

REGULAMENTAÇÃO DO FGTS - OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

INSTRUÇÕES NORMATIVAS 13/2016 e 33/2014



Secretaria Nacional de
Desenvolvimento Urbano

Ministério
das
Cidades



O que é Operação Urbana Consorciada?

Operação Urbana Consorciada (OUC) é uma estratégia de viabilização de projetos urbanos, em que os recursos para a realização das obras são obtidos por meio da cobrança prévia de contrapartidas dos proprietários de imóveis e/ou empreendedores (financeira ou em obras).

Basicamente é composta por:

Definição de novos parâmetros de regulação do uso e ocupação do solo (incentivos urbanísticos principalmente para investidores privados)

+

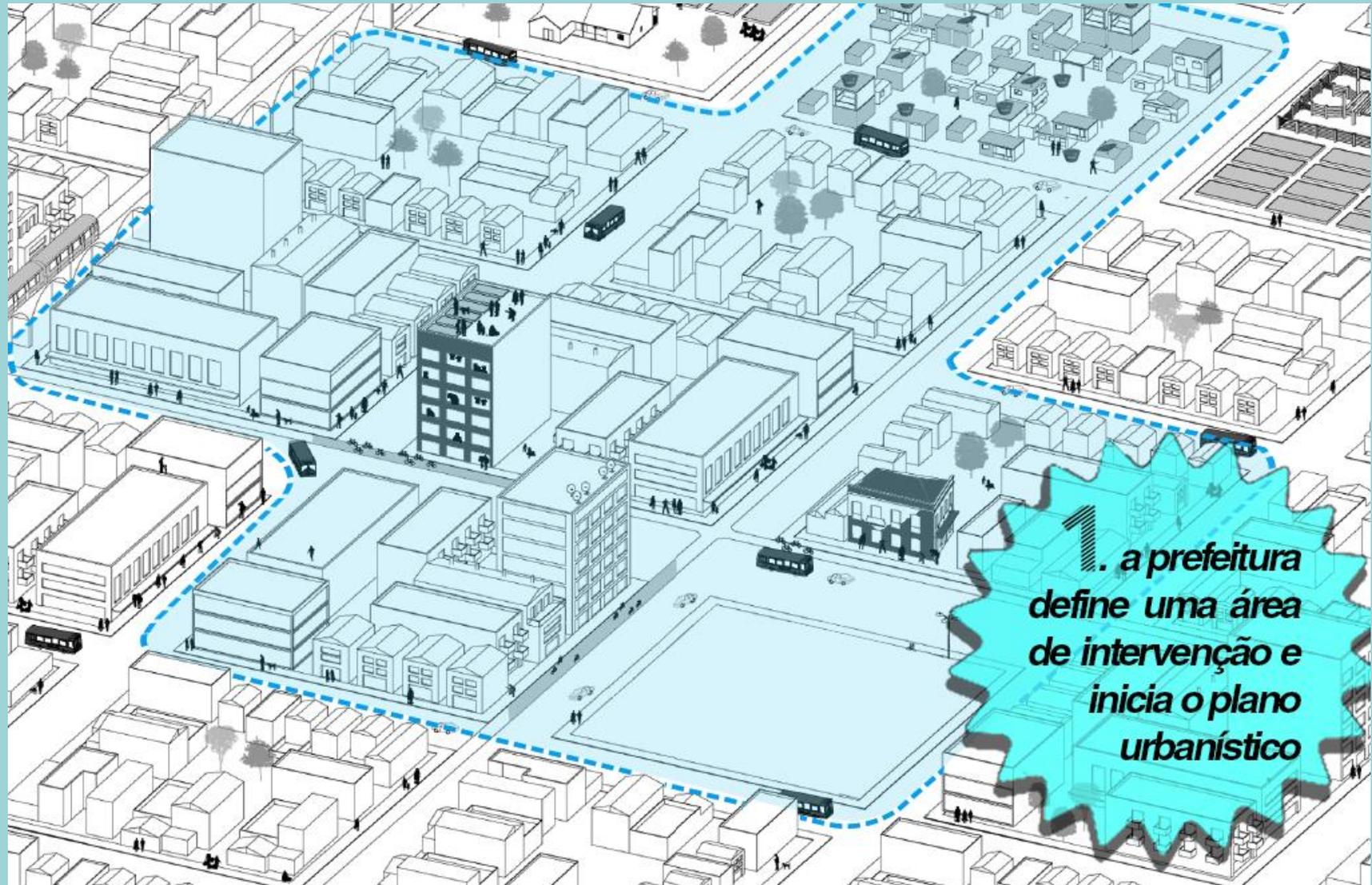
programa de obras públicas

- Recursos para executar o programa de obras públicas: contrapartidas a serem pagas pelos empreendedores que se beneficiarem dos incentivos urbanísticos previstos na lei local específica da OUC.

- Os novos parâmetros urbanísticos devem ser definidos com base na expectativa de atração de população e na infraestrutura prevista para o local após a realização das obras que irão majorar a capacidade da infraestrutura local: **POR ISSO NÃO SE TRATA DE UMA EXCESSÃO URBANÍSTICA, MAS UM PROJETO QUE PREVE A TRANSFORMAÇÃO DE UM TERRITÓRIO, INCLUINDO UMA ALTERAÇÃO DE USO POSSIVEL APÓS A AMPLIAÇÃO DA CAPACIDADE DE INFRAESTRUTURA .**

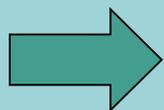
Requisitos previstos no Estatuto da Cidade para utilização da OUC:

1. Previsão do instrumento no Plano Diretor
2. Aplicação em área delimitada pelo Plano Diretor
3. Lei específica que aprova o plano da OUC, vinculado à lei, com o seguinte conteúdo mínimo:
 - Definição da área a ser atingida;
 - Finalidades da operação;
 - Programa básico de ocupação da área;
 - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - Estudo prévio de impacto de vizinhança;
 - **Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios de alteração dos parâmetros urbanísticos e/ou para regularização de imóveis;**
 - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

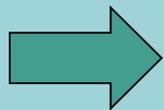


IN 33/2014 e IN 13/2016

OBJETIVO:



Definir critérios e procedimentos de participação do FGTS



Adquirir

- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs
- Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs
- Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários –CRIs

Com lastros em Operações Urbanas Consorciadas

O que motivou a publicação da IN?

Aspecto normativo:

- ✓ Resolução nº 681, de 10 de janeiro de 2012 do Conselho Curador do FGTS
- ✓ Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)

O que foi solicitado ao MCidades?

- ✓ Resolução nº 681, de 10 de janeiro de 2012 do Conselho Curador do FGTS (autoriza o Agente Operador do FGTS (CAIXA) a adquirir cotas de FIs e de FIDCs, debêntures e CRIs, que possuam lastro em operações das áreas de Habitação, de Saneamento Básico e de Infraestrutura Urbana e em Operações Urbanas Consorciadas)
- ✓ 14/08/2013: CGU (SA 201306009-001) solicita ao Secretário Executivo que apresente as instruções normativas.
- ✓ Instrução Normativa n.º 33, de 17 de dezembro de 2014: versão original
- ✓ Instrução Normativa n.º 13, de 10 de maio de 2016: modificações na instrução anterior

DEFINIÇÕES IMPORTANTES

Os projetos apresentados para o FGTS devem ter como objetivo promover:

**Transformações
urbanísticas
estruturais**

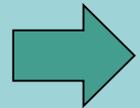
Melhorias Sociais

**Valorização
ambiental**

**População
Afetada:**

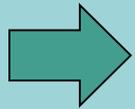
- ✓ Proprietários
- ✓ Moradores
- ✓ Trabalhadores da OUC

Enquadramento da OUC

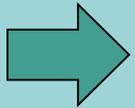


Vinculação ao conceito de OUC (Estatuto da Cidade):

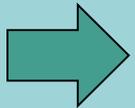
Transformações urbanísticas Melhorias sociais Valorização ambiental



Previsão no Plano Diretor e/ou em lei específica municipal

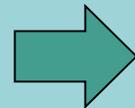


Plano de Operação Urbana Consorciada (Constante do instrumento legal que regulamenta a OUC)



