



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09 /2009

**Autoriza o Poder Executivo a participar de operações urbanas consorciadas e dá outras providências.**

**Autor: Vereador Nilton Bobato.**

**A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, Aprova.**

**Art. 1º** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a participar de Operações Urbanas Consorciadas, com o objetivo de viabilizar projetos urbanísticos especiais, melhorias sociais e a valorização ambiental em áreas previamente delimitadas.

**Art. 2º** As Operações Urbanas Consorciadas são um conjunto de medidas e ações de natureza operacional e institucional que, coordenadas pela Prefeitura Municipal através das Secretarias Municipais de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente, buscarão conciliar a participação dos proprietários urbanos, moradores e usuários permanentes e organizados, investidores privados e públicos de várias naturezas, cujos interesses e objetivos são comuns ou complementares, nas transformações e melhoramentos urbanos de partes da cidade, associados às melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias de espaços públicos, dos equipamentos de comércio e de serviços, na recuperação e manutenção de patrimônios culturais significativos, arquitetônico e natural, na promoção de habitação de interesse social e na melhoria da infraestrutura da cidade, do seu sistema viário, e do transporte coletivo.

§ 1º Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua Lei Municipal Específica, na forma das disposições contidas na Lei Federal nº. 10257 de 10 de junho de 2001 – o Estatuto da Cidade.

§ 2º A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deverá conter, 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- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- V- finalidades da operação;
- VI- estudo prévio de Impacto de Vizinhança;



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

VII- VII- forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;  
VIII- projetos que envolvam a criação de postos de trabalho e a formalização da economia.  
**Art. 3º** Cada um dos objetivos relacionados nas Operações Urbanas Consorciadas, a ser aprovada por lei específica, conterà no mínimo:

- I- delimitação, em Planta Aerofotogramétrica ou em imagens geoprocessadas, o perímetro de sua área de abrangência;
- II- as finalidades gerais da Operação;
- III- o programa básico da área e as intervenções previstas;
- IV- os benefícios gerais que direta ou indiretamente atenderão à população;
- V- as garantias, quando for o caso, de preservação de imóveis e espaços urbanos de valor histórico significativo, arquitetura, paisagem e ambiente, protegidas ou não por tombamento ou lei;
- VI- os instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- VII- contrapartidas que venham a ser exigidas dos proprietários, usuários, beneficiários e investidores públicos e privados, em função do empreendimento, projeto ou programa concebido;
- VIII- cálculo do Potencial Adicional de Construção, se for o caso;
- IX- forma de gerenciamento e controle de da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil identificadamente interessada;
- X- conta Bancária Vinculada ou fundo municipal específico, que receberá os recursos de contrapartida financeira, quando houver, decorrente dos benefícios urbanos obtidos;
- XI- no caso de programas habitacionais e dentro destes, comportando soluções que signifiquem a necessidade de remoções, estas serão resolvidas prioritariamente dentro do perímetro delimitado da Operação.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma do inciso VII deste artigo, serão aplicados exclusivamente dentro do perímetro de intervenção e dos objetivos e programas previstos na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º Observados a Operação Urbana segundo a sua especificidade, poderá o Poder Público Municipal exercer critérios para a isenção de ITBI e IPTU, conforme e estabelecer condições para a concretização dos objetivos da operação.

§ 3º Em razão de objetivos sociais claramente definidos, de objetos voltados para o resgate e a organização da economia informal, da geração de postos de trabalho e de organização da cidade, de modo geral, o Município, mediante o instrumento da Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer empreendimentos em parceria com agentes privados, dispondo de recursos públicos para a concretização dos Termos das Operações Urbanas previamente ajustadas, da construção acordada em patrimônio de terceiros quando fixados os prazos de vigência das funções sociais da edificação e os níveis de subsidiariedade promovidos pelo Poder Público em razão de parceria.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

§ 4º 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 os critérios estabelecidos por esta lei.

§ 5º Não serão nulas as operações consorciadas que se iniciaram antes da entrada em vigor desta lei.

**Art. 4º** A operação urbana consorciada pode ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidades de iniciativa pública ou privada, proprietários de áreas de interesse social e usuários de bens públicos.

**Art. 5º** São consideradas áreas de interesse social para incidência das operações urbanas consorciadas:

- I- tratamento urbanístico de áreas públicas;
- II- abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III- implantação de programa habitacional de interesse social;
- IV- implantação de equipamentos públicos;
- V- recuperação do patrimônio cultural;
- VI- proteção ambiental;
- VII- reurbanização;
- VIII- regularização de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente.

