

**Reunião Técnica – 26/04/2016**  
**Operação Urbana Consorciada**  
**Bairros do Tamanduateí**  
**PL 723/2015**  
**de autoria do Executivo**



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

## **Questões levantadas na 1º reunião técnica (12/04/2016):**

---

- **Possibilidade de utilização da outorga onerosa, após o esgotamento do estoque de potencial construtivo;**
- **Procedimentos para Áreas Contaminadas;**
- **Desapropriações, com destaque para o Setor Cambuci;**
- **Aspectos relativos à Empresa Bairros do Tamanduateí S/A;**
- **Reserva Técnica**



**Art. 78** – Encerramento da OUCBT → quando ocorrer cumulativamente o esgotamento do seu estoque de potencial construtivo e a execução integral do Programa de Intervenções



Esgotados os estoques de potencial construtivo, sem a execução integral do Programa de Intervenções → empreendimentos poderão utilizar o potencial adicional de construção previsto na LPUOS, mantendo os parâmetros urbanísticos da OUCBT → recurso recebido em contrapartida da outorga onerosa revertido ao fundo específico da OUCBT



## OUTORGA ONEROSA

Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei nº 13.430/02) e Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050/14) → um dos instrumentos de política urbana

Coeficiente de aproveitamento  
básico (gratuito)



→ Pagamento de outorga onerosa

Coeficiente de aproveitamento  
máximo



Recursos arrecadados p/ o Fundo Municipal de  
Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), aplicados  
em intervenções em todo o Município



## CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção)

**Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050/14)** → “forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas” (art. 43).



A lei específica da Operação Urbana deve estabelecer a quantidade de CEPACs a ser emitida, **obrigatoriamente de forma proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC**



Pressupõe a existência da projeção de um determinado cenário para a área da OUCBT, visando um determinado adensamento construtivo e populacional, com base em estudos de capacidade de suporte



- Utilização da outorga onerosa, após o esgotamento dos estoques de potencial construtivo da Operação Urbana, mantendo-se os parâmetros urbanísticos da OUCBT, sem um prazo estabelecido para o término deste procedimento (até o final do Programa de Intervenções ?)



Art. 2º do PL refere-se à possibilidade de **intervenções complementares às ações propostas pelo PUE**, no Perímetro Expandido



Possibilidade de ocorrência de níveis de adensamento não esperados e de sobrecarga dos sistemas de infraestrutura

- Recursos arrecadados por meio da outorga onerosa, neste caso, serão destinados ao fundo específico da OUCBT e utilizados apenas no perímetro da OUCBT (recursos da outorga onerosa são normalmente destinados ao FUNDURB e utilizados em todo o Município)



Setor	Subsetor	C.A. máximo Lei nº 16.402/16	C.A. máximo PL 273/15
Cambuci	Lavapés	2 (ZM)	4
	Alberto Lion	2 (ZM)	4
Mooca	Hipódromo	2 (ZM); 2 (ZC); 4 (ZEU)	4
	Ana Neri	2 (ZM)	4
Parque da Mooca		2 (ZM); 2/4 (ZEMP)	2
Henry Ford		1,5 (ZPI-1); 2 (ZM)	2

Ipiranga	Teresa Cristina	2 (ZM); 2 (ZC)	6
	Independência	2 (ZM); 2 (ZC); 2/4 (ZEM)	2
	Sacomã	2/4 (ZEM)	4
Vila Carioca	Logístico	1,5 (ZPI-1); 2 (ZC);	2
	Auriverde	2/4 (ZEM)	4
	Heliópolis/ COHAB	2 (ZM)	4
Vila Prudente	Ibitirama	2/4 (ZEM); 2/4 (ZEMP)	4
	Anhaia Melo	2 (ZM); 2/4 (ZEM); 2 (ZC)	4



## Questão das Áreas Contaminadas na área da OUCBT

Relatório de Áreas Contaminadas do Município de São Paulo (atualizada em janeiro/2016)  
Grupo Técnico de Áreas Contaminadas da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente  
Dados relativos às Subprefeituras Mooca, Ipiranga e Sé

