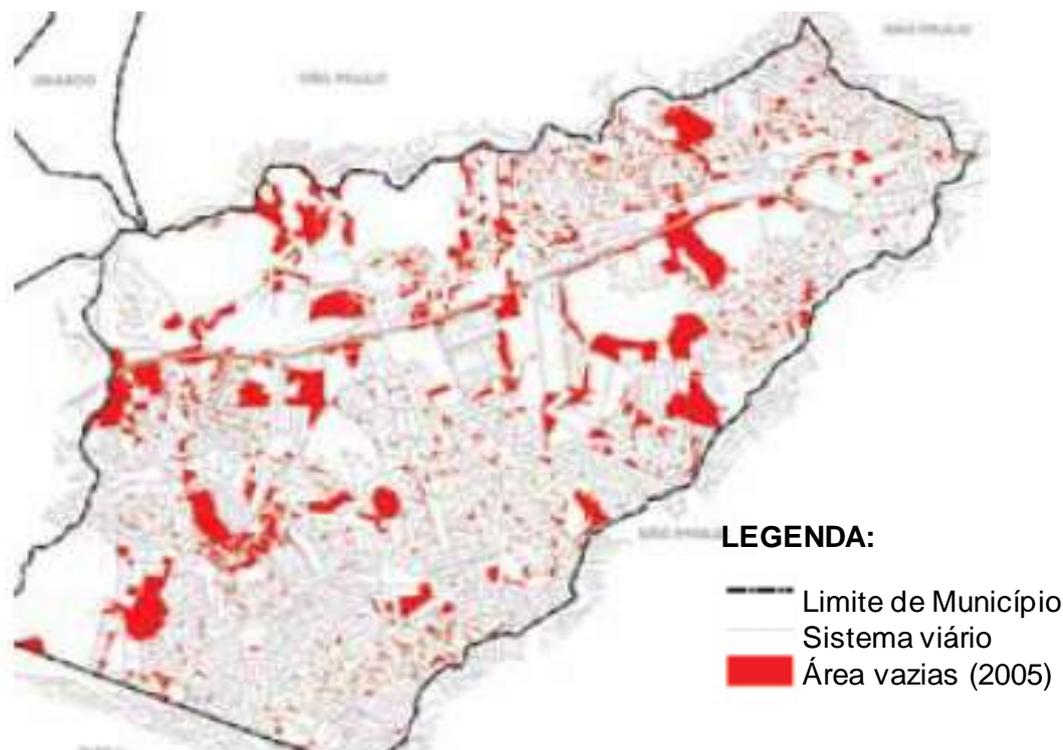


Figura 32- Mapa de áreas vazias do município de Taboão da Serra (SP). Fonte: Rolnik (2010).

Assim, a ampliação dos direitos urbanos a todo cidadão, com acesso à terra infraestruturada para novos parcelamentos, principalmente em áreas bem localizadas, com serviços urbanos básicos, como transporte público coletivo, saneamento básico, abastecimento de água e energia é de responsabilidade do Poder Público municipal a partir da regulamentação de instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários e sua devida aplicação, por meio de seus planos diretores municipais empregando a gestão democrática, tudo para atender às funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

d) PNDU

Como já comentado por diversas vezes, necessita-se da regulamentação dessa política e deve ser tratada aqui como um desafio, visto que ainda não foi objeto de regulamentação.

A Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) teve sua retomada na 1ª Conferência Nacional das Cidades, em 2003, na qual, depois de vários debates onde foram definidos princípios, diretrizes e objetivos para uma política nacional urbana, integraram todas as políticas setoriais para um fim comum, o desenvolvimento urbano

Conforme descreve Schvarsberg (2011, p.28), a política urbana não pode ser vista como um somatório de políticas setoriais, como da habitação, do saneamento ambiental e transporte, do meio ambiente, e do planejamento urbano, que também é visto como uma política setorial.

Nesse sentido, a PNDU deve ser uma política integrada que visa o desenvolvimento urbano a partir de direitos urbanos de todo cidadão, assim, em Brasil (2004) é afirmado que,

O desenvolvimento urbano, entendido como afirmação do direito à cidade para todos e como uma das molas mestres de um novo modelo de desenvolvimento, não será viável enquanto a propriedade fundiária e imobiliária continuar capturando, via preços de um mercado altamente especulativo, os ganhos resultantes do investimento público e do processo de urbanização. (BRASIL, 2004).

Na 1ª Conferência Nacional das Cidades foram definidos os princípios, as diretrizes e os objetivos da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, respectivamente, e de forma geral, o direito à cidade, as diretrizes das políticas setoriais nacionais, e visando a minimização dos problemas urbanos existentes.

Nesse sentido, em Brasil (2004) são apresentados os princípios da PNDU, como o Direito à cidade (inclui a Moradia digna⁵³), o Saneamento ambiental público, o Transporte público eficiente e sustentável, dessa forma se cumpre a função social da cidade e da propriedade, de acordo com a gestão democrática das cidades e seu controle social, incluindo a sociedade e reduzindo as desigualdades, com sustentabilidade financeira e socioambiental, e combatendo a discriminação de grupos sociais e étnico-raciais, a segregação urbana.

⁵³ A moradia digna aqui descrita é relatada por Ronilk(2011), relatora da ONU, como a moradia adequada, se baseando nos pactos internacionais, e não se referindo simplesmente como um teto para as pessoas, mas todos os elementos que envolvem a moradia, como físicos e econômicos.

Esses princípios são condizentes com as diretrizes da PNDU: as políticas nacionais, a política urbana, social e de desenvolvimento, a estrutura institucional, a participação social, as políticas de desenvolvimento e capacitação técnico-institucional, a diversidade urbana, regional e cultural, as políticas abrangentes e massivas e as redes de cidades mais equilibradas.

Os princípios também são importantes para estabelecer os objetivos da PNDU, estipulados em Brasil (2004), como a redução do déficit habitacional produzindo moradias dignas e melhor localizadas, com acesso universal ao saneamento ambiental, a gestão integrada e sustentável da política de saneamento, a mobilidade urbana com segurança, qualidade ambiental urbana, o planejamento e gestão territorial, a diversificação de agentes promotores e financeiros, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários do Estatuto da Cidade, a Democratização do acesso à informação para que crie a consciência urbana na população, e geração de emprego, trabalho e renda, tudo em prol do desenvolvimento urbano para todos e não somente para alguns.

Nesse sentido, tanto os princípios, as diretrizes e os objetivos da PNDU são interligados e importantes para, principalmente, os objetivos serem desenvolvidos, uma vez que, para seu desenvolvimento, são necessários à aplicação do Estatuto da Cidade (de seus instrumentos urbanísticos jurídicos e tributários) e de uma política fundiária para a inclusão da população de menor renda, ou seja, a regularização fundiária e a produção de moradia bem localizada e com infraestrutura para interesse social, como descrito em Brasil (2004).

A PNDU deve ter um papel integrador de todas as políticas setoriais para um pleno desenvolvimento urbano, agregar e dialogar com outras políticas nacionais, como a Política Nacional de Ordenamento Territorial, para diminuir as desigualdades regionais para Redes de cidades mais equilibradas, assim como a Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR) e a Política Nacional de Meio Ambiente.

No entanto, ela é hoje uma grande lacuna da política urbana brasileira, pois essa política nacional ainda não foi consolidada, devendo se concretizar o quanto antes.

e) Lei de Assistência Técnica

E por fim, como um último desafio também importante é a Lei de Assistência Técnica, que pelo seu papel de interesse social se torna relevante.

Com a regulamentação da Lei nº 11.888/2008, busca-se assegurar às famílias de menor renda, de até três salários mínimos, sejam moradores de áreas rurais ou urbanas, o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

Nesse sentido, deve dar à produção de habitação de interesse social mais qualidade arquitetônica e urbanística, visto que a produção para habitação de interesse social acontecia de forma de autogestão sem a participação de profissionais técnicos na área da arquitetura e urbanismo.

Em Brasil (2008) é estabelecido que, além de garantir o direito à moradia, o objetivo da assistência técnica gratuita é “otimizar, qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno [...]” além de evitar a ocupação de áreas de risco e/ou evitar a ocupação de áreas ambientalmente frágeis, de preservação ambiental e ocupar de forma legal o parcelamento em conformidade com a legislação urbana e, assim, registrar toda edificação, em construção, reforma ou ampliação junto aos órgãos públicos.

O financiamento para a AT será efetivada por meio de apoio da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para garantir a gratuidade do serviço arquitetônico, urbanístico e de engenharia, conforme estabelecido em Brasil (2008).

Nesse sentido, os serviços de assistência técnica deverão ocorrer por meio de convênio ou contrato com os órgãos públicos e poderão ser desenvolvidos por servidores públicos, integrantes de ONG's, profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia, programas de extensão universitária como escritórios-modelos e profissionais autônomos que sejam credenciados, selecionados e contratados pelos órgãos públicos, da União, Estado, Distrito Federal ou município.

A publicação de apoio à AT aqui referida foi desenvolvida pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, departamento do Rio Grande do Sul, esclarecendo a Lei nº 11.888/2008 com a

correlação com outras políticas e leis para apoiar os profissionais da AT na produção da habitação de interesse social, conforme descrito em Instituto (2010).

Os serviços de AT terão que cumprir todas as exigências de direito à cidade de acordo com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), por isso também a necessidade da regulamentação da PNDU, como um direito à cidade, apresentando moradia digna de boa qualidade e bem localizada.

Vale também lembrar que, embora esta lei exista desde 2008, pouco ou quase nada de prática ocorreu nos municípios, talvez pelo desconhecimento da lei, ou pelo pouco interesse dos profissionais da área.

Considerações parciais

A gestão do solo no Brasil apresenta grandes problemas como o emprego de um modelo de urbanização disperso e desigual, uma rede de cidades fragmentada com dificuldades de comunicação e acesso, precariedade do sistema de transporte público urbano em todas as cidades.

A dificuldade de promover o saneamento básico em todas as cidades, desde cidades mais distantes até as cidades de regiões metropolitanas, os centros degradados inseridos em uma malha urbana com infraestrutura básica, as pessoas de menor renda em periferias precárias e loteamentos horizontais novos em grande número, também sem infraestrutura e baixa urbanidade, dificultam o desenvolvimento urbano.

A gestão do solo no país passou por alguns avanços desde a Constituição de 1988 e continua até a atualidade desenvolvendo leis, políticas e programas para o desenvolvimento urbano, como, o Estatuto da Cidade, a criação de um órgão específico que trate das questões urbanas – o Ministério das Cidades, além da campanha para elaboração de planos diretores participativos, a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Além das políticas setoriais de saneamento ambiental e de mobilidade urbana sustentável que foram desenvolvidas e as novas regras de

parcelamento do solo e da regularização fundiária para fins de interesse social, como também a criação dos Programas governamentais que apoiam o crescimento do país, como o PAC e o PAC2 com investimentos em vários setores.

No entanto, para que a gestão do solo no Brasil avance mais, alguns desafios devem ser enfrentados, como a regulamentação de leis e sua devida aplicação, do emprego da gestão democrática com um planejamento urbano participativo e, conseqüentemente, ampliação dos direitos urbanos, o direito às cidades sustentáveis estabelecidas pelas propostas para a PNDU, e o direito a uma moradia digna confortável e bem localizada, por meio da aplicação da Lei de Assistência Técnica para pessoas de menor renda.

Assim, em matéria de política urbana, o Brasil tem ainda um longo caminho a percorrer, retirar entraves para o pleno desenvolvimento urbano, como os objetivos estabelecidos pelas diretrizes da PNDU e, principalmente, implementar a função social da propriedade, o núcleo da reforma urbana.

4. O Planejamento no Distrito Federal

A primeira Constituição Republicana do Brasil, de 1891, em seu art. 3º decretou que uma zona de 14.000 Km² seria oportunamente demarcada no Planalto Central da República, pertencente à União para a futura Capital Federal, seriam então as primeiras linhas descritas para um planejamento de uma Capital, na qual essa mudança deveu-se, de acordo com POUSO (1990), a alguns fatores relevantes para tal mudança da Capital:

- Maior Segurança física para os membros dos poderes da República;
- Desvinculação dos problemas locais do Rio de Janeiro dos verdadeiros problemas nacionais;
- Reordenação dos Fluxos migratórios;
- Aproximação física das Capitais Estaduais ao Centro de Decisões do País, e
- Promoção indistinta do desenvolvimento do Brasil. (POUSO, 1990).

A mudança era necessária para os fatores acima expostos e para atender a três aspectos em que Brasília significaria para o cenário nacional: a integração, o desenvolvimento e a modernização nacional.

E em 1893, o quadrilátero de área 14.400Km² do Planalto Central foi demarcado pela Comissão Cruls para a implantação da Nova Capital. Em 1953, o Plano Belcher escolheu o sítio físico para a implantação do Distrito Federal, com uma área de 5.783Km². Em 1956, Juscelino Kubitschek, o então presidente, com a promessa da interiorização da Capital, constrói Brasília, por meio da NOVACAP, Companhia Urbanizadora da Nova Capital, do convênio com o Estado de Goiás, de acordo com o PEOT,

[...] pela Lei Nº 2.874, DE 19/9/56, a NOVACAP foi autorizada a firmar convênio com o Estado de Goiás, visando a desapropriação dos imóveis situados dentro da área do novo Distrito Federal, do seu posterior desmembramento do Território do ESTADO E Incorporação ao domínio da União (Art. 2º). (PEOT, 1978).

Com esse Convênio com o Estado de Goiás, a área do novo Distrito Federal abrange: as terras doadas pelo Estado de Goiás, terras desapropriadas pelo Estado de Goiás e também as desapropriadas pela NOVACAP, além das terras de domínio particular, conforme mostra a Figura 33.

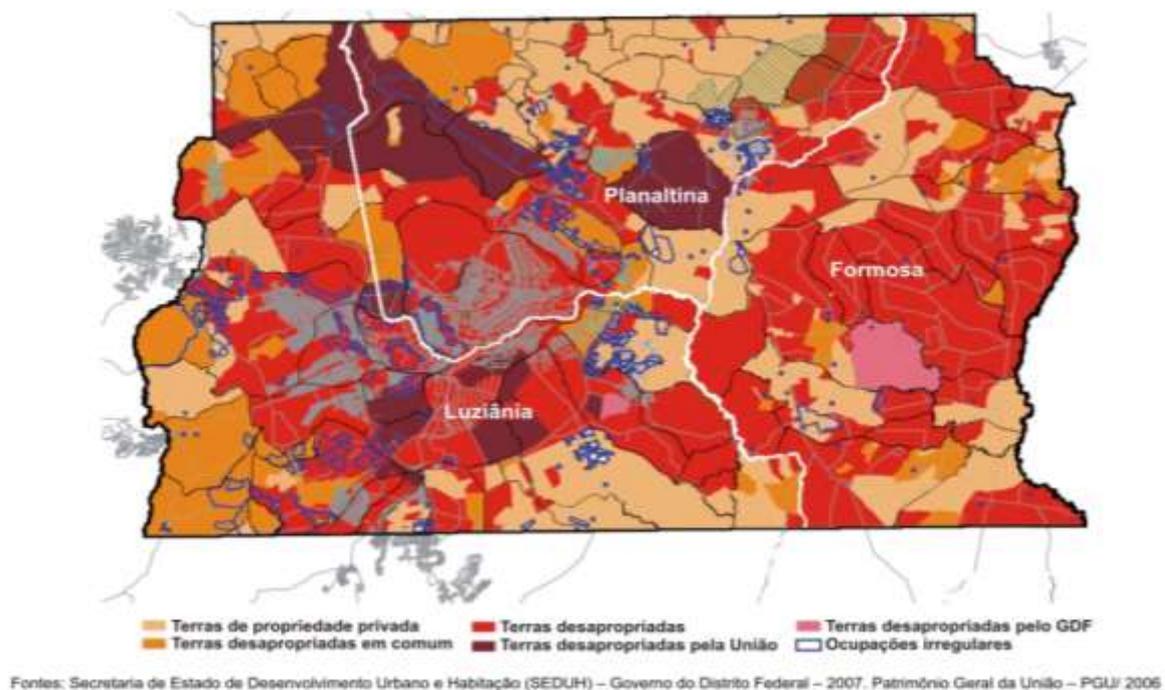


Figura 33 - Terras desapropriadas para conformação do novo Distrito Federal. Fonte: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação- GDF.2007.

Essas terras desapropriadas foram desmembradas de municípios goianos de Luziânia, Planaltina e Formosa. E após a Lei nº 5.861, de 12/12/72, as terras incorporadas ao DF passam ao domínio e controle da TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília. Atualmente o Distrito Federal possui uma área calculada hoje em 246.711Km².

Com a construção de Brasília, pessoas de diversas áreas do país migram para a Nova Capital, e antes mesmo do Plano Piloto de Brasília ser ocupado, vários aglomerados humanos se estabelecem, sendo o princípio de uma futura expansão espacial.

Com a expansão que ocorre pela migração interna no Brasil, diversos aglomerados se tornam Cidades Satélites, diversos problemas surgem e há então uma necessidade de se

resolver problemas, surgem os primeiros planos com o intuito de planejar a ocupação do Distrito Federal.

[...] a distância entre o Plano Piloto e as cidades-satélites não pode ser medida em quilômetros. É de sua ordem. A concepção de seu plano urbanístico estrutura um espaço social próximo de padrões de um apartheid tupiniquim. O tão decantado planejamento urbano de Brasília não impediu que seu espaço entrasse na lógica da segregação social. [...] O crescimento populacional explodiu, as forças políticas organizaram-se, as eleições locais tomaram corpo, as propostas para o espaço urbano começaram a vivenciar embates cotidianos. Não é mais o projeto original a única proposta na mesa. Brasília não é terra de ninguém. Para percebê-la, é necessário vivê-la. (STEINBERGER, 1999, p.25).

A referida autora faz um comentário sobre a possibilidade de se vislumbrar que o DF poderia ter previsto o "transbordamento do crescimento do DF para os seus limites, pois com a formação de Brasília, a vinda de trabalhadores migrantes já apresentava características do que poderia ser seu futuro".

De acordo com Steinberger (1999), o surgimento de novas cidades sem critérios com o único objetivo de tornar a implantação da nova capital no Planalto Central é um fato irreversível. Assim, na inauguração de Brasília havia um aglomerado urbano formado pelo Plano Piloto e mais nove cidades, criadas ou por iniciativa do Estado ou por pressão de reivindicações dos trabalhadores migrantes. São elas: Planaltina, Brazlândia, Luziânia, Cidade Livre, Candangolândia, Taguatinga e Cruzeiro (resultado da mobilização dos trabalhadores), Gama e Sobradinho, criados por decisão do Estado.

Entre 1974 e 1987 houve uma preocupação com o ordenamento do território, vários planos foram desenvolvidos para o território do DF, já com a preocupação com o entorno de Brasília, onde a ocupação do território era feita por precários loteamentos dos municípios vizinhos, como Luziânia, Santo Antônio do Descoberto e Planaltina de Goiás.

Steinberger (1999) coloca que, em 1988, o DF foi marcado pela consolidação do aglomerado urbano de Brasília, e havia uma preocupação do GDF em tentar reverter o crescimento populacional, que ultrapassava o quadrilátero para dentro dos limites do DF.

Nesse momento, as ofertas de lotes, por meio de programa de lotes semi-urbanizados, geraram a criação de novas cidades, como: Santa Maria, Riacho Fundo, Recanto das Emas e São Sebastião, com um expressivo crescimento demográfico entre 1991 e 1996.

Essas cidades ajudaram a mudar o território do DF, tornando-o um espaço urbano regularizado, que passou de 23 mil ha para 40mil ha, entre 1977 e 1991, com 70% de acréscimo. Em 1992, o Plano Diretor de Ordenamento tem destaque no planejamento urbano. Mas nesse período ainda há uma proliferação de loteamentos clandestinos, assim como o aparecimento de cidades ilegais com o parcelamento privado da terra. (STEINBERGER, 1999, p.28-30).

Assim, dá-se o início do planejamento de ocupação do solo do Distrito Federal em 1978, com o Decreto nº 4.049, de 10 de janeiro de 1978, documento intitulado de PEOT- DF, Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal. (ver Quadro 7).

Em fevereiro de 1985, uma proposta de zoneamento para usos e ocupações do solo para uma melhor organização espacial do território também é elaborada, vindo a se chamar de POT, Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal.

E em abril de 1986 é elaborado o POUISO, Plano de Ocupação e Uso do Solo do Distrito Federal, que seria o instrumento normativo do macrozoneamento, que visa o controle do uso e da ocupação do solo do Distrito Federal.

A partir de 1992, o Distrito Federal conta com o PDOT, Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, com o objetivo de cumprir a função social, criando um sistema de planejamento urbano e territorial.

O planejamento no Distrito Federal segue por atualizações do PDOT, nos anos de 1997, 2009 e 2012, o mais recente com algumas mudanças estruturais no sistema de planejamento do DF. A seguir, um quadro resumo (Quadro 7) com a periodização sobre os planos elaborados para o Distrito Federal, apresentando seus instrumentos para o uso e a ocupação do solo.

Quadro 7 - Resumo dos planos para o Planejamento urbano do Distrito Federal.

Década	Ano	CF	EC	MP	PEOT	POT	POUSO	PDOT	PDL						PPCUB*	LUOS*	PDL*
									CEI	CAN	GUA	SAM	SOB	TAG			
1970	1977				■												
1980	1985					■											
	1986						■										
	1988																
1990	1992							■									
	1997							■				■					
	1998								■				■				
2000	2000							■									
	2001	■	■	■								■					
	2006									■				■			
	2007																
	2008																
	2009							■									
2010*	2011														■	■	■
	2012							■							■	■	■

Fonte: Elaborado por Luana Kallas. 2010. A década de 2010 retomou os trabalhos sobre o PPCUB e elaboração das leis subordinadas ao PDOT (2009 e 2012). *PPCUB e LUOS - Leis ainda em processo de aprovação e os novos PDL (Plano de Desenvolvimento Local) ainda será elaborado.

4.1. Os planos das décadas de 1970 e 1980: PEOT, POT e POUZO

Neste tópico serão descritos os itens referentes ao planejamento urbano do Distrito Federal sobre o uso e a ocupação do solo que interfere diretamente no desenho urbano das cidades e na formação da paisagem, que determinam as tipologias construtivas nas cidades.

Dessa forma, serão feitas análises a partir dos Planos desenvolvidos no período de 1970 e 1980, o PEOT (1978), o POT (1985) e o POUZO (1986) em busca de como foram tratados o tema dos coeficientes e instrumentos de outorga.

4.1.1. PEOT – Plano Estrutural de Organização Territorial do DF

Neste sentido, o PEOT, o Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal, regulamentado por meio do Decreto 4.049, de 10 de janeiro de 1978, 1º documento que regulamenta o planejamento urbano do DF.

No PEOT (1978), o item processo de desenho urbano passa por três etapas, na primeira etapa é lançada uma “estrutura básica do assentamento”, ou seja, um primeiro desenho contendo um esboço do sistema viário e delimitação das zonas de atividades. Na segunda etapa, há um detalhamento de cada zona com “vias de distribuição e acesso e formulação de esquema volumétrico da área com especificação preliminar da tipologia predial a ser adotada (habitações e edifícios com 1,2 ou mais pavimento e tal ou qual conformação)”. Já na terceira etapa, chega-se ao projeto arquitetônico, com elementos necessários para execução do planejado.

O PEOT se insere no Sistema de Planejamento do Governo do Distrito Federal e cria um Sistema Normativo para o uso do solo, onde reformula e adapta a legislação até então em vigor.

O Sistema Normativo do Uso do Solo, o item mais importante para esta pesquisa no PEOT, é um modelo de normatização técnica com previsão de atender as particularidades do processo de ocupação e uso do solo do DF, que envolve aspectos, tais como, físico-

geográficos, socioeconômicos e político-institucionais para garantir a promoção, a orientação, a correção e o controle desse processo.

Para implementação desse Sistema, a metodologia adotada pelo PEOT, se faz necessária a elaboração de Planos de Ação: os de Ação Setorial e os de Ação Local.

Os Planos de Ação Setorial subdividem-se em seis: Assentamentos Agrícolas, Assentamentos Industriais, Assentamentos de Serviços, Lazer, Saneamento e Transporte. Esses planos de Ação Setorial tendem a se desenvolver por meio de diagnósticos para estabelecimento entre outros, das localizações para sua ocupação e uso do solo.

Já os Planos de Ação Local subdividem-se apenas em dois: os Novos Assentamentos e o Remanejamento dos Núcleos Atuais. Ambos com complexidade maior, pois dependem basicamente de uma extensão territorial maior para atender a demanda.

Nos Planos de Ação que o PEOT (1978) engloba não se determina a tipologia predial de nenhuma estrutura espacial de uso e ocupação do solo, ficando a cargo de uma lei específica determinar tais critérios de uso e ocupação do solo.

O PEOT (1978) apenas indicou, de forma geral, como definir “grandes manchas, parcelas do território passíveis de ocupação, frente às necessidades da população a ser alocada”. Sendo assim, o PEOT não se propôs a definir áreas a serem ocupadas por novas parcelas urbanas e nem definir normas que detalhem o desenho dessas áreas, deixando essa incumbência aos projetos específicos. Esse plano ainda estabelece de forma genérica áreas destinadas a habitações, comércio local, lazer e alguns equipamentos e sistemas de áreas verde e viário internos, deixando à necessidade do momento, o acréscimo das áreas de comércio e serviços centrais, ao sistema viário arterial, lazer em escala urbana.

Depois de uma leitura de todo o PEOT, não foi identificado se houve uma preocupação em estabelecer coeficientes de aproveitamento para as zonas urbanas, como também não foi identificado instrumentos de Outorga.

4.1.2. POT – DF (Plano de Ordenamento Territorial do DF) e POUSO (Plano de Uso e Ocupação do solo do Distrito Federal)

Este Plano propõe um zoneamento para os usos e as ocupações do solo e pretende contribuir para uma melhor organização espacial do território do Distrito Federal. O POT é o documento que gerou o POUSO (Plano de Ocupação e Uso do Solo do Distrito Federal).

Assim, o POUSO (1986) é o POT regulamentado. Sendo que o POT (1985) não virou lei e havia a necessidade de se legislar a respeito das normas de uso e ocupação do solo, então, em 1986, o POUSO foi regulamentado com o texto do POT. Dessa forma, citaremos sempre o POUSO (1986), pois foi de fato o único documento regulamentado.

No POUSO (1986) são relatados alguns problemas que são citados de forma prioritária, entre eles está a necessidade de consolidar propostas do PEOT (1978) e melhoria na articulação de agentes e instituições públicas para atuarem e colaborarem no processo de organização do espaço urbano no DF e que somente seria alcançado quando constituíssem um Sistema de Planejamento para o DF.

Para resolver esses problemas, no POUSO (1986) propõe-se também uma norma de organização urbanística e zoneamento do território do DF, a partir de cinco grandes categorias de utilização do solo (urbano e rural), são elas: as zonas urbanas, as zonas de urbanização prioritária, zonas de ocupação restrita, zonas de interesse ambiental e as zonas rurais.

As zonas urbanas são as áreas já ocupadas; as zonas de urbanização prioritária são os espaços que o PEOT (1978) já havia estabelecido como áreas de expansão; as zonas de ocupação restrita são áreas de preocupação territorial, pois são áreas ainda não desapropriadas, com áreas de ocupação irregular. As zonas de interesse ambiental são os parques e as áreas de Interesse ecológico e ambiental. As zonas rurais são as demais áreas com tendências agropecuárias.

Essas zonas acima listadas no POUSO (1986) são uma complementação do macrozoneamento estabelecido no PEOT (1978). Há uma tentativa de enfocar o zoneamento como um instrumento de controle flexível, ou seja, não rígido. Isso com o intuito de que esse instrumento possa “acompanhar a dinâmica, transformação e mudança” nas cidades. Nesse

sentido, o zoneamento se coloca como um instrumento importante para seguir as transformações urbanísticas.

O POUISO (1986) coloca que “O objetivo de um zoneamento é o de organizar os usos e ocupações do território afim de otimizar a qualidade de vida das populações envolvidas com o mesmo”. Esse objetivo é estabelecido de forma que atenda aos interesses comuns da população, distribuindo ordenadamente os usos e as ocupações com uma organização mais eficiente de forma a potencializar os interesses da população.

Com os objetivos específicos para organização ou ordenamento territorial do DF, o POUISO (1986) vem consolidar o PEOT (1978) em dois níveis, reafirmando as áreas de expansão urbana já assinaladas no PEOT e o zoneamento do resto do território do DF, já iniciado no PEOT. E também, organizar os agentes planejadores e fiscalizadores dos usos e das ocupações do solo do território, na tentativa de controlar e acompanhar os processos de transformação das cidades.

Em POUISO (1986) afirma-se que “O âmago do planejamento territorial é a alocação do solo entre vários usos e a provisão de infraestrutura para os diferentes locais”. Dessa forma, houve uma preocupação em evitar o excesso de estocagem do solo ocioso, pois em um futuro haveria pressão sobre essas terras, ou seja, por utilizar essas terras.

A seguir uma transcrição sobre os critérios para delimitação das zonas no POUISO (1986), que primeiramente tenta esclarecer o que o zoneamento é e o que foi empregado para fins de planejamento no DF:

Dos critérios para a Delimitação das zonas

A elaboração do plano de zoneamento é uma decorrência da lógica do processo de implementação do PEOT e o corresponde a uma necessidade de planejamento e desenvolvimento e controle do uso do solo no DF.

Fundamentalmente, o conceito de zoneamento emana e tem raízes na tradição do planejamento, em uso tanto no Brasil quanto no exterior. O zoneamento pode ser entendido de várias formas. Uma delas, a divisão de um território em distritos, áreas ou zonas com base em critérios de urbanização de cada um deles. Os critérios, acima referidos, são relacionados com a altura ou volumetria das edificações, com áreas dos lotes a serem ocupados, com o tamanho das áreas abertas, com a densidade populacional, e com o uso das edificações para os diversos propósitos e atividades urbanas. Em outros casos, o zoneamento diz respeito somente a uma área restrita de um território que fica dividido, de acordo com um Plano (Diretor), em zonas, cujo uso, índices de aproveitamento, altura máxima dos prédios, e graus de ocupação dos

lotes são definidos em lei. O zoneamento pode ser entendido como sendo a divisão do território em zonas de uso predominante para as quais se determina tipo e intensidade de uso do solo.

No caso presente, o conceito de zoneamento utilizado deve ser entendido como um instrumento de organização ou ordenação territorial, que deverá orientar em grades linhas a localização espacial das atividades e das populações. Neste sentido, o zoneamento compatibiliza os vários setores de atividades dos assentamentos ao mesmo tempo em que viabiliza e ordena sua ocupação tendo em vista atingir-se determinados estágios futuros de organização do uso do solo territorial. Estes estágios constituem os objetivos do planejamento, os quais deverão ser explicitados em seus fundamentos. (POT,1985, volume I, parte I, pg. 24-25, grifo nosso; POUZO, 1986).

A proposta desta norma é a constituição do instrumento jurídico relativo à organização territorial e as normas de zoneamento subordinadas a esta norma, o Plano de Uso e a Ocupação do Solo do Distrito Federal.

Em suma, o PEOT reafirma a determinação de nortear o crescimento do DF de forma a orientar a ocupação territorial (um plano como esse foi referido por Lúcio Costa, no relatório do Plano Piloto para Nova Capital apud POT, 1985, p. 18) e o POT, que foi regulamentado como o POUZO, é entendido como uma extensão do PEOT, de uma proposta de zoneamento dotando o GDF com um Sistema de Planejamento para todo o seu território e não só para Brasília.

E na década de 1980, o Distrito Federal, passa a eleger governador e seus deputados devido:

A autonomia política do DF, iniciada no biênio 1985/1986, com a eleição de deputados e senadores, e ampliada em 1988, pela nova Constituição, que criou um Poder Executivo e Legislativo independentes, conferiu à população o direito de eleger o governador e os deputados distritais, mas também “passou a sugerir que Brasília estará obrigada a buscar fontes de receita própria para diminuir o grau de dependência em relação ao orçamento federal” (STEINBERGER, 1999, p.27).

E com a nova configuração política e econômica do DF, houve a necessidade de se estipular seu crescimento, econômico, financeiro, ficando a cargo do DF a elaboração do Plano Diretor e estipular entre outras leis para ordenar o desenvolvimento do território do Distrito Federal.

Depois de uma leitura de todo o POT/POUSO não foi identificado se houve uma preocupação em estabelecer coeficientes de aproveitamento para as zonas urbanas, como também não foi identificado instrumentos de Outorga.

4.2. Os planos e as Leis pós-1990: a Lei Orgânica, os Decretos e o PDOT

Nesse subcapítulo serão abordadas as normativas urbanísticas pós-1990, devido à nova condição do Distrito Federal, que passou de um Estado, onde seu governante era um intendente, e passa a ter um governante eleito, que passa a ter uma Câmara Legislativa e a Lei Orgânica do Distrito Federal, sendo necessária formulação de leis urbanísticas para o ordenamento e desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

A seguir, uma cronologia da Legislação sobre as outorgas no Distrito Federal. É interessante notar que, é somente em 1992 que as outorgas aparecem regulamentadas, primeiramente no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT/DF).

Vale ressaltar aqui que, sempre houve um interesse do GDF em densificar algumas cidades do DF, norteando o crescimento das cidades, como pudemos ver nos planos anteriores à 1990.

A partir do PDOT/ DF de 1992, as outorgas começaram a ser implementadas com o intuito de enfatizar a indução ao crescimento em algumas cidades, por meio da densificação e utilizando, por exemplo, a ODIR para um adensamento.

Como poderemos ver a seguir, o Quadro 8 apresenta todas as leis que envolvem a ODIR, uma cronologia da legislação sobre as outorgas no DF.

Data	Instrumento	Ementa/comentários
18/11/1992	Lei nº 353 PDOT/DF	Aprova o PDOT do DF, institui o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do DF e dá outras providências – cita os instrumentos das outorgas que poderão ser acionados pelo Sisplan para a execução da política urbana.
8/6/1993	LODF	A LODF prevê a aplicação da Odir e da ONALT no seu Artigo 137, § 2º, inciso VI, alíneas "b" e "c".
14/1/1996	Lei nº 1.170	Institui o instrumento jurídico da Odir no DF.
28/1/1997	LC nº 17 PDOT/DF Revoga a Lei nº 353	Aprova o PDOT. Define que a Odir e a ONALT sejam preferencialmente utilizadas em Zonas Urbanas de Dinamização e em Zonas Urbanas de Consolidação e que os PDLs ou leis específicas regulamentem a sua aplicação.
30/12/1997	LC nº 56	Dispõe sobre o PDL de Sobradinho, RA V. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 144 a 146 e 41, 47 e 89. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
14/1/1998	Lei nº 1.832	Altera a Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1997, que "institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal".
11/3/1998	LC nº 90	Aprova o PDL de Taguatinga, RA III, conforme o disposto no Artigo 316 da LODF. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 120 a 123. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
8/4/1998	LC nº 97	Aprova o PDL da Candangolândia, RA XIX, em conformidade com o Artigo 316 da LODF. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 84 a 86. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
16/7/1998	Decreto nº 19.436	Regulamenta a Lei nº 1.170, de 27 de julho de 1996, que institui o instrumento jurídico da Odir no DF e a Lei nº 1.832, de 14 de janeiro de 1998, que altera a Lei nº 1.170/96 e dá outras providências.
27/6/2000	LC nº 294	Institui a ONALT no DF. Revoga a Lei nº 2.526, de 14 de janeiro de 2000.
1/9/2000	LC nº 314	Aprova o PDL de Ceilândia, RA IX, conforme o disposto no Artigo 316 da LODF. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 114 a 116. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
2/3/2001	LC nº 370	Aprova o PDL de Samambaia, RA XII, conforme o disposto no Artigo 316 da LODF. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 106 a 110. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
10/7/2001	Lei nº 10.257 Estatuto da Cidade	Regulamenta os Artigos 182 e 183 da CF, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
12/5/2003	Decreto nº 23.776	Regulamenta a LC nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a ONALT.
18/8/2006	LC nº 728	Aprova o PDL do Gama, RA II, conforme o disposto no Artigo 316 da LODF. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 152 a 157 e ainda nos Artigos 64, 141, 144, 159 e 187. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
13/12/2006	LC nº 733	Dispõe sobre o PDL do Guará, RA X, que estabelece diretrizes e estratégias para seu desenvolvimento sustentável e integrado. Aborda a Odir e a ONALT nos Artigos 65 a 70. Ver também item II.4 "Os institutos das outorgas onerosas nos PDLs".
22/10/2007	Emenda à Lei Orgânica nº 49	Altera os Artigos 15, 75, 162, 163, 316 a 322, "317", 325 e 326 da LODF e os Artigos 32, 37, 56 e 57 do Ato das Disposições Transitórias da LODF. No Artigo 317, que trata do PDOT prevê que este deverá conter os instrumentos da Odir e da ONALT.
25/4/2009	LC nº 803 PDOT/DF	Aprova a revisão do PDOT/DF e dá outras providências.
30/8/2010	Decreto nº 32.142	Altera o Decreto nº 23.776, de 12 de maio de 2003, que regulamenta a LC nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a Outorga Onerosa da Alteração de Uso no DF.
30/8/2010	Decreto nº 32.143	Altera o Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998, que regulamenta a Lei nº 1.170, de 27 de julho de 1996, que institui o instrumento jurídico da Odir no DF.

Quadro 8 - Cronologia da Legislação sobre as outorgas no DF. Fonte: IPEA, 2014.

Dessa forma, serão descritas algumas leis citadas no Quadro 8 sobre as outorgas onerosas do Direito de Construir e da Alteração do Uso no Distrito Federal, começando pela Lei Orgânica do Distrito Federal que, no âmbito do município e no caso Distrito Federal, é a lei maior depois das Leis Federais.

É importante lembrar que, no DF, as Outorgas estão presentes há 23 anos, e que foram sendo elaboradas no decorrer de 18 anos, podendo se apresentar com uma certa experiência em sua aplicação.

4.2.1. A Lei Orgânica (LODF) e os Decretos do Distrito Federal

A **Lei Orgânica Distrital** é a lei que rege o Distrito Federal, observando os princípios da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido, a Lei Orgânica foi regulamentada em 08 de junho de 1993, com 87 emendas até 20 de julho de 2015, estabelecendo a obrigatoriedade de elaboração e execução do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/DF) que abrangerá todo o espaço físico do território e “estabelecerá o macrozoneamento com critérios e diretrizes gerais para uso e ocupação do solo, definirá estratégias de intervenção sobre o território [...], bem como a utilização dos instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano”.

A Lei Orgânica estabelece que é o PDOT que deve conter os critérios do ordenamento e do desenvolvimento urbano, como também deve definir as áreas nas quais poderão ser aplicados os instrumentos e os instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir (ODIR) e de alteração de uso (ONALT), as operações urbanas consorciadas, e a transferência do direito de construir.

Na LODF de 1993 se prevê a aplicação das Outorgas, mas foram instituídas somente com a **Lei nº 1.170 de 1996** (GOVERNO, 1996) e regulamentadas pelo **Decreto nº 19.436/1998** (GOVERNO, 1998), as outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso, na qual a primeira “constitui-se na cobrança pelo acréscimo de potencial construtivo de terrenos, que será estabelecido nos planos diretores locais e em leis específicas”.

Na Lei nº 1.170 de 1996 explicita-se que esse acréscimo do potencial construtivo será um benefício ao proprietário que possa aumentar a área construída (conforme lei) desde que se pague uma contrapartida financeira relativa ao acréscimo construtivo, sendo cobrado por meio de uma fórmula:

$$\mathbf{VLO = VAE \times QA}$$

Onde, de conforme descrito em Distrito (1996):

- VLO = o valor a ser pago pela outorga;
- VAE = O valor do metro quadrado da área edificada do acréscimo de potencial permitido, multiplicado por “y”;
- y = Será estabelecido por cada Região Administrativa pelos Planos Diretores Locais;
- QA = Quantidades de metros quadrados acrescidos.

No entanto, as condições acima descritas para aplicação do instrumento por meio da fórmula da cobrança da outorga onerosa do direito de construir deixou as cidades sem a cobrança por dois anos, e, portanto, sem utilização da ODIR, uma vez que não haviam os planos diretores locais, os quais deveriam estabelecer o valor de y, como também não foi determinado em Governo (1996).

O valor de y foi estabelecido somente com a regulamentação do Decreto nº 19.436/1998 (GOVERNO, 1998) até que se aprovassem os planos diretores locais, sendo o valor máximo de 0,20 (dois décimos), dependendo do estudo prévio de viabilidade técnica (EPVT), sendo isentos da cobrança da ODIR as residências unifamiliares. Dessa forma, permite-se que todo o DF pudesse aplicar a ODIR, sendo necessária a regularização dos locais que já haviam aumentado o potencial construtivo.

Para a cobrança da ODIR, considera-se o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), desde que se comprovasse seu valor por meio de documento expedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal.

A outorga onerosa do direito de construir tem objetivos, como a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”, e os recursos auferidos com a

Outorga Onerosa do direito de construir seriam reinvestidos na demanda de equipamentos urbanos e para incrementar as políticas habitacionais.

No caso da Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT), também instituído pela Lei nº 1.170, de 1996, e regulamentado pelo Decreto nº 19.436/1998, não apresenta seus critérios de uso, sendo seus objetivos os mesmos da ODIR, mas Wanderley (2015), Gonzaga (2015) e IPEA (2014) esclarecem que, a ONALT aplicada no DF foi um dos instrumentos precursores na sua aplicação do Brasil, “o que motivou sua inclusão no Estatuto da Cidade”, mas os autores ainda afirmam que a cobrança da ONALT é em função do valor de mercado e que depende da avaliação do terreno pela TERRACAP.

As Outorgas Onerosas do Direito de Construir da Alteração do Uso tem o papel de disciplinador urbano na indução do desenvolvimento urbano, ou seja, organizar onde e como deve ser o crescimento das cidades, dessa forma é importante como instrumento de política urbana, a ferramenta que pode recuperar os benefícios e os ônus decorrentes da urbanização por meio de contrapartida não sendo, necessariamente, uma ferramenta para financiamento das cidades, conforme esclarecem alguns autores como Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) e Wanderley (2015).

Nesse sentido, um parecer do Procurador do DF, Fernando José Longo Filho, também coloca o caráter desse instrumento ao declarar que, “se a compreensão das outorgas onerosas urbanísticas ocorrerem somente por meio da ótica da recuperação da valorização imobiliária, estará atribuindo um caráter meramente financista aos institutos em detrimento de sua dimensão urbanística” (GDF, 2008b citado por IPEA, 2014).

Ainda para a ONALT, segundo IPEA (2014), o valor a ser pago segue uma fórmula:

$$VO = A \times VUP$$

Onde:

- VO = valor a ser pago pela outorga;
- A= área da unidade imobiliária;
- VUP = valor do metro quadrado com o uso pretendido (A x VUA);
- VUA = valor do metro quadrado com o uso pretendido de acordo com a pauta de valores imobiliários.

Vale ressaltar que, essa fórmula não é apresentada nem na Lei Orgânica, nem no PDOT, nem nos PDLs, mas informada por técnicos do GDF, segundo IPEA (2014). Nessa fórmula é fundamental o laudo de avaliação técnica, que pode ser emitido por um “profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), tomando como base as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou pela TERRACAP”.

Nesse sentido, esse laudo final é apresentado com base no valor mais atualizado que o apresentado na fórmula da ODIR e que, por isso mesmo, os valores são bem maiores, quando se observa os valores arrecadados entre 2009 e 2014, de acordo com Gonzaga (2015) e Wanderley (2015), que serão apresentados e analisados no subcapítulo 5.3.

4.2.2. O PDOT DE 1992

O Distrito Federal, com a característica de ser ao mesmo tempo Estado e Município, possui uma peculiar situação para ordenar seu espaço. Esse espaço ocupado por núcleos urbanos implica a necessidade de planos Locais, vinculados ao plano mais amplo.

É nesse contexto que se elaborou o PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial – que é “o instrumento básico de expressão espacial das diversas políticas de desenvolvimento do DF que acompanha o dinamismo e a evolução do território, traduzindo as diretrizes de Planos anteriores em um processo contínuo de planejamento”. (GOVERNO, 1992).

O planejamento do território depende do PDOT para estabelecer, em uma política urbana, como controlar o espaço do DF e possibilitar que futuros planos diretores sejam seguidos, além de servir como base para os planos locais e planos setoriais.

O PDOT tem como objetivo o cumprimento da função social, que claramente determina “o direito à moradia, transporte público, saneamento, energia elétrica, saúde, educação, cultura, lazer, segurança, preservação do patrimônio cultural e ambiental” e visam que os habitantes do DF possam se beneficiar de uma qualidade de vida e bem-estar, como também, “integrar o ordenamento da ocupação e uso do solo do território do DF com a sua

política governamental de desenvolvimento”, entre outros objetivos tidos como essenciais do PDOT (GOVERNO,1992).

O PDOT (GOVERNO,1992) esclarece a imprescindibilidade de um sistema de planejamento para o Distrito Federal, que institua um sistema de informações, com base de dados, e com atribuições de gestão.

Como determina o PDOT, o processo de planejamento urbano do DF deve ser contínuo, sendo sua primeira elaboração em 1992 e atualizado em 1997 passando por um hiato até 2009, no qual foram considerados 60 artigos inconstitucionais⁵⁴, tendo que ser revisado e em 2012 foi novamente decretado e em uso até os dias de hoje.

Voltando ao PDOT (GOVERNO,1992), é nele que são implantadas as cidades-satélites⁵⁵, surgindo, assim, as cidades de: Taguatinga, em 1958, quando teve início sua construção; e na sequência Sobradinho e Gama (1960), Guará (1966) e Ceilândia (1970), antes dessas, somente o Núcleo Bandeirante havia sido criado como a Cidade Livre⁵⁶, durante a construção de Brasília.

A construção dessas cidades-satélites antes da consolidação do plano piloto justifica-se devido à explosão demográfica de Brasília, que de quase 7 mil habitantes, em 1957, passou para 895 mil habitantes, em 1975. Posteriormente, sendo construídos os demais núcleos urbanos de Samambaia (1983), Paranoá (1989) e Santa Maria (1991). Ao mesmo tempo houve a expansão de algumas cidades e o adensamento de Taguatinga.

Em 1987, o estudo Brasília Revisitada foi institucionalizado pelo Decreto nº 10.829/1987 para complementar, preservar, adensar e propor a Expansão urbana, designando e enfatizando o adensamento do eixo Taguatinga/ Ceilândia/ Gama.

54 o colegiado do Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) acompanhou o voto do relator, desembargador Otavio Augusto Barbosa, que considerou inconstitucionais 60 dispositivos (50 deles por vício formal e 10 por vício material) da Lei nº 803/2009 (PDOT/DF). Veja-se a respeito no *site* RodrigoRollenberg.

55 “ Os ‘núcleos isolados’ passaram a ser denominados pelo poder público como cidades-satélites. As cidades-satélites, hoje denominadas como Regiões Administrativas, deixaram de existir com aquela denominação pelo menos oficialmente”. (TATAGIBA e DA SILVA, 2013). E, de acordo com o Decreto Nº 19.040, de 18/02/2001, “o GDF proíbe a utilização da expressão ‘satélite’ para designar as cidades situadas no território do Distrito Federal, nos documentos oficiais e outros documentos públicos no âmbito do GDF”.

56 Após o dia de inauguração de Brasília, em 21 de abril de 1961, a Cidade Livre passou a ser considerada cidade ilegal, mas muitos movimentos ocorreram para que se permanecesse a cidade no mesmo local e hoje possui o nome de Núcleo Bandeirante. (STEINBERGER,1999).

Em 1992, a regulamentação do PDOT (GOVERNO, 1992), elaborado quatro anos após a nova Constituição Federal, ainda não havia incorporado totalmente os princípios estabelecidos nos arts. 182º e 183º, do capítulo Da Política Urbana, no que se refere aos instrumentos aplicáveis nos municípios e no Distrito Federal.

4.2.3. O PDOT DE 1997

Em 1997, com a revisão do PDOT, os instrumentos, Planos Diretores Locais (PDLs), previstos na Lei Orgânica do DF e os objetivos mais amplos, entre eles o de “definir o potencial de uso e ocupação do solo [...]” passa a ter vigência. Sendo este o primeiro PDOT a incluir os instrumentos da política urbana, conforme previa a Lei Orgânica do DF (LODF).

No PDOT se considera um Sistema de Planejamento territorial e urbano do DF, e, assim, como os instrumentos (as Outorgas) foram previstos na Lei orgânica e conforme Schvasrberg (2015) “nunca foi implantado plenamente em nenhuma gestão desde a aprovação da Lei Orgânica do DF”.

Nesse sentido, o Sistema de Planejamento territorial e Urbano do Distrito Federal (SISPLAN) é composto por:

1. CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do DF);
2. Secretaria de obras, como órgão central;
3. IPDF (Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF);
4. Os Órgãos e entidades do Poder Executivo associados direta ou indiretamente ao ordenamento territorial e urbano, como órgãos setoriais; e,
5. As Administrações Regionais, como órgãos locais.

O PDOT (GOVERNO, 1997) estabelece no Capítulo III três instrumentos jurídicos e urbanísticos, descritos a seguir: Seção I – Do Cumprimento da Função Social da Propriedade;

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir; Seção III- Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso.

O primeiro, *Do Cumprimento da Função Social da Propriedade* passa para os Planos Diretores Locais (PDLs) estabelecerem as áreas que deverão ser exigidas dos proprietários do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado para que promovam o seu adequado aproveitamento.

O segundo, *Da Outorga Onerosa do Direito de Construir* (ODIR), que estabelece a cobrança no caso de aumento do potencial construtivo, desde que os PDLs determinem esse acréscimo e em que áreas podem ter aumento do potencial construtivo, dentro das zonas de dinamização e de consolidação estabelecidos no PDOT.

O terceiro, *Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso* (ONALT), que considera a alteração do uso, a modificação ou a extensão dos usos previstos nos terrenos vigentes até a data de publicação do PDOT (GOVERNO, 1997) e deve ser aplicado nas mesmas zonas estabelecidas para a ODIR, também determinado pelos PDLs.

Conforme analisamos no PDOT de 1997, nenhum dos três instrumentos estabelecidos tem em sua descrição apenas alusão da zona que deverá ser aplicada não definindo precisamente, o onde, o como e o quando, indicadores da Rede de Planos Diretores que garantem alguma aplicabilidade.

4.2.4. O PDOT de 2009 e 2012

A Emenda à Lei Orgânica do Distrito Federal nº 49, de 2007, reconfigura os instrumentos da política urbana, substituindo os Planos Diretores locais (PDL) de cada RA por Planos de Desenvolvimento Local por cada Unidade de Planejamento territorial (no total de 7), que possuem nova abrangência e conteúdo (IPEA, 2014) e a necessidade de elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS/DF), mas enquanto os Planos de Desenvolvimento Locais e a LUOS não são regulamentados, os PDLs ficam vigentes desde que não se contradigam com o PDOT (GOVERNO, 2009).

O PDOT revisado com esse novo enfoque da política urbana, em 2009, buscou se adequar às diretrizes e aos instrumentos constantes do Estatuto da Cidade, além de incorporar as políticas e as diretrizes ambientais e setoriais implantadas no Distrito Federal.

Alguns de seus artigos foram considerados inconstitucionais, como já explicados anteriormente, estes foram revistos e novamente aprovados pela Câmara Legislativa, em 2012.

O PDOT (GOVERNO, 2009; 2012) inclui uma justificativa de compatibilização do plano com “as condicionantes ecológicas e ambientais para o uso e a ocupação dos espaços territoriais definidos nesta Lei Complementar e na Lei de Uso e Ocupação do Solo”.

Sendo um paradoxo, uma vez que, a LUOS/DF ainda não foi aprovada, logo não há como compatibilizar.

Na atualização do PDOT (GOVERNO, 2009; 2012), os Planos Diretores Locais deixarão de ter vigência no momento em que a LUOS/DF e os Planos de Desenvolvimento Local forem aprovados.

Vale ressaltar que, desses novos instrumentos, somente a LUOS foi elaborada, mas não aprovada, e nenhum dos 7 (sete) Planos de Desenvolvimento Local para cada uma das Unidades Territoriais de Planejamento sequer foram iniciados, o que demonstra a ineficácia deste PDOT. Quatro anos já se passaram e nenhum governo tomou a iniciativa de sua elaboração e nunca foi cobrada pela sociedade ou pelo MPDFT.

Para fins de ordenamento e gestão do território, foram instituídas as Unidades de Planejamento Territorial, subdividindo o território distrital em 7 unidades, composta cada uma delas conforme a Figura 34 em: I- Central; II – Central-Adjacente I; III – Central-Adjacente II; IV – Oeste; V- Norte; VI – Leste e VII – Sul.

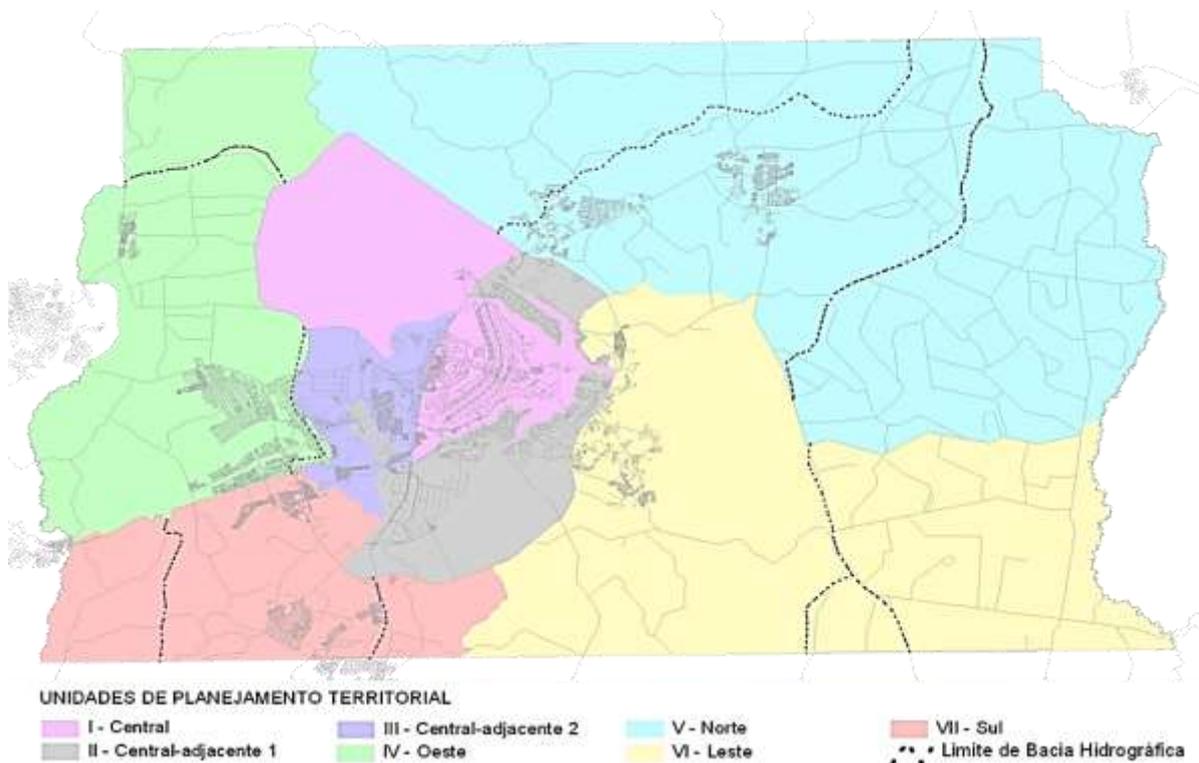


Figura 34 - Mapa Unidades de Planejamento Territorial do DF. Fonte: PDOT 2009 e 2012.

Assim cada Unidade de Planejamento Territorial deve desenvolver seu Plano de Desenvolvimento Local que está subordinado ao PDOT (2009 e 2012). E no caso do Plano Piloto será desenvolvido o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília para a zona urbana do Conjunto Tombado (ver Figura 35 sobre o macrozoneamento) e corresponde, simultaneamente, à legislação de uso e ocupação do solo e ao Plano de Desenvolvimento Local da Unidade de Planejamento Territorial Central (área rosa: I- Central - da Figura 34).

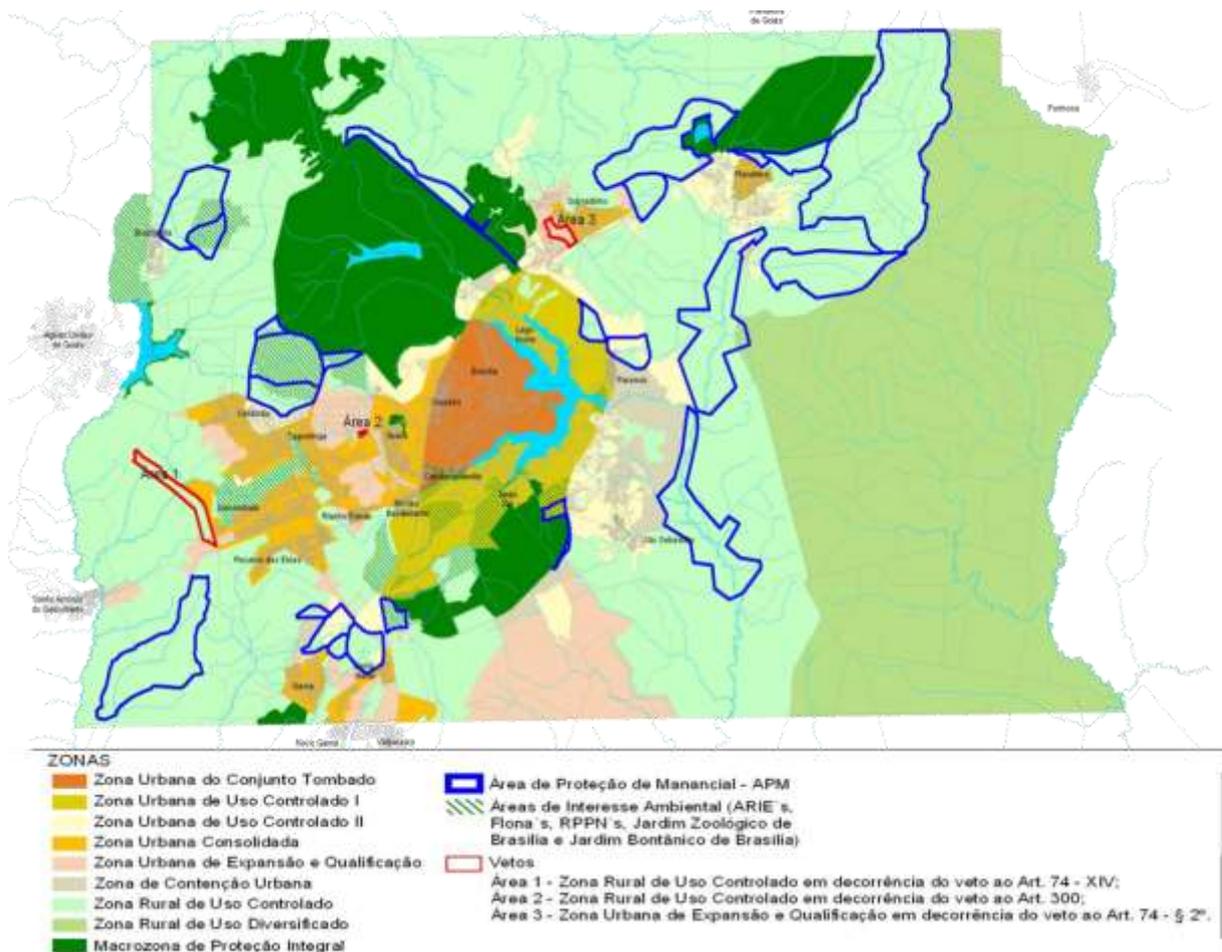


Figura 35–Macrozoneamento do Distrito Federal. Fonte: PDOT (2009).

No Distrito Federal, o processo de planejamento e gestão do desenvolvimento territorial será realizado pelo SISPLAN, de acordo com o PDOT (2009 e 2012), e estruturado em órgão e colegiados institucionais, sendo o CONPLAN⁵⁷, órgão colegiado superior, em consonância com o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal, com fins de promover o desenvolvimento do território com vistas à melhoria da qualidade de vida da população e ao equilíbrio ecológico do Distrito Federal, mediante a promoção de ações voltadas para:

⁵⁷ CONPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e compete ao CONPLAN, entre outras, o de aprovar a proposta da política de ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal e aprovar a proposta de revisão ou alterações do PDOT. (PDOT, 2009 e 2012).

