



**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

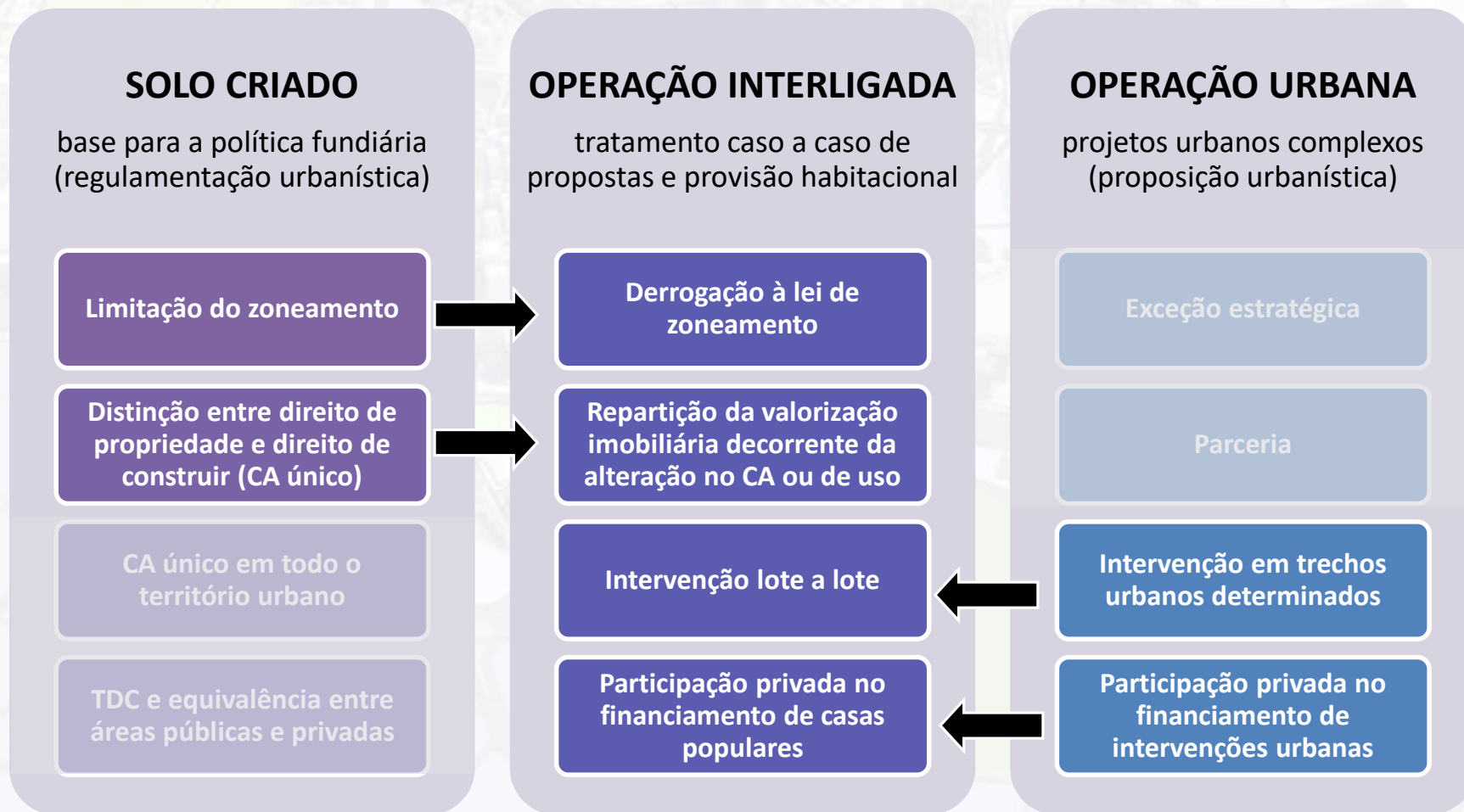
Parceria

Intervenção em trechos  
urbanos determinados

Participação privada no  
financiamento de  
intervenções urbanas