	Perímetro de Adesão	Perímetro Expandido
<b>Áreas Contaminadas *</b>	<b>11</b>	<b>14</b>
<b>Áreas Contaminadas sob Investigação</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Áreas em Processo de Monitoramento para Reabilitação</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Áreas Reabilitadas</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

\* Contaminação pode envolver o solo, as águas subterrâneas ou ambos





## Aspectos relevantes no tratamento das Áreas Contaminadas na área da OUCBT

- Significativo número de áreas constantes do Relatório de Áreas Contaminadas é constituída por postos de combustível, em função de resolução do CONAMA;
- Grande número de antigas áreas industriais ainda não foi objeto de investigação;
- Existência de áreas em processo de mudança de uso no perímetro da OUCBT, muitas em antigas áreas industriais;
- Dificuldade para resolução de casos em que a fonte da contaminação provém de lotes vizinhos;
- Projetos de **remediação** em Áreas Contaminadas deve necessariamente considerar o uso pretendido para a área.



## Abordagem das Áreas Contaminadas no PL 723/15

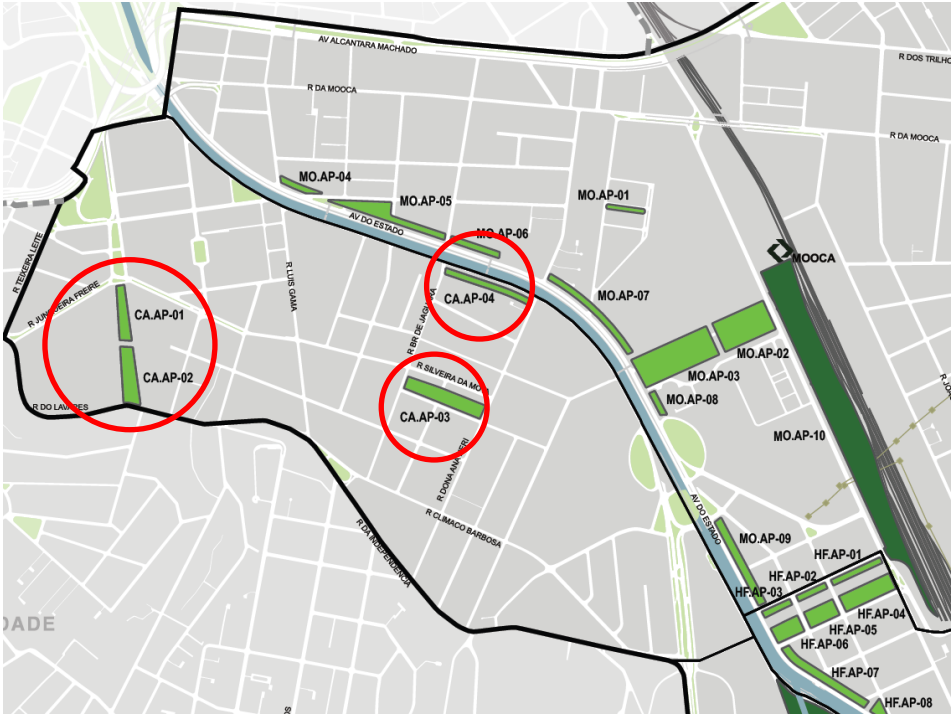
- Questão tratada apenas nas exigências da Licença Ambiental Prévia, no âmbito de análise dos processos de aprovação de empreendimentos, lote a lote, pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente

## Possibilidades que poderiam ser consideradas no PL 723/15

- Utilização de CEPACs para incentivar os processos de investigação e remediação, desde que o atual proprietário não seja o causador da contaminação;
- Realização de procedimentos de investigação em regiões que apresentem maior potencial de contaminação pela BT/AS.



