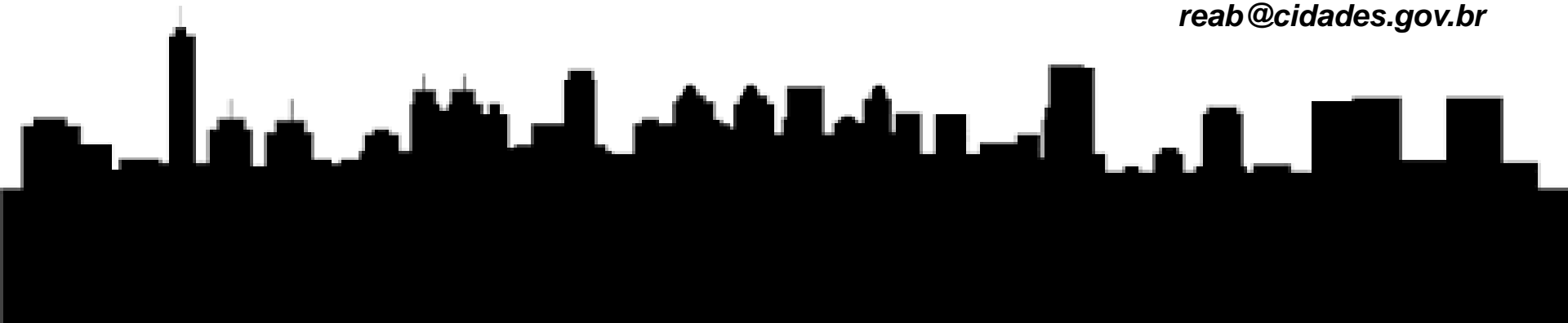


# OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**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

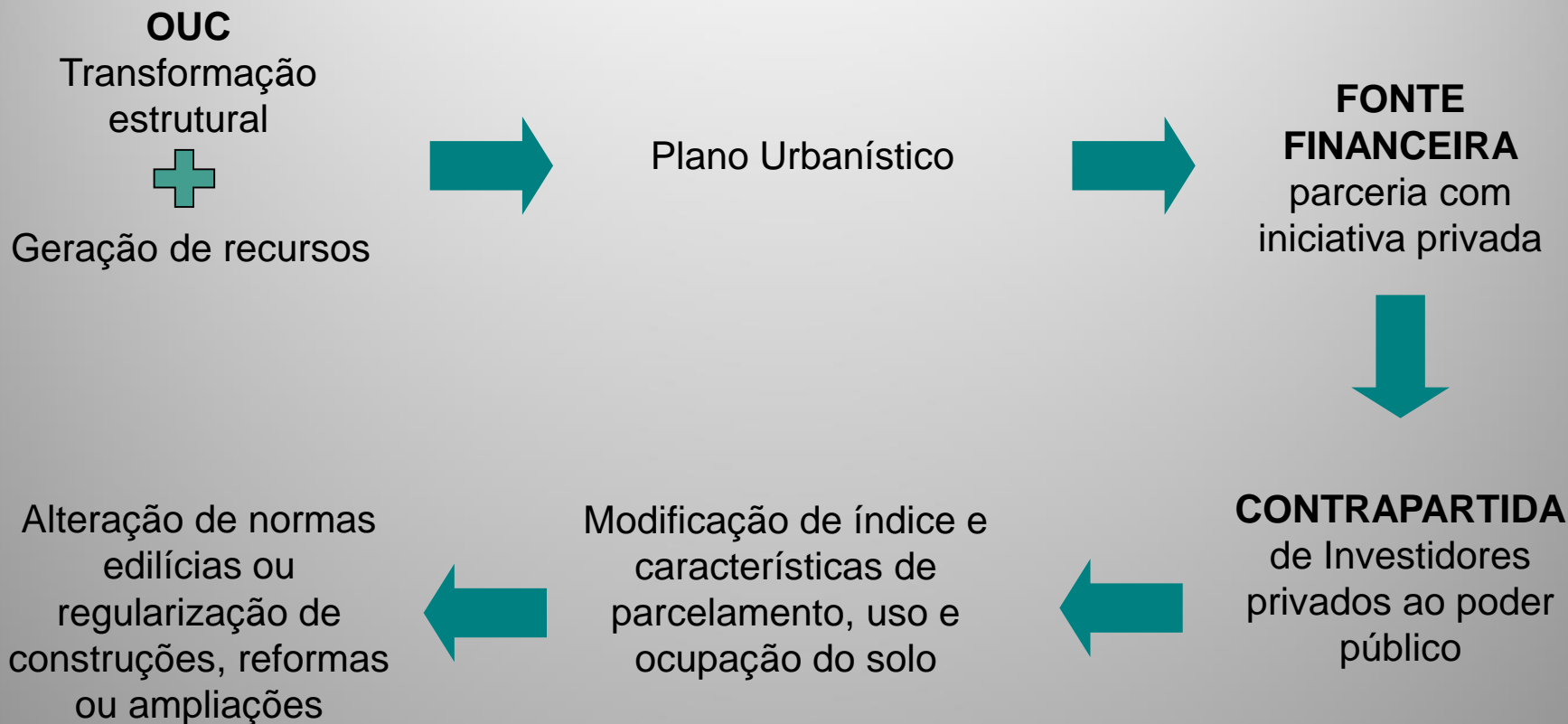


Aumento da capacidade de investimento



Aumento da segregação sócio espacial

# COMO FUNCIONA?



## BENEFÍCIOS

**INICIATIVA  
PRIVADA**

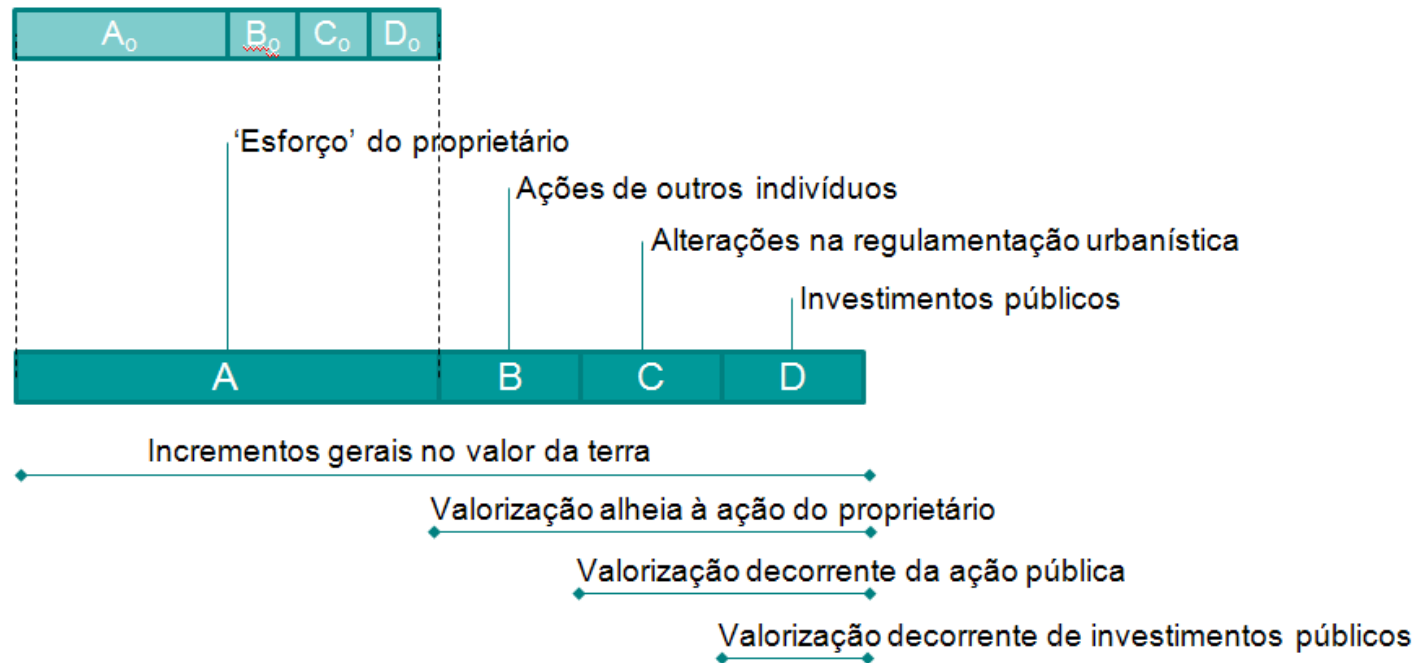
- ✓ **o solo urbano vale pelo que se pode fazer nele**, ou seja, quanto maior for sua possibilidade de exploração econômica maior seu valor.

**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

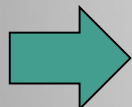


Fonte: Furtado, Maleronka  
2004



# VANTAGENS - Utilização da OUC

## PODER PÚBLICO

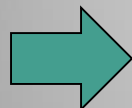


**Qualificação ou reabilitação de espaços urbanos**

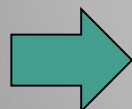
Transformações urbanísticas

Melhorias sociais

Valorização ambiental

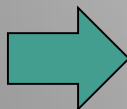


**Obter recursos para implementar projeto urbanístico amplo**

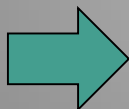


**Recuperação e valorização imobiliária gerada pela intervenção pública**

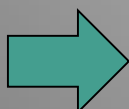
## INICIATIVA PRIVADA



**Inserção no mercado de áreas inexistentes ou de pouca importância comercial**



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

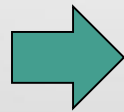


**Apropriação de parte da valorização imobiliária gerada pela intervenção pública e também privada**

# ETAPAS - OUC

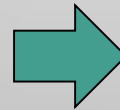
## ETAPA 01 – situações para utilizar OUC