As propostas devem respeitar as legislações urbanísticas:

Patrimônio Cultural Meio ambiente Acessibilidade



Após a conclusão os empreendimentos deverão apresentar

Funcionalidade Plena Garantia do benefício à população

Plano de Operação Urbana Consorciada

I - definição da área a ser atingida com descrição e demarcação em base cartográfica;

II - programa básico de ocupação da área;



**Parâmetros
Urbanísticos**

**Programa de
obras públicas**

**Cálculo de
potencial
adicional de
construção**

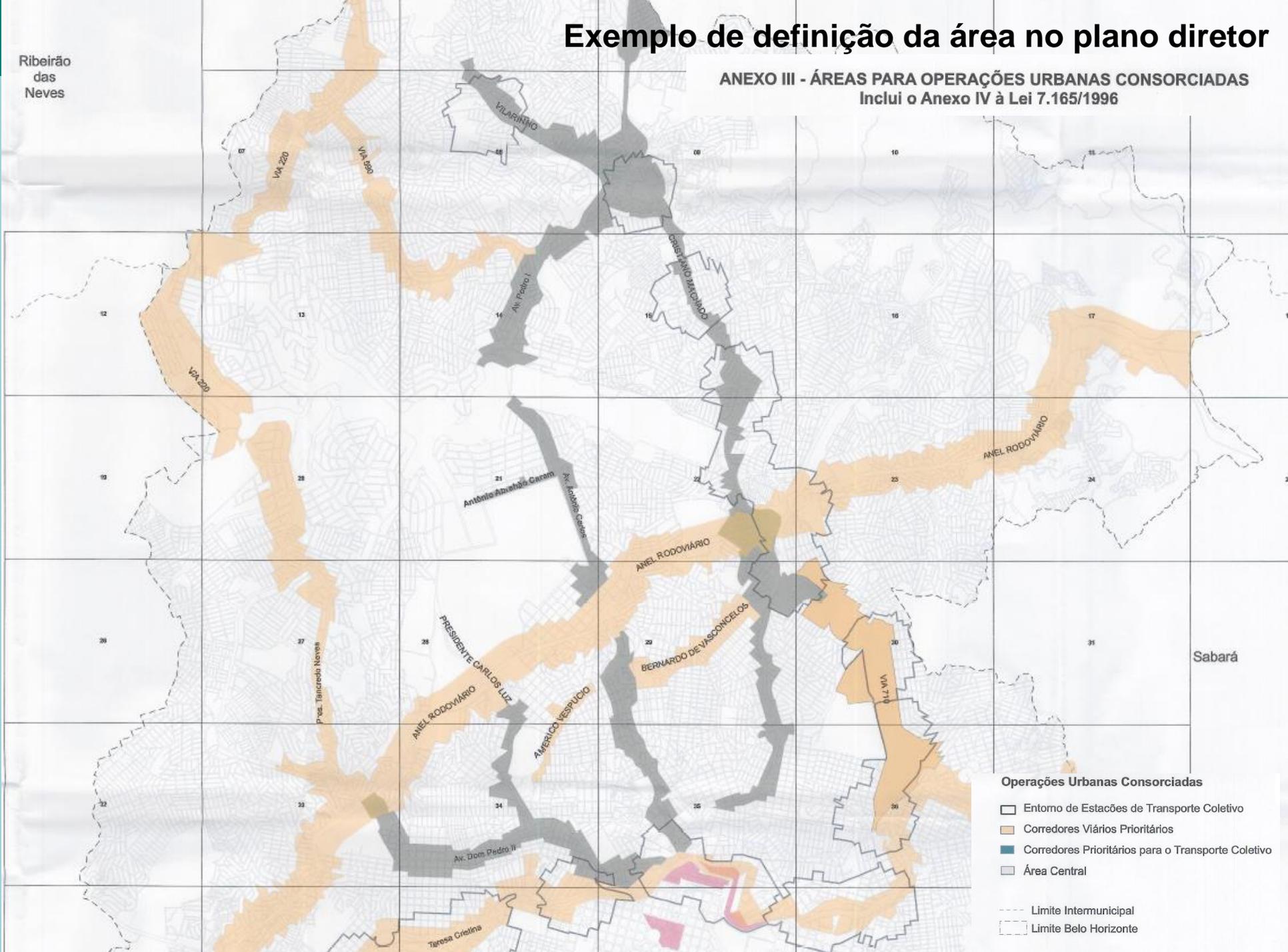
**Cronograma
físico -
financeiro**

**Comprovação
da adequação do
estoque imobiliário
calculado**

Exemplo de definição da área no plano diretor

ANEXO III - ÁREAS PARA OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
Inclui o Anexo IV à Lei 7.165/1996