**Art. 6º** Cada lei específica de criação de uma Operação Urbana Consorciada poderá prever, segundo a sua natureza e especificidade, a emissão pelo município de uma quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPAC- que poderão ser utilizados para realização de obras e serviços, desapropriações necessárias à operação e como garantia de obtenção de financiamento, todos para os objetivos da Operação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPAC- poderão ser livremente negociados e transformados em direitos de edificação, dentro do perímetro indicado e limitado na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º A vinculação e utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPAC-, será realizada quando no ato da apuração do projeto.

§ 3º Os aspectos complementares relativos aos certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPAC-, serão objeto de regulamentação onde obrigatoriamente deverá constar:

- I- o número de CEPACs emitido, obrigatoriamente vinculado a seu estudo sobre a área, onde se destacam o uso do solo e seus respectivos índices, na área objeto da Operação Urbana Consorciada;
- II- o valor unitário atribuído a uma unidade CEPAC;
- III- a equivalência dos CEPACs emitidos, em relação à quantidade de metros quadrados de potencial edificável adicional e seu significado relativo à alteração de usos;



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

IV-IV- a forma de cálculo de contrapartidas eventuais, na especificidade de cada projeto.

§ 4º O Certificado de Potencial Adicional de Construção- CEPAC- poderá ser vinculado a um determinado terreno, que se tornará o objeto da emissão do referido Certificado.

**Art. 7º** Os valores a serem repassados às operações urbanas consorciadas serão provenientes de contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 do Estatuto da Cidade.

§ 1º Os valores a que se refere o *caput* deste artigo serão repassados na medida em que se fizerem necessários e, exclusivamente, para a consecução dos fins almejados pela operação urbana consorciada, instituída por decreto municipal.

§ 2º O repasse a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser efetuado mensalmente, na mesma data em que o Município recebe a segunda parcela de repasse do ICMS, mediante procuração específica para pagamento da parcela destinada ao Consórcio junto à instituição bancária oficial do Município.

**Art. 8º** O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará por Lei Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, as normatizações relativas à emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPACs

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 29 de julho de 2009.

**Nilton Bobato**  
Vereador

NB/Rp



## Justificativa

### OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

As Operações Urbanas Consorciadas estão previstas no Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10/07/01), que as define como:

***“Art. 32 § 1º 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 valorização ambiental.”***

Tais operações devem estar previstas no Plano Diretor ou em leis complementares e regularizadas pelos municípios através de uma lei específica que as regulamente.

O Estatuto apresenta ainda um programa mínimo de exigências para consolidação de uma Operação Consorciada, devendo constar nesse Plano Básico de Ocupação, Programa de Atendimento Social da População Atingida, o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), e o Controle Civil da Operação, este último relacionado com a participação dos diversos setores sociais atingidos (diretamente ou indiretamente) pela Operação na elaboração dos Programas de Necessidades, Previsão de Melhorias e Elaboração das Contrapartidas, além da correta gestão dos recursos obtidos pela comercialização dos créditos da Operação.

Nas últimas décadas, essas operações vêm ganhando espaço nos programas de gestão pública e sendo defendidas com o argumento de auxiliar os municípios a fazerem as melhorias necessárias para pontos específicos do meio urbano, sem arcar com todo o ônus do processo. Muitas vezes, as cidades brasileiras, seja pela falta de recursos ou pela rigidez da Lei de Responsabilidade Fiscal, encontram nos contratos de cooperação e benefício mútuo (social e privado) um caminho para a solução de problemas de habitação, adequação, lazer, tráfego e transporte.

Já previstas em Planos Diretores das grandes cidades brasileiras desde a década de 60 e consolidadas com as Parcerias junto a Iniciativa Privada em obras na cidade de São Paulo (onde a Gestão Covas as regularizou ainda na década de 80) e outras capitais brasileiras, as Operações Urbanas Consorciadas foram incorporadas no Estatuto das Cidades, ao lado de diversos mecanismos de controle e melhoria do espaço urbano, entendido como público pelo Estatuto, atualmente as Operações Urbanas Consorciadas estão regulamentadas ou em fase de regulamentação em praticamente todos os municípios grandes e médios do país, além de pequenas cidades que apresentam vocação turística ou um crescimento potencial previsto com a instalação de um grande empreendimento público ou privado ou mesmo cidades interessadas em qualificar seus Planos Diretores. Além disso, diversos projetos bem sucedidos podem servir de exemplo para ilustrar a abrangência social e econômica das Operações Urbanas Consorciadas, como o projeto de Revitalização do centro da cidade de Madureira, no estado do Rio de Janeiro, e as melhorias em áreas degradadas de Porto Alegre, cidade que há pouco regulamentou suas Operações e as tem