I – elaboração, acompanhamento permanente e fiscalização do PDOT, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e dos Planos de Desenvolvimento Locais;

II – permanente articulação e compatibilização entre as diversas políticas setoriais e o ordenamento territorial;

III – garantia da compatibilidade entre os instrumentos que compõem o planejamento governamental – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social — e as diretrizes fixadas pelo PDOT, pelos Planos de Desenvolvimento Locais e pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;

IV – cooperação e articulação das ações públicas e privadas no território do Distrito Federal e seus municípios limítrofes;

V – aperfeiçoamento e modernização do instrumental técnico e legal e dos procedimentos administrativos, objetivando-se maior eficácia na execução da política de ordenamento territorial, urbano e ambiental;

VI – articulação e cooperação entre o Distrito Federal e os Estados de Goiás e Minas Gerais para o encaminhamento de ações integradas com os municípios limítrofes do Distrito Federal, no que se refere às questões de ordenamento territorial;

VII – fiscalização e acompanhamento da ocupação territorial e da gestão no Distrito Federal, de forma permanente, contínua e integrada;

VIII – garantia da aplicação dos instrumentos de política urbana;

IX – promoção da participação da sociedade por meio de organizações representativas no ordenamento e na gestão territorial. (PDOT, 2009 e 2012).

O Organograma do SISPLAN, após a atualização do PDOT, em 2009 e 2012, passa até a configuração apresentada na Figura 36, com previsão de mais órgãos e instituições para promover o melhor ordenamento e desenvolvimento do território do Distrito Federal. No entanto, o SISPLAN nunca foi implantado plenamente desde a sua instituição pela lei orgânica do DF.

SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

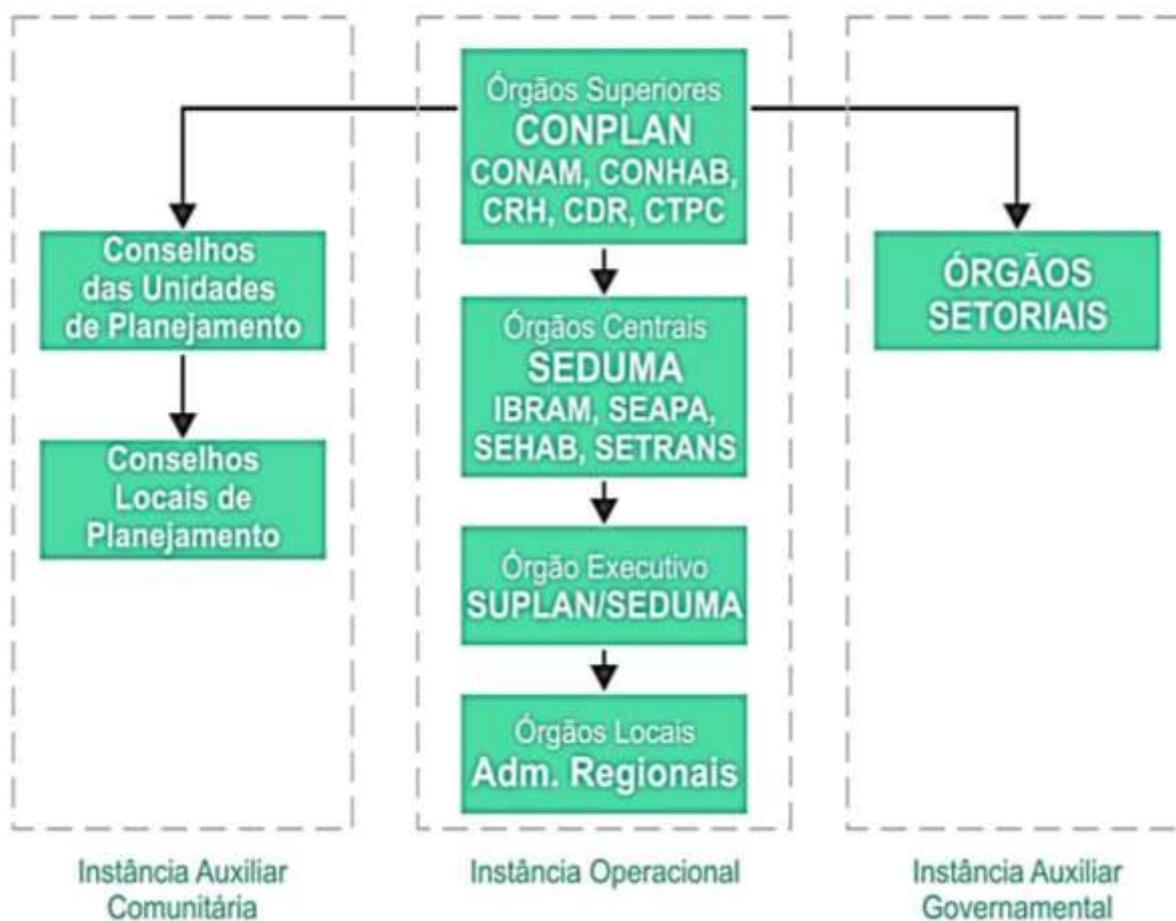


Figura 36 - Sistema de Planejamento Territorial e Urbano. Fonte: apresentação PDOT (2009).

O PDOT (GOVERNO, 2009; 2012) que, como já anteriormente explicado, foi uma revisão do PDOT de 1997, tentando se adequar às diretrizes e aos instrumentos do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), para fins de cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, propõe manter o equilíbrio ecológico do território para garantir o bem-estar de sua população e continua a ser o instrumento básico da política urbana do território do Distrito Federal.

O PDOT (GOVERNO, 2009; 2012) busca utilizar os instrumentos da política urbana do EC para compor suas ferramentas de ordenamento, crescimento e desenvolvimento das cidades.

Entende-se que, apesar do PDOT ser o único instrumento da política urbana do DF, o mesmo possui baixa efetividade na gestão urbana e territorial, e se torna totalmente ineficaz, pois não se regulamentou nenhum outro instrumento da política urbana no que se refere ao planejamento territorial e urbano, o único instrumento que chegou próximo de sua regulamentação foi a LUOS/DF, mas já se passaram três anos desde sua elaboração e não há previsão de sua regulamentação.

4.2.5. Os instrumentos do PDOT 2009 e 2012

Esses instrumentos do *Planejamento Territorial e Urbano* citados anteriormente são descritos no art. 148º do PDOT (GOVERNO, 2009; 2012) e poderão ser adotados na forma que forem necessários para o planejamento, o controle, a gestão e a promoção do desenvolvimento territorial e urbano do DF, tais como:

- I – de planejamento territorial e urbano:
 - a) **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;**
 - b) **Lei de Uso e Ocupação do Solo;**
 - c) Planos de Desenvolvimento Locais;
 - d) Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;
 - e) legislação sobre parcelamento do solo;
 - f) legislação edilícia e de posturas;
 - g) Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal;
 - h) Plano de Desenvolvimento Habitacional e demais programas e planos de habitação e desregularização;
 - i) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - j) planos de desenvolvimento territorial para integração das atividades rurais ou Plano Distrital de Desenvolvimento Rural Sustentável;
 - k) planos programas e projetos setoriais;
 - l) estudos urbanísticos e ambientais;
 - m) zoneamento ecológico-econômico, zoneamento ambiental, planos de manejo de unidades de conservação e estudos de impacto ambiental;
 - n) estudo de impacto de vizinhança;
- II – tributários e financeiros, em especial:
 - a) imposto predial e territorial urbano progressivo;
 - b) contribuição de melhoria decorrente de obras públicas;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- III – jurídicos:
 - a) desapropriação, desafetação ou doação;

- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de bens ou de conjuntos urbanos;
- e) instituição de zonas especiais de interesse social referidas nesta Lei Complementar, como Áreas de Regularização de Interesse Social, no caso de regularização fundiária, e como Área Especial de Interesse Social, no caso de novas áreas urbanas;
- f) concessão de uso;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) arrendamento;
- j) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- k) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) retrovenda;
- n) locação;
- o) direito de preempção;
- p) alienação;
- q) outorga onerosa do direito de construir;**
- r) outorga onerosa de alteração de uso;**
- s) transferência do direito de construir;**
- t) operações urbanas consorciadas;
- u) consórcio imobiliário;
- v) compensação urbanística;
- w) urbanizador social;
- x) (VETADO).

IV – de participação popular:

- a) debates;
- b) consulta pública;
- c) audiência pública;
- d) outros instrumentos jurídicos. (PDOT, 2009, **grifo nosso**).

Conforme descrito no trecho acima, os instrumentos de planejamento urbano e jurídicos assim designados no PDOT (GOVERNO, 2009) foram grifados, a fim de salientar aqueles 3 (três) que se utilizam de parâmetros urbanísticos e mais especificamente os instrumentos jurídicos que se utilizam do parâmetro urbanístico – Coeficiente do Aproveitamento para que possam ser instituídos.

Esses instrumentos jurídicos destacados no trecho acima, que são: a outorga onerosa do direito de construir, e de alteração de uso e a transferência do direito de construir serão detalhados e analisados no Subcapítulo 5.3.

Nesse sentido, destacam-se esses instrumentos (a outorga onerosa do direito de construir, e de alteração de uso e a transferência do direito de construir) e outros instrumentos citados nos Planos Diretores Locais do Distrito Federal, antes e pós-Estatuto da Cidade para se compreender como são utilizados esses instrumentos, verificando se eles atendem ao

‘onde’, ao ‘como’ e ao ‘quando’, para analisar se são autoaplicáveis, conforme descreve a *Rede de Planos Diretores*, já explicado anteriormente.

Além da verificação se há alguma modificação ou melhoria na aplicação dos instrumentos da política urbana à luz do EC nos PDLs, esses instrumentos dependem do estabelecimento de dois Coeficientes de Aproveitamento, um básico e um máximo, mas os estabelecidos para o DF se resumem a CAs básicos e máximos diferentemente no território, proporcionando valorização diferenciada entre as terras urbanas do DF.

4.2.5.1.O Coeficiente de Aproveitamento (CA) do PDOT 2009 e 2012

Como descrito anteriormente no Subcapítulo 1.2.1 sobre o CA, o PDOT (2009) se utiliza do CA como parâmetro urbanístico, estabelecendo um CA básico (CA_b) e um CA máximo (CA_m).

Para a regulação de CA_m para algumas partes do território, leva-se em consideração a infraestrutura urbana e o meio ambiente, e caso haja a saturação da infraestrutura urbana, o GDF pode suspender a concessão do potencial construtivo. É um processo burocrático, pois é encaminhado pelo GDF um projeto de lei à Câmara Legislativa distrital para que aprove a suspensão, o que pode demorar e até inviabilizar a regulação do CA_m. Como comenta Shcvasrsberg (2015), “ é tão burocrático e complexo o procedimento que ao que eu saiba nunca foi realizado”.

De acordo com o art. 42 do PDOT (GOVERNO, 2009), existe um CA_m para cada macrozona urbana do DF (ver Figura 35) assim definido:

- I – na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento será definido no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, observado o disposto no art. 40, § 5º; (*inexistente*)
- II – na Zona Urbana de Uso Controlado I, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos);

III – na Zona Urbana de Uso Controlado II, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro);

IV – na Zona Urbana Consolidada, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 9 (nove);

V – na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 6 (seis);

VI – na Zona de Contenção Urbana, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 1 (um), aplicado sobre a área das unidades autônomas, conforme disposto no art. 78.

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento máximos indicados nos incisos I a V deste artigo representam o maior coeficiente encontrado em cada uma das zonas urbanas.

§ 2º Para obtenção das licenças de edificação, deverão ser obedecidos os coeficientes máximos específicos indicados nos Anexos V e VI e na Tabela 2D dos Anexos II e VI desta Lei Complementar.

§ 3º (VETADO).

§ 4º Os valores dos coeficientes de aproveitamento para os núcleos urbanos implantados, para as áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais, estão indicados nos Anexos V e VI e na Tabela 2D do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 5º Os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se inserem. (PDOT, 2009, grifo e colocação nossa).

O estabelecimento de um CAM deve em tese cooperar para um crescimento ordenado e densificação desejável da zona urbana da cidade, conforme os critérios estipulados para o uso e a ocupação e a infraestrutura existente sem sobrecarregá-la.

Nesse caso a densidade demográfica do DF depende de três fatores: primeiro, da disponibilidade de terras disponíveis para parcelamento da cidade e do tamanho do lote; segundo, da tipologia da edificação, que depende do Coeficiente de Aproveitamento disponível; e o terceiro fator que estabelece a densidade do PDOT é a infraestrutura disponível nas cidades que impede de aumentar a densidade, mantendo uma maior densidade nas áreas de atividades. Dessa forma, no art. 4º do PDOT (2009), foram considerados dois coeficientes de aproveitamento: o básico e o máximo.

O CA básico corresponde à utilização do potencial construtivo autorizado para um lote urbano sem ônus para o beneficiário (PDOT, 2009; BRASIL - Conselho das Cidades, 2013), ver Figura 37. E o CA máximo corresponde ao limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente, e será aplicado em áreas, conforme a Figura 37.

Ainda de acordo com o PDOT (GOVERNO, 2009), o Coeficiente de Aproveitamento máximo é definido considerando “a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, praças e áreas econômicas, além dos condicionantes ambientais e a política de desenvolvimento urbano”.

Como exemplo sobre os coeficientes de aproveitamento no DF, podemos observar a Figura 37, que determina um coeficiente de aproveitamento básico e único para toda Samambaia, com algumas exceções que não serão aqui apresentadas, e estipula um coeficiente de aproveitamento máximo para cada situação.

	Vias de Atividades ^{III}	Vias de Circulação ^{III}	Vias Secundárias ou Coletoras	Centros Urbanos	Subcentros Urbanos	Áreas Econômicas	Praças Locais	Equipamento Público Coesistente (EPC) Equipamento Público Urbano (EPU)	Demais áreas
Coef. Máximo	4 ^{II}	3	2	6 ^{II}	Ver projetos especiais	4 ^{II}	-	2 ^{II}	2 ^{II}
Coef. Básico	2	2	2	2	2	2	2	2 ^{II}	2 ^{II}

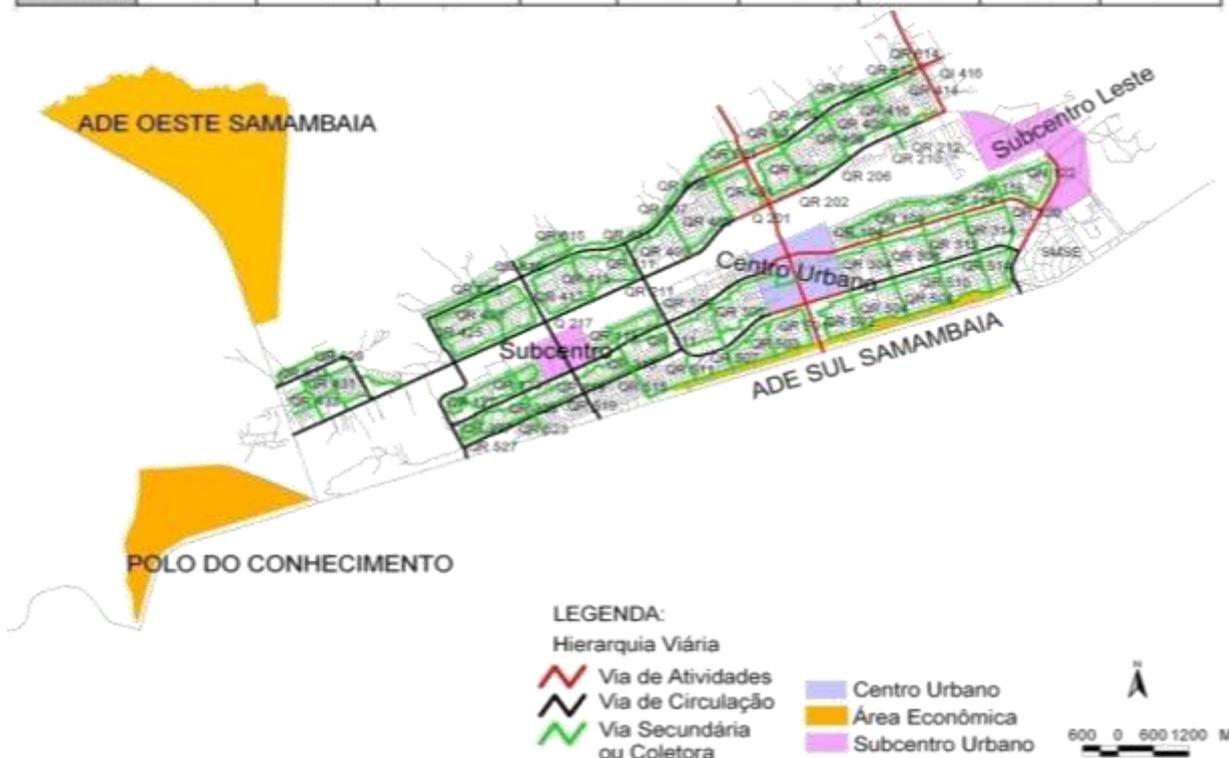


Figura 37 - Mapa e sua correspondente tabela da Cidade de Samambaia, com o CA básico e o CA máximo e sua respectiva localização em mapa. Fonte: PDOT (2009).

Pode-se observar na Figura 37 que, para Samambaia, há um interesse em aumentar a densidade urbana no centro urbano, nas áreas econômicas e nas vias de atividade, sendo 6 (seis) vezes a área do lote para o centro urbano e 4 (quatro) vezes a área do lote na Área Econômica (em amarelo) e nos lotes lindeiros às vias de atividade (em vermelho), sendo esses valores o máximo possível a ser edificado nessas localidades.

Já na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o Plano Piloto e a área edificável dos lotes continua com o mesmo CA definido pela legislação vigente, até que o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) defina os parâmetros a serem adotados.

Vale salientar que, PPCUB é muito polêmico e controverso, pois envolve muitos interesses econômicos de valorização imobiliária e a implementação desses parâmetros fica inviável por longo período.

4.3. Planos Diretores Locais antes e pós- EC

Os Planos Diretores Locais (PDLs) fazem parte dos instrumentos básicos de planejamento urbano e são subordinados ao PDOT (GOVERNO, 1997) e complementam a legislação urbanística controlando o uso e a ocupação das zonas urbanas do DF.

Cabe explicar que, cada RA deveria ter elaborado seu PDL, ou seja, se hoje temos 31 (trinta e uma) RAs, o DF deveria possuir além do PDOT, mais 31 (trinta e um) PDLs como parte dos instrumentos básicos do planejamento urbano do DF, mas infelizmente e devido a baixa capacidade técnica do PDOT, somente 7 (sete) PDLs foram implementados em todo o DF.

Os PDLs, segundo a legislação, devem estar adaptados às particularidades locais e alinhados com os objetivos estabelecidos no PDOT (GOVERNO, 1997), entre eles, regulamentar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo em cada RA do Distrito Federal, e garantir a participação da comunidade no processo de planejamento.

Todas as cidades (hoje identificadas pelas Regiões Administrativas – RAs) do Distrito Federal deveriam ter elaborado seu PDL (ver Gráfico 3), no entanto, com a revisão e

atualização do PDOT, em 2009, essa obrigatoriedade foi substituída pela elaboração da LUOS/DF, que, como explicado anteriormente, já foi elaborada uma versão, mas em razão de grande conflito político entre o GDF e a Câmara Legislativa, continua em revisão.

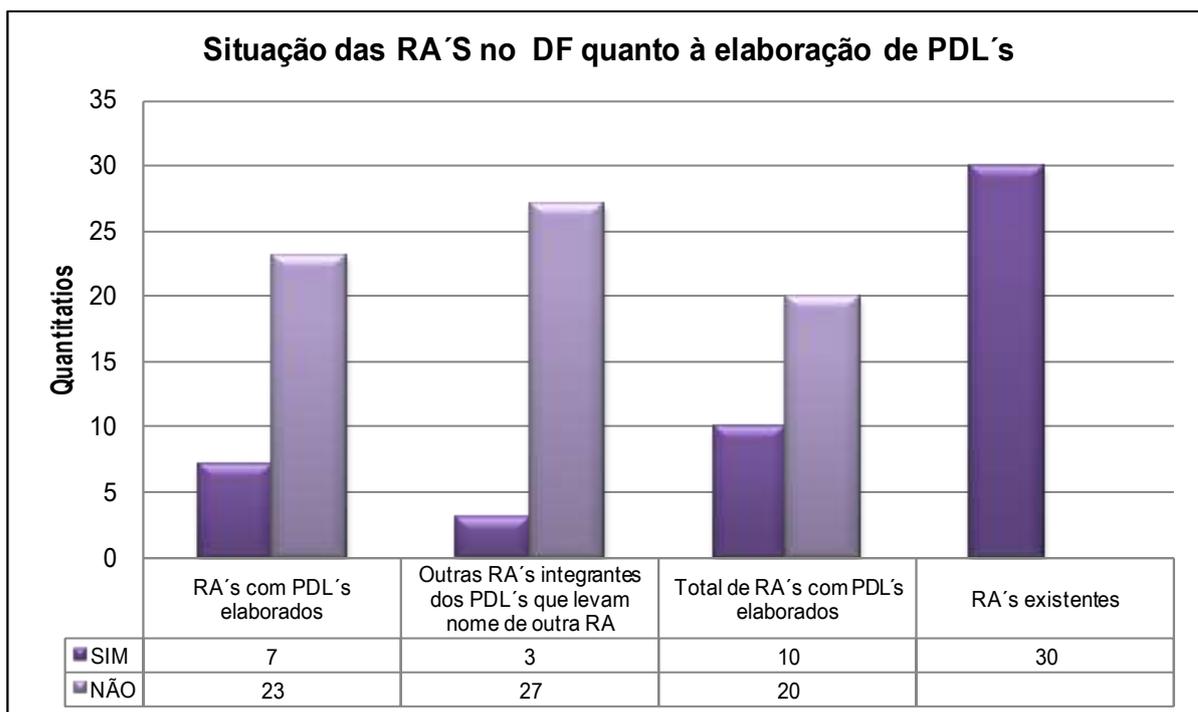


Gráfico 3 - RAs no DF quanto à elaboração de PDLs. Fonte: Elaborado por Luana Kallas, 2011.⁵⁸

O Gráfico 3 acima mostra que o PDOT de 1997 estabelecia a obrigatoriedade a todo núcleo urbano do DF, ou seja, cada RA⁵⁹ deve elaborar seu Plano Diretor Local para regulamentar e detalhar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, além de definir os parâmetros de ocupação das áreas de expansão urbana da zona urbana de dinamização, da zona urbana de uso controlado, da zona urbana de consolidação e das áreas de diretrizes especiais, conforme Macrozoneamento do PDOT de 1997, como indicado na Figura 38.

⁵⁸ Outras RAs integrantes dos PDLs que levam o nome de outra RA – são cidades que antes de serem RAs em um bairro de outras RAs, exemplo no PDL de Taguatinga, tratava da normativa urbanística de Taguatinga, como também de Águas Claras, sendo que esta última hoje é uma RA própria e utiliza o PDL de Taguatinga como sua legislação até a regulamentação dos demais instrumentos do PDOT regulamento em 2009 e 2009.

⁵⁹ Até 2009, quando o PDOT foi revisto, existiam apenas 30 RAs.

No Gráfico 3 apresenta que, das 30 (trinta) RAs, apenas 7(sete) possuíam PDLs elaborados, e outras 3 (três) RAs estão inseridas nesses 7(sete) PDLs, ou seja, estão associadas a outras, como a RA de Águas Claras que está inserida no PDL de Taguatinga, totalizando 10 (dez) RAs que possuem PDL de um total de 30(trinta) RAs.

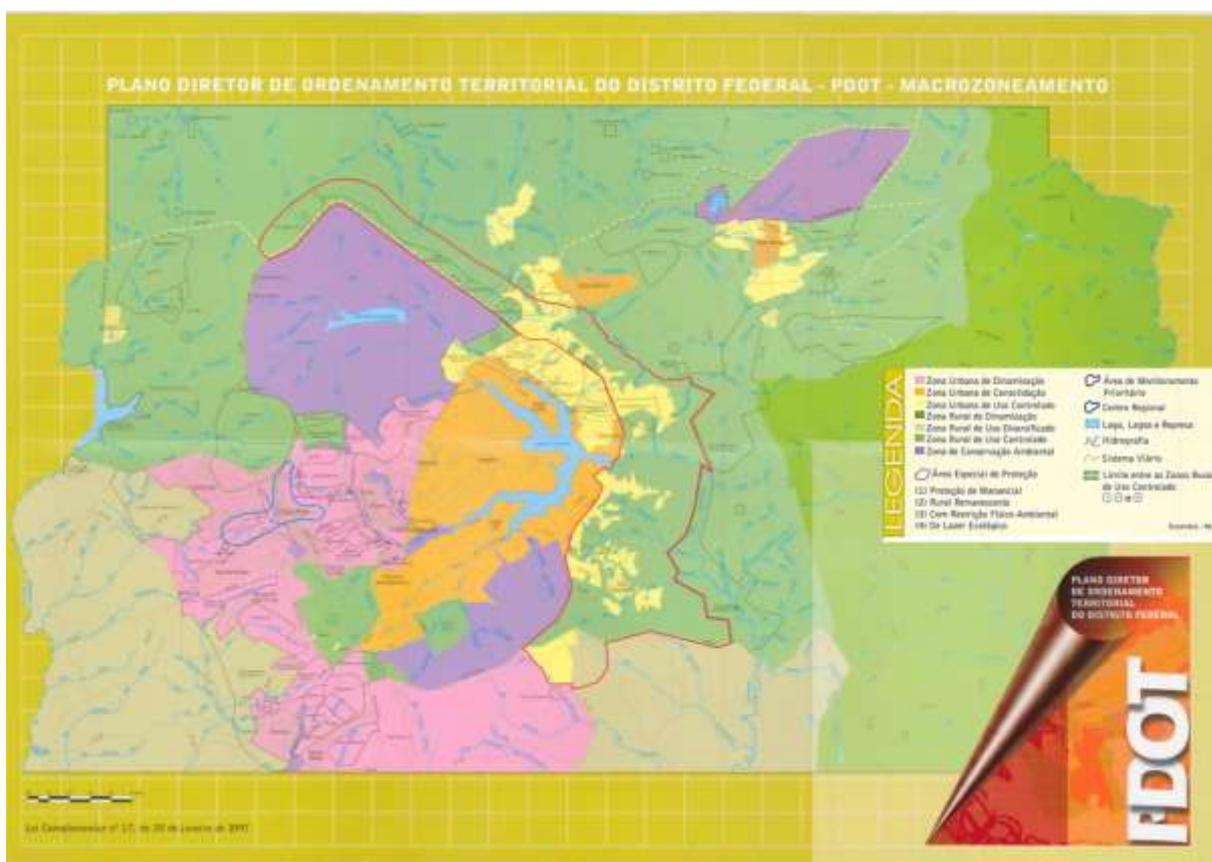


Figura 38- Macrozoneamento do PDOT de 1997. Fonte: PDOT (1997).

A utilização do recorte legislativo apresentado nesta pesquisa deve-se ao fato de o Plano Diretor Local ser o instrumento ainda em vigência, visto que a LUOS/DF ainda não foi aprovada e regulamentada, e, principalmente, em virtude dos instrumentos da política urbana aplicados até então no território do Distrito Federal que foram e ainda são os estabelecidos nos PDLs.

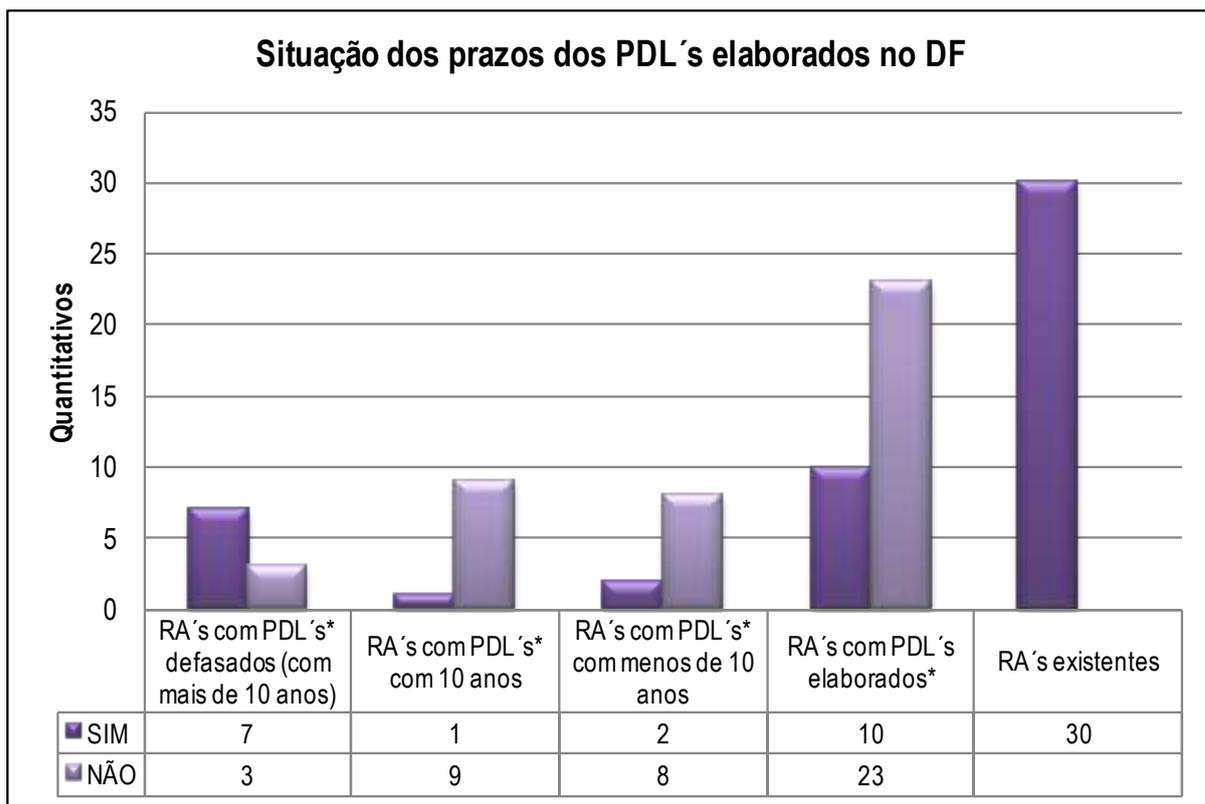


Gráfico 4⁶⁰- Situação dos PDLs defasados ou não, de acordo com o Estatuto da Cidade. Fonte: Elaborado por Luana Kallas, 2011.

No Gráfico 4 podemos observar que, do total de PDLs regulamentados, 5 (cinco) ultrapassaram o prazo de 10 anos para revisão, conforme prevê o EC (BRASIL, 2001) e outros 2 PDLs completaram, em 2015, 9 anos desde sua regulamentação.

Esse gráfico mostra, mais uma vez, a baixa efetividade de gestão do PDOT, pois os prazos de revisão dos PDLs não foram cumpridos.

De outro lado, desde que o PDOT foi revisado em 2009 e 2012 se previa a regulamentação da LUOS/DF e outros instrumentos, no entanto, quando foi proposto um Projeto da Lei de Uso e Ocupação do Solo em fins de 2012, a previsão era sua aprovação ainda em 2013. No entanto, por ser uma lei bastante polêmica e controversa, envolve zoneamento e parametrização urbanística, ou seja, inúmeros interesses econômicos concretos de valorização imobiliária em cada rua, bairro e cidade do território.

⁶⁰ No Quadro 4- incluindo RAs integrantes dos PDLs que levam nome de outra RA.

Nesse sentido, e por esses motivos, o PL da LUOS/DF ainda encontra-se, configurando um retrocesso no Planejamento urbano no Distrito Federal, que é incapaz de gerir seu solo urbano, conforme determina a lei, que no caso é o PDOT.

De outro lado, as cidades/ RAs que tiveram PDLs elaborados foram consequência de alguma forma da nova Constituição Federal, como o PDL de Sobradinho decretado em 1997, seguido pelos de Taguatinga e Candangolândia em 1998, Ceilândia em 2000 e Samambaia em 2001, seguindo uma tentativa de se instituir os instrumentos à luz da Constituição. Foi o primeiro esforço de fazer o planejamento urbano no DF cumprir sua função social. Depois, com a regulamentação dos artigos da Política Urbana, institucionalizados no Estatuto da Cidade (2001), vieram as novas safras de Planos Diretores⁶¹ Locais do Distrito Federal, como o PDL do Gama e o PDL do Guará em 2006 (ver Figura 39).

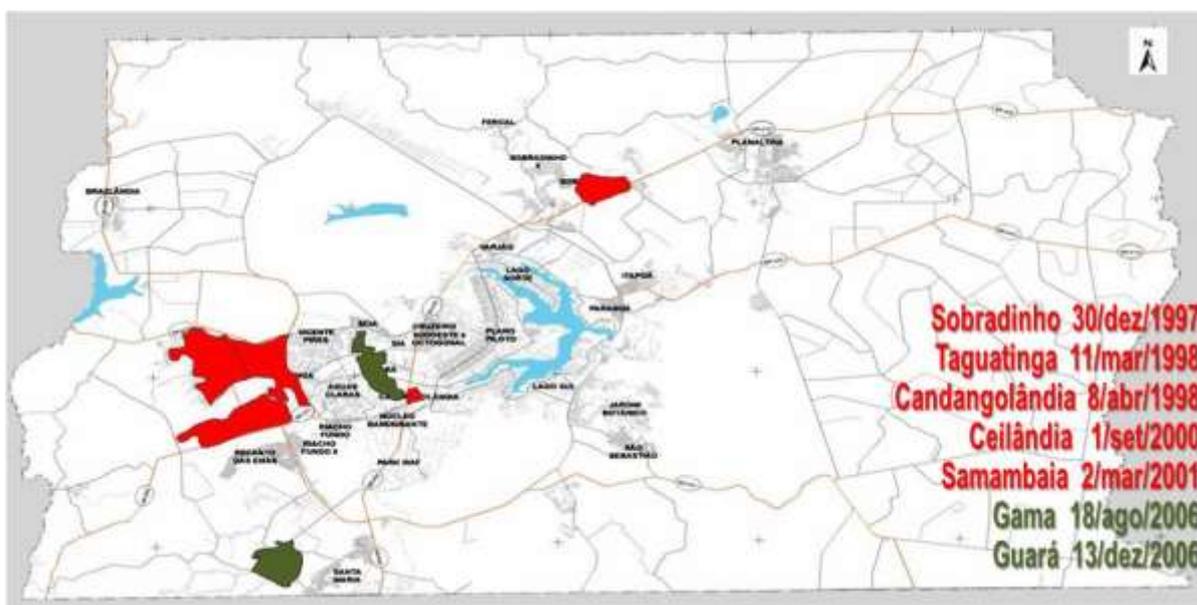


Figura 39 - Mapa das cidades do DF que possuem PDL. Fonte: SEDHAB, 2013.

Conforme o mapa apresentado na Figura 39, as localidades em vermelho foram cidades que elaboraram seus PDLs antes do Estatuto da Cidade e as cidades em verde, pós-Estatuto da Cidade. Apenas sete do total de dezesseis cidades-satélites elaboraram seus PDLs, de acordo com a obrigatoriedade de elaborar Planos Diretores, conforme o PDOT(1997).

⁶¹ Nova safra de Planos Diretores – expressão usada por Shvartsberg (2006) para designar os Planos Diretores realizados pós-Estatuto da Cidade.

Nota-se que, os PDLs anteriores ao EC foram elaborados utilizando-se de poucos instrumentos, mas a ODIR e a ONALT sempre foram utilizadas e os PDLs do Gama e do Guará – ps EC – foram elaborados incluindo-se a possibilidade de adotar mais instrumentos jurídicos do EC, mas nem todos estabelecem o *onde*, o *como* e o *quando*, deixando para uma lei complementar assim os estabelecer (Quadro 9), o que compromete fortemente a sua autoaplicabilidade.

No Quadro 9, os instrumentos dos PDLs nem sempre informam onde e como se aplicam. No entanto, observa-se que os instrumentos que necessitam do Coeficiente de Aproveitamento (CA), como Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa da Alterao de uso, sempre foram utilizados, mesmo antes da regulamentao do EC, e continuam, após o EC, sempre bem aplicados, pois se informam nos PDLs o *onde*, o *como* e o *quando* se institui os instrumentos nas cidades.

Quadro 9- Cidades do DF com PDL e identificação dos instrumentos e se institui o onde, o como e o quando são aplicados.⁶²

Cidades com PDLs que institui o onde, o como e o quando os instrumentos são aplicados							
Cidades com PDL	Sobradinho	Taguatinga	Candangolândia	Ceilândia	Samambaia	Gama	Guará
Outorga Onerosa do Direito de Construir	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Outorga Onerosa da Alteração de Uso	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Concessão real de uso OU Concessão de uso	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO ¹
Direito de Superfície	X	X	X	X	X	SIM	SIM
Estudo de Impacto Ambiental	X	X	X	X	X	SIM	SIM
Consórcio Imobiliário	X	X	X	X	X	SIM	X
Transferência do Direito de Construir	X	X	X	X	X	SIM	SIM
FUNDURB	X	X	X	X	X	NÃO	NÃO
Direito de Preempção	X	X	X	X	X	NÃO	NÃO
Operação Urbana Consorciada	X	X	X	X	X	NÃO ²	NÃO ²
Regularização Fundiária	X	X	X	X	X	X	SIM
Cumprimento da Função social	SIM	X	X	X	X	X	NÃO
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias	X	X	X	X	X	X	X
Edificação Compulsória	X	SIM	SIM	SIM	SIM	X	X

Legenda:

SIM - É quando inclui o instrumento no Plano Diretor Local (PDL) e informa o onde, o como e o quando são aplicados

NÃO - É quando inclui o instrumento no PDL, mas não informa o onde, ou o como são aplicados.

1- NÃO - A concessão de uso é citada dentro do instrumento Regularização fundiária, mas fazendo referência ao Decreto-Lei Nº 271, 28/11/1967.

2- NÃO - se inclui o instrumento Operação Urbana Consorciada, informa o onde, que é por meio dos projetos especiais, mas a necessidade de execução do mesmo é condicionada ao CONPLAN e em lei específica.

X - Instrumento não consta no Plano Diretor Local (PDL).

⁶²Quadro 9 elaborado a partir de informações dos PDLs de Sobradinho, Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia, Samambaia, Gama e Guará.

Permite-se, assim, obter um parâmetro de uso desses instrumentos, do antes e pós EC. Já o instrumento Transferência do Direito de Construir, que também necessita do CA, veio a ser utilizado somente nos PDLs pós- EC.

O Plano Diretor Local subordina-se ao PDOT (GOVERNO, 1997) levando em consideração os problemas de desenvolvimento urbano local e definindo objetivos, diretrizes e estratégias para encontrar suas soluções, à luz do PDOT.

Em meio as propostas para o PDL, deve-se especificar usos e critérios de atividades, a ocupação, por meio de parâmetros como os coeficientes de aproveitamento, propor a hierarquia do sistema viário e transporte, proteção do patrimônio histórico, urbanístico, paisagístico e ambiental e programas e projetos estratégicos de intervenção urbana, a instalação de equipamentos e públicos e a aplicação dos instrumentos da política urbana segundo necessidade de cada cidade.

Nesse sentido, um recorte empírico foi tomando como foco de análise do trabalho as vias de atividades, Avenida Hélio Prates e Avenida comercial, estabelecidas no PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998).

Esse recorte se deve pela cidade de Taguatinga ser uma área de grande interesse econômico, pois faz parte de um novo polo (Ceilândia, Taguatinga e Samambaia) com o intuito de dinamizar a região e desafogar o Plano Piloto e reduzindo o deslocamento para uma área central, como o Plano Piloto e ser uma áreas de oferta descentralizada do Plano Piloto de comércios e bens de serviços.

Apresentaremos a seguir o Plano Diretor Local de Taguatinga, focando no *objeto de estudo* da parte urbana da RA de Taguatinga, as vias de atividades, compostas pela Avenida Hélio Prates e Avenida comercial, analisando os coeficientes de aproveitamento dessas vias e os instrumentos ODIR e ONALT do PDL, analisando *o onde, o como, o quando*, segundo a Rede de Planos Diretores e encontrando respostas do porque de seu uso, e o como são as cobranças das Outorgas.

5. Taguatinga/DF e o Plano Diretor Local

A escolha de Taguatinga, já explicada anteriormente, me leva um recorte de análises que podem ser confrontadas com a realidade da cidade. Dessa forma, e por meio de seu PDL, fiz um recorte físico-espacial no Plano Diretor, devido às variações maiores de coeficientes de aproveitamento, apresentando dados consideráveis para a proposição e a análise dos coeficientes de aproveitamento, assim como para uma análise de cobrança de ODIR e ONALT em função de seus diferentes usos.

Assim, começamos introduzindo com um breve histórico da cidade de Taguatinga para que o leitor entenda um pouco de sua dinâmica.

A cidade de Taguatinga foi uma das primeiras cidades a serem formadas no Distrito Federal, fundada em 5 de junho de 1958, está localizada a Sudoeste, no quadradinho do Distrito Federal (ver Figura 40), em terras que anteriormente pertenciam à fazenda Taguatinga.

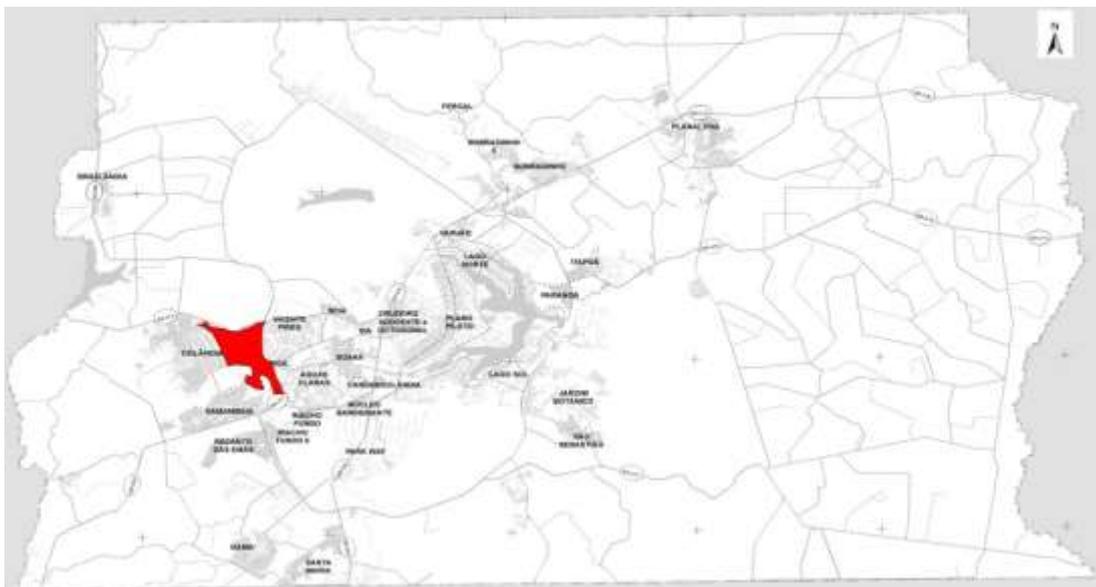


Figura 40 – Taguatinga em vermelho no mapa do DF. Fonte: Mapa PDOT (2009) adaptado por Luana Kallas.

A sua localização, segundo Steinberger (1999) e PDAD (2013), foi criada em função do povoamento da Cidade Livre, hoje Núcleo Bandeirante. A grande quantidade de

imigrantes que se instalaram na Cidade Livre, assim antecipando a previsão para uma cidade-satélite, somente 10 anos após a construção da Nova Capital (1961), Taguatinga foi construída. No início, a cidade chamava-se Vila Sarah Kubitschek, depois Santa Cruz de Taguatinga, posteriormente passou a ser chamada apenas de Taguatinga⁶³.

A PDAD(2013) enfatiza o que a LEI nº 4.545, de 10/12/1964, dispõe sobre a reestruturação do Distrito Federal, dividindo o território em oito Regiões Administrativas (RA), que foram “Taguatinga, Planaltina, Sobradinho, Braslândia (sic), Gama, Jardim, Paranoá e Brasília”.

Em 1989, Taguatinga, conforme PDAD (2013) que era a RA III, com o crescimento populacional, um desmembramento ocorreu originando as Cidades de Ceilândia e Samambaia. E em 2003, um novo desmembramento originou a RA de Águas Claras, e em 2009, o desmembramento que criou a RA XXX, de Vicente Pires, antes área rural de Taguatinga, e a RA XXXI – Fercal, sendo a última RA criada no DF, por meio da Lei nº 4.745, de 29/01/2012, ou seja, o DF possui hoje 31 (trinta e uma) Regiões Administrativas e cada RA possui uma dinâmica própria.

No último censo (IBGE, 2010), Taguatinga possuía uma população de 361.063 habitantes, e está em segundo lugar, depois de Ceilândia, que possui 402.729 habitantes, e em terceiro lugar está Brasília, com 209.855 habitantes. Pelo PDAD (2013), a população de Taguatinga é estimada em 214.282 habitantes, sendo que, em 2010, foram coletados os dados incluindo ainda Vicente Pires⁶⁴ como parte de Taguatinga, e em 2009, com a Lei nº 4.327, 26/05/2009, Vicente Pires é emancipada de Taguatinga, tendo uma RA própria, portanto, reduzindo a população de Taguatinga com os dados coletados na PDAD de 2013.

O DF possui uma dinâmica diferente dos municípios, pois dentro de seu território possui cidades, com administração própria, que são as RAs que se subordinam ao Governo do Distrito Federal. As leis e demais normativas são determinadas, conforme já explicado anteriormente no capítulo 169 sobre o Planejamento no Distrito Federal, são todas elaboradas no nível do Governo do Distrito Federal.

⁶³ Taguatinga é nome indígena que significa Ave Branca.

⁶⁴ Chamada de Colônia Agrícola de Vicente Pires fazia parte da zona rural de Taguatinga.

O Plano Diretor Local de Taguatinga- DF

Elaborado anteriormente ao Estatuto da Cidade, em 11 de março de 1998, mas posterior a à Nova Constituição Federal, o PDL de Taguatinga, Lei Complementar nº 90, tem como finalidade: o cumprimento das funções sociais da RA e da propriedade e o bem-estar de seus habitantes, ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando com o desenvolvimento socioeconômico, estabelecer as regras de uso e ocupação do solo e contribuir para a implantação do processo de planejamento permanente e participativo.

De acordo com o PDOT (1997), a RA de Taguatinga faz parte das zonas Urbana de Dinamização, Rural de Uso Controlado e de Conservação Ambiental (ver Figura 41), sendo a malha urbana (cor laranja da Figura 42) inserida dentro da zona urbana de dinamização (cor laranja da Figura 41), fator importante para a aplicação dos instrumentos de indução do crescimento urbano para atender a diretriz de sua zona, que é dinamizar o território de Taguatinga, sendo este o *primeiro* objetivo de seu PDL sempre articulando com o PDL de Ceilândia e de Samambaia, RAs também localizadas no eixo oeste-sudoeste do DF, na zona Urbana de Dinamização pelo PDOT de 1997, ver Figura 43.



Figura 41 - Macrozoneamento de Taguatinga conforme PDOT 1997(laranja: zona urbana de dinamização -verde: zona rural de uso controlado). Fonte: PDL Taguatinga, 1998.



Figura 42 - Ordenamento territorial de Taguatinga (amarelo: malha urbana). Fonte: PDL Taguatinga, 1998.

No PDL há uma articulação entre os centros urbanos locais das cidades de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, que é feita pelo anel viário, onde também se encontram as vias de atividades das referidas cidades, promovendo a dinamização entre as cidades.

Com uma série de objetivos do PDL, vale destacar “viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica da RA” de Taguatinga, como também “promover a integração físico-funcional entre Taguatinga, Ceilândia e Samambaia”. Em parte essa integração já está ocorrendo, pois o anel viário que passa pelas vias de atividades das três cidades já existe, sendo mais dificultosa a integração com Samambaia que ainda está em processo, pois houve apenas abertura de uma via de ligação com a cidade de Ceilândia, sendo o primeiro passo para promover a integração físico-funcional.

Outro objetivo que vale ressaltar é a simplificação das “normas de uso e ocupação do solo e adequá-las à dinâmica socioeconômica”, isso ocorreu quando as antigas normas de gabarito (NGBs) foram substituídas pelo PDL.

O objetivo de “proporcionar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do poder público”, que em parte houve melhorias com a expansão do metrô, que valoriza os imóveis na sua área de influência.

O objetivo de “preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais” que, com a conservação dos parques da região, faz com que esse objetivo tenha sido cumprido.

E os objetivos de “racionalizar os custos de urbanização e de infraestrutura” e de “melhorar a qualidade dos espaços públicos” não podemos inferir, pois não há critérios para se estabelecer a racionalização dos custos e a qualidade. O último objetivo de “otimizar a circulação viária” ainda não ocorreu, pois não se promoveu transportes de massa em Taguatinga para sua otimização.

É importante salientar que, o PDL também propõe estratégias, e que estas devem estar alinhadas entre si, como a criação do corredor de atividades, o estímulo ao adensamento e a implementação do metrô, adensando as áreas lindeiras a eles.

Nesse sentido, e como aporte à tese, analisaremos a seguir o corredor de atividades e o uso e a ocupação do solo.

5.1. O corredor de atividades e o uso e a ocupação do solo urbano

O corredor de atividades foi instituído como uma estratégia para dinamizar o centro urbano de Taguatinga e integrá-lo, por meio do anel viário, aos centros urbanos de Ceilândia e Samambaia, esse anel viário é visível na Figura 43. Nessas áreas se permite consideravelmente o aumento do potencial construtivo em relação às áreas residências exclusivas, como também permite-se sua alteração de uso.

Nesse sentido, proporciona-se um uso e uma ocupação diferenciados para os lotes lindeiros ao anel, onde poderá ser aplicado a ODIR e a ONALT, explicados no subitem 5.3, podendo otimizar a circulação viária com a inclusão de um transporte coletivo ou de massa, com via exclusiva no anel viário.

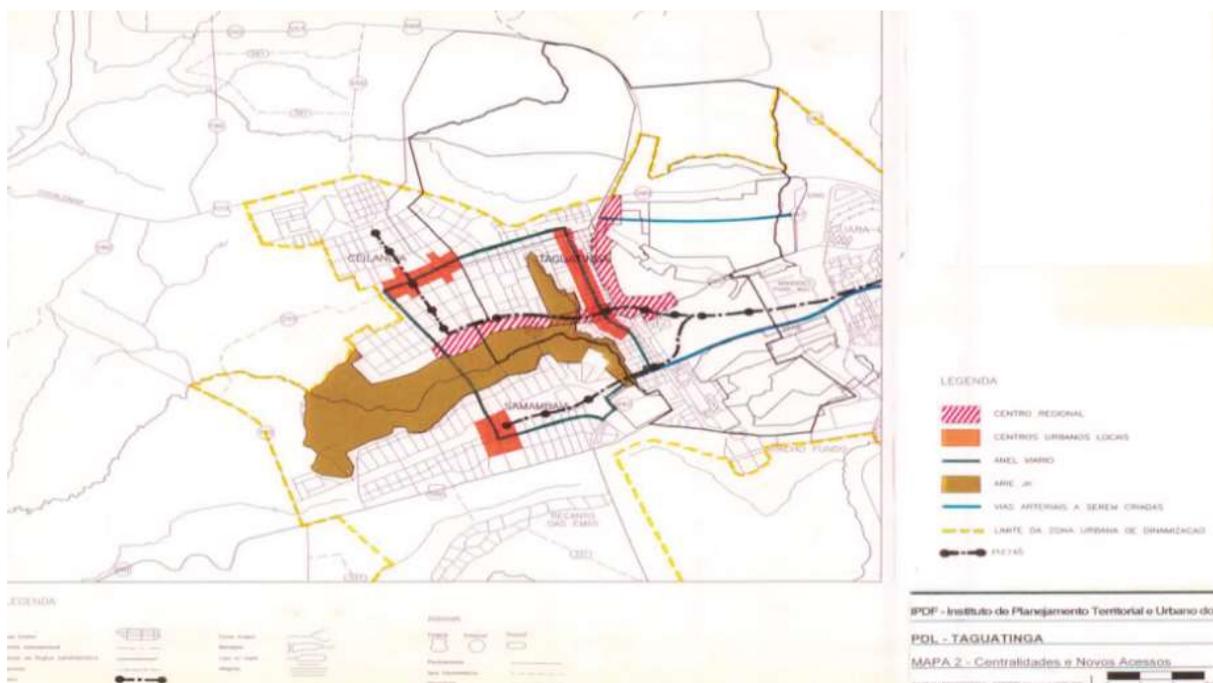


Figura 43 - Mapa de Centralidades do PDL de Taguatinga, em laranja são os centros urbanos locais, onde é possível verificar o Centro Urbano Local de Taguatinga. Fonte: PDL Taguatinga (1998).

Como nosso objeto de estudo, utilizamos como recorte espacial o trecho do anel viário correspondente à Taguatinga, ou seja, sua via de atividades, composta pelas Avenida Hélio Prates e Avenida Comercial (prolongada na Quadra QSD até a estação Nº 30 do metrô), a via de ligação entre as Avenidas Comercial e SAMDU (na Quadra QSD), o prolongamento da Avenida SAMDU Sul (entre as Quadras QSD e QSE). Lembra-se que a via de atividades segue após esta última via, com a via de ligação entre a QSE e a Avenida Leste de

Samambaia, atravessando a ARIE Parque Juscelino Kubitschek, a via de atividades corresponde a toda linha verde na Figura 44.



Figura 44 - Mapa de Hierarquia e vias- corredor de atividades em verde. Fonte: Mapa de Centralidades PDL Taguatinga, 1998.

É o corredor de atividades que interliga os centros urbanos locais (Figura 43, linhas na cor preta) de Taguatinga (Figura 44, linha verde), Ceilândia e Samambaia que são permitidos o aumento do gabarito e a alterações de uso conforme as necessidades de mercado.

O aumento do potencial construtivo previsto na lei do PDL de Taguatinga está sujeito à cobrança de contrapartida como ônus da valorização da terra, sendo determinada como Outorga Onerosa do Direito de Construir – a ODIR. Assim como para a alteração de uso também prevista no PDL, está sujeita a cobrança de contrapartida como ônus da alteração, que é determinada como Outorga Onerosa da Alteração de Uso – ONALT.

Nesse sistema das vias principais, pode haver alteração e adaptação de vias pra implantação de via exclusiva para o transporte coletivo ou de massa no corredor de atividade de Taguatinga, conforme a Figura 45, que indica em que locais da cidade poderão ter modificação de vias (Figura 46 e Figura 47) para comportar transportes coletivos ou de massa.

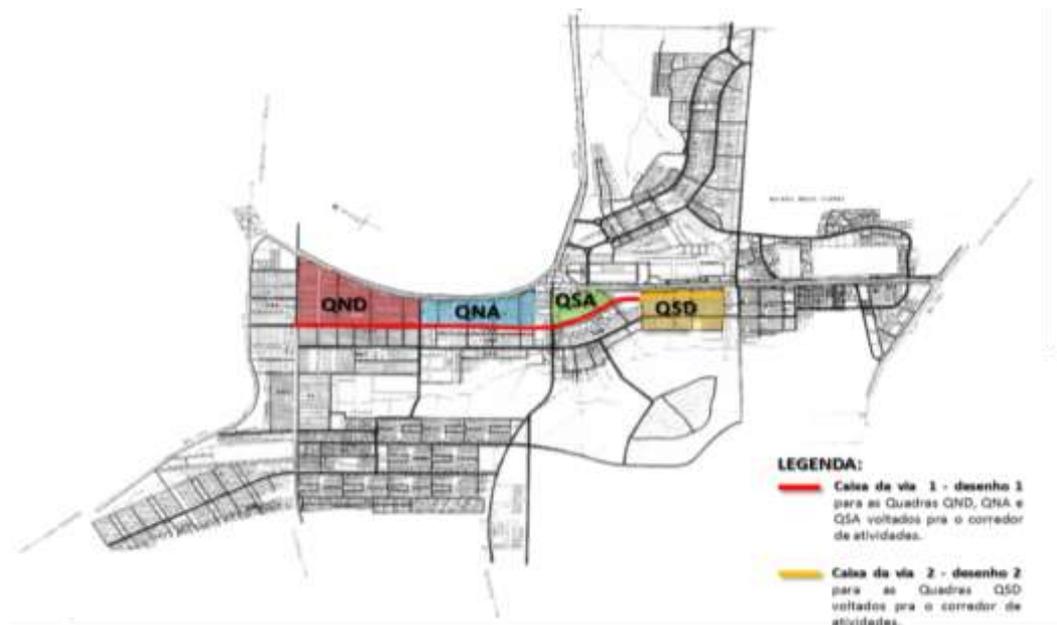


Figura 45 - Caixa de via diferenciada nas vias de atividades. Fonte: Mapa adaptado do mapa de hierarquia de vias do PDL de Taguatinga, 1998.



QNA, QND e QSA

Figura 46 - Caixa de via 1, conforme Figura 45, somente para as quadras QNA, QND e QSA voltadas para a linha vermelha. Fonte: desenho adaptado do Anexo V do PDL de Taguatinga (1998).



QSD

Figura 47- Caixa de via 2, conforme Figura 45, somente para as quadras QSD voltadas para a linha amarela. Fonte: desenho adaptado do Anexo V do PDL de Taguatinga (1998).

Essas alterações apresentadas do sistema viário na Figura 45 são para criar áreas de estacionamento para atender as vias de atividades e para criação da galeria para os pedestres

no interior do lote, com três metros de largura, mas há também propostas de pequenas intervenções no trânsito para criar ligações em algumas vias, necessárias para melhorar o fluxo dos automóveis.

Os corredores de atividade ou vias de atividade são o principal meio de desenvolvimento das cidades, dotados de infraestrutura compatível com usos intensos e densidades elevadas, podem comportar meios de transporte de massa. É o local de geração de riquezas da cidade, portanto, propõe-se no PDL, que deve receber total atenção dos gestores públicos. Nesse sentido, por ser um polo gerador de renda, permite-se ao proprietário o direito de exercer um potencial construtivo adicional sem contrapartida financeira em troca de propiciar a criação de uma galeria em parte dos lotes da via de atividades.

Como comentado pelas autoras Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), os componentes que dão valor a terra são:

- Esforços do proprietário, que por meio de melhorias na edificação incrementam o valor;
- As ações de outros indivíduos, como as melhorias das edificações dos demais proprietários do entorno imediato ao imóvel, que também é chamada de valorização alheia à ação do proprietário;
- As alterações na regulamentação urbanística, que depende unicamente das políticas públicas de alteração das normas de uso e ocupação do solo, por meio da alteração dos coeficientes de aproveitamento, que juntamente com o desejo autorizado do proprietário e dos outros indivíduos com o aumento do potencial construtivo, fazem parte da valorização decorrente da ação pública; e,
- Os investimentos públicos, como melhorias urbanas na localidade, influenciam na valorização fundiária.

Nesse sentido, podemos observar que, no corredor de atividades ocorrem as principais alterações na regulamentação urbanística, com a alteração do potencial construtivo, baseado na existência de dois coeficientes: o básico e o máximo, para fins de densificação, planejamento e ordenação do crescimento da cidade, conforme preconiza o PDL para as vias de atividade. Essa alterações dão valor à terra urbana, como a possibilidade de se exercer o adendo construtivo.

No entanto, para que os proprietários de terrenos nas vias de atividade possam exercer o aumento do potencial construtivo, eles devem solicitar, no momento da aprovação de projetos na administração pública, e receber o cálculo do pagamento da contrapartida para o uso do solo criado, ou como determina Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), o solo virtual, chamado de outorga onerosa do direito de construir.

Para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir em Taguatinga e em todo o DF segue-se a fórmula:

$$\mathbf{VLO = VAE \times QA}$$

Sendo VLO, o valor a ser pago pela outorga, o VAE é o valor do m² do terreno, multiplicando-se pelo coeficiente y, que é um coeficiente de ajuste para a cidade de Taguatinga correspondente a 0,2 (dois décimos) e o QA é a quantidade de metros quadrados a serem acrescidos, que depende do coeficiente de aproveitamento.

Então, por exemplo, para um terreno na Quadra QND 47, lote 1, incluído no corredor de atividades de Taguatinga, com área A igual a 426,02m² onde o CA existente, o mesmo que o CA básico igual a 1,61 (um ponto e sessenta e um décimos) e o CA proposto ou CA máximo igual a 3,0 (três pontos), sendo ainda o valor do m² do terreno corresponde a R\$1.000,00 (mil reais) ⁶⁵. Assim, a fórmula se aplica da seguinte forma:

$$VAE = 1.000,00 \times 0,2 = 200,00$$

O QA depende da diferença do CA_{básico} e CA_{máximo}, sendo multiplicado pela área do terreno, portanto:

$$QA = 1,39 \times 426,02 = 592,1678$$

Assim, aplicando a fórmula da outorga para do lote 1 na Quadra 47 é:

$$VLO = 200,00 \times 592,17 = 118.433,56$$

Sendo o acréscimo de 1,39 vezes o tamanho do terreno, o valor correspondente é R\$ 118.433,56 (cento e dezoito mil e quatrocentos e trinta e três reais e cinquenta e seis

⁶⁵ O valor do m² de R\$1.000,00 (mil reais) é um valor hipotético, uma vez que, para se obter o valor do m² do terreno no Distrito Federal, é necessário saber o valor venal, valor desenvolvido a partir de fórmulas complexas da Secretaria da Fazenda, que somente o proprietário é informado, segundo Wanderley (2015) e Gonzaga (2015).

centavos), essa quantia, de acordo com PDOT (2009), deveria retornar à coletividade na forma de benfeitorias e outras diretrizes estipuladas pelo FUNDURB/DF.