**contextos urbanos  
consolidados**



**reabilitação ou requalificação de  
áreas degradadas**

**áreas estratégicas para o  
desenvolvimento urbano**



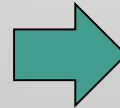
**previsão de obras estruturantes,  
seja pela existência de áreas vazias,  
em processos de expansão urbana  
ou de mudança de usos.**

## ETAPA 02 - Previsão no Plano Diretor

**Toda OUC deve estar prevista no Plano Diretor**

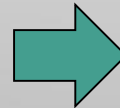
## ETAPA 03 – Participação da Sociedade

**Elaboração do PL**



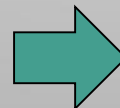
**Vinculado ao Plano Urbanístico**

**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**

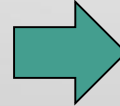
## ETAPA 04 – Plano Urbanístico

Diagnóstico



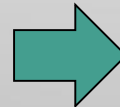
Caracterização do território

Perímetro



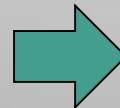
Definição

Plano de obras



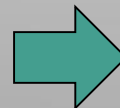
Definir as intervenções

Áreas de transformação



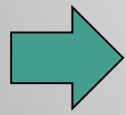
Estimativa de novo potencial e valores de **contrapartida**

Configuração Urbana

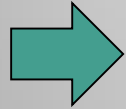


Potencial construtivo

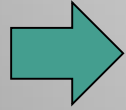
## Espera-se que o PLANO URBANÍSTICO disponibilize:



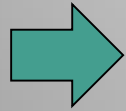
**Exploração de potenciais urbanísticas vinculadas à implantação de sistemas de infraestrutura urbana;**



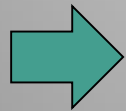
**Ampliar a oferta de HIS;**



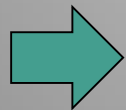
**Aumentar a densidade construtiva e populacional;**



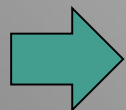
**Facilitar a mobilidade urbana;**



**Recuperar ou criar centralidades;**

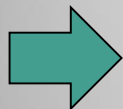


**Aumentar a oferta e acesso a equipamentos e serviços públicos comunitários;**



**Elevar a qualidade ambiental e paisagística de uma região.**

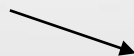
# CONTRAPARTIDA – Vantagens e desvantagens



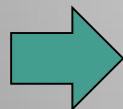
1. Recurso financeiro  
(Outorga Onerosa do  
Direito de Construir)



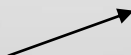
Simple conversão e fácil  
entendimento



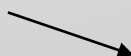
Pouco atrativa para o mercado  
imobiliário



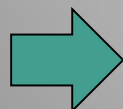
2. Obras ou serviços



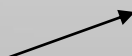
Menos contratos para obras  
públicas



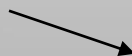
Falta de experiências do  
incorporador em obras públicas



3. **CEPAC**



Maior interesse do empreendedor  
– captura “automática” da  
valorização



Complexidade de gestão

**Valor do m<sup>2</sup> contrapartida = Valor m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de construção adicional**

**quantidade determinada de m<sup>2</sup> 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.**

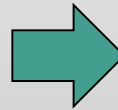
# Cálculos do CEPAC

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;**

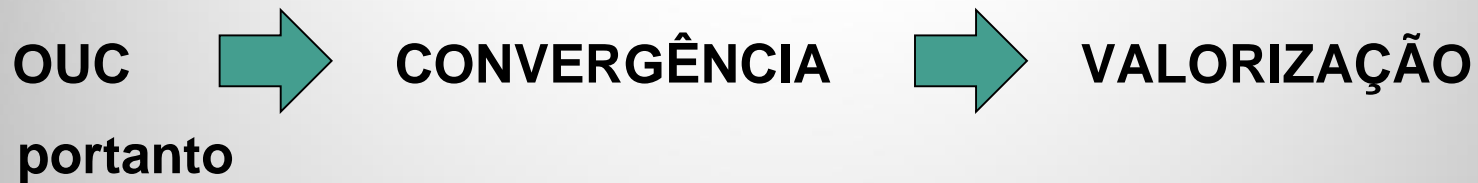
**c) ações para a viabilização das unidades habitacionais necessárias para atender toda a população vulnerável que será deslocada pelas intervenções e que habite em áreas de risco; e**

**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@cidades.gov.br*



Secretaria Nacional de  
Desenvolvimento Urbano

Ministério  
das  
Cidades