# Setor Cambuci – áreas verdes



# Parque proposto: Parque Lavapés



## Áreas Verdes:

- **CA.AP - 01** área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Praça Nina Rodrigues (área: 4.200 m<sup>2</sup>)
- **CA.AP - 02** área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Rua do Lavapés (área: 6.300 m<sup>2</sup>)

# Parque proposto: Parque Lavapés



- **Contribuinte nº 004.052.0098**
- **Proprietário: Eletropaulo**
- **Área: 100.765,00m<sup>2</sup>**
- **Zoneamento atual – ZEIS -3**

Fonte: *Google Earth*

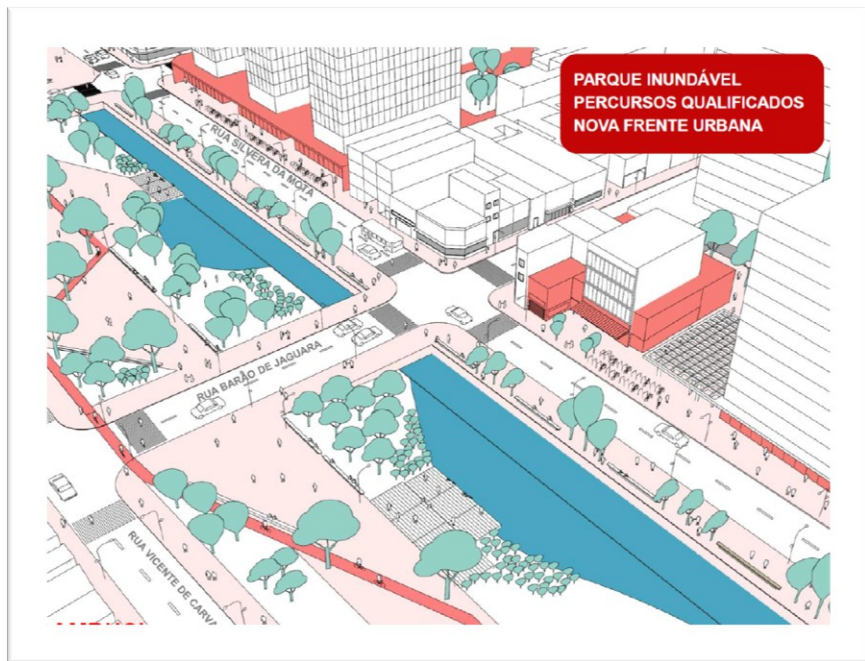


## Parque proposto: Silveira da Mota

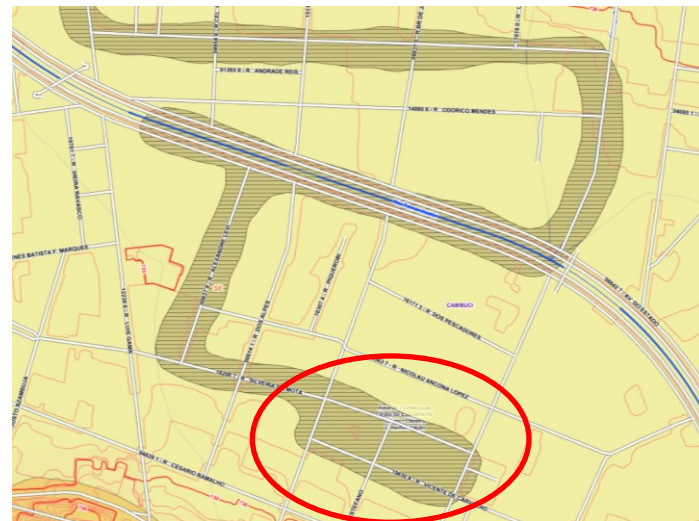


- **Área Verde: CA.AP – 03 - delimitada pelo melhoramento CA-06 e pelas ruas Barão de Jaguará, Vicente de Carvalho e Dona Ana Neri;**
- **Área afetada: Quadras 65 e 66 do Setor 4.**
- **Proprietários: diversos**
- **Área: 8.700 m<sup>2</sup>**

# Parque proposto: Silveira da Mota



Fonte: SMDU



**Carta Geotécnica: Área sujeita à inundação -  
Área de Contribuição Direta de Escoamento  
Difuso – Oliveira Lima/Aclimação**

Fonte: GeoSampa / SMDU

## Parque proposto: Silveira da Mota



Fonte: *Google Earth*

- Quadra 65 – estimativa de 54 imóveis atingidos de acordo com o croquis fiscal, sendo 18 pelo melhoramento viário na Rua Silveira da Mota (total exclusivo para área verde:  $54-18 = \underline{36}$  imóveis)

Obs: possivelmente mais 10 “endereços” afetados, não cadastrados para fins fiscais.