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

utilizado de forma criativa e responsável, até o presente momento. Encontramos ainda Operações Urbanas em parceria com a iniciativa privada em praticamente todos os países da União Européia, nos Estados Unidos, Canadá, México, China, Chile, Argentina e Uruguai. Obviamente, o contexto internacional destas Operações serve apenas para mostrar a sua universalização e não para propor uma análise mais profunda dos exemplos, pois cada país tem sua realidade jurídica, social, política e cultural, mas engrandece a necessidade de regulamentar essas parcerias em nosso país e em nossa cidade. Cabe lembrar, também, a disparidade entre a realidade Brasileira e da maioria dos países citados. Em nosso país, em média, 65% da população, segundo dados do IBGE, não tem acesso a todos os benefícios da cidade formal e, assim, tais operações, em outros países, buscam uma dinamização do mercado enquanto no Brasil devem vislumbrar uma maior inserção social dos moradores da área de intervenção da Operação Urbana.

Tecnicamente, uma Operação Urbana Consorciada surge da necessidade de melhoria ambiental, social e estrutural de determinada área da cidade e da impossibilidade financeira do poder público gerir ação. Sendo assim, o Governo Municipal e a Sociedade apresentam a proposta de, por exemplo, revitalização de um espaço. Para tal, convida a iniciativa privada instalada na própria área (beneficiária direta) ou de outras áreas, mas que tenham interesse no local onde a operação será feita, para ser parceira do processo, utilizando os benefícios da operação para fins comerciais, imobiliários, empresariais e culturais. Para participar da Operação, a iniciativa privada deverá adquirir os CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção –, emitidos pela prefeitura e com valores e benefícios específicos para cada operação (que também deve contar com uma lei específica). Esses certificados são uma fonte de recursos imediatos aos cofres públicos e podem ser livremente comercializados. Tal comercialização pode, para muitos, dar sinais de financeirização do espaço público, mas, mesmo circulando no mercado, o Certificado deve sempre, ao final, ser utilizado no perímetro da Operação. Além disso, esses CEPACs podem ser vinculados ao pagamento de desapropriações, pagamento de serviços e compra de materiais e como garantia para financiamentos bancários.

Para implementação das Operações Urbanas Consorciadas em nossa cidade (e em qualquer cidade do Brasil), deve-se ficar clara a função social do mecanismo, acima de qualquer premissa.

O Estatuto das Cidades, visando à melhoria da qualidade de vida e da qualidade urbana na região atingida pela Operação, estabelece a obrigatoriedade das contrapartidas serem localizadas apenas na área atingida. Isso impede, por exemplo, o movimento de desapropriação de áreas habitadas e a exclusão dos moradores. Caso uma contrapartida escolhida pela população deva ser aplicada em outra área da cidade, um contrato pode ser formalizado. Por exemplo, a cidade de Porto Alegre acordou com a construtora de um *Shopping Center* a realocação de uma comunidade para um terreno maior, com grande infra-estrutura e com uma escola a ser construída, em outra região da cidade (inclusive mais próxima ao centro). Mas essas concessões devem constituir uma exceção, não uma regra.

No geral, as cidades brasileiras dão preferência a aprovar Operações Urbanas em vias de tráfego para a construção de grandes empreendimentos. No entanto, em nossa cidade, podemos também constituir ações junto a pequenos comerciantes e empresários para pequenas e médias intervenções, como instalação de equipamentos públicos para usuários do transporte coletivo, semáforos, placas, calçadas acessíveis, arborização, manutenção de praças, conservação de monumentos, pintura de vias e edifícios públicos, construção de escolas, creches, quadras esportivas, salas de teatro, museus e financiamento de atividades sociais e inclusivas, ou projetos como parques lineares.



# *Câmara Municipal de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

Assim, a aprovação de uma Lei Municipal, instituindo as Operações Urbanas Consorciadas, é, portanto, de vital importância no auxílio da implementação efetiva do Estatuto das Cidades, na democratização do espaço urbano, no acesso aos serviços e ao espaço sadio e universal.

NB/Rp