



**Operação Urbana Consorciada
Conceito / Estatuto da Cidade**

Camila Maleronka

Recife, 15 de setembro de 2017.

**OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO EM
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

CONCEITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- Projeto urbano ou flexibilização de normas?
- Instrumento de financiamento?

EC/ 2001

Considera-se operação urbana **consorciada** o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a **participação** dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o **objetivo** de alcançar em uma área **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental** (Lei nº 10.257/2001, art. 32, § 1º).

CONCEITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A noção fundamental de uma OUC é a articulação de intervenções e medidas, isto é, **o planejamento combinado de obras e regulação urbanística**, no sentido de viabilizar a implementação de um **projeto urbano**.

A OUC depende da efetivação de **parcerias** entre os vários agentes envolvidos, o que inclui não apenas a forma de financiamento, mas também e principalmente **a mediação de interesses** de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, tanto na etapa de **planejamento**, quanto durante a **gestão** da Operação.

FUNDAMENTOS E ANTECEDENTES

Na origem, duas ideias distintas: solo criado e operação urbana

REFERÊNCIAS

ZAC (Zone d'Amenagement Concerté): instrumento francês idealizado no final dos anos 1960 para intervenção em trechos do território no qual o poder público assume papel propositivo, inclusive agindo como desenvolvedor imobiliário.

“empreendimentos de natureza imobiliária por meio dos quais o poder público assume a iniciativa do processo de produção do espaço urbano e participa da valorização imobiliária que ajuda a provocar, visando a objetivos sociais e ao aumento de oportunidades para atuação da iniciativa privada (COSTA, 1976).”

OPERAÇÃO URBANA

projetos urbanos complexos
(proposição urbanística)

Exceção estratégica

Parceria

Intervenção em trechos
urbanos determinados

Participação privada no
financiamento de
intervenções urbanas

FUNDAMENTOS E ANTECEDENTES

Na origem, duas ideias distintas: solo criado e operação urbana

SOLO CRIADO

base para a política fundiária
(regulamentação urbanística)

Limitação do zoneamento

Distinção entre direito de
propriedade e direito de
construir (CA único)

CA único em todo o
território urbano

TDC e equivalência entre
áreas públicas e privadas



OPERAÇÃO URBANA

projetos urbanos complexos
(proposição urbanística)