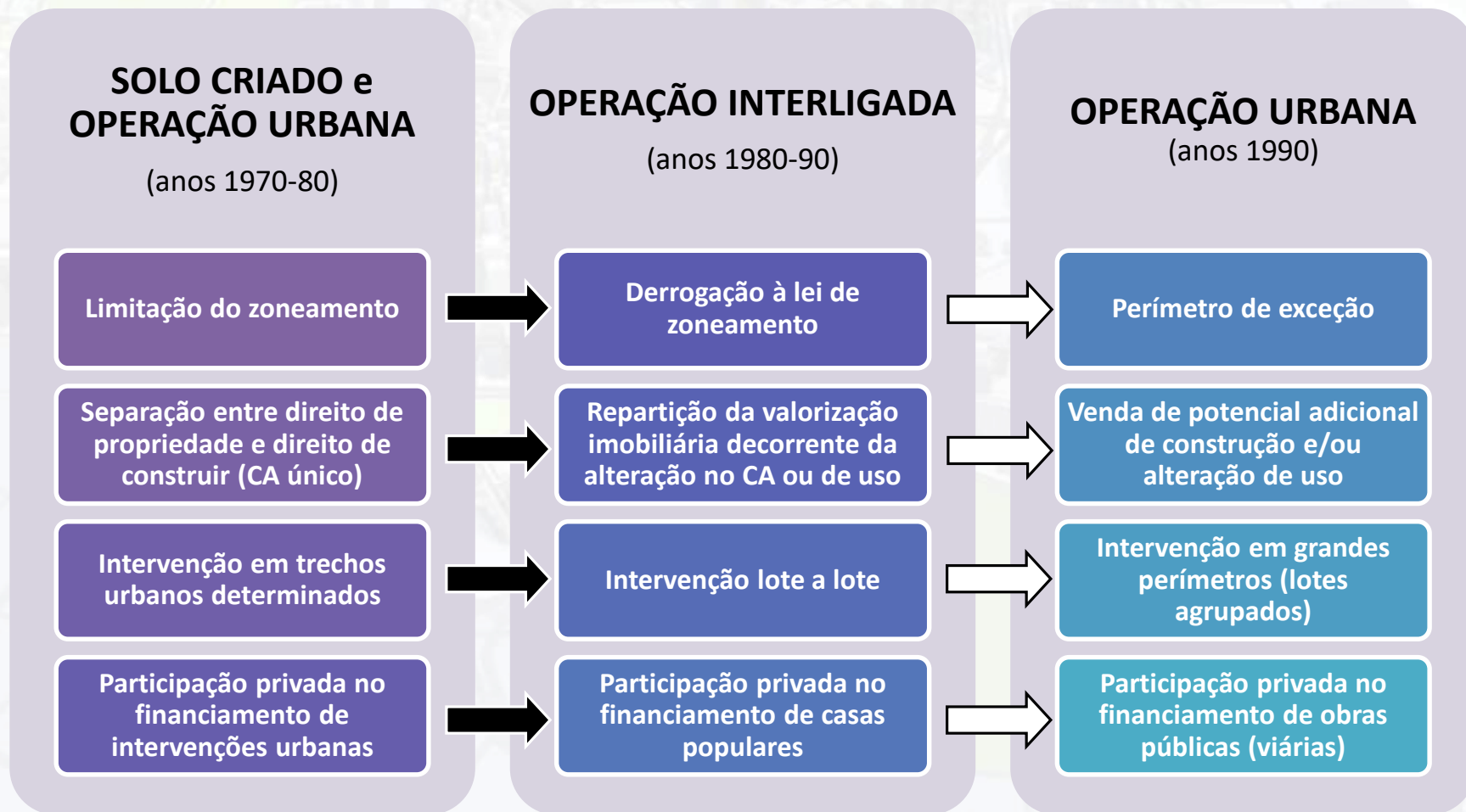
# FUNDAMENTOS E ANTECEDENTES

## 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?

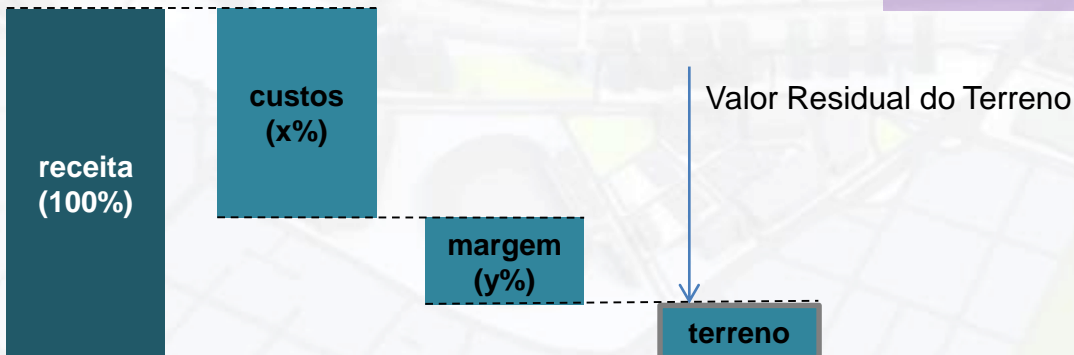
[financiamento]