Ribeirão
das
Neves



Sabará

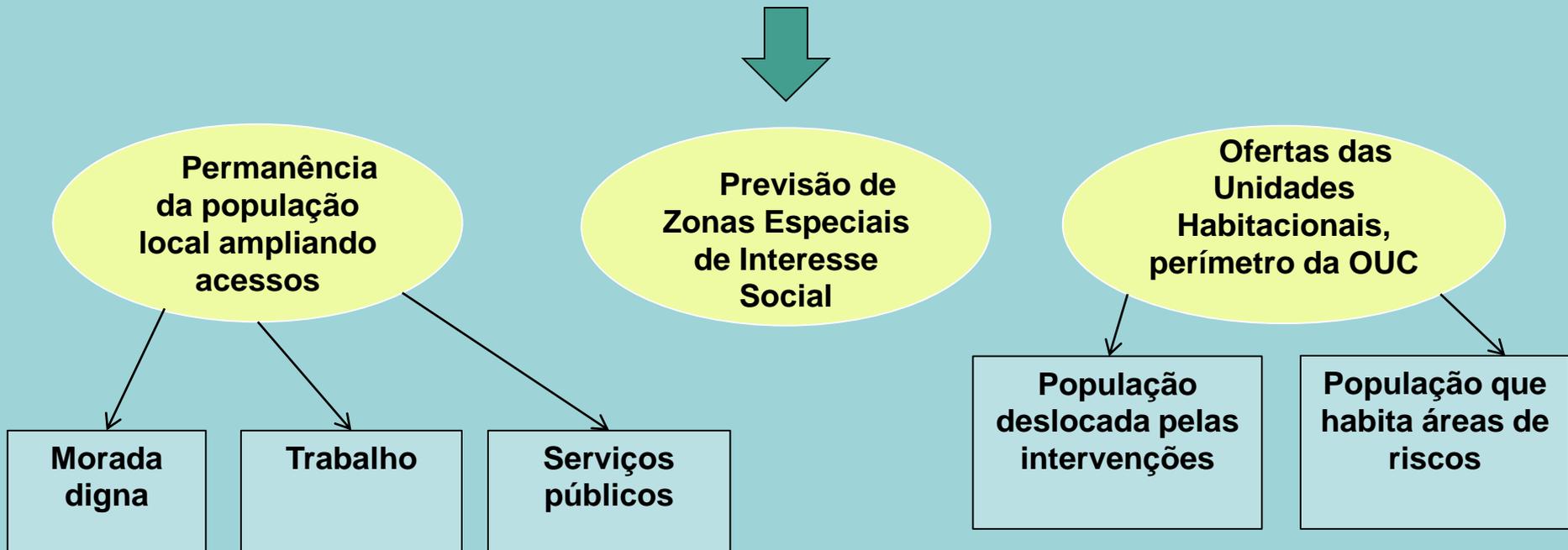
Operações Urbanas Consorciadas

- Entorno de Estações de Transporte Coletivo
- Corredores Viários Prioritários
- Corredores Prioritários para o Transporte Coletivo
- Área Central

- Limite Intermunicipal
- ... Limite Belo Horizonte

Plano de Operação Urbana Consorciada

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;



IV - finalidades da operação com objetivos, diretrizes e prazos;