Exceção estratégica

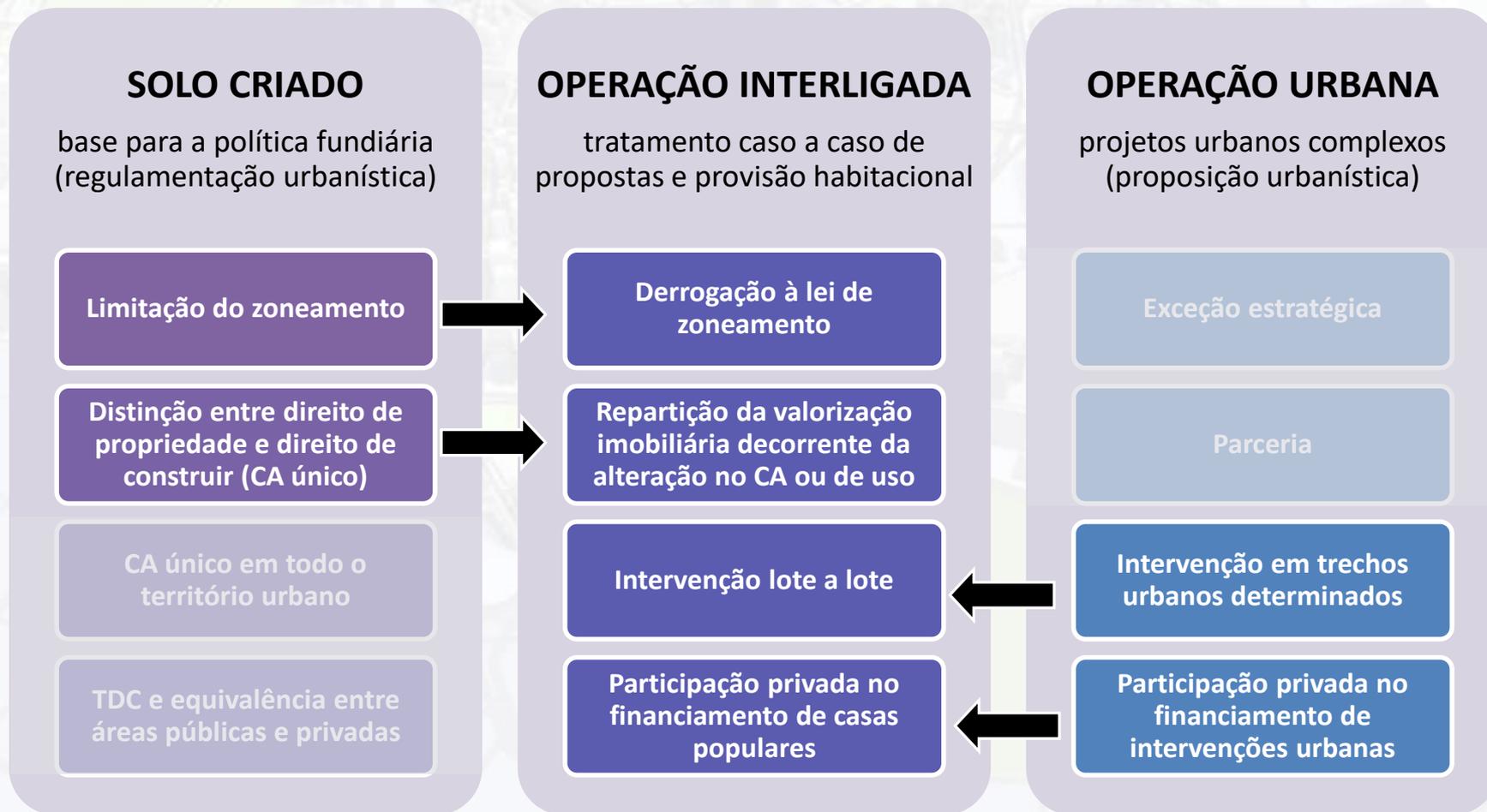
Parceria

Intervenção em trechos
urbanos determinados

Participação privada no
financiamento de
intervenções urbanas

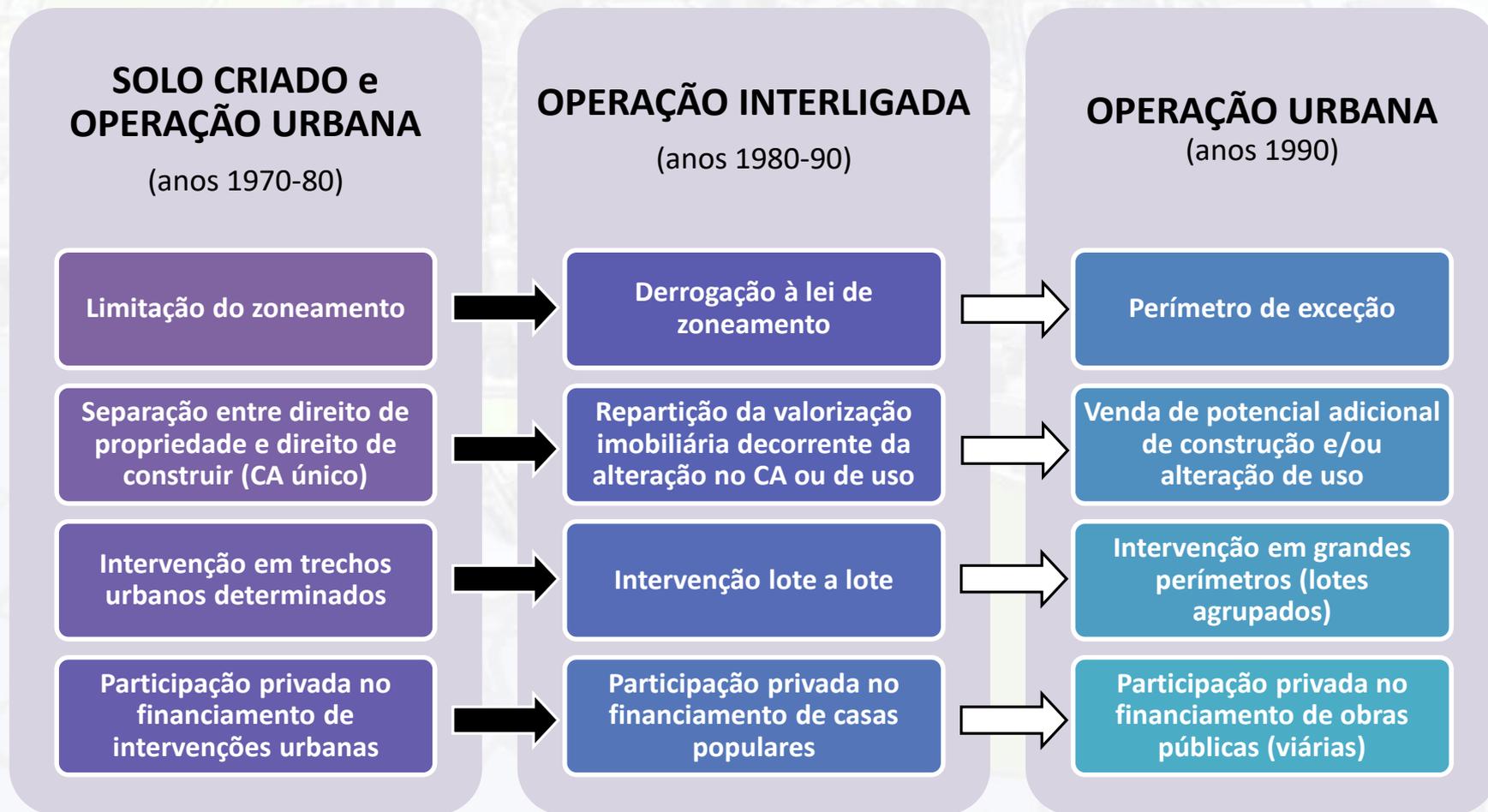
FUNDAMENTOS E ANTECEDENTES

Operação Interligada: A fusão de dois conceitos



FUNDAMENTOS E ANTECEDENTES

Operações urbanas em São Paulo, a consolidação de um instrumento contraditório



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NO ESTATUTO DA CIDADE (2001)

- Referência para redação são as leis paulistanas (notadamente a da Operação Urbana Faria Lima, de 1995)
 - + objetivo de “transformações urbanísticas estruturais”
 - + adjetivo “sociais” para as melhorias almejadas pela operação
 - CEPAC → base para a regulamentação pela CVM
- “Consorticiada”
- entre outras medidas...

Art. 32 § 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorticiadas,

entre outras medidas:

I – a modificação de índices (...)

II – a regularização de construções (...)

III - a concessão de incentivos (...)

(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

MARCOS LEGAIS