O uso e ocupação do solo urbano

No PDL de Taguatinga, **o uso do solo urbano** divide-se em residencial e não residencial, nos quais se subdividem em comercial, institucional e industrial. O uso comercial aceito na cidade é: o atacadista, o varejista e a prestação de serviços. Já os Institucionais aceitos são: o lazer, o social, o cultural, de culto, de educação, de administração, de transporte e circulação, e de abastecimento. E por último o industrial são as atividades de produção que transformam matéria-prima ou montagem de componentes.

As atividades de uso não residencial são classificadas de acordo com atividades incômodas e não incômodas. Essas, por sua vez, são aquelas que podem coexistir com o uso residencial e que tem área menor que 150m². Os níveis de incomodidade são três: alta, média e baixa.

Os níveis de incomodidade determinam a restrição nos lotes (Figura 48), que são subdivididos em cinco restrições: lotes de Uso Residencial Exclusivo, como o próprio nome diz é somente residencial, lotes de Maior Restrição, lotes de Média Restrição, lotes de Menor Restrição e lotes com Restrição a Residência são admitidas atividades não incômodas.

Associando onde o corredor de atividades ocorre no mapa de usos de Taguatinga, conforme o PDL (1998), pode-se notar que, a maioria dos usos nesse corredor é de lotes de Média Restrição, conforme Figura 48.



Figura 48 - Uso do solo urbano de Taguatinga e a sobreposição da via de atividades (linha tracejada em preto). Fonte: PDL de Taguatinga, 1998.

A alteração do uso do solo urbano não só em Taguatinga, como em todo o Distrito Federal, pode ocorrer de duas formas: com contrapartida ou não. Primeiro, para a alteração do uso do solo sem contrapartida segue algumas condições do PDL (1998). Sendo permitido nos Lotes de Maior restrição atividades não incômodas, mediante consulta aos vizinhos afetados pelo lote, sendo necessária a anuência de pelo menos quatro quintos dos consultados, conforme Figura 49 e Figura 50.

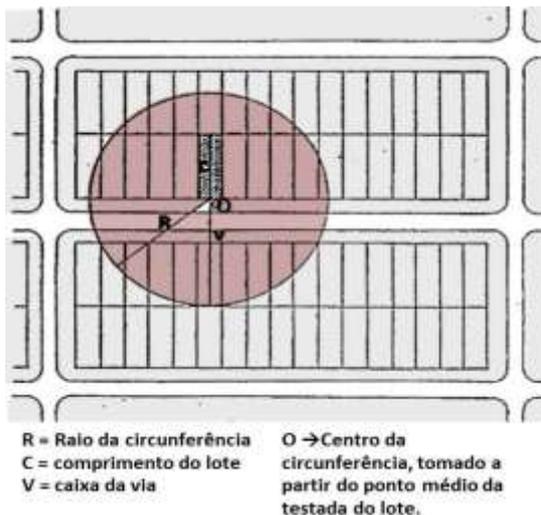


Figura 49 - Consulta aos lotes, que pelo menos um ponto esteja dentro da circunferência.
 Fonte: Distrito, 1998.



Figura 50 - Lotes de consulta obrigatória. Fonte: Distrito, 1998.

Mesmo sem previsão de algumas atividades em áreas residenciais, permite-se a alteração do uso para atividades de baixa incomodidade, mediante a anuência dos confrontantes sem pagamento de contrapartida, ou seja, sem custos para o proprietário beneficiário da alteração de uso.

Por outro lado, a segunda forma de alteração do uso segue conforme as descrições do instrumento Outorga Onerosa da Alteração do Uso (ONALT), que são permitidas para atividades específicas: supermercados, posto de lavagem e lubrificação (PLL) e centros comerciais. Essas alterações podem ocorrer se não houver problemas ambientais, se atender a estudos de impacto ambiental (quando solicitado), relatórios de impacto de trânsito e em alguns casos relatórios de impacto de vizinhança.

Dessa forma, os lotes lindeiros terão uso e ocupação do solo diferenciado no corredor de atividades, onde também será objeto de projeto especial para fins de melhoria da acessibilidade às atividades lindeiras, priorizando o transporte coletivo ou de massa e circulação de pedestres, conforme PDL de Taguatinga.

Os parâmetros básicos de controle da **ocupação do solo urbano** pelo PDL de Taguatinga são: a taxa de permeabilidade do solo; os afastamentos mínimos, a quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos, a quantidade máxima de domicílios por lote, o coeficiente de aproveitamento; entre outros parâmetros de ocupação do solo, que posteriormente detalharemos, caso alguns se refiram ao corredor de atividades, pois é o objeto de estudo desta tese.

A taxa de permeabilidade é complementar a outro parâmetro, que é a taxa de ocupação, a qual, por sua vez, relaciona-se ao coeficiente de aproveitamento. Em Distrito (1998) é descrito a taxa de permeabilidade do solo como “[...] o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.”, conforme pode ser visto na Figura 51.

Nos terrenos até 150 m² não é necessária taxa de permeabilidade e à medida que o tamanho do terreno aumenta também se aumenta a taxa de permeabilidade do solo, limitando-se a 30% do total do terreno. Os terrenos inferiores a 500m² que estão inseridos no corredor de atividades não necessitam atender a taxa de permeabilidade.

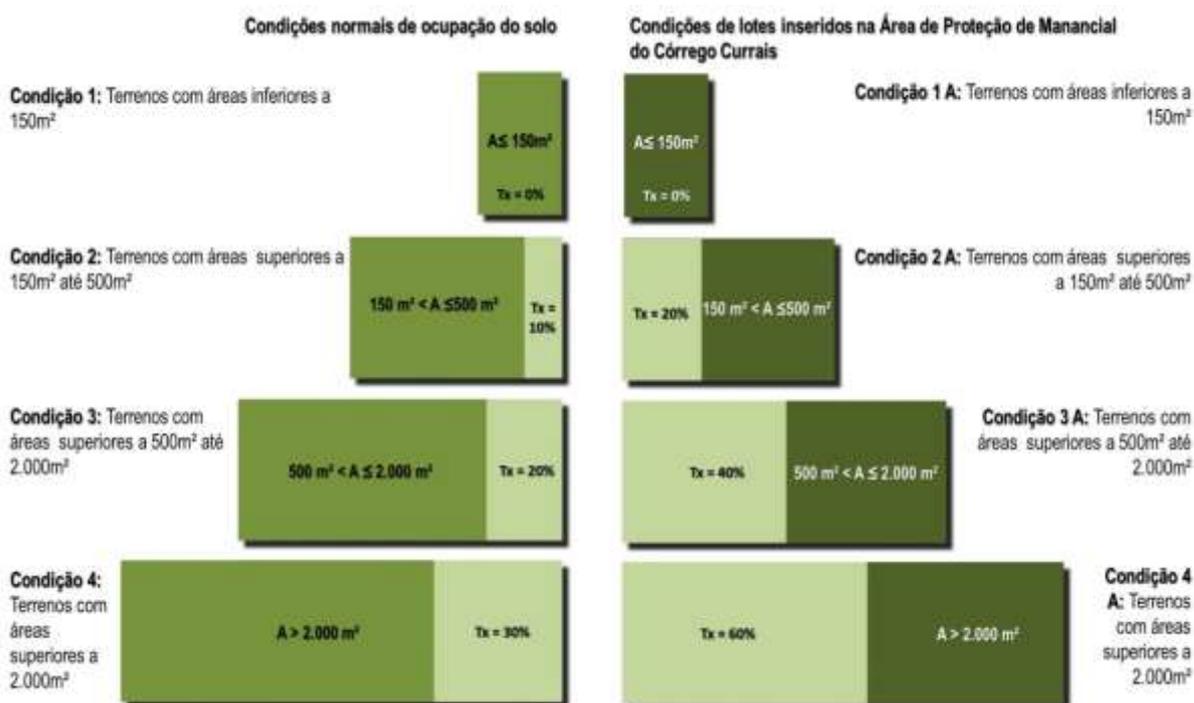


Figura 51- Esquema de Taxa de permeabilidade em Taguatinga, conforme PDL de Taguatinga. Fonte: Distrito, 1998.

Os afastamentos mínimos são descritos como afastamentos obrigatórios e, segundo informação encontrada em Distrito (1998), esses “representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote”. Nesse sentido, para cada lote existe um afastamento mínimo obrigatório que o proprietário não pode ocupar com nenhum tipo de edificação, tanto as fachadas voltadas para o logradouro público, como as fachadas voltadas para os lotes vizinhos confrontantes.

Dessa forma aplicam-se duas condições para afastamento:

1ª Condição refere-se ao afastamento das fachadas voltadas para o logradouro público, onde se aplica a fórmula:

$$Af = \frac{(h-5) - d}{\text{tg } 60^\circ}$$

Sendo:

Af = afastamento mínimo;

h = altura da edificação;

d = distância entre a divisa do lote e o meio-fio oposto (ver Figura 52)

Quando a fórmula apresentar resultado negativo, não é necessário afastamento.

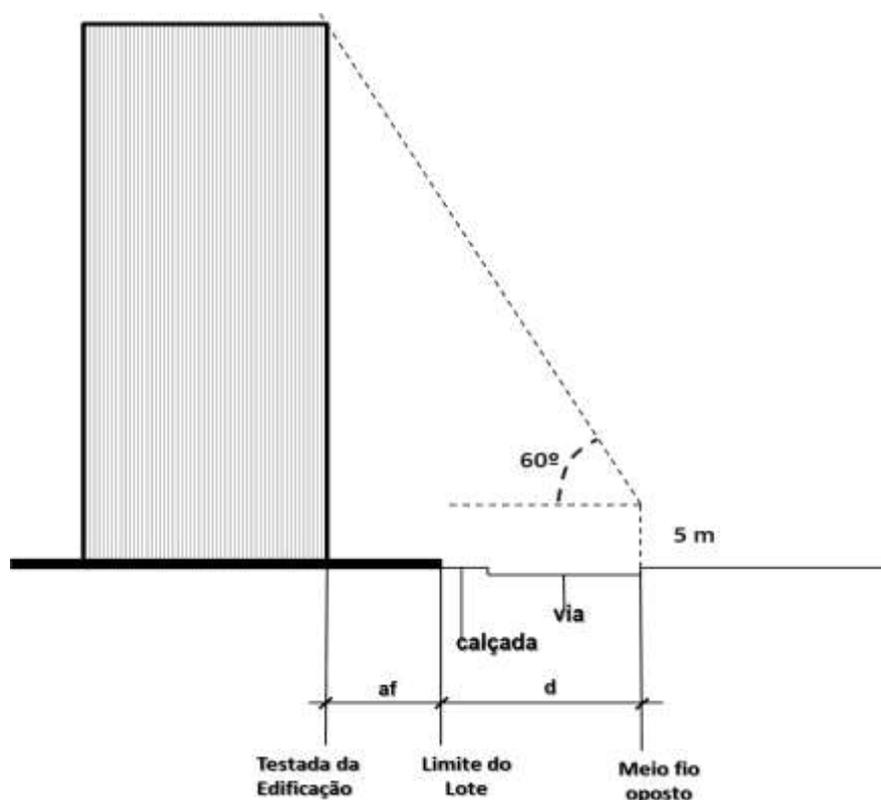


Figura 52 - Afastamento mínimo das fachadas voltadas para o logradouro público. Fonte: Distrito, 1998.

A 2ª condição refere-se ao afastamento mínimo das fachadas voltadas para os lotes vizinhos confrontantes, com abertura de vãos de iluminação e aeração, onde para o térreo, primeiro e segundo pavimentos o recuo obrigatório é de 1,50m (um metro e meio) e para os demais pavimentos, utiliza-se a fórmula:

$$Af = 1,5 + b + 0,25 (n-1)$$

Sendo,

af= afastamento mínimo;

b = coeficiente específico da localidade;

n = número do pavimento (cálculo feito para cada pavimento).

Quando os terrenos se localizarem em áreas já parceladas de Taguatinga, o coeficiente b será nulo. Dessa forma, o afastamento é menor que outras áreas, conforme disposição do PDL de Taguatinga. Além desses recuos obrigatórios, também “serão mantidas para as faixas *non aedificandi* anteriormente exigidas para passagem de rede de serviços públicos [...]”.

Nos casos do corredor de atividades, a aplicação do afastamento é de recuo frontal de 5 (cinco) metros e 4 (quatro) metros, para as quadras QNA/QND/QSA e QSD, respectivamente, como expresso no Anexo VI- lista de endereçamento do PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998) e conforme já apresentando na Figura 46 e na Figura 47, nas páginas 213 e 213, além dos proprietários se beneficiarem com a possibilidade de se construir acima da galeria sem contrapartida financeira, caso construam uma galeria para os pedestres no interior do lote, conforme mostrado na Figura 53.

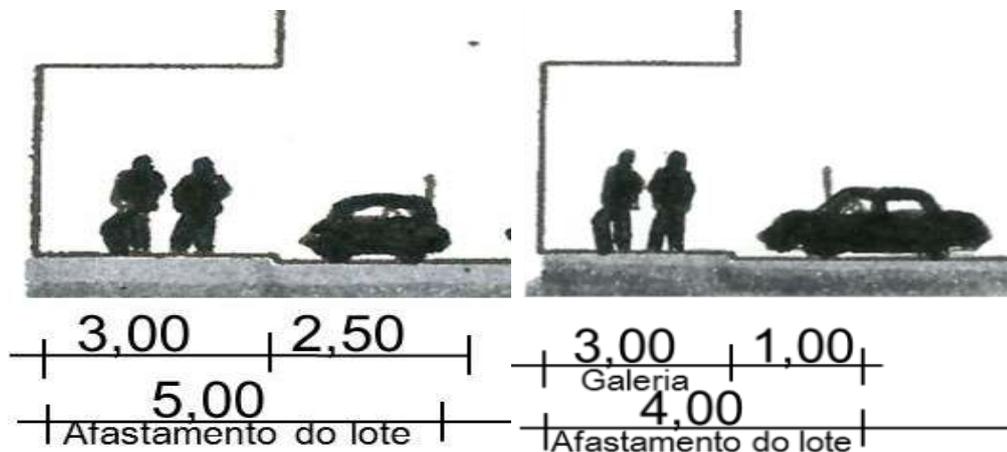


Figura 53 - Galeria de 3 (três) metros no afastamento do lote. Fonte: adaptado de Governo, 1998.

O parâmetro *quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos* segue os critérios do Anexo VI- lista de endereçamento do PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), conforme cada atividade. Sendo que, no corredor de atividades, o proprietário deve utilizar parte do afastamento obrigatório destinando-se ao estacionamento que facilitará o acesso aos lotes do corredor de atividades.

Cabe ressaltar que, os parâmetros acima apresentados são apenas para mostrar que eles são os mesmos para todas as localidades de Taguatinga, utilizam-se dos mesmos critérios e

que o único parâmetro que se altera neste PDL é o coeficiente de aproveitamento. Este é também o foco desta tese, uma vez que necessita da demonstração de sua atuação na cidade para se propor se a utilização do coeficiente de aproveitamento básico único e igual a um trará a equidade e justiça fundiária.

A seguir, aprofundaremos no parâmetro urbanístico – *coeficiente de aproveitamento* – que se refere à ocupação do solo, mostrando os possíveis problemas ou potencialidades que se apresentam em Taguatinga e, assim, se alcançar parte do objetivo desta tese.

5.2. Os parâmetros de ocupação do solo de Taguatinga

O coeficiente de aproveitamento (CA) é um dos parâmetros básicos que ajuda a desenhar a cidade, dando a configuração espacial, conforme a natureza de usos que se deseja dar em cada via da cidade, pelos edifícios que as compõem. Sendo assim, o CA é o índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área máxima de construção de uma edificação (COE /DF). No PDL de Taguatinga, o CA é o “índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção⁶⁶ permitida”. (GOVERNO, 1998).

No Distrito Federal, os coeficientes de aproveitamento foram implementados com as normas de gabarito, utilizadas antes de o Distrito Federal ter o instrumento Plano Diretor Local, permanecendo em algumas cidades que não possuíam os Planos Diretores Locais. Os valores de coeficiente de aproveitamento existentes no DF são os chamados CA existentes que, para melhor entendimento, será descrito como CABásico e o CAproposto será o CAMáximo.

Wanderley (2015) salientou que, por várias vezes, no Distrito Federal se levantou a discussão sobre o estabelecimento de um Coeficiente de Aproveitamento básico único para

⁶⁶ Para efeito de cálculo de construção, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção de: áreas de garagem e estacionamento de veículos localizadas em subsolo, térreo, primeiro, segundo e terceiro pavimentos; galerias de circulação de pedestres obrigatórias; áreas do pavimento térreo ocupadas com uso comercial em até 50% da superfície do lote e as demais áreas previstas no COE/DF (PDL de Taguatinga, 1998).

todo o DF, mas depois de muitos estudos, os técnicos do Governo do Distrito Federal (GDF) diziam ser inviável devido à dinâmica bastante diferenciada que possui cada cidade.

Mas também é importante lembrar que, as discussões sobre os valores de coeficientes de aproveitamento básico e único para as cidades brasileiras se iniciaram em fins da década de 1970, com a Carta de Embu, como já explicado anteriormente. Mesmo depois de tanto tempo, a única proposição que se conseguiu chegar no DF recentemente, utilizando o exemplo da cidade de Taguatinga, foi o estabelecido pelo PDOT (GOVERNO, 2009;2012) como sendo um novo coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 2 (dois), o que já o torna elevado.

Nesse primeiro momento far-se-á uma análise dos coeficientes de aproveitamento segundo o PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), focando no objeto de estudo para entender como é o funcionamento de seus coeficientes de aproveitamento para possíveis proposições.

Nesse sentido e retomando o estudo referente à cidade de Taguatinga / DF, o PDL propôs para os lotes urbanos três condições para ocupação: primeiro, se estabeleceu uma porcentagem mínima para evitar a subutilização de 25%; segundo, o coeficiente de aproveitamento básico proposto foi diferenciado para a área urbana de Taguatinga; terceiro, o coeficiente de aproveitamento máximo foi proposto segundo seus usos e necessidade de adensamento, considerando uma via que pode suportar um modal de massa.

Assim, a primeira condição para ocupação é evitar a subutilização, sendo, portanto, obrigatório que se construa o mínimo de 25% do lote, segundo o PDL, exceto quando se altera o uso do lote para Postos de Combustível (PLL)⁶⁷, onde se aplica um CA 0,05, qualquer que seja a localidade em que for instalado o PLL na cidade. E nos casos em que os lotes são lembrados e possuam “CAs diferentes, a área máxima de construção será o somatório das áreas máximas calculadas para cada lote”, aplica-se a fórmula:

$$\frac{CAr}{A1 + A2 + \dots + An} = (CA 1 \times A1) + (CA 2 \times A2) + \dots + (CA n \times An)$$

Onde,

⁶⁷ Para construção de PLL, é necessário aplicar no terreno a Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT), pois no PDL não existe áreas previstas para essa atividade.

CA_r = coeficiente de aproveitamento resultante;
CA_n = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser lembrado;
A_n = área de cada lote a ser lembrado.

A cidade de Taguatinga possui um mapa indicado no PDL sobre os coeficientes de aproveitamento máximo que podem ser praticados em toda a área urbana, intensificando o potencial construtivo no corredor de atividades com um CA de no máximo 4 (quatro), e no centro regional, um CA de máximo 9 (nove) e na área do complexo de diversões, esporte, lazer e turismo, o CA de no máximo 4 (quatro). Nos lotes do corredor de atividades, o coeficiente máximo é de 3 (três), conforme pode ser visto na Figura 54.



Figura 54- Coeficiente de Aproveitamento em Taguatinga. Fonte: PDL de Taguatinga (1998).

Em todas as localidades expostas na Figura 54 são apresentados apenas os coeficientes máximos, já os coeficientes de aproveitamento básicos não são apresentados em mapa, mas conforme o PDL de Taguatinga (DISTRITO, 1998), pode variar entre 0,4 (quatro décimos) até 9,0 (nove). Sendo 9 (nove) para o setor hoteleiro, que fica na entrada da cidade pela Estrada Parque Taguatinga (EPTG). No corredor de atividades, o coeficiente de

aproveitamento básico é de 1,61 (um ponto e sessenta e um décimos) e o coeficiente de aproveitamento máximo é de 3 (três), com algumas exceções que podem chegar a 7 (sete).

O PDL de Taguatinga, como dito anteriormente, tem como um de seus objetivos a simplificação das normas de uso do solo, porque anteriormente existia uma multiplicidade de NGBs. Dessa forma, para montagem do PDL, um trabalho deve condensar todas as NGBs em um único documento.

Nesse sentido, o PDL tentou uniformizar os coeficientes de aproveitamento por suas semelhanças de configuração espacial ou de seu uso do solo⁶⁸, para isso levou-se em consideração:

1. A hierarquia das vias para as quais os lotes estavam voltados.
2. Viabilizar a diversidade dos perfis urbanos.

Cabe ressaltar que, a diversidade dos perfis urbanos podem ser viabilizados com outros parâmetros além da diversidade dos coeficientes de aproveitamento, como recuos diferenciados, gabarito e taxa de permeabilidade, que poderia ser diferente da apresentada no PDL.

Na memória técnica do PDL há uma consideração que cabe transcrever :

A adoção de maiores coeficientes de, portanto, maiores densidades construtivas, nas áreas centrais e ao longo das avenidas de maior hierarquia, responde a diretriz constante do PDOT, de reforço à centralidade própria de cada cidade, como marco referencial para o seus cidadãos. (MEMÓRIA TÉCNICA DO PDL, 1998).

Há aqui um paradoxo nas considerações dos coeficientes pela Memória Técnica do PDL, se havia a necessidade de se adotar maiores coeficientes de aproveitamento nas áreas já descritas, porque na via de avenidas possui coeficientes de aproveitamento tão diferentes, se a ideia era propiciar um reforço como um marco referencial aos cidadãos.

⁶⁸ Segundo a memória técnica do PDL de Taguatinga.

Nesse sentido, não foi considerada a capacidade técnica de suporte da via para receber densidade demográfica, mas somente a densidade construtiva, que, como vimos anteriormente, são densidades distintas, sendo, portanto, uma questão meramente estética de trazer diversidade de perfis urbanos.

No entanto, essa forma de ocupação não é recomendável, pois dependendo dos usos pode criar um fluxo maior de veículos na localidade desenvolvendo distúrbios viários, como congestionamentos, pois uma densidade construtiva elevada pode aumentar a densidade demográfica não prevista e, portanto, um aumento considerável de pessoas na localidade se locomovendo em veículos ou transportes de massa.

Assim, vamos então identificar qual foi a distribuição de coeficientes ao longo das vias de atividades para tentarmos traçar possíveis problemas e potencialidades do local, sendo analisados os coeficientes de aproveitamento básicos existentes variados e propostos, ou seja, básicos e máximos, conforme o PDL, apresentando também como seria se o valor do CA fosse igual a um, tentando identificar qual seria o mais justo socialmente, menos excludente e principalmente o que retornaria à coletividade os benefícios oriundos da valorização da terra provocada pela legislação urbanística municipal.

5.2.1. CA básico variado ou único em Taguatinga

Atualmente, a legislação brasileira se apresenta com uma dicotomia quando se refere ao coeficiente de aproveitamento básico: *primeiro* porque a lei mais antiga, o Estatuto da Cidade, um marco para o planejamento urbano brasileiro, dispõe que o plano diretor pode “fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana”.

De outro lado e de acordo com Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), o CA básico diferenciado valoriza a terra de forma diferenciada, descumprindo a função social da cidade e da propriedade, além de não distribuir igualmente os “benefícios e ônus decorrentes da urbanização”.

Mas até o ano de 2009, quando o PDOT foi revisto, o PDL de Taguatinga vigente se conciliava com o Estatuto da Cidade, estabelecendo um CA básico variando entre 0,4 (quatro décimos) a 9,0 (nove), e que, ainda de acordo com Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), propiciou uma diferenciação na valorização da terra, por meio da ocupação dos terrenos urbanos, valorizando mais os lotes que possuíam um coeficiente de aproveitamento básico maior que em outra área na mesma cidade.

Segundo, porque a normativa derivada do Estatuto da Cidade, e que preconiza o modo de operação dos instrumentos, nesse caso a Resolução Recomendada nº 148/2013 (publicada em 2014) do Conselho das Cidades, com a incumbência de fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade, recomenda o estabelecimento de um CA básico único e igual a um.

Essa dicotomia permite a cada cidade decidir em optar por usar coeficientes básicos diferenciados ao invés de utilizar um CA básico socialmente justo, com um valor único e igual a um, mantendo a igualdade na justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização, como afirmam Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

Porém, em certa medida, o Distrito Federal, depois da revisão e regulamentação do PDOT (GOVERNO, 2009; 2012), estabeleceu um CA básico único, conforme preconiza o Estatuto da Cidade, mas diferente de 1 (um), como preconizado na Resolução Recomendada nº 148/2013, após sua regulamentação em 2014, dando um prazo para que, até 2015, todos os municípios se adequem a um CA básico único e igual a um.

Nesse sentido, pode-se inferir que, se em 2016 o DF não tiver se adequado a essa nova Resolução Recomenda, ficará em desacordo com a legislação. Vale reafirmar que, o Conselho das Cidades (2014) propicia a equidade da valorização da terra, sendo socialmente justo, assim como Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) também a consideram.

Furtado (2007) coloca que, alguns municípios além do DF creem que basta ter um coeficiente básico único, não sendo necessariamente igual a 1 (um), para que se tenha “equidade entre todos os proprietários e terrenos, como ocorre em Natal”, e outros municípios brasileiros que já estabeleceram um CA básico único e igual a um, como Porto Alegre e São Paulo, sendo para este último, apresentado anteriormente.

A Resolução Recomendada nº 148/2013 (CONSELHO das Cidades, 2014) dispõe que, a utilização do CA básico em toda a cidade propicia o controle e a regulação do preço da terra

no espaço urbano, corrige a injusta valorização diferenciada consequente da legislação urbana entre outros.

De outro lado, no Distrito Federal, e principalmente em Taguatinga, tem se propiciado exatamente o contrário ao colocado pelo Conselho das Cidades (2014), ou seja, a valorização diferenciada da terra urbana, sem controle social do preço da terra, situação que perdurou por 11 anos, desde a regulamentação do PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), que mantinha CAs básicos diferenciados na cidade e que a tentativa de uma valorização mais igual, surgiu com a regulamentação do PDOT, em 2009, estipulando para Taguatinga um CA básico único e igual a dois para a maior parte da cidade, com as exceções já expressas anteriormente.

A adoção de um CA básico único e igual a 1 (um) para toda a área urbana deve ser assegurada por todos os municípios, parece ser o mais sensato, na perspectiva da igualdade do acesso à terra urbana com distribuição equânime dos custos da urbanização, como já exaustivamente abordado pelas autoras Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) e principalmente por fazer valer a normativa mais recente, a Resolução Recomendada nº 148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014).

Vale salientar que, mesmo que o Conselho das Cidades (2014) recomende utilizar o CA básico único e igual a 1 (um) ⁶⁹ para todos os lotes urbanos dos municípios, sendo este o princípio balizador da política urbana, isso não se aplica às áreas de proteção ambiental ou patrimônio cultural, onde nessas áreas os coeficientes podem ser inferior a um, em função do interesse público do local para sua preservação e proteção.

Nesse sentido, e voltando a análise realizada dos coeficientes de aproveitamento básico em Taguatinga, de acordo com o PDL (GOVERNO, 1998), fizemos uma seleção dos CAs básicos existentes e identifiquei uma grande variação em seus valores, o que propicia uma valorização diferenciada da terra urbana. Essa identificação foi compilada e de forma resumida no Quadro 10 e em seguida apenas como um comparativo colocamos no

⁶⁹ Todos os municípios devem se adequar a essa recomendação até 2015, segundo a Resolução Recomendada nº 148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014).

Quadro 11 os valores atuais de coeficientes de aproveitamento, segundo o PDOT de 2009 (GOVERNO, 2009; 2012), mostrando, principalmente, a diferença entre eles.

Quadro 10 - Coeficientes básicos conforme PDL de Taguatinga. Fonte: Distrito, 1998. Adaptado por Luana Kallas, 2015.

PDL de Taguatinga (1998)		
Localidades em Taguatinga	Ca Básico	Mapa
Via de atividades	1,61	
Setor central	2,80 a 5,00	
Setor Hoteleiro	4,00 e 9,00	
Setor Norte: A , C, D, E, F, G, H, J, L e M	0,75 a 4,00	
Setor A Sul: A, B, C, D, E, F e G	Predomínio de 1,61	
Setor B Norte	2,10 a 6,00	
Setor Q.I.	0,5 A 2,0	
SDE	1,60	

Quadro 11 - Coeficientes de aproveitamento pelo PDOT (2009). Fonte: PDOT, 2009.

PDOT (2009)		Mapa
Localidades em Taguatinga	Ca Básico	
Vias de atividades	2	<p>LEGENDA: Hierarquia Viária</p> <ul style="list-style-type: none"> Via de Atividades Via de Circulação Via Secundária ou Coletora Praça Área Econômica <p>500 0 5000 10000 M</p>
Vias de circulação	2	
Vias secundárias ou coletoras	2	
Subcentros urbanos	2	
Áreas Econômicas	2	
Praças locais	2	
Equipamentos públicos: comunitário e urbano	2	
Demais áreas	2	

No Quadro 10 e no Quadro 11, observa-se claramente que houve uma alteração para mais do coeficiente de aproveitamento básico, que antes no CA básico do PDL a predominância na cidade era de 1,61, salvo as áreas do setor hoteleiro (entrada da cidade) em que o CA básico é elevado.

Com a regulamentação do PDOT em 2009, o coeficiente de aproveitamento básico passou a ser 2, onde antes era 1,61 e em outras áreas que o coeficiente básico era bastante diferenciado, conforme indicado no Quadro 10.

A utilização de um único CAb se enquadra com o que determina o EC, no entanto, há um grande número de exceções onde alguns CAb se mantiveram elevado, chegando a 7 (sete), como afirmado anteriormente.

Observa-se também que, no PDOT (GOVERNO, 2009), o aumento desses coeficientes de aproveitamento básico aumentado para dois foi redefinido em função da infraestrutura e das atividades, não sendo pouco informado sobre os critérios que levaram a sua proposição. E como já visto e discutido no PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), a proposição do CA foi por maior diversidade estética e diversidade construtiva.

Taguatinga, por um período relativamente longo, problematizou o cumprimento da função social da terra urbana ao aplicar coeficientes de aproveitamento básico diferenciados, podendo-se inferir que a sociedade perdeu, pois além da valorização injustamente distribuída da terra, não houve a distribuição justa do ônus e dos benefícios advindos da urbanização.

No caso do DF, mesmo que os coeficientes de aproveitamento básicos tenham sido alterados em 2009 pelo PDOT (GOVERNO, 2009), e que o novo CA básico seja dois, necessita se adequar à recomendação da Resolução Recomendada nº 148/2013, que indica que todos os municípios brasileiros⁷⁰ devem utilizar o Coeficiente de Aproveitamento básico único e igual a um, para equidade fundiária e cumprimento da função social da propriedade.

A proposição de um CA básico ou máximo baseada na estética do perfil urbano, como identificado na Memória Técnica do PDL, é sem sombra de dúvida algo muito frágil para sustentar a manutenção de um CA variado na cidade.

⁷⁰ A resolução Recomendada nº 148/2013 (publicada em 2014) descreve que todos os municípios devem utilizar o CA básico único e igual a um, mas, neste contexto, talvez por esquecimento, infere-se que o Distrito Federal também tenha que utilizar o CA básico único e igual a um para todo o território.

O motivo de dois lotes no mesmo trecho de via, estando sujeitos à mesma capacidade de infraestrutura, com a mesma largura de via e sendo seus lotes aproximadamente do mesmo tamanho, que leva a uma regulação da terra diferente, ou seja, valores de coeficientes de aproveitamento básicos diferentes, fato comum em Taguatinga, de acordo com o PDL (GOVERNO, 1998) e de acordo com a Memória Técnica do PDL de Taguatinga, é simplesmente proporcionar perfis urbanos diferenciados.

Mas, para valores de Coeficiente de Aproveitamento único e igual a um, conforme demonstrado em Conselho das Cidades (2014) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), podemos ter situações de: *equidade fundiária*, quer dizer que devemos dar as mesmas condições de infraestrutura, o mesmo valor à terra e essa valorização equânime deve vir da regulação do solo, também equânime, o que proporciona a todos o mesmo direito de propriedade e, portanto, devemos estabelecer os mesmos coeficientes de aproveitamento básico.

Controle e regulação do preço da terra urbana, não proporcionando condições de injustiça na valorização diferenciada da terra fruto das decisões de regulação urbanística, pois ao propiciar coeficientes de aproveitamento diferenciados aos lotes vizinhos, estamos na mesma medida proporcionando valorização da terra diferenciada.

Além de se *definir uma base para a geração de contrapartidas* que, de acordo com os autores acima, contribuem para o financiamento do desenvolvimento urbano de modo a atender, especialmente, a finalidades sociais, ou seja, produção de habitação de interesse social e regularização fundiária, entre outros.

Porém, podemos incluir aqui que, ao *definir uma base para a geração de contrapartidas*, podemos estabelecer a justiça social na cobrança de ODIR, visto que todos teriam a mesma base de cobrança e ao mesmo tempo pagariam proporcionalmente os ônus e os benefícios decorrentes do parcelamento.

De outro lado, houve uma mudança de CA básico em Taguatinga para um valor único, segundo normativa recente. O PDOT (GOVERNO, 2009; 2012), embora em algumas áreas tenham se mantido CAs únicos bem elevados, como no setor central, em áreas especial da Administração pública seu valor é 7 (sete).

Embora o CA básico na cidade de Taguatinga tenha se alterado para um valor único com algumas exceções que se mantiveram em valores elevados mantendo alguns valores do PDL, pode-se inferir que, por não se utilizar o índice igual a um, tem limitado o cumprimento da função social da propriedade, visto que a autorização para o proprietário construir sem contrapartida deve ser de apenas uma vez o tamanho do terreno, conforme coloca a Resolução Recomendada nº148/2013 (CONSELHO DA CIDADE, 2014), por razões mais profundas de regulação do preço da terra urbana, equidade fundiária e promoção de justiça social na cidade.

5.2.2. Aplicação dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo

Este item foi desenvolvido a partir do levantamento do Plano Diretor Local de Taguatinga, identificando o coeficiente de aproveitamento básico e máximo, respectivamente, existente e proposto de acordo com o PDL (GOVERNO, 1998). Esse item tem a intenção de apresentar um mapeamento e croquis simulando os coeficientes de aproveitamento segundo o PDL, para se entender a dinâmica desse parâmetro e em seguida a proposição do novo Coeficiente de Aproveitamento básico.

Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo apresentados em mapa e suas respectivas modelagens da via de atividades de Taguatinga, conforme apresentado em Distrito (1998), são delimitados por: um trecho da Av. Hélio e a Avenida comercial de Taguatinga até a estação de Metrô nº 30, seguindo até o setor de mansões de Samambaia, conforme Figura 55.



Figura 55 - Mapa de Taguatinga, indicando os pontos com estudos dos croquis simulando o coeficiente de aproveitamento. Fonte: Luana Kallas, 2015.

O mapeamento dos coeficientes de aproveitamento básico, assim como o coeficiente de aproveitamento máximo, indica que nem todos os lotes da via de atividades de Taguatinga podem exercer o direito de construir um excedente construtivo, pois em algumas quadras o coeficiente de aproveitamento básico tem o mesmo valor que o coeficiente de aproveitamento máximo.

Os croquis desses mesmos coeficientes de aproveitamento mostra o desenho da cidade e a variação do perfil não proporciona interesse visual e estético como a Memória Técnica do PDL coloca.

Assim os croquis aqui apresentados serão do *objeto de estudo* desta tese, ou seja, da via de atividades para visualizarmos a cidade desenhada e compararmos :

1. Mapeamento dos lotes por quadra que podem exercer o coeficiente de aproveitamento básico e máximo na via de atividades;
2. Relação das áreas e seus respectivos aumentos conforme os coeficientes de aproveitamento;
3. Croquis simulando o coeficiente de aproveitamento básico e máximo;
4. Análise desses coeficientes de aproveitamento.

Em seguinte serão acrescentadas as informações da relação da diferença do coeficiente de aproveitamento (entre máximo e básico) e sua relação com a cobrança da ODIR em toda a via de atividades, segundo o PDL de Taguatinga.

De acordo com a Figura 56, são 7 pontos na via de atividades mapeados. Foram identificados todos os coeficientes dos lotes das vias de atividades, analisando lote a lote, em que possam ser encontradas diferenças fundiárias e, posteriormente, o *objeto de estudo* será modelado em *SketchUp* para visualizarmos a forma que a cidade ficaria se adotasse os coeficientes básicos e máximos, de acordo com o PDL com suas respectivas análises, sendo assim, começamos pelo Trecho 1:

Trecho 1 – Avenida Hélio Prates



Figura 56 - Trecho 1 da Avenida Hélio Prates onde se aplicam coeficientes de aproveitamento máximo. Fonte: Mapa SICAD⁷¹, adaptado por Luana Kallas, 2015.

Nesse primeiro ponto analisado, foram considerados os primeiros lotes comerciais de Taguatinga após o cemitério, as quadras QNH 11 até QNH 04 indicados na parte superior do trecho de estudo da Figura 56 e as quadras QI 23 a QI 13 na parte inferior do mesmo trecho.

Nesse conjunto de quadras, observa-se que, uma via larga que suporta um grande fluxo de veículos e que faz parte do anel viário que liga Taguatinga às cidades de Ceilândia e Samambaia possui um gabarito relativamente baixo, boa parte das edificações têm apenas um pavimento, o térreo, com algumas exceções.

⁷¹ Sistema Cartográfico do Distrito Federal.

Ao observar o coeficiente de aproveitamento da área, conforme informado em Distrito (1998), permite-se uma ocupação elevada, devido ao coeficiente de aproveitamento básico ser elevado, de 2,25 nas quadras QNH e 2 nas quadras QI, nos quais os coeficientes de aproveitamento máximos não são “tão atraentes”, como Wanderley (2015) também comentou, pois o coeficiente de aproveitamento máximo é um valor muito próximo do coeficiente de aproveitamento básico do trecho em questão (Figura 56).

Na Tabela 9, são apresentados os valores dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, além de indicar os valores da área de cada terreno onde pode incidir o coeficiente de aproveitamento máximo, permitindo, assim, um aumento do potencial construtivo. Dessa forma, o proprietário pode construir o solo criado, que existe quando se aumenta a construção de um determinado terreno, criando um solo virtual em cima do solo físico.

Pode-se observar na Tabela 9 que, a área original das quadras mencionadas na tabela pode ser aumentada sem ônus para o proprietário, quando se utiliza 2,25 vezes o tamanho do terreno, sendo esse o coeficiente de aproveitamento básico.

Caso o proprietário queira exercer o direito de construir um potencial adicional nas quadras QNH, baseado no coeficiente de aproveitamento máximo, pode construir até 3,5 vezes o tamanho do terreno, o que pode resultar, caso se construa em todas essas quadras, num total de 1.372,95 m² a mais do que o coeficiente de aproveitamento básico dos lotes das mesmas quadras, no qual o valor da área total desses lotes é de 1.098,36 m².

Vale reafirmar que, um valor diferenciado do coeficiente de aproveitamento básico para a cidade e superior a 1 (um) é incompatível com a recomendação da Resolução nº 148 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014), que coloca que o coeficiente de aproveitamento básico deve ser único e igual a um para toda a cidade, visando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, e como também colocam Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), ser uma maneira de dar equidade ao valor da terra.

Tabela 9- Dados do CA do PDL de Taguatinga do trecho 01- Avenida Hélio Prates.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QNH 11	1	91,83	2,25	206,62	3,5	321,41	114,79
QNH 11	2	89,14	2,25	200,57	3,5	311,99	111,43
QNH 10	1	90,25	2,25	203,06	3,5	315,88	112,81
QNH 10	2	91,47	2,25	205,81	3,5	320,15	114,34
QNH 09	1	93,76	2,25	210,96	3,5	328,16	117,20
QNH 09	2	93,25	2,25	209,81	3,5	326,38	116,56
QNH 08	1	93,87	2,25	211,21	3,5	328,55	117,34
QNH 08	2	89,27	2,25	200,86	3,5	312,45	111,59
QNH 07	1	90,36	2,25	203,31	3,5	316,26	112,95
QNH 05	1	91,61	2,25	206,12	3,5	320,64	114,51
QNH 04	1	91,61	2,25	206,12	3,5	320,64	114,51
QNH 04	2	91,94	2,25	206,87	3,5	321,79	114,93
Total QNH		1098,36		2471,31		3844,26	1372,95
QI 23	1	133,6	2	267,20	4	534,40	267,20
QI 21	1	120,59	2	241,18	4	482,36	241,18
QI 21	2	120,01	2	240,02	4	480,04	240,02
QI 19	1	167,23	2	334,46	4	668,92	334,46
QI 19	2	171,97	2	343,94	4	687,88	343,94
QI 17	1	120,10	2	240,20	4	480,40	240,20
QI 17	2	123,58	2	247,16	4	494,32	247,16
QI 15	1	169,59	2	339,18	4	678,36	339,18
QI 15	2	170,58	2	341,16	4	682,32	341,16
QI 13	1	119,37	2	238,74	4	477,48	238,74
QI 13	2	125,47	2	250,94	4	501,88	250,94
Total QI		1542,09		3084,18		6168,36	3084,18

De volta à situação descrita na Tabela 9, verifica-se que o coeficiente de aproveitamento permitido em todo o trecho das quadras voltadas para a Avenida Hélio Prates são maiores de um dos lados da via que do outro, tanto para o coeficiente de aproveitamento básico, como o máximo. Nesse sentido, fisicamente não se justifica essa diferença, pois a via possui três faixas de rolamento de cada lado e um canteiro central largo totalizando um pouco mais de 40 metros de largura.

De outro lado, a Avenida Comercial (Trechos 3, 4 e 5), que possui largura de menos de 20 metros, possui coeficientes de aproveitamentos máximos próximos aos apresentados no trecho 1 da Avenida Hélio Prates, podendo a densidade ser muito próxima entre os trechos citados, mostrando que a infraestrutura não influenciou na determinação dos coeficientes de aproveitamento dos trechos. Nesse sentido, pode-se inferir pela leitura da Memória técnica do PDL que o critério utilizado é meramente estético, para dar diversidade aos perfis urbanos.

Trecho 2 – Avenida Hélio Prates



Figura 57 - Trecho 2 da Avenida Hélio Prates onde se aplicam coeficientes de aproveitamento máximo. Fonte: Mapa SICAD, adaptado por Luana Kallas, 2015.

No trecho 2 da Avenida Hélio Prates, alguns lotes possuem o coeficiente de aproveitamento básico bem mais elevado e, conforme explicitado em Distrito (1998), é igual ao máximo, portanto, não foi necessária a criação de um solo criado⁷² para esses lotes, exceto nas áreas demarcadas em vermelho na Figura 57, que essas, sim, possuem os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, e que, portanto, os proprietários podem usufruir o direito de exercer um potencial adicional conforme valores dos coeficientes de aproveitamento máximo estabelecido.

Nesses lotes demarcados em vermelho ocorrem as mesmas situações de coeficientes de aproveitamento básicos e máximos diferenciados como ocorre no trecho 01 da Avenida Hélio Prates, onde o valor do Coeficiente de aproveitamento básico é muito elevado, excetuando em um lote de esquina com a Avenida Sandú, em que o coeficiente de aproveitamento é 0,5 (da quadra QI 01, Lote 01) e do outro lado da Avenida Sandú (quadra QNE 35, Lote 25) em que o coeficiente de aproveitamento básico é de 2,25 (Tabela 10).

Os valores dos coeficientes de aproveitamento que incidem na quadra QI 01, Lote 01 podem inferir que têm o objetivo de produzir valorização desigual da terra e a utilização de um coeficiente de aproveitamento básico inferior a um desvaloriza o lote em relação aos lotes circunvizinhos, que possuem coeficientes de aproveitamento maiores até mesmo ao valor básico recomendado por Conselho das Cidades (2014).

⁷² Aqui o solo criado é colocado como área do coeficientes de aproveitamento máximo, que se paga contrapartida financeira, nesta parte em questão o coeficiente de aproveitamento básico é elevado e o “solo criado” faz parte desse coeficiente de aproveitamento básico.

Nem mesmo a infraestrutura insuficiente se justifica para um valor de coeficiente de aproveitamento tão baixo, causando uma diferença desproporcional do valor da terra entre lotes vizinhos e o lote 01 da quadra QI 01 fica desvalorizado em relação ao lote 03 da mesma quadra ou em relação ao lote 25 da Quadra QNE 35 (ver Figura 58).



Figura 58 - Lote 01 da quadra QI 01. Fonte: SICAD adaptado por Luana Kallas 2015.

Para a configuração espacial existente, não se justifica essa diferenciação de coeficiente de aproveitamento básico, muito menos a diferença de coeficiente de aproveitamento máximo em um mesmo trecho de via, que possui a mesma infraestrutura, proporcionando uma diferença fundiária considerável.

Como podemos verificar na Tabela 10, para o uso de um solo criado no lote 01 da QI 01, por meio da Outorga Onerosa, pode-se exercer o mesmo potencial construtivo que o lote 03 da QI 01, que é 4 (quatro) vezes o tamanho do lote, apresentando apenas como um instrumento de arrecadação fiscal.

Na Tabela 10 abaixo é possível visualizar todos os lotes desse trecho 2 da Avenida Hélio Prates, mostrando a diferenciação entre os coeficientes de aproveitamento básicos e máximos e como alguns lotes têm exclusividade na incidência de coeficientes baixíssimos, como o caso relatado da QI 01, lote 01.

Assim, há uma inconsistência no estabelecimento dos coeficientes de aproveitamentos máximos entre as quadras descritas na Tabela 10, visto que a variação entre os coeficientes é de apenas 0,5 (cinco décimos) sendo insuficiente e com pouca variação no adensamento e com mínimas influências em relação ao conforto da cidade.

Tabela 10 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do trecho 02- Avenida Hélio Prates.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QNH 03	1	91,81	2,25	206,57	3,5	321,34	114,76
QNH 03	2	90,25	2,25	203,06	3,5	315,88	112,81
QNH 02	1	91,48	2,25	205,83	3,5	320,18	114,35
QNH 02	2	91,62	2,25	206,15	3,5	320,67	114,53
QNH 01	1	92,61	2,25	208,37	3,5	324,14	115,76
Total QNH		457,77		1029,98		1602,195	572,21
QI 10	1	172,24	2	344,48	4	688,96	344,48
QI 10	2	170,00	2	340,00	4	680,00	340,00
QI 01	1	75,30	0,5	37,65	4	301,20	263,55
QI 01	3	75,32	2	150,64	4	301,28	150,64
QI 01	5	75,37	2	150,74	4	301,48	150,74
QI 01	7	75,40	2	150,80	4	301,60	150,80
QI 01	9	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86
QI 01	11	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86
QI 01	13	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86
QI 01	15	67,06	2	134,12	4	268,24	134,12
QI 01	17	75,50	2	151,00	4	302,00	151,00
QI 01	19	75,53	2	151,06	4	302,12	151,06
QI 01	21	75,56	2	151,12	4	302,24	151,12
QI 01	23	75,58	2	151,16	4	302,32	151,16
QI 01	25	75,61	2	151,22	4	302,44	151,22
QI 01	27	75,63	2	151,26	4	302,52	151,26
QI 01	29	75,66	2	151,32	4	302,64	151,32
QI 01	31	75,69	2	151,38	4	302,76	151,38
QI 01	33	75,71	2	151,42	4	302,84	151,42
QI 01	35	75,76	2	151,52	4	303,04	151,52
QI 01	37	75,83	2	151,66	4	303,32	151,66
QI 01	39	75,91	2	151,82	4	303,64	151,82
QI 01	41	67,56	2	135,12	4	270,24	135,12
QI 01	43	76,08	2	152,16	4	304,32	152,16
QI 01	45	76,16	2	152,32	4	304,64	152,32
QI 01	47	76,25	2	152,50	4	305,00	152,50
QI 01	49	76,33	2	152,66	4	305,32	152,66
QI 01	51	76,42	2	152,84	4	305,68	152,84
QI 01	53	76,50	2	153,00	4	306,00	153,00
QI 01	55	76,58	2	153,16	4	306,32	153,16
QI 01	57	76,67	2	153,34	4	306,68	153,34
QI 01	59	76,75	2	153,50	4	307,00	153,50
QI 01	61	76,86	2	153,72	4	307,44	153,72
QI 01	63	76,92	2	153,84	4	307,68	153,84
QI 01	65	77,00	2	154,00	4	308,00	154,00
QI 01	67	77,08	2	154,16	4	308,32	154,16
QI 01	69	77,17	2	154,34	4	308,68	154,34
QI 01	71	77,25	2	154,50	4	309,00	154,50
QI 01	73	77,34	2	154,68	4	309,36	154,68
QI 01	75	77,42	2	154,84	4	309,68	154,84
QI 01	77	77,5	2	155,00	4	310,00	155,00
QI 01	79	77,59	2	155,18	4	310,36	155,18
QI 01	81	77,67	2	155,34	4	310,68	155,34
QI 01	83	81,02	2	162,04	4	324,08	162,04
Total QI		3531,07		6949,19		14124,28	7175,09
QNE 35	25	85,72	2,25	192,87	3,5	300,02	107,15
QNE 33	49	86,44	2,25	194,49	3,5	302,54	108,05
QNE 33	50	84,83	2,25	190,86	3,5	296,905	106,03
QNE 31	49	85,65	2,25	192,71	3,5	299,775	107,06
QNE 31	50	85,16	2,25	191,61	3,5	298,06	106,45
QNE 29	49	85,16	1,61	137,10	2	170,32	33,21
QNE 29	50	87,55	1,61	140,95	2	175,1	34,14
Total QNE		600,51		1240,61		1842,72	602,10

De acordo com a Tabela 10, nos lotes da quadra QI 01, maior quadra deste trecho onde se pode aplicar ODIR, o somatório da área dos lotes é de 3.431,07m² e com um coeficiente de aproveitamento básico pode-se chegar a construir o dobro dessa área, totalizando 6.949, 19 m² e caso os proprietários queiram exercer o direito de construir o solo virtual, pode-se alcançar uma área total construída de 14.124,28m², sendo que destes a metade é relativa ao solo criado.

Nesse referida quadra QI, observa-se um coeficiente de aproveitamento básico elevado, sendo maior do que o que recomenda a Resolução n° 148 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014), assim como ocorre no trecho 1 da Avenida Hélio Prates.

Observa-se também que, na quadra QI 01, lote 1, o coeficiente é 0,5 não tendo relação com o que propõe o Conselho das Cidades (2014) sobre coeficientes de aproveitamento menores que 1 (um) que devem ser aplicados preferencialmente em áreas de proteção ambiental ou patrimônio cultural.

Para continuidade desta análise e como já explicado anteriormente, a via de atividades é composta pela Avenida Hélio Prates seguindo pela Avenida Comercial, sendo essa apresentada no Trecho 3, com a esquina da Avenida Hélio Prates, na quadra QNE 27.

Trecho 3 – Esquina entre Hélio Prates e Avenida Comercial, entre as quadras QND 47 e QNE 27.

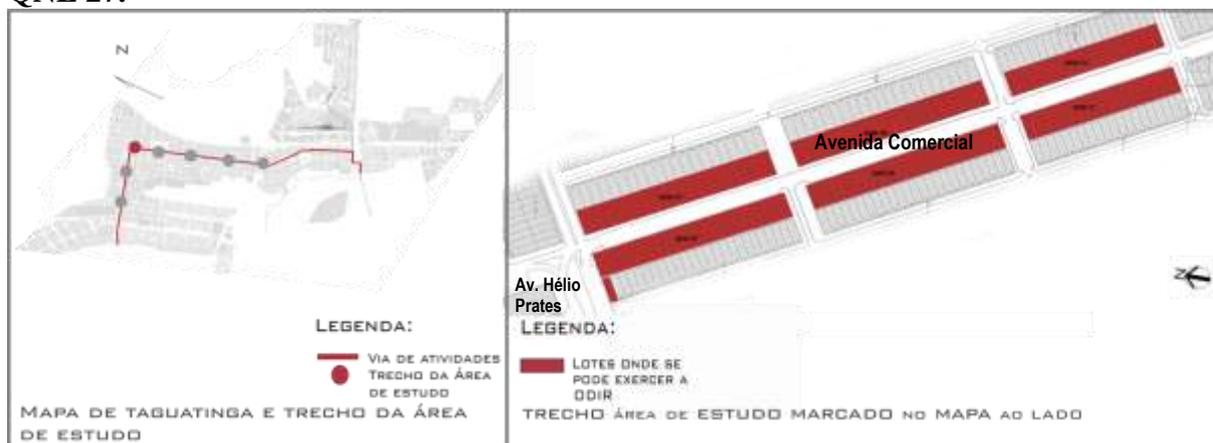


Figura 59- Trecho 3 esquina entre Avenida Hélio Prates e Avenida Comercial, onde se aplica coeficientes de aproveitamento máximo. Fonte: Mapa SICAD adaptado por Luana Kallas, 2015.

Neste trecho 3, os valores dos coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos se alteram novamente, dos lotes marcados em vermelho, conforme Figura 59, três observações são feitas neste trecho. A primeira observação é a diferença da largura da via da Avenida Comercial, que em relação à Avenida Hélio Prates é menor.

E nesse sentido, o único lote com coeficiente de aproveitamento maior é o lote voltado para a Avenida Hélio Prates, conforme pode ser visto na Tabela 14 (localizada no Apêndice), onde essa diferença é muito pequena, de apenas 0,5 (cinco décimos) em relação ao CAM da Avenida comercial, que possui largura da via menor, de quase a metade da largura da Avenida Hélio Prates.

A *segunda observação* é da diferença entre os coeficientes de aproveitamento da Avenida Comercial, sendo que no lado leste da via possuem um coeficiente de aproveitamento igual a 1,61 vez o tamanho do terreno e na mesma via, do lado oeste, esse coeficiente aumenta para 1,88 vez o tamanho do terreno.

Essa observação é feita pois, uma das considerações para o estabelecimento dos coeficientes é que a infraestrutura deve suportar a capacidade de adensamento e há uma diferenciação desnecessária, para uma mesma infraestrutura, propiciando uma valorização diferenciada da terra para uma mesma região na contramão do conceito de equidade da valorização da terra.

A *terceira observação* é sobre o incentivo ao adensamento dessa área, que alcança o coeficiente de aproveitamento máximo que é de 3 vezes o tamanho do terreno em qualquer lote do trecho 03, excetuando o lote 25, da quadra QNE 27. Como mostrado na Tabela 14 (localizada no Apêndice), dos lotes onde o CAM é 3 (três), pode-se obter o potencial construtivo por meio de duas opções:

1. Por meio do pagamento de contrapartida financeira (ODIR) para todos os lotes desse trecho; e,
2. Por meio da “doação” para a cidade de uma área de 5 metros para criação de galeria para pedestre e estacionamento como contrapartida física, sendo essa segunda um benefício apenas para os proprietários dos lotes das quadras QND 47, QND 28 e QND 27 voltados para a Avenida Comercial, que podem se beneficiar, não sendo permitido para os lotes das quadras QNE.

Na Tabela 14 (localizada no Apêndice), o solo criado pela diferença dos coeficientes de aproveitamento máximo e básico gera um total de 7.835,40 m² nos lotes da QND 47, QND 28 e QND 27 voltados para a Avenida Comercial, e caso os proprietários queiram construir apenas até o coeficiente de aproveitamento básico dos lotes, essas mesmas quadras podem

construir até 9.075, 54m², sendo que a área total dos lotes é de 5.636,98 m², ou seja, 3.438,56 m² são construídos gratuitamente.

Os 3.438,56 m² de construção dos lotes das quadras QND 47, QND 28 e QND 27 e os 5.462,93m² dos lotes das quadras QNE 27, QNE 26 e QNE17, ambas as áreas referem-se ao valor excedente a 1 (um) até o coeficiente básico das quadras, 1,61 e 1,88, respectivamente, das quadras QND e QNE, que, conforme informado em Distrito (1998), são gratuitos. Mas segundo o Conselho das Cidades (2014), seriam passíveis de cobrança de contrapartida, pois ultrapassariam o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um) para todas as cidades, no intuito de cumprir a função social da cidade e da propriedade, dando equidade ao valor da terra em uma mesma cidade.

Essa situação de coeficientes de aproveitamento básico e máximo diferenciados continua em toda a via de atividades, trecho 4 na Avenida Comercial entre as quadras QND 14,13, 02 e 01 e QNE 16, 07,06 e 01.

Trecho 4 - Avenida Comercial, entre as quadras QND 14,13, 02 e 01 e QNE 16, 07,06 e 01.



Figura 60 - Trecho 4 –Avenida Comercial, entre as quadras QND 14 e QNE 16. Fonte: Mapa SICAD adaptado por Luana Kallas, 2015.

Nesse trecho 4, os lotes marcados em vermelho, conforme Figura 60, possuem as mesmas características dos lotes do trecho 3, exceto o lote 25 da QNE 27 (lote de esquina e que também está voltado para a Avenida Hélio Prates), com coeficientes de aproveitamento básico de um lado da via, nas quadras QND, com 1,61 vezes o tamanho do lote e do outro

lado, nas quadras QNE, com 1,88 vez do tamanho do lote, ver Tabela 15(localizada no Apêndice).

Da Tabela 15, verifica-se que, nos lotes das quadras QND, a área dos lotes somam 6.924,33m² e a área que se pode construir baseado no coeficiente de aproveitamento básico é de 11.148,17m², sem contrapartida financeira, e para os proprietários que queiram exercer o direito de construir acima desse coeficiente de aproveitamento básico até o máximo estabelecido por Distrito (1998) é de 20.772,99m², destes 9.624,82m² se referem ao solo criado.

E como ocorre no trecho 3, o trecho 4 também incorre na noção de descumprimento da função social da cidade e da propriedade, conforme estabelece o Conselho das Cidades (2014), sobre o coeficiente de aproveitamento básico ser único e igual a 1 (um).

Como pode ser visto na Tabela 15(localizada no Apêndice), os coeficientes de aproveitamento básicos dos lotes das quadras QND são diferentes dos lotes do outro lado da via, referentes às quadras QNE.

Além de valorizar a terra diferenciadamente, conforme colocam Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), por estabelecer coeficientes de aproveitamento básico com valores diferentes, concretizando o descumprimento da função social da cidade, produzem injustiça na equidade ao acesso à terra.

Na sequência, o trecho 5 na Avenida Comercial, entre as quadras QNA, QNB e CNB se estabelece uma valorização desigual da terra, pois em Distrito (1998) se estabeleceu lotes em que se incide o coeficiente de aproveitamento básico e máximo, podendo então o proprietário pagar a ODIR para exercer o direito de construir um potencial adicional em seu lote.

Trecho 5 – Avenida Comercial, entre as quadras QNA 54, 53, 42, 41, 30 e 29 e QNB 18, 16 e CNB 12, 11, 10 e 9.



Figura 61 - Trecho 5 –Avenida Comercial, entre as quadras QNA 54, 53, 42, 41, 30 e 29 e QNB 18, 16 e CNB 12, 11, 10 e 9. Fonte: Mapa SICAD, adaptado por Luana Kallas, 2015.

Os lotes marcados em vermelho voltados para a Avenida Comercial, conforme Figura 61, são os lotes que podem incidir o instrumento ODIR, por terem dois coeficientes de aproveitamento distintos, um básico e um máximo. Os lotes voltados para a mesma avenida, que estão marcados em cinza, são aqueles em que não incide um coeficiente de aproveitamento máximo, incidindo apenas o valor do coeficiente básico, com valores bem elevados.

Na Tabela 16 (localizada no Apêndice), a variação de coeficientes de aproveitamento básico é maior, sendo que em um dos lados da Avenida Comercial, o das quadras QNA, do trecho 5, o coeficiente de aproveitamento básico é o mesmo desde o início da Avenida Comercial (com Avenida Hélio Prates) de 1,61 vezes o tamanho do lote.

E a variação desse coeficiente fica do outro lado da Avenida Comercial, no qual uma parte já se apresentou em 1,88 e nesse trecho 5 a variação se encontra nas quadras CNB e o coeficiente de aproveitamento é mais que o dobro do restante da via, resultando em até 7 vezes o tamanho do lote, e a largura da via permanece a mesma, sendo que em algumas partes a via se estreita.

Essa variação desproporcional sobre o coeficiente de aproveitamento básico pode valorizar a terra de forma desigual, como colocam os autores Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012), e desrespeita a recomendação do Conselho das Cidades (2014), como já explicado e enfatizado anteriormente.

Manter valores desiguais⁷³ dificulta o controle e a regulação do preço da terra urbana, uma vez que, lotes com potencial construtivo inicial obtido a partir do CA básico tem maior valor que um lote com CAB baixo.

