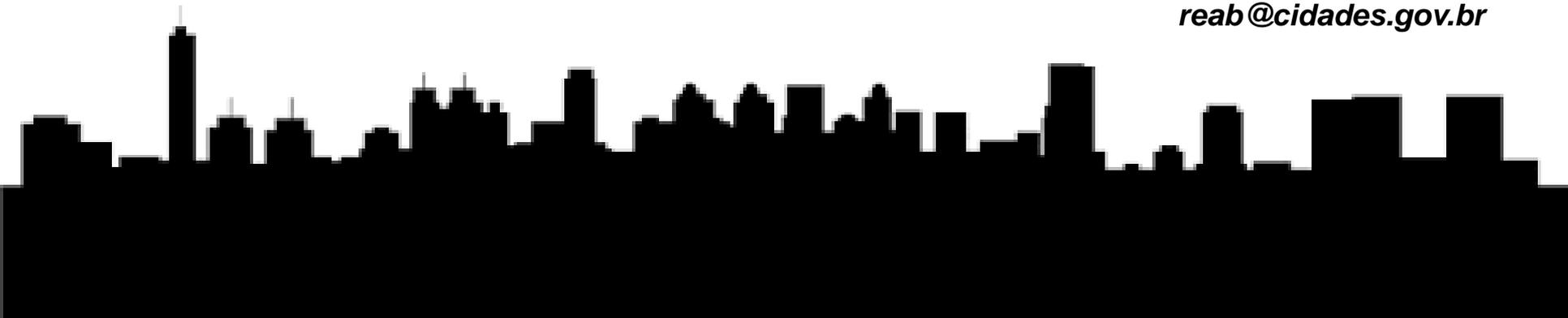


OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

MARCUS VINICIUS REGO

Diretor de Gestão de Risco e Reabilitação Urbana

reab@cidades.gov.br



Secretaria Nacional de
Desenvolvimento Urbano

Ministério
das
Cidades



CONCEITOS DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

A OUC é um instrumento urbanístico regulado pelo Estatuto da Cidade (art.32 a 34) que tem como objetivo de realizar projetos urbanos em parceria com o setor privado (moradores, proprietários, usuários e investidores imobiliários) visando obter **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental**



**É um PROJETO URBANÍSTICO,
elaborado a partir do interesse público e implementado
de forma consorciada (poder público + iniciativa privada)**

FUNDAMENTOS

OPERAÇÃO URBANA

Projetos urbanos complexos
(Proposição urbanística)



Intervenção estratégica

Parceria

**Intervenção em trechos
urbanos determinados**

**Participação privada no
financiamento de
intervenções urbanas**

ART. 32 - ESTATUTO DA CIDADE

“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.”

INTERVENÇÕES

obras públicas, provisão de infraestrutura e equipamentos sociais que serão implantados no território

MEDIDAS

normas e regulamentos que definem parâmetros para o uso e ocupação do solo e orientam o desenvolvimento urbano também na área selecionada

CARACTERÍSTICAS

Conjunto de instrumentos urbanísticos de gestão da valorização



Geração de fontes alternativas para o financiamento urbano



classifica como instrumento excludente, com potencial para acirrar as diferenças intraurbanas

