



# Simpósio de Integração Acadêmica

## Inteligência Artificial: A Nova Fronteira da Ciência Brasileira

### SIA UFV Virtual 2020



## Análise da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada (OUC) na área central do município de Niterói/RJ

Grande Área: Ciências Exatas e Tecnológicas | Área Temática: Arquitetura e Urbanismo | Categoria de Trabalho: Pesquisa

Leonardo Gomes Ruffatto - Graduando em Arquitetura e Urbanismo/ UFV (leonardo.ruffatto@ufv.br)

Teresa Cristina de Almeida Faria - Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo/ UFV (teresa.faria@ufv.br)

Palavras-chave: Operação Urbana Consorciada, Solo Criado, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Região Central de Niterói

### Introdução

Este projeto analisou a aplicação da OODC na área de abrangência da OUC na área central de Niterói/RJ. A OODC, também conhecida como Solo Criado, e a OUC são instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001. Niterói localiza-se na Região Metropolitana do Estado do Rio de Janeiro (RMRJ). O último Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, contabilizou uma população de 487.562 pessoas, distribuídas nas Regiões Administrativas (RA's): Norte, Pendotiba, Leste, Oceânica e Praias da Baía, sendo esta última o recorte espacial do presente estudo. O objetivo da OUC seria revitalizar o centro, para atrair novos moradores e desenvolver o setor de serviços.

Mapa: Proposta dos investimentos da OODC na OUC.



A REDUÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO, A APLICAÇÃO DA OODC E A ESCOLHA DA ÁREA PARA RECEBER OS INVESTIMENTOS, FORMARAM UMA LACUNA ENTRE A REAL INTENÇÃO DA APLICAÇÃO E A FUNÇÃO DESSES INSTRUMENTOS.

### Resultados e Discussão

A sistematização das notícias em ordem cronológica permitiu entender o processo de aprovação dos instrumentos, bem como os desdobramentos das ações dos agente envolvidos. As questões em torno da alteração do modo de arrecadação na OUC, da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) para a OODC evidenciaram a **JOGADA POLÍTICA** associada à atuação do **MERCADO IMOBILIÁRIO**, que esteve por trás das decisões políticas e ao **IMEDIATISMO** presente nas tramitações do projeto para ser aprovado. Tais ações são mais comuns do que se parece e estão vinculadas à diversos projetos urbanos. Por isso, pretende-se aplicar a metodologia aqui utilizada, em pesquisas futuras, em cidades de porte médio de Minas Gerais. **INCONGRUÊNCIAS** acompanharam todas as etapas da aprovação da OUC e, posteriormente, a aplicação da OODC, isso se comprova pelas instabilidades ao longo desse processo.

### Conclusões

As **IRREGULARIDADES**, e as consequentes ações movidas pelo Ministério Público, as esquivas e a **FALTA DE CLAREZA DOS GESTORES** diante dos questionamentos e as alterações permitem destacar a **FALTA DE MATURIDADE DO PROJETO** para ser aprovado. Observou-se, também, a tentativa do atual governo municipal em se colocar como a entidade transformadora do centro, fazendo com que a **"IMAGEM DE SUCESSO"** do projeto fosse associada à gestão em questão. Tais ações são muito comuns na política brasileira, contribuem em processos de reeleição e de manutenção de poder. Ademais, **BRECHAS E APROVAÇÃO DE LEGISLAÇÃO CONVENIENTE** relativizaram o escopo dos instrumentos, indo de encontro ao que consta no Estatuto da Cidade e colocando em questão o **DIREITO DE ACESSO AO ESPAÇO URBANO**, contribuindo para a **ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

### Bibliografia

Acervos digitalizados do Jornal O Fluminense, por meio da Biblioteca Nacional Digital do Brasil, e do Jornal O Globo;

Site da Prefeitura Municipal de Niterói e plataforma LeisMunicipais.com.br;

LUTTERBACH, Maria Alice S.M. Um estudo sobre as estratégias do capital imobiliário e sua materialização no ambiente construído urbano: o caso do Jardim Icaraí, Niterói. Dissertação de Mestrado. Niterói: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, 2018, 199p.

GARCIA, Marcos L. Operação urbana de Niterói como reflexo de um ajuste espacial. Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal Fluminense, 2017, 146 p.

### Objetivos

Identificar e discutir os objetivos da aplicação da OODC na área da OUC, analisar a lei da OUC (Lei nº 3061/2013) e confrontá-la com o art. 33 do Estatuto da Cidade, bem como avaliar o papel dos agentes envolvidos.

### Materiais e Métodos

1. Pesquisa bibliográfica e documental referente às legislações urbanas pertinentes;
2. Pesquisa aos acervos digitalizados do jornal O Fluminense, através da plataforma da Biblioteca Nacional Digital do Brasil, e do jornal O Globo;
3. Organização dos dados e das notícias levantadas em ordem cronológica para entendimento da evolução dos processos.

### Apoio Financeiro



### Agradecimento