Neste trecho permite-se o estabelecimento de coeficiente de aproveitamento básico desigual nos lotes de esquina das quadras CNB, com um potencial construtivo inicial muito maior que os lotes do meio da mesma quadra (marcados na Tabela 16), apresentando claramente uma injusta valorização diferenciada decorrente de decisões das normativas urbanísticas, que o Conselho das Cidades (2014) tenta coibir ao recomendar o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um).

Na sequência da análise da Avenida Comercial, o trecho 6 possui as mesmas características do trecho 5, com as mesmas desigualdades de coeficiente de aproveitamento, que são: CAb diferente entre os dois lados da via, sendo 1,61 do lado das quadras QNA e 2,8 e 4 do lado das quadras CNB , ver Figura 62 e Tabela 17(localizada no Apêndice).

Trecho 6 – Avenida Comercial, entre as quadras QNA 16, 2 e 1 e CNB 6, 5, 4, 3, 2 e 1.



Figura 62- Trecho 6 –Avenida Comercial, entre as quadras QNA 16, 2 e 1 e CNB 6, 5, 4, 3, 2 e 1.
Fonte: Mapa SICAD, adaptado por Luana Kallas, 2015.

Além do CAb diferente em uma mesma quadra, nas esquinas o valor do CAb é maior (4 vezes o tamanho do lote) em relação ao meio da quadra (2,8 vezes o tamanho do lote), propiciando uma injusta valorização desigual da terra decorrente das decisões urbanísticas.

⁷³ Mesmo com a revisão do PDOT em 2009, houve uma maior homogeneização do coeficiente básico para Taguatinga. No entanto, se mantiveram coeficientes básicos elevados em alguns setores da cidade, sendo estes considerados como exceção (verificar em DISTRITO, 2009, pg. 39- Exceções coeficiente básico).

Nesse sentido, se insere e enfatiza a recomendação de Conselho das Cidades (2014) que as cidades se adequem, determinando que todos os lotes urbanos tenham um CA básico único e igual a 1 (um).

Na Tabela 17(localizada no Apêndice) é possível verificar a mesma incidência de CA_b diferenciado da Tabela 16, mostrando o coeficiente das quadras QNA que totalizam 3957,76m² de área dos lotes da quadra, sendo possível construir até 6.371,99m², devido ao CA básico de 1,61 vez o tamanho do lote e caso o proprietário queira exercer o potencial construtivo adicional pode-se atingir 11.873,28m² de construção, devido ao CA máximo de 3 vezes a área do lote. Destes, 5.501,29m² são relativos ao solo criado das quadras QNA.

As quadras CNB , de acordo com a Tabela 17(localizada no Apêndice), possuem um área total de 2.945, 27m² referente ao somatório de áreas de todos os lotes, sendo quase mil metros quadrados a menos que o somatório de áreas das quadras QNA do mesmo trecho, podendo construir até 10.018,27m² sem contrapartida financeira, pois essa área se refere ao valor calculado a partir do CA básico diversificado.

Utilizando o CA_m, a área total que pode ser construída de todos os lotes das quadras CNB podem chegar a 20.616,89m² devido ao valor que CA_m de 7 vezes a área do lote, sendo que desse total, 10.598,62m² refere-se ao solo criado.

Importante salientar com essa análise que, embora os lotes das quadras CNB sejam menores em relação aos lotes das quadras QNA, a quantidade de área construída como solo criado é quase o dobro das quadras QNA.

E a área total que pode ser construída nas pequenas quadras da CNB é quase o dobro da área total que pode alcançar nas quadras da QNA, mostrando que a legislação urbanística pode propiciar uma valorização desigual da terra urbana indo novamente de encontro à recomendação da Resolução nº 148/2013, de acordo com Conselho das Cidades (2014).

No Trecho seguinte, o sétimo, ainda na Avenida Comercial, se relacionam as quadras QSA e CSB relatando situações iguais confirmando a desigualdade que proporciona a diferenciação do coeficiente de aproveitamento básico em uma mesma cidade, além de possuir coeficiente de aproveitamento máximo muito elevado em alguns pontos que não condizem com a infraestrutura, conforme também recomenda em Conselho das Cidades (2014), e como já relatado exaustivamente sobre as colocações de Furtado (2007) e Furtado,

Biasotto e Maleronka (2012), que mostram a valorização desigual da terra urbana causada por essa diferenciação dos coeficientes de aproveitamento.

Esse trecho 7 está localizado na parte central da cidade de Taguatinga, e as partes marcadas em vermelho na Figura 63 indicam onde pode incidir dois coeficientes de aproveitamento distintos em um mesmo lote, o básico e o máximo.

Trecho 7- Avenida Comercial – Parte central de Taguatinga e entre as quadras QSA 1 e CSB 1, 2 e 3



Figura 63 - Trecho 7 –Avenida Comercial, entre as quadras QSA 1 e CSB 1, 2 e 3. Fonte: Mapa SICAD, adaptado por Luana Kallas, 2015.

Como nos demais trechos já apresentados, no trecho 7 na Avenida Comercial também incidem coeficientes de aproveitamento básicos diferenciados na mesma via.

De um lado da via, nos lotes das quadras QSA manteve-se o coeficiente de aproveitamento básico de 1,61 vezes a área do lote, à exceção dos lotes de equipamentos públicos, institucionais como o da Igreja e os dois lotes da quadra C 08 voltados para a Avenida principal, em que, nestes casos, o coeficiente de aproveitamento básico é 6 vezes a área de seus lotes.

Nos lotes das quadras C 09 voltados para a Avenida Comercial pode-se construir até 2,5 vezes a área do lote e nas CSBs pode-se construir até 4 vezes a área do lote sem contrapartida financeira, podendo o proprietário construir o potencial construtivo adicional conforme os coeficientes de aproveitamento máximo de até 7, 4, 3 e 7, respectivamente, nos lotes das quadras C 08, C09, CSA 01 e CSB (1, 2 e 3), como podem ser verificados na Tabela 11.

Tabela 11 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do Trecho 7 - Avenida Comercial – Parte central de Taguatinga e entre as quadras QSA 1 e CSB 1, 2 e 3.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CAm)	Solo criado
C 08	16	93,59	6	561,54	7	655,13	93,59
C 08	32	103,6	6	621,60	7	725,20	103,60
C 09	16	83,71	2,5	209,28	4	334,84	125,57
C 09	15	83,34	2,5	208,35	4	333,36	125,01
C 09	14	83,78	2,5	209,45	4	335,12	125,67
C 09	13	84,31	2,5	210,78	4	337,24	126,47
C 09	12	83,1	2,5	207,75	4	332,40	124,65
Total C		615,43		2228,74		3053,29	824,55
QSA 01	1	89,70	1,61	144,42	3	269,10	124,68
QSA 01	2	86,18	1,61	138,75	3	258,54	119,79
QSA 01	3	86,98	1,61	140,04	3	260,94	120,90
QSA 01	4	86,60	1,61	139,43	3	259,80	120,37
QSA 01	5	85,25	1,61	137,25	3	255,75	118,50
QSA 01	6	87,15	1,61	140,31	3	261,45	121,14
QSA 01	7	85,94	1,61	138,36	3	257,82	119,46
QSA 01	8	86,22	1,61	138,81	3	258,66	119,85
QSA 01	9	85,84	1,61	138,20	3	257,52	119,32
QSA 01	10	86,00	1,61	138,46	3	258,00	119,54
QSA 01	11	85,89	1,61	138,28	3	257,67	119,39
QSA 01	12	86,14	1,61	138,69	3	258,42	119,73
QSA 01	13	86,21	1,61	138,80	3	258,63	119,83
QSA 01	14	84,87	1,61	136,64	3	254,61	117,97
QSA 01	15	84,33	1,61	135,77	3	252,99	117,22
QSA 01	16	84,82	1,61	136,56	3	254,46	117,90
QSA 01	17	86,01	1,61	138,48	3	258,03	119,55
QSA 01	18	85,17	1,61	137,12	3	255,51	118,39
QSA 01	19	85,54	1,61	137,72	3	256,62	118,90
QSA 01	20	86,50	1,61	139,27	3	259,50	120,24
QSA 01	21	75,20	1,61	121,07	3	225,60	104,53
Total QSA		1796,54		2892,43		5389,62	2497,19
CSB 1	1	141,85	4	567,40	7	992,95	425,55
CSB 2	1	146,06	4	584,24	7	1022,42	438,18
CSB 2	5	142,00	4	568,00	7	994,00	426,00
CSB 3	1	152,60	4	610,40	7	1068,20	457,80
CSB 3	5	145,41	4	581,64	7	1017,87	436,23
Total CSB		727,92		2911,68		5095,44	2183,76

De acordo com a Tabela 11, a quadra QSA 01, que possui 1.796,54m² de área de todos os seus lotes, com um CA básico de 1,61 vez a área do lote, totaliza nesta quadra 2.892,43m² e caso os proprietários desses lotes quisessem exercer o direito de construir até o coeficiente máximo alcançariam um total de 5.389,62m², do qual 2.497,19m² refeririam ao solo criado.

Já nas quadras CSB 1, 2 e 3, que juntas e de acordo com a Tabela 11 somam 5 lotes, com um total de 727,92m² de área de lote, poderiam alcançar até 2.911,68m² sem

contrapartida financeira, ou poderiam alcançar 5.095,44m², se o proprietário exercesse o direito de construir o potencial adicional, conforme o CA máximo, de acordo com o explicitado em Distrito (1998), dessa área construída 2.183,76m² se refeririam ao solo criado.

Em contraposição, temos o último trecho analisado, que está marcado em vermelho na Figura 64 na Avenida Comercial, onde se situam as quadras QSD, dos dois lados da via. O interessante nesse trecho é a forma homogênea tratada nos lotes dessas quadras que estão voltados para a via de atividades, como já explicado anteriormente, que é a Avenida Comercial.

Trecho 8 - Demais quadras voltadas para a via de Atividades – Avenida comercial – quadras QSD 9, 21, 29, 41, 53, 51, 49, 47, 45 e 26.

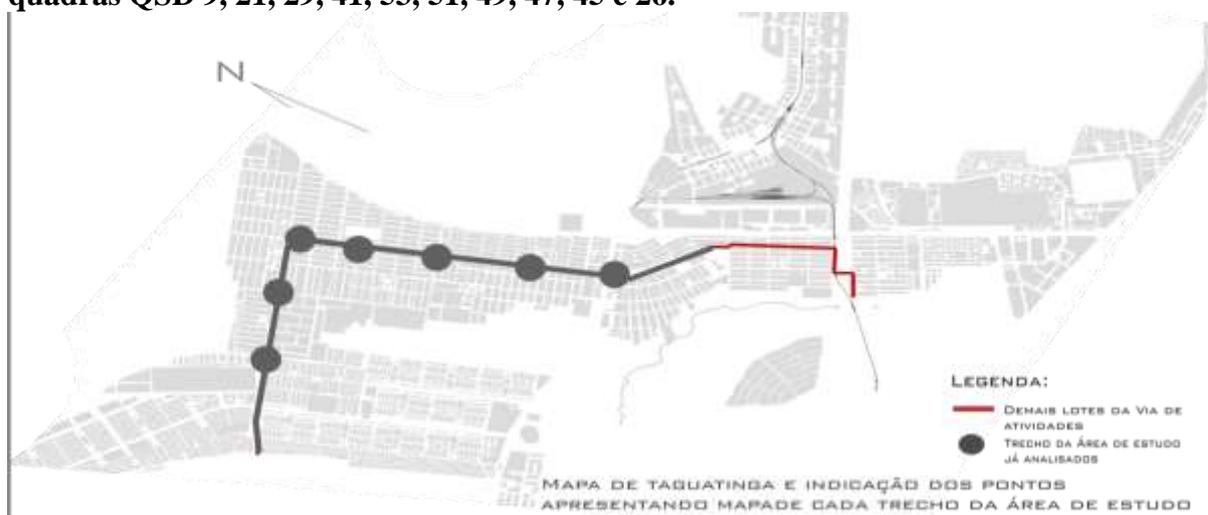


Figura 64 – Demais áreas da Avenida Comercial, entre as quadras QSD. Fonte: Mapa SICAD, adaptado por Luana Kallas, 2015.

Nesse sentido, esse trecho final é composto basicamente por algumas quadras QSD mais homogêneas em relação ao coeficiente de aproveitamento básico dos lotes voltados para a mesma via, como pode ser visto na Tabela 18 (localizada no Apêndice), propiciando uma valorização igual da terra urbana nesse trecho, mas ainda não atende às recomendações de Conselho das Cidades (2014), que é a de manter um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1(um) para que este seja o princípio balizador da política urbana.

Como já informado anteriormente, Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) comentam sobre os elementos que podem influenciar na valorização da terra. Sendo esses elementos decorrentes da legislação urbanística de uso e ocupação do solo, e no caso de se estabelecer coeficiente de aproveitamento básico únicos e igual a um, pode propiciar um acesso à terra com equidade.

Essa discussão sobre o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a um já se sabe que não é recente. Foi com a Resolução Recomendada nº 148/2013 do Conselho das Cidades (CONSELHO DAS CIDADES, 2014) que, primeiramente, se normatizou em âmbito federal a importância de se ter um CA_b único e igual a um no sentido de que a propriedade cumpra sua função social por meio do acesso equânime à terra urbana.

Como pode ser visto e relatado, há uma diferenciação na ocupação do solo em uma mesma via, com as mesmas condições de infraestrutura. Nesse sentido, há um descumprimento da Resolução nº 148 e que deve ser, em tese, revisto até este ano de 2015. Em 2016, caso o DF não se adeque a esta Resolução Recomendada nº 148 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014), ficará em situação irregular mediante a legislação.

Na Tabela 18(localizada no Apêndice), a área total é de 17.352,44m² relativa ao somatório de lotes das quadras QSD 9,21, 29, 41, 53, 51, 49, 47, 45 e 26, na quais, caso os proprietários exercessem o direito de construir conforme o CA básico, somariam juntos 27.937,42m² de área sem contrapartida financeira, e caso os proprietários juntos exercessem o direito de construir o potencial adicional determinado pelo CA máximo, somariam juntos 51.570,88m² de área total, sendo que destes, 23.633,46m² refeririam ao solo criado.

De outro lado, e voltando à discussão sobre a homogeneidade das construções nesse último trecho, ainda não é o juridicamente aceitável, conforme é observado em Conselho das Cidades (2014), pois ainda não atende à recomendação de coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um). Além disso, e conforme afirmado em Conselho das Cidades (2014), o “Coeficiente de Aproveitamento Básico não possui caráter urbanístico ou fiscal, consistindo em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime”.

O autor ainda considera a proporcionalidade dada ao valor da terra urbana quando se utiliza um CA básico, possibilitando “controlar e regular o preço da terra urbana” que, por sua vez, é capaz de “corrigir a injustiça da valorização diferenciada decorrente de decisões da normativa urbanística”, como também, serve para “definir uma base para a geração de contrapartidas, contribuindo para o financiamento do desenvolvimento urbano de modo a atender, especialmente, a finalidades sociais”.

As utilizações dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo propiciam a aplicação de outros instrumentos, como a ODIR e a transferência do direito de construir,

diretamente relacionado à permissão de se utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo, bem como a possibilidade de articular-se à Operação Urbana Consorciada, para reestruturar partes da cidade

De outro lado, em Prefeitura (2014) apresenta-se em seu Plano Diretor que, o instrumento é uma forma de financiamento da cidade de São Paulo, usado principalmente para reestruturar partes das cidades, quase sempre associado a outros instrumentos, como operações urbanas consorciadas.

Nesse sentido, esse instrumento tira benefício das alterações de coeficiente de aproveitamento, pagando a ODIR ou a ONALT. Mas, para Taguatinga, a alteração desses coeficientes, como já apresentado, não traz nenhuma relação real com a infraestrutura, pois podem provocar vários problemas tais como: *primeiro*, em relação à infraestrutura, os coeficientes de aproveitamento básico diferentes provocam usos diferentes da infraestrutura, como impacto no trânsito em um dos lados da via devido ao adensamento desigual.

Segundo, valorização da terra urbana desigual, com os coeficientes de aproveitamento básico diferentes em uma mesma quadra, lotes vizinhos com possibilidade de CA básico diferente, já propiciam valorização de mercado diferenciada, ou seja, um dos lotes, com potencial construtivo básico muito baixo, se torna valorizado devido à sua localização, caso seja na esquina, mas ao mesmo tempo muito oneroso, pois para uma construção regular seria necessário pagar contrapartida financeira para se utilizar um potencial construtivo adicional, que pode ser igual ao potencial construtivo básico do lote ao lado.

Terceiro, o desenho da cidade fica caótico, caso os proprietários resolvam construir somente o que determina o coeficiente de aproveitamento básico da cidade, que são diferentes entre os lotes de uma mesma via, podem proporcionar um visual conturbado da cidade que, de acordo com as informações de Memória Técnica do PDL (GOVERNO, 1998), se desejava perfis urbanos diversificados.

No entanto, o que acontece em Taguatinga é que um visitante não consegue identificar as vias principais da cidade, muito menos a via de atividades, pois tudo parece caótico, conforme experiência própria em visitas por diversas vezes, não há uma identificação clara que localiza a via de atividades.

E no caso em que os proprietários queiram construir até o coeficiente máximo, a proporção das construções não seria adequada à infraestrutura da via de atividades, pois, atualmente, nem a metade de toda a via de atividades⁷⁴ tem utilizado seu potencial construtivo máximo e a mesma via já está sobrecarregada, com muitos pontos de congestionamentos, incluindo fora dos horários de picos.

De outro lado, se fossem construir todo o potencial construtivo adicional, isso representaria maior atividade no local, e mais atividades, supostamente vem com um maior fluxo de veículos, ficando claro que a via não suporta mais esse coeficiente de aproveitamento máximo estipulado no PDL, o que possivelmente poderia contribuir para uma diminuição dessa sobrecarga por meio da implementação de transportes de massa.

A Resolução nº 148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014) coloca que, devem-se observar os “limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos levando em consideração, além da capacidade de infraestrutura, o impacto de vizinhança, o impacto ambiental e o modelo de desenvolvimento urbano local”.

Esse tipo de observação encontrada em Conselho das Cidades (2014) é evidentemente posterior ao PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), mas os critérios para se estabelecer os coeficientes, básico e máximo, sempre tiveram como critérios os impactos na infraestrutura, conforme pode ser visto em Governo(1998), mas devido a não atualização do PDL, durante 11 (onze) anos, a dinâmica da cidade já não se adequa às diretrizes do PDL, que se encontra defasado da realidade.

Por exemplo, G1.Globo(2015) coloca que, o GDF mudará o sentido da via de Atividade, a Avenida Comercial, que hoje é mão dupla, se tornará sentido único na tentativa de desafogar o trânsito na região, e para atender a mais de 80% da população local, os comerciantes não veem isso com bons olhos, pois acreditam que essa mudança no sentido fará os consumidores “fugirem”. Talvez essa inversão do trânsito não fosse necessária, caso tivessem pensando no adensamento da cidade, de acordo com a estrutura viária, onde a Avenida Comercial tem uma estrutura menor que a Hélio Prates e em alguns pontos da Avenida Comercial permite-se um adensamento maior que na Avenida Hélio Prates.

Outros parâmetros de ocupação do solo podem contribuir para o adensamento na via de atividades, o que será descrito a seguir.

⁷⁴ Por observação *in loco*.

5.2.3. Dos demais parâmetros de ocupação do solo

No corredor de atividades da cidade de Taguatinga, que também faz parte do anel viário que integra Taguatinga às demais cidades de Ceilândia e Samambaia, propõe-se a possibilidade de se obter um adicional construtivo em que a contrapartida é a doação de 5,00 (cinco metros) da parte frontal do lote destinado à criação de galeria, concedendo-se, assim, a construção adicional acima da galeria, situação preferível pela administração pública e sem contrapartida financeira do proprietário, conforme Figura 65. (GOVERNO, 1998).



Figura 65- Com a construção da galeria, a edificação poderá avançar até a nova testada do lote, a partir do primeiro pavimento. Fonte: PDL de Taguatinga, 1998.

O PDL de Taguatinga também propôs um incentivo para se exercer um adicional construtivo sem pagamento de contrapartida financeira ao Poder Público. Nesse sentido, utiliza-se a doação de parte do lote para a cidade, de uma área fixa de 3,00 (três metros) em toda a extensão da parte frontal do lote, destinada à criação de uma galeria. Esse benefício é somente para os lotes voltados para a via de atividades dos lotes das quadras QNA, QND e QSA, com intenção de dinamização da via e benefício para o pedestre.

Já no PDE de São Paulo, a situação é diferente. O benefício é a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo ao doar uma parcela do mesmo terreno até o máximo de 30% do terreno para melhorias urbanas. Caso se ultrapasse os 30% do terreno, se faz uma declaração ao proprietário para transferir o direito de construir para utilização em outra localidade que possa receber essa transferência do direito de exercer a construção adicional.

Para Taguatinga, a criação da galeria em toda a extensão dos lotes das Quadras QND, QNA e QSA voltados para a via de atividades, a Avenida Comercial, promove um espaço de circulação de pessoas, protegido das intempéries, assim como na via W3 do Plano Piloto.

Sendo este parâmetro de importância e incentivo para os proprietários para exercer o potencial construtivo adicional, com uma contrapartida física e ao mesmo tempo, é de importância para a cidade, pois recebe uma área pública, a galeria, além de incentivar o adensamento construtivo, e um adensamento populacional pendular, que somente ocorre durante o período de atividade comercial.

Esse seria um ponto negativo, pois o adensamento ocorre apenas em função da atividade comercial. Se o adensamento fosse em função do aumento populacional devido ao uso residencial, seria esse um incentivo maior ao adensamento, por ser uma área central, dotada de infraestrutura.

Nesse sentido, o que ultimamente tem ocorrido é a alteração do uso para habitação coletiva, assim como o aumento do potencial construtivo adicional nas proximidades da via de atividade e na via de atividade, sendo essa alteração de uso e o solo criado exercido mediante contrapartida financeira.

De outro lado, nas vias de atividade, mesmo com o incentivo apenas da contrapartida física, não houve aumento do seu potencial construtivo considerado, nem houve um adensamento populacional, pois a área é de atividade comercial, tendo que passar por uma alteração de uso, e, portanto, o pagamento dessa outorga (ONALT) é em função do valor de mercado analisado pela Terracap⁷⁵, que será visto no item a seguir.

5.3. Os instrumentos ODIR e ONALT no DF e em Taguatinga

No Distrito Federal, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, também conhecida como ODIR, e a Outorga Onerosa da Alteração de Uso, conhecida como ONALT, são

⁷⁵ Terracap é a Companhia Imobiliária de Brasília, criada pela Lei nº. 5.861, de 12 de dezembro de 1972, é empresa pública do Governo do Distrito Federal

regulamentadas por diversas leis, decretos e emendas, no âmbito Federal, pelo Estatuto da Cidade, já no âmbito distrital, por meio: da Lei Orgânica do Distrito Federal de 08/06/1993, da Emenda nº 49 à Lei Orgânica do Distrito Federal, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) – Lei complementar nº 803, de 25/04/2009.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR

Os arts. 120º, 121º e 122º do PDL de Taguatinga regulamentam a ODIR especificando a fórmula utilizada para Taguatinga e todas as outras cidades do DF, sendo que o coeficiente de ajuste (y) para a cidade de Taguatinga corresponde a 0,2 (dois décimos), sendo a ODIR a cobrança pelo acréscimo de potencial construtivo nos terrenos urbanos das cidades do Distrito Federal, conforme descrito em Distrito (1996).

Os objetivos da **ODIR**, conforme explicitado em Governo (1996), são para a justa distribuição dos ônus e benefícios resultantes da urbanização. Também pode ser para geração de recursos para utilização em duas situações: para atender a demanda de equipamentos e serviços urbanos devido ao adensamento urbano, como também incrementar as políticas habitacionais, ou seja, os objetivos visam o retorno à população do ônus da urbanização, conforme especificado por Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

Sendo a fórmula já apresentada para cálculo de ODIR:

$$VLO = VAE \times QA,$$

ou seja,

$$VLO = (\text{Área do Terreno em m}^2 \times y) \times \text{Área acrescida em m}^2$$

Cabe salientar que, o coeficiente **y**, de acordo com Wanderley (2015), é um índice de redução de 0,2 (dois décimos) para aplicação da ODIR. E quando se cogitou a sua aplicação, por ser uma ferramenta nova de planejamento, não foi bem aceita. Então se propôs na câmara que se utilizasse um índice de redução e que após a aprovação dos planos diretores esse índice fosse reajustado em função das necessidades de planejamento de cada cidade, o que acabou sendo incorporado nos PDL e em alguns casos a redução foi de 0,1 (um décimo).

Mas quando o Plano Diretor Local de Taguatinga (GOVERNO, 1998) foi implementado, esse índice não foi reajustado às necessidades de planejamento da cidade, mantendo-se em 0,2 (dois décimos), estabelecido também em Governo (1998 a). Nesse sentido, Wanderley (2015) ainda comenta que, esse índice refere-se justamente ao desconto de aplicação da ODIR referente a 80% do valor total, devido a pouca aceitação pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Em Governo (1998 b) exigia-se o Estudo Prévio de Viabilidade Técnica (EPVT) para “a aprovação de projeto que necessite da aplicação da ODIR”, mas aquela cidade que tivesse seu Plano Diretor Local aprovado estaria dispensada do EPVT. Nos casos em que o EPVT era obrigatório, deveria ser avaliado: i) a capacidade da infraestrutura instalada (rede de água tratada, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e estacionamento), ii) dos equipamentos comunitários, iii) a previsão da receita com a arrecadação da ODIR e iv) onde seriam investidos esses recursos; e ainda v) se há compatibilidade entre o adendo construtivo com a política de uso e ocupação do solo.

Esses pontos de avaliação do EPVT foram incluídos no PDL de Taguatinga ao se determinar em que áreas poderiam aumentar o potencial construtivo, conforme a Figura 54, e que a ODIR não seria cobrada quando se atendesse aos afastamentos, conforme Figura 46 e Figura 47, já apresentadas. Nesse sentido, a contrapartida a ser paga pelos proprietários dos lotes das Quadras QNA, QND, QSA e QSD voltados para a Avenida Comercial seria o cumprimento do afastamento para fins de criação de galeria e estacionamento para acesso às atividades dessa via. Sendo, portanto, um importante instrumento de planejamento para consolidar a via de atividades, que teria um novo padrão que seria a criação da galeria para beneficiar os pedestres.

Nesse sentido e apesar do afastamento utilizado nos lotes dessas quadras, nem todos os lotes exerceram o direito de construir o excedente ao coeficiente de aproveitamento básico da localidade, que era de 1,39 (um ponto e trinta e nove décimos), que é a diferença entre o CA máximo que é 3,00 (três pontos) e CA básico que é 1,61 (um ponto e sessenta e um décimos).

O cálculo para pagamento da ODIR em Taguatinga, como em todas as cidades do DF, utiliza o valor do m² do terreno, conforme tabela de cálculo do Imposto predial territorial (IPTU) do exercício, que deve ser “[...] comprovado mediante documento oficial expedido pela Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal” (GOVERNO, 2010).

Para aplicação da ODIR, é necessária a utilização de um coeficiente de aproveitamento básico e outro máximo para haver a cobrança da Outorga para não haver o mal entendido de aplicação da ODIR em CA básico, conforme comentado por Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

O novo PDOT (GOVERNO, 2009) coloca que, a ODIR pode ser aplicada em “lotes onde o direito de construir possa ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida”, da mesma maneira que, de forma genérica, o PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998) também estipula.

De acordo com o PDOT (2009), pode ser exercido esse direito:

- I – na Zona Urbana do Conjunto Tombado;
- II – nas áreas indicadas nos anexos V e VI onde o coeficiente de aproveitamento máximo é superior ao básico;
- III – **nas Áreas de Dinamização** referidas no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, desta Lei Complementar;
- IV – nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas;
- V – nas Áreas de Regularização de Interesse Específico. (PDOT, 2009, grifo nosso).

Em Taguatinga, as áreas permitidas para exercer o direito de construir, conforme grifo acima, de acordo com o PDOT (2009), são as áreas de dinamização que podem ser visualizadas na Figura 66 e observa-se que são as mesmas áreas estipuladas pelo PDL de Taguatinga (1998), principalmente nas vias de atividade, que fazem parte do anel viário que interliga as cidades de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia.

Caso os proprietários dos lotes das quadras QND, QNA, QSA e QSD com testada para a Avenida Comercial construam a galeria e deixem as áreas de afastamento para os estacionamentos nas quadras voltadas para as vias de atividades, conforme esquema apresentado nas Figura 45, Figura 46 e Figura 47, esses lotes poderão exercer o direito de construir até o coeficiente máximo estabelecido no PDL sem contrapartida da ODIR. O que para a cidade é um importante incentivo para o adensamento da área de atividades, induzindo

o crescimento construtivo sem que, para isso, o proprietário necessite de contrapartida financeira, pois a contrapartida nesse caso é doação de 5 metros para a cidade, pois o afastamento frontal servirá para a criação da galeria, sendo parte do lote, mas utilizado para a coletividade.

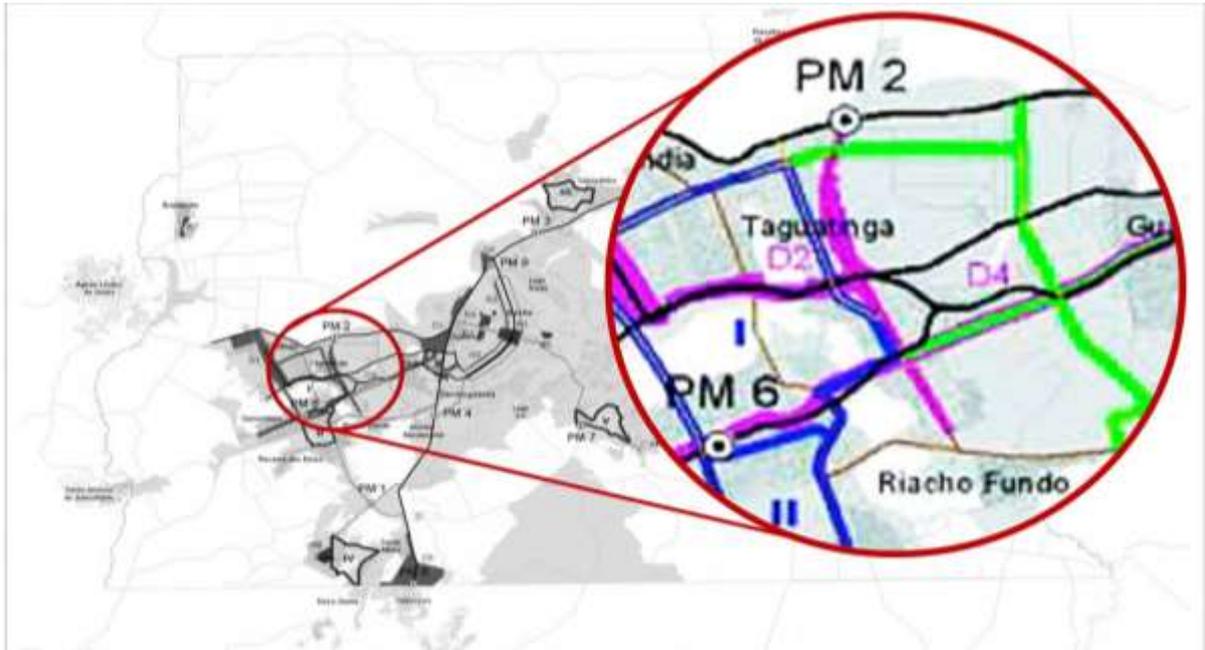


Figura 66 - Áreas de dinamização, destacando Taguatinga. Fonte: PDOT (2009), adaptado por Luana Kallas.

O PDL de Taguatinga determina que se aplique a outorga onerosa do direito de construir ao acréscimo da área construída, observando os limites permitidos na lei determinados pelo CA máximo, de acordo com a listagem de endereços segundo os parâmetros urbanísticos do Quadro 12 abaixo.

Endereço	Tipo de Lote p. uso	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Afastamento (m)	Estacionamento	Quant. de Densidade	Observação
		Existente	Proposto					
QNC 13 - Lotes 03 a 35	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QNC 14 - Lotes 01 e 02	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QNC 14 - Lotes 03 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QNC 15 - Lotes 01 a 20	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
SETOR D NORTE								
CND (Praça do Bicalho) - Lote A	L1	1,0	2,0	-	-	-	-	
CND (Praça do Bicalho) - Lote B	L1	1,0	2,0	isento	-	-	-	
CND (Praça do Bicalho) - Lote D	L1	0,75	2,0	-	-	-	-	
CND (Praça do Bicalho) - Lote E	L1	0,75	2,0	-	-	-	-	
CND (Praça do Bicalho) - Lote F	L1	1,0	2,0	-	-	-	-	
CND 01 - Lotes 01 a 20	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
CND 02 - Lotes 01 a 20	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
CND 03 - Lotes 01 a 14	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
CND 04 - Lotes 01 a 20	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
CND 05 - Lotes 01 a 20	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
CND 06 - Lotes 01 a 14	L1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
QND 01 - Lotes 01 a 20	L1	1,61	3,0	0	3,0 FT	0	02	Ver nota 3
QND 01 - Lotes 01 a 20	L1	1,61	3,0	0	3,0 FT	0	02	Ver nota 3
QND 01 - Lotes 01 a 38	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 03 - Lotes 39 e 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 04 - Lotes 01 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 05 - Lotes 01 a 38	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 05 - Lotes 39 e 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 06 - Lotes 01 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 07 - Lotes 01 a 38	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 07 - Lotes 39 e 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 08 - Lotes 01 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 09 - Lotes 01 a 38	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 09 - Lotes 39 e 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 10 - Lotes 01 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 11 - Lotes 01 a 19	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 11 - Lote 20	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 11 - Lotes 21 a 39	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 11 - Lote 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 11 - Proteção A	R1	4,0	4,0	isento	-	isento	-	
QND 12 - Lotes 01 a 40	L1	1,61	2,0	-	-	-	02	
QND 12 - Lote 41 - A. E. (terceira)	L1	0,75	2,0	-	-	-	-	

Quadro 12- Listagem de endereços segundo parâmetros urbanísticos – Anexo VII do PDL de Taguatinga. Fonte: PDL de Taguatinga (1998).

Nesse quadro se indica o CA existente, que foi considerado para esta pesquisa como o CA básico e CA proposto, considerado aqui como o CA máximo, mostrando um trecho de toda a Listagem de endereços que determinar o CA básico e máximo para todas as áreas da cidade, demonstrando que o CA básico é diferenciado para toda a cidade, o que retoma a discussão que começou com a Carta de Embu, em 1976 e que foi regulamentada com a Resolução Recomendada nº 148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014).

Tanto a Carta de Embu quanto o Conselho das Cidades (2014) recomendam a utilização de Coeficiente de Aproveitamento básico único, sendo que o Conselho das Cidades (2014) ainda inclui como recomendação que, além do CA básico único que ele também seja igual a 1 (um) para toda a cidade, para cumprir a função social da cidade, dando equidade ao valor da terra urbana.

No Quadro 12, e conforme a parte marcada em amarelo, trata-se de uma das áreas em que não se incide a ODIR, pois nestes lotes a contrapartida é física, por meio da doação do afastamento frontal para criação da galeria e parte do estacionamento que dá acesso aos lotes voltados para a Avenida Comercial, como já explicado. Nos demais casos em que se permita aumentar o potencial construtivo, devem seguir a listagem, observando o CA existente (CA

básico) e o CA proposto (CA máximo). Para os casos em que os proprietários possam exercer o direito ao aumento do potencial construtivo, estes lotes ficarão condicionados ao pagamento da ODIR, que segue a fórmula:

$$VLO = VAE \times QA$$

De acordo com o PDL de Taguatinga:

VLO = valor a ser pago pela outorga;

VLA = valor do metro quadrado do terreno, multiplicado por y;

QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

y = coeficiente de ajuste, que em Taguatinga corresponde a 0,2 (dois décimos).

Essa fórmula é utilizada até os dias atuais, sendo o VLA dependente da Área do terreno em metros quadrados, que é calculado pelo valor do imóvel pelo IPTU e multiplicado pelo coeficiente de ajuste 0,2, e, segundo Gonzaga (2015), é um valor que foi considerado com abatimento de 80% da ODIR, conforme Wanderley (2015) também confirma.

Wanderley (2015) e Gonzaga (2015) ainda confirmam que, estudos realizados pelos técnicos do Governo do Distrito Federal (GDF) preveem alteração da fórmula para revisão do coeficiente 'y' que reduz a cobrança da ODIR em 80%, sendo uma redução considerada como um desconto, que já devia ter sido retirado, visto que está em uso desde 1996 e em outras cidades esse desconto é de 90%, como no caso da cidade de Samambaia/DF, pois a intenção é que essa ferramenta seja indutora do desenvolvimento e crescimento da cidade.

Wanderley (2015) ainda confirma que, há estudos sobre a alteração do coeficiente de aproveitamento básico para um valor único e igual a 1 (um) para todo o DF, assim como a aplicação de uma nova fórmula para cobrança da ODIR. Os técnicos do GDF estudaram a possibilidade de se incluir coeficientes de planejamento, mas chegaram a uma ideia de que é inviável, devido à complexidade das formas das cidades e da dimensão do DF, e entenderam ser ainda impossível.

Cobrança e Arrecadação da ODIR e ONALT

Ainda sobre a Cobrança da ODIR, Wanderley (2015) comenta que esse abatimento (desconto) no valor do pagamento da ODIR era considerado apenas para as cidades que não possuíam PDL, e que as cidades que elaborassem seu PDL deveriam propor o coeficiente de ajuste específico para sua cidade, ajustando às necessidades do planejamento local de cada cidade.

Porém, como esse instrumento não teve muita aceitação no início pela Câmara Legislativa, optou-se por incluir o desconto de 80% (legislado), e que, de alguma forma, também foi incorporado pelos PDLs, sendo esse valor ou mantido, ou reduzido, no caso da cidade de Samambaia. No caso de Taguatinga, esse coeficiente de ajuste 'y', manteve a redução da cobrança da ODIR em 80%.

Essa redução fica clara ao se deparar com os dados de comportamento das receitas de ODIR e ONALT, fornecidos por Gonzaga (2015), de 2009 até 2014. Os valores respectivos à ODIR todos os anos foram menores que o da ONALT, exceto no ano de 2014, que foi um pouco superior ao da ONALT. Caso se aplicasse a cobrança real de 100% da ODIR, esses valores seriam bem superiores aos da ONALT, chegando ao dobro dos valores da ONALT (ver Tabela 12 e Figura 67).

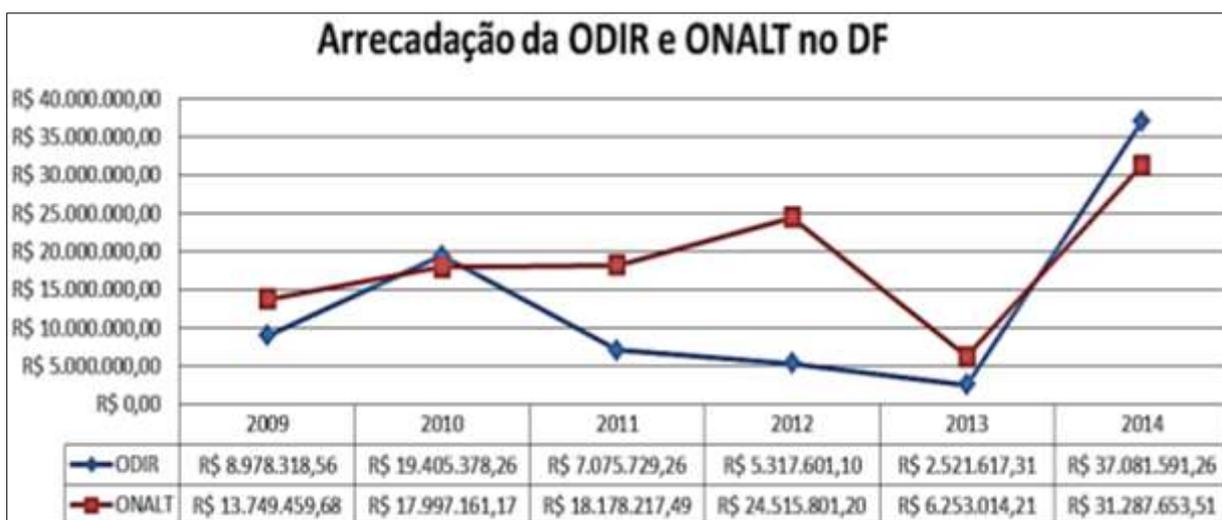


Figura 67 - Gráfico da Arrecadação da ODIR e ONALT no Distrito Federal. Fonte: GONZAGA, 2015.

Como se pode ver na Figura 67, não há um padrão nas arrecadações decorrentes das Outorgas – ODIR e ONALT - no Distrito Federal, sendo uma variação bastante elevada ao

longo do período, considerando, por exemplo, que a ODIR teve anos de arrecadação muito baixos como em 2013, no valor de R\$ 2.521.617,31 (dois milhões, quinhentos e vinte um mil, seiscentos e dezessete reais e trinta e um centavos) e anos de máxima arrecadação como em 2014, no valor de R\$ 37.081.591,26 (trinta e sete milhões oitenta e um mil e quinhentos e noventa e um reais e vinte e seis centavos).

Tabela 12 – valores de arrecadação da ODIR.

ANO	ODIR	ONALT
2009	R\$ 8.978.318,56	R\$ 13.749.459,68
2010	R\$ 19.405.378,26	R\$ 17.997.161,17
2011	R\$ 7.075.729,26	R\$ 18.178.217,49
2012	R\$ 5.317.601,10	R\$ 24.515.801,20
2013	R\$ 2.521.617,31	R\$ 6.253.014,21
2014	R\$ 37.081.591,26	R\$ 31.287.653,51
TOTAL	R\$ 80.380.235,75	R\$ 111.981.307,26

Fonte: Gonzaga, 2015.

Considerando que esses valores de arrecadação são aplicados pela fórmula da contrapartida da ODIR, em que o coeficiente y seja igual a 0,2 (dois décimos), pode-se prever que o GDF arrecadou apenas 20% do valor real decorrente da ODIR, sendo esse apenas R\$80.380.235,75 (oitenta milhões, trezentos e oitenta mil e duzentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

Isso quer dizer que, o valor total que deveria ser arrecadado seria de R\$ 401.901.178,70 (quatrocentos e um milhões, novecentos e um mil e cento e setenta e oito reais e setenta centavos), ou seja, o GDF deixa de arrecadar R\$321.520.943,00 (trezentos e vinte e um milhões quinhentos e vinte mil e novecentos e quarenta e três reais).

Há alguns motivos importantes para relatar sobre a variação da arrecadação das Outorgas que, segundo Gonzaga (2015), podem ser decorrentes da:

1. Variação de mercado, ou seja, depende de quantos proprietários solicitam a aprovação do projeto que decorre da cobrança de uma outorga;
2. O tempo para aprovação do projeto na Administração Pública até a solicitação do Alvará de construção, momento em que se paga a 1ª parcela da Outorga;

3. Se o pagamento da Outorga foi parcelado e se houve atraso no pagamento, visto que, para iniciar a construção, necessita-se pagar apenas a 1ª parcela, e, caso o proprietário não pague as demais parcelas, o nome do proprietário pode ir para a dívida ativa da União, podendo, assim, haver o pagamento de uma ou mais parcelas em um determinado ano;
4. Um proprietário pode ter solicitado judicialmente a isenção do pagamento da Outorga e com a negação da justiça ele é obrigado a pagar tudo e então o pagamento naquele ano será maior que em anos anteriores; dentre outros.

Já no caso da **ONALT**, os valores, conforme esclarece Wanderley (2015), são baseados nos valores de mercado que dependem de um relatório emitido pela Terracap e que pode sobrevalorizar a contrapartida da ONALT paga pelo proprietário que solicita a alteração do uso do solo urbano.

Vale ressaltar a importância do papel da ONALT no DF, como relatado em IPEA (2014) e por Wanderley (2015), o Distrito Federal foi o primeiro a aplicar a ONALT e “sua experiência motivou a inclusão deste instrumento no Estatuto da Cidade”.

5.3.1. Coeficiente de aproveitamento básico superior a 1(um)

Os valores da ODIR ainda poderiam ser superiores se o Coeficiente de aproveitamento básico para as cidades fossem único e igual a 1 (um). Wanderley (2015) comenta que, o fato de o CA básico ter valor muito elevado e que o CA máximo é muito próximo desse CA básico, não se torna atraente para o proprietário ou investidor, o aumento desse potencial construtivo.

E assim, se houver um CA básico único e igual a 1 (um) para todo o território, as cobranças da ODIR seriam maiores, podendo, assim, utilizar esta ferramenta como instrumento de planejamento utilizado para manter um maior controle sobre as áreas que se deseja aumentar ou diminuir a densidade populacional, podendo aumentar a arrecadação e, por consequência, aumentar os recursos para financiamento das cidades.

Por exemplo, se utilizarmos para efeito de cálculos, o tamanho de um terreno localizado na QNH 1, lote 1, de Taguatinga, onde o Lote é de Média Restrição com um CA existente de 2,25 e o CA proposto de 3,0. Dessa forma, serão feitas três simulações para o mesmo terreno para obtermos o valor defasado da ODIR, se ela fosse aplicada considerando o ajuste de atualização, sendo assim, considera-se o valor do m² em R\$ 1.000,00 (mil reais) e terreno igual a 100m²:

- 1) Primeira simulação, manutenção do CA básico = 2,25 e CA proposto = 3,00 e y = 0,2

Aplicando a fórmula **VLO = VAE x QA**

$$\text{VAE} = 1.000,00 \times 0,2 = 200,00$$

QA = 75m², essa área é resultante da diferença entre o CA proposto – CA básico = 0,75, que multiplicado por 100, resultará em 75m².

$$\text{Assim, VLO} = 200,00 \times 75,00 = 1.500,00$$

VLO = 1.500,00 reais pelo acréscimo **de 75m²** de solo criado.

- 2) Segunda simulação, alteração do CA básico para 1 e manutenção do CA máximo= 3, y = 0,2

Aplicando a fórmula **VLO = VAE x QA**

$$\text{VAE} = 1.000,00 \times 0,2 = 200,00$$

QA = 200 m², essa área é resultante da diferença entre o CA máximo – CA básico = 2, que multiplicado por 100, resultará em 200 m².

$$\text{Assim, VLO} = 200,00 \times 200,00 = 40.000,00$$

VLO = 40.000,00 reais pelo acréscimo **de 200 m²** de solo criado.

- 3) Terceira simulação, alteração do CA básico para 1 e manutenção do CA máximo = 3, y= 1

Aplicando a fórmula **VLO = VAE x QA**

$$\text{VAE} = 1.000,00 \times 1 = 1.000,00$$

QA = 200 m², essa área é resultante da diferença entre o CA máximo – CA básico = 2, que multiplicado por 100, resultará em 200 m².

Assim, $VLO = 1.000,00 \times 200,00 = 200.000,00$

VLO = 200.000,00 reais pelo acréscimo de 200 m² de solo criado.

Tabela 13 - Resumo da Simulação da ODIR.

Simulações	1 ^a (atual)	2 ^a	3 ^a
CA	CAb= 2,25 CAm = 3	CAb= 1 CAm = 3	CAb= 1 CAm = 3
y =	0,2	0,2	1
VLO =	R\$1.500,00	R\$40.000,00	R\$200.000,00
Solo criado =	75 m ²	200 m ²	200 m ²
Valor/m ² do solo criado	R\$20,00	R\$ 200,00	R\$1.000,00

Fonte: Luana Kallas.

Como se pode ver na Tabela 13, a condição atual do CA para a localidade apresentada em Taguatinga mostra um valor de retorno baixo para a cidade e um aumento de potencial construtivo desinteressante para o proprietário, o que limita o uso da ODIR, por se tratar de um instrumento desnecessário, quando utilizado para tão baixo aumento de potencial construtivo, que é o solo criado de 75m² e um valor/m² do solo criado é apenas de R\$20,00.

Já a segunda simulação apresenta-se mais interessante, mesmo mantendo o coeficiente $y=0,2$, para a mesma localidade de Taguatinga, mostra um CA básico igual a 1, e o proprietário paga pelo solo criado de 200,00m², pagando um valor de R\$40.000,00, resultando em R\$ 200,00/m², possibilitando um valor mais justo para o pagamento do solo criado.

No entanto, a terceira simulação, apresenta um valor atualizado, em que o valor do m² do solo criado é o mesmo do valor do m² do solo real, resultando em R\$ 1.000,00/m², o total de R\$ 200.000,00. Logo, esse talvez fosse o valor mais justo em função de um solo criado igual ao solo original, mas pode parecer uma forma de financiamento e deixar de ser uma ferramenta de indução ao adensamento, creio que nesse caso seria um desestímulo.

Realizamos a simulação de todos os lotes da via de atividades, objeto de estudo desta tese, somente nos lotes que se incide a ODIR, aplicando-se a fórmula existente. A simulação foi realizada para duas situações: na primeira situação são considerados os dados atuais do PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998) utilizando o CAb e o CAm do PDL e o coeficiente y igual a 0,2 (dois décimos), a área dos lotes utilizados na simulação obtida a partir do levantamento no mapa da cidade (base SICAD do GDF), para chegarmos a valores mais

próximos da realidade, somente o valor do m² dos lotes de Taguatinga que foram estipulados em R\$1.000,00 (mil reais/ m²) para fins de comparação.

A segunda situação utiliza-se apenas o CAM do PDL de Taguatinga (GOVERNO, 1998), como a área dos lotes utilizados na simulação obtida a partir do levantamento no mapa da cidade (base SICAD do GDF), o valor do m² dos lotes de Taguatinga que foram estipulados em R\$1.000,00 (mil reais/ m²) , e o CAB utilizado é igual a um e o coeficiente y igual a 1 (um).

Os resultados encontrados de cada lote podem ser visualizados na Tabela 19⁷⁶, mas podemos inferir baseado nas simulações que, para a primeira situação, encontramos os seguintes resultados: a área total de lotes resulta em 65.121,94m², sendo que se todos os proprietários construíssem somente o CAB estabelecido no PDL, o valor total construído seria de 124. 697,35m². E se aplicando o CAM e se todos os proprietários construíssem até o limite do CAM, o resultado construído seria 231.215,91m², sendo que, destes, 106.518,56 seriam somente o solo criado e para a construção desse solo criado o valor total a ser desembolsado seria de R\$82.991.953,19 (oitenta e dois milhões, novecentos e noventa e um mil e novecentos e cinquenta e três reais e dezenove centavos).

Na segunda situação, teríamos o mesmo valor da área total de lotes de 65.121,94m², sendo esta a mesma área a ser construída conforme o CAB igual a um, ou seja, seria construída uma vez a área do lote. E se aplicássemos o valor do CAM do PDL, essa área aumentaria para 2.311.777,99m² e o valor da contrapartida para essa construção seria de R\$231.320.843,47 (duzentos e trinta e um milhões, trezentos e vinte mil e oitocentos e quarenta e três reais e quarenta e sete centavos) respectivos ao pagamento da ODIR.

Considerando que a primeira situação correspondente a R\$82.991.953,19 refere-se ao pagamento da ODIR com um fator de redução (coeficiente y) de 0,2 (dois décimos), conforme Wanderley (2015) já explicou, refere-se ao desconto do pagamento da ODIR de 80%, pois à época da construção do instrumento, o mesmo não era aceito.

Nesse sentido e passados 19 anos sem atualização, podemos inferir que, esse valor proporciona um grande prejuízo aos cofres do GDF. Se fôssemos utilizar esse instrumento como instrumento de financiamento das cidades, seria uma perda real de R\$ 148.328.890, 20 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e vinte e oito mil e oitocentos e noventa reais e

⁷⁶ A tabela na íntegra encontra-se no apêndice devido a sua extensão.

vinte centavos) que poderiam ser reinvestidos na cidade de Taguatinga, por exemplo, para a melhoria viária e a inclusão de um transporte de massa na própria via de atividades, fazendo com que esse valor retornasse para a sociedade, cumprindo o seu papel social.

Assim, podemos entender que, a utilização da ODIR com os atuais critérios para aplicação de sua fórmula de cobrança visou um adensamento na área e, por meio de visitas na cidade, podemos dizer que em algumas quadras não houve alteração de seu potencial construtivo.

5.3.2. Desconhecimento da origem da receita da Outorga

O desconhecimento da fonte de arrecadação não permite identificar de onde se originam todos os valores das receitas da ODIR e ONALT, e se não são possíveis de se identificar, não são possíveis de se reaplicar parte dessa arrecadação nas cidades de origem. Isso se deve à forma de arrecadação atual da Secretaria de Fazenda que, por meio do Documento de Arrecadação de Receita (DAR), não possui códigos que determinam de quais cidades foram arrecadadas as outorgas.

Mas, de acordo, com Wanderley (2015) e Gonzaga (2015), há uma previsão da Secretaria de Fazenda para alterar seu sistema de arrecadação, no qual será possível identificar de onde vieram as outorgas e para onde deverá ir o investimento advindo do FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano), pois, de acordo com o Estatuto da Cidade (2001), o PDOT (2009) e o PDL de Taguatinga (1998) exigem a identificação da origem da receita para se reinvestir na própria cidade.

Os recursos gerados pela arrecadação de tributos dos instrumentos da política urbana devem ser direcionados ao FUNDURB, e este, por meio de lei, determinará como serão aplicados os recursos na cidade de origem da receita, sempre alinhados com a Lei do EC, do PDOT e do PDL e, assim, ser possível utilizar a ferramenta de arrecadação como instrumento de planejamento.

Gonzaga (2015), ainda comenta que, as arrecadações vão para o FUNDURB e o retorno não é de acordo com qual cidade arrecada mais, por não ser possível identificar a cidade de origem da receita, mas algumas cidades, como Águas Claras, que sabem que têm arrecadação por meio da ODIR e ONALT, cobram do FUNDURB retorno para investimentos na cidade. Assim, apresentam uma proposta de projeto alinhado com as possibilidades de investimento do FUNDURB, podendo qualquer órgão e a Região Administrativa apresentar proposta, desde que estejam alinhados com o FUNDURB. Por exemplo, recentemente houve investimentos para a

Revitalização da Av. Brasília – Areal – Águas Claras, uma obra de aproximadamente 1 milhão de reais que foi feita a licitação, aprovado no ano passado (2014), o FUNDURB chegou a fazer o empenho, mas pelas normas de exercício de mandato, não foi permitido realizar retiradas, mas este ano eles reapresentaram e vão conseguir os investimentos. A administração de Águas Claras também solicitou recursos para o Parque Central de Águas Claras, mas não foram obtidos recursos por questões técnicas.

Também com recursos do FUNDURB, pois a RA de Samambaia sabia que tinha arrecadação por meio de ODIR e ONALT, também solicitou recursos para construir o Complexo Cultural Samambaia, uma obra de 5 milhões e que está concluindo.

Outras cidades como São Sebastião, Estrutural e o Parque do Gama também tiveram recursos advindos do FUNDURB para suas obras. (GONZAGA, 2015).

Em Distrito (2012b e 2014) incluiu-se uma nova finalidade de aplicação dos recursos auferidos com as Outorgas, determinando que 10% do orçamento do FUNDURB será destinado a “financiar projetos visando o fortalecimento, a estruturação e o desenvolvimento institucional da Secretaria responsável pela condução da Política de Desenvolvimento Urbano do DF”.

A ODIR e a ONALT constituem receitas do FUNDURB e como já explicado anteriormente, os recursos auferidos são direcionados ao FUNDURB e devem ser aplicados com as finalidades previstas no art. 26 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) e do art. 171 do PDOT (DISTRITO, 2009).

Essas finalidades vão desde a regularização fundiária, a reserva fundiária e os programas habitacionais, a expansão urbana, a implantação de equipamentos urbanos e as

áreas verdes, a criação de áreas de preservação ambiental, a histórica e cultural e as melhorias para acessibilidade e mobilidade, entre outras, e que devem ser reinvestidas na mesma cidade. Mas com a atual situação de desconhecimento da origem da receita, as cidades ficam impossibilitadas de receberem os recursos, sendo resolvido esse entrave em Distrito (2010).

Em Distrito (2010) é aprovado o regulamento alterando Distrito (2009b) e inclui as demandas espontâneas por órgãos do GDF para “propor programas e projetos a serem implementados com recursos do Fundo, para os quais não será exigida a prévia publicação de editais”. E assim, as cidades podem solicitar os recursos, independente de terem ou não auferido recursos com as outorgas.

Dessa forma, as cidades podem usufruir dos recursos para financiamento de projetos, programas com fins sociais, atendendo às demandas da função social da cidade e da propriedade, como a promoção e o incremento de políticas habitacionais, conforme informação de IPEA (2014), constituindo objetivo básico da ODIR.

A seguir será tratado sobre o cumprimento da função social da cidade e da propriedade em Taguatinga, a partir das análises dos coeficientes de aproveitamento e das outorgas onerosas.

5.3.3. Cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

Vários autores, como Maricato (2011 e 2010), Bassul (2010), Fernandes (2010), Santos Junior (2007) entre outros, relatam o processo de construção do marco jurídico urbanístico para o cumprimento da função social da propriedade da cidade, desde os movimentos da reforma urbana à emenda à Constituição de 1988, o processo lento de 13 anos para a regulamentação dos artigos da política urbana finalizados com o Estatuto da Cidade e a Medida Provisória nº 2220/2001.

A partir de então, várias cidades brasileiras revisaram seus planos diretores à luz do Estatuto da Cidade, contudo, o Ministério das Cidades promoveu uma análise crítica da situação dos planos diretores do país e identificou que muitos desses ainda tinham alguns

problemas na sua elaboração e dificuldades para sua implementação, principalmente no que se refere à implementação dos instrumentos do EC.

A partir de então, com a criação do Conselho das Cidades (ConCidades), tornou-se “um importante instrumento de gestão democrática da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano - PNDU⁷⁷”, que passou a instrumentalizar a gestão democrática, propondo resoluções recomendadas para a boa aplicação dos instrumentos do EC.

Nesse sentido, e com as resoluções emitidas pelo ConCidades, que tem como tarefa a de cumprir a função social da cidade e das propriedades, passou a ter diretrizes de conteúdo mínimo para a execução dos planos diretores. Sendo que, de acordo com a CF (Brasil, 1988), “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” e faz-se necessário que o ConCidades continue atuando para o cumprimento da função social da propriedade.

Ainda nesse sentido, mesmo que o PDL de Taguatinga elaborado à luz da CF, embora anterior ao Estatuto da Cidade e tendo incluído apenas quatro instrumentos, destes somente os instrumentos ODIR e ONALT realmente foram implantados na cidade, regulamentados pela Lei Orgânica do DF e suas emendas e pelo PDOT e suas atualizações. Nesses instrumentos foram encontradas condições de aplicabilidade, utilizando-se os estudos da *Rede de Planos Diretores*, foram encontrados nesses instrumentos *o onde, o como e o quando se aplicam*.

O problema que identificamos na análise não está nas Outorgas, se são aplicáveis ou não, mas no instrumento que dependem as outorgas, como o coeficiente de aproveitamento básico, na cidade de Taguatinga e em todo o DF, que vai de encontro à função social da cidade e da propriedade, pois tanto pela normativa do PDL (GOVERNO, 1998), como do PDOT (GOVERNO, 2009;2012), o coeficiente de aproveitamento básico é diferenciado na cidade e superior a 1 (um).

Implementou, assim, uma política de promoção da desigualdade e não equidade do valor da terra como política pública promotora de justiça social na cidade e combatendo a injusta valorização desigual da terra decorrente de decisões urbanísticas.

Não é de hoje que se discute criticamente que, para se cumprir a função social da propriedade, é necessário manter a equidade no acesso e no valor da terra. Como já explicado

⁷⁷ Ainda em processo de construção.

anteriormente, reitera-se que esse tema foi tratado desde a década de 1970 com a Carta de Embu. Foi definido com a Resolução Recomendada nº 148 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014) que, para que as cidades cumpram sua função social, elas devem atender os critérios dos planos diretores, sendo que “um efeito colateral da legislação do uso do solo é valorizar diferentemente os imóveis, como resultado de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça” e que, para tanto, deve-se estipular o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a um para todas as propriedades urbanas.

Maricato (2011b) comenta que, “há um conflito de interesses na interpretação da Constituição, [...] o direito à moradia é absoluto e a propriedade está subordinada à função social, porém na prática acaba prevalecendo, [...] o direito absoluto da propriedade privada sobre a função social”. O que ninguém espera é que a própria normativa urbanística contribua para isso, como ocorre em Taguatinga, por 11 (onze) anos, onde a legislação regulamentada (o PDL) propiciou a prevalência do direito da propriedade privada sobre a função social.

De acordo com Didier Jr (2007), “só há direito de propriedade se este for exercido de acordo com a sua função social” e nem sempre isso acontece, pois mesmo com o PDOT (DISTRITO, 2009) revisto e atualizando a normativa urbanística, ainda vai de encontro à função social, por meio do direito da propriedade privada prevalecendo sobre a função social. Podemos resumir isso ao fato de se estabelecer um coeficiente de aproveitamento básico diferente de 1 (um), o que propicia valorização da terra de forma desigual, e o acesso à terra de forma desigual.