RESULTADOS

Depende das motivações e opções de projetos

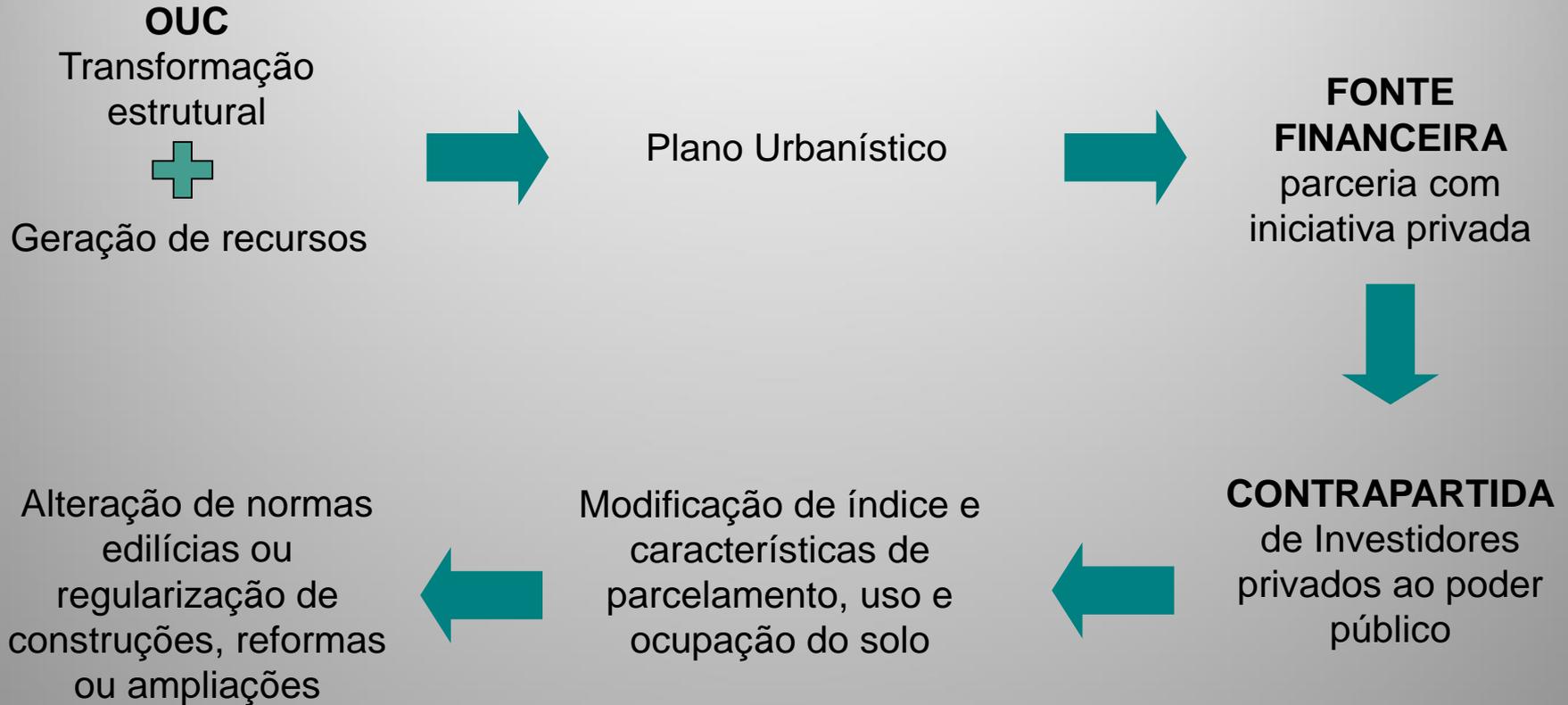


Aumento da capacidade de investimento



Aumento da segregação sócio espacial

COMO FUNCIONA?



BENEFÍCIOS

**INICIATIVA
PRIVADA**

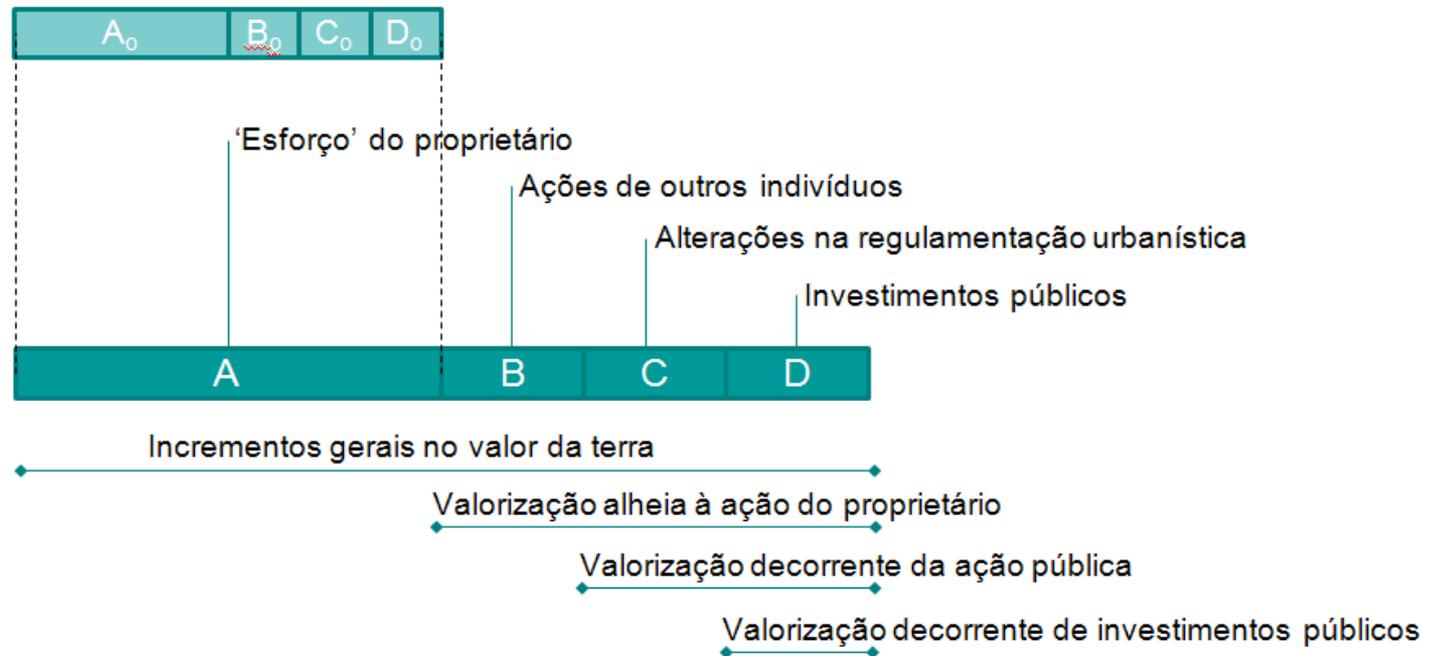
- ✓ **o solo urbano vale pelo que se pode fazer nele**, ou seja, quanto maior for sua possibilidade de exploração econômica maior seu valor.

