

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
Áreas Contaminadas *	11	14
Áreas Contaminadas sob Investigação	10	7
Áreas em Processo de Monitoramento para Reabilitação	7	5
Áreas Reabilitadas	9	7

* 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.



Parque proposto: Parque Lavapés



Áreas Verdes:

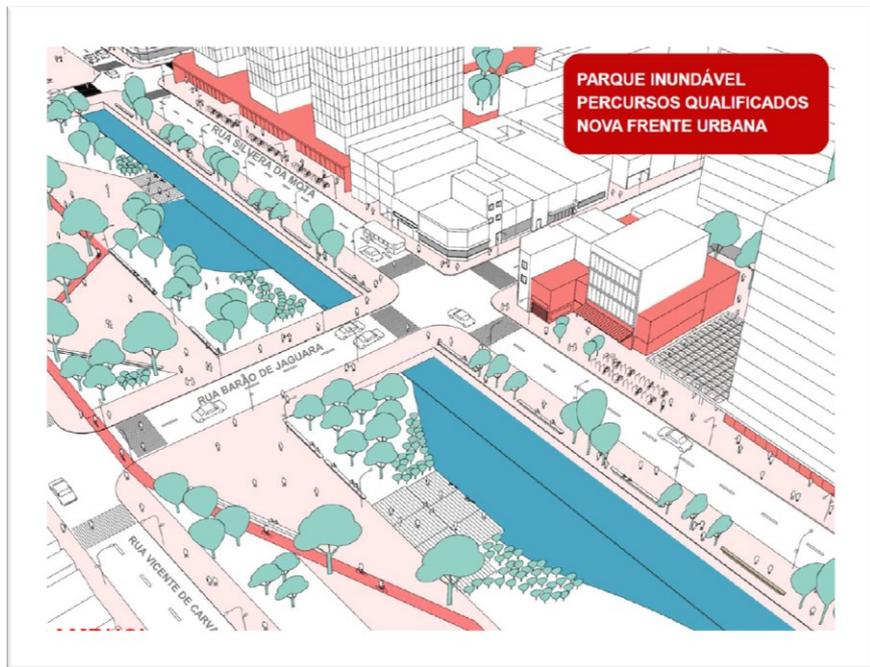
- **CA.AP - 01** área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Praça Nina Rodrigues (área: 4.200 m²)
- **CA.AP - 02** área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Rua do Lavapés (área: 6.300 m²)

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 m²**

Parque proposto: Silveira da Mota



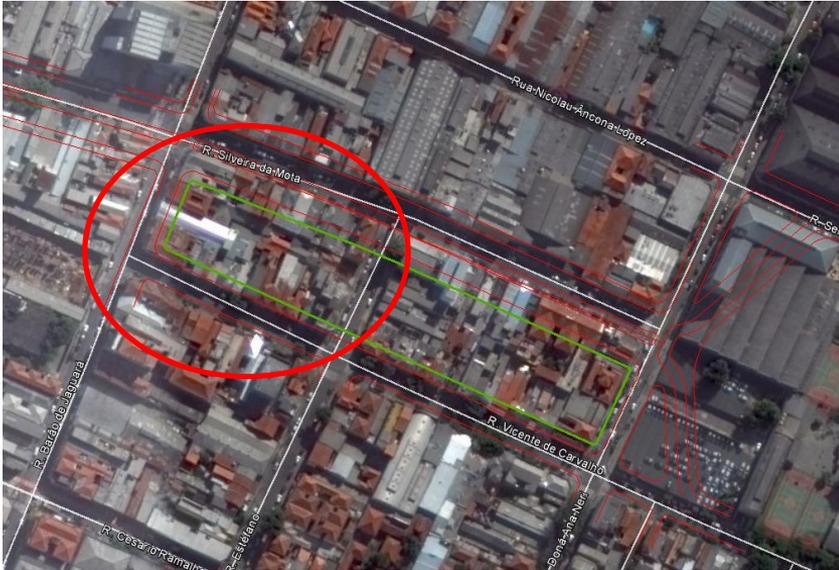
Fonte: SMDU



**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
Totais	72	39	111

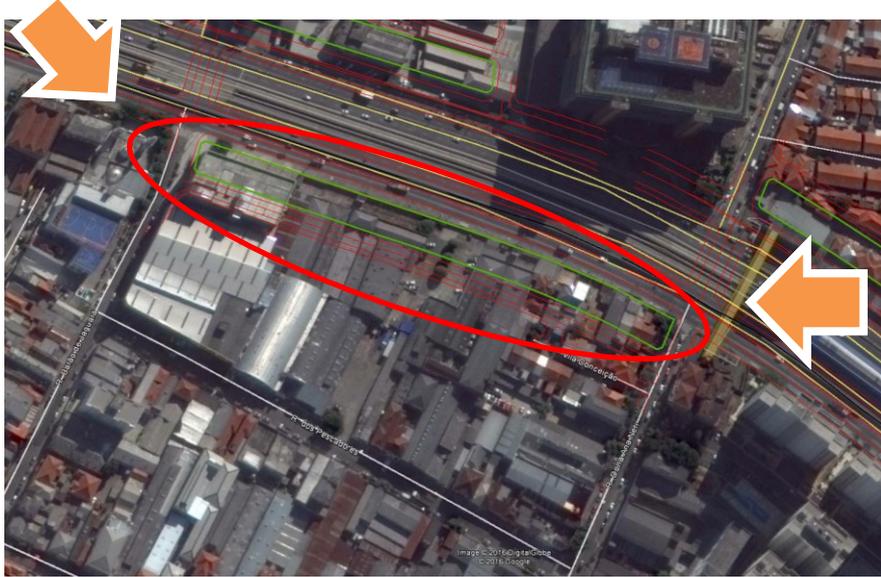
Fonte: estimativa de acordo com o croquis fiscal disponível no GeoSampa em 25/04/2016.



Área Verde CA.AP – 04

- Delimitada pela Av. do Estado e pelo melhoramento viário CA-20 (4.300 m²)
- 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

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

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%		?		
TOTAL	2.898.600	1.507.500	4.406.100			777.647		
%								100,00%



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