De acordo com o novo marco jurídico urbanístico, especialmente a Resolução nº 148 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014), isso não pode ser considerado como cumprimento da função social, e, sim, a demanda de promover o acesso à terra com equidade da valorização dos lotes urbanos.

E é com essa base que se propôs que, a cidade de Taguatinga não cumpre sua função social, desde a regulamentação do Plano Diretor Local, em 1998, como também não cumpre hoje com a mudança da lei, o PDOT, regulamentado em 2009, como pode ser visto na Figura 68.

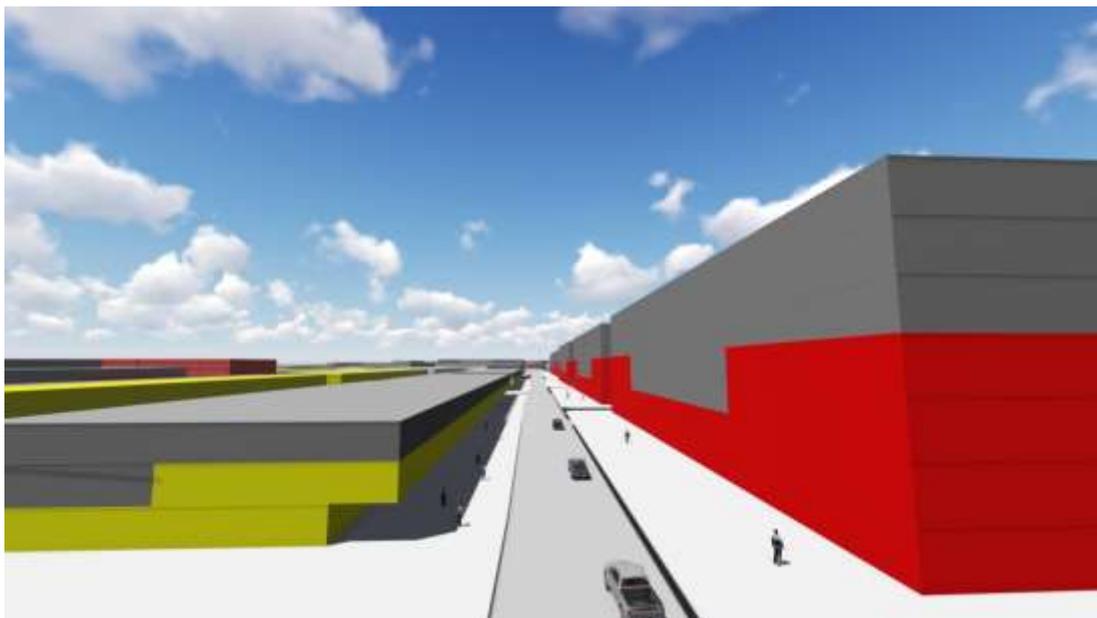


Figura 68 - Coeficientes de aproveitamento básico diferentes (lotes lado a lado) propiciam acesso e valorização da terra diferentemente, perspectiva do Trecho 6 da via de atividades. Fonte: Imagem Edson Júnio, 2015.

A Figura 68, demonstra que, em lotes vizinhos, a valorização da terra é injusta e desigual, pois possuem coeficientes de aproveitamento básico diferentes, em lotes lado a lado, sendo **injustificável tal variação, pois a infraestrutura é a mesma**. A localidade que pode trazer um trânsito mais intenso é praticamente a mesma. Nesse sentido, é a legislação urbana que, conscientemente ou não, propicia a desigual valorização da terra.

Situações parecidas ocorrem ao longo de toda a via de atividades, pois um mesmo trecho de via possui coeficientes de aproveitamento básicos diferentes, e mais uma vez a infraestrutura é a mesma, não se justificando essa diferenciação no CAb, e para completar, ao estabelecer o coeficiente de aproveitamento máximo, também é diferenciado em lotes do mesmo trecho de via urbana, como pode ser visto na Figura 69.

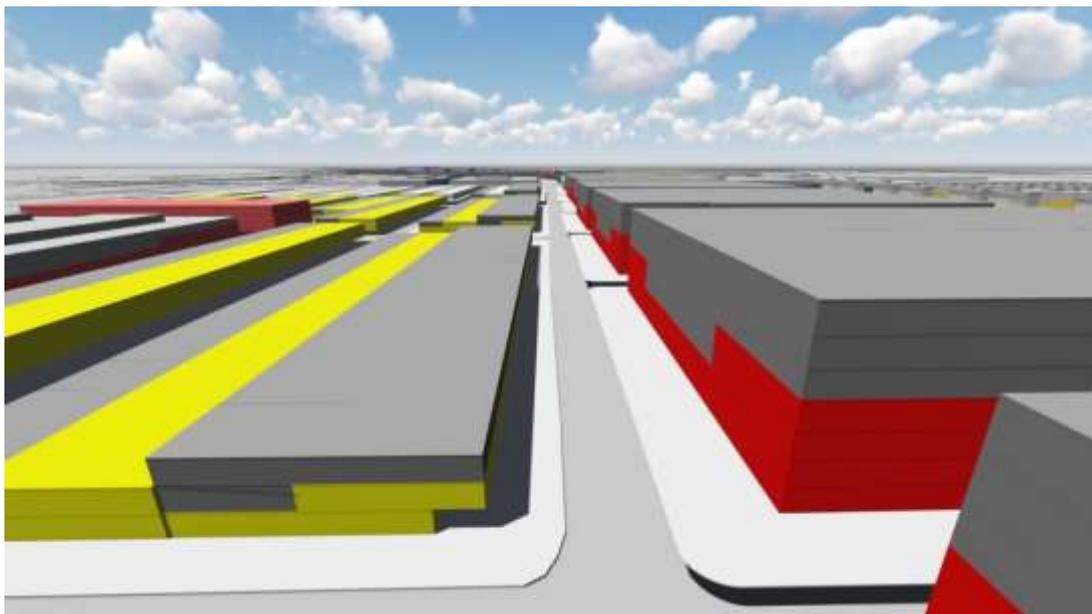


Figura 69 - Coeficientes de aproveitamento básico diferentes em lados opostos da mesma via, com a mesma infraestrutura, perspectiva do Trecho 6 da via de atividades. Fonte: modelagem desenvolvida por Edson Júnio, 2015.

A injusta valorização da terra também pode provocar uma injustiça em cadeia, pois a cobrança da ODIR depende do valor da terra, como também dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo de cada lote. Por conseguinte, os proprietários dos lotes que queiram exercer o potencial construtivo adicional pagarão os ônus e os benefícios decorrentes da urbanização, mas de forma desproporcional, o que não seria justo para a sociedade.

Dessa forma, para que a propriedade e as cidades cumpram a sua função social, é necessário que, como descrevem Maricato e Santos Jr.(2007), pela própria gestão democrática, a regulação pública do solo urbano seja implementada com base na função social. E além de regular o solo urbano, pode controlar o valor da terra, mantendo a justiça social, que tanto expressam Furtado (2007) e Furtado, Biasotto e Maleronka (2012).

Esse é o momento de adequar à legislação urbana local, o PDOT às normativas federais, de que a propriedade urbana atenda ao princípio da função social da propriedade, ou seja, em favor do interesse da coletividade, assim como colocam Maricato (2014) e Diddier Jr. (2007).

A adequação da legislação urbana deve, nesse sentido, regular e controlar o solo urbano tanto para evitar que um lote vazio (Figura 70), em uma área com infraestrutura, como asfalto, drenagem, esgoto, iluminação pública e transporte, deixe de cumprir sua função

social, como também para evitar que uma pessoa com um lote (Figura 71) em que o coeficiente de aproveitamento básico elevado, leve vantagem com a infraestrutura do local, sem pagar a proporcionalidade do ônus e os benefícios decorrentes da urbanização.



Figura 70- Descumprimento da função social, quando existe um lote vazio em uma zona com infraestrutura. Fonte: elaborado por Luana Kallas, 2015.

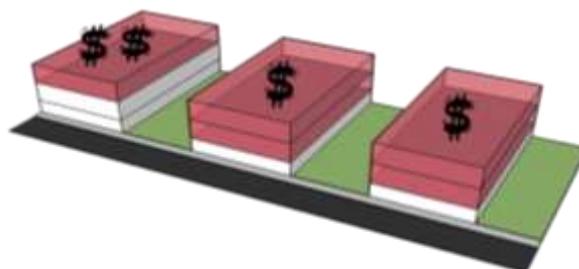


Figura 71 - Lotes vizinhos na mesma via, com a mesma infraestrutura e com coeficientes de aproveitamento básicos diferentes (piso na cor branca). Fonte: Elaborado por Luana Kallas, 2015.

Nesse sentido, e para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, é necessária a adequação das normas urbanísticas do Distrito Federal à luz da Resolução ° 148 do ConCidades (CONSELHO DAS CIDADES, 2014).

A utilização do coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um), conforme recomenda Conselho das Cidades (2014), regula a ocupação do solo, controlando a densidade urbana e é justificado para evitar a saturação da infraestrutura urbana, controle do valor da terra urbana, sendo, portanto, e como enfatiza Wanderley (2015), uma ferramenta de planejamento urbano e não de finalidade arrecadatória.

Além disso, quando o CAB se associa ao instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (solos criados na Figura 71), pode induzir o desenvolvimento e aumentar a densidade de determinado setor da cidade, como também uma fonte de arrecadação para a cidade também com equidade e de forma justa, mas, principalmente, como uma ferramenta para o cumprimento da função social, possibilitando à sociedade acessar a terra com equidade, conforme Wanderley (2015) ressalta.

Assim se apresentam a seguir os trechos estudados em Taguatinga sobre os coeficientes de aproveitamento, comparando como ficariam todos os trechos e como está, de acordo com o PDL (DISTRITO, 1998), e como deveria ser, de acordo com a Resolução Recomendada nº148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014), conforme Continuação do .

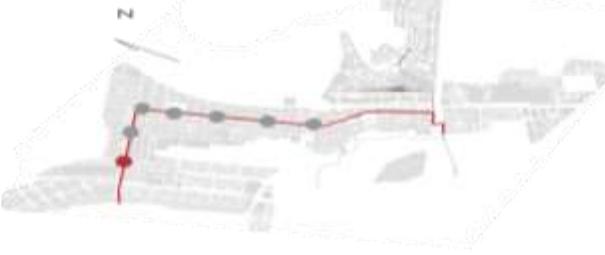
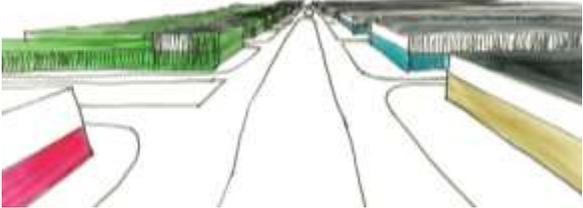
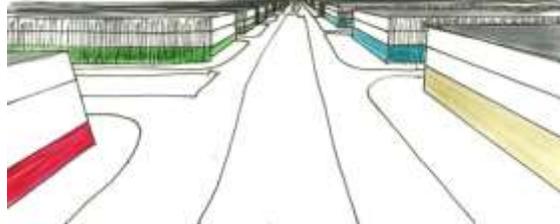
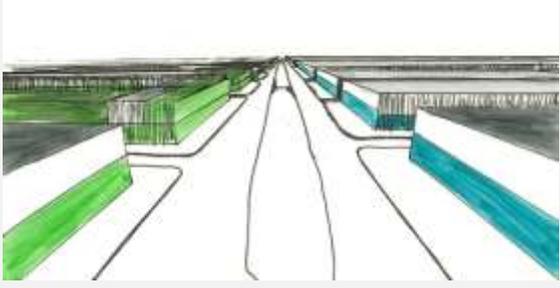
De acordo com o Continuação do , é possível entender a diferença de coeficientes de aproveitamento e como há uma diferenciação clara do quantitativo do que se pode construir em cada lote:

Trecho 1 e 2– na coluna do meio, croquis simulando as quadras QND em verde, mostrando que o coeficiente proporciona toda a área verde para construir sem pagamento da ODIR, e uma pequena área cinza acima do verde corresponderia à área criada pela diferença entre o CAM e o CAb. Na coluna do meio mostra uma imagem de lotes mais equânimes e iguais, mostrando que o CAb é igual a um (parte em azul) e o excedente se paga contrapartida financeira, situação parecida ocorre nos trechos 5 e 6.

Trecho 3 – A desigualdade está no lote da esquina, uma desigualdade ilógica, a área acrescentada é mínima, não tendo fundamento, a desproporção visual do excedente populacional não tem fundamento.

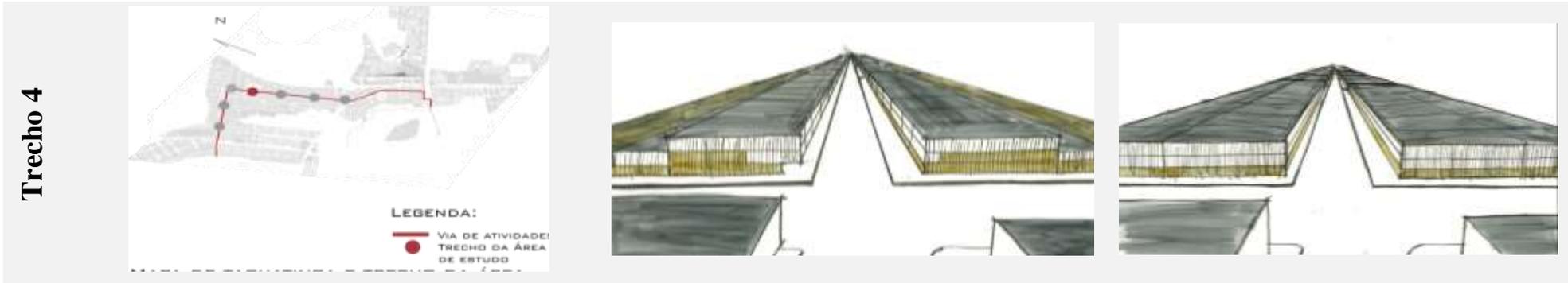
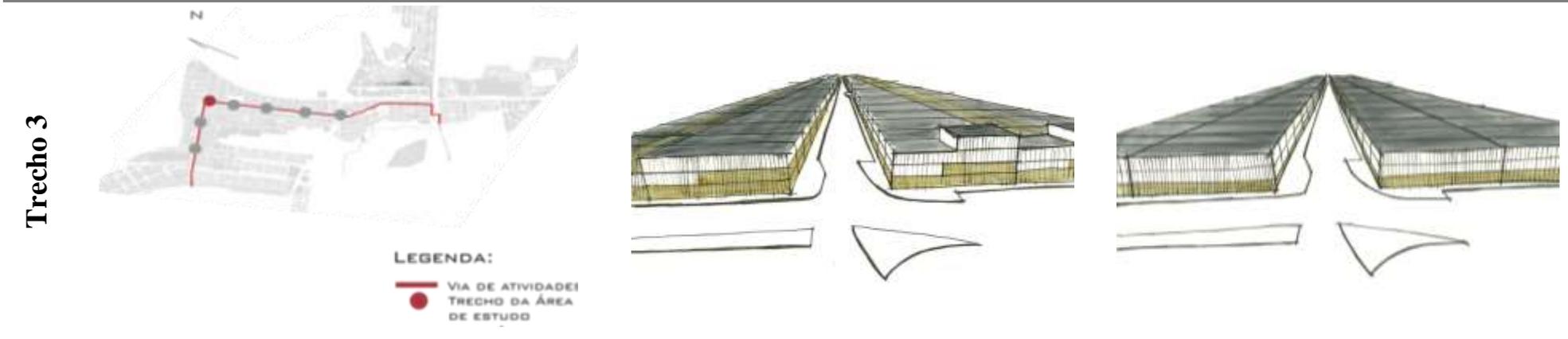
Trecho 4 e 8 – Trecho de áreas proporcionais e equânimes, a única diferença é a diferença do CAb da coluna do meio ser diferente de um que não proporciona igualdade entre esses lotes e os de outros trechos.

Trecho 7 – quadras no setor centro, desproporcional à quantidade destinada a CA b de um lado e de outro da via, sendo que de um dos lados não existe diferença entre CAb e CAM, pois o CAM é igual a CAb.

Trecho	Trecho indicado no Mapa de Taguatinga	Croquis de acordo com o PDL de Taguatinga	Croquis de acordo com a Resolução Recomendada nº148/2013
Trecho 1	 <p>LEGENDA:  VIA DE ATIVIDADES TRECHO DA ÁREA DE ESTUDO</p>		
Trecho 2	 <p>LEGENDA:  VIA DE ATIVIDADES TRECHO DA ÁREA DE ESTUDO</p>		

Quadro 13 – Croquis simulando CA b de acordo com o PDL e Resolução Recomendada nº148/2013. Fonte: Croquis obtidos a partir das modelagens de: Adnyelle Limiro, Nathália Pessoa, Tais Stela e Edson Júnio, 2015.

Trecho	Trecho indicado no Mapa de Taguatinga	Croquis de acordo com o PDL de Taguatinga	Croquis de acordo com a Resolução Recomendada nº148/2013
--------	---------------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------------------



Continuação do Quadro 13 – Croquis simulando CA b de acordo com o PDL e Resolução Recomendada nº148/2013. Fonte: Croquis obtidos a partir das modelagens de: Adnyelle Limiro, Nathália Pessoa, Tais Stela e Edson Júnio, 2015.

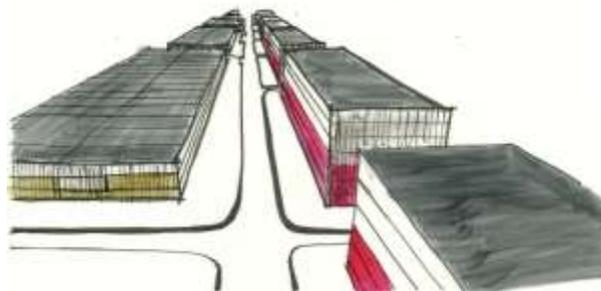
Trecho

Trecho indicado no Mapa de Taguatinga

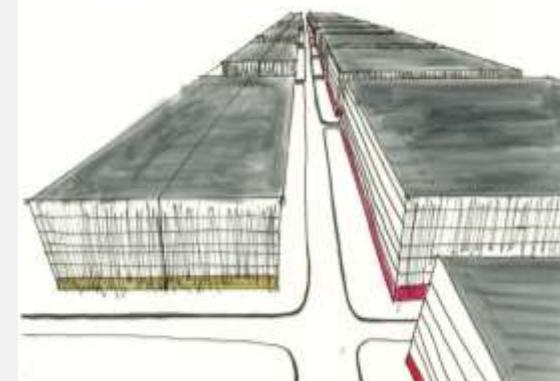
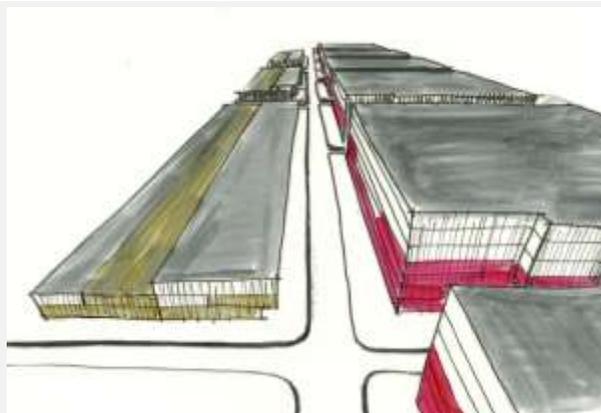
Croquis de acordo com o PDL de Taguatinga

Croquis de acordo com a Resolução Recomendada nº148/2013

Trecho 5



Trecho 6



Continuação do Quadro 13 – Croquis simulando CA b de acordo com o PDL e Resolução Recomendada nº148/2013. Fonte: Croquis obtidos a partir das modelagens de: Adnyelle Limiro, Nathália Pessoa, Tais Stela e Edson Júnio, 2015.

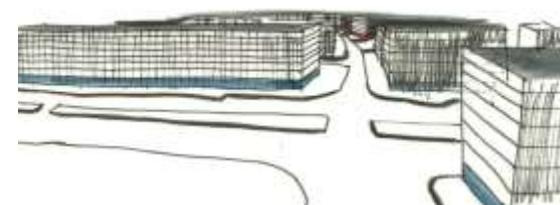
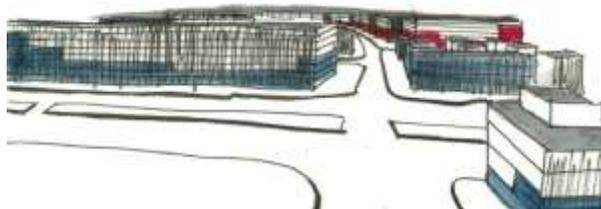
Trecho

Trecho indicado no Mapa de Taguatinga

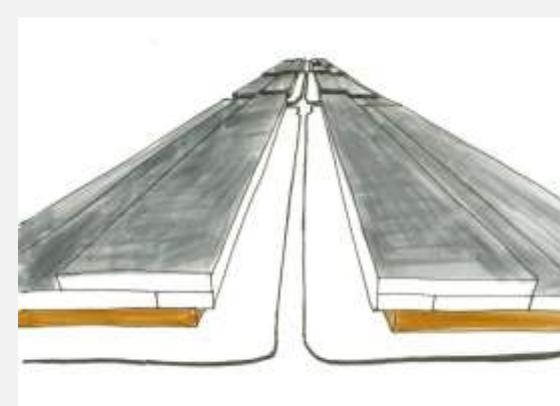
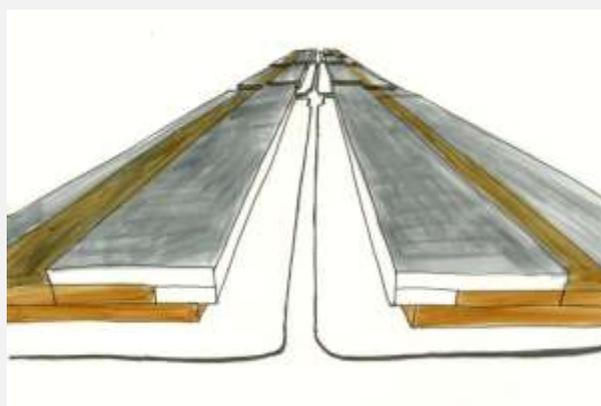
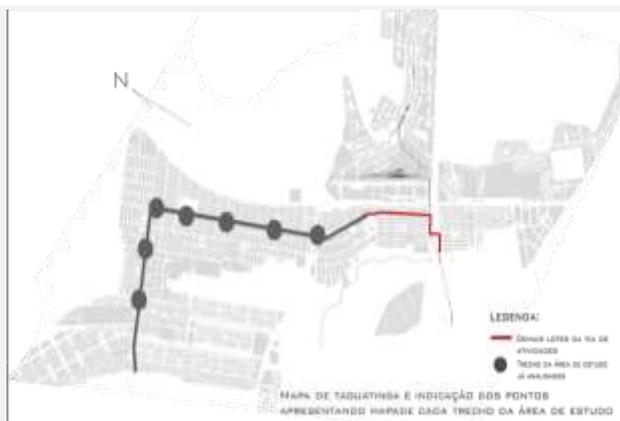
Croquis de acordo com o PDL de Taguatinga

Croquis de acordo com a Resolução Recomendada nº148/2013

Trecho 7



Trecho 8 – Referem se as demais quadras



Continuação do Quadro 13 – Croquis simulando CA b de acordo com o PDL e Resolução Recomendada nº148/2013. Fonte: Croquis obtidos a partir das modelagens de: Adnyelle Limiro, Nathália Pessoa, Tais Stela e Edson Júnio, 2015.

Assim, para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, vários marcos jurídicos urbanísticos foram regulamentados e recomendados, para que todos tenham o direito à cidade de forma justa, onde todos tenham as mesmas oportunidades, conforme relatado em Brasil (1998; 2001) e Conselho das Cidades (2014):

- Todos os lotes urbanos tenham utilidade e edificações, evitando a subutilização, e, portanto, evitando o descumprimento da função social;
- Um patamar da edificação de utilidade social, que é o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um);
- Valor da terra seja equânime, devido a uma regulação pública do solo que atenda aos princípios da função social da propriedade e da cidade;
- E se o proprietário que queira exercer o direito de construir o potencial adicional de lote urbano, desde que seja permitido na legislação, que pague uma contrapartida financeira ou outra forma de contraprestação para que pague proporcionalmente o ônus e os benefícios decorrentes da urbanização.

É de fundamental importância o atendimento às recomendações da Resolução Recomendada nº 148/2013 (CONSELHO DAS CIDADES, 2014) e todas as cidades têm até o fim de 2015 para se adequarem à normativa urbanística do Distrito Federal, que deve ser atualizada a essas recomendações, para que as propriedades urbanas do território do DF cumpram a sua função social.

Promove-se, dessa forma, equidade do valor da terra como política pública promotora de justiça social na cidade, combatendo a injusta valorização desigual da terra decorrente de decisões urbanísticas como política urbana, que incide no controle e na regulação do preço da terra urbana, tradicionalmente feito hegemonicamente pelo mercado.

À GUISA DE PROPOSIÇÕES

O argumento de um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um) para todo o território do Distrito Federal se baseia no princípio do cumprimento da função social da propriedade, como meio de se garantir a igualdade ao direito de propriedade estabelecido pela Carta Magna Brasileira, desde que atenda a sua função social, de forma que se corrija a injustiça da valorização diferenciada da terra, garantido o acesso à terra socialmente justo.

Esse é um tema controverso, em uma política adotada por anos com aplicação de coeficientes básicos e máximos diferenciados em todo o território do DF. No entanto, e a partir de todo o arcabouço teórico abordado neste trabalho, foi possível se chegar a considerações fundamentadas para a proposição de um CA básico único e igual a 1 (um) para todo o território, propondo: *primeiro*, a diminuição do CA básico atual para índice igual a 1 (um), assim se corrige a injustiça da igualdade a todos ao direito de propriedade, como também se corrige a valorização diferenciada da terra, que por anos ocorreu e ocorre fortemente no DF, sendo um dos fatores que constituem a dinâmica imobiliária perversa e excludente do DF, descumprindo a função social da cidade e da propriedade, baseado no recomendado em Ministério(2014). Esse procedimento é base para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR.

Segundo, a ODIR é um instrumento de planejamento urbano, para induzir o crescimento e adensar partes da cidade. Dessa forma, e de acordo com Wanderley (2015), os valores da contrapartida não devem ser altos a ponto de inibir o seu uso. Mas, de outro lado, também não se pode deixar de cobrar a contrapartida, visto que não seria socialmente justo, pois a cidade para se urbanizar e incluir infraestrutura, como afirma Maricato (2011b), teve o ônus e esse ônus, como também os benefícios dessa urbanização, deve ser repassado à sociedade de forma proporcional e, por isso, existe a contrapartida.

O importante é alterar a lógica da cobrança da ODIR: de instrumento de arrecadação para instrumento indutório de planejamento urbano e territorial

Nesse sentido, e como forma de justiça na distribuição do ônus e dos benefícios dessa urbanização, se faz necessária a correção dos valores da ODIR. Uma vez realizadas as simulações no subcapítulo 5.2, verificou-se a defasagem desses valores, e retirar o desconto

estabelecido em 1996 de 80%, atualizando o coeficiente de ajuste 'y' para 1, caso em que a ODIR proporcionará valores / m² do solo criado iguais ao valor do lote.

Terceiro, e como forma de promoção da justiça social, há na cobrança da ODIR um valor generalizado, o que deveria ser revisto, pois há empreendimentos que, por atender a interesses sociais, podem e devem ter menor cobrança e, em alguns casos, ser retirada ou anulada essa cobrança, como acontece em São Paulo, e como já esclarecido anteriormente em Gestão (2015) e Prefeitura (2014) .

Nesse sentido, seria necessária a inclusão de fatores na fórmula da ODIR no DF, como fatores que serão detalhados a seguir: *de adensamento*, *de planejamento* e *social*, visto que a ODIR, como ferramenta de planejamento urbano, deve coibir o seu “papel” de arrecadação de recursos para fins de financiamento das cidades, de acordo com autores como Wanderley (2015) e Gonzaga (2015). Mas conforme informações de Gestão (2015) e Prefeitura (2014), essa seria a ferramenta capaz de dinamizar outras partes da cidade a partir dos recursos gerados com a arrecadação da ODIR.

No entanto, a cobrança da ODIR₂ tem 3 (três) aspectos sociais: primeiro, o de devolver à sociedade, de forma justa, o valor proporcional que cada proprietário recebe de benefícios advindos do processo de urbanização; segundo, uma ferramenta de controle do solo urbano, para indução ou não do adensamento urbano; terceiro, os recursos auferidos dessa cobrança possam ser reutilizados em prol dos interesses sociais, como habitação de interesse social, regularização fundiária de interesse social e demais equipamentos públicos para uso da sociedade.

Nesse sentido, baseado na experiência de São Paulo (PREFEITURA, 2014), que possui um complexo sistema de cobrança das Outorgas com critérios bem definidos e claros no plano diretor, propõe-se para o Distrito Federal um *fator de adensamento*. Sendo de interesse do GDF em adensar certas áreas, pode-se incluir esse fator para induzir ao adensamento, aplicando valores entre 0 (zero) a 0,4 (*quatro décimos*) para tais áreas, como:

1. Vias de atividades – depende da vida de atividade, visto que uma é mais larga que a outra, assim na via mais larga, caso da Hélio Prates, que suporta um fluxo maior de automóveis, deve-se continuar a incidir o fator 0,2 (dois décimos) para o desenvolvimento da área, ou seja, para uma ocupação mais intensa, acrescentando a possibilidade de uso mistos (comercial e residencial).

2. Na via de atividade, com largura de via menor, caso da Avenida Comercial, deve-se incidir um fator de desenvolvimento 0,4 (quatro décimos), pois a via já se encontra comprometida⁷⁸ devido ao fluxo de automóveis e não há tanto interesse em continuar adensando.
3. E nas vias próximas às duas vias de atividade, pode-se incidir um fatores de 0,1, para vias intermediárias em que há interesse em adensar, mas com menor intensidade que nas vias de maior fluxo.
4. E nas vias mais afastadas das vias de atividade, com pouco interesse em adensar, mas que é possível por estar em uma área central ou próxima à área central, deve-se incidir um coeficiente de 0,3 (três décimos).

Para o uso do *fator social*, deve-se utilizar pensando em moradias em quatro situações: i) habitações de interesse social fornecido pelo GDF; ii) habitações do mercado popular (até 3 salários), iii) habitações de média renda, e iv) habitações de alta renda.

Dessa forma, os fatores sociais ficariam distribuídos, conforme a faixa de renda dos usuários, pois os valores do fator social devem ser diferenciados conforme sua faixa de renda, com contrapartida conforme sua renda, distribuídos da seguinte forma:

- Habitação de interesse social fornecido pelo governo - nesse caso o fator social deve ser zero, pois não se deve incidir ODIR para tais empreendimentos, devido ao aspecto de interesse social em que é o GDF quem proporcionaria as moradias, não fazendo sentido a cobrança, pois seria cobrado do GDF para reaplicar recursos nos empreendimentos de interesse social do GDF;
- Habitação de interesse social fornecido pelo mercado popular, devendo incidir 0,2 (dois décimos);
- Habitação para média renda, o fator a ser incluído deve ser 0,4 (quatro décimos);
- Habitação para alta renda, o fator deve ser de 0,6 (seis décimos);
- Comercial - fator de 0,8(oito décimos).

E para o *fator de planejamento* para áreas de empreendimento de parcelamentos urbanos, que são atendidos por infraestruturas de transporte e modais na localidade que se deseja parcelar, se o parcelamento ocorrer em áreas que possuem estações de metrô ou terminais de ônibus, deve-se incidir o fator 0,8 (oito décimos).

⁷⁸ A infraestrutura já está no seu suporte máximo, visto que agora o GDF propõe mudanças no tráfego de automóveis, devido ao intenso fluxo de veículos.

Sendo assim, a fórmula poderia ser:

$$VLO = Vm^2 \times QA \times fa \times fs \times fp$$

VLO = valor a ser pago pela outorga;

Vm^2 = valor do metro quadrado do terreno, baseado nos valores /m² por região ou zona estabelecido a cada certo tempo em lei;

QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

Fa = fator de adensamento

Fs = fator social

Fp = fator de planejamento

Dessa forma, se tivéssemos um valor hipotético de um lote que fica na via de atividades, em que seria feita uma moradia de média renda, e esta via tivesse uma estação de metrô, Lote na Avenida Comercial = 1.000,00 m² e CAb = 1 e CAM= 7, o pagamento da ODIR seria de:

- Fórmula proposta: $VLO = Vm^2 \times QA \times fa \times fs \times fp$

Para empreendimento residencial de média renda:

VLO = valor a ser pago pela outorga;

Vm^2 = R\$ 1.000,00 (valor hipotético)

QA = 7.000,00m²

Fa = 0,4 (pois é na Avenida Comercial)

Fs = 0,4

Fp = 0,8

$$VLO = 1.000 \times 7.000 \times 0,4 \times 0,4 \times 0,8 = 89.600,00$$

ODIR residencial média renda = R\$89.600,00 (oitenta e nove mil e seiscentos reais)

Para empreendimento comercial:

$$\text{VLO} = 1.000 \times 7.000 \times 0,4 \times 0,8 \times 0,8 = 1.792.000,00$$

ODIR comercial = 1.792.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e dois mil reais)

Pelo PDL, se fosse aplicada a fórmula da ODIR (independente do empreendimento), seria:

Lote na Avenida Comercial = 1.000,00 m² e CAb = 1 e CAM= 7

$$\text{VLO} = \text{VA} \times \text{QA}$$

$$\text{VLO} = 1.000 \times 0,2 \times 7.000 = \text{R}\$1.4000.000,00$$

ODIR residencial (qualquer renda) ou comercial = R\$1.4000.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)

É importante esclarecer que, a fórmula proposta nesta tese é apenas para demonstrar que o valor da ODIR não pode ser paga independente da atividade que será exercida no local, ela deve prever os elementos de adensamento que se deseja para a área. Assim como os fatores sociais, o GDF facilitaria o acesso à terra, o valor seria justo em função da renda, assim como ocorre para o Imposto de renda⁷⁹, e também em função da infraestrutura existente, pois desse modo as pessoas pagam pelo que existe e não pelo que provavelmente haverá.

Quarto, a Secretaria de Fazenda⁸⁰ inclua a identificação da origem de arrecadação das outorgas por meio do DAR, devido às diretrizes estabelecidas pelo EC, que direciona os recursos obtidos na arrecadação para o FUNDURB e, assim, realizar a justa redistribuição para a cidade de origem por meio de investimentos na própria cidade.

Quinto, aumentar o interesse pelo acréscimo do potencial construtivo, determinando o uso misto na via de atividades, ou seja, Lotes de menor restrição podem coexistir no mesmo lote o uso comercial e residencial, pois assim haveria maior interesse por parte de investidores e proprietários em aumentar o potencial construtivo para construir moradias, conforme Figura 72.

⁷⁹ O Imposto de renda (IRPF) é cobrado em função do que se percebe.

⁸⁰ A Secretaria de Fazenda é a responsável pela arrecadação tributária do DF.

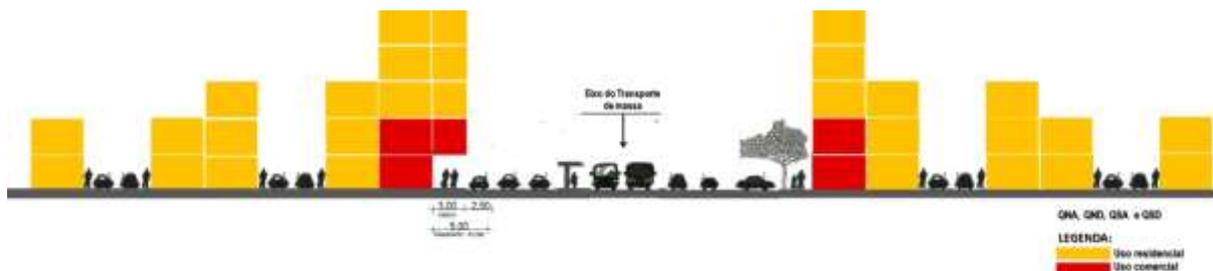


Figura 72 - Proposta de alteração do CA máximo e alteração de uso para fins de moradia, no eixo de atividade/circulação. Fonte: adaptado por Luana Kallas da Figura 46.

Sexto, nas demais áreas em que se permita alterar o uso, por meio da ONALT, a fórmula deve estar disponível no PDOT, onde os valores do m² do terreno, assim como ocorre para a ODIR, devem ser atualizados mensalmente e colocados em lei, para facilitar os cálculos de cobrança e procedimentos de valorização da terra e dar transparência ao instrumento ONALT, pois atualmente se necessita de um laudo técnico elaborado pela TERRACAP, sem mostrar os critérios de forma transparente.

Com todo o exposto acima, pode-se inferir que o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um) tende a ser mais socialmente justo e leva a valores equânimes de acesso à terra e ao direito de propriedade que deve atender à função social da propriedade.

A partir de um estabelecimento de um patamar da edificação de utilidade social, conforme recomendado em Ministério (2014), todo potencial construtivo superior ao CAb igual a um seja incidido o valor da ODIR, que dependerá de fatores para sua cobrança, que são os fatores:

- *de adensamento*, porque depende de onde a cidade deve ser induzida ao crescimento populacional; ao fator social, para se distribuir o acesso à terra conforme sua renda;
- e fator *de planejamento*, que dependerá da infraestrutura de transportes de massa, para que retorne o valor decorrente desse ônus e desses benefícios que os meios de transporte de massa podem proporcionar.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo do coeficiente de aproveitamento básico, esse potencial construtivo inicial, pouco explorado para fins sociais no DF, colocado como *princípio balizador da política urbana*, é a base para o cumprimento da função social da propriedade, uma vez que, seja estipulado de forma única e igual a um no plano diretor de ordenamento territorial do DF.

Como já demonstrado, o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um) possibilita uma série de vantagens sociais, visto que pode controlar o preço dos lotes urbanos, corrige a injusta valorização diferenciada pela legislação urbana e é a base para definição da outorga onerosa do direito de construir com um potencial adicional, desde que a legislação urbana estabeleça esse valor, além de que também serve como financiamento das cidades, embora essa não seja sua principal função.

O estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento, que além de único seja igual a um, é devido à possibilidade de dar equidade ao valor da terra como política pública promotora de justiça social na cidade, combatendo a injusta valorização desigual da terra decorrente de decisões urbanísticas.

Buscou-se a equidade ao valor na vasta literatura sobre o planejamento urbano e os instrumentos da política urbana com enfoque nos planos diretores e as outorgas onerosas, os parâmetros urbanísticos, passando pela função social da propriedade e da cidade e seus novos marcos, entre eles o que estabelece o coeficiente de aproveitamento básico como único e igual a um.

Procurou-se entender a separação estabelecida no DF em 1988 e no estatuto da cidade entre o direito de propriedade e o direito de construir, para deixar claro que, para cumprir a função social da propriedade, é necessário submeter à legislação urbanística. Finalizando com a questão da gestão do solo no Brasil, apresentando os problemas, os avanços e os desafios dessa gestão urbana.

Em seguida, o planejamento urbano do DF foi estudado a fim de encontrar as bases dos instrumentos da política urbana que foram utilizados no DF, desde os primeiros planos, a Lei Orgânica e os Planos Diretores, onde os instrumentos foram instituídos, assim como a relação dos planos diretores locais à luz do Estatuto da Cidade.

Por fim, abordou-se o PDL de Taguatinga, e neste ponto focando na via de atividades, os parâmetros de ocupação do solo, e, principalmente, o coeficiente de aproveitamento e sua aplicação, e no cumprimento da função social da propriedade e da cidade, para depois aprofundar na aplicação dos instrumentos da política urbana, mais uma vez focando na ODIR, sua arrecadação e relação com outros instrumentos.

A partir do entendimento sobre o referencial teórico, buscou-se estabelecer os elementos urbanísticos que dão equidade ao valor da terra combatendo a injusta valorização desigual da terra, como foi possível chegar a uma discussão da importância do estabelecimento do coeficiente de aproveitamento básico único e unitário em toda a terra urbana para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Dessa forma se estabelece as bases da igualdade do direito à propriedade e sua relação com o direito de construir para cobranças das outorgas, como uma ferramenta de planejamento, de indução do crescimento e de adensamento de algumas partes da cidade, conforme afirma Wanderley (2015), mas em Prefeitura (2014) se torna uma ferramenta para o financiamento das cidades, como ocorreu em São Paulo.

O solo criado depende exclusivamente do estabelecimento de dois coeficientes de aproveitamento, o básico e o máximo. Além disso, alguns autores, como Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) e Furtado (2007) e documento, como Ministério (2014), colocam que, além de propor 2 CAs distintos, é necessário se estabelecer um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um).

Nesse sentido, visa cumprir com a função social da propriedade, controlar e regular o preço da terra urbana, corrigir a injusta valorização diferenciada da terra decorrente da regulação pública de uso e ocupação do solo, além de definir as bases para geração das contrapartidas, a ODIR, servindo, ainda, conforme alguns autores renomados, para financiamento das cidades.

Dessa forma atingimos o *objetivo principal* desta tese é determinar se o coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 e a Outorga Onerosa do direito de construir (ODIR) promovem a justiça social, com a comprovação de que o coeficiente de aproveitamento básico é o parâmetro que regula o preço da terra urbana e a consequente aplicação da ODIR, que resulta em valores generalizados e não atendem à função social, pois não diferencia o uso dos lotes na aplicação de sua fórmula de cobrança da contrapartida.

Ainda dessa forma, foi analisado e tomado como o *objeto empírico foco de estudo* as vias de atividades (Avenida Hélio Prates de Taguatinga e Avenida Comercial), como um recorte físico-espacial da cidade de Taguatinga, de acordo com o Plano Diretor Local de Taguatinga.

Verificou-se que, existe um CAb diferenciado, que proporciona uma valorização diferenciada dos lotes urbanos, propiciam uma configuração de desenho da cidade, visualmente caótica e também não confere aos proprietários direitos iguais conforme preceitua o Art. 5º da Constituição.

Com o estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento único e igual a 1 (um), também pode proporcionar maior interesse na aquisição de potencial construtivo adicional, referente às áreas permitidas pelo CA máximo estipulado no plano diretor.

Para o coeficiente de aproveitamento básico, este deve ser adequado ao valor único e igual a um para todo o território do Distrito Federal, visto que o cumprimento da função social depende da igualdade do valor da terra e, caso necessite do solo criado, ou solo virtual, o proprietário ou beneficiário exerceria o direito de construir um potencial adicional, desde que se pague a outorga onerosa do direito de construir, dependendo de suas finalidades.

Para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, devem ser incluídos os fatores que proporcionem um pagamento da contrapartida para que o proprietário exerça o direito de construir um potencial adicional de forma justa, pois, independente da finalidade, o pagamento da ODIR é o mesmo valor para qualquer tipo de empreendimento, o que deveria ser diferenciado, principalmente quando a utilidade é de habitação.

Nesse caso, e de acordo com a discussão realizada, propõe-se três tipos de fatores, que serviram para se ter uma base de como e quais elementos devem ser considerados, e não são aqui objeto final desta pesquisa, pois necessitaria de estudos mais aprofundados para realmente validá-los, além do que, quando forem propostos por normativa urbanística, devem ser necessariamente mapeados como os instrumentos da política urbana: o fator de adensamento, o fator social e o fator de planejamento com valores diferenciados e de acordo com o uso do lote, a questão social e a infraestrutura do parcelamento.

E assim, a outorga onerosa do direito de construir será cobrada de forma mais justa e proporcional à renda, assim como ocorre para o imposto de renda. Além de proporcionar aos

empreendimentos uma cobrança em função da sua utilidade e adensamento, sendo este instrumento, a ODIR, uma ferramenta de planejamento e não de financiamento das cidades.

Como função social da propriedade, vários autores, como Maricato (2006, 2010, 2011b) e Maricato e Santos Jr. (2011), colocam que, para se cumprir a função social da propriedade e da cidade, deve-se evitar a subutilização ou a não utilização da propriedade. Rolnik (2010; 2012) coloca que, para que a cidade cumpra sua função social, deve-se prover a moradia digna⁸¹ para aqueles que não têm condições de comprar sua moradia.

Outros documentos e autores, como Ministério (2014), Furtado, Biasotto e Maleronka (2012) e Furtado (2007), colocam que, o cumprimento da função social depende do acesso igualitário à terra, por meio do estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1 (um).

Para finalizar essa pesquisa, algumas questões surgiram baseadas no referencial teórico e no objeto de estudo, que poderão ser estudados posteriormente, como desdobramento desta pesquisa, que são: primeiro, estudos para proposição de coeficientes de aproveitamento máximo nas mesmas vias de atividades estudadas nesta tese, identificando e propondo critérios para valorar o coeficiente de aproveitamento máximo, por exemplo, em função da infraestrutura local ou propor outros elementos como critérios para essa valoração do CA máximo.

Segundo, estudos mais aprofundados para proposição de uma nova fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir – a ODIR, com inclusão de fatores que podem incidir em função de questões de adensamento, social, ambiental e outros.

Terceiro, estudos mais aprofundados da ONALT, identificando, assim como na ODIR, critérios para sua utilização, outras atividades além das já propostas no PDL e fórmula mais transparente para aplicação no planejamento urbano.

Quarto, proposição de mais normativas e critério a fim de combater a injusta valorização desigual da terra decorrente de decisões urbanísticas.

⁸¹ Moradia digna refere-se à residência, transporte e renda, de acordo com os parâmetros internacionais, conforme Rolnik (2012).

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, R. S.. O pensamento geográfico do IBGE no contexto do planejamento estatal brasileiro. In: MARTINS, R. A.; MARTINS, L. A. C., P.; SILVA, C. C.; FERREIRA, J. M. H. (eds.). Filosofia e história da ciência no cone sul: 3º encontro. Campinas: AFHIC, 2004. Pp. 410-415. Disponível em: <<http://ghtc.ifi.unicamp.br/AFHIC3/Trabalhos/55-Roberto-Schmidt-Almeida.pdf>>. Acesso em: 06 out. 2010.

ANDRADE, Claudia. Frota do Distrito Federal atinge 1 milhão de veículos e preocupa. **Notícias UOL- 27/05/2008.** Disponível em: <<http://noticias.uol.com.br/especiais/transito/2008/05/27/ult5848u18.jhtm>>. Acesso em: 26 fev. 2012.

ASSOCIAÇÃO Brasileira de Municípios (ABM). **Instituto Trata Brasil apresenta avaliação dos serviços ambientais nas cidades brasileiras.** 2012. Disponível em: <<http://www.abm.org.br/index.php?pg=descricao-oticia&id=1163&nome=Instituto%20Trata%20Brasil%20apresenta%20avalia%20dos%20servi%20ambientais%20nas%20cidades%20brasileiras>>. Acesso em: 02 mar.2012.

BASSUL, J.R. **Estatuto da Cidade. Quem ganhou ? Quem perdeu ?** Brasília: Senado Federal, 2005.

BASSUL, J.R. **Avanços e Obstáculos para a Implementação do Estatuto da Cidade.** In: Congresso 10 anos do Estatuto da Cidade, Porto Alegre (RS), outubro de 2011. file:///C:/Users/Luana%20Kallas/Downloads/downloadsEstatutoCidade10PA%20-%20Bassul_20102011120436.pdf

BASSUL, J.R. Estatuto da cidade: a construção de uma lei. 2010. In: CARVALHO, C.S. ROSSBACH, A.C. **O Estatuto da Cidade : comentado.** The City Statute of Brazil : a commentary . São Paulo: Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. Disponível em: <http://www.citiesalliance.org/sites/citiesalliance.org/files/CA_Images/CityStatuteofBrazil_Port_Ch5.pdf>. Acesso em: 26 out.2012.

BITENCOURT, Ana Paula Mota de. A Transferência do Direito de Construir para a conservação do patrimônio natural e cultural: a experiência da cidade de Curitiba . 2015. Disponível em: <<http://www.ibdu.org.br/imagens/atransferenciadodireitodeconstruir.pdf>>. Acesso em: 11 JUN. 2015.

BÓGUS, Lúcia Maria Machado. PASTERNAK, Suzana. (Orgs.). **Como anda São Paulo.** Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009. (Coleção Conjuntura urbana, v. 3)

BORGES, Marília Vicente. **O zoneamento na cidade do Rio de Janeiro:** gênese, evolução e aplicação. Rio de Janeiro: UFRJ, 2007. 223 p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

BRASIL. Constituição Da República Dos Estados Unidos Do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891). Nós, os representantes do povo brasileiro, reunidos em Congresso Constituinte, para organizar um regime livre e democrático, estabelecemos, decretamos e promulgamos a seguinte. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, DF, 24. fev. 1891.

BRASIL. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 28. fev. 1967.

BRASIL. Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 18. jul. 1941.b

BRASIL. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 13. dez. 1937. (retificado 17. dez. 1937).

BRASIL. Decreto-Lei nº3.532, de 21 de agosto de 1941. Altera dispositivos do Decreto - Lei n. 2.722, de 30 de outubro de 1940, e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Rio de Janeiro, DF, Seção 1, página 16635. 23. ago.1941.

BRASIL. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição [da] Republica Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal.1988.

BRASIL. O Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11. jul. 2001.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo**: guia para a elaboração pelos municípios. 2004.

BRASIL. Ministério da Integração. “Política Nacional de Desenvolvimento Regional”. Brasília, DF, 2004b. Disponível em: <<http://www.integracao.gov.br/desenvolvimentoregional/pndr/>>. Acesso em: 08 out. 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Planejamento territorial urbano e política fundiária** . Brasília, DF, 2004. (Cadernos MCidades: Programas urbanos, v.3).b

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**. Brasília, DF, 2004. (Cadernos MCidades: Desenvolvimento urbano, v.1).

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política nacional de habitação** . Brasília, DF, 2004. (Cadernos MCidades: Habitação, v.4).c

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política nacional de mobilidade urbana sustentável**. Brasília, DF, 2004. (Cadernos MCidades: Mobilidade urbana, v.6).d

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Plano Diretor Participativo**/Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Benny Schasberg e Otilie Macedo Pinheiro – Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005 – 92 p.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 17. jun. 2005.b

BRASIL. Ministério das Cidades. Pesquisa Plano Diretor: elementos para o debate da PNDU. **In: Seminário de Avaliação das Experiências em Planos Diretores Participativos e Regularização Fundiária**. 16 e 17 de outubro. Blumenau. 2007.

BRASIL. Ministério das Cidades. **PlanMob: Construindo a cidade sustentável** - Caderno de Referência para Elaboração de Plano de Mobilidade Urbano. Brasil: Impresso no Brasil. 2007.

BRASIL. Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 11. jan. 2007.b

BRASIL. LEI nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 16. dez. 2008.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 8. jul. 2009.

BRASIL. Decreto nº 7.217, de 21 de julho de 2010. Regulamenta a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico, e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 22. jun. 2010.(edição extra)

BRASIL. **Programa de Aceleração do Crescimento 2 (PAC 2)**. 2010 b. Disponível em:< <http://www.brasil.gov.br/pac>>. Acesso em: 05 mar.2012.

BRASIL. Lei nº 12,424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida

Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 20. jun. 2011.c

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Nacional de Saneamento Básico 2011**. 2011b. Disponível em:< http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=736:brasil-tera-seu-plano-nacional-de-saneamento-basico-em-2011&catid=84&Itemid=113>. Acesso em: 04 mar. 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **PlanSab: Plano Nacional de Saneamento básico – mais saúde com qualidade de vida e cidadania.**(proposta de plano). Brasília: abril, 2011.

BRASIL. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nos 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nos 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 04. jan. 2012.b

BRASIL. Lei Nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 11. abr. 2012.

BRASIL. Lei Nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, 11. abr. 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programas e Ações. 2012**. Disponível em:< http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=84&Itemid=113>. Acesso em 04 mar.2012.

BRASIL. Conselho das Cidades.. **Resolução** recomendada Nº 148 de 7. Jun. 2013. Recomenda a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios.. 2f. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, Seção 1, Nº 202, página 62. 20. Out. 2014.

BUENO, Laura M.deM., CYMBALISTA, R.(Org.). **Planos Diretores Municipais: novos conceitos de planejamento territorial**. São Paulo: Annablume, 2007.

BURNETT, Carlos Frederico Lago. **Da tragédia urbana à farsa do urbanismo reformista: a fetichização dos planos diretores participativos**. 2009. 526f. Tese

(Doutorado em Políticas Públicas) – Universidade Federal do Maranhão, São Luís 2009.

CÂMARA dos Deputados (Brasil). **Projeto de Lei nº 3.057, de 2000**. Inclui 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único. Autoria Deputado Bisco Wanderval. Relator Deputados Renato Amary. 2000.

CAROLLO, Braúlio. **Alfred Agache em Curitiba e sua visão de Urbanismo**. 2002. 191f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Programa de pós-graduação em arquitetura da Universidade Federal do Rio grande do Sul, Porto Alegre, 2002.

CARTÓRIOSP. **Transferência de Potencial Construtivo**. 2015. Disponível em: <http://www.cartoriosp.com.br/especialidades_detalhes.aspx?id=84>. Acesso em: 11 ago. 2015.

CARVALHO, C.S. ROSSBACH, A.C. **O Estatuto da Cidade : comentado**. The City Statute of Brazil : a commentary . São Paulo: Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. Disponível em: <http://www.citiesalliance.org/sites/citiesalliance.org/files/CA_Images/CityStatuteofBrazil_Port_Ch5.pdf>. Acesso em: 26 out.2012.

CONFEDERAÇÃO Nacional dos Municípios. **Ministério das Cidades lança campanha nacional “Planos Diretores Participativos”**. Agência CNM, Brasília, Mai. 2005. Disponível em: <http://www.cnm.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=12528&catid=43:desenvolvimento-urbano&Itemid=138> . Acesso em 02 mar. 2012.

CONSELHO DAS CIDADES. Resolução Nº 25, de 18 de março de 2005. Resolve emitir as orientações e recomendações que se seguem: Art. 1º Todos os Municípios devem elaborar seus Planos Diretores de acordo com o determinado pela Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade). **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, Seção 1, Nº 60, página 102. 30. mar. 2005.

CONSELHO DAS CIDADES. Resolução Nº 34, de 01 de julho de 2005. RESOLVE emitir as orientações e recomendações que seguem quanto ao conteúdo mínimo do Plano Diretor. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, Seção 1, Nº 89, página 102. 14. jul. 2005.

CONSELHO DAS CIDADES. Resolução Recomendada Nº 148, de 07 de junho de 2013. Recomenda a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, DF, Seção 1, Nº 202, página 62. 20. out. 2014.

COMPANHIA do desenvolvimento do Planalto Central. **Plano Estrutural de Organização Territorial do DF – PEOT**. Brasília: CODEPLAN, 1997.

COSTA, André Dal´Bó da. HELENE, Diana. LAZARINI, Kaya, TERRA, Ulisses. A Ocupação Como Luta Pelo Direito à Cidade. In: **PPLA 2008: Seminário Política e Planejamento: “Estado e Lutas Sociais: intervenções e disputas no território**. 2008. Disponível em: <<http://gruporisco.org/drupal/node/30>>. Acesso em: 27 fev.2012.

COSTA, Lucio. Relatório do Plano Piloto. Brasília, 1957.

COSTA, Wagner Veneziani. AUGUSTO, Valter Roberto. AQUAROLI, Marcelo. **Dicionário jurídico**. 9ª edição. São Paulo: Madras. 2007.

CYMBALISTA, Renato. SANTORO, Paula Freire. (Orgs.) **Planos diretores: processos e aprendizados**. São Paulo: Instituto Pólis, 2009. 158p. - (Publicações Pólis ; 51)

Dornelas. H.L. Aspectos jurídicos da outorga onerosa do direito de construir. Solo criado. Nov. 2003. In: **Jus navigandi**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/4483/aspectos-juridicos-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir>>. Acesso nov. 2013.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento. São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Edusp/Fapesp. 2005.

FERNANDES, A. C., BITOUN, J., ARAÚJO, T. B. de. “Tipologia das cidades brasileiras” (Vol. 2) BITOUN, J., MIRANDA, L. (orgs.). Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles. 2009. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/Vol2_tipologia_cidades_brasileiras.pdf>. Acesso em: 30 set. 2010.

FERNANDES. E. O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística. 2010. In: CARVALHO, C.S. ROSSBACH, A.C. **O Estatuto da Cidade** : comentado. The City Statute of Brazil : a commentary . São Paulo: Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. Disponível

FURTADO, Fernanda. Instrumentos para a gestão social da valorização da terra: fundamentação, caracterização e desafios. In: **FINANCIAMENTO das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana – SEMINÁRIOS NACIONAIS / Organizadoras: Egláisa Micheline Pontes Cunha, Claudia M. De Cesare.** – Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

FURTADO, Fernanda; BIASOTTO, Rosane; MALERONKA, Camila. **Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka**. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

GESTÃO urbana São Paulo. Entenda o PL 688/2013 - Outorga Onerosa. 2013 <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-outorga-onerosa/>>. Acesso em: 15 mai.2015.

GONZAGA, Gilmar. A da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso: depoimento 1 [jul. 2015]. Entrevistador: L.M.E. KALLAS. Brasília: SEGETH-DF, 2015. Filmagem em cartão SD. Entrevista concedida para tese de doutorado do entrevistador.

GOUVÊA, Denise de Campos. RIBEIRO, Sandra Bernardes. A revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo e a Regularização Fundiária Sustentável: Novos conceitos urbano-ambientais. 2007. In: **IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico SÃO PAULO 2007**. Disponível em: <<http://www.ibdu.org.br/imagens/ArquivoDaLeiFederaldeParcelamentodoSoloUrbano.pdf>>. Acesso em: 05 mar. 2012.

GOVERNO do Distrito Federal — Departamento de Urbanismo. Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – POT — Secretaria de Obras e Serviços Públicos - Brasília, 1985.

GOVERNO do Distrito Federal — Departamento de Urbanismo. Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PEOT — Secretaria de Obras e Serviços Públicos - Brasília, 1986.

GOVERNO do Distrito Federal — Departamento de Urbanismo. Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT — Secretaria de Obras e Serviços Públicos - Brasília, 1992.

GOVERNO do Distrito Federal — IPDF Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT — documento técnico. Brasília. 1997 e Lei Complementar Nº 17, de 28 de janeiro de 1997

GOVERNO do Distrito Federal - SEDUMA - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT - Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009: documento técnico da redação final. Brasília, 2009.

GOVERNO do Distrito Federal. **Decreto Nº 30.765, de 1º de setembro de 2009** Aprova o Regulamento de Operação do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, e dá outras providências. **Diário Oficial [do Distrito Federal]**. Jul. 2009.b

GOVERNO do Distrito Federal. Decreto Nº 31.338, de 25 de fevereiro de 2010 DODF de 26.02.2010 Altera o Decreto nº 30.765, de 1º de setembro de 2009, que Aprova o Regulamento de Operação do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, e dá outras providências. **Diário Oficial [do Distrito Federal]**. Jul. 2010.

GOVERNO do Distrito Federal. Lei Complementar nº 846, de 02/07/2012 - Altera a LC 800/2009, no Art. 1º (Inciso VII); Art. 4º (Incisos I, II e IVX); Art. 6º (Incisos I, II e III), quanto a definição de percentual de até 10% do orçamento do FUNDURB para financiar projetos visando o fortalecimento, a estruturação e o desenvolvimento institucional da Secretaria responsável pela condução da Política de Desenvolvimento Urbano do DF. **Diário Oficial [do Distrito Federal]**. Jul. 2012b.

GOVERNO do Distrito Federal. Decreto nº 35.218, de 12 de março de 2014 - Altera o Inciso VII do Art. 1º do anexo I do Decreto nº 30.765/2009. Regulamenta a alteração promovida pela LC nº 846/2012. **Diário Oficial [do Distrito Federal]**. Jul. 2014.

IBGE. **Aglomerados Subnormais. 2010.** Disponível em:< http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais/default_aglomerados_subnormais.shtm>. Acesso em: 8 mai. 2012.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE traça o perfil administrativo de todos os municípios brasileiros.** Disponível em:< <http://www1.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/1704munic.shtm>>. Acesso em: 27 fev. 2012.

INSTITUTO de Arquitetos do Brasil (Rio Grande do Sul). **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda**

para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social. IAB: Rio Grande do Sul. 2010.

IPEA, IBGE, e UNICAMP. “Configuração Atual e Tendências da Rede Urbana” (Vol. 1), Série Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil, IPEA, IBGE, NESUR, Universidade Estadual de Campinas, Brasília, 2001.

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada. **Textos para Discussão 1962.** Instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários para o desenvolvimento urbano: uma análise da sua implantação no distrito federal 2014. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=22261>. Acesso em: 05 jul.2015.

LAGO, Luciana Correa do. (Org.) **Como anda Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009. (Conjuntura urbana, v.9)

LEME, M. C. S. (coord.) **Urbanismo no Brasil 1895-1965.** São Paulo: Studio Nobel, FAU-USP/ Fupam, 1999.

