



WRI BRASIL

# OS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

NOVOS RUMOS PARA AS CIDADES:  
reflexões necessárias para a revisão dos Planos Diretores

NIVEA OPPERMANN, DIRETORA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Um produto do WRI Ross Centro para Cidades Sustentáveis



# WRI BRASIL

Tornando realidade a sustentabilidade urbana



 [WRlcidades.org](http://WRlcidades.org) • [TheCityFixBrasil.com](http://TheCityFixBrasil.com)

 [fb.com/WRlcidades](https://fb.com/WRlcidades)

 [@WRlcidades](https://twitter.com/WRlcidades)



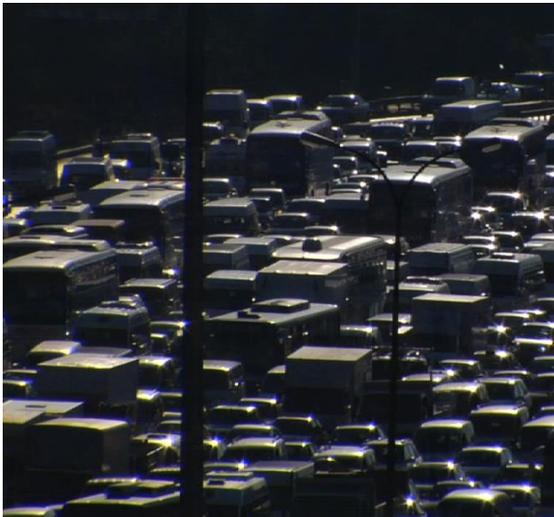
WRI BRASIL

# CIDADES EM QUE TRABALHAMOS



# AS CIDADES DO SÉCULO XXI PRECISAM COMBATER:

Congestionamento



