

LOTE
summit

João Victor Araújo



Quem é João Victor Araújo

- Advogado há mais de 18 anos, graduado pela UFG
- Especialista em Direito Imobiliário e Urbanístico
- Fundador e ex-CEO da BrDU Urbanismo - +20 mil lotes em 15 cidades de 9 estados
- Sócio Fundador da HAUT IMOVEIS
- Sócio-diretor da PRNB Urbanismo (Goiânia e Itumbiara/GO)

Cargos Atuais

- Presidente da ADU-GO
- Vice-presidente do SECOVI-GO
- Conselheiro da AELO
- Presidente do CONCEG – Equatorial Goiás

Tema da Apresentação



- TRANSFORMAÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANA DE GOIÂNIA



- LEI COMPLEMENTAR Nº 349/22 – PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA



- INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E SEGURANÇA JURÍDICA

Art. 126 – Permuta de Área Institucional

- Fundamentação legal da permuta
- Exigência de equivalência de valor
- Procedimentos e desafios para o empreendedor
- Benefícios para o município e para o urbanismo

Art. 126 – Permuta de Área Institucional

Art. 126. Nos novos loteamentos deverá ser destinado um percentual de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área parcelável do terreno para Áreas Públicas Municipais (APMs), dos quais 7,5% (sete vírgula cinco por cento) destinar-se-ão a áreas verdes e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para equipamentos públicos comunitários.

§ 3º O percentual da área parcelável do terreno destinado a equipamentos públicos comunitários poderá, a critério do interessado, ser substituído em contrapartida, no todo ou em parte, por bens, pecúnia, obras ou serviços, desde que configurado o interesse público e atendida a demanda da região e do novo loteamento por equipamentos públicos comunitários.

§ 4º A substituição do percentual de que trata o § 3º deste artigo deverá garantir a equivalência em relação ao valor de mercado do imóvel original, antes de ser loteado, no ato da aprovação do loteamento no Município de Goiânia.

§ 5º A substituição por pecúnia do percentual de que trata o § 3º deste artigo somente será admitida se o valor recepcionado pelo Município destinar-se ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) para a implantação de empreendimento habitacional social.

Art. 248 e 249 – Compensações Urbanísticas



- ART. 248: REGRAS PARA ALTERAÇÃO DE USO



- ART. 249: DIRETRIZES PARA ZEIS, EIV E MOBILIDADE



- IMPACTOS NO PLANEJAMENTO URBANO

OOAU – Outorga Onerosa de Alteração de Uso

- O que é a OOAU?
- Situações de exigência
- Fórmula de cálculo e aplicação prática
- Exemplos em Goiânia

Art. 248. O Município, em conformidade com o art. 29 da Lei federal nº 10.257, de 2001, ou sucedânea, poderá permitir a alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira de preço público a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) consiste no direito de transformação do solo rural em urbano no Município de Goiânia, cujos proprietários tenham interesse em sua inclusão na Macrozona Construída, conforme previsto no artigo 42-B da Lei federal nº 10.257, de 2001, ou sucedânea.

§ 2º A concessão de OOAU deverá ser precedida de análise técnica pelo órgão municipal de planejamento, quanto à conveniência e oportunidade.

§ 3º A contrapartida da OOAU não isentará o beneficiário do pagamento de OODC quando existente.

Art. 249. A OOAU somente poderá ser concedida para imóveis que se encontrem demarcados no Anexo XI desta Lei Complementar e atendam os requisitos descritos nos arts. 118 e 119 desta Lei Complementar para novos loteamentos do solo, condomínio de lotes e empreendimentos edificadas.

§ 1º Os imóveis de que trata o **caput** deste artigo passarão a integrar a Macrozona Construída, mediante:

- I - pagamento em pecúnia da primeira parcela de contrapartida financeira; e
- II - ato administrativo aprovando o loteamento, condomínio de lotes ou empreendimento edificado.

§ 2º A contrapartida financeira será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: $OOAU = R\$1,62 \times \text{área} + DUAM$.

§ 3º Para fins de aplicação da fórmula de que trata o § 2º deste artigo, entende-se por área a metragem quadrada:

- I - dos imóveis particulares resultantes do loteamento do solo; ou
- II - do imóvel, excluídas as APMs transferidas ao domínio do Município, quando se tratar de:
 - a) condomínio de lotes; ou
 - b) empreendimento edificado.

§ 4º O valor de R\$1,62 de que trata o § 2º deste artigo deverá ser atualizado anualmente pelo Fator de Atualização Monetária expedido pelo órgão municipal de finanças.

§ 5º A contrapartida financeira deverá ser realizada em pecúnia, em até 5 (cinco) parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser realizada anteriormente à publicação do ato administrativo de aprovação do empreendimento a ser implantado no imóvel objeto de OOAU.

§ 6º As demais parcelas do pagamento em pecúnia deverão ser garantidas em fiança prestada por estabelecimento bancário, com renúncia ao benefício de ordem, ou caução de área de terras, mediante escritura pública.

§ 7º O valor arrecadado com a contrapartida deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§ 8º Será facultada à administração pública municipal autorizar a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) em substituição à contrapartida financeira estabelecida no § 2º deste artigo. [Incluído pela Lei Complementar nº 373, de 2022.](#)

§ 9º Para determinação da metragem quadrada de potencial construtivo transferível (TDC) em substituição à OOAU, será aplicada a seguinte fórmula: $1,62\% \times \text{área} = \text{TDC} (\text{m}^2)$. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 373, de 2022.\)](#)

§ 10. Para fins de aplicação da fórmula de que trata o § 9º deste artigo, entende-se por área a mesma definição do § 3º. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 373, de 2022.\)](#)

§ 11. O percentual 1,62% de que trata o § 9º deste artigo deverá ser atualizado anualmente pelo Fator de Atualização Monetária expedida pelo órgão municipal de finanças. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 373, de 2022.\)](#)

Considerações Finais

- Importância de estabilidade normativa
- Diálogo técnico com o poder público
- Propostas de aperfeiçoamento da regulamentação

LOTE summit

Obrigado!



HAUT
imóveis sob medida.



João Victor Araújo
Contato: 062 99152-4656
joaovsa1983@gmail.com
Instagram: @adugoias