LEME, M. C. S. Os desafios do urbanismo no Brasil: ensino e profissão. In: MACHADO, Denise Barcellos Pinheiro. PEREIRA, Margareth da Silva. SILVA, Rachel Coutinho Marques.(Orgs.). **Urbanismo em questão.** Rio de Janeiro: Editora PROURB. 2003.

MARICATO Ermínia. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras.** São Paulo: São Paulo em Perspectiva, 14(4). 2000.

MARICATO, Ermínia. Nunca fomos tão participativos: Algumas reflexões sobre os movimentos sociais urbanos por ocasião da realização da 3ª Conferência Nacional das Cidades, que acontece até o próximo dia 29 de novembro, em Brasília. 2007. In: **DEBATE** ABERTO-Colunistas-26/11/2007. Disponível em: <http://www.cartamaior.com.br/templates/colunaMostrar.cfm?coluna_id=3774>. Acesso 30 abr. 2012

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Ed. Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia. O Estatuto da Cidade é uma conquista popular. 2011b. In: **Vermelho/ CE.** – Entrevista 5 de julho de 2011. Disponível em: <<http://www.vermelho.org.br/noticia/157988-61>>. Acesso 30 abr. 2012

MARICATO, Ermínia. O ministério das cidades e a política nacional de Desenvolvimento urbano. In: IPEA. **Políticas sociais – acompanhamento e análise.**12. fev. 2006.

MARICATO. E. O Estatuto da cidade periférica. 2010. In: CARVALHO, C.S. ROSSBACH, A.C. **O Estatuto da Cidade : comentado.** The City Statute of Brazil : a commentary . São Paulo: Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010.

MARICATO. E. SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Construindo a Política Urbana: participação democrática e o direito à cidade. In: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro; Orlando dos Santos Junior (org.). **As metrópoles e a questão social brasileira.** 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora Revan; Fase, 2007, v. 1, p. 165-195.

MELLO, Luis de Anhaia. A verdadeira finalidade do urbanismo. In: **Boletim do Instituto de Engenharia**. Ago., 1929.

MELLO, Luis de Anhaia. Urbanismo - Regulamentação e Expropiação. In: **Boletim do Instituto de Engenharia**. N°45,dez., 1928.

MINISTÉRIO das cidades. **Concidades**. 2014. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/conselho-das-cidades>>. Acesso em: mar.2015.

MINISTÉRIO das Cidades. CONFEA – Conselho Federal de Engenharia , Arquitutura e Agronomia. **Pesquisa Plano Diretor**. 2007. Disponível em :<<http://www.cidades.gov.br/acessibilidade-e-programas-urbanos/planejamento-urbano/128-secretaria-nacional-de-programas-urbanos/planejamento-urbano/1946-pesquisa-plano-diretor>>. Acesso em: out. 2011.

MODESTO, Helio. MELLO, Diogo Lordello. **Mentalidade de Planejamento no Brasil**. In: Revista Notícias Municipais, Ano VII, n. 39, 1960.

MOREIRA, Helio F. **O Plano Diretor e as funções sociais da cidade**. Rio de Janeiro: CPRM – Serviço Geológico do Brasil, 2008.

MUNIZ, Maria Águeda. **O Plano Diretor como Instrumento de Gestão da Cidade: o Caso da Cidade de Fortaleza/CE**. 2006. 397f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)–Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS, 2006.

PLANALTO (Brasil). Minha Casa, Minha Vida já contratou 1,3 milhão de unidades habitacionais. 30. nov. 2011. IN: **Blog do Planalto**. Disponível em: <<http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-ja-contratou-13-milhao-de-unidades-habitacionais/>>. Acesso em: 05 mar. 2012.

PÓLIS. Instituto Pólis/Laboratório de Desenvolvimento Local. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília, 2001.

POZZOBON, Regina Maria. **Participação e planejamento urbano: o processo de elaboração do plano diretor de desenvolvimento urbano ambiental de Porto Alegre**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS, 2008. 297 p.

PREFEITURA Municipal do Salvador. LEI N° 8.167/2012 Dispõe sobre a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências. Salvador, 29 ago.2012.

PREFEITURA de Belo Horizonte . Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. Data de Publicação no Sistema Leis Municipal: 02/07/2012. Belo Horizonte, 27. Ago. 1996.

PREFEITURA do Município de São Paulo. Decreto N° 47.272, de 12 de maio de 2006. Dispõe sobre a aplicação da transferência do direito de construir na hipótese de doação de imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis. **Diário Oficial do Município [de São Paulo]**, São Paulo. SP. 12. Mai. 2006.

PREFEITURA de São Paulo. Secretaria de desenvolvimento urbano. **Entenda Como se Planeja a Cidade: O que é Potencial Construtivo?** 2010. <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/noticias/?p=19287> . Acesso em: 15 mai. 2015.

PREFEITURA de Porto Alegre. **Solo Criado** - o que é, valores e como comprar. 2013. Disponível em:<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=6&p_secao=140>. Acesso em: nov. 2013.

PREFEITURA de Belo Horizonte . **Texto base zoneamento e parâmetros.** 2015. Disponível em:< portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download...pdf> . Acesso em: jan.2015.

REZENDE, Vera F. A **Comissão do Plano da Cidade, um modelo de gestão e um plano de obras para a cidade do Rio de Janeiro.** In: XI Encontro Nacional da Associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional (ANPUR). SALVADOR, 23-27 DE AMIO DE 2005 – Bahia – Brasil. 2005.

REZENDE, Vera F.A **Comissão do Plano da Cidade, um modelo de gestão e um plano de obras para a cidade do Rio de Janeiro.** In: XI Encontro Nacional da Associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional (ANPUR). SALVADOR, 23-27 DE AMIO DE 2005 – Bahia – Brasil. 2005.

RIBEIRO, L.C. de Q. CARDOSO, Adauto Lúcio. O solo criado como instrumento da reforma urbana: uma avaliação do seu impacto na dinâmica urbana. Ensaio FEE. V.12, n.1 . 1992.

ROLNIK, R. **Democracia no fio da navalha: limites e obstáculos para a implementação de uma reforma urbana no Brasil.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR), v. 11, p. 31-50, 2010.

ROLNIK, Raquel (Org.). **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?:** implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade Brasília : Ministério das Cidades, 2010.

ROLNIK, Raquel. **A questão dos megaeventos é debatida na ONU.** Tradução livre e não oficial, realizada pela ong FASE, em novembro de 2010b. Disponível em:<http://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/11/mega_eventos_portugues1.pdf>. Acesso em: 27 fev.2012.

ROLNIK, Raquel. **Entrevista debate na pósTV sobre urbanismo, política habitacional, megaeventos, direito à moradia e outros temas.** 23.02.2012. Disponível em: < <http://raquelrolnik.wordpress.com/2012/02/24/confira-debate-na-postv-sobre-urbanismo-politica-habitacional-megaeventos-direito-a-moradia-e-outros-temas/>>. Acesso em: 27 fev. 2012.

ROLNIK, Raquel. **Entrevista: Moradia Adequada.** Agosto de 2011. Disponível em:<<https://www.youtube.com/watch?v=-j2Q4Th51Ek>> Acesso em: 27 fev. 2012.

SANTORO, Paula Freire. CYMBALISTA, Renato (Coords.). **Plano Diretor: Participar é um direito!** Instituto Pólis, 2005.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. MONTANDON, Daniel Todtmann (orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas** /– Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ. 2011.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Cidade. **Cidadania e Planejamento Urbano: desafios na perspectiva da reforma urbana.** 2007. Disponível em:<ufsc.br/files/2011/12/02.-SANTOS-JUNIOR-O.-Cidade-cidadania-e-planejamento-urbano.pdf>. Acesso nov.2012.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas.** Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto Editores. 1988. 192p.

SCHASBERG, Benny. **A nova safra de planos diretores pós-estatuto da cidade.** In: STEINBERGER, Marília (org.) Território, ambiente e políticas espaciais. Marília et alii- Brasília: Paralelo 15 e LGE Editora, 2006. 408p.

SCHVARSBURG, Benny. Habitação e urbanização popular: os recursos do trabalhador? A apropriação da “fonte de Manon” em Brasília. In: PAVIANI, Aldo. (Org.). **Brasília, moradia e exclusão.** Brasília: Editora Universidade de Brasília. 1996.

SCHVARSBURG, Benny. **10 anos do Estatuto: quem disse que ia ser fácil?** In:Seminário 10 anos de Estatuto da Cidade. Brasília. Out. 2011.b

SCHVARSBURG, Benny. **A nova safra de planos diretores pós-estatuto da cidade.** In: STEINBERGER, Marília (org.) Território, ambiente e políticas espaciais. Marília et alii- Brasília: Paralelo 15 e LGE Editora, 2006. 408p.

SCHVARSBURG, Benny. Estatuto da Cidade, EIV e a Gestão Democrática no Planejamento Urbano. 2009a. Disponível em:<http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/bennyschasberg-eiv_e_ec_.pdf>. Acesso em: 11 out. 2012.

SCHVARSBURG, Benny. Planejamento Urbano no Brasil pós-1988: panorama histórico e desafios contemporâneos. **In: Seminário sobre Políticas Urbanas e Regionais no Brasil.** UnB - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Nov. 2009.

SCHVARSBURG, Benny. Planejamento Urbano no Brasil pós-1988: panorama histórico e desafios contemporâneos. In: FARIA, Rodrigo de. SCHVARSBURG, Benny. (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil.** Brasília: Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2011. 229p.

SCHVARSBURG, B. Modulo I: Introdução ao Planejamento Urbano. Parte I: Planejamento Urbano e Plano Diretor. **Curso de instrumentos do Estatuto da Cidade.** Capacidades. Ministério das Cidades. 2012.

SECOVI. Estoque de Outorga Onerosa Residencial. 2012. Disponível em:<<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/outorga-res-201207.pdf>>. Acesso em: 23 Jun.2015

SINDICATO dos Engenheiros no Estado de Goiás. **Setor da construção civil tem a melhor fase em 25 anos.** 2012. Disponível em: <<http://www.senge-go.org.br/setor-da-construcao-civil-tem-a-melhor-fase-em-25-anos/>>. Acesso em: 05 mar. 2012.

SINGER, Paulo. O Plano Diretor de São Paulo, 1989-1882: A política do Espaço Urbano. In: MAGALHÃES, Maria Cristina. Org. **Na sombra da Cidade**. São Paulo. Editora Escuta Ltda.1995.

SOUSA, Aline Amaral de. **A atuação do programa de financiamento carta de crédito caixa no mercado imobiliário**. 2006. 172f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

STEINBERGER, Marília. Formação do aglomerado urbano de Brasília no contexto nacional e regional. In: PAVIANI, Aldo. (Org.). **Brasília- gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília Editora Universidade de Brasília. 1999. 294 p

TATAGIBA, Alessandro Borges. DA SILVA, Denize Elena Garcia. DISCURSOS DA EXCLUSÃO NA GEOGRAFIA DE BRASÍLIA-DF. **Cadernos de Linguagem e Sociedade**, 14, Número especial. 2013. Disponível em:< file:///C:/Users/Luana%20Kallas/Downloads/9065-29009-1-PB.pdf >. Acesso em: 02 set.2015.

TEIXEIRA, Denise. Flávio Villaça. **Entrevista**, São Paulo, 06.024, Vitruvius, out 2005 Disponível em:< http://www.vitruvius.com.br/entrevista/villaca/villaca_2.asp>. Acesso em 18 out.2010.

TEIXEIRA, M. F. I. M. MOREIRA, T. A. **Solo Criado: Uma Análise Do Processo De Aplicação Do Instrumento Em Curitiba**. In: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Maio de 2011 Disponível em:<http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/mario_incote.pdf>. Acesso em 05 mar. 2012.

ULTRAMARI,Clovis. REZENDE, Denis Alcides. **Planejamento Estratégico e Planos Diretores Municipais: Referenciais e Bases de Aplicação – Strategic and Master Plans: References and Purposes**. RAC, Curitiba, v. 12, n. 3, p. 717-739, Jul./Set. 2008.

VEIGA, A.J.P. VEIGA, D.A.M. MATTA. J.M.B. Densidade demográfica como instrumento de planejamento urbano: um estudo de caso sobre Vitória da Conquista – BA. In: **I Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia**. 2011 Disponível em:< http://www.uesb.br/eventos/simposio_cidades/anais/artigos/eixo5/5h.pdf>. Acesso em: 15 jul.2015.

VILLAÇA, F. Perspectivas do Planejamento urbano no Brasil hoje. In: **II Seminário Cidades Brasileiras - Desejos e Possibilidades**, organizado pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, MS. Campo Grande. 2000. Disponível em:<http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/campo_gde.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2010.

VILLAÇA, F. **Dilemas do Plano Diretor**. Divulgado apenas pela Internet, 1998.Disponível em:< <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/cepam2.pdf>> Acesso em: 13 abr. 2010.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK C.;SCHIFFER, S. R. (Org.). **O Processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: FUPAM/EDUSP, 1999. p. 169-244.

VILLAÇA, Flávio. **Brecht e o Plano Diretor.** Divulgado apenas pela Internet, 2005. Disponível em: < www.flaviovillaca.arq.br/pdf/brencht_pd.pdf> Acesso em: 13 abr. 2010. (2005b)

VILLAÇA, Flávio. **Um plano diretor para o centro?** Divulgado apenas pela Internet, 1995. Disponível em: < http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/pd_centro_art1.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2010.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor.** Divulgado apenas pela Internet, 2005. Disponível em: < http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2010. (2005a)

VILLAÇA, Flávio. **Brecht e o Plano Diretor.** Divulgado apenas pela Internet, 2005. Disponível em: < www.flaviovillaca.arq.br/pdf/brencht_pd.pdf> Acesso em: 13 abr. 2010. (2005b)

VILLAÇA, Flávio. **Plano Diretor Anos90.** In: Trabalho apresentado ao Seminário Latinoamericano de Planejamento Urbano. Universidade Federal do Mato Grosso do Sul. Campo Grande - MS. maio 1993. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/pd_anos90.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2010.

VILLAÇA, Flávio. **Plano Diretor: Modernismo x Pós-modernismo?** 1993. Disponível em: < <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/pdli993.pdf>> . Acesso em: 13 abr. 2010.

Wanderley, Josiana Aguiar. A Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso: depoimento 2 [jul. 2015]. Entrevistador: L.M.E. KALLAS. Brasília: SEGETH-DF, 2015. Filmagem em cartão SD. Entrevista concedida para tese de doutorado do entrevistador.

Didier Júnior. Fredie. **A função social da propriedade e a tutela processual da posse.** Ed. Método, SP/2007. Disponível em: < <http://www.mpma.mp.br/arquivos/CAOPDH/a-funcao-social-e-a-tutela-da-posse-fredie-didier.pdf>>. Acesso em. 12 jun. 2015.

APÊNDICE – Tabelas dos coeficientes de aproveitamento do PDL de Taguatinga.

Tabela 14 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do trecho 03 - esquina entre Hélio Prates e Avenida Comercial, entre as quadras QND 47,28 e 27 e QNE 27, 26 e 17.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
							142,
QNE 27	25	87,7	1,88	164,87	3,5	306,95	074
QNE 27	24	88,24	1,88	165,89	3	264,72	98,83
QNE 27	23	88,53	1,88	166,43	3	265,59	99,15
QNE 27	22	87,59	1,88	164,66	3	262,77	98,10
QNE 27	21	88,67	1,88	166,69	3	266,01	99,31
QNE 27	20	87,25	1,88	164,03	3	261,75	97,72
QNE 27	19	88,70	1,88	166,75	3	266,10	99,34
QNE 27	18	87,88	1,88	165,21	3	263,64	98,43
QNE 27	17	88,58	1,88	166,53	3	265,74	99,21
QNE 27	16	88,25	1,88	165,91	3	264,75	98,84
QNE 27	15	89,45	1,88	168,16	3	268,35	100,18
QNE 27	14	86,85	1,88	163,27	3	260,55	97,27
QNE 27	13	87,45	1,88	164,40	3	262,35	97,94
QNE 27	12	88,12	1,88	165,66	3	264,36	98,69
QNE 27	11	88,94	1,88	167,20	3	266,82	99,61
QNE 27	10	88,22	1,88	165,85	3	264,66	98,81
QNE 27	9	87,07	1,88	163,69	3	261,21	97,52
QNE 27	8	87,71	1,88	164,89	3	263,13	98,24
QNE 27	7	87,71	1,88	164,89	3	263,13	98,24
QNE 27	6	88,59	1,88	166,54	3	265,77	99,22
QNE 27	5	88,50	1,88	166,38	3	265,50	99,12
QNE 27	4	88,38	1,88	166,15	3	265,14	98,99
QNE 27	3	87,80	1,88	165,06	3	263,40	98,34
QNE 27	2	88,15	1,88	165,72	3	264,45	98,73
QNE 27	1	89,50	1,88	168,26	3	268,50	100,24
QNE 26	25	89,80	1,88	168,82	3	269,40	100,58
QNE 26	24	88,46	1,88	166,30	3	265,38	99,08
QNE 26	23	88,27	1,88	165,95	3	264,81	98,86
QNE 26	22	88,13	1,88	165,68	3	264,39	98,71
QNE 26	21	88,38	1,88	166,15	3	265,14	98,99
QNE 26	20	88,79	1,88	166,93	3	266,37	99,44
QNE 26	19	87,69	1,88	164,86	3	263,07	98,21
QNE 26	18	88,27	1,88	165,95	3	264,81	98,86
QNE 26	17	88,06	1,88	165,55	3	264,18	98,63
QNE 26	16	87,77	1,88	165,01	3	263,31	98,30
QNE 26	15	88,23	1,88	165,87	3	264,69	98,82
QNE 26	14	88,54	1,88	166,46	3	265,62	99,16

QNE 26	13	87,72	1,88	164,91	3	263,16	98,25
QNE 26	12	89,06	1,88	167,43	3	267,18	99,75
QNE 26	11	89,17	1,88	167,64	3	267,51	99,87
QNE 26	10	87,95	1,88	165,35	3	263,85	98,50
QNE 26	9	88,01	1,88	165,46	3	264,03	98,57
QNE 26	8	88,87	1,88	167,08	3	266,61	99,53
QNE 26	7	88,43	1,88	166,25	3	265,29	99,04
QNE 26	6	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75
QNE 26	5	86,85	1,88	163,28	3	260,55	97,27
QNE 26	4	88,59	1,88	166,55	3	265,77	99,22
QNE 26	3	88,57	1,88	166,51	3	265,71	99,20
QNE 26	2	87,94	1,88	165,33	3	263,82	98,49
QNE 26	1	90,47	1,88	170,08	3	271,41	101,33
QNE 17	20	89,41	1,88	168,09	3	268,23	100,14
QNE 17	19	88,89	1,88	167,11	3	266,67	99,56
QNE 17	18	89,42	1,88	168,11	3	268,26	100,15
QNE 17	17	89,70	1,88	168,64	3	269,10	100,46
QNE 17	16	88,84	1,88	167,02	3	266,52	99,50
QNE 17	15	89,86	1,88	168,94	3	269,58	100,64
QNE 17	14	88,62	1,88	166,61	3	265,86	99,25
QNE 17	13	89,06	1,88	167,43	3	267,18	99,75
QNE 17	12	89,19	1,88	167,68	3	267,57	99,89
QNE 17	11	88,82	1,88	166,98	3	266,46	99,48
QNE 17	10	91,17	1,88	171,40	3	273,51	102,11
QNE 17	9	89,30	1,88	167,88	3	267,90	100,02
QNE 17	8	88,87	1,88	167,08	3	266,61	99,53
QNE 17	7	90,33	1,88	169,82	3	270,99	101,17
QNE 17	6	89,59	1,88	168,43	3	268,77	100,34
QNE 17	5	89,22	1,88	167,73	3	267,66	99,93
QNE 17	4	90,17	1,88	169,52	3	270,51	100,99
QNE 17	3	90,07	1,88	169,33	3	270,21	100,88
QNE 17	2	89,5	1,88	168,26	3	268,50	100,24
QNE 17	1	91,14	1,88	171,34	3	273,42	102,08
Total	QNE	6207,87		11670,80		18667,46	6996,66
QND 47	1	93,94	1,61	151,24	3	281,82	130,58
QND 47	2	93,84	1,61	151,08	3	281,52	130,44
QND 47	3	92,92	1,61	149,60	3	278,76	129,16
QND 47	4	93,25	1,61	150,13	3	279,75	129,62
QND 47	5	93,56	1,61	150,63	3	280,68	130,05
QND 47	6	93,46	1,61	150,47	3	280,38	129,91
QND 47	7	93,53	1,61	150,58	3	280,59	130,01
QND 47	8	93,55	1,61	150,62	3	280,65	130,03
QND 47	9	92,77	1,61	149,36	3	278,31	128,95
QND 47	10	93,56	1,61	150,63	3	280,68	130,05
QND 47	11	91,34	1,61	147,06	3	274,02	126,96
QND 47	12	92,32	1,61	148,64	3	276,96	128,32
QND 47	13	93,18	1,61	150,02	3	279,54	129,52
QND 47	14	93,79	1,61	151,00	3	281,37	130,37
QND 47	15	92,36	1,61	148,70	3	277,08	128,38
QND 47	16	94,00	1,61	151,34	3	282,00	130,66

QND 47	17	93,61	1,61	150,71	3	280,83	130,12
QND 47	18	93,14	1,61	149,96	3	279,42	129,46
QND 47	19	94,41	1,61	152,00	3	283,23	131,23
QND 47	20	92,39	1,61	148,75	3	277,17	128,42
QND 47	21	94,30	1,61	151,82	3	282,90	131,08
QND 28	1	95,04	1,61	153,01	3	285,12	132,11
QND 28	2	93,26	1,61	150,15	3	279,78	129,63
QND 28	3	94,16	1,61	151,60	3	282,48	130,88
QND 28	4	92,56	1,61	149,02	3	277,68	128,66
QND 28	5	93,00	1,61	149,73	3	279,00	129,27
QND 28	6	92,91	1,61	149,59	3	278,73	129,14
QND 28	7	93,22	1,61	150,08	3	279,66	129,58
QND 28	8	91,74	1,61	147,70	3	275,22	127,52
QND 28	9	94,02	1,61	151,37	3	282,06	130,69
QND 28	10	91,38	1,61	147,12	3	274,14	127,02
QND 28	11	88,26	1,61	142,10	3	264,78	122,68
QND 28	12	93,30	1,61	150,21	3	279,90	129,69
QND 28	13	93,72	1,61	150,89	3	281,16	130,27
QND 28	14	91,28	1,61	146,96	3	273,84	126,88
QND 28	15	91,29	1,61	146,98	3	273,87	126,89
QND 28	16	92,52	1,61	148,96	3	277,56	128,60
QND 28	17	93,20	1,61	150,05	3	279,60	129,55
QND 28	18	91,31	1,61	147,01	3	273,93	126,92
QND 28	19	91,89	1,61	147,94	3	275,67	127,73
QND 28	20	91,40	1,61	147,15	3	274,20	127,05
QND 28	21	93,39	1,61	150,36	3	280,17	129,81
QND 27	1	87,18	1,61	140,36	3	261,54	121,18
QND 27	2	85,27	1,61	137,28	3	255,81	118,53
QND 27	3	86,78	1,61	139,72	3	260,34	120,62
QND 27	4	86,09	1,61	138,60	3	258,27	119,67
QND 27	5	85,58	1,61	137,78	3	256,74	118,96
QND 27	6	86,26	1,61	138,88	3	258,78	119,90
QND 27	7	86,67	1,61	139,54	3	260,01	120,47
QND 27	8	85,62	1,61	137,85	3	256,86	119,01
QND 27	9	87,22	1,61	140,42	3	261,66	121,24
QND 27	10	87,62	1,61	141,07	3	262,86	121,79
QND 27	11	86,36	1,61	139,04	3	259,08	120,04
QND 27	12	86,63	1,61	139,47	3	259,89	120,42
QND 27	13	86,7	1,61	139,59	3	260,10	120,51
QND 27	14	86,28	1,61	138,91	3	258,84	119,93
QND 27	15	87,59	1,61	141,02	3	262,77	121,75
QND 27	16	86,85	1,61	139,83	3	260,55	120,72
QND 27	17	87,75	1,61	141,28	3	263,25	121,97
QND 27	18	87,28	1,61	140,52	3	261,84	121,32
QND 27	19	87,17	1,61	140,34	3	261,51	121,17
QND 27	20	88,01	1,61	141,70	3	264,03	122,33
Total QND		5636,98		9075,54		16910,94	7835,40

Tabela 15 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do Trecho4 – Avenida Comercial, entre as quadras QND 14,13, 02 e 01 e QNE 16, 07,06 e 01.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QND 14	1	83,29	1,61	134,10	3	249,87	115,77
QND 14	2	84,13	1,61	135,45	3	252,39	116,94
QND 14	3	82,53	1,61	132,87	3	247,59	114,72
QND 14	4	82,39	1,61	132,65	3	247,17	114,52
QND 14	5	83,92	1,61	135,11	3	251,76	116,65
QND 14	6	83,67	1,61	134,71	3	251,01	116,30
QND 14	7	84,23	1,61	135,61	3	252,69	117,08
QND 14	8	84,28	1,61	135,69	3	252,84	117,15
QND 14	9	84,09	1,61	135,38	3	252,27	116,89
QND 14	10	84,42	1,61	135,92	3	253,26	117,34
QND 14	11	85,00	1,61	136,85	3	255,00	118,15
QND 14	12	84,13	1,61	135,45	3	252,39	116,94
QND 14	13	84,47	1,61	136,00	3	253,41	117,41
QND 14	14	84,64	1,61	136,27	3	253,92	117,65
QND 14	15	84,23	1,61	135,61	3	252,69	117,08
QND 14	16	85,19	1,61	137,16	3	255,57	118,41
QND 14	17	85,5	1,61	137,66	3	256,5	118,85
QND 14	18	85,96	1,61	138,40	3	257,88	119,48
QND 14	19	85,58	1,61	137,78	3	256,74	118,96
QND 14	20	85,24	1,61	137,24	3	255,72	118,48
QND 13	1	84,88	1,61	136,66	3	254,64	117,98
QND 13	2	85,6	1,61	137,82	3	256,8	118,98
QND 13	3	81,6	1,61	131,38	3	244,8	113,42
QND 13	4	81,5	1,61	131,22	3	244,5	113,29
QND 13	5	80,16	1,61	129,06	3	240,48	111,42
QND 13	6	78,36	1,61	126,16	3	235,08	108,92
QND 13	7	82,41	1,61	132,68	3	247,23	114,55
QND 13	8	81,95	1,61	131,94	3	245,85	113,91
QND 13	9	81,76	1,61	131,63	3	245,28	113,65
QND 13	10	82,5	1,61	132,83	3	247,5	114,68
QND 13	11	81,94	1,61	131,92	3	245,82	113,90
QND 13	12	81,88	1,61	131,83	3	245,64	113,81
QND 13	13	82,74	1,61	133,21	3	248,22	115,01
QND 13	14	81,63	1,61	131,42	3	244,89	113,47
QND 13	15	81,77	1,61	131,65	3	245,31	113,66
QND 13	16	81,51	1,61	131,23	3	244,53	113,30
QND 13	17	83,52	1,61	134,47	3	250,56	116,09
QND 13	18	81,94	1,61	131,92	3	245,82	113,90
QND 13	19	83,01	1,61	133,65	3	249,03	115,38
QND 13	20	83,41	1,61	134,29	3	250,23	115,94
QND 2	1	91,56	1,61	147,41	3	274,68	127,27
QND 2	2	91,03	1,61	146,56	3	273,09	126,53
QND 2	3	94,08	1,61	151,47	3	282,24	130,77
QND 2	4	93,59	1,61	150,68	3	280,77	130,09
QND 2	5	87,43	1,61	140,76	3	262,29	121,53

QND 2	6	92,77	1,61	149,36	3	278,31	128,95
QND 2	7	91,93	1,61	148,01	3	275,79	127,78
QND 2	8	89,42	1,61	143,97	3	268,26	124,29
QND 2	9	89,67	1,61	144,37	3	269,01	124,64
QND 2	10	92,96	1,61	149,67	3	278,88	129,21
QND 2	11	90,38	1,61	145,51	3	271,14	125,63
QND 2	12	90,98	1,61	146,48	3	272,94	126,46
QND 2	13	89,19	1,61	143,60	3	267,57	123,97
QND 2	14	93,08	1,61	149,86	3	279,24	129,38
QND 2	15	89,6	1,61	144,26	3	268,8	124,54
QND 2	16	88,48	1,61	142,45	3	265,44	122,99
QND 2	17	89,74	1,61	144,48	3	269,22	124,74
QND 2	18	89,27	1,61	143,72	3	267,81	124,09
QND 2	19	90,11	1,61	145,08	3	270,33	125,25
QND 2	20	93,62	1,61	150,73	3	280,86	130,13
QND 1	1	92,96	1,61	149,67	3	278,88	129,21
QND 1	2	91,31	1,61	147,01	3	273,93	126,92
QND 1	3	91,90	1,61	147,96	3	275,70	127,74
QND 1	4	90,16	1,61	145,16	3	270,48	125,32
QND 1	5	90,03	1,61	144,95	3	270,09	125,14
QND 1	6	90,33	1,61	145,43	3	270,99	125,56
QND 1	7	90,10	1,61	145,06	3	270,30	125,24
QND 1	8	89,84	1,61	144,64	3	269,52	124,88
QND 1	9	89,93	1,61	144,79	3	269,79	125,00
QND 1	10	88,03	1,61	141,73	3	264,09	122,36
QND 1	11	87,68	1,61	141,16	3	263,04	121,88
QND 1	12	86,20	1,61	138,78	3	258,60	119,82
QND 1	13	91,08	1,61	146,64	3	273,24	126,60
QND 1	14	87,69	1,61	141,18	3	263,07	121,89
QND 1	15	86,59	1,61	139,41	3	259,77	120,36
QND 1	16	85,44	1,61	137,56	3	256,32	118,76
QND 1	17	85,42	1,61	137,53	3	256,26	118,73
QND 1	18	87,38	1,61	140,68	3	262,14	121,46
QND 1	19	85,14	1,61	137,08	3	255,42	118,34
QND 1	20	87,27	1,61	140,50	3	261,81	121,31
Total QND		6924,33		11148,17		20772,99	9624,82
QNE 16	20	89,95	1,88	169,11	3	269,85	100,74
QNE 16	19	94,50	1,88	177,66	3	283,50	105,84
QNE 16	18	90,30	1,88	169,76	3	270,90	101,14
QNE 16	17	90,30	1,88	169,76	3	270,90	101,14
QNE 16	16	90,52	1,88	170,18	3	271,56	101,38
QNE 16	15	89,66	1,88	168,56	3	268,98	100,42
QNE 16	14	90,27	1,88	169,71	3	270,81	101,10
QNE 16	13	89,51	1,88	168,28	3	268,53	100,25
QNE 16	12	89,40	1,88	168,07	3	268,20	100,13
QNE 16	11	91,18	1,88	171,42	3	273,54	102,12
QNE 16	10	90,23	1,88	169,63	3	270,69	101,06
QNE 16	9	90,15	1,88	169,48	3	270,45	100,97
QNE 16	8	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75

QNE 16	7	89,95	1,88	169,11	3	269,85	100,74
QNE 16	6	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75
QNE 16	5	90,33	1,88	169,82	3	270,99	101,17
QNE 16	4	89,43	1,88	168,13	3	268,29	100,16
QNE 16	3	89,46	1,88	168,18	3	268,38	100,20
QNE 16	2	90,89	1,88	170,87	3	272,67	101,80
QNE 16	1	89,47	1,88	168,20	3	268,41	100,21
QNE 07	20	90,72	1,88	170,55	3	272,16	101,61
QNE 07	19	90,96	1,88	171,00	3	272,88	101,88
QNE 07	18	90,96	1,88	171,00	3	272,88	101,88
QNE 07	17	91,97	1,88	172,90	3	275,91	103,01
QNE 07	16	89,98	1,88	169,16	3	269,94	100,78
QNE 07	15	90,05	1,88	169,29	3	270,15	100,86
QNE 07	14	91,00	1,88	171,08	3	273,00	101,92
QNE 07	13	91,99	1,88	172,94	3	275,97	103,03
QNE 07	12	90,88	1,88	170,85	3	272,64	101,79
QNE 07	11	91,04	1,88	171,16	3	273,12	101,96
QNE 07	10	93,17	1,88	175,16	3	279,51	104,35
QNE 07	9	91,84	1,88	172,66	3	275,52	102,86
QNE 07	8	90,04	1,88	169,28	3	270,12	100,84
QNE 07	7	88,53	1,88	166,44	3	265,59	99,15
QNE 07	6	91,21	1,88	171,47	3	273,63	102,16
QNE 07	5	92,09	1,88	173,13	3	276,27	103,14
QNE 07	4	92,11	1,88	173,17	3	276,33	103,16
QNE 07	3	93,09	1,88	175,01	3	279,27	104,26
QNE 07	2	90,83	1,88	170,76	3	272,49	101,73
QNE 07	1	94,00	1,88	176,72	3	282,00	105,28
QNE 06	20	96,32	1,88	181,08	3	288,96	107,88
QNE 06	19	91,19	1,88	171,44	3	273,57	102,13
QNE 06	18	88,20	1,88	165,82	3	264,60	98,78
QNE 06	17	91,38	1,88	171,79	3	274,14	102,35
QNE 06	16	89,77	1,88	168,77	3	269,31	100,54
QNE 06	15	90,54	1,88	170,22	3	271,62	101,40
QNE 06	14	91,67	1,88	172,34	3	275,01	102,67
QNE 06	13	88,79	1,88	166,93	3	266,37	99,44
QNE 06	12	90,08	1,88	169,35	3	270,24	100,89
QNE 06	11	89,57	1,88	168,39	3	268,71	100,32
QNE 06	10	91,73	1,88	172,45	3	275,19	102,74
QNE 06	9	92,17	1,88	173,28	3	276,51	103,23
QNE 06	8	89,87	1,88	168,96	3	269,61	100,65
QNE 06	7	87,92	1,88	165,29	3	263,76	98,47
QNE 06	6	92,11	1,88	173,17	3	276,33	103,16
QNE 06	5	93,25	1,88	175,31	3	279,75	104,44
QNE 06	4	94,38	1,88	177,43	3	283,14	105,71
QNE 06	3	87,66	1,88	164,80	3	262,98	98,18
QNE 06	2	91,50	1,88	172,02	3	274,50	102,48
QNE 06	1	95,53	1,88	179,60	3	286,59	106,99
QNE 01	20	96,46	1,88	181,34	3	289,38	108,04
QNE 01	19	91,93	1,88	172,83	3	275,79	102,96
QNE 01	18	93,31	1,88	175,42	3	279,93	104,51

QNE 01	17	93,59	1,88	175,95	3	280,77	104,82
QNE 01	16	92,80	1,88	174,46	3	278,40	103,94
QNE 01	15	92,23	1,88	173,39	3	276,69	103,30
QNE 01	14	92,91	1,88	174,67	3	278,73	104,06
QNE 01	13	91,79	1,88	172,57	3	275,37	102,80
QNE 01	12	91,76	1,88	172,51	3	275,28	102,77
QNE 01	11	91,90	1,88	172,77	3	275,70	102,93
QNE 01	10	91,08	1,88	171,23	3	273,24	102,01
QNE 01	9	93,01	1,88	174,86	3	279,03	104,17
QNE 01	8	92,14	1,88	173,22	3	276,42	103,20
QNE 01	7	89,75	1,88	168,73	3	269,25	100,52
QNE 01	6	93,22	1,88	175,25	3	279,66	104,41
QNE 01	5	89,37	1,88	168,02	3	268,11	100,09
QNE 01	4	89,74	1,88	168,71	3	269,22	100,51
QNE 01	3	92,47	1,88	173,84	3	277,41	103,57
QNE 01	2	91,53	1,88	172,08	3	274,59	102,51
QNE 01	1	88,11	1,88	165,65	3	264,33	98,68
Total QNE		7296,39		13717,21		21889,17	8171,96

Tabela 16 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do Trecho 5 – Avenida Comercial, entre as quadras QNA 54, 53, 42, 41, 30 e 29 e QNB 18, 16 e CNB 12, 11, 10 e 9.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QNA 54	1	96,24	1,61	154,95	3	288,72	133,77
QNA 53	1	95,98	1,61	154,53	3	287,94	133,41
QNA 42	1	78,59	1,61	136,80	3	254,91	118,11
QNA 42	2	79,00	1,61	137,27	3	255,78	118,51
QNA 42	3	80,08	1,61	128,93	3	240,24	111,31
QNA 42	4	78,32	1,61	126,10	3	234,96	108,86
QNA 42	5	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39
QNA 42	6	79,6	1,61	128,16	3	238,80	110,64
QNA 42	7	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20
QNA 42	8	80,42	1,61	129,48	3	241,26	111,78
QNA 42	9	80,7	1,61	129,93	3	242,10	112,17
QNA 42	10	82,15	1,61	132,26	3	246,45	114,19
QNA 42	11	82,29	1,61	132,49	3	246,87	114,38
QNA 42	12	82,42	1,61	132,70	3	247,26	114,56
QNA 42	13	83,62	1,61	134,63	3	250,86	116,23
QNA 42	14	84,7	1,61	136,37	3	254,10	117,73
QNA 42	15	85,05	1,61	136,93	3	255,15	118,22
QNA 42	16	85,26	1,61	137,27	3	255,78	118,51
QNA 42	17	84,97	1,61	136,80	3	254,91	118,11
QNA 41	1	85,48	1,61	137,62	3	256,44	118,82
QNA 41	2	78,8	1,61	126,87	3	236,40	109,53
QNA 41	3	78,11	1,61	125,76	3	234,33	108,57
QNA 41	4	76,81	1,61	123,66	3	230,43	106,77
QNA 41	5	77,51	1,61	124,79	3	232,53	107,74
QNA 41	6	77,47	1,61	124,73	3	232,41	107,68
QNA 41	7	77,43	1,61	124,66	3	232,29	107,63
QNA 41	8	76,57	1,61	123,28	3	229,71	106,43
QNA 41	9	78,62	1,61	126,58	3	235,86	109,28
QNA 41	10	75,96	1,61	122,30	3	227,88	105,58
QNA 41	11	78,02	1,61	125,61	3	234,06	108,45
QNA 41	12	76,52	1,61	123,20	3	229,56	106,36
QNA 41	13	78,5	1,61	126,39	3	235,50	109,12
QNA 41	14	74,55	1,61	120,03	3	223,65	103,62
QNA 41	15	77,6	1,61	124,94	3	232,80	107,86
QNA 41	16	76,31	1,61	122,86	3	228,93	106,07
QNA 41	17	85,79	1,61	138,12	3	257,37	119,25
QNA 30	1	95,57	1,61	153,87	3	286,71	132,84
QNA 30	2	86,62	1,61	139,46	3	259,86	120,40
QNA 30	3	85,76	1,61	138,07	3	257,28	119,21
QNA 30	4	86,74	1,61	139,65	3	260,22	120,57
QNA 30	5	85,11	1,61	137,03	3	255,33	118,30
QNA 30	6	83,56	1,61	134,53	3	250,68	116,15
QNA 30	7	83,61	1,61	134,61	3	250,83	116,22

QNA 30	8	86,73	1,61	139,64	3	260,19	120,55
QNA 30	9	83,83	1,61	134,97	3	251,49	116,52
QNA 30	10	84,6	1,61	136,21	3	253,80	117,59
QNA 30	11	83,38	1,61	134,24	3	250,14	115,90
QNA 30	12	83,07	1,61	133,74	3	249,21	115,47
QNA 30	13	81,97	1,61	131,97	3	245,91	113,94
QNA 30	14	81,26	1,61	130,83	3	243,78	112,95
QNA 30	15	81,46	1,61	131,15	3	244,38	113,23
QNA 30	16	80,73	1,61	129,98	3	242,19	112,21
QNA 30	17	96,71	1,61	155,70	3	290,13	134,43
QNA 29	1	91,63	1,61	147,52	3	274,89	127,37
QNA 29	2	79,22	1,61	127,54	3	237,66	110,12
QNA 29	3	84,47	1,61	136,00	3	253,41	117,41
QNA 29	4	78,26	1,61	126,00	3	234,78	108,78
QNA 29	5	73,02	1,61	117,56	3	219,06	101,50
QNA 29	6	81,68	1,61	131,50	3	245,04	113,54
QNA 29	7	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98
QNA 29	8	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20
QNA 29	9	80,4	1,61	129,44	3	241,20	111,76
QNA 29	10	81,58	1,61	131,34	3	244,74	113,40
QNA 29	11	81,55	1,61	131,30	3	244,65	113,35
QNA 29	12	78,89	1,61	127,01	3	236,67	109,66
QNA 29	13	81,73	1,61	131,59	3	245,19	113,60
QNA 29	14	77,84	1,61	125,32	3	233,52	108,20
QNA 29	15	78,12	1,61	125,77	3	234,36	108,59
QNA 29	16	83,26	1,61	134,05	3	249,78	115,73
QNA 29	17	87,19	1,61	140,38	3	261,57	121,19
QNA 17	1	94,51	1,61	152,16	3	283,53	131,37
QNA 17	2	82,92	1,61	133,50	3	248,76	115,26
QNA 17	3	82,28	1,61	132,47	3	246,84	114,37
QNA 17	4	82,25	1,61	132,42	3	246,75	114,33
QNA 17	5	81,16	1,61	130,67	3	243,48	112,81
QNA 17	6	82,03	1,61	132,07	3	246,09	114,02
QNA 17	7	82,6	1,61	132,99	3	247,80	114,81
QNA 17	8	81,06	1,61	130,51	3	243,18	112,67
QNA 17	9	83,44	1,61	134,34	3	250,32	115,98
QNA 17	10	81,75	1,61	131,62	3	245,25	113,63
QNA 17	11	82,77	1,61	133,26	3	248,31	115,05
QNA 17	12	82,44	1,61	132,73	3	247,32	114,59
QNA 17	13	82,1	1,61	132,18	3	246,30	114,12
QNA 17	14	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60
QNA 17	15	80,68	1,61	129,89	3	242,04	112,15
QNA 17	16	84,87	1,61	136,64	3	254,61	117,97
QNA 17	17	88,45	1,61	142,40	3	265,35	122,95
Total QNA		7156,01		11541,53		21505,95	9964,42
CNB 12	Escola	299,11	0,75	224,33	2	598,22	373,89
CNB 12	22	140	4	560,00	7	980,00	420,00
CNB 12	20	140	2	280,00	7	980,00	700,00

CNB 12	18	140	2,6	364,00	7	980,00	616,00
CNB 12	16	239,59	2,8	670,85	7	1677,13	1006,28
CNB 12	14	159,69	2,3	367,29	7	1117,83	750,54
CNB 12	12	159,79	2,3	367,52	7	1118,53	751,01
CNB 12	10	139,9	3	419,70	7	979,30	559,60
CNB 12	8	140	3	420,00	7	980,00	560,00
CNB 12	6	140,1	3	420,30	7	980,70	560,40
CNB 12	5	240,2	3,2	768,64	7	1681,40	912,76
CNB 12	4	240,3	3,2	768,96	7	1682,10	913,14
CNB 12	3	240,4	3,4	817,36	7	1682,80	865,44
CNB 12	1	140,5	7	983,50	7	983,50	0,00
CNB 11	9	90	4	360,00	7	630,00	270,00
CNB 11	8	92,42	2,8	258,78	7	646,94	388,16
CNB 11	7	92,07	2,8	257,80	7	644,49	386,69
CNB 11	6	88,79	4	355,16	7	621,53	266,37
CNB 10	9	88,4	4	353,60	7	618,80	265,20
CNB 10	8	86,32	2,8	241,70	7	604,24	362,54
CNB 10	7	94,09	2,8	263,45	7	658,63	395,18
CNB 10	6	90,02	4	360,08	7	630,14	270,06
CNB 09	9	95,6	4	382,40	7	669,20	286,80
CNB 09	8	99,38	2,8	278,26	7	695,66	417,40
CNB 09	7	93,54	2,8	261,91	7	654,78	392,87
CNB 09	6	95,6	4	382,40	7	669,20	286,80
Total CNB		3665,81		11187,98		24165,12	12977,14

Tabela 17 - Dados do CA do PDL de Taguatinga do Trecho 6 - Avenida Comercial, entre as quadras QNA 16, 2 e 1 e CNB 6, 5, 4, 3, 2 e 1.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QNA 16	1	87,85	1,61	141,44	3	263,55	122,11
QNA 16	2	79,31	1,61	127,69	3	237,93	110,24
QNA 16	3	82,07	1,61	132,13	3	246,21	114,08
QNA 16	4	79,85	1,61	128,56	3	239,55	110,99
QNA 16	5	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44
QNA 16	6	78,48	1,61	126,35	3	235,44	109,09
QNA 16	7	80,1	1,61	128,96	3	240,30	111,34
QNA 16	8	79,72	1,61	128,35	3	239,16	110,81
QNA 16	9	81,16	1,61	130,67	3	243,48	112,81
QNA 16	10	78,26	1,61	126,00	3	234,78	108,78
QNA 16	11	80,97	1,61	130,36	3	242,91	112,55
QNA 16	12	78,12	1,61	125,77	3	234,36	108,59
QNA 16	13	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98
QNA 16	14	79,13	1,61	127,40	3	237,39	109,99
QNA 16	15	79,36	1,61	127,77	3	238,08	110,31
QNA 16	16	78,25	1,61	125,98	3	234,75	108,77
QNA 16	17	88,07	1,61	141,79	3	264,21	122,42
QNA 02	1	88,54	1,61	142,55	3	265,62	123,07
QNA 02	2	78,74	1,61	126,77	3	236,22	109,45
QNA 02	3	78,48	1,61	126,35	3	235,44	109,09
QNA 02	4	80,4	1,61	129,44	3	241,20	111,76
QNA 02	5	74,84	1,61	120,49	3	224,52	104,03
QNA 02	6	79,9	1,61	128,64	3	239,70	111,06
QNA 02	7	77,76	1,61	125,19	3	233,28	108,09
QNA 02	8	76,53	1,61	123,21	3	229,59	106,38
QNA 02	9	77,26	1,61	124,39	3	231,78	107,39
QNA 02	10	76,81	1,61	123,66	3	230,43	106,77
QNA 02	11	74,55	1,61	120,03	3	223,65	103,62
QNA 02	12	76,13	1,61	122,57	3	228,39	105,82
QNA 02	13	76,89	1,61	123,79	3	230,67	106,88
QNA 02	14	75,31	1,61	121,25	3	225,93	104,68
QNA 02	15	73,78	1,61	118,79	3	221,34	102,55
QNA 02	16	75,59	1,61	121,70	3	226,77	105,07
QNA 02	17	84,55	1,61	136,13	3	253,65	117,52
QNA 01	1	82,43	1,61	132,71	3	247,29	114,58
QNA 01	2	75,43	1,61	121,44	3	226,29	104,85
QNA 01	3	73,47	1,61	118,29	3	220,41	102,12
QNA 01	4	73,98	1,61	119,11	3	221,94	102,83
QNA 01	5	72,92	1,61	117,40	3	218,76	101,36
QNA 01	6	74,69	1,61	120,25	3	224,07	103,82
QNA 01	7	74,26	1,61	119,56	3	222,78	103,22
QNA 01	8	72,58	1,61	116,85	3	217,74	100,89
QNA 01	9	72,79	1,61	117,19	3	218,37	101,18

QNA 01	10	72,38	1,61	116,53	3	217,14	100,61
QNA 01	11	71,66	1,61	115,37	3	214,98	99,61
QNA 01	12	74,03	1,61	119,19	3	222,09	102,90
QNA 01	13	71,43	1,61	115,00	3	214,29	99,29
QNA 01	14	74,12	1,61	119,33	3	222,36	103,03
QNA 01	15	71,82	1,61	115,63	3	215,46	99,83
QNA 01	16	71,42	1,61	114,99	3	214,26	99,27
QNA 01	17	80,86	1,61	130,18	3	242,58	112,40
Total QNA		3957,76		6371,99		11873,28	5501,29
CNB 8	9	95,47	4	381,88	7	668,29	286,41
CNB 8	8	99,31	2,8	278,07	7	695,17	417,10
CNB 8	7	93,06	2,8	260,57	7	651,42	390,85
CNB 8	6	95,67	4	382,68	7	669,69	287,01
CNB 7	9	89,72	4	358,88	7	628,04	269,16
CNB 7	8	90,54	2,8	253,51	7	633,78	380,27
CNB 7	7	95,42	2,8	267,18	7	667,94	400,76
CNB 7	6	91,68	4	366,72	7	641,76	275,04
CNB 6	9	95,42	4	381,68	7	667,94	286,26
CNB 6	8	95,8	2,8	268,24	7	670,60	402,36
CNB 6	7	94,36	2,8	264,21	7	660,52	396,31
CNB 6	6	94,57	4	378,28	7	661,99	283,71
CNB 5	9	91,16	4	364,64	7	638,12	273,48
CNB 5	8	90,45	2,8	253,26	7	633,15	379,89
CNB 5	7	88,76	2,8	248,53	7	621,32	372,79
CNB 5	6	89,4	4	357,60	7	625,80	268,20
CNB 4	9	94,74	4	378,96	7	663,18	284,22
CNB 4	8	91,63	2,8	256,56	7	641,41	384,85
CNB 4	7	91,94	2,8	257,43	7	643,58	386,15
CNB 4	6	93,38	4	373,52	7	653,66	280,14
CNB 3	9	92,53	4	370,12	7	647,71	277,59
CNB 3	8	90,71	2,8	253,99	7	634,97	380,98
CNB 3	7	92,61	2,8	259,31	7	648,27	388,96
CNB 3	6	92,55	4	370,20	7	647,85	277,65
CNB 2	9	90,46	4	361,84	7	633,22	271,38
CNB 2	8	90,34	2,8	252,95	7	632,38	379,43
CNB 2	7	87,88	2,8	246,06	7	615,16	369,10
CNB 2	6	90,73	4	362,92	7	635,11	272,19
CNB 1	9	87,63	4	350,52	7	613,41	262,89
CNB 1	8	88,03	2,8	246,48	7	616,21	369,73
CNB 1	7	88,17	2,8	246,88	7	617,19	370,31
CNB 1	6	91,15	4	364,60	7	638,05	273,45
Total CNB		2945,27		10018,27		20616,89	10598,62

Tabela 18 - Dados do CA do PDL de Taguatinga das demais quadras voltadas para a via de Atividades – Avenida comercial – quadras QSD 9, 21, 29, 41, 53, 51, 49, 47, 45 e 26.

Dados PDL Taguatinga							
Quadra	Lote	Área	CA b	Área (CA b)	CA m	Área (CA m)	Solo criado
QSD 9	1	85,80	1,61	138,14	3	257,40	119,26
QSD 9	3	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44
QSD 9	5	80,61	1,61	129,78	3	241,83	112,05
QSD 9	7	81,66	1,61	131,47	3	244,98	113,51
QSD 9	9	80,21	1,61	129,14	3	240,63	111,49
QSD 9	11	81,45	1,61	131,13	3	244,35	113,22
QSD 9	13	81,46	1,61	131,15	3	244,38	113,23
QSD 9	15	81,84	1,61	131,76	3	245,52	113,76
QSD 9	17	81,08	1,61	130,54	3	243,24	112,70
QSD 9	19	82,16	1,61	132,28	3	246,48	114,20
QSD 9	21	81,82	1,61	131,73	3	245,46	113,73
QSD 9	23	80,44	1,61	129,51	3	241,32	111,81
QSD 9	25	80,84	1,61	130,15	3	242,52	112,37
QSD 9	27	81,65	1,61	131,46	3	244,95	113,49
QSD 9	29	80,95	1,61	130,33	3	242,85	112,52
QSD 9	31	81,71	1,61	131,55	3	245,13	113,58
QSD 9	33	81,27	1,61	130,84	3	243,81	112,97
QSD 9	35	81,04	1,61	130,47	3	243,12	112,65
QSD 9	37	81,31	1,61	130,91	3	243,93	113,02
QSD 9	39	81,41	1,61	131,07	3	244,23	113,16
QSD 9	2	81,54	1,61	131,28	3	244,62	113,34
QSD 9	4	80,82	1,61	130,12	3	242,46	112,34
QSD 9	6	80,18	1,61	129,09	3	240,54	111,45
QSD 9	8	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42
QSD 9	10	80,43	1,61	129,49	3	241,29	111,80
QSD 9	12	80,01	1,61	128,82	3	240,03	111,21
QSD 9	14	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98
QSD 9	16	79,97	1,61	128,75	3	239,91	111,16
QSD 9	18	80,23	1,61	129,17	3	240,69	111,52
QSD 9	20	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67
QSD 9	22	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42
QSD 9	24	80,76	1,61	130,02	3	242,28	112,26
QSD 9	26	81,53	1,61	131,26	3	244,59	113,33
QSD 9	28	80,32	1,61	129,32	3	240,96	111,64
QSD 9	30	78,35	1,61	126,14	3	235,05	108,91
QSD 9	32	80,67	1,61	129,88	3	242,01	112,13
QSD 9	34	79,71	1,61	128,33	3	239,13	110,80
QSD 9	36	78,61	1,61	126,56	3	235,83	109,27
QSD 9	38	80,12	1,61	128,99	3	240,36	111,37
QSD 9	40	80,85	1,61	130,17	3	242,55	112,38
QSD 21	2	78,79	1,61	126,85	3	236,37	109,52
QSD 21	4	80,03	1,61	128,85	3	240,09	111,24
QSD 21	6	80,19	1,61	129,11	3	240,57	111,46

QSD 21	8	80,20	1,61	129,12	3	240,60	111,48
QSD 21	10	80,41	1,61	129,46	3	241,23	111,77
QSD 21	12	78,10	1,61	125,74	3	234,30	108,56
QSD 21	14	80,62	1,61	129,80	3	241,86	112,06
QSD 21	16	79,37	1,61	127,79	3	238,11	110,32
QSD 21	18	81,28	1,61	130,86	3	243,84	112,98
QSD 21	20	79,99	1,61	128,78	3	239,96	111,18
QSD 21	22	79,30	1,61	127,67	3	237,90	110,23
QSD 21	24	80,27	1,61	129,23	3	240,81	111,58
QSD 21	26	79,89	1,61	128,62	3	239,67	111,05
QSD 21	28	79,70	1,61	128,32	3	239,10	110,78
QSD 21	30	80,09	1,61	128,94	3	240,27	111,33
QSD 21	32	80,65	1,61	129,85	3	241,95	112,10
QSD 21	34	79,51	1,61	128,01	3	238,53	110,52
QSD 21	36	80,11	1,61	128,98	3	240,33	111,35
QSD 21	38	80,64	1,61	129,83	3	241,92	112,09
QSD 21	40	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89
QSD 21	1	81,31	1,61	130,91	3	243,93	113,02
QSD 21	3	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98
QSD 21	5	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09
QSD 21	7	80,26	1,61	129,22	3	240,78	111,56
QSD 21	9	80,68	1,61	129,89	3	242,04	112,15
QSD 21	11	79,83	1,61	128,53	3	239,49	110,96
QSD 21	13	79,00	1,61	127,19	3	237,00	109,81
QSD 21	15	80,47	1,61	129,56	3	241,41	111,85
QSD 21	17	80,06	1,61	128,90	3	240,18	111,28
QSD 21	19	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44
QSD 21	21	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89
QSD 21	23	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09
QSD 21	25	80,52	1,61	129,64	3	241,56	111,92
QSD 21	27	79,40	1,61	127,83	3	238,20	110,37
QSD 21	29	79,76	1,61	128,41	3	239,28	110,87
QSD 21	31	81,08	1,61	130,54	3	243,24	112,70
QSD 21	33	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89
QSD 21	35	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20
QSD 21	37	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09
QSD 21	39	81,03	1,61	130,46	3	243,09	112,63
QSD 29	1	82,33	1,61	132,55	3	246,99	114,44
QSD 29	3	82,48	1,61	132,79	3	247,44	114,65
QSD 29	5	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70
QSD 29	7	81,14	1,61	130,64	3	243,42	112,78
QSD 29	9	81,11	1,61	130,59	3	243,33	112,74
QSD 29	11	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70
QSD 29	13	81,38	1,61	131,02	3	244,14	113,12
QSD 29	15	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44
QSD 29	17	82,48	1,61	132,79	3	247,44	114,65
QSD 29	19	80,46	1,61	129,54	3	241,38	111,84
QSD 29	21	82,26	1,61	132,44	3	246,78	114,34
QSD 29	23	81,33	1,61	130,94	3	243,99	113,05
QSD 29	25	81,34	1,61	130,96	3	244,02	113,06

QSD 29	27	81,37	1,61	131,01	3	244,11	113,10
QSD 29	29	82,47	1,61	132,78	3	247,41	114,63
QSD 29	31	81,81	1,61	131,71	3	245,43	113,72
QSD 29	33	81,56	1,61	131,31	3	244,68	113,37
QSD 29	35	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70
QSD 29	37	80,04	1,61	128,86	3	240,12	111,26
QSD 29	39	81,83	1,61	131,75	3	245,49	113,74
QSD 29	2	79,26	1,61	127,61	3	237,78	110,17
QSD 29	4	79,51	1,61	128,01	3	238,53	110,52
QSD 29	6	78,97	1,61	127,14	3	236,91	109,77
QSD 29	8	80,62	1,61	129,80	3	241,86	112,06
QSD 29	10	79,30	1,61	127,67	3	237,90	110,23
QSD 29	12	79,03	1,61	127,24	3	237,09	109,85
QSD 29	14	79,53	1,61	128,04	3	238,59	110,55
QSD 29	16	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67
QSD 29	18	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67
QSD 29	20	79,13	1,61	127,40	3	237,39	109,99
QSD 29	22	79,95	1,61	128,72	3	239,85	111,13
QSD 29	24	78,94	1,61	127,09	3	236,82	109,73
QSD 29	26	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67
QSD 29	28	79,79	1,61	128,46	3	239,37	110,91
QSD 29	30	79,47	1,61	127,95	3	238,41	110,46
QSD 29	32	79,47	1,61	127,95	3	238,41	110,46
QSD 29	34	79,16	1,61	127,45	3	237,48	110,03
QSD 29	36	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89
QSD 29	38	79,14	1,61	127,42	3	237,42	110,00
QSD 29	40	79,64	1,61	128,22	3	238,92	110,70
QSD 41	1	82,59	1,61	132,97	3	247,77	114,80
QSD 41	3	80,65	1,61	129,85	3	241,95	112,10
QSD 41	5	80,78	1,61	130,06	3	242,34	112,28
QSD 41	7	81,84	1,61	131,76	3	245,52	113,76
QSD 41	9	81,43	1,61	131,10	3	244,29	113,19
QSD 41	11	81,37	1,61	131,01	3	244,11	113,10
QSD 41	13	80,98	1,61	130,38	3	242,94	112,56
QSD 41	15	80,99	1,61	130,39	3	242,97	112,58
QSD 41	17	81,45	1,61	131,13	3	244,35	113,22
QSD 41	19	80,73	1,61	129,98	3	242,19	112,21
QSD 41	21	82,14	1,61	132,25	3	246,42	114,17
QSD 41	23	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60
QSD 41	25	81,71	1,61	131,55	3	245,13	113,58
QSD 41	27	79,34	1,61	127,74	3	238,02	110,28
QSD 41	29	82,93	1,61	133,52	3	248,79	115,27
QSD 41	31	80,55	1,61	129,69	3	241,65	111,96
QSD 41	33	82,12	1,61	132,21	3	246,36	114,15
QSD 41	35	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60
QSD 41	37	81,19	1,61	130,72	3	243,57	112,85
QSD 41	39	82,73	1,61	133,20	3	248,19	114,99
QSD 41	2	81,12	1,61	130,60	3	243,36	112,76
QSD 41	4	79,14	1,61	127,42	3	237,42	110,00
QSD 41	6	78,39	1,61	126,21	3	235,17	108,96

QSD 41	8	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67
QSD 41	10	81,24	1,61	130,80	3	243,72	112,92
QSD 41	12	79,15	1,61	127,43	3	237,45	110,02
QSD 41	14	78,74	1,61	126,77	3	236,22	109,45
QSD 41	16	80,06	1,61	128,90	3	240,18	111,28
QSD 41	18	78,79	1,61	126,85	3	236,37	109,52
QSD 41	20	79,70	1,61	128,32	3	239,10	110,78
QSD 41	22	79,55	1,61	128,08	3	238,65	110,57
QSD 41	24	80,10	1,61	128,96	3	240,30	111,34
QSD 41	26	79,52	1,61	128,03	3	238,56	110,53
QSD 41	28	78,38	1,61	126,19	3	235,14	108,95
QSD 41	30	80,37	1,61	129,40	3	241,11	111,71
QSD 41	32	78,38	1,61	126,19	3	235,14	108,95
QSD 41	34	80,10	1,61	128,96	3	240,30	111,34
QSD 41	36	78,96	1,61	127,13	3	236,88	109,75
QSD 41	38	80,21	1,61	129,14	3	240,63	111,49
QSD 41	40	79,97	1,61	128,75	3	239,91	111,16
QSD 53	2	81,56	1,61	131,31	3	244,68	113,37
QSD 53	4	80,22	1,61	129,15	3	240,66	111,51
QSD 53	6	79,12	1,61	127,38	3	237,36	109,98
QSD 53	8	80,51	1,61	129,62	3	241,53	111,91
QSD 53	10	80,69	1,61	129,91	3	242,07	112,16
QSD 53	12	80,70	1,61	129,93	3	242,10	112,17
QSD 53	14	78,63	1,61	126,59	3	235,89	109,30
QSD 53	16	81,61	1,61	131,39	3	244,83	113,44
QSD 53	18	79,98	1,61	128,77	3	239,94	111,17
QSD 53	20	79,80	1,61	128,48	3	239,40	110,92
QSD 53	22	80,53	1,61	129,65	3	241,59	111,94
QSD 53	24	79,98	1,61	128,77	3	239,94	111,17
QSD 53	26	80,17	1,61	129,07	3	240,51	111,44
QSD 53	28	79,94	1,61	128,70	3	239,82	111,12
QSD 53	30	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20
QSD 53	32	80,91	1,61	130,27	3	242,73	112,46
QSD 53	34	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42
QSD 53	36	79,99	1,61	128,78	3	239,97	111,19
QSD 53	38	80,91	1,61	130,27	3	242,73	112,46
QSD 53	40	80,19	1,61	129,11	3	240,57	111,46
QSD 53	42	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39
QSD 53	44	80,12	1,61	128,99	3	240,36	111,37
QSD 53	46	79,06	1,61	127,29	3	237,18	109,89
QSD 53	48	81,96	1,61	131,96	3	245,88	113,92
QSD 53	1	80,98	1,61	130,38	3	242,94	112,56
QSD 53	3	80,80	1,61	130,09	3	242,40	112,31
QSD 53	5	79,31	1,61	127,69	3	237,93	110,24
QSD 53	7	79,80	1,61	128,48	3	239,40	110,92
QSD 53	9	78,24	1,61	125,97	3	234,72	108,75
QSD 53	11	79,03	1,61	127,24	3	237,09	109,85
QSD 53	13	79,55	1,61	128,08	3	238,65	110,57
QSD 53	15	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39
QSD 53	17	79,02	1,61	127,22	3	237,06	109,84

QSD 53	19	79,23	1,61	127,56	3	237,69	110,13
QSD 53	21	80,32	1,61	129,32	3	240,96	111,64
QSD 53	23	74,91	1,61	120,61	3	224,73	104,12
QSD 53	25	78,64	1,61	126,61	3	235,92	109,31
QSD 53	27	79,08	1,61	127,32	3	237,24	109,92
QSD 53	29	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39
QSD 53	31	80,17	1,61	129,07	3	240,51	111,44
QSD 53	33	79,19	1,61	127,50	3	237,57	110,07
QSD 53	35	77,70	1,61	125,10	3	233,10	108,00
QSD 53	37	81,38	1,61	131,02	3	244,14	113,12
QSD 53	39	78,63	1,61	126,59	3	235,89	109,30
QSD 53	41	78,82	1,61	126,90	3	236,46	109,56
QSD 53	43	79,99	1,61	128,78	3	239,97	111,19
QSD 53	45	78,98	1,61	127,16	3	236,94	109,78
QSD 53	47	80,46	1,61	129,54	3	241,38	111,84
QSD 51	2	82,60	1,61	132,99	2	165,20	32,21
QSD 51	1	77,86	1,61	125,35	2	155,72	30,37
QSD 49	2	80,02	1,61	128,83	2	160,04	31,21
QSD 49	1	81,51	1,61	131,23	2	163,02	31,79
QSD 47	2	83,24	1,61	134,02	2	166,48	32,46
QSD 47	1	81,20	1,61	130,73	2	162,40	31,67
QSD 45	24	81,55	1,61	131,30	3	244,65	113,35
QSD 26	24	82,00	1,61	132,02	3	246,00	113,98
Total QSD		17352,44		27937,42		51570,88	23633,46

APÊNDICE – Tabela de simulação da ODIR com diferentes CA_b e coeficientes y.