## Valor Residual do Terreno (Vt)

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

ou seja...

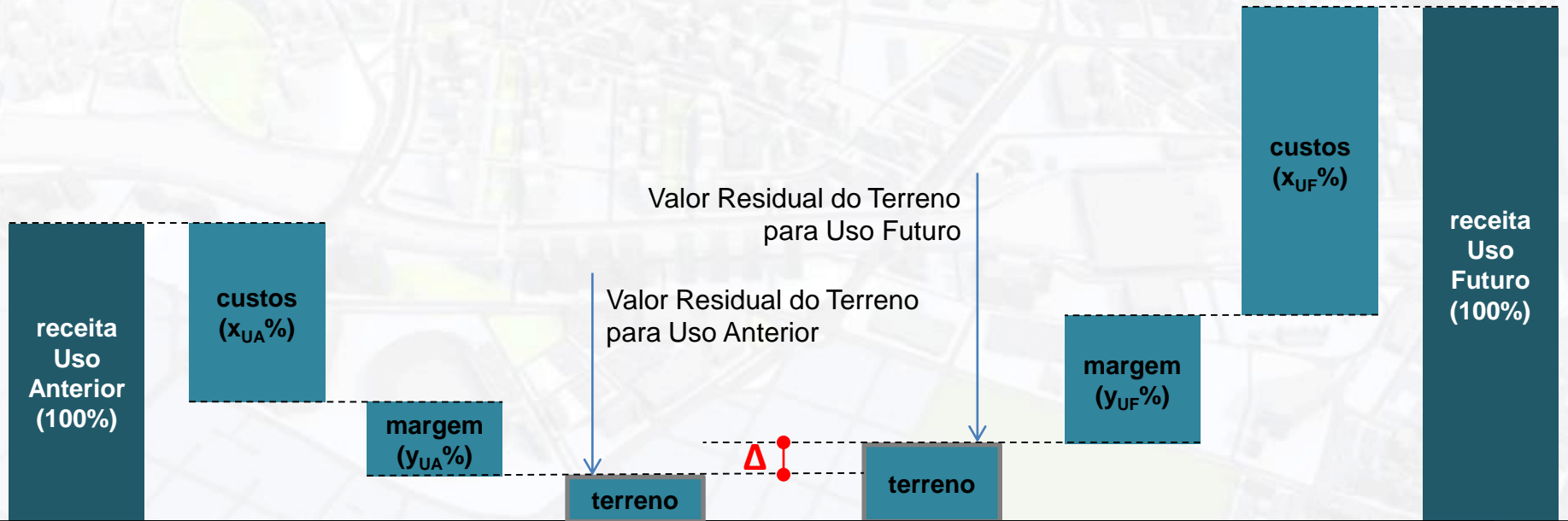
Valor do terreno é consequência do *[maior e melhor]* uso em uma determinada localização.