PROPRIETÁRIOS

- ✓ valor da terra está sendo alterado por ações e decisões urbanísticas vindas do poder público.
- ✓ O preço de venda das propriedades particulares está sendo aumentado sem interferência direta do proprietário

COMPONENTES DO VALOR DA TERRA URBANA

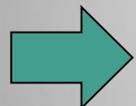
Componentes do valor da terra



Fonte: Furtado, Maleronka
2004

VANTAGENS - Utilização da OUC

PODER PÚBLICO

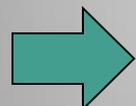


Qualificação ou reabilitação de espaços urbanos

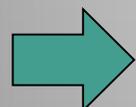
Transformações urbanísticas

Melhorias sociais

Valorização ambiental

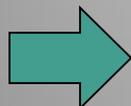


Obter recursos para implementar projeto urbanístico amplo

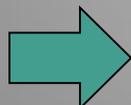


Recuperação e valorização imobiliária gerada pela intervenção pública

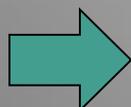
INICIATIVA PRIVADA



Inserção no mercado de áreas inexistentes ou de pouca importância comercial



Segurança jurídica e política da intervenção pública continuada – ambiente seguro para investimento

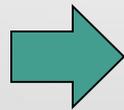


Apropriação de parte da valorização imobiliária gerada pela intervenção pública e também privada

ETAPAS - OUC

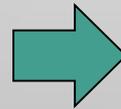
ETAPA 01 – situações para utilizar OUC

contextos urbanos consolidados



reabilitação ou requalificação de áreas degradadas

áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano



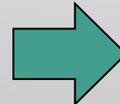
previsão de obras estruturantes, seja pela existência de áreas vazias, em processos de expansão urbana ou de mudança de usos.

ETAPA 02 - Previsão no Plano Diretor

Toda OUC deve estar prevista no Plano Diretor

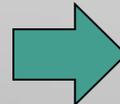
ETAPA 03 – Participação da Sociedade

Elaboração do PL



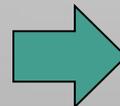
Vinculado ao Plano Urbanístico

Elaboração do EIA e/ou EIV



Baseado no PL e PU

Audiência Pública

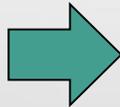


Ajustes do PL e PU baseado no EIA/EIV

Envio para Câmara

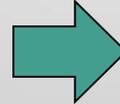
ETAPA 04 – Plano Urbanístico

Diagnóstico



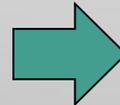
Caracterização do território

Perímetro



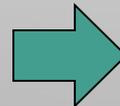
Definição

Plano de obras



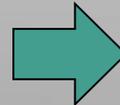
Definir as intervenções

Áreas de transformação



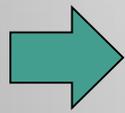
Estimativa de novo potencial e valores de **contrapartida**

Configuração Urbana

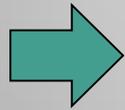


Potencial construtivo

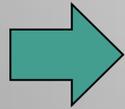
Espera-se que o PLANO URBANÍSTICO disponibilize:



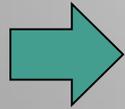
Exploração de potenciais urbanísticas vinculadas à implantação de sistemas de infraestrutura urbana;



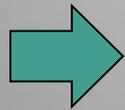
Ampliar a oferta de HIS;



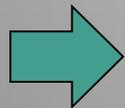
Aumentar a densidade construtiva e populacional;



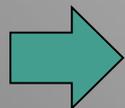
Facilitar a mobilidade urbana;



Recuperar ou criar centralidades;

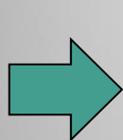


Aumentar a oferta e acesso a equipamentos e serviços públicos comunitários;



Elevar a qualidade ambiental e paisagística de uma região.

