

# Operações Urbanas Consorciadas

## Conceituação

Lei Federal 10.257/2001 – 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”.*

- ✓ Instrumento Urbanístico com função de recuperar, requalificar, ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infra-estruturas urbanas e/ou intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas
- ✓ Autoriza a municipalidade a outorgar, de forma onerosa, direitos adicionais de construção em perímetro delimitado em lei específica de cada operação urbana consorciada.
- ✓ Regras que definem direitos e responsabilidades tanto do privado quanto do público são estabelecidas através de autorização legislativa (lei) específica
- ✓ Contrapartida paga por meio de CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção
- ✓ Recursos obtidos são extra-orçamentários; são depositados em conta vinculada à operação urbana consorciada a que se referem; e só podem ser utilizados para implementar programa de intervenções necessariamente previstos na lei.

# Operações Urbanas Consorciadas

## **CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção** **Conceituação**

- ✓ Valor Mobiliário utilizado como contrapartida em pagamento de outorga onerosa de direitos adicionais de construção, obrigatoriamente na operação urbana que o criou
- ✓ Previsto na Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
- ✓ Regulamentado pela Instrução CVM Nº 401/2003 (Comissão de Valores Mobiliários)
- ✓ Emitido pela prefeitura no âmbito de cada operação urbana consorciadas mediante obtenção de Registro junto à CVM
- ✓ Negociáveis em ambiente de Bolsa de Valores.
- ✓ Circulam no mercado secundário até serem vinculados a empreendimento ou lote.
- ✓ São específicos para cada operação urbana.
- ✓ Utilizáveis também em pagamento de desapropriações e/ou obras no âmbito de cada operação urbana consorciada

# Operações Urbanas Consorciadas

## Condicionantes formais

- ✓ Estar prevista no Plano Diretor
- ✓ Obter autorização legislativa específica (quorum qualificado: 3/5 ou 2/3 dos vereadores)
- ✓ Elaborar EIA/RIMA e obter Licença Ambiental
- ✓ Obter registro da OUC junto à CVM
- ✓ Atender às exigências contidas na Instrução CVM N° 401/2003

## Condicionantes conceituais (garantia de atratividade dos CEPAC)

- ✓ Estabilidade jurídica: regras claras e perenes
- ✓ Credibilidade: considerar o “risco prefeitura” e ser efetivo e diligente na aplicação das regras
- ✓ Transparência: oferecer informações claras e atualizadas sobre estoques, movimentação de recursos, andamento do programa de intervenções.
- ✓ Previsibilidade: criar rotina de oferta pública de CEPAC e critérios de atualização monetária do CEPAC

# Operações Urbanas Consorciadas

## Fluxo do CEPAC

**CONTRATAÇÕES:** Prefeitura contrata instituições financeiras para estruturar, distribuir e escriturar os CEPAC, e instituição financeira para fiscalizar recursos e obras da Operação Urbana Consorciada (OUC)

**REGISTRO DA OUC JUNTO À CVM:** Prefeitura e instituição estruturadora elaboram Prospecto da Operação Urbana Consorciada e o submetem à CVM com pedido de registro da OUC. O registro autoriza a municipalidade emitir o total de CEPAC previsto na lei específica da OUC, condicionando-a entretanto à “cronologia” das obras

**REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO:** A municipalidade solicita à CVM registro e consequente autorização de emissão de CEPAC para cada intervenção, ou parte do conjunto de intervenções previstas em lei. Para tanto, elabora Suplemento ao Prospecto da OUC, com definição das intervenções, custo, cronograma e número de CEPAC necessários à sua execução. A validade de cada Distribuição é de 2 anos.