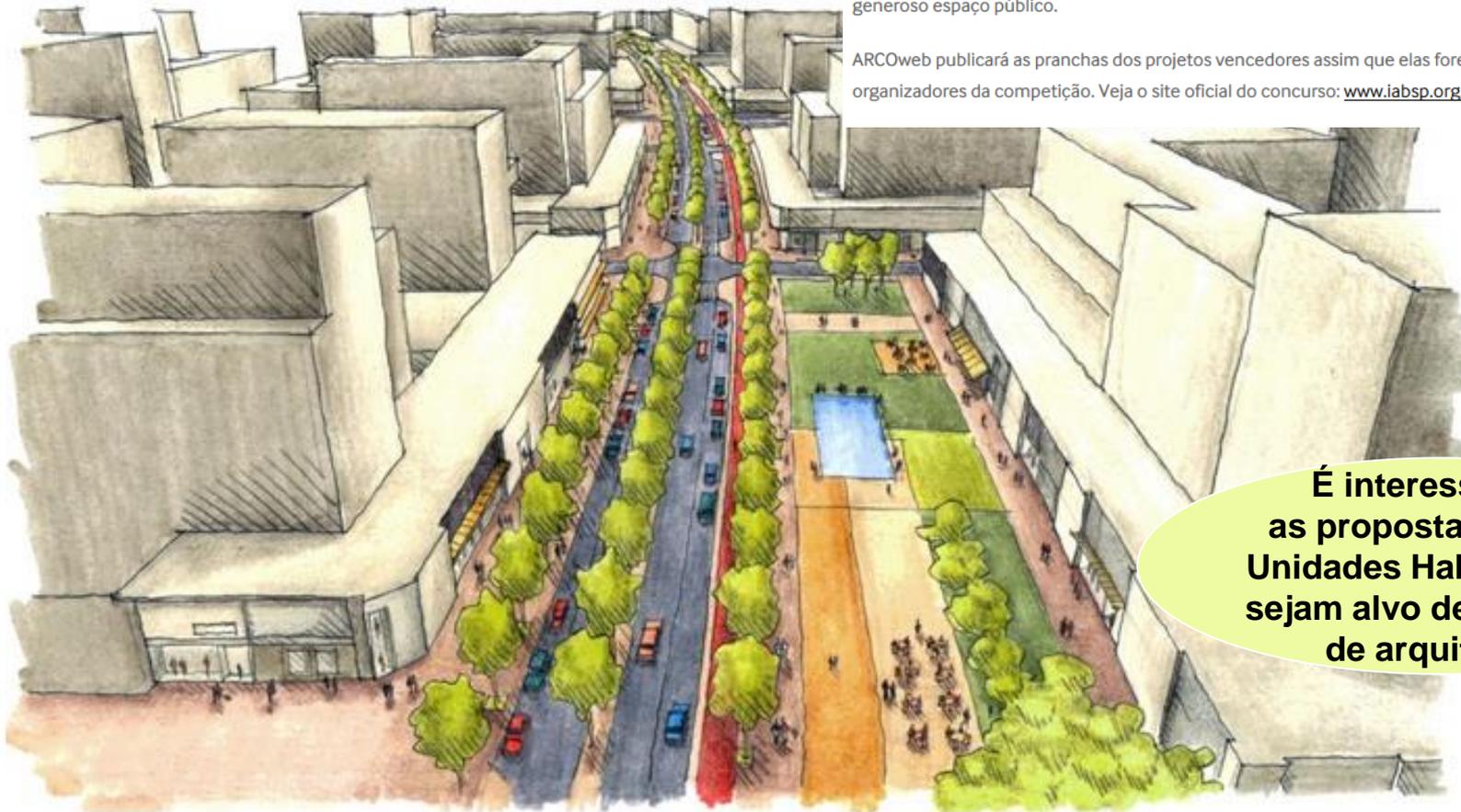
V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

Os vencedores do Concurso Operação Urbana Água Branca

A equipe liderada pelo Estúdio 41 é a vencedora do Concurso Operação Urbana Consorciada Água Branca, São Paulo. Já o time que teve Mario Figueroa como titular ficou em segundo lugar, e o grupo do Aum Arquitetos em terceiro.

A competição define o futuro de uma extensa área da zona oeste de São Paulo, e estabelece diretrizes como adensamento e verticalização da região, incluindo um plano de drenagem com parques lineares e generoso espaço público.

