

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Instrução Normativa 33/2014 do Ministério das Cidades

MARCUS VINÍCIUS REGO

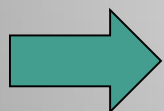
Diretor de Gestão de Risco e Reabilitação Urbana

reab@cidades.gov.br

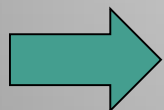


IN 33/2014

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 de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Com lastros em Operações Urbanas Consorciadas

O que motivou a publicação da IN?

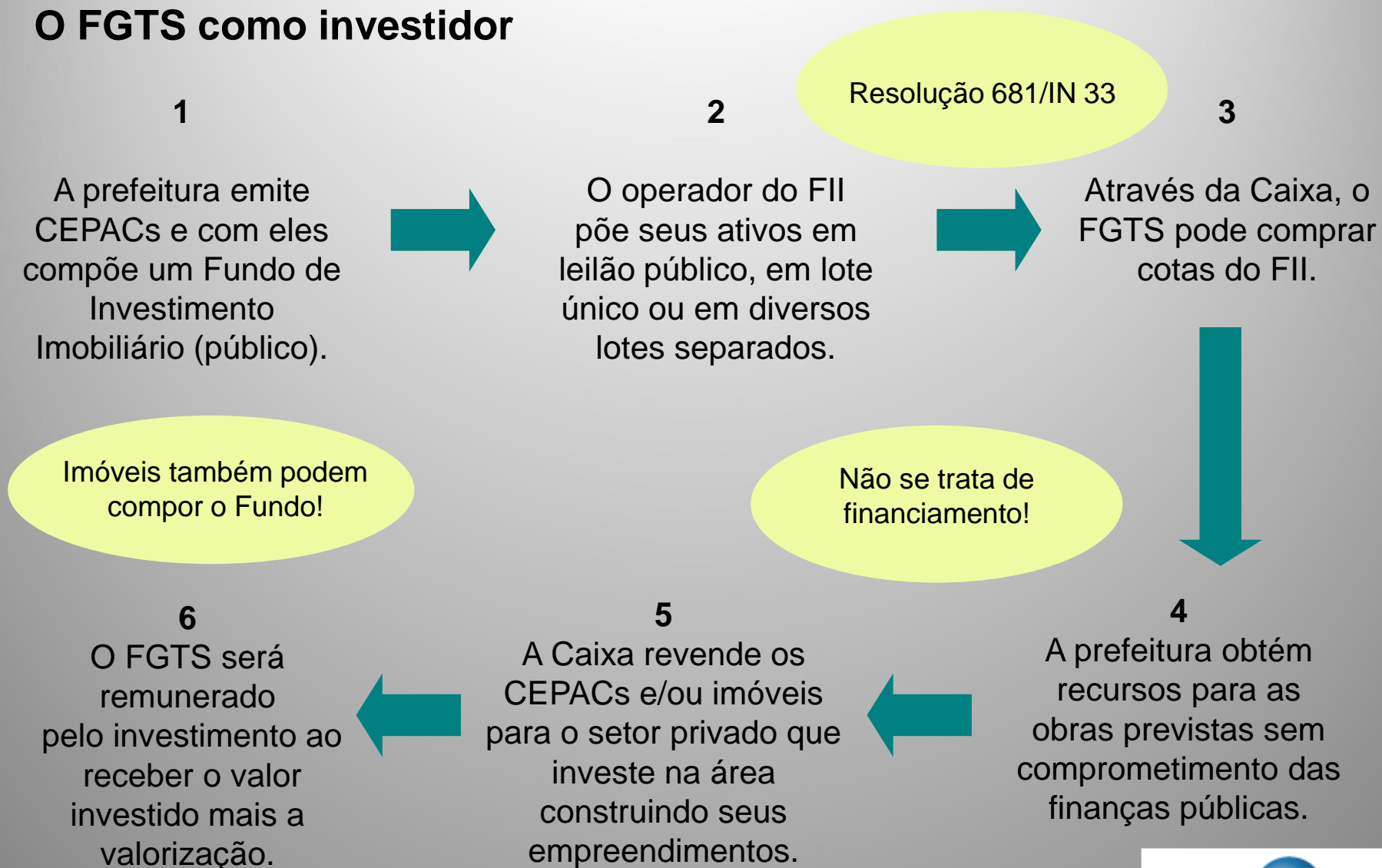
Aspecto normativo:

