CONCEITO:

O Estatuto da Cidade promoveu grande avanço ao reconhecer que a propriedade e direito de construir são bens autônomos e podem seguir destinos patrimoniais diversos.

O Estatuto considera que:

- Até o coeficiente mínimo, existe um dever de edificar, salvo caso especial;
- Entre o mínimo e o básico, existe uma faculdade de construir;
- Entre o básico e o máximo, existe mera possibilidade de construir.

No direito privado tradicional o direito de construir sempre acompanhou a propriedade imóvel, ou seja, caso o indivíduo possua um terreno, seria possível construir aquilo que a legislação urbanística permite.

Antes do estatuto da cidade não se pensava na possibilidade de dissociar os direitos de construir em relação à propriedade móvel. O estatuto da cidade traz essa grande inovação para o avanço da propriedade urbana, porque permite que os direitos de construir sejam objeto do patrimônio de uma pessoa ainda que eles estejam desvinculados de uma propriedade imóvel.

O estatuto da cidade traz um grande avanço para o direito da propriedade imobiliária urbana na medida em que reconhece que a propriedade e o direito de construir são bens autônomos e podem seguir destinos patrimoniais diversos.

> EXEMPLO: é possível que uma empreiteira por exemplo adquira direitos de construir em relação à uma determinada cidade, ainda que ela não tenha qualquer tipo de imóvel urbano ali. Portanto, é possível que ela tenha no seu patrimônio direitos de construir sem que tenha o imóvel de onde se retira esse direito.

1.1 Coeficiente de aproveitamento (CA)
É a divisão da área edificável pela área geral do terreno. É um parâmetro utilizado em todo o país para determinar o máximo aproveitamento do terreno em relação à área construída.

> EXEMPLO: Se tem um terreno de 1000 m2 e nesse terreno se pode edificar uma construção de 500 m2. Divide-se 500 por 1000 e chega-se ao coeficiente aproveitamento de meio.

Para o estatuto da cidade se alguém possua um patrimônio um imóvel urbano, é preciso que se edifique nesse imóvel urbano até se cumprir esse coeficiente mínimo de aproveitamento.

É possível também que a legislação estabeleça não só coeficiente mínimo, mas o coeficiente básico. Advirta-se que entre o coeficiente mínimo e o coeficiente básico, existe a faculdade de construir, ou seja, o proprietário não está obrigado a edificar.

Além do coeficiente básico é possível que alguns municípios estabeleçam coeficiente máximo. Entre o coeficiente básico e o máximo existe uma possibilidade de edificar, desde que o proprietário adquira direitos de construir adicionais.

> ATENÇÃO: É muito importante que a legislação de cada município estabeleça os perfis de aproveitamento mínimo, básico e um coeficiente aproveitamento máximo.

Além de construir, é dever do proprietário dar função social à propriedade urbana. Esse dever é inerente a todo imóvel urbano entre o coeficiente mínimo e o básico. Ademais, o proprietário pode construir adicional ao imóvel, pois há uma faculdade de construir e essa faculdade também é inerente ao imóvel.

> MUITO IMPORTANTE: a) até o coeficiente mínimo: dever de edificar/construir; B) entre o mínimo e o básico é uma faculdade, ou seja, fica a critério do proprietário; C) entre o básico e o máximo, haverá uma possibilidade de construir, desde que se adquira o direito de construir adicional.

Esses coeficientes que equivalem a área de edificável dividida pela área do terreno. são percentuais definidos pela legislação urbanística de cada município. Pode ser que num município muito pequeno, em que não haja grande pressão imobiliária, não haja definição de coeficiente máximo. O que é importante é que todos os municípios definam o coeficiente mínimo.
Além disso, não é necessário que o coeficiente de aproveitamento mínimo, básico ou máximo seja idêntico para todas as áreas da cidade. É possível que a legislação local defina coeficientes diferenciados de acordo com cada zona que forma a área urbana.

O estatuto da cidade não impõe qualquer coeficiente, ele não define os percentuais e os valores dos coeficientes, mas apenas utiliza esse conceito e, portanto, cabe a legislação do município fazer esse detalhamento por meio do seu plano diretor e por meio da sua própria lei de uso e ocupação e parcelamento do solo.

Por fim, existem 3 instrumentos previstos no estatuto da cidade que viabilizam a negociação de direitos de construir: a) outorga onerosa, prevista no art. 28 do estatuto da cidade no art. 28; b) transferência do direito de construir, prevista no art. 35 do mencionado estatuto e c) certificados de potencial construtivo, que são títulos mobiliários que equivalem a direitos adicionais de construir e que são negociados em razão de operações urbanas consorciadas.