- Estatuto da Cidade
 - “Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas” (art. 32).
As disposições do Plano Diretor devem ser a base para a proposição de uma Operação Urbana Consorciada.
 - Conteúdo mínimo do plano da OUC, que integra a lei específica (art. 33)
- Instrução CVM 401
 - Regras e procedimentos para utilização do CEPAC
- Instrução normativa nº 33 do Ministério das Cidades
 - Acesso aos recursos do FGTS

POR QUE FAZER UMA OUC?

- Porque a regulamentação geral de uso e ocupação do solo não resulta no processo de transformação delineado pelo Plano Diretor
- Exemplos
 - Regiões que estão passando por um processo de esvaziamento
 - Áreas identificadas para mudança de uso e alocação de novas funções.
- Casos em que as ações individuais, de transformação lote a lote não levarão aos resultados planejados
- OUC: ação externa, cujas regras específicas conduzam aos resultados almejados

POR QUE FAZER UMA OUC?

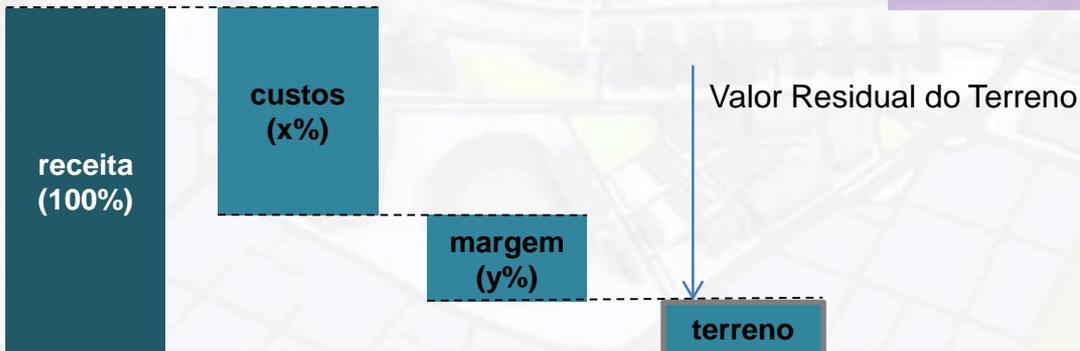
[financiamento]

Valor Residual do Terreno (Vt)

$$Vt = \text{Receita} - \text{Custos} - \text{Margem}$$

ou seja...

