

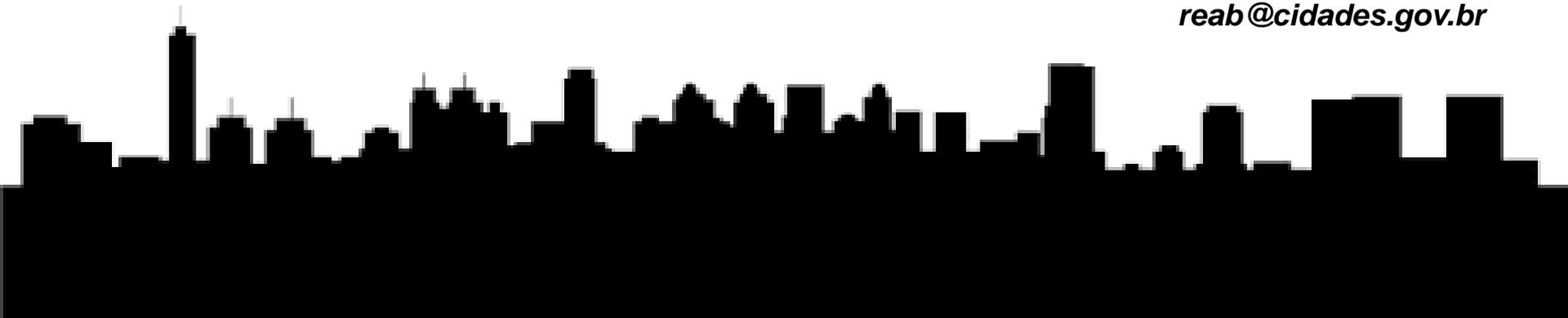
# OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

## Instrução Normativa 33/2014 do Ministério das Cidades

MARCUS VINÍCIUS REGO

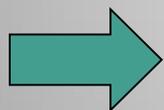
Diretor de Gestão de Risco e Reabilitação Urbana

*reab@cidades.gov.br*

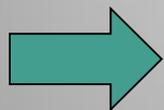


# IN 33/2014

## 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?

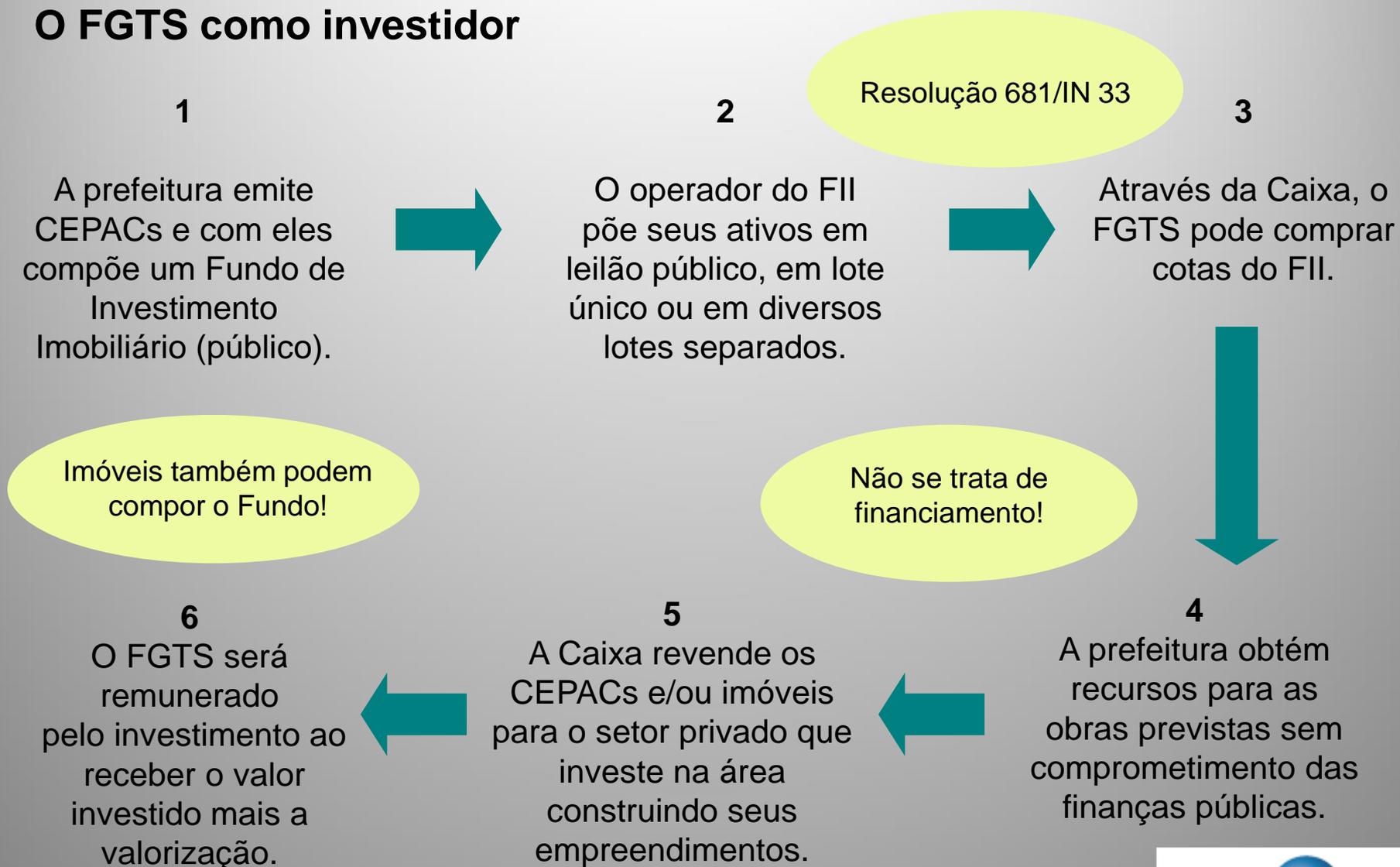
### Aspecto normativo:

- ✓ 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**

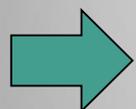
**Melhorias Sociais**

**Valorização  
ambiental**

**População  
Afetada:**

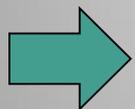
- ✓ Proprietários
- ✓ Moradores
- ✓ Trabalhadores da OUC

## Enquadramento da OUC

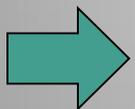


### Vinculação ao conceito de OUC (Estatuto da Cidade):

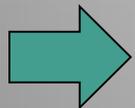
Transformações urbanísticas      Melhorias sociais      Valorização ambiental



### Previsão no Plano Diretor e/ou em lei específica municipal

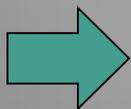


### Plano de Operação Urbana Consorciada (**Constante do instrumento legal que regulamenta a OUC**)



### 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

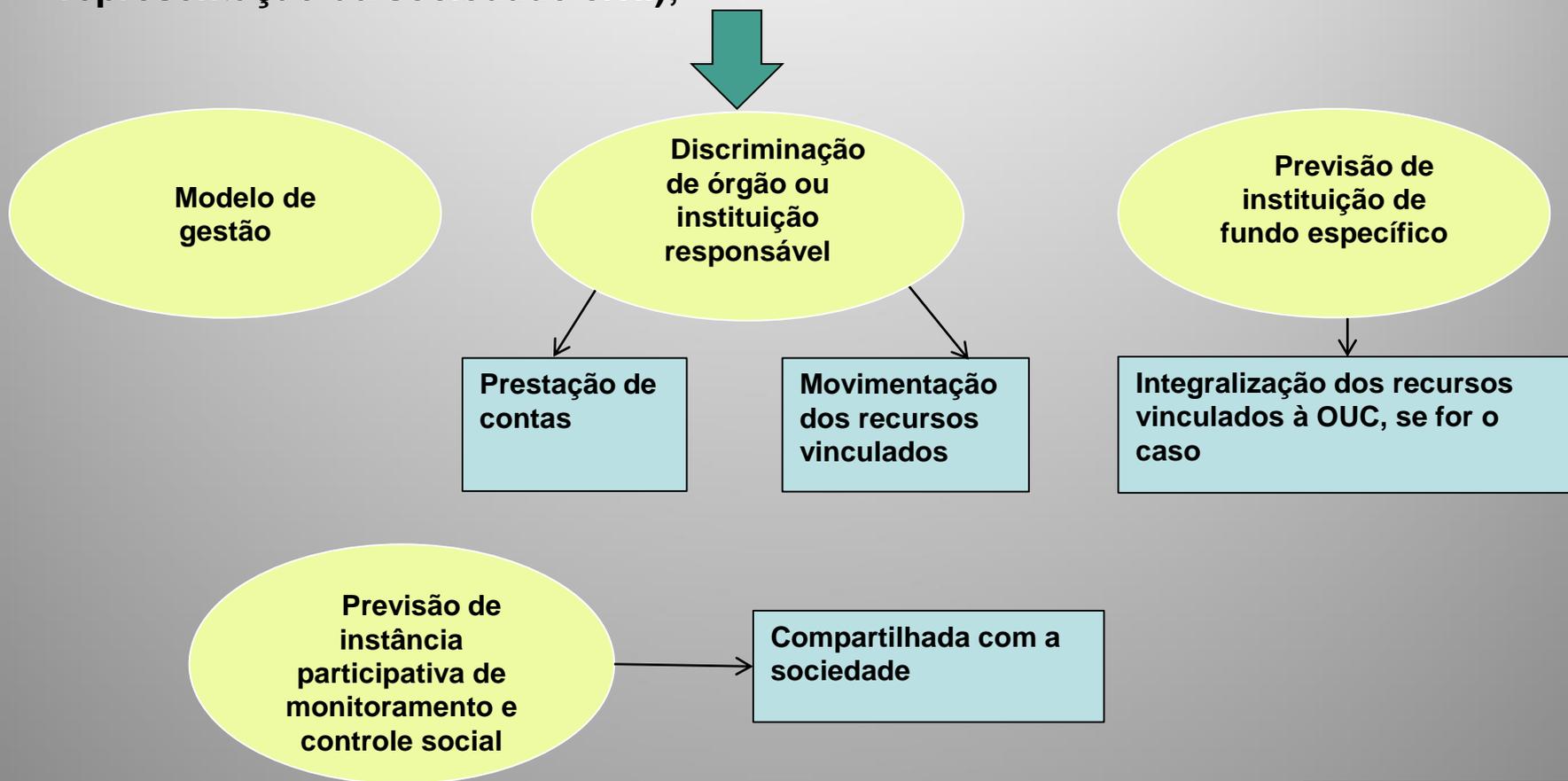
**IV - finalidades da operação com objetivos, diretrizes e prazos;**

**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*