**LEILÕES:** No âmbito de cada Distribuição a municipalidade pode realizar quantas ofertas públicas (leilões) quiser ou precisar

**CIRCULAÇÃO:** Qualquer interessado pode adquirir CEPAC, seja nos leilões, seja no mercado secundário. O CEPAC circula até ser vinculado a um lote (SP URBANISMO emite Certidão de Vinculação) ou a um empreendimento. Após a vinculação de CEPAC a lote ou a empreendimento SP URBANISMO solicita o correspondente cancelamento dos CEPAC junto à instituição responsável pela sua escrituração

## OBSERVAÇÕES:

- ✓ Os CEPAC têm validade exclusivamente no âmbito da operação urbana consorciada a que estão vinculados.
- ✓ Sua vinculação a lote ou empreendimento fica condicionada ao estoque de adicional de construção disponível em cada setor ou sub-setor da OUC

# Operações Urbanas Consorciadas

## Operações urbanas em curso

Anteriores ao Estatuto da Cidade (**NÃO** incorporaram CEPAC)

- ✓ Operação Urbana Centro
- ✓ Operação Urbana Água Branca

Posteriores ao Estatuto da Cidade (incorporaram o CEPAC)

- ✓ Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
- ✓ Operação Urbana Consorciada Faria Lima

## OBSERVAÇÕES:

1. A Operação Urbana Água Branca está em processo de revisão da lei para incorporar o CEPAC na sua engenharia financeira
2. A lei da Operação Urbana Consorciada Jacú-Pêssego foi aprovada em 2002 e sua efetivação aguarda licenciamento ambiental

# Operações Urbanas Consorciadas

## Operações urbanas em curso

Anteriores ao Estatuto da Cidade (**NÃO** incorporaram CEPAC)

- ✓ Operação Urbana Centro
- ✓ Operação Urbana Água Branca

Posteriores ao Estatuto da Cidade (incorporaram o CEPAC)

- ✓ Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
- ✓ Operação Urbana Consorciada Faria Lima

## OBSERVAÇÕES:

1. A Operação Urbana Água Branca está em processo de revisão da lei para incorporar o CEPAC na sua engenharia financeira
2. A lei da Operação Urbana Consorciada Jacú-Pêssego foi aprovada em 2002 e sua efetivação aguarda licenciamento ambiental

# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Resumo da Movimentação até 30/09/2010 – Elaborado em 26/10/2010

Fonte: Site da SP URBANISMO em 26/10/2010

---

<b>ENTRADAS</b>	<b>R\$ 1.712.793.721,71</b>
<i>Outorga Onerosa</i>	420.487.635,64
<i>Leilão de CEPAC</i>	1.047.908.464,18
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	140.971.609,42
<i>Outras Entradas</i>	597.384,05
<i>Receita Financeira Líquida</i>	102.828.628,42

---

<b>SAÍDAS</b>	<b>(R\$ 1.096.242.920,40)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	(652.119.770,05)
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	(68.436.688,13)
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	(2.570.865,17)
<i>Desapropriação</i>	(145.687.904,88)
<i>Desapropriação – HIS</i>	(6.985.039,89)
<i>Habitação de Interesse Social – HIS</i>	(99.942.652,28)
<i>Transporte Coletivo</i>	(120.500.000,00)

---

<b>SALDO EM 30/09/2010</b>	<b>R\$ 616.550.801,31</b>
----------------------------	---------------------------

---

Quadro de acompanhamento completo OUC Faria Lima

# Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Resumo da Movimentação até 30/09/2010 – Elaborado em 26/10/2010

Fonte: Site da SP URBANISMO em 26/10/2010

---

<b>ENTRADAS</b>	<b>R\$ 1.288.674.051,13</b>
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>1.159.921.713,00</i>
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>55.030.819,86</i>
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>73.721.518,27</i>
<hr/>	
<b>SAÍDAS</b>	<b>(R\$ 801.381.478,65)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(343.195.980,08)</i>
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(40.954.233,67)</i>
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(1.264.788,96)</i>
<i>Desapropriação</i>	<i>(13.932.823,40)</i>
<i>Desapropriação – HIS</i>	<i>(22.533.652,53)</i>
<i>Habitação de Interesse Social – HIS</i>	<i>(45.000.000,00)</i>
<i>Transporte Coletivo</i>	<i>(334.500.000,00)</i>
<hr/>	
<b>SALDO EM 30/09/2010</b>	<b>R\$ 487.292.572,48</b>

---

Quadro de acompanhamento completo da OUC Água Espraiada