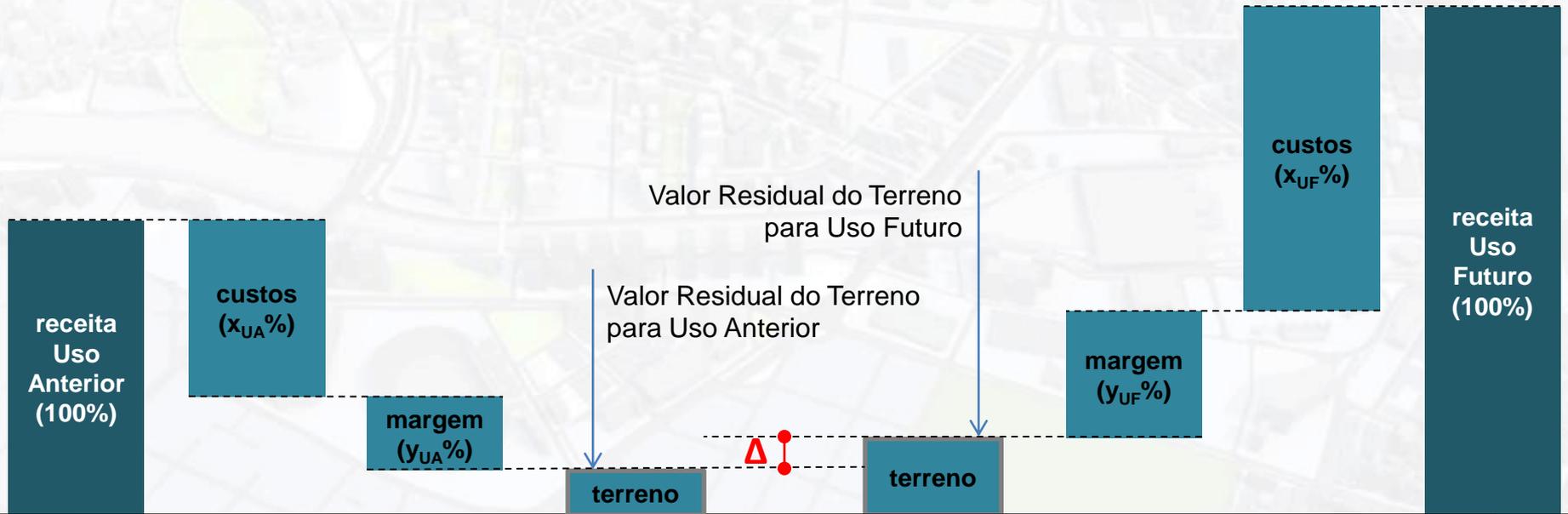
Valor do terreno é consequência do *[maior e melhor]* uso em uma determinada localização.