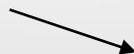
CONTRAPARTIDA – Vantagens e desvantagens



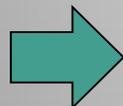
1. Recurso financeiro
(Outorga Onerosa do
Direito de Construir)



Simple conversão e fácil
entendimento



Pouco atrativa para o mercado
imobiliário



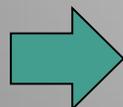
2. Obras ou serviços



Menos contratos para obras
públicas



Falta de experiências do
incorporador em obras públicas



3. **CEPAC**



Maior interesse do empreendedor
– captura “automática” da
valorização



Complexidade de gestão

Valor do m² contrapartida = Valor m² do terreno/ CA básico

ETAPA 05 – Valores de CEPAC

CEPAC - Título emitido pela Administração Municipal, negociável livremente, de forma direta pela própria prefeitura (através de leilões ou de pagamento de obras públicas) ou no mercado financeiro.

CADA CEPAC EQUIVALE



quantidade determinada de m² de construção adicional

quantidade determinada de m² de alteração de uso dentro dos limites fixados pela OUC.

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

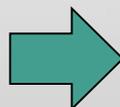
Cálculos do CEPAC

Previsto na Lei

Criação do Fundo da OUC

Estratégia de comercialização

Regulamentação pela Comissão de Valores Mobiliários



Para previsão de negociação em Bolsas de valores

A APROVAÇÃO NA CVM SÓ É OBRIGATORIA SE HOUVER PREVISÃO DE VENDA DE CEPACs EM BOLSA (Resolução 401, CVM)

Controle do uso do solo – estoques e densidade

Controle Social – arrecadação e aplicação dos recursos

ETAPA 06– Plano de atendimento Econômico e Social

Mitigação de impactos Sociais

Ampliação da oferta HIS



a) a definição de diretrizes, instrumentos, ações e custos para implementação;

b) ações que privilegiem a permanência da população local e a permanência das atividades tradicionais na área de intervenção;

c) ações para a viabilização das unidades habitacionais necessárias para atender toda a população vulnerável que será deslocada pelas intervenções e que habite em áreas de risco; e

d) proposta de gestão de imóveis para habitação de interesse social.

ELEMENTOS – LEI OUC

Elementos da Lei da OUC:

1. **TERRITORIAL:** plano de intervenções, plano de configuração urbana e potenciais construtivos;
2. **FINANCEIRO:** cálculo e destinação das contrapartidas;
3. **INSTITUCIONAL:** gestão da OUC;
4. **SOCIAL:** atendimento econômico e social da população afetada pela OUC



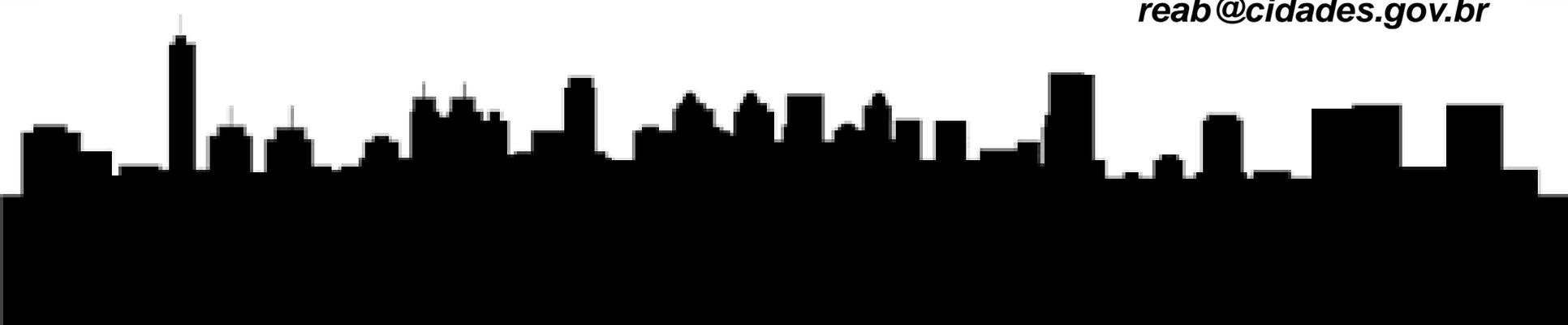
I - Não institua OUCs em áreas já valorizadas da cidade!

II - A área escolhida deve carecer de transformações urbanísticas e sociais de interesse ou necessidade da coletividade.

III - Os recursos obtidos por meio das contrapartidas pagas em função de incentivos urbanísticos concedidos pelo Poder Público devem ser aplicados SOMENTE na área da OUC.

OBRIGADO!

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



Secretaria Nacional de
Desenvolvimento Urbano

Ministério
das
Cidades