ARCOweb publicará as pranchas dos projetos vencedores assim que elas forem disponibilizadas pelos organizadores da competição. Veja o site oficial do concurso: www.iabsp.org.br/concursoaguabranca/



**É interessante que
as propostas para as
Unidades Habitacionais
sejam alvo de concurso
de arquitetura**

Plano de Operação Urbana Consorciada

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores;



Comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs

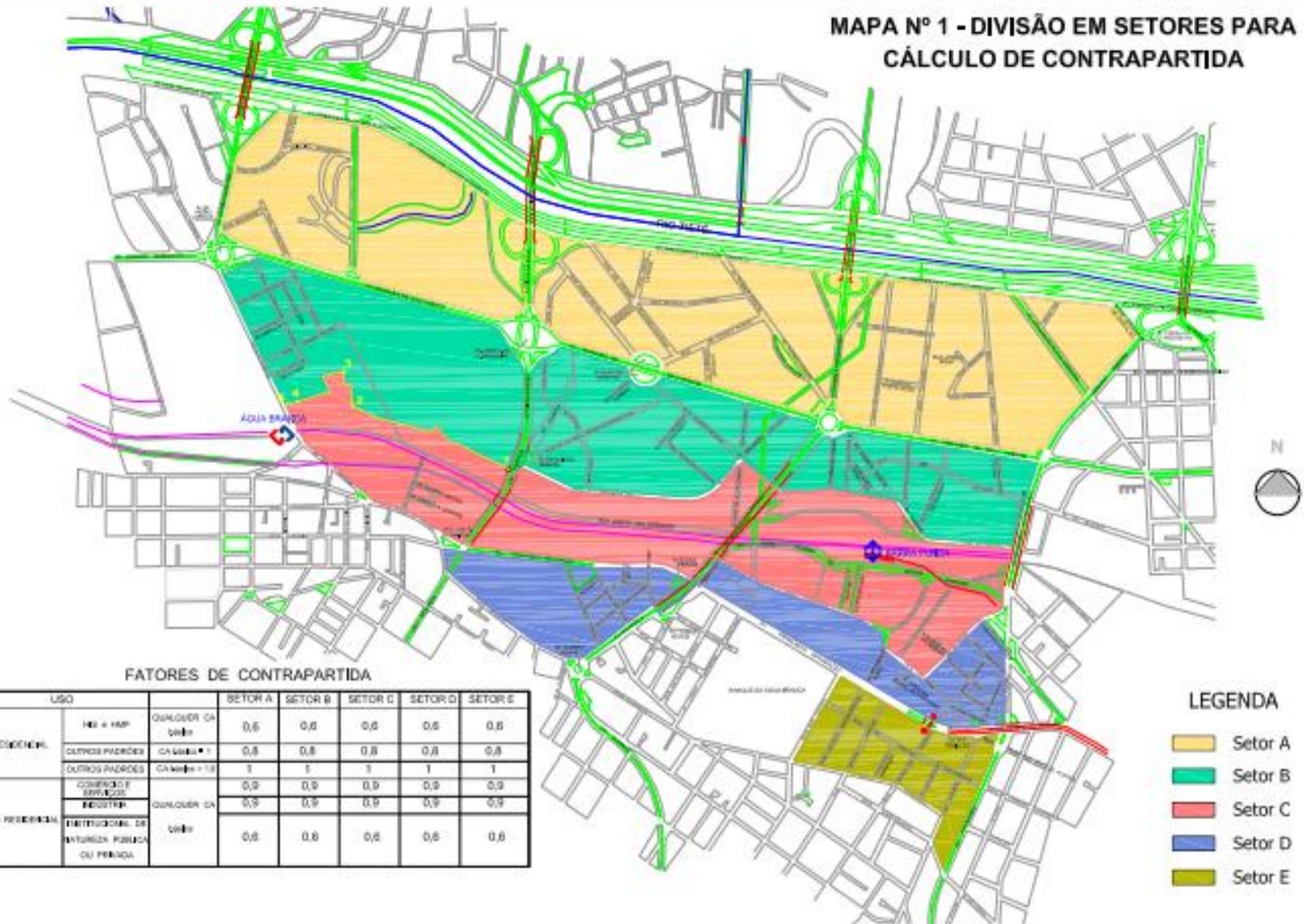
O CEPAC é um título emitido pela Administração Municipal negociável livremente, de forma direta pela própria prefeitura ou no mercado financeiro.