Tabela 19- Tabela de simulação da ODIR com diferentes CA_b e coeficientes y.

Quadra	Lote	Área do lote	Dados PDL Taguatinga					ODIR (VALOR m ² = R\$ 1.000,00)							
			CA _b	Area S/ Contrapartida a partir do CA _b atual (PDL)	CA _m	Area total para construção com solo criado	Solo criado pelo CA _b atual	y = 0,2 e Cab atual (PDL)		y = 1 e Cab igual a 1					
								y	Valor Contrapartida	Area S/ Contrapartida a partir do CA _b = 1	Solo criado em relação ao CA _b = 1 usando CA _m atual	y	Valor Contrapartida		
QNH 11	1	91,83	2,25	206,62	3,5	321,41	114,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.957,50	91,83	321,41	1	R\$ 321.405,00	
QNH 11	2	89,14	2,25	200,57	3,5	311,99	111,43	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.285,00	89,14	311,99	1	R\$ 311.990,00	
QNH 10	1	90,25	2,25	203,06	3,5	315,88	112,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.562,50	90,25	315,88	1	R\$ 315.875,00	
QNH 10	2	91,47	2,25	205,81	3,5	320,15	114,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.867,50	91,47	320,15	1	R\$ 320.145,00	
QNH 09	1	93,76	2,25	210,96	3,5	328,16	117,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.440,00	93,76	328,16	1	R\$ 328.160,00	
QNH 09	2	93,25	2,25	209,81	3,5	326,38	116,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.312,50	93,25	326,38	1	R\$ 326.375,00	
QNH 08	1	93,87	2,25	211,21	3,5	328,55	117,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.467,50	93,87	328,55	1	R\$ 328.545,00	
QNH 08	2	89,27	2,25	200,86	3,5	312,45	111,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.317,50	89,27	312,45	1	R\$ 312.445,00	
QNH 07	1	90,36	2,25	203,31	3,5	316,26	112,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.590,00	90,36	316,26	1	R\$ 316.260,00	
QNH 05	1	91,61	2,25	206,12	3,5	320,64	114,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.902,50	91,61	320,64	1	R\$ 320.635,00	
QNH 04	1	91,61	2,25	206,12	3,5	320,64	114,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.902,50	91,61	320,64	1	R\$ 320.635,00	

QNH 04	2	91,94	2,25	206,87	3,5	321,79	114,93	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.985,00	91,94	321,79	1	R\$ 321.790,00
QNH 03	2	90,25	2,25	203,06	3,5	315,88	112,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.562,50	90,25	315,88	1	R\$ 315.875,00
QNH 02	1	91,48	2,25	205,83	3,5	320,18	114,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.870,00	91,48	320,18	1	R\$ 320.180,00
QNH 02	2	91,62	2,25	206,15	3,5	320,67	114,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.905,00	91,62	320,67	1	R\$ 320.670,00
QNH 01	1	92,61	2,25	208,37	3,5	324,14	115,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.152,50	92,61	324,14	1	R\$ 324.135,00
QI 23	1	133,6	2	267,20	4	534,40	267,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 53.440,00	133,60	534,40	1	R\$ 534.400,00
QI 21	1	120,59	2	241,18	4	482,36	241,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 48.236,00	120,59	482,36	1	R\$ 482.360,00
QI 21	2	120,01	2	240,02	4	480,04	240,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 48.004,00	120,01	480,04	1	R\$ 480.040,00
QI 19	1	167,23	2	334,46	4	668,92	334,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 66.892,00	167,23	668,92	1	R\$ 668.920,00
QI 19	2	171,97	2	343,94	4	687,88	343,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 68.788,00	171,97	687,88	1	R\$ 687.880,00
QI 17	1	120,10	2	240,20	4	480,40	240,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 48.040,00	120,10	480,40	1	R\$ 480.400,00
QI 17	2	123,58	2	247,16	4	494,32	247,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 49.432,00	123,58	494,32	1	R\$ 494.320,00
QI 15	1	169,59	2	339,18	4	678,36	339,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 67.836,00	169,59	678,36	1	R\$ 678.360,00
QI 15	2	170,58	2	341,16	4	682,32	341,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 68.232,00	170,58	682,32	1	R\$ 682.320,00
QI 13	1	119,37	2	238,74	4	477,48	238,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 47.748,00	119,37	477,48	1	R\$ 477.480,00
QI 13	2	125,47	2	250,94	4	501,88	250,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 50.188,00	125,47	501,88	1	R\$ 501.880,00
QI 10	1	172,24	2	344,48	4	688,96	344,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 68.896,00	172,24	688,96	1	R\$ 688.960,00
QI 10	2	170,00	2	340,00	4	680,00	340,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 68.000,00	170,00	680,00	1	R\$ 680.000,00
QI 01	1	75,30	0,5	37,65	4	301,20	263,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 52.710,00	75,30	301,20	1	R\$ 301.200,00
QI 01	3	75,32	2	150,64	4	301,28	150,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.128,00	75,32	301,28	1	R\$ 301.280,00

QI 01	5	75,37	2	150,74	4	301,48	150,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.148,00	75,37	301,48	1	R\$ 301.480,00
QI 01	7	75,40	2	150,80	4	301,60	150,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.160,00	75,40	301,60	1	R\$ 301.600,00
QI 01	9	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.172,00	75,43	301,72	1	R\$ 301.720,00
QI 01	11	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.172,00	75,43	301,72	1	R\$ 301.720,00
QI 01	13	75,43	2	150,86	4	301,72	150,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.172,00	75,43	301,72	1	R\$ 301.720,00
QI 01	15	67,06	2	134,12	4	268,24	134,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.824,00	67,06	268,24	1	R\$ 268.240,00
QI 01	17	75,50	2	151,00	4	302,00	151,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.200,00	75,50	302,00	1	R\$ 302.000,00
QI 01	19	75,53	2	151,06	4	302,12	151,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.212,00	75,53	302,12	1	R\$ 302.120,00
QI 01	21	75,56	2	151,12	4	302,24	151,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.224,00	75,56	302,24	1	R\$ 302.240,00
QI 01	23	75,58	2	151,16	4	302,32	151,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.232,00	75,58	302,32	1	R\$ 302.320,00
QI 01	25	75,61	2	151,22	4	302,44	151,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.244,00	75,61	302,44	1	R\$ 302.440,00
QI 01	27	75,63	2	151,26	4	302,52	151,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.252,00	75,63	302,52	1	R\$ 302.520,00
QI 01	29	75,66	2	151,32	4	302,64	151,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.264,00	75,66	302,64	1	R\$ 302.640,00
QI 01	31	75,69	2	151,38	4	302,76	151,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.276,00	75,69	302,76	1	R\$ 302.760,00
QI 01	33	75,71	2	151,42	4	302,84	151,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.284,00	75,71	302,84	1	R\$ 302.840,00
QI 01	35	75,76	2	151,52	4	303,04	151,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.304,00	75,76	303,04	1	R\$ 303.040,00
QI 01	37	75,83	2	151,66	4	303,32	151,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.332,00	75,83	303,32	1	R\$ 303.320,00
QI 01	39	75,91	2	151,82	4	303,64	151,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.364,00	75,91	303,64	1	R\$ 303.640,00
QI 01	41	67,56	2	135,12	4	270,24	135,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 27.024,00	67,56	270,24	1	R\$ 270.240,00
QI 01	43	76,08	2	152,16	4	304,32	152,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.432,00	76,08	304,32	1	R\$ 304.320,00

QI 01	45	76,16	2	152,32	4	304,64	152,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.464,00	76,16	304,64	1	R\$ 304.640,00
QI 01	47	76,25	2	152,50	4	305,00	152,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.500,00	76,25	305,00	1	R\$ 305.000,00
QI 01	49	76,33	2	152,66	4	305,32	152,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.532,00	76,33	305,32	1	R\$ 305.320,00
QI 01	51	76,42	2	152,84	4	305,68	152,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.568,00	76,42	305,68	1	R\$ 305.680,00
QI 01	53	76,50	2	153,00	4	306,00	153,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.600,00	76,50	306,00	1	R\$ 306.000,00
QI 01	55	76,58	2	153,16	4	306,32	153,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.632,00	76,58	306,32	1	R\$ 306.320,00
QI 01	57	76,67	2	153,34	4	306,68	153,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.668,00	76,67	306,68	1	R\$ 306.680,00
QI 01	59	76,75	2	153,50	4	307,00	153,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.700,00	76,75	307,00	1	R\$ 307.000,00
QI 01	61	76,86	2	153,72	4	307,44	153,72	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.744,00	76,86	307,44	1	R\$ 307.440,00
QI 01	63	76,92	2	153,84	4	307,68	153,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.768,00	76,92	307,68	1	R\$ 307.680,00
QI 01	65	77,00	2	154,00	4	308,00	154,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.800,00	77,00	308,00	1	R\$ 308.000,00
QI 01	67	77,08	2	154,16	4	308,32	154,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.832,00	77,08	308,32	1	R\$ 308.320,00
QI 01	69	77,17	2	154,34	4	308,68	154,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.868,00	77,17	308,68	1	R\$ 308.680,00
QI 01	71	77,25	2	154,50	4	309,00	154,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.900,00	77,25	309,00	1	R\$ 309.000,00
QI 01	73	77,34	2	154,68	4	309,36	154,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.936,00	77,34	309,36	1	R\$ 309.360,00
QI 01	75	77,42	2	154,84	4	309,68	154,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 30.968,00	77,42	309,68	1	R\$ 309.680,00
QI 01	77	77,5	2	155,00	4	310,00	155,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 31.000,00	77,50	310,00	1	R\$ 310.000,00
QI 01	79	77,59	2	155,18	4	310,36	155,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 31.036,00	77,59	310,36	1	R\$ 310.360,00
QI 01	81	77,67	2	155,34	4	310,68	155,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 31.068,00	77,67	310,68	1	R\$ 310.680,00
QI 01	83	81,02	2	162,04	4	324,08	162,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 32.408,00	81,02	324,08	1	R\$ 324.080,00

QNE 35	25	85,72	2,25	192,87	3,5	300,02	107,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.430,00	85,72	300,02	1	R\$ 300.020,00
QNE 33	49	86,44	2,25	194,49	3,5	302,54	108,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.610,00	86,44	302,54	1	R\$ 302.540,00
QNE 33	50	84,83	2,25	190,8675	3,5	296,91	106,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.207,50	84,83	296,91	1	R\$ 296.905,00
QNE 31	49	85,65	2,25	192,7125	3,5	299,78	107,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.412,50	85,65	299,78	1	R\$ 299.775,00
QNE 31	50	85,16	2,25	191,61	3,5	298,06	106,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.290,00	85,16	298,06	1	R\$ 298.060,00
QNE 29	49	85,16	1,61	137,1076	2	170,32	33,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.642,48	85,16	170,32	1	R\$ 170.320,00
QNE 29	50	87,55	1,61	140,9555	2	175,10	34,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.828,90	87,55	175,10	1	R\$ 175.100,00
QNE 27	25	87,7	1,88	164,876	3,5	306,95	142,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 28.414,80	87,70	306,95	1	R\$ 306.950,00
QNE 27	24	88,24	1,88	165,8912	3	264,72	98,83	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.765,76	88,24	264,72	1	R\$ 264.720,00
QNE 27	23	88,53	1,88	166,4364	3	265,59	99,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.830,72	88,53	265,59	1	R\$ 265.590,00
QNE 27	22	87,59	1,88	164,6692	3	262,77	98,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.620,16	87,59	262,77	1	R\$ 262.770,00
QNE 27	21	88,67	1,88	166,6996	3	266,01	99,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.862,08	88,67	266,01	1	R\$ 266.010,00
QNE 27	20	87,25	1,88	164,03	3	261,75	97,72	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.544,00	87,25	261,75	1	R\$ 261.750,00
QNE 27	19	88,7	1,88	166,756	3	266,10	99,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.868,80	88,70	266,10	1	R\$ 266.100,00
QNE 27	18	87,88	1,88	165,2144	3	263,64	98,43	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.685,12	87,88	263,64	1	R\$ 263.640,00
QNE 27	17	88,58	1,88	166,5304	3	265,74	99,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.841,92	88,58	265,74	1	R\$ 265.740,00
QNE 27	16	88,25	1,88	165,91	3	264,75	98,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.768,00	88,25	264,75	1	R\$ 264.750,00
QNE 27	15	89,45	1,88	168,166	3	268,35	100,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.036,80	89,45	268,35	1	R\$ 268.350,00
QNE 27	14	86,85	1,88	163,278	3	260,55	97,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.454,40	86,85	260,55	1	R\$ 260.550,00
QNE 27	13	87,45	1,88	164,406	3	262,35	97,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.588,80	87,45	262,35	1	R\$ 262.350,00

QNE 27	12	88,12	1,88	165,6656	3	264,36	98,69	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.738,88	88,12	264,36	1	R\$ 264.360,00
QNE 27	11	88,94	1,88	167,2072	3	266,82	99,61	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.922,56	88,94	266,82	1	R\$ 266.820,00
QNE 27	10	88,22	1,88	165,8536	3	264,66	98,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.761,28	88,22	264,66	1	R\$ 264.660,00
QNE 27	9	87,07	1,88	163,6916	3	261,21	97,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.503,68	87,07	261,21	1	R\$ 261.210,00
QNE 27	8	87,71	1,88	164,8948	3	263,13	98,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.647,04	87,71	263,13	1	R\$ 263.130,00
QNE 27	7	87,71	1,88	164,8948	3	263,13	98,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.647,04	87,71	263,13	1	R\$ 263.130,00
QNE 27	6	88,59	1,88	166,5492	3	265,77	99,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.844,16	88,59	265,77	1	R\$ 265.770,00
QNE 27	5	88,5	1,88	166,38	3	265,50	99,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.824,00	88,50	265,50	1	R\$ 265.500,00
QNE 27	4	88,38	1,88	166,1544	3	265,14	98,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.797,12	88,38	265,14	1	R\$ 265.140,00
QNE 27	3	87,8	1,88	165,064	3	263,40	98,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.667,20	87,80	263,40	1	R\$ 263.400,00
QNE 27	2	88,15	1,88	165,722	3	264,45	98,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.745,60	88,15	264,45	1	R\$ 264.450,00
QNE 27	1	89,5	1,88	168,26	3	268,50	100,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.048,00	89,50	268,50	1	R\$ 268.500,00
QNE 26	25	89,8	1,88	168,82	3	269,40	100,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.115,20	89,80	269,40	1	R\$ 269.400,00
QNE 26	24	88,46	1,88	166,30	3	265,38	99,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.815,04	88,46	265,38	1	R\$ 265.380,00
QNE 26	23	88,27	1,88	165,95	3	264,81	98,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.772,48	88,27	264,81	1	R\$ 264.810,00
QNE 26	22	88,13	1,88	165,68	3	264,39	98,71	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.741,12	88,13	264,39	1	R\$ 264.390,00
QNE 26	21	88,38	1,88	166,15	3	265,14	98,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.797,12	88,38	265,14	1	R\$ 265.140,00
QNE 26	20	88,79	1,88	166,93	3	266,37	99,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.888,96	88,79	266,37	1	R\$ 266.370,00
QNE 26	19	87,69	1,88	164,86	3	263,07	98,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.642,56	87,69	263,07	1	R\$ 263.070,00
QNE 26	18	88,27	1,88	165,95	3	264,81	98,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.772,48	88,27	264,81	1	R\$ 264.810,00

QNE 26	17	88,06	1,88	165,55	3	264,18	98,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.725,44	88,06	264,18	1	R\$ 264.180,00
QNE 26	16	87,77	1,88	165,01	3	263,31	98,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.660,48	87,77	263,31	1	R\$ 263.310,00
QNE 26	15	88,23	1,88	165,87	3	264,69	98,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.763,52	88,23	264,69	1	R\$ 264.690,00
QNE 26	14	88,54	1,88	166,46	3	265,62	99,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.832,96	88,54	265,62	1	R\$ 265.620,00
QNE 26	13	87,72	1,88	164,91	3	263,16	98,25	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.649,28	87,72	263,16	1	R\$ 263.160,00
QNE 26	12	89,06	1,88	167,43	3	267,18	99,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.949,44	89,06	267,18	1	R\$ 267.180,00
QNE 26	11	89,17	1,88	167,64	3	267,51	99,87	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.974,08	89,17	267,51	1	R\$ 267.510,00
QNE 26	10	87,95	1,88	165,35	3	263,85	98,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.700,80	87,95	263,85	1	R\$ 263.850,00
QNE 26	9	88,01	1,88	165,46	3	264,03	98,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.714,24	88,01	264,03	1	R\$ 264.030,00
QNE 26	8	88,87	1,88	167,08	3	266,61	99,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.906,88	88,87	266,61	1	R\$ 266.610,00
QNE 26	7	88,43	1,88	166,25	3	265,29	99,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.808,32	88,43	265,29	1	R\$ 265.290,00
QNE 26	6	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.350,40	90,85	272,55	1	R\$ 272.550,00
QNE 26	5	86,85	1,88	163,28	3	260,55	97,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.454,40	86,85	260,55	1	R\$ 260.550,00
QNE 26	4	88,59	1,88	166,55	3	265,77	99,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.844,16	88,59	265,77	1	R\$ 265.770,00
QNE 26	3	88,57	1,88	166,51	3	265,71	99,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.839,68	88,57	265,71	1	R\$ 265.710,00
QNE 26	2	87,94	1,88	165,33	3	263,82	98,49	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.698,56	87,94	263,82	1	R\$ 263.820,00
QNE 26	1	90,47	1,88	170,08	3	271,41	101,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.265,28	90,47	271,41	1	R\$ 271.410,00
QNE 17	20	89,41	1,88	168,09	3	268,23	100,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.027,84	89,41	268,23	1	R\$ 268.230,00
QNE 17	19	88,89	1,88	167,11	3	266,67	99,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.911,36	88,89	266,67	1	R\$ 266.670,00
QNE 17	18	89,42	1,88	168,11	3	268,26	100,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.030,08	89,42	268,26	1	R\$ 268.260,00

QNE 17	17	89,7	1,88	168,64	3	269,10	100,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.092,80	89,70	269,10	1	R\$ 269.100,00
QNE 17	16	88,84	1,88	167,02	3	266,52	99,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.900,16	88,84	266,52	1	R\$ 266.520,00
QNE 17	15	89,86	1,88	168,94	3	269,58	100,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.128,64	89,86	269,58	1	R\$ 269.580,00
QNE 17	14	88,62	1,88	166,61	3	265,86	99,25	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.850,88	88,62	265,86	1	R\$ 265.860,00
QNE 17	13	89,06	1,88	167,43	3	267,18	99,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.949,44	89,06	267,18	1	R\$ 267.180,00
QNE 17	12	89,19	1,88	167,68	3	267,57	99,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.978,56	89,19	267,57	1	R\$ 267.570,00
QNE 17	11	88,82	1,88	166,98	3	266,46	99,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.895,68	88,82	266,46	1	R\$ 266.460,00
QNE 17	10	91,17	1,88	171,40	3	273,51	102,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.422,08	91,17	273,51	1	R\$ 273.510,00
QNE 17	9	89,3	1,88	167,88	3	267,90	100,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.003,20	89,30	267,90	1	R\$ 267.900,00
QNE 17	8	88,87	1,88	167,08	3	266,61	99,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.906,88	88,87	266,61	1	R\$ 266.610,00
QNE 17	7	90,33	1,88	169,82	3	270,99	101,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.233,92	90,33	270,99	1	R\$ 270.990,00
QNE 17	6	89,59	1,88	168,43	3	268,77	100,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.068,16	89,59	268,77	1	R\$ 268.770,00
QNE 17	5	89,22	1,88	167,73	3	267,66	99,93	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.985,28	89,22	267,66	1	R\$ 267.660,00
QNE 17	4	90,17	1,88	169,52	3	270,51	100,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.198,08	90,17	270,51	1	R\$ 270.510,00
QNE 17	3	90,07	1,88	169,33	3	270,21	100,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.175,68	90,07	270,21	1	R\$ 270.210,00
QNE 17	2	89,5	1,88	168,26	3	268,50	100,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.048,00	89,50	268,50	1	R\$ 268.500,00
QNE 17	1	91,14	1,88	171,34	3	273,42	102,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.415,36	91,14	273,42	1	R\$ 273.420,00
QND 47	1	93,94	1,61	151,24	3	281,82	130,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.115,32	93,94	281,82	1	R\$ 281.820,00
QND 47	2	93,84	1,61	151,08	3	281,52	130,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.087,52	93,84	281,52	1	R\$ 281.520,00
QND 47	3	92,92	1,61	149,60	3	278,76	129,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.831,76	92,92	278,76	1	R\$ 278.760,00

QND 47	4	93,25	1,61	150,13	3	279,75	129,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.923,50	93,25	279,75	1	R\$ 279.750,00
QND 47	5	93,56	1,61	150,63	3	280,68	130,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.009,68	93,56	280,68	1	R\$ 280.680,00
QND 47	6	93,46	1,61	150,47	3	280,38	129,91	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.981,88	93,46	280,38	1	R\$ 280.380,00
QND 47	7	93,53	1,61	150,58	3	280,59	130,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.001,34	93,53	280,59	1	R\$ 280.590,00
QND 47	8	93,55	1,61	150,62	3	280,65	130,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.006,90	93,55	280,65	1	R\$ 280.650,00
QND 47	9	92,77	1,61	149,36	3	278,31	128,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.790,06	92,77	278,31	1	R\$ 278.310,00
QND 47	10	93,56	1,61	150,63	3	280,68	130,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.009,68	93,56	280,68	1	R\$ 280.680,00
QND 47	11	91,34	1,61	147,06	3	274,02	126,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.392,52	91,34	274,02	1	R\$ 274.020,00
QND 47	12	92,32	1,61	148,64	3	276,96	128,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.664,96	92,32	276,96	1	R\$ 276.960,00
QND 47	13	93,18	1,61	150,02	3	279,54	129,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.904,04	93,18	279,54	1	R\$ 279.540,00
QND 47	14	93,79	1,61	151,00	3	281,37	130,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.073,62	93,79	281,37	1	R\$ 281.370,00
QND 47	15	92,36	1,61	148,70	3	277,08	128,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.676,08	92,36	277,08	1	R\$ 277.080,00
QND 47	16	94,00	1,61	151,34	3	282,00	130,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.132,00	94,00	282,00	1	R\$ 282.000,00
QND 47	17	93,61	1,61	150,71	3	280,83	130,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.023,58	93,61	280,83	1	R\$ 280.830,00
QND 47	18	93,14	1,61	149,96	3	279,42	129,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.892,92	93,14	279,42	1	R\$ 279.420,00
QND 47	19	94,41	1,61	152,00	3	283,23	131,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.245,98	94,41	283,23	1	R\$ 283.230,00
QND 47	20	92,39	1,61	148,75	3	277,17	128,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.684,42	92,39	277,17	1	R\$ 277.170,00
QND 47	21	94,30	1,61	151,82	3	282,90	131,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.215,40	94,30	282,90	1	R\$ 282.900,00
QND 28	1	95,04	1,61	153,01	3	285,12	132,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.421,12	95,04	285,12	1	R\$ 285.120,00
QND 28	2	93,26	1,61	150,15	3	279,78	129,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.926,28	93,26	279,78	1	R\$ 279.780,00

QND 28	3	94,16	1,61	151,60	3	282,48	130,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.176,48	94,16	282,48	1	282.480,00
QND 28	4	92,56	1,61	149,02	3	277,68	128,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.731,68	92,56	277,68	1	277.680,00
QND 28	5	93	1,61	149,73	3	279	129,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.854,00	93,00	279,00	1	279.000,00
QND 28	6	92,91	1,61	149,59	3	278,73	129,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.828,98	92,91	278,73	1	278.730,00
QND 28	7	93,22	1,61	150,08	3	279,66	129,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.915,16	93,22	279,66	1	279.660,00
QND 28	8	91,74	1,61	147,70	3	275,22	127,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.503,72	91,74	275,22	1	275.220,00
QND 28	9	94,02	1,61	151,37	3	282,06	130,69	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.137,56	94,02	282,06	1	282.060,00
QND 28	10	91,38	1,61	147,12	3	274,14	127,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.403,64	91,38	274,14	1	274.140,00
QND 28	11	88,26	1,61	142,10	3	264,78	122,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.536,28	88,26	264,78	1	264.780,00
QND 28	12	93,3	1,61	150,21	3	279,9	129,69	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.937,40	93,30	279,90	1	279.900,00
QND 28	13	93,72	1,61	150,89	3	281,16	130,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.054,16	93,72	281,16	1	281.160,00
QND 28	14	91,28	1,61	146,96	3	273,84	126,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.375,84	91,28	273,84	1	273.840,00
QND 28	15	91,29	1,61	146,98	3	273,87	126,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.378,62	91,29	273,87	1	273.870,00
QND 28	16	92,52	1,61	148,96	3	277,56	128,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.720,56	92,52	277,56	1	277.560,00
QND 28	17	93,2	1,61	150,05	3	279,6	129,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.909,60	93,20	279,60	1	279.600,00
QND 28	18	91,31	1,61	147,01	3	273,93	126,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.384,18	91,31	273,93	1	273.930,00
QND 28	19	91,89	1,61	147,94	3	275,67	127,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.545,42	91,89	275,67	1	275.670,00
QND 28	20	91,4	1,61	147,15	3	274,2	127,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.409,20	91,40	274,20	1	274.200,00
QND 28	21	93,39	1,61	150,36	3	280,17	129,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.962,42	93,39	280,17	1	280.170,00
QND 27	1	87,18	1,61	140,36	3	261,54	121,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.236,04	87,18	261,54	1	261.540,00

QND 27	2	85,27	1,61	137,28	3	255,81	118,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.705,06	85,27	255,81	1	R\$ 255.810,00
QND 27	3	86,78	1,61	139,72	3	260,34	120,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.124,84	86,78	260,34	1	R\$ 260.340,00
QND 27	4	86,09	1,61	138,60	3	258,27	119,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.933,02	86,09	258,27	1	R\$ 258.270,00
QND 27	5	85,58	1,61	137,78	3	256,74	118,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.791,24	85,58	256,74	1	R\$ 256.740,00
QND 27	6	86,26	1,61	138,88	3	258,78	119,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.980,28	86,26	258,78	1	R\$ 258.780,00
QND 27	7	86,67	1,61	139,54	3	260,01	120,47	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.094,26	86,67	260,01	1	R\$ 260.010,00
QND 27	8	85,62	1,61	137,85	3	256,86	119,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.802,36	85,62	256,86	1	R\$ 256.860,00
QND 27	9	87,22	1,61	140,42	3	261,66	121,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.247,16	87,22	261,66	1	R\$ 261.660,00
QND 27	10	87,62	1,61	141,07	3	262,86	121,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.358,36	87,62	262,86	1	R\$ 262.860,00
QND 27	11	86,36	1,61	139,04	3	259,08	120,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.008,08	86,36	259,08	1	R\$ 259.080,00
QND 27	12	86,63	1,61	139,47	3	259,89	120,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.083,14	86,63	259,89	1	R\$ 259.890,00
QND 27	13	86,7	1,61	139,59	3	260,1	120,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.102,60	86,70	260,10	1	R\$ 260.100,00
QND 27	14	86,28	1,61	138,91	3	258,84	119,93	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.985,84	86,28	258,84	1	R\$ 258.840,00
QND 27	15	87,59	1,61	141,02	3	262,77	121,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.350,02	87,59	262,77	1	R\$ 262.770,00
QND 27	16	86,85	1,61	139,83	3	260,55	120,72	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.144,30	86,85	260,55	1	R\$ 260.550,00
QND 27	17	87,75	1,61	141,28	3	263,25	121,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.394,50	87,75	263,25	1	R\$ 263.250,00
QND 27	18	87,28	1,61	140,52	3	261,84	121,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.263,84	87,28	261,84	1	R\$ 261.840,00
QND 27	19	87,17	1,61	140,34	3	261,51	121,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.233,26	87,17	261,51	1	R\$ 261.510,00
QND 27	20	88,01	1,61	141,70	3	264,03	122,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.466,78	88,01	264,03	1	R\$ 264.030,00
QND 14	1	83,29	1,61	134,10	3	249,87	115,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.154,62	83,29	249,87	1	R\$ 249.870,00

QND 14	2	84,13	1,61	135,45	3	252,39	116,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.388,14	84,13	252,39	1	R\$ 252.390,00
QND 14	3	82,53	1,61	132,87	3	247,59	114,72	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.943,34	82,53	247,59	1	R\$ 247.590,00
QND 14	4	82,39	1,61	132,65	3	247,17	114,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.904,42	82,39	247,17	1	R\$ 247.170,00
QND 14	5	83,92	1,61	135,11	3	251,76	116,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.329,76	83,92	251,76	1	R\$ 251.760,00
QND 14	6	83,67	1,61	134,71	3	251,01	116,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.260,26	83,67	251,01	1	R\$ 251.010,00
QND 14	7	84,23	1,61	135,61	3	252,69	117,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.415,94	84,23	252,69	1	R\$ 252.690,00
QND 14	8	84,28	1,61	135,69	3	252,84	117,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.429,84	84,28	252,84	1	R\$ 252.840,00
QND 14	9	84,09	1,61	135,38	3	252,27	116,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.377,02	84,09	252,27	1	R\$ 252.270,00
QND 14	10	84,42	1,61	135,92	3	253,26	117,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.468,76	84,42	253,26	1	R\$ 253.260,00
QND 14	11	85	1,61	136,85	3	255	118,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.630,00	85,00	255,00	1	R\$ 255.000,00
QND 14	12	84,13	1,61	135,45	3	252,39	116,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.388,14	84,13	252,39	1	R\$ 252.390,00
QND 14	13	84,47	1,61	136,00	3	253,41	117,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.482,66	84,47	253,41	1	R\$ 253.410,00
QND 14	14	84,64	1,61	136,27	3	253,92	117,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.529,92	84,64	253,92	1	R\$ 253.920,00
QND 14	15	84,23	1,61	135,61	3	252,69	117,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.415,94	84,23	252,69	1	R\$ 252.690,00
QND 14	16	85,19	1,61	137,16	3	255,57	118,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.682,82	85,19	255,57	1	R\$ 255.570,00
QND 14	17	85,5	1,61	137,66	3	256,5	118,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.769,00	85,50	256,50	1	R\$ 256.500,00
QND 14	18	85,96	1,61	138,40	3	257,88	119,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.896,88	85,96	257,88	1	R\$ 257.880,00
QND 14	19	85,58	1,61	137,78	3	256,74	118,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.791,24	85,58	256,74	1	R\$ 256.740,00
QND 14	20	85,24	1,61	137,24	3	255,72	118,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.696,72	85,24	255,72	1	R\$ 255.720,00
QND 13	1	84,88	1,61	136,66	3	254,64	117,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.596,64	84,88	254,64	1	R\$ 254.640,00

QND 13	2	85,6	1,61	137,82	3	256,8	118,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.796,80	85,60	256,80	1	R\$ 256.800,00
QND 13	3	81,6	1,61	131,38	3	244,8	113,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.684,80	81,60	244,80	1	R\$ 244.800,00
QND 13	4	81,5	1,61	131,22	3	244,5	113,29	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.657,00	81,50	244,50	1	R\$ 244.500,00
QND 13	5	80,16	1,61	129,06	3	240,48	111,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.284,48	80,16	240,48	1	R\$ 240.480,00
QND 13	6	78,36	1,61	126,16	3	235,08	108,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.784,08	78,36	235,08	1	R\$ 235.080,00
QND 13	7	82,41	1,61	132,68	3	247,23	114,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.909,98	82,41	247,23	1	R\$ 247.230,00
QND 13	8	81,95	1,61	131,94	3	245,85	113,91	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.782,10	81,95	245,85	1	R\$ 245.850,00
QND 13	9	81,76	1,61	131,63	3	245,28	113,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.729,28	81,76	245,28	1	R\$ 245.280,00
QND 13	10	82,5	1,61	132,83	3	247,5	114,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.935,00	82,50	247,50	1	R\$ 247.500,00
QND 13	11	81,94	1,61	131,92	3	245,82	113,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.779,32	81,94	245,82	1	R\$ 245.820,00
QND 13	12	81,88	1,61	131,83	3	245,64	113,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.762,64	81,88	245,64	1	R\$ 245.640,00
QND 13	13	82,74	1,61	133,21	3	248,22	115,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.001,72	82,74	248,22	1	R\$ 248.220,00
QND 13	14	81,63	1,61	131,42	3	244,89	113,47	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.693,14	81,63	244,89	1	R\$ 244.890,00
QND 13	15	81,77	1,61	131,65	3	245,31	113,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.732,06	81,77	245,31	1	R\$ 245.310,00
QND 13	16	81,51	1,61	131,23	3	244,53	113,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.659,78	81,51	244,53	1	R\$ 244.530,00
QND 13	17	83,52	1,61	134,47	3	250,56	116,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.218,56	83,52	250,56	1	R\$ 250.560,00
QND 13	18	81,94	1,61	131,92	3	245,82	113,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.779,32	81,94	245,82	1	R\$ 245.820,00
QND 13	19	83,01	1,61	133,65	3	249,03	115,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.076,78	83,01	249,03	1	R\$ 249.030,00
QND 13	20	83,41	1,61	134,29	3	250,23	115,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.187,98	83,41	250,23	1	R\$ 250.230,00
QND 2	1	91,56	1,61	147,41	3	274,68	127,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.453,68	91,56	274,68	1	R\$ 274.680,00

QND 2	2	91,03	1,61	146,56	3	273,09	126,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.306,34	91,03	273,09	1	R\$ 273.090,00
QND 2	3	94,08	1,61	151,47	3	282,24	130,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.154,24	94,08	282,24	1	R\$ 282.240,00
QND 2	4	93,59	1,61	150,68	3	280,77	130,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.018,02	93,59	280,77	1	R\$ 280.770,00
QND 2	5	87,43	1,61	140,76	3	262,29	121,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.305,54	87,43	262,29	1	R\$ 262.290,00
QND 2	6	92,77	1,61	149,36	3	278,31	128,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.790,06	92,77	278,31	1	R\$ 278.310,00
QND 2	7	91,93	1,61	148,01	3	275,79	127,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.556,54	91,93	275,79	1	R\$ 275.790,00
QND 2	8	89,42	1,61	143,97	3	268,26	124,29	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.858,76	89,42	268,26	1	R\$ 268.260,00
QND 2	9	89,67	1,61	144,37	3	269,01	124,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.928,26	89,67	269,01	1	R\$ 269.010,00
QND 2	10	92,96	1,61	149,67	3	278,88	129,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.842,88	92,96	278,88	1	R\$ 278.880,00
QND 2	11	90,38	1,61	145,51	3	271,14	125,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.125,64	90,38	271,14	1	R\$ 271.140,00
QND 2	12	90,98	1,61	146,48	3	272,94	126,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.292,44	90,98	272,94	1	R\$ 272.940,00
QND 2	13	89,19	1,61	143,60	3	267,57	123,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.794,82	89,19	267,57	1	R\$ 267.570,00
QND 2	14	93,08	1,61	149,86	3	279,24	129,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.876,24	93,08	279,24	1	R\$ 279.240,00
QND 2	15	89,6	1,61	144,26	3	268,8	124,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.908,80	89,60	268,80	1	R\$ 268.800,00
QND 2	16	88,48	1,61	142,45	3	265,44	122,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.597,44	88,48	265,44	1	R\$ 265.440,00
QND 2	17	89,74	1,61	144,48	3	269,22	124,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.947,72	89,74	269,22	1	R\$ 269.220,00
QND 2	18	89,27	1,61	143,72	3	267,81	124,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.817,06	89,27	267,81	1	R\$ 267.810,00
QND 2	19	90,11	1,61	145,08	3	270,33	125,25	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.050,58	90,11	270,33	1	R\$ 270.330,00
QND 2	20	93,62	1,61	150,73	3	280,86	130,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.026,36	93,62	280,86	1	R\$ 280.860,00
QND 1	1	92,96	1,61	149,67	3	278,88	129,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.842,88	92,96	278,88	1	R\$ 278.880,00

QND 1	2	91,31	1,61	147,01	3	273,93	126,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.384,18	91,31	273,93	1	R\$ 273.930,00
QND 1	3	91,90	1,61	147,96	3	275,70	127,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.548,20	91,90	275,70	1	R\$ 275.700,00
QND 1	4	90,16	1,61	145,16	3	270,48	125,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.064,48	90,16	270,48	1	R\$ 270.480,00
QND 1	5	90,03	1,61	144,95	3	270,09	125,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.028,34	90,03	270,09	1	R\$ 270.090,00
QND 1	6	90,33	1,61	145,43	3	270,99	125,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.111,74	90,33	270,99	1	R\$ 270.990,00
QND 1	7	90,10	1,61	145,06	3	270,30	125,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.047,80	90,10	270,30	1	R\$ 270.300,00
QND 1	8	89,84	1,61	144,64	3	269,52	124,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.975,52	89,84	269,52	1	R\$ 269.520,00
QND 1	9	89,93	1,61	144,79	3	269,79	125,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.000,54	89,93	269,79	1	R\$ 269.790,00
QND 1	10	88,03	1,61	141,73	3	264,09	122,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.472,34	88,03	264,09	1	R\$ 264.090,00
QND 1	11	87,68	1,61	141,16	3	263,04	121,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.375,04	87,68	263,04	1	R\$ 263.040,00
QND 1	12	86,20	1,61	138,78	3	258,60	119,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.963,60	86,20	258,60	1	R\$ 258.600,00
QND 1	13	91,08	1,61	146,64	3	273,24	126,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.320,24	91,08	273,24	1	R\$ 273.240,00
QND 1	14	87,69	1,61	141,18	3	263,07	121,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.377,82	87,69	263,07	1	R\$ 263.070,00
QND 1	15	86,59	1,61	139,41	3	259,77	120,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.072,02	86,59	259,77	1	R\$ 259.770,00
QND 1	16	85,44	1,61	137,56	3	256,32	118,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.752,32	85,44	256,32	1	R\$ 256.320,00
QND 1	17	85,42	1,61	137,53	3	256,26	118,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.746,76	85,42	256,26	1	R\$ 256.260,00
QND 1	18	87,38	1,61	140,68	3	262,14	121,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.291,64	87,38	262,14	1	R\$ 262.140,00
QND 1	19	85,14	1,61	137,08	3	255,42	118,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.668,92	85,14	255,42	1	R\$ 255.420,00
QND 1	20	87,27	1,61	140,50	3	261,81	121,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.261,06	87,27	261,81	1	R\$ 261.810,00
QNE 16	20	89,95	1,88	169,11	3	269,85	100,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.148,80	89,95	269,85	1	R\$ 269.850,00

QNE 16	19	94,50	1,88	177,66	3	283,50	105,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.168,00	94,50	283,50	1	R\$ 283.500,00
QNE 16	18	90,30	1,88	169,76	3	270,90	101,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.227,20	90,30	270,90	1	R\$ 270.900,00
QNE 16	17	90,30	1,88	169,76	3	270,90	101,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.227,20	90,30	270,90	1	R\$ 270.900,00
QNE 16	16	90,52	1,88	170,18	3	271,56	101,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.276,48	90,52	271,56	1	R\$ 271.560,00
QNE 16	15	89,66	1,88	168,56	3	268,98	100,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.083,84	89,66	268,98	1	R\$ 268.980,00
QNE 16	14	90,27	1,88	169,71	3	270,81	101,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.220,48	90,27	270,81	1	R\$ 270.810,00
QNE 16	13	89,51	1,88	168,28	3	268,53	100,25	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.050,24	89,51	268,53	1	R\$ 268.530,00
QNE 16	12	89,40	1,88	168,07	3	268,20	100,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.025,60	89,40	268,20	1	R\$ 268.200,00
QNE 16	11	91,18	1,88	171,42	3	273,54	102,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.424,32	91,18	273,54	1	R\$ 273.540,00
QNE 16	10	90,23	1,88	169,63	3	270,69	101,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.211,52	90,23	270,69	1	R\$ 270.690,00
QNE 16	9	90,15	1,88	169,48	3	270,45	100,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.193,60	90,15	270,45	1	R\$ 270.450,00
QNE 16	8	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.350,40	90,85	272,55	1	R\$ 272.550,00
QNE 16	7	89,95	1,88	169,11	3	269,85	100,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.148,80	89,95	269,85	1	R\$ 269.850,00
QNE 16	6	90,85	1,88	170,80	3	272,55	101,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.350,40	90,85	272,55	1	R\$ 272.550,00
QNE 16	5	90,33	1,88	169,82	3	270,99	101,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.233,92	90,33	270,99	1	R\$ 270.990,00
QNE 16	4	89,43	1,88	168,13	3	268,29	100,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.032,32	89,43	268,29	1	R\$ 268.290,00
QNE 16	3	89,46	1,88	168,18	3	268,38	100,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.039,04	89,46	268,38	1	R\$ 268.380,00
QNE 16	2	90,89	1,88	170,87	3	272,67	101,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.359,36	90,89	272,67	1	R\$ 272.670,00
QNE 16	1	89,47	1,88	168,20	3	268,41	100,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.041,28	89,47	268,41	1	R\$ 268.410,00
QNE 07	20	90,72	1,88	170,55	3	272,16	101,61	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.321,28	90,72	272,16	1	R\$ 272.160,00

QNE 07	19	90,96	1,88	171,00	3	272,88	101,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.375,04	90,96	272,88	1	R\$ 272.880,00
QNE 07	18	90,96	1,88	171,00	3	272,88	101,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.375,04	90,96	272,88	1	R\$ 272.880,00
QNE 07	17	91,97	1,88	172,90	3	275,91	103,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.601,28	91,97	275,91	1	R\$ 275.910,00
QNE 07	16	89,98	1,88	169,16	3	269,94	100,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.155,52	89,98	269,94	1	R\$ 269.940,00
QNE 07	15	90,05	1,88	169,29	3	270,15	100,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.171,20	90,05	270,15	1	R\$ 270.150,00
QNE 07	14	91,00	1,88	171,08	3	273,00	101,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.384,00	91,00	273,00	1	R\$ 273.000,00
QNE 07	13	91,99	1,88	172,94	3	275,97	103,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.605,76	91,99	275,97	1	R\$ 275.970,00
QNE 07	12	90,88	1,88	170,85	3	272,64	101,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.357,12	90,88	272,64	1	R\$ 272.640,00
QNE 07	11	91,04	1,88	171,16	3	273,12	101,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.392,96	91,04	273,12	1	R\$ 273.120,00
QNE 07	10	93,17	1,88	175,16	3	279,51	104,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.870,08	93,17	279,51	1	R\$ 279.510,00
QNE 07	9	91,84	1,88	172,66	3	275,52	102,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.572,16	91,84	275,52	1	R\$ 275.520,00
QNE 07	8	90,04	1,88	169,28	3	270,12	100,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.168,96	90,04	270,12	1	R\$ 270.120,00
QNE 07	7	88,53	1,88	166,44	3	265,59	99,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.830,72	88,53	265,59	1	R\$ 265.590,00
QNE 07	6	91,21	1,88	171,47	3	273,63	102,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.431,04	91,21	273,63	1	R\$ 273.630,00
QNE 07	5	92,09	1,88	173,13	3	276,27	103,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.628,16	92,09	276,27	1	R\$ 276.270,00
QNE 07	4	92,11	1,88	173,17	3	276,33	103,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.632,64	92,11	276,33	1	R\$ 276.330,00
QNE 07	3	93,09	1,88	175,01	3	279,27	104,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.852,16	93,09	279,27	1	R\$ 279.270,00
QNE 07	2	90,83	1,88	170,76	3	272,49	101,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.345,92	90,83	272,49	1	R\$ 272.490,00
QNE 07	1	94,00	1,88	176,72	3	282,00	105,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.056,00	94,00	282,00	1	R\$ 282.000,00
QNE 06	20	96,32	1,88	181,08	3	288,96	107,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.575,68	96,32	288,96	1	R\$ 288.960,00

QNE 06	19	91,19	1,88	171,44	3	273,57	102,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.426,56	91,19	273,57	1	R\$ 273.570,00
QNE 06	18	88,20	1,88	165,82	3	264,60	98,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.756,80	88,20	264,60	1	R\$ 264.600,00
QNE 06	17	91,38	1,88	171,79	3	274,14	102,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.469,12	91,38	274,14	1	R\$ 274.140,00
QNE 06	16	89,77	1,88	168,77	3	269,31	100,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.108,48	89,77	269,31	1	R\$ 269.310,00
QNE 06	15	90,54	1,88	170,22	3	271,62	101,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.280,96	90,54	271,62	1	R\$ 271.620,00
QNE 06	14	91,67	1,88	172,34	3	275,01	102,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.534,08	91,67	275,01	1	R\$ 275.010,00
QNE 06	13	88,79	1,88	166,93	3	266,37	99,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.888,96	88,79	266,37	1	R\$ 266.370,00
QNE 06	12	90,08	1,88	169,35	3	270,24	100,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.177,92	90,08	270,24	1	R\$ 270.240,00
QNE 06	11	89,57	1,88	168,39	3	268,71	100,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.063,68	89,57	268,71	1	R\$ 268.710,00
QNE 06	10	91,73	1,88	172,45	3	275,19	102,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.547,52	91,73	275,19	1	R\$ 275.190,00
QNE 06	9	92,17	1,88	173,28	3	276,51	103,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.646,08	92,17	276,51	1	R\$ 276.510,00
QNE 06	8	89,87	1,88	168,96	3	269,61	100,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.130,88	89,87	269,61	1	R\$ 269.610,00
QNE 06	7	87,92	1,88	165,29	3	263,76	98,47	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.694,08	87,92	263,76	1	R\$ 263.760,00
QNE 06	6	92,11	1,88	173,17	3	276,33	103,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.632,64	92,11	276,33	1	R\$ 276.330,00
QNE 06	5	93,25	1,88	175,31	3	279,75	104,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.888,00	93,25	279,75	1	R\$ 279.750,00
QNE 06	4	94,38	1,88	177,43	3	283,14	105,71	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.141,12	94,38	283,14	1	R\$ 283.140,00
QNE 06	3	87,66	1,88	164,80	3	262,98	98,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.635,84	87,66	262,98	1	R\$ 262.980,00
QNE 06	2	91,50	1,88	172,02	3	274,50	102,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.496,00	91,50	274,50	1	R\$ 274.500,00
QNE 06	1	95,53	1,88	179,60	3	286,59	106,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.398,72	95,53	286,59	1	R\$ 286.590,00
QNE 01	20	96,46	1,88	181,34	3	289,38	108,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.607,04	96,46	289,38	1	R\$ 289.380,00

QNE 01	19	91,93	1,88	172,83	3	275,79	102,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.592,32	91,93	275,79	1	R\$ 275.790,00
QNE 01	18	93,31	1,88	175,42	3	279,93	104,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.901,44	93,31	279,93	1	R\$ 279.930,00
QNE 01	17	93,59	1,88	175,95	3	280,77	104,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.964,16	93,59	280,77	1	R\$ 280.770,00
QNE 01	16	92,80	1,88	174,46	3	278,40	103,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.787,20	92,80	278,40	1	R\$ 278.400,00
QNE 01	15	92,23	1,88	173,39	3	276,69	103,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.659,52	92,23	276,69	1	R\$ 276.690,00
QNE 01	14	92,91	1,88	174,67	3	278,73	104,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.811,84	92,91	278,73	1	R\$ 278.730,00
QNE 01	13	91,79	1,88	172,57	3	275,37	102,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.560,96	91,79	275,37	1	R\$ 275.370,00
QNE 01	12	91,76	1,88	172,51	3	275,28	102,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.554,24	91,76	275,28	1	R\$ 275.280,00
QNE 01	11	91,90	1,88	172,77	3	275,70	102,93	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.585,60	91,90	275,70	1	R\$ 275.700,00
QNE 01	10	91,08	1,88	171,23	3	273,24	102,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.401,92	91,08	273,24	1	R\$ 273.240,00
QNE 01	9	93,01	1,88	174,86	3	279,03	104,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.834,24	93,01	279,03	1	R\$ 279.030,00
QNE 01	8	92,14	1,88	173,22	3	276,42	103,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.639,36	92,14	276,42	1	R\$ 276.420,00
QNE 01	7	89,75	1,88	168,73	3	269,25	100,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.104,00	89,75	269,25	1	R\$ 269.250,00
QNE 01	6	93,22	1,88	175,25	3	279,66	104,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.881,28	93,22	279,66	1	R\$ 279.660,00
QNE 01	5	89,37	1,88	168,02	3	268,11	100,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.018,88	89,37	268,11	1	R\$ 268.110,00
QNE 01	4	89,74	1,88	168,71	3	269,22	100,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.101,76	89,74	269,22	1	R\$ 269.220,00
QNE 01	3	92,47	1,88	173,84	3	277,41	103,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.713,28	92,47	277,41	1	R\$ 277.410,00
QNE 01	2	91,53	1,88	172,08	3	274,59	102,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.502,72	91,53	274,59	1	R\$ 274.590,00
QNE 01	1	88,11	1,88	165,65	3	264,33	98,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.736,64	88,11	264,33	1	R\$ 264.330,00
QNA 54	1	96,24	1,61	154,95	3	288,72	133,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.754,72	96,24	288,72	1	R\$ 288.720,00

QNA 53	1	95,98	1,61	154,53	3	287,94	133,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.682,44	95,98	287,94	1	R\$ 287.940,00
QNA 42	1	78,59	1,61	136,80	3	254,91	118,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.621,66	78,59	235,77	1	R\$ 235.770,00
QNA 42	2	79,00	1,61	137,27	3	255,78	118,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.702,28	79,00	237,00	1	R\$ 237.000,00
QNA 42	3	80,08	1,61	128,93	3	240,24	111,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.262,24	80,08	240,24	1	R\$ 240.240,00
QNA 42	4	78,32	1,61	126,10	3	234,96	108,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.772,96	78,32	234,96	1	R\$ 234.960,00
QNA 42	5	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.078,76	79,42	238,26	1	R\$ 238.260,00
QNA 42	6	79,6	1,61	128,16	3	238,80	110,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.128,80	79,60	238,80	1	R\$ 238.800,00
QNA 42	7	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.440,16	80,72	242,16	1	R\$ 242.160,00
QNA 42	8	80,42	1,61	129,48	3	241,26	111,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.356,76	80,42	241,26	1	R\$ 241.260,00
QNA 42	9	80,7	1,61	129,93	3	242,10	112,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.434,60	80,70	242,10	1	R\$ 242.100,00
QNA 42	10	82,15	1,61	132,26	3	246,45	114,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.837,70	82,15	246,45	1	R\$ 246.450,00
QNA 42	11	82,29	1,61	132,49	3	246,87	114,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.876,62	82,29	246,87	1	R\$ 246.870,00
QNA 42	12	82,42	1,61	132,70	3	247,26	114,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.912,76	82,42	247,26	1	R\$ 247.260,00
QNA 42	13	83,62	1,61	134,63	3	250,86	116,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.246,36	83,62	250,86	1	R\$ 250.860,00
QNA 42	14	84,7	1,61	136,37	3	254,10	117,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.546,60	84,70	254,10	1	R\$ 254.100,00
QNA 42	15	85,05	1,61	136,93	3	255,15	118,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.643,90	85,05	255,15	1	R\$ 255.150,00
QNA 42	16	85,26	1,61	137,27	3	255,78	118,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.702,28	85,26	255,78	1	R\$ 255.780,00
QNA 42	17	84,97	1,61	136,80	3	254,91	118,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.621,66	84,97	254,91	1	R\$ 254.910,00
QNA 41	1	85,48	1,61	137,62	3	256,44	118,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.763,44	85,48	256,44	1	R\$ 256.440,00
QNA 41	2	78,8	1,61	126,87	3	236,40	109,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.906,40	78,80	236,40	1	R\$ 236.400,00

QNA 41	3	78,11	1,61	125,76	3	234,33	108,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.714,58	78,11	234,33	1	R\$ 234.330,00
QNA 41	4	76,81	1,61	123,66	3	230,43	106,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.353,18	76,81	230,43	1	R\$ 230.430,00
QNA 41	5	77,51	1,61	124,79	3	232,53	107,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.547,78	77,51	232,53	1	R\$ 232.530,00
QNA 41	6	77,47	1,61	124,73	3	232,41	107,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.536,66	77,47	232,41	1	R\$ 232.410,00
QNA 41	7	77,43	1,61	124,66	3	232,29	107,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.525,54	77,43	232,29	1	R\$ 232.290,00
QNA 41	8	76,57	1,61	123,28	3	229,71	106,43	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.286,46	76,57	229,71	1	R\$ 229.710,00
QNA 41	9	78,62	1,61	126,58	3	235,86	109,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.856,36	78,62	235,86	1	R\$ 235.860,00
QNA 41	10	75,96	1,61	122,30	3	227,88	105,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.116,88	75,96	227,88	1	R\$ 227.880,00
QNA 41	11	78,02	1,61	125,61	3	234,06	108,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.689,56	78,02	234,06	1	R\$ 234.060,00
QNA 41	12	76,52	1,61	123,20	3	229,56	106,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.272,56	76,52	229,56	1	R\$ 229.560,00
QNA 41	13	78,5	1,61	126,39	3	235,50	109,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.823,00	78,50	235,50	1	R\$ 235.500,00
QNA 41	14	74,55	1,61	120,03	3	223,65	103,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.724,90	74,55	223,65	1	R\$ 223.650,00
QNA 41	15	77,6	1,61	124,94	3	232,80	107,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.572,80	77,60	232,80	1	R\$ 232.800,00
QNA 41	16	76,31	1,61	122,86	3	228,93	106,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.214,18	76,31	228,93	1	R\$ 228.930,00
QNA 41	17	85,79	1,61	138,12	3	257,37	119,25	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.849,62	85,79	257,37	1	R\$ 257.370,00
QNA 30	1	95,57	1,61	153,87	3	286,71	132,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.568,46	95,57	286,71	1	R\$ 286.710,00
QNA 30	2	86,62	1,61	139,46	3	259,86	120,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.080,36	86,62	259,86	1	R\$ 259.860,00
QNA 30	3	85,76	1,61	138,07	3	257,28	119,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.841,28	85,76	257,28	1	R\$ 257.280,00
QNA 30	4	86,74	1,61	139,65	3	260,22	120,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.113,72	86,74	260,22	1	R\$ 260.220,00
QNA 30	5	85,11	1,61	137,03	3	255,33	118,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.660,58	85,11	255,33	1	R\$ 255.330,00

QNA 30	6	83,56	1,61	134,53	3	250,68	116,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.229,68	83,56	250,68	1	R\$ 250.680,00
QNA 30	7	83,61	1,61	134,61	3	250,83	116,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.243,58	83,61	250,83	1	R\$ 250.830,00
QNA 30	8	86,73	1,61	139,64	3	260,19	120,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.110,94	86,73	260,19	1	R\$ 260.190,00
QNA 30	9	83,83	1,61	134,97	3	251,49	116,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.304,74	83,83	251,49	1	R\$ 251.490,00
QNA 30	10	84,6	1,61	136,21	3	253,80	117,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.518,80	84,60	253,80	1	R\$ 253.800,00
QNA 30	11	83,38	1,61	134,24	3	250,14	115,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.179,64	83,38	250,14	1	R\$ 250.140,00
QNA 30	12	83,07	1,61	133,74	3	249,21	115,47	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.093,46	83,07	249,21	1	R\$ 249.210,00
QNA 30	13	81,97	1,61	131,97	3	245,91	113,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.787,66	81,97	245,91	1	R\$ 245.910,00
QNA 30	14	81,26	1,61	130,83	3	243,78	112,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.590,28	81,26	243,78	1	R\$ 243.780,00
QNA 30	15	81,46	1,61	131,15	3	244,38	113,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.645,88	81,46	244,38	1	R\$ 244.380,00
QNA 30	16	80,73	1,61	129,98	3	242,19	112,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.442,94	80,73	242,19	1	R\$ 242.190,00
QNA 30	17	96,71	1,61	155,70	3	290,13	134,43	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.885,38	96,71	290,13	1	R\$ 290.130,00
QNA 29	1	91,63	1,61	147,52	3	274,89	127,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.473,14	91,63	274,89	1	R\$ 274.890,00
QNA 29	2	79,22	1,61	127,54	3	237,66	110,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.023,16	79,22	237,66	1	R\$ 237.660,00
QNA 29	3	84,47	1,61	136,00	3	253,41	117,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.482,66	84,47	253,41	1	R\$ 253.410,00
QNA 29	4	78,26	1,61	126,00	3	234,78	108,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.756,28	78,26	234,78	1	R\$ 234.780,00
QNA 29	5	73,02	1,61	117,56	3	219,06	101,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.299,56	73,02	219,06	1	R\$ 219.060,00
QNA 29	6	81,68	1,61	131,50	3	245,04	113,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.707,04	81,68	245,04	1	R\$ 245.040,00
QNA 29	7	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.195,52	79,84	239,52	1	R\$ 239.520,00
QNA 29	8	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.440,16	80,72	242,16	1	R\$ 242.160,00