## Parque proposto: Silveira da Mota



Fonte: Google Earth

- Quadra 66 – estima-se em 57 imóveis atingidos de acordo com o croquis fiscal, sendo 21 no melhoramento da Silveira da Mota  
(total exclusivo para área verde:  $57 - 21 = \underline{36}$  imóveis)

# Parque proposto: Silveira da Mota



Fonte: *Google Earth*

# Parque proposto: Silveira da Mota



Fonte: *Google Earth*

## Imóveis Atingidos – Setor 4

Quadra	Área Verde (A)	Viário (V)	Total (A+V)
65	36	18	54
66	36	21	57
<b>Totais</b>	72	39	111

Fonte: estimativa de acordo com o croquis fiscal disponível no GeoSampa em 25/04/2016.



## Área Verde CA.AP – 04

- Delimitada pela Av. do Estado e pelo melhoramento viário CA-20 (4.300 m<sup>2</sup>)
- Área afetada: Quadra 51 do Setor 4.
- Proprietários: diversos
- Imóveis atingidos: todos com frente para a Av. do Estado, entre a Rua Barão de Jaguará e Rua Ana Neri, estimando-se em 13 imóveis, de acordo com o croquis fiscal.

# Área Verde CA.AP – 04



Fonte: *Google Earth*

## Resumo

<b>Setor Cambuci - áreas verdes: imóveis atingidos</b>	
<b>Parque Lavapés</b>	<b>1</b>
<b>Parque Silveira da Mota</b>	<b>72</b>
<b>Área Verde CA.AP – 04</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>86</b>

# Legislação

Art. 37, XIX da CF/88, somente por lei específica poderá ser criada autarquia e **autorizada a instituição** de (EC 19/98\*):

- Empresa Pública
- Sociedade de economia mista
- Fundação

BT/ SA

Art. 173, § 1º, a lei estabelecerá o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista (...), dispondo sobre (EC 19/98):

- sua função social e formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade;
- a sujeição ao regime jurídico próprio das empresas privadas [...];
- licitação e contratação de obras, serviços, compras e alienações, observados os princípios da administração pública;
- a constituição e o funcionamento dos conselhos de administração e fiscal [...];e
- os mandatos, a avaliação de desempenho e a responsabilidade dos administradores

PL 5345/2009

PLS 167/2015

\* Somente por Lei específica poderão ser criadas Emp. Públ., Soc. Eco. Mista, Aut. ou Fund. Pública



# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

## Quanto à integralização do Capital Social

---

- CEPACs emitidos na OUCBT;
- Glebas e lotes do Município (P.A); e
- Dinheiro, bens e direitos cedidos (Munic. e SP - Urbs)

- CEPACs emitidos na Operação;
- \*Bens imóveis;
- Ações (ON e PN) de titularidade do Município e de entidades da ADM dir. e ind.
- Títulos dívida pública; e
- Outros bens e direitos de titularidade do município (...), cuja transferência independa de autorização legislativa

\* Precedido de autorização legislativa





# Comparativo

BT/ SA

VS

CIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE  
JANEIRO – CDURP (LC-102/09)

Quanto à participação no  
Capital Social

---

Será regulamentada pelo Estatuto,  
com SP-Urbanismo detendo  
maioria das ações com direito à  
voto

\*Não havendo vedação expressa, poderá o  
estatuto autorizar abertura do capital

A União, o Estado do Rio de Janeiro, o Município (ADM  
Dir. e Ind.) e investidores privados, desde que o Município  
mantenha, no mínimo, a titularidade direta da maioria  
das ações com direito a voto;

\*Poderá assumir a forma de companhia aberta, com  
valores mobiliários admitidos à negociação em bolsa ou  
mercado de balcão, desde que resguardado ao Município  
direito de veto em determinadas matérias relevantes de  
competência do Conselho de Administração ou da  
Assembleia Geral.



# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

Quanto à constituição e o funcionamento dos conselhos de administração, fiscal e diretoria

---

- Será definida pelo Estatuto;
- Requisitos art. 83 L.O.; e
- Participação no C.A. e no C.F de um membro dos investidores

- Diretoria: até 3 membros;
- Cons. Adm.: até 5 membros; garantida a maioria ao município; e
- Cons. Fiscal: Permanente

Obs.: Cap. Aberto?