- ✓ 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)

Cenário Atual:

- ✓ Requalificação e reabilitação de espaços urbanos
- ✓ Insuficiência de recursos públicos
- ✓ Realização de obras pontuais
- ✓ Melhor distribuição da valorização imobiliária de intervenções urbanas

O FGTS como investidor



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/atratividade

Estruturação complexa

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

DEFINIÇÕES IMPORTANTES

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

**Transformações
urbanísticas
estruturais**

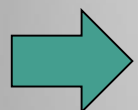
Melhorias Sociais

**Valorização
ambiental**

**População
Afetada:**

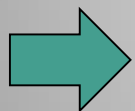
- ✓ Proprietários
- ✓ Moradores
- ✓ Trabalhadores da OUC

Enquadramento da OUC

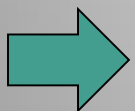


Vinculação ao conceito de OUC (Estatuto da Cidade):

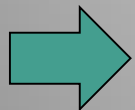
Transformações urbanísticas Melhorias sociais Valorização ambiental



Previsão no Plano Diretor e/ou em lei específica municipal

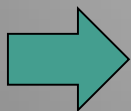


Plano de Operação Urbana Consorciada (**Constante do instrumento legal que regulamenta a OUC**)



As propostas devem respeitar as legislações urbanísticas:

Patrimônio Cultural Meio ambiente Acessibilidade



Após a conclusão os empreendimentos deverão apresentar

Funcionalidade 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**

Plano de Operação Urbana Consorciada

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



permanência da
população local
ampliando acessos

Morada
digna

Trabalho

Serviços
públicos

previsão de
Zonas Especiais de
Interesse Social

ofertas das
Unidades
Habitacionais,
perímetro da OUC

População
deslocada
pelas
intervenções

População
que habita
áreas de
riscos

Plano de Operação Urbana Consorciada

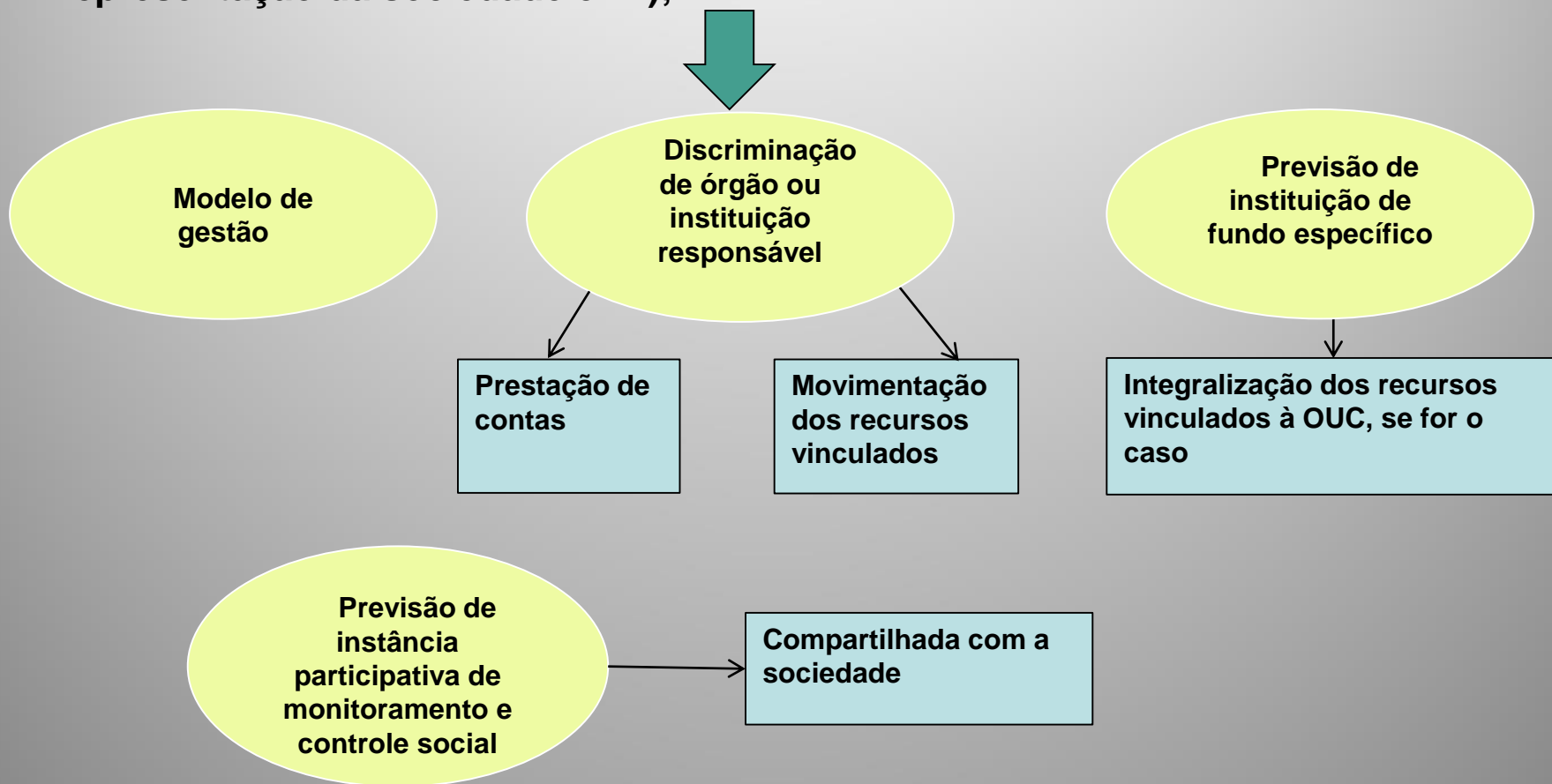
IV - finalidades da operação com objetivos, diretrizes e prazos;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

Plano de Operação Urbana Consorciada

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



Alocação de Recursos FGTS

1) Habitação

- ✓ Produção de unidades habitacionais;
- ✓ Reabilitação de imóveis urbanos;
- ✓ Urbanização de assentamentos precários;
- ✓ Equipamentos comunitários;
- ✓ Uso misto;
- ✓ Imóveis para locação social (exceto bolsa aluguel)



destinadas à população com renda familiar mensal de até R\$ 3.600,00, tendo como prioridade para renda de até R\$ 1.800,00.

2) Saneamento básico

- ✓ Abastecimento de água;
- ✓ Esgotamento sanitário;
- ✓ Coleta e manejo de resíduos sólidos;
- ✓ Drenagem de águas pluviais.



Legislação - Instrução Normativa nº 11/2012 e as Leis nº 11.445/2007 e nº 12.305/2010, quando for o caso.

3) Infraestrutura

- ✓ 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;
- ✓ Implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de infraestrutura urbana.



Itens Adicionais – Incluídos na composição de custos

Levantamentos e/ou estudos

Projetos

Serviços preliminares

Imóveis - regularização,
compra e/ou
desapropriação

Indenização de
benfeitorias

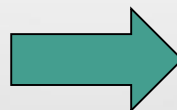
Obras

Comunicação

Trabalho Social

Acompanhamento/ monitoramento das operações

AGENTE OPERADOR



MINISTÉRIO DAS CIDADES

**Relação das
propostas enviadas
de cada modalidade**

**Justificativa das
propostas
selecionadas com
critérios de admissão
e eliminação**

**Relação das
propostas não
enquadradas de cada
modalidade**

**Relação das
propostas
contratadas com
dados do
empreendimento**

OBRIGADO!

Marcus Vinícius Rego
Diretor de Gestão de Risco e Reabilitação Urbana
reab@cidades.gov.br