Cada CEPAC equivale a uma quantidade determinada de m² de construção adicional ou a uma quantidade determinada de m² de alteração de uso dentro dos limites fixados pela OUC.

A quantidade de CEPACs a ser emitida deverá ser obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial adicional de construção previsto na OUC.

O valor mínimo de cada certificado e as formas de sua conversão e equivalência (em m² de potencial adicional de construção e de m² de terreno de alteração de uso), bem como a fórmula para o cálculo das contrapartidas, deverão estar previstos na lei.

MAPA Nº 1 - DIVISÃO EM SETORES PARA CÁLCULO DE CONTRAPARTIDA



FATORES DE CONTRAPARTIDA

USO			SETOR A	SETOR B	SETOR C	SETOR D	SETOR E
RESIDENCIAL	HI-4 HAB	QUALQUER CA	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
		vidu					
	OUTROS PADRÕES	CA HABIT * 1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
		vidu					
	OUTROS PADRÕES	CA HABIT * 1,5	1	1	1	1	1
		vidu					
NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS	QUALQUER CA	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
		vidu					
	INDUSTRIAL	QUALQUER CA	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
		vidu					
	INSTITUCIONAL DE INTERESSE PÚBLICO OU PERDA	QUALQUER CA	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
		vidu					

LEGENDA

- Setor A
- Setor B
- Setor C
- Setor D
- Setor E

REV. A: CORREÇÃO DA TABELA | LMO/m/10.10.2012

PROJETO: JAIR ZANELATO / ROBERNIZE CHAKOUR

DATA: 26.06.06

SETOR:

Des.Nº

B E 0 5 1 | B 0 1 7 A

APROVAÇÃO: VLADIR BARTALINI

DATA: 25.05.06

SETOR:

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

ABRILHOS

DATA:

SETOR:

FEIC

FATOR DE REDUÇÃO PARA PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ESCALA: 1:15.000

Plano de Operação Urbana Consorciada

VII - forma de gestão e controle social da OUC (obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil);







BENEFÍCIOS

PREFEITURA

- ✓ geração de “funding” para programas de intervenções e obras.

FGTS

- ✓ perspectiva de remuneração ao FGTS, via valorização de CEPAC.

INVESTIDORES

- ✓ chancela do FGTS enquanto investimento;
- ✓ maior segurança jurídica;
- ✓ credibilidade na execução do projeto.

SOCIEDADE

- ✓ qualificação urbana;
- ✓ qualificação ambiental;
- ✓ retorno social.

DESAFIOS

**Forte dependência
do cenário
macroeconômico**

**Análise de
viabilidade/atrativi
dade**

**Estruturação
complexa**

**Conciliação da
valorização gerada
pela operação com
o atendimento da
população de
menor renda**

O FGTS como investidor:

1

FGTS comprará em leilão público CEPAC, que serão revendidos pelo Agente Operador (Caixa)



2

A Caixa revenderá os CEPAC para o setor privado, que investirá na área construindo seus empreendimentos



3

O FGTS será remunerado pelo investimento ao receber o valor investido acrescido da valorização

- Quanto mais bem sucedida for a OUC, mais os CEPAC serão valorizados.
- Vantagem para a Prefeitura: ter recursos em caixa para iniciar o programa de obras públicas / ter a chancela do FGTS para a OUC, o que dará maior credibilidade para o investidor privado.