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas  
Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica  
CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

## Quanto à prestação de contas

- Apresentar trimestralmente ao C.G. da OUCBT relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;
- A cada emissão de CEPAC, com base na quantidade e expectativa de arrecadação de recursos, formulará estudos e submeterá ao crivo do C.G, para definição do plano de prioridade.

- A CDURP deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas;
- Aplica-se à CDURP toda legislação que rege as atividades da administração pública indireta, inclusive o controle externo exercido pela Câmara Municipal e Tribunal de Contas.



# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

## Quanto à prestação de contas

- Trimestralmente, deverá dar publicidade sobre o andamento da Op. Urbana, linguagem acessível à população, bem como implementar indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções pelo C.G. e ADM dir. e Ind.

- Trimestralmente, a CDURP divulgará relatório de acompanhamento, contendo, no mínimo, o seguinte:

- I – quantidade de CEPAC emitidos e a emitir;
- II – quantidade de CEPAC leiloadas e entregues em pagamento de obras públicas, com indicação do valor unitário alcançado e do total arrecadado, ou pago;
- III – os projetos de construção licenciados por subsetor e faixas de equivalências, com o potencial adicional de construção outorgado;



# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

## Quanto à prestação de contas

IV – os projetos licenciados com execução iniciada e concluída;

V – a despesa empenhada e paga relativa a intervenções na Área de Especial Interesse Urbanístico, independente de ser ou não financiada com recursos oriundos de CEPAC;

VI - as atividades, os investimentos e a evolução patrimonial da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto–CDURP e a destinação dos CEPAC entregues pelo Município para subscrever e integralizar seu capital .



# Comparativo

BT SA

VS

CDURP

Quanto à prestação de contas

---

- Qualquer ato ou fato que possa, direta ou indiretamente, afetar significativamente o valor de mercado dos CEPAC deverá ser imediatamente divulgado.
- O Relatório Trimestral deverá ser encaminhado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal do Rio de Janeiro no prazo de quarenta e cinco dias a contar de sua divulgação e também publicado, na íntegra, no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.



# Do uso da Reserva Técnica

**Quadro 4 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTOQUES DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO**

SETOR	ESTOQUE							TOTAL
	R	nR	R + nR	%	Reserva Técnica	Reserva Técnica + R + nR	EHIS	
CAMBUCI	238.700	99.700	338.400	5,6%	777.647	?	856.548	6.040.295
HENRY FORD	N/A	275.800	275.800	4,6%		?		
IPIRANGA	1.136.700	547.200	1.683.900	27,9%		?		
MOOCA	695.400	388.500	1.083.900	17,9%		?		
PARQUE DA MOOCA	471.700	90.900	562.600	9,3%		?		
VILA CARIOCA	211.200	48.100	259.300	4,3%		?		
VILA PRUDENTE	144.900	57.300	202.200	3,3%		?		
<b>TOTAL</b>	<b>2.898.600</b>	<b>1.507.500</b>	<b>4.406.100</b>			<b>777.647</b>		
%								100,00%



CONSULTORIAS Técnico-Legislativas

Política Urbana e Meio Ambiente / Administração Pública / Transporte e Atividade Econômica

CONSULTORIA Técnica de Economia e Orçamento - CTEO

# Do uso da Reserva Técnica

Art. 51, § § 3 e 4

CONSUMO / INÍCIO  
0,00%



CONSUMO/ TEMPO "x"  
(hipótese)

BT/ SA

AV.  
TÉCNICA



Cambuci  
"x%"

777.647  
13%

%	
5,6	Cambuci
4,6	Henry Ford
27,9	Ipiranga
17,9	Mooca
9,3	Parque da Mooca
4,3	Vila Carioca
3,3	Vila Prudente

Cambuci 95%	5%
Henry Ford 72%	28%
Ipiranga 50%	50%
Mooca 30%	70%
Parque da Mooca 58%	42%
Vila Carioca 90%	10%
Vila Prudente 38%	62%

777.647  
- X