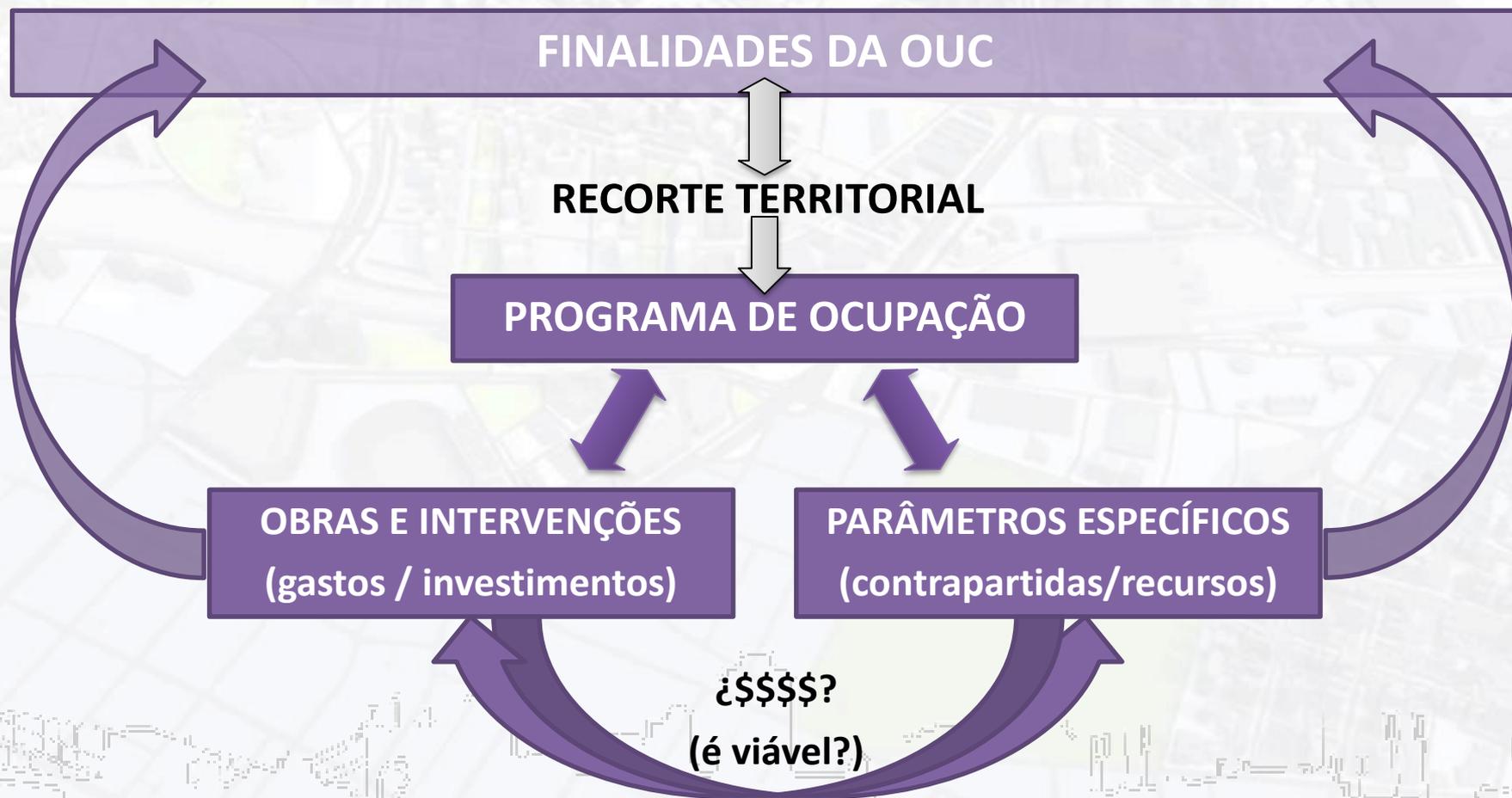
POR QUE FAZER UMA OUC?

[financiamento]

Δ = FONTE DE FINANCIAMENTO



DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO



CONTEÚDO MÍNIMO DA LEI (PLANO DA OUC)

Art. 33 Da lei específica que aprovar a OUC constará o **plano** de OUC, contendo, **no mínimo**:

- 1. Definição da área a ser atingida**
Perímetro descontínuo, perímetro expandido, perímetro de influência direta / indireta...
- 2. Programa básico de ocupação da área**
Obras e intervenções + parâmetros urbanísticos
- 3. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação**
Diagnóstico / identificação – diretrizes IN33 MCidades
- 4. Finalidades da operação**
Aderência ao Plano Diretor
- 5. Estudo prévio de impacto de vizinhança**
EIV: artigos 37-38 do Estatuto da Cidade
EIA (> 1MM m² ou regra específica)
- 6. Contrapartidas exigidas**
Obras, \$\$, CEPAC...
- 7. Forma de controle da operação**
Obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil: grupo de gestão, conselho, funções consultivas ou deliberativas...
- 8. Incentivos**
Redução de impactos ambientais (inclusão no Estatuto da Cidade em 2013)
- 9. Regime de transição para a LPUOS (fim da OUC)**



Obrigada.

c.maleronka@gmail.com