# POR QUE FAZER UMA OUC?

[financiamento]

$\Delta$  = FONTE DE FINANCIAMENTO

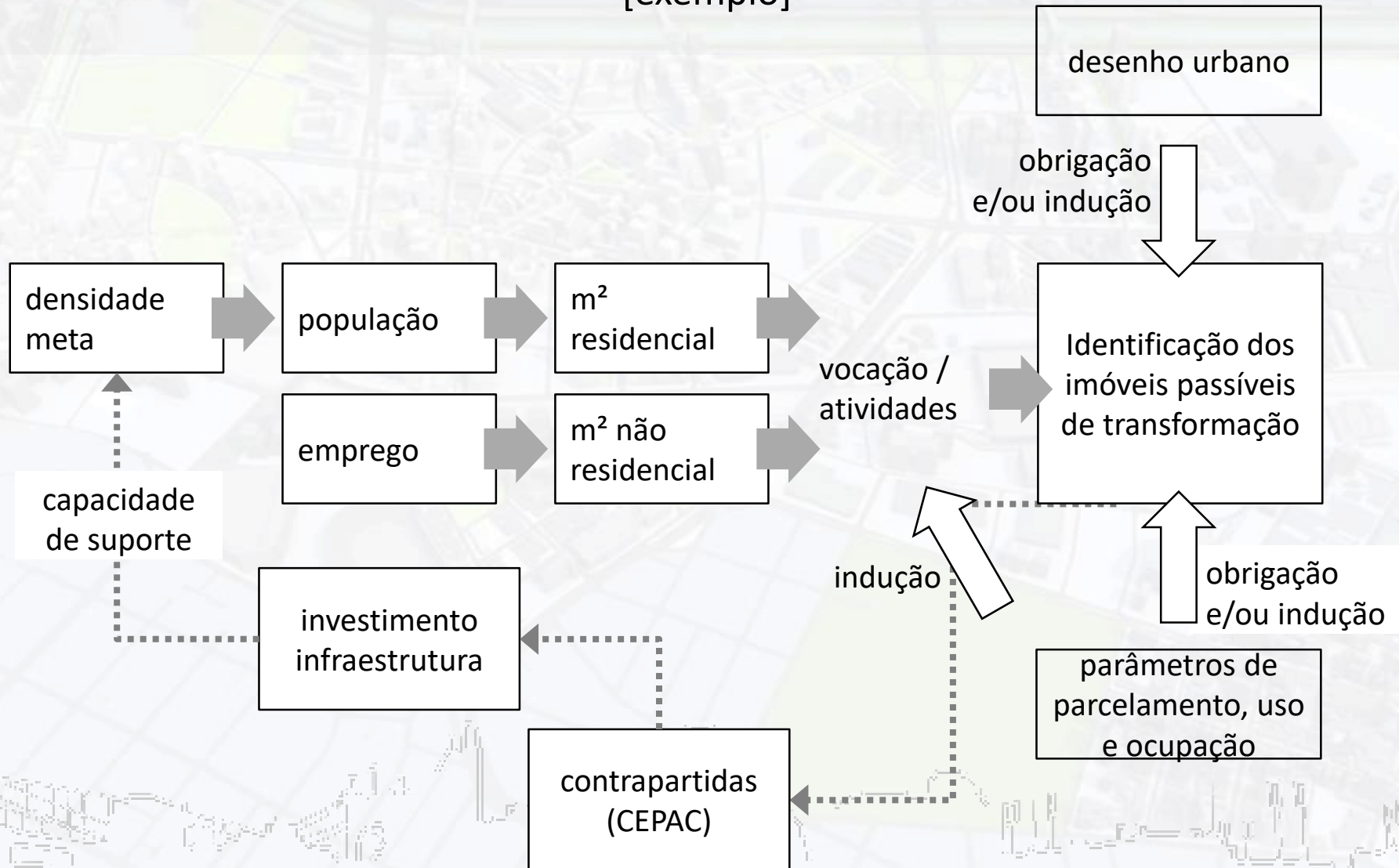


# DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO



# DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO

[exemplo]



# 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 m<sup>2</sup> 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