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Capítulos 1 a 3: aspectos gerais e condições financeiras

Capítulo 4: Requisitos Básicos das Propostas (principais aspectos):

–20% das contrapartidas sejam utilizadas em habitação de interesse social dentro da área da OUC

–O percentual de 20% para HIS abrange produção, requalificação e melhoria de unidades habitacionais, urbanização, regularização e integração de assentamentos precários, locação social e instalação de equipamentos

–Dos 20% a serem obrigatoriamente investidos em HIS, até um quarto (equivalente a 5% do total arrecadado em contrapartidas) deve ser investido em equipamentos comunitários em empreendimentos habitacionais e equipamentos públicos destinados prioritariamente a população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Capítulo 4: Dos Requisitos Básicos das Propostas (principais aspectos – cont.):

- As propostas devem **respeitar o disposto no Plano Diretor municipal**, nas legislações urbanísticas, de patrimônio cultural, de meio ambiente, de acessibilidade, entre outras.
- Os empreendimentos propostos para a OUC, deverão apresentar **plena funcionalidade após sua conclusão e garantir o imediato benefício à população**.
- Deverá ser **comprovada a viabilidade econômico-financeira para a OUC como um todo**.

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Capítulo 5: Das Condições de Enquadramento e da Qualificação Técnica da Operação Urbana Consorciada

- Vinculação ao conceito de OUC (Estatuto da Cidade) – promoção de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental
- Necessidade de previsão legal de Operação Urbana Consorciada no Plano Diretor Municipal e em lei específica na forma do artigo 32 do Estatuto da Cidade e de Plano de OUC com os itens mínimos do EC
- Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC
- Forma de gestão e controle social da OUC
- Plano de gestão dos empreendimentos apoiados

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Capítulo 6 - Das Modalidades

No caso do FGTS, o recurso advindo da venda de CEPAC pode ser investido nas seguintes modalidades:

- **Habitação**
- **Saneamento básico**
- **Infraestrutura urbana**

A modalidade Habitação é obrigatória. As demais são facultativas.

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016 Habitação

- Destina-se à produção de unidades habitacionais, à reabilitação de imóveis urbanos e à urbanização de assentamentos precários, destinadas à população de baixa renda
- Inclui equipamentos comunitários, uso misto e imóveis para locação social (exceto bolsa aluguel) :Detalhamento da locação social, incluindo custos para administração condominial e do programa
- Introdução do conceito de melhoria habitacional (inciso IV) de modo a contemplar diversas possibilidades de intervenção que são úteis em projetos urbanos
- Possibilidade de inclusão nos empreendimentos de instalação de equipamentos públicos – e não apenas comunitários
- Possibilidade de uso comercial também em empreendimentos com edificações unifamiliares, limitado a 10% (dez por cento) da área construída total, de modo a agregar dinâmica econômica para evitar o isolamento urbanístico do empreendimento habitacional

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Saneamento

Destina-se à realização de obras e serviços de Saneamento Básico, incluindo abastecimento de água; esgotamento sanitário; coleta e manejo de resíduos sólidos e drenagem de águas pluviais, de acordo com a Instrução Normativa nº 11/2012 e com as Leis nº 11.445/2007 e nº 12.305/2010, quando for o caso.

Infraestrutura

Destina-se à realização de obras e serviços para implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de sistemas de transporte e mobilidade urbana, implementação de obras de adaptação de vias e espaços públicos urbanos à acessibilidade universal, bem como implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de infraestrutura urbana.

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Habitação, saneamento e infraestrutura

Composição de custos:

- Levantamentos e/ou estudos
- Projetos
- Serviços preliminares
- Imóveis
- Indenização de benfeitorias
- Obras
- Trabalho social
- Comunicação

Saneamento e infraestrutura

- Soluções habitacionais alternativas dentro do perímetro da OUC para as famílias de baixa renda envolvidas em processos de remoção e/ou reassentamento

Instruções Normativas n.º 33/2014 e n.º 13/2016

Capítulo 7 – Acompanhamento

- Agente Operador enviará relatórios semestrais com dados básicos sobre:
- Relação das propostas enviadas, por modalidade
- Justificativa das propostas selecionadas com critérios de admissão e eliminação
- Relação das propostas não enquadradas, por modalidade
- Relação das propostas contratadas, contendo os dados sobre os empreendimentos (com maior detalhamento no 1º relatório enviado)

Capítulo 9 – Disposições finais

- IN 13/2016: aplicação às OUC interfederativas (novo item 9.4)
- IN 13/2016: aplicabilidade das regras sobre medidas compensatórias para remoções da Portaria MCIDADES n.º 317/2013

OBRIGADA!