

As operações urbanas consorciadas são um conjunto de operações coordenadas de urbanização ou reurbanização de uma determinada área por meio de parceria entre o poder público, o mercado e a sociedade.

EXEMPLO: Em um determinado município existe uma área muito degradada com imóveis abandonados com inúmeros problemas de infraestrutura com problemas ambientais. O município pode se propor a uma parceria com inúmeros atores, como os proprietários dos imóveis daquela região, os moradores, os usuários, as pessoas que trabalham naquela área ou que a frequentam, investidores e a partir dessa parceria ampla se pensar na reurbanização ou na urbanização da área.

FINALIDADES

O intuito da operação dessa grande parceria é promover a transformação urbanística resolvendo problemas estruturais e promover melhorias sociais e valorização ambiental urbano.

MEDIDAS EXEMPLIFICATIVAS

O Estatuto da Cidade aponta várias medidas que podem ser utilizadas na área objeto da operação urbana. Tais medidas são dadas de maneira exemplificativa, pois pode o município estipular em inúmeras outras.

- A) Modificação de índices;
 - O estatuto diz que no âmbito da operação o município pode modificar os índices de construção, os índices relativos, por exemplo, a permeabilidade do solo, os índices relativos à altura dos edifícios em relação aos pavimentos e assim por diante.
- B) Alteração de parcelamento, uso e ocupação;
- C) Alteração de normas edilícias;
- D) REUB, reformas ou ampliações;
- E) Concessão de incentivos para tecnologias verdes ou para outros avanços do ponto de vista social e ambiental;

PLANO DA OUC

Para que a operação funcione é muito relevante que o município crie uma lei local especificamente para editar o plano que se aplicará aquela área. Toda a operação urbana consorciada depende de um plano específico e esse plano será introduzido no ordenamento jurídico por meio de uma lei municipal.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013)
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

O plano também deve trazer:

- 1. Incentivos que serão concedidos aos atores envolvidos nessa operação;
- 2. É preciso que o plano preveja eventuais contrapartidas pelos incentivos que estão ali indicados;

CONDIÇÕES DE VALIDADE DA OUC

- 1. Em primeiro lugar deverá ter a previsão genérica no plano diretor;
- 2. Em segundo lugar é necessária a criação de uma lei específica local;
- 3. Em terceiro lugar o plano da operação urbana;
- 4. Estudos de impacto de vizinhança (EIV), para avaliar os impactos potenciais de todos os empreendimentos, de todas as obras e intervenções que ocorreram naquela área.

LICENÇAS

A partir do momento em que há uma operação urbana consorciada formalizada em lei, com o seu respectivo plano, todos os atos administrativos praticados pela administração pública local em relação àquela área devem obviamente respeitar essa legislação específica.

Isso significa que as licenças e autorizações urbanísticas emitidas para empreendimentos ou intervenções na área da operação devem ser obviamente compatíveis com o plano da própria operação, sob pena de nulidade.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

RECURSOS DA OUC

Questiona-se: como se levantam os recursos financeiros para sustentar esse conjunto tão amplo de intervenções destinadas à reurbanização ou urbanização de uma área?

Aponte-se, ao menos, quatro fontes de recursos para o município sustentar esse projeto de operação urbana consorciada:

1. O município pode obter recursos ao outorgar direito de construir a determinados proprietários para que eles superem um coeficiente básico. Logo, pode-se obter recursos financeiros como contrapartida por outorga onerosa do direito de construir;
2. Também é possível obter recursos financeiros como contrapartida por eventual transferência de direito de construir nessa área;
3. Além disso o município pode obter recursos ao outorgar o uso privativo de áreas públicas;

EXEMPLO: Em uma área de operação urbana consorciada exista uma praça e um município preveja ali a instalação de restaurantes privados que será reurbanizado. Essa instalação de restaurantes privados gerará um valor pago aos cofres públicos municipais.

4. É possível que o município deseje alienar alguns bens não afetados; com isso, haverá os recursos dessa alienação de bens;
5. Por fim o município pode obter recursos por meio da emissão de certificados de potencial construtivo (CEPAC);

Na verdade, fala-se de um crédito que advém de certificados que são expedidos pelo município por meio de leilão ou que o município utiliza para pagar esses demais atores da operação para a realização de obras.

O CEPAC:

- Devem ser criados por lei específica;
- Em quantidade determinada;
- São vendidos por leilão;
- Ou utilizados no pagamento de obras da OUC;

IMPORTANTE: é importante que esse certificado de potencial construtivo seja convertido em direitos de construir dentro da área da operação urbana consorciada. E tal conversão se limita à área da operação!

O estatuto da cidade, inclusive, expressa que o prefeito comete improbidade administrativa quando aplicar os recursos auferidos com as operações urbanas consorciadas em desacordo com as finalidades previstas na legislação.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

OUC INTERFEDERATIVA

Registra-se a possibilidade de se desenvolver uma operação urbana consorciada interfederativa. Essa possibilidade adveio com o Estatuto da Metrópole em seu art. 34-A:

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas.

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no caput deste artigo, no que couber.

É uma operação urbana que envolve uma área que supera o limite de um determinado município e entra no âmbito de um município vizinho. Essa possibilidade existe, mas fica limitada a municípios que estejam na mesma região metropolitana ou numa mesma aglomeração urbana.

ATENÇÃO: A operação urbana consorciada não dependerá de lei municipal, mas sim de uma lei estadual específica. Ademais, precisa estar prevista no plano diretor de cada município.