QNA 29	9	80,4	1,61	129,44	3	241,20	111,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.351,20	80,40	241,20	1	R\$ 241.200,00
QNA 29	10	81,58	1,61	131,34	3	244,74	113,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.679,24	81,58	244,74	1	R\$ 244.740,00
QNA 29	11	81,55	1,61	131,30	3	244,65	113,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.670,90	81,55	244,65	1	R\$ 244.650,00
QNA 29	12	78,89	1,61	127,01	3	236,67	109,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.931,42	78,89	236,67	1	R\$ 236.670,00
QNA 29	13	81,73	1,61	131,59	3	245,19	113,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.720,94	81,73	245,19	1	R\$ 245.190,00
QNA 29	14	77,84	1,61	125,32	3	233,52	108,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.639,52	77,84	233,52	1	R\$ 233.520,00
QNA 29	15	78,12	1,61	125,77	3	234,36	108,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.717,36	78,12	234,36	1	R\$ 234.360,00
QNA 29	16	83,26	1,61	134,05	3	249,78	115,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.146,28	83,26	249,78	1	R\$ 249.780,00
QNA 29	17	87,19	1,61	140,38	3	261,57	121,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.238,82	87,19	261,57	1	R\$ 261.570,00
QNA 17	1	94,51	1,61	152,16	3	283,53	131,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 26.273,78	94,51	283,53	1	R\$ 283.530,00
QNA 17	2	82,92	1,61	133,50	3	248,76	115,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.051,76	82,92	248,76	1	R\$ 248.760,00
QNA 17	3	82,28	1,61	132,47	3	246,84	114,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.873,84	82,28	246,84	1	R\$ 246.840,00
QNA 17	4	82,25	1,61	132,42	3	246,75	114,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.865,50	82,25	246,75	1	R\$ 246.750,00
QNA 17	5	81,16	1,61	130,67	3	243,48	112,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.562,48	81,16	243,48	1	R\$ 243.480,00
QNA 17	6	82,03	1,61	132,07	3	246,09	114,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.804,34	82,03	246,09	1	R\$ 246.090,00
QNA 17	7	82,6	1,61	132,99	3	247,80	114,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.962,80	82,60	247,80	1	R\$ 247.800,00
QNA 17	8	81,06	1,61	130,51	3	243,18	112,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.534,68	81,06	243,18	1	R\$ 243.180,00
QNA 17	9	83,44	1,61	134,34	3	250,32	115,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.196,32	83,44	250,32	1	R\$ 250.320,00
QNA 17	10	81,75	1,61	131,62	3	245,25	113,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.726,50	81,75	245,25	1	R\$ 245.250,00
QNA 17	11	82,77	1,61	133,26	3	248,31	115,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.010,06	82,77	248,31	1	R\$ 248.310,00

QNA 17	12	82,44	1,61	132,73	3	247,32	114,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.918,32	82,44	247,32	1	R\$ 247.320,00
QNA 17	13	82,1	1,61	132,18	3	246,30	114,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.823,80	82,10	246,30	1	R\$ 246.300,00
QNA 17	14	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.520,78	81,01	243,03	1	R\$ 243.030,00
QNA 17	15	80,68	1,61	129,89	3	242,04	112,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.429,04	80,68	242,04	1	R\$ 242.040,00
QNA 17	16	84,87	1,61	136,64	3	254,61	117,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.593,86	84,87	254,61	1	R\$ 254.610,00
QNA 17	17	88,45	1,61	142,40	3	265,35	122,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.589,10	88,45	265,35	1	R\$ 265.350,00
CNB 12	Escola	299,11	0,75	224,33	2	598,22	373,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 74.777,50	299,11	598,22	1	R\$ 598.220,00
CNB 12	22	140	4	560,00	7	980,00	420,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 84.000,00	140,00	980,00	1	R\$ 980.000,00
CNB 12	20	140	2	280,00	7	980,00	700,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 140.000,00	140,00	980,00	1	R\$ 980.000,00
CNB 12	18	140	2,6	364,00	7	980,00	616,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 123.200,00	140,00	980,00	1	R\$ 980.000,00
CNB 12	16	239,59	2,8	670,85	7	1677,13	1006,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 201.255,60	239,59	1677,13	1	R\$ 1.677.130,00
CNB 12	14	159,69	2,3	367,29	7	1117,83	750,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 150.108,60	159,69	1117,83	1	R\$ 1.117.830,00
CNB 12	12	159,79	2,3	367,52	7	1118,53	751,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 150.202,60	159,79	1118,53	1	R\$ 1.118.530,00
CNB 12	10	139,9	3	419,70	7	979,30	559,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 111.920,00	139,90	979,30	1	R\$ 979.300,00
CNB 12	8	140	3	420,00	7	980,00	560,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 112.000,00	140,00	980,00	1	R\$ 980.000,00
CNB 12	6	140,1	3	420,30	7	980,70	560,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 112.080,00	140,10	980,70	1	R\$ 980.700,00
CNB 12	5	240,2	3,2	768,64	7	1681,40	912,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 182.552,00	240,20	1681,40	1	R\$ 1.681.400,00
CNB 12	4	240,3	3,2	768,96	7	1682,10	913,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 182.628,00	240,30	1682,10	1	R\$ 1.682.100,00
CNB 12	3	240,4	3,4	817,36	7	1682,80	865,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 173.088,00	240,40	1682,80	1	R\$ 1.682.800,00
CNB 12	1	140,5	7	983,50	7	983,50	0,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 0,00	140,50	983,50	1	R\$ 983.500,00

CNB 11	9	90	4	360,00	7	630,00	270,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.000,00	90,00	630,00	1	R\$ 630.000,00
CNB 11	8	92,42	2,8	258,78	7	646,94	388,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 77.632,80	92,42	646,94	1	R\$ 646.940,00
CNB 11	7	92,07	2,8	257,80	7	644,49	386,69	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 77.338,80	92,07	644,49	1	R\$ 644.490,00
CNB 11	6	88,79	4	355,16	7	621,53	266,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 53.274,00	88,79	621,53	1	R\$ 621.530,00
CNB 10	9	88,4	4	353,60	7	618,80	265,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 53.040,00	88,40	618,80	1	R\$ 618.800,00
CNB 10	8	86,32	2,8	241,70	7	604,24	362,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 72.508,80	86,32	604,24	1	R\$ 604.240,00
CNB 10	7	94,09	2,8	263,45	7	658,63	395,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 79.035,60	94,09	658,63	1	R\$ 658.630,00
CNB 10	6	90,02	4	360,08	7	630,14	270,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.012,00	90,02	630,14	1	R\$ 630.140,00
CNB 09	9	95,6	4	382,40	7	669,20	286,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 57.360,00	95,60	669,20	1	R\$ 669.200,00
CNB 09	8	99,38	2,8	278,26	7	695,66	417,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 83.479,20	99,38	695,66	1	R\$ 695.660,00
CNB 09	7	93,54	2,8	261,91	7	654,78	392,87	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 78.573,60	93,54	654,78	1	R\$ 654.780,00
CNB 09	6	95,6	4	382,40	7	669,20	286,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 57.360,00	95,60	669,20	1	R\$ 669.200,00
QNA 16	1	87,85	1,61	141,44	3	263,55	122,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.422,30	87,85	263,55	1	R\$ 263.550,00
QNA 16	2	79,31	1,61	127,69	3	237,93	110,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.048,18	79,31	237,93	1	R\$ 237.930,00
QNA 16	3	82,07	1,61	132,13	3	246,21	114,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.815,46	82,07	246,21	1	R\$ 246.210,00
QNA 16	4	79,85	1,61	128,56	3	239,55	110,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.198,30	79,85	239,55	1	R\$ 239.550,00
QNA 16	5	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.487,42	80,89	242,67	1	R\$ 242.670,00
QNA 16	6	78,48	1,61	126,35	3	235,44	109,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.817,44	78,48	235,44	1	R\$ 235.440,00
QNA 16	7	80,1	1,61	128,96	3	240,30	111,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.267,80	80,10	240,30	1	R\$ 240.300,00
QNA 16	8	79,72	1,61	128,35	3	239,16	110,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.162,16	79,72	239,16	1	R\$ 239.160,00

QNA 16	9	81,16	1,61	130,67	3	243,48	112,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.562,48	81,16	243,48	1	R\$ 243.480,00
QNA 16	10	78,26	1,61	126,00	3	234,78	108,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.756,28	78,26	234,78	1	R\$ 234.780,00
QNA 16	11	80,97	1,61	130,36	3	242,91	112,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.509,66	80,97	242,91	1	R\$ 242.910,00
QNA 16	12	78,12	1,61	125,77	3	234,36	108,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.717,36	78,12	234,36	1	R\$ 234.360,00
QNA 16	13	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.195,52	79,84	239,52	1	R\$ 239.520,00
QNA 16	14	79,13	1,61	127,40	3	237,39	109,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.998,14	79,13	237,39	1	R\$ 237.390,00
QNA 16	15	79,36	1,61	127,77	3	238,08	110,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.062,08	79,36	238,08	1	R\$ 238.080,00
QNA 16	16	78,25	1,61	125,98	3	234,75	108,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.753,50	78,25	234,75	1	R\$ 234.750,00
QNA 16	17	88,07	1,61	141,79	3	264,21	122,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.483,46	88,07	264,21	1	R\$ 264.210,00
QNA 02	1	88,54	1,61	142,55	3	265,62	123,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.614,12	88,54	265,62	1	R\$ 265.620,00
QNA 02	2	78,74	1,61	126,77	3	236,22	109,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.889,72	78,74	236,22	1	R\$ 236.220,00
QNA 02	3	78,48	1,61	126,35	3	235,44	109,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.817,44	78,48	235,44	1	R\$ 235.440,00
QNA 02	4	80,4	1,61	129,44	3	241,20	111,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.351,20	80,40	241,20	1	R\$ 241.200,00
QNA 02	5	74,84	1,61	120,49	3	224,52	104,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.805,52	74,84	224,52	1	R\$ 224.520,00
QNA 02	6	79,9	1,61	128,64	3	239,70	111,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.212,20	79,90	239,70	1	R\$ 239.700,00
QNA 02	7	77,76	1,61	125,19	3	233,28	108,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.617,28	77,76	233,28	1	R\$ 233.280,00
QNA 02	8	76,53	1,61	123,21	3	229,59	106,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.275,34	76,53	229,59	1	R\$ 229.590,00
QNA 02	9	77,26	1,61	124,39	3	231,78	107,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.478,28	77,26	231,78	1	R\$ 231.780,00
QNA 02	10	76,81	1,61	123,66	3	230,43	106,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.353,18	76,81	230,43	1	R\$ 230.430,00
QNA 02	11	74,55	1,61	120,03	3	223,65	103,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.724,90	74,55	223,65	1	R\$ 223.650,00

QNA 02	12	76,13	1,61	122,57	3	228,39	105,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.164,14	76,13	228,39	1	R\$ 228.390,00
QNA 02	13	76,89	1,61	123,79	3	230,67	106,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.375,42	76,89	230,67	1	R\$ 230.670,00
QNA 02	14	75,31	1,61	121,25	3	225,93	104,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.936,18	75,31	225,93	1	R\$ 225.930,00
QNA 02	15	73,78	1,61	118,79	3	221,34	102,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.510,84	73,78	221,34	1	R\$ 221.340,00
QNA 02	16	75,59	1,61	121,70	3	226,77	105,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.014,02	75,59	226,77	1	R\$ 226.770,00
QNA 02	17	84,55	1,61	136,13	3	253,65	117,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.504,90	84,55	253,65	1	R\$ 253.650,00
QNA 01	1	82,43	1,61	132,71	3	247,29	114,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.915,54	82,43	247,29	1	R\$ 247.290,00
QNA 01	2	75,43	1,61	121,44	3	226,29	104,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.969,54	75,43	226,29	1	R\$ 226.290,00
QNA 01	3	73,47	1,61	118,29	3	220,41	102,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.424,66	73,47	220,41	1	R\$ 220.410,00
QNA 01	4	73,98	1,61	119,11	3	221,94	102,83	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.566,44	73,98	221,94	1	R\$ 221.940,00
QNA 01	5	72,92	1,61	117,40	3	218,76	101,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.271,76	72,92	218,76	1	R\$ 218.760,00
QNA 01	6	74,69	1,61	120,25	3	224,07	103,82	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.763,82	74,69	224,07	1	R\$ 224.070,00
QNA 01	7	74,26	1,61	119,56	3	222,78	103,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.644,28	74,26	222,78	1	R\$ 222.780,00
QNA 01	8	72,58	1,61	116,85	3	217,74	100,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.177,24	72,58	217,74	1	R\$ 217.740,00
QNA 01	9	72,79	1,61	117,19	3	218,37	101,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.235,62	72,79	218,37	1	R\$ 218.370,00
QNA 01	10	72,38	1,61	116,53	3	217,14	100,61	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.121,64	72,38	217,14	1	R\$ 217.140,00
QNA 01	11	71,66	1,61	115,37	3	214,98	99,61	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.921,48	71,66	214,98	1	R\$ 214.980,00
QNA 01	12	74,03	1,61	119,19	3	222,09	102,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.580,34	74,03	222,09	1	R\$ 222.090,00
QNA 01	13	71,43	1,61	115,00	3	214,29	99,29	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.857,54	71,43	214,29	1	R\$ 214.290,00
QNA 01	14	74,12	1,61	119,33	3	222,36	103,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.605,36	74,12	222,36	1	R\$ 222.360,00

QNA 01	15	71,82	1,61	115,63	3	215,46	99,83	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.965,96	71,82	215,46	1	R\$ 215.460,00
QNA 01	16	71,42	1,61	114,99	3	214,26	99,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 19.854,76	71,42	214,26	1	R\$ 214.260,00
QNA 01	17	80,86	1,61	130,18	3	242,58	112,40	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.479,08	80,86	242,58	1	R\$ 242.580,00
CNB 8	9	95,47	4	381,88	7	668,29	286,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 57.282,00	95,47	668,29	1	R\$ 668.290,00
CNB 8	8	99,31	2,8	278,07	7	695,17	417,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 83.420,40	99,31	695,17	1	R\$ 695.170,00
CNB 8	7	93,06	2,8	260,57	7	651,42	390,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 78.170,40	93,06	651,42	1	R\$ 651.420,00
CNB 8	6	95,67	4	382,68	7	669,69	287,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 57.402,00	95,67	669,69	1	R\$ 669.690,00
CNB 7	9	89,72	4	358,88	7	628,04	269,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 53.832,00	89,72	628,04	1	R\$ 628.040,00
CNB 7	8	90,54	2,8	253,51	7	633,78	380,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 76.053,60	90,54	633,78	1	R\$ 633.780,00
CNB 7	7	95,42	2,8	267,18	7	667,94	400,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 80.152,80	95,42	667,94	1	R\$ 667.940,00
CNB 7	6	91,68	4	366,72	7	641,76	275,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 55.008,00	91,68	641,76	1	R\$ 641.760,00
CNB 6	9	95,42	4	381,68	7	667,94	286,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 57.252,00	95,42	667,94	1	R\$ 667.940,00
CNB 6	8	95,8	2,8	268,24	7	670,60	402,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 80.472,00	95,80	670,60	1	R\$ 670.600,00
CNB 6	7	94,36	2,8	264,21	7	660,52	396,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 79.262,40	94,36	660,52	1	R\$ 660.520,00
CNB 6	6	94,57	4	378,28	7	661,99	283,71	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 56.742,00	94,57	661,99	1	R\$ 661.990,00
CNB 5	9	91,16	4	364,64	7	638,12	273,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.696,00	91,16	638,12	1	R\$ 638.120,00
CNB 5	8	90,45	2,8	253,26	7	633,15	379,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 75.978,00	90,45	633,15	1	R\$ 633.150,00
CNB 5	7	88,76	2,8	248,53	7	621,32	372,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 74.558,40	88,76	621,32	1	R\$ 621.320,00
CNB 5	6	89,4	4	357,60	7	625,80	268,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 53.640,00	89,40	625,80	1	R\$ 625.800,00
CNB 4	9	94,74	4	378,96	7	663,18	284,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 56.844,00	94,74	663,18	1	R\$ 663.180,00

CNB 4	8	91,63	2,8	256,56	7	641,41	384,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 76.969,20	91,63	641,41	1	R\$ 641.410,00
CNB 4	7	91,94	2,8	257,43	7	643,58	386,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 77.229,60	91,94	643,58	1	R\$ 643.580,00
CNB 4	6	93,38	4	373,52	7	653,66	280,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 56.028,00	93,38	653,66	1	R\$ 653.660,00
CNB 3	9	92,53	4	370,12	7	647,71	277,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 55.518,00	92,53	647,71	1	R\$ 647.710,00
CNB 3	8	90,71	2,8	253,99	7	634,97	380,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 76.196,40	90,71	634,97	1	R\$ 634.970,00
CNB 3	7	92,61	2,8	259,31	7	648,27	388,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 77.792,40	92,61	648,27	1	R\$ 648.270,00
CNB 3	6	92,55	4	370,20	7	647,85	277,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 55.530,00	92,55	647,85	1	R\$ 647.850,00
CNB 2	9	90,46	4	361,84	7	633,22	271,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.276,00	90,46	633,22	1	R\$ 633.220,00
CNB 2	8	90,34	2,8	252,95	7	632,38	379,43	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 75.885,60	90,34	632,38	1	R\$ 632.380,00
CNB 2	7	87,88	2,8	246,06	7	615,16	369,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 73.819,20	87,88	615,16	1	R\$ 615.160,00
CNB 2	6	90,73	4	362,92	7	635,11	272,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.438,00	90,73	635,11	1	R\$ 635.110,00
CNB 1	9	87,63	4	350,52	7	613,41	262,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 52.578,00	87,63	613,41	1	R\$ 613.410,00
CNB 1	8	88,03	2,8	246,48	7	616,21	369,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 73.945,20	88,03	616,21	1	R\$ 616.210,00
CNB 1	7	88,17	2,8	246,88	7	617,19	370,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 74.062,80	88,17	617,19	1	R\$ 617.190,00
CNB 1	6	91,15	4	364,60	7	638,05	273,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 54.690,00	91,15	638,05	1	R\$ 638.050,00
C 08	16	93,59	6	561,54	7	655,13	93,59	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 18.718,00	93,59	655,13	1	R\$ 655.130,00
C 08	32	103,6	6	621,60	7	725,20	103,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.720,00	103,60	725,20	1	R\$ 725.200,00
C 09	16	83,71	2,5	209,28	4	334,84	125,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 25.113,00	83,71	334,84	1	R\$ 334.840,00
C 09	15	83,34	2,5	208,35	4	333,36	125,01	R\$ 1.001,00	1,20	R\$ 150.162,01	83,34	333,36	1	R\$ 333.693,36
C 09	14	83,78	2,5	209,45	4	335,12	125,67	R\$ 1.002,00	2,20	R\$ 277.026,95	83,78	335,12	1	R\$ 335.790,24

C 09	13	84,31	2,5	210,78	4	337,24	126,47	R\$ 1.003,00	3,20	R\$ 405.902,06	84,31	337,24	1	R\$ 338.251,72
C 09	12	83,1	2,5	207,75	4	332,40	124,65	R\$ 1.004,00	4,20	R\$ 525.624,12	83,10	332,40	1	R\$ 333.729,60
QSA 01	1	89,70	1,61	144,42	3	269,10	124,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.936,60	89,70	269,10	1	R\$ 269.100,00
QSA 01	2	86,18	1,61	138,75	3	258,54	119,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.958,04	86,18	258,54	1	R\$ 258.540,00
QSA 01	3	86,98	1,61	140,04	3	260,94	120,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.180,44	86,98	260,94	1	R\$ 260.940,00
QSA 01	4	86,60	1,61	139,43	3	259,80	120,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.074,80	86,60	259,80	1	R\$ 259.800,00
QSA 01	5	85,25	1,61	137,25	3	255,75	118,50	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.699,50	85,25	255,75	1	R\$ 255.750,00
QSA 01	6	87,15	1,61	140,31	3	261,45	121,14	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.227,70	87,15	261,45	1	R\$ 261.450,00
QSA 01	7	85,94	1,61	138,36	3	257,82	119,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.891,32	85,94	257,82	1	R\$ 257.820,00
QSA 01	8	86,22	1,61	138,81	3	258,66	119,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.969,16	86,22	258,66	1	R\$ 258.660,00
QSA 01	9	85,84	1,61	138,20	3	257,52	119,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.863,52	85,84	257,52	1	R\$ 257.520,00
QSA 01	10	86,00	1,61	138,46	3	258,00	119,54	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.908,00	86,00	258,00	1	R\$ 258.000,00
QSA 01	11	85,89	1,61	138,28	3	257,67	119,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.877,42	85,89	257,67	1	R\$ 257.670,00
QSA 01	12	86,14	1,61	138,69	3	258,42	119,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.946,92	86,14	258,42	1	R\$ 258.420,00
QSA 01	13	86,21	1,61	138,80	3	258,63	119,83	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.966,38	86,21	258,63	1	R\$ 258.630,00
QSA 01	14	84,87	1,61	136,64	3	254,61	117,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.593,86	84,87	254,61	1	R\$ 254.610,00
QSA 01	15	84,33	1,61	135,77	3	252,99	117,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.443,74	84,33	252,99	1	R\$ 252.990,00
QSA 01	16	84,82	1,61	136,56	3	254,46	117,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.579,96	84,82	254,46	1	R\$ 254.460,00
QSA 01	17	86,01	1,61	138,48	3	258,03	119,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.910,78	86,01	258,03	1	R\$ 258.030,00
QSA 01	18	85,17	1,61	137,12	3	255,51	118,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.677,26	85,17	255,51	1	R\$ 255.510,00

QSA 01	19	85,54	1,61	137,72	3	256,62	118,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.780,12	85,54	256,62	1	R\$ 256.620,00
QSA 01	20	86,50	1,61	139,27	3	259,50	120,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.047,00	86,50	259,50	1	R\$ 259.500,00
QSA 01	21	75,20	1,61	121,07	3	225,60	104,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.905,60	75,20	225,60	1	R\$ 225.600,00
QSA 02	1	85,53	1,61	137,70	3	256,59	118,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.777,34	85,53	256,59	1	R\$ 256.590,00
QSA 02	2	84,81	1,61	136,54	3	254,43	117,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.577,18	84,81	254,43	1	R\$ 254.430,00
QSA 02	3	86,99	1,61	140,05	3	260,97	120,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.183,22	86,99	260,97	1	R\$ 260.970,00
QSA 02	4	84,07	1,61	135,35	3	252,21	116,86	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.371,46	84,07	252,21	1	R\$ 252.210,00
QSA 02	5	85,62	1,61	137,85	3	256,86	119,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.802,36	85,62	256,86	1	R\$ 256.860,00
QSA 02	6	86,75	1,61	139,67	3	260,25	120,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.116,50	86,75	260,25	1	R\$ 260.250,00
QSA 02	7	86,01	1,61	138,48	3	258,03	119,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.910,78	86,01	258,03	1	R\$ 258.030,00
QSA 02	8	84,43	1,61	135,93	3	253,29	117,36	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.471,54	84,43	253,29	1	R\$ 253.290,00
QSA 02	9	84,01	1,61	135,26	3	252,03	116,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.354,78	84,01	252,03	1	R\$ 252.030,00
QSA 02	10	85,70	1,61	137,98	3	257,10	119,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.824,60	85,70	257,10	1	R\$ 257.100,00
QSA 02	11	84,81	1,61	136,54	3	254,43	117,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.577,18	84,81	254,43	1	R\$ 254.430,00
QSA 02	12	86,35	1,61	139,02	3	259,05	120,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.005,30	86,35	259,05	1	R\$ 259.050,00
QSA 02	13	85,05	1,61	136,93	3	255,15	118,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.643,90	85,05	255,15	1	R\$ 255.150,00
QSA 02	14	87,01	1,61	140,09	3	261,03	120,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.188,78	87,01	261,03	1	R\$ 261.030,00
QSA 02	15	84,45	1,61	135,96	3	253,35	117,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.477,10	84,45	253,35	1	R\$ 253.350,00
QSA 02	16	87,08	1,61	140,20	3	261,24	121,04	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.208,24	87,08	261,24	1	R\$ 261.240,00
QSA 02	17	85,54	1,61	137,72	3	256,62	118,90	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.780,12	85,54	256,62	1	R\$ 256.620,00

QSA 02	18	86,41	1,61	139,12	3	259,23	120,11	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.021,98	86,41	259,23	1	R\$ 259.230,00
QSA 02	19	87,05	1,61	140,15	3	261,15	121,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.199,90	87,05	261,15	1	R\$ 261.150,00
QSA 11	1	84,80	1,61	136,53	3	254,40	117,87	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.574,40	84,80	254,40	1	R\$ 254.400,00
QSA 11	2	83,69	1,61	134,74	3	251,07	116,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.265,82	83,69	251,07	1	R\$ 251.070,00
QSA 11	3	81,50	1,61	131,22	3	244,50	113,29	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.657,00	81,50	244,50	1	R\$ 244.500,00
QSA 11	4	84,74	1,61	136,43	3	254,22	117,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.557,72	84,74	254,22	1	R\$ 254.220,00
QSA 11	5	83,92	1,61	135,11	3	251,76	116,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.329,76	83,92	251,76	1	R\$ 251.760,00
QSA 11	6	83,32	1,61	134,15	3	249,96	115,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.162,96	83,32	249,96	1	R\$ 249.960,00
QSA 11	7	83,05	1,61	133,71	3	249,15	115,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.087,90	83,05	249,15	1	R\$ 249.150,00
QSA 11	8	82,45	1,61	132,74	3	247,35	114,61	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.921,10	82,45	247,35	1	R\$ 247.350,00
QSA 11	9	82,82	1,61	133,34	3	248,46	115,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.023,96	82,82	248,46	1	R\$ 248.460,00
QSA 11	10	83,52	1,61	134,47	3	250,56	116,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.218,56	83,52	250,56	1	R\$ 250.560,00
QSA 11	11	83,30	1,61	134,11	3	249,90	115,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.157,40	83,30	249,90	1	R\$ 249.900,00
QSA 11	12	81,74	1,61	131,60	3	245,22	113,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.723,72	81,74	245,22	1	R\$ 245.220,00
QSA 11	13	81,53	1,61	131,26	3	244,59	113,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.665,34	81,53	244,59	1	R\$ 244.590,00
QSA 11	14	82,50	1,61	132,83	3	247,50	114,68	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.935,00	82,50	247,50	1	R\$ 247.500,00
QSA 11	15	82,56	1,61	132,92	3	247,68	114,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.951,68	82,56	247,68	1	R\$ 247.680,00
QSA 11	16	80,63	1,61	129,81	3	241,89	112,08	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.415,14	80,63	241,89	1	R\$ 241.890,00
QSA 11	17	83,10	1,61	133,79	3	249,30	115,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.101,80	83,10	249,30	1	R\$ 249.300,00
QSA 11	18	81,64	1,61	131,44	3	244,92	113,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.695,92	81,64	244,92	1	R\$ 244.920,00

QSA 11	19	81,39	1,61	131,04	3	244,17	113,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.626,42	81,39	244,17	1	R\$ 244.170,00
QSA 11	20	80,94	1,61	130,31	3	242,82	112,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.501,32	80,94	242,82	1	R\$ 242.820,00
QSA 11	21	79,91	1,61	128,66	3	239,73	111,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.214,98	79,91	239,73	1	R\$ 239.730,00
QSA 12	1	82,36	1,61	132,60	3	247,08	114,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.896,08	82,36	247,08	1	R\$ 247.080,00
QSA 12	2	81,56	1,61	131,31	3	244,68	113,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.673,68	81,56	244,68	1	R\$ 244.680,00
QSA 12	3	79,82	1,61	128,51	3	239,46	110,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.189,96	79,82	239,46	1	R\$ 239.460,00
QSA 12	4	80,49	1,61	129,59	3	241,47	111,88	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.376,22	80,49	241,47	1	R\$ 241.470,00
QSA 12	5	84,18	1,61	135,53	3	252,54	117,01	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.402,04	84,18	252,54	1	R\$ 252.540,00
QSA 12	6	83,18	1,61	133,92	3	249,54	115,62	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.124,04	83,18	249,54	1	R\$ 249.540,00
QSA 12	7	81,44	1,61	131,12	3	244,32	113,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.640,32	81,44	244,32	1	R\$ 244.320,00
QSA 12	8	81,77	1,61	131,65	3	245,31	113,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.732,06	81,77	245,31	1	R\$ 245.310,00
QSA 12	9	81,33	1,61	130,94	3	243,99	113,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.609,74	81,33	243,99	1	R\$ 243.990,00
QSA 12	10	82,49	1,61	132,81	3	247,47	114,66	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.932,22	82,49	247,47	1	R\$ 247.470,00
QSA 12	11	81,85	1,61	131,78	3	245,55	113,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.754,30	81,85	245,55	1	R\$ 245.550,00
QSA 12	12	80,96	1,61	130,35	3	242,88	112,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.506,88	80,96	242,88	1	R\$ 242.880,00
QSA 12	13	83,65	1,61	134,68	3	250,95	116,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.254,70	83,65	250,95	1	R\$ 250.950,00
QSA 12	14	81,66	1,61	131,47	3	244,98	113,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.701,48	81,66	244,98	1	R\$ 244.980,00
QSA 12	15	82,35	1,61	132,58	3	247,05	114,47	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.893,30	82,35	247,05	1	R\$ 247.050,00
QSA 12	16	81,69	1,61	131,52	3	245,07	113,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.709,82	81,69	245,07	1	R\$ 245.070,00
QSA 12	17	81,73	1,61	131,59	3	245,19	113,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.720,94	81,73	245,19	1	R\$ 245.190,00

QSA 12	18	83,03	1,61	133,68	3	249,09	115,41	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.082,34	83,03	249,09	1	249.090,00	R\$
QSA 12	19	80,11	1,61	128,98	3	240,33	111,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.270,58	80,11	240,33	1	240.330,00	R\$
QSA 12	20	74,48	1,61	119,91	3	223,44	103,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.705,44	74,48	223,44	1	223.440,00	R\$
QSA 12	21	82,16	1,61	132,28	3	246,48	114,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.840,48	82,16	246,48	1	246.480,00	R\$
QSA 22	1	87,89	1,61	141,50	3	263,67	122,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 24.433,42	87,89	263,67	1	263.670,00	R\$
QSA 24	12	78,37	1,61	126,18	3	235,11	108,93	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.786,86	78,37	235,11	1	235.110,00	R\$
CSB 1	1	141,85	4	567,40	7	992,95	425,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 85.110,00	141,85	992,95	1	992.950,00	R\$
CSB 2	1	146,06	4	584,24	7	1022,42	438,18	R\$ 1.001,00	1,20	R\$ 526.341,82	146,06	1022,42	1	1.023.442,42	R\$
CSB 2	5	142,00	4	568,00	7	994,00	426,00	R\$ 1.002,00	2,20	R\$ 939.074,40	142,00	994,00	1	995.988,00	R\$
CSB 3	1	152,60	4	610,40	7	1068,20	457,80	R\$ 1.003,00	3,20	R\$ 1.469.354,88	152,60	1068,20	1	1.071.404,60	R\$
CSB 3	5	145,41	4	581,64	7	1017,87	436,23	R\$ 1.004,00	4,20	R\$ 1.839.494,66	145,41	1017,87	1	1.021.941,48	R\$
CSB 4	1	140,05	4	560,20	7	980,35	420,15	R\$ 1.005,00	5,20	R\$ 2.195.703,90	140,05	980,35	1	985.251,75	R\$
CSB 4	5	138,93	4	555,72	7	972,51	416,79	R\$ 1.006,00	6,20	R\$ 2.599.602,59	138,93	972,51	1	978.345,06	R\$
CSB 5	1	145,97	4	583,88	7	1021,79	437,91	R\$ 1.007,00	7,20	R\$ 3.175.022,66	145,97	1021,79	1	1.028.942,53	R\$
CSB 5	5	141,16	4	564,64	7	988,12	423,48	R\$ 1.008,00	8,20	R\$ 3.500.316,29	141,16	988,12	1	996.024,96	R\$
CSB 6	1	167,66	4	670,64	7	1173,62	502,98	R\$ 1.009,00	9,20	R\$ 4.669.062,74	167,66	1173,62	1	1.184.182,58	R\$
CSB 6	5	190,59	4	762,36	7	1334,13	571,77	R\$ 1.010,00	10,20	R\$ 5.890.374,54	190,59	1334,13	1	1.347.471,30	R\$
CSB 7	1	201,04	4	804,16	7	1407,28	603,12	R\$ 1.011,00	11,20	R\$ 6.829.248,38	201,04	1407,28	1	1.422.760,08	R\$
CSB 7	5	198,95	4	795,80	7	1392,65	596,85	R\$ 1.012,00	12,20	R\$ 7.368.948,84	198,95	1392,65	1	1.409.361,80	R\$
CSB 8	1	189,22	4	756,88	7	1324,54	567,66	R\$ 1.013,00	13,20	R\$ 7.590.522,46	189,22	1324,54	1	1.341.759,02	R\$

CSB 8	5	111,59	4	446,36	7	781,13	334,77	R\$ 1.014,00	14,20	R\$ 4.820.286,28	111,59	781,13	1	R\$ 792.065,82
CSB 9	1	182,63	4	730,52	7	1278,41	547,89	R\$ 1.015,00	15,20	R\$ 8.452.846,92	182,63	1278,41	1	R\$ 1.297.586,15
QSD 9	1	85,80	1,61	138,14	3	257,40	119,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.852,40	85,80	257,40	1	R\$ 257.400,00
QSD 9	3	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.487,42	80,89	242,67	1	R\$ 242.670,00
QSD 9	5	80,61	1,61	129,78	3	241,83	112,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.409,58	80,61	241,83	1	R\$ 241.830,00
QSD 9	7	81,66	1,61	131,47	3	244,98	113,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.701,48	81,66	244,98	1	R\$ 244.980,00
QSD 9	9	80,21	1,61	129,14	3	240,63	111,49	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.298,38	80,21	240,63	1	R\$ 240.630,00
QSD 9	11	81,45	1,61	131,13	3	244,35	113,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.643,10	81,45	244,35	1	R\$ 244.350,00
QSD 9	13	81,46	1,61	131,15	3	244,38	113,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.645,88	81,46	244,38	1	R\$ 244.380,00
QSD 9	15	81,84	1,61	131,76	3	245,52	113,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.751,52	81,84	245,52	1	R\$ 245.520,00
QSD 9	17	81,08	1,61	130,54	3	243,24	112,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.540,24	81,08	243,24	1	R\$ 243.240,00
QSD 9	19	82,16	1,61	132,28	3	246,48	114,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.840,48	82,16	246,48	1	R\$ 246.480,00
QSD 9	21	81,82	1,61	131,73	3	245,46	113,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.745,96	81,82	245,46	1	R\$ 245.460,00
QSD 9	23	80,44	1,61	129,51	3	241,32	111,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.362,32	80,44	241,32	1	R\$ 241.320,00
QSD 9	25	80,84	1,61	130,15	3	242,52	112,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.473,52	80,84	242,52	1	R\$ 242.520,00
QSD 9	27	81,65	1,61	131,46	3	244,95	113,49	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.698,70	81,65	244,95	1	R\$ 244.950,00
QSD 9	29	80,95	1,61	130,33	3	242,85	112,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.504,10	80,95	242,85	1	R\$ 242.850,00
QSD 9	31	81,71	1,61	131,55	3	245,13	113,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.715,38	81,71	245,13	1	R\$ 245.130,00
QSD 9	33	81,27	1,61	130,84	3	243,81	112,97	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.593,06	81,27	243,81	1	R\$ 243.810,00
QSD 9	35	81,04	1,61	130,47	3	243,12	112,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.529,12	81,04	243,12	1	R\$ 243.120,00

QSD 9	37	81,31	1,61	130,91	3	243,93	113,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.604,18	81,31	243,93	1	R\$ 243.930,00
QSD 9	39	81,41	1,61	131,07	3	244,23	113,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.631,98	81,41	244,23	1	R\$ 244.230,00
QSD 9	2	81,54	1,61	131,28	3	244,62	113,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.668,12	81,54	244,62	1	R\$ 244.620,00
QSD 9	4	80,82	1,61	130,12	3	242,46	112,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.467,96	80,82	242,46	1	R\$ 242.460,00
QSD 9	6	80,18	1,61	129,09	3	240,54	111,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.290,04	80,18	240,54	1	R\$ 240.540,00
QSD 9	8	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.084,32	79,44	238,32	1	R\$ 238.320,00
QSD 9	10	80,43	1,61	129,49	3	241,29	111,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.359,54	80,43	241,29	1	R\$ 241.290,00
QSD 9	12	80,01	1,61	128,82	3	240,03	111,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.242,78	80,01	240,03	1	R\$ 240.030,00
QSD 9	14	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.195,52	79,84	239,52	1	R\$ 239.520,00
QSD 9	16	79,97	1,61	128,75	3	239,91	111,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.231,66	79,97	239,91	1	R\$ 239.910,00
QSD 9	18	80,23	1,61	129,17	3	240,69	111,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.303,94	80,23	240,69	1	R\$ 240.690,00
QSD 9	20	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.134,36	79,62	238,86	1	R\$ 238.860,00
QSD 9	22	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.084,32	79,44	238,32	1	R\$ 238.320,00
QSD 9	24	80,76	1,61	130,02	3	242,28	112,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.451,28	80,76	242,28	1	R\$ 242.280,00
QSD 9	26	81,53	1,61	131,26	3	244,59	113,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.665,34	81,53	244,59	1	R\$ 244.590,00
QSD 9	28	80,32	1,61	129,32	3	240,96	111,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.328,96	80,32	240,96	1	R\$ 240.960,00
QSD 9	30	78,35	1,61	126,14	3	235,05	108,91	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.781,30	78,35	235,05	1	R\$ 235.050,00
QSD 9	32	80,67	1,61	129,88	3	242,01	112,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.426,26	80,67	242,01	1	R\$ 242.010,00
QSD 9	34	79,71	1,61	128,33	3	239,13	110,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.159,38	79,71	239,13	1	R\$ 239.130,00
QSD 9	36	78,61	1,61	126,56	3	235,83	109,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.853,58	78,61	235,83	1	R\$ 235.830,00

QSD 9	38	80,12	1,61	128,99	3	240,36	111,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.273,36	80,12	240,36	1	R\$ 240.360,00
QSD 9	40	80,85	1,61	130,17	3	242,55	112,38	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.476,30	80,85	242,55	1	R\$ 242.550,00
QSD 21	2	78,79	1,61	126,85	3	236,37	109,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.903,62	78,79	236,37	1	R\$ 236.370,00
QSD 21	4	80,03	1,61	128,85	3	240,09	111,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.248,34	80,03	240,09	1	R\$ 240.090,00
QSD 21	6	80,19	1,61	129,11	3	240,57	111,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.292,82	80,19	240,57	1	R\$ 240.570,00
QSD 21	8	80,20	1,61	129,12	3	240,60	111,48	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.295,60	80,20	240,60	1	R\$ 240.600,00
QSD 21	10	80,41	1,61	129,46	3	241,23	111,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.353,98	80,41	241,23	1	R\$ 241.230,00
QSD 21	12	78,10	1,61	125,74	3	234,30	108,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.711,80	78,10	234,30	1	R\$ 234.300,00
QSD 21	14	80,62	1,61	129,80	3	241,86	112,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.412,36	80,62	241,86	1	R\$ 241.860,00
QSD 21	16	79,37	1,61	127,79	3	238,11	110,32	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.064,86	79,37	238,11	1	R\$ 238.110,00
QSD 21	18	81,28	1,61	130,86	3	243,84	112,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.595,84	81,28	243,84	1	R\$ 243.840,00
QSD 21	20	79,99	1,61	128,78	3	239,96	111,18	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.236,39	79,99	239,96	1	R\$ 239.961,00
QSD 21	22	79,30	1,61	127,67	3	237,90	110,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.045,40	79,30	237,90	1	R\$ 237.900,00
QSD 21	24	80,27	1,61	129,23	3	240,81	111,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.315,06	80,27	240,81	1	R\$ 240.810,00
QSD 21	26	79,89	1,61	128,62	3	239,67	111,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.209,42	79,89	239,67	1	R\$ 239.670,00
QSD 21	28	79,70	1,61	128,32	3	239,10	110,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.156,60	79,70	239,10	1	R\$ 239.100,00
QSD 21	30	80,09	1,61	128,94	3	240,27	111,33	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.265,02	80,09	240,27	1	R\$ 240.270,00
QSD 21	32	80,65	1,61	129,85	3	241,95	112,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.420,70	80,65	241,95	1	R\$ 241.950,00
QSD 21	34	79,51	1,61	128,01	3	238,53	110,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.103,78	79,51	238,53	1	R\$ 238.530,00
QSD 21	36	80,11	1,61	128,98	3	240,33	111,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.270,58	80,11	240,33	1	R\$ 240.330,00

QSD 21	38	80,64	1,61	129,83	3	241,92	112,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.417,92	80,64	241,92	1	R\$ 241.920,00
QSD 21	40	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.178,84	79,78	239,34	1	R\$ 239.340,00
QSD 21	1	81,31	1,61	130,91	3	243,93	113,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.604,18	81,31	243,93	1	R\$ 243.930,00
QSD 21	3	79,84	1,61	128,54	3	239,52	110,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.195,52	79,84	239,52	1	R\$ 239.520,00
QSD 21	5	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.017,60	79,20	237,60	1	R\$ 237.600,00
QSD 21	7	80,26	1,61	129,22	3	240,78	111,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.312,28	80,26	240,78	1	R\$ 240.780,00
QSD 21	9	80,68	1,61	129,89	3	242,04	112,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.429,04	80,68	242,04	1	R\$ 242.040,00
QSD 21	11	79,83	1,61	128,53	3	239,49	110,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.192,74	79,83	239,49	1	R\$ 239.490,00
QSD 21	13	79,00	1,61	127,19	3	237,00	109,81	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.962,00	79,00	237,00	1	R\$ 237.000,00
QSD 21	15	80,47	1,61	129,56	3	241,41	111,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.370,66	80,47	241,41	1	R\$ 241.410,00
QSD 21	17	80,06	1,61	128,90	3	240,18	111,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.256,68	80,06	240,18	1	R\$ 240.180,00
QSD 21	19	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.487,42	80,89	242,67	1	R\$ 242.670,00
QSD 21	21	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.178,84	79,78	239,34	1	R\$ 239.340,00
QSD 21	23	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.017,60	79,20	237,60	1	R\$ 237.600,00
QSD 21	25	80,52	1,61	129,64	3	241,56	111,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.384,56	80,52	241,56	1	R\$ 241.560,00
QSD 21	27	79,40	1,61	127,83	3	238,20	110,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.073,20	79,40	238,20	1	R\$ 238.200,00
QSD 21	29	79,76	1,61	128,41	3	239,28	110,87	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.173,28	79,76	239,28	1	R\$ 239.280,00
QSD 21	31	81,08	1,61	130,54	3	243,24	112,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.540,24	81,08	243,24	1	R\$ 243.240,00
QSD 21	33	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.178,84	79,78	239,34	1	R\$ 239.340,00
QSD 21	35	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.440,16	80,72	242,16	1	R\$ 242.160,00

QSD 21	37	79,20	1,61	127,51	3	237,60	110,09	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.017,60	79,20	237,60	1	R\$ 237.600,00
QSD 21	39	81,03	1,61	130,46	3	243,09	112,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.526,34	81,03	243,09	1	R\$ 243.090,00
QSD 29	1	82,33	1,61	132,55	3	246,99	114,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.887,74	82,33	246,99	1	R\$ 246.990,00
QSD 29	3	82,48	1,61	132,79	3	247,44	114,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.929,44	82,48	247,44	1	R\$ 247.440,00
QSD 29	5	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.740,40	81,80	245,40	1	R\$ 245.400,00
QSD 29	7	81,14	1,61	130,64	3	243,42	112,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.556,92	81,14	243,42	1	R\$ 243.420,00
QSD 29	9	81,11	1,61	130,59	3	243,33	112,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.548,58	81,11	243,33	1	R\$ 243.330,00
QSD 29	11	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.740,40	81,80	245,40	1	R\$ 245.400,00
QSD 29	13	81,38	1,61	131,02	3	244,14	113,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.623,64	81,38	244,14	1	R\$ 244.140,00
QSD 29	15	80,89	1,61	130,23	3	242,67	112,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.487,42	80,89	242,67	1	R\$ 242.670,00
QSD 29	17	82,48	1,61	132,79	3	247,44	114,65	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.929,44	82,48	247,44	1	R\$ 247.440,00
QSD 29	19	80,46	1,61	129,54	3	241,38	111,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.367,88	80,46	241,38	1	R\$ 241.380,00
QSD 29	21	82,26	1,61	132,44	3	246,78	114,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.868,28	82,26	246,78	1	R\$ 246.780,00
QSD 29	23	81,33	1,61	130,94	3	243,99	113,05	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.609,74	81,33	243,99	1	R\$ 243.990,00
QSD 29	25	81,34	1,61	130,96	3	244,02	113,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.612,52	81,34	244,02	1	R\$ 244.020,00
QSD 29	27	81,37	1,61	131,01	3	244,11	113,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.620,86	81,37	244,11	1	R\$ 244.110,00
QSD 29	29	82,47	1,61	132,78	3	247,41	114,63	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.926,66	82,47	247,41	1	R\$ 247.410,00
QSD 29	31	81,81	1,61	131,71	3	245,43	113,72	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.743,18	81,81	245,43	1	R\$ 245.430,00
QSD 29	33	81,56	1,61	131,31	3	244,68	113,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.673,68	81,56	244,68	1	R\$ 244.680,00
QSD 29	35	81,80	1,61	131,70	3	245,40	113,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.740,40	81,80	245,40	1	R\$ 245.400,00

QSD 29	37	80,04	1,61	128,86	3	240,12	111,26	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.251,12	80,04	240,12	1	R\$ 240.120,00
QSD 29	39	81,83	1,61	131,75	3	245,49	113,74	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.748,74	81,83	245,49	1	R\$ 245.490,00
QSD 29	2	79,26	1,61	127,61	3	237,78	110,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.034,28	79,26	237,78	1	R\$ 237.780,00
QSD 29	4	79,51	1,61	128,01	3	238,53	110,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.103,78	79,51	238,53	1	R\$ 238.530,00
QSD 29	6	78,97	1,61	127,14	3	236,91	109,77	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.953,66	78,97	236,91	1	R\$ 236.910,00
QSD 29	8	80,62	1,61	129,80	3	241,86	112,06	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.412,36	80,62	241,86	1	R\$ 241.860,00
QSD 29	10	79,30	1,61	127,67	3	237,90	110,23	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.045,40	79,30	237,90	1	R\$ 237.900,00
QSD 29	12	79,03	1,61	127,24	3	237,09	109,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.970,34	79,03	237,09	1	R\$ 237.090,00
QSD 29	14	79,53	1,61	128,04	3	238,59	110,55	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.109,34	79,53	238,59	1	R\$ 238.590,00
QSD 29	16	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.134,36	79,62	238,86	1	R\$ 238.860,00
QSD 29	18	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.134,36	79,62	238,86	1	R\$ 238.860,00
QSD 29	20	79,13	1,61	127,40	3	237,39	109,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.998,14	79,13	237,39	1	R\$ 237.390,00
QSD 29	22	79,95	1,61	128,72	3	239,85	111,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.226,10	79,95	239,85	1	R\$ 239.850,00
QSD 29	24	78,94	1,61	127,09	3	236,82	109,73	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.945,32	78,94	236,82	1	R\$ 236.820,00
QSD 29	26	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.134,36	79,62	238,86	1	R\$ 238.860,00
QSD 29	28	79,79	1,61	128,46	3	239,37	110,91	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.181,62	79,79	239,37	1	R\$ 239.370,00
QSD 29	30	79,47	1,61	127,95	3	238,41	110,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.092,66	79,47	238,41	1	R\$ 238.410,00
QSD 29	32	79,47	1,61	127,95	3	238,41	110,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.092,66	79,47	238,41	1	R\$ 238.410,00
QSD 29	34	79,16	1,61	127,45	3	237,48	110,03	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.006,48	79,16	237,48	1	R\$ 237.480,00
QSD 29	36	79,78	1,61	128,45	3	239,34	110,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.178,84	79,78	239,34	1	R\$ 239.340,00

QSD 29	38	79,14	1,61	127,42	3	237,42	110,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.000,92	79,14	237,42	1	R\$ 237.420,00
QSD 29	40	79,64	1,61	128,22	3	238,92	110,70	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.139,92	79,64	238,92	1	R\$ 238.920,00
QSD 41	1	82,59	1,61	132,97	3	247,77	114,80	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.960,02	82,59	247,77	1	R\$ 247.770,00
QSD 41	3	80,65	1,61	129,85	3	241,95	112,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.420,70	80,65	241,95	1	R\$ 241.950,00
QSD 41	5	80,78	1,61	130,06	3	242,34	112,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.456,84	80,78	242,34	1	R\$ 242.340,00
QSD 41	7	81,84	1,61	131,76	3	245,52	113,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.751,52	81,84	245,52	1	R\$ 245.520,00
QSD 41	9	81,43	1,61	131,10	3	244,29	113,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.637,54	81,43	244,29	1	R\$ 244.290,00
QSD 41	11	81,37	1,61	131,01	3	244,11	113,10	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.620,86	81,37	244,11	1	R\$ 244.110,00
QSD 41	13	80,98	1,61	130,38	3	242,94	112,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.512,44	80,98	242,94	1	R\$ 242.940,00
QSD 41	15	80,99	1,61	130,39	3	242,97	112,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.515,22	80,99	242,97	1	R\$ 242.970,00
QSD 41	17	81,45	1,61	131,13	3	244,35	113,22	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.643,10	81,45	244,35	1	R\$ 244.350,00
QSD 41	19	80,73	1,61	129,98	3	242,19	112,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.442,94	80,73	242,19	1	R\$ 242.190,00
QSD 41	21	82,14	1,61	132,25	3	246,42	114,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.834,92	82,14	246,42	1	R\$ 246.420,00
QSD 41	23	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.520,78	81,01	243,03	1	R\$ 243.030,00
QSD 41	25	81,71	1,61	131,55	3	245,13	113,58	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.715,38	81,71	245,13	1	R\$ 245.130,00
QSD 41	27	79,34	1,61	127,74	3	238,02	110,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.056,52	79,34	238,02	1	R\$ 238.020,00
QSD 41	29	82,93	1,61	133,52	3	248,79	115,27	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 23.054,54	82,93	248,79	1	R\$ 248.790,00
QSD 41	31	80,55	1,61	129,69	3	241,65	111,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.392,90	80,55	241,65	1	R\$ 241.650,00
QSD 41	33	82,12	1,61	132,21	3	246,36	114,15	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.829,36	82,12	246,36	1	R\$ 246.360,00
QSD 41	35	81,01	1,61	130,43	3	243,03	112,60	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.520,78	81,01	243,03	1	R\$ 243.030,00

QSD 41	37	81,19	1,61	130,72	3	243,57	112,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.570,82	81,19	243,57	1	R\$ 243.570,00
QSD 41	39	82,73	1,61	133,20	3	248,19	114,99	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.998,94	82,73	248,19	1	R\$ 248.190,00
QSD 41	2	81,12	1,61	130,60	3	243,36	112,76	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.551,36	81,12	243,36	1	R\$ 243.360,00
QSD 41	4	79,14	1,61	127,42	3	237,42	110,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.000,92	79,14	237,42	1	R\$ 237.420,00
QSD 41	6	78,39	1,61	126,21	3	235,17	108,96	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.792,42	78,39	235,17	1	R\$ 235.170,00
QSD 41	8	79,62	1,61	128,19	3	238,86	110,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.134,36	79,62	238,86	1	R\$ 238.860,00
QSD 41	10	81,24	1,61	130,80	3	243,72	112,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.584,72	81,24	243,72	1	R\$ 243.720,00
QSD 41	12	79,15	1,61	127,43	3	237,45	110,02	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.003,70	79,15	237,45	1	R\$ 237.450,00
QSD 41	14	78,74	1,61	126,77	3	236,22	109,45	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.889,72	78,74	236,22	1	R\$ 236.220,00
QSD 41	16	80,06	1,61	128,90	3	240,18	111,28	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.256,68	80,06	240,18	1	R\$ 240.180,00
QSD 41	18	78,79	1,61	126,85	3	236,37	109,52	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.903,62	78,79	236,37	1	R\$ 236.370,00
QSD 41	20	79,70	1,61	128,32	3	239,10	110,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.156,60	79,70	239,10	1	R\$ 239.100,00
QSD 41	22	79,55	1,61	128,08	3	238,65	110,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.114,90	79,55	238,65	1	R\$ 238.650,00
QSD 41	24	80,10	1,61	128,96	3	240,30	111,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.267,80	80,10	240,30	1	R\$ 240.300,00
QSD 41	26	79,52	1,61	128,03	3	238,56	110,53	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.106,56	79,52	238,56	1	R\$ 238.560,00
QSD 41	28	78,38	1,61	126,19	3	235,14	108,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.789,64	78,38	235,14	1	R\$ 235.140,00
QSD 41	30	80,37	1,61	129,40	3	241,11	111,71	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.342,86	80,37	241,11	1	R\$ 241.110,00
QSD 41	32	78,38	1,61	126,19	3	235,14	108,95	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.789,64	78,38	235,14	1	R\$ 235.140,00
QSD 41	34	80,10	1,61	128,96	3	240,30	111,34	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.267,80	80,10	240,30	1	R\$ 240.300,00
QSD 41	36	78,96	1,61	127,13	3	236,88	109,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.950,88	78,96	236,88	1	R\$ 236.880,00

QSD 41	38	80,21	1,61	129,14	3	240,63	111,49	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.298,38	80,21	240,63	1	R\$ 240.630,00
QSD 41	40	79,97	1,61	128,75	3	239,91	111,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.231,66	79,97	239,91	1	R\$ 239.910,00
QSD 53	2	81,56	1,61	131,31	3	244,68	113,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.673,68	81,56	244,68	1	R\$ 244.680,00
QSD 53	4	80,22	1,61	129,15	3	240,66	111,51	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.301,16	80,22	240,66	1	R\$ 240.660,00
QSD 53	6	79,12	1,61	127,38	3	237,36	109,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.995,36	79,12	237,36	1	R\$ 237.360,00
QSD 53	8	80,51	1,61	129,62	3	241,53	111,91	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.381,78	80,51	241,53	1	R\$ 241.530,00
QSD 53	10	80,69	1,61	129,91	3	242,07	112,16	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.431,82	80,69	242,07	1	R\$ 242.070,00
QSD 53	12	80,70	1,61	129,93	3	242,10	112,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.434,60	80,70	242,10	1	R\$ 242.100,00
QSD 53	14	78,63	1,61	126,59	3	235,89	109,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.859,14	78,63	235,89	1	R\$ 235.890,00
QSD 53	16	81,61	1,61	131,39	3	244,83	113,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.687,58	81,61	244,83	1	R\$ 244.830,00
QSD 53	18	79,98	1,61	128,77	3	239,94	111,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.234,44	79,98	239,94	1	R\$ 239.940,00
QSD 53	20	79,80	1,61	128,48	3	239,40	110,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.184,40	79,80	239,40	1	R\$ 239.400,00
QSD 53	22	80,53	1,61	129,65	3	241,59	111,94	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.387,34	80,53	241,59	1	R\$ 241.590,00
QSD 53	24	79,98	1,61	128,77	3	239,94	111,17	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.234,44	79,98	239,94	1	R\$ 239.940,00
QSD 53	26	80,17	1,61	129,07	3	240,51	111,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.287,26	80,17	240,51	1	R\$ 240.510,00
QSD 53	28	79,94	1,61	128,70	3	239,82	111,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.223,32	79,94	239,82	1	R\$ 239.820,00
QSD 53	30	80,72	1,61	129,96	3	242,16	112,20	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.440,16	80,72	242,16	1	R\$ 242.160,00
QSD 53	32	80,91	1,61	130,27	3	242,73	112,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.492,98	80,91	242,73	1	R\$ 242.730,00
QSD 53	34	79,44	1,61	127,90	3	238,32	110,42	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.084,32	79,44	238,32	1	R\$ 238.320,00
QSD 53	36	79,99	1,61	128,78	3	239,97	111,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.237,22	79,99	239,97	1	R\$ 239.970,00

QSD 53	38	80,91	1,61	130,27	3	242,73	112,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.492,98	80,91	242,73	1	R\$ 242.730,00
QSD 53	40	80,19	1,61	129,11	3	240,57	111,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.292,82	80,19	240,57	1	R\$ 240.570,00
QSD 53	42	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.078,76	79,42	238,26	1	R\$ 238.260,00
QSD 53	44	80,12	1,61	128,99	3	240,36	111,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.273,36	80,12	240,36	1	R\$ 240.360,00
QSD 53	46	79,06	1,61	127,29	3	237,18	109,89	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.978,68	79,06	237,18	1	R\$ 237.180,00
QSD 53	48	81,96	1,61	131,96	3	245,88	113,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.784,88	81,96	245,88	1	R\$ 245.880,00
QSD 53	1	80,98	1,61	130,38	3	242,94	112,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.512,44	80,98	242,94	1	R\$ 242.940,00
QSD 53	3	80,80	1,61	130,09	3	242,40	112,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.462,40	80,80	242,40	1	R\$ 242.400,00
QSD 53	5	79,31	1,61	127,69	3	237,93	110,24	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.048,18	79,31	237,93	1	R\$ 237.930,00
QSD 53	7	79,80	1,61	128,48	3	239,40	110,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.184,40	79,80	239,40	1	R\$ 239.400,00
QSD 53	9	78,24	1,61	125,97	3	234,72	108,75	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.750,72	78,24	234,72	1	R\$ 234.720,00
QSD 53	11	79,03	1,61	127,24	3	237,09	109,85	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.970,34	79,03	237,09	1	R\$ 237.090,00
QSD 53	13	79,55	1,61	128,08	3	238,65	110,57	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.114,90	79,55	238,65	1	R\$ 238.650,00
QSD 53	15	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.078,76	79,42	238,26	1	R\$ 238.260,00
QSD 53	17	79,02	1,61	127,22	3	237,06	109,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.967,56	79,02	237,06	1	R\$ 237.060,00
QSD 53	19	79,23	1,61	127,56	3	237,69	110,13	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.025,94	79,23	237,69	1	R\$ 237.690,00
QSD 53	21	80,32	1,61	129,32	3	240,96	111,64	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.328,96	80,32	240,96	1	R\$ 240.960,00
QSD 53	23	74,91	1,61	120,61	3	224,73	104,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 20.824,98	74,91	224,73	1	R\$ 224.730,00
QSD 53	25	78,64	1,61	126,61	3	235,92	109,31	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.861,92	78,64	235,92	1	R\$ 235.920,00
QSD 53	27	79,08	1,61	127,32	3	237,24	109,92	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.984,24	79,08	237,24	1	R\$ 237.240,00

QSD 53	29	79,42	1,61	127,87	3	238,26	110,39	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.078,76	79,42	238,26	1	R\$ 238.260,00
QSD 53	31	80,17	1,61	129,07	3	240,51	111,44	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.287,26	80,17	240,51	1	R\$ 240.510,00
QSD 53	33	79,19	1,61	127,50	3	237,57	110,07	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.014,82	79,19	237,57	1	R\$ 237.570,00
QSD 53	35	77,70	1,61	125,10	3	233,10	108,00	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.600,60	77,70	233,10	1	R\$ 233.100,00
QSD 53	37	81,38	1,61	131,02	3	244,14	113,12	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.623,64	81,38	244,14	1	R\$ 244.140,00
QSD 53	39	78,63	1,61	126,59	3	235,89	109,30	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.859,14	78,63	235,89	1	R\$ 235.890,00
QSD 53	41	78,82	1,61	126,90	3	236,46	109,56	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.911,96	78,82	236,46	1	R\$ 236.460,00
QSD 53	43	79,99	1,61	128,78	3	239,97	111,19	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.237,22	79,99	239,97	1	R\$ 239.970,00
QSD 53	45	78,98	1,61	127,16	3	236,94	109,78	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 21.956,44	78,98	236,94	1	R\$ 236.940,00
QSD 53	47	80,46	1,61	129,54	3	241,38	111,84	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.367,88	80,46	241,38	1	R\$ 241.380,00
QSD 51	2	82,60	1,61	132,99	2	165,20	32,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.442,80	82,60	165,20	1	R\$ 165.200,00
QSD 51	1	77,86	1,61	125,35	2	155,72	30,37	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.073,08	77,86	155,72	1	R\$ 155.720,00
QSD 49	2	80,02	1,61	128,83	2	160,04	31,21	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.241,56	80,02	160,04	1	R\$ 160.040,00
QSD 49	1	81,51	1,61	131,23	2	163,02	31,79	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.357,78	81,51	163,02	1	R\$ 163.020,00
QSD 47	2	83,24	1,61	134,02	2	166,48	32,46	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.492,72	83,24	166,48	1	R\$ 166.480,00
QSD 47	1	81,20	1,61	130,73	2	162,40	31,67	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 6.333,60	81,20	162,40	1	R\$ 162.400,00
QSD 45	24	81,55	1,61	131,30	3	244,65	113,35	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.670,90	81,55	244,65	1	R\$ 244.650,00
QSD 26	24	82,00	1,61	132,02	3	246,00	113,98	R\$ 1.000,00	0,20	R\$ 22.796,00	82,00	246,00	1	R\$ 246.000,00
TOTAIS		65121,94		124697,35		231215,91	106518,56			R\$ 82.991.953,19	65121,937	231177,991		R\$ 231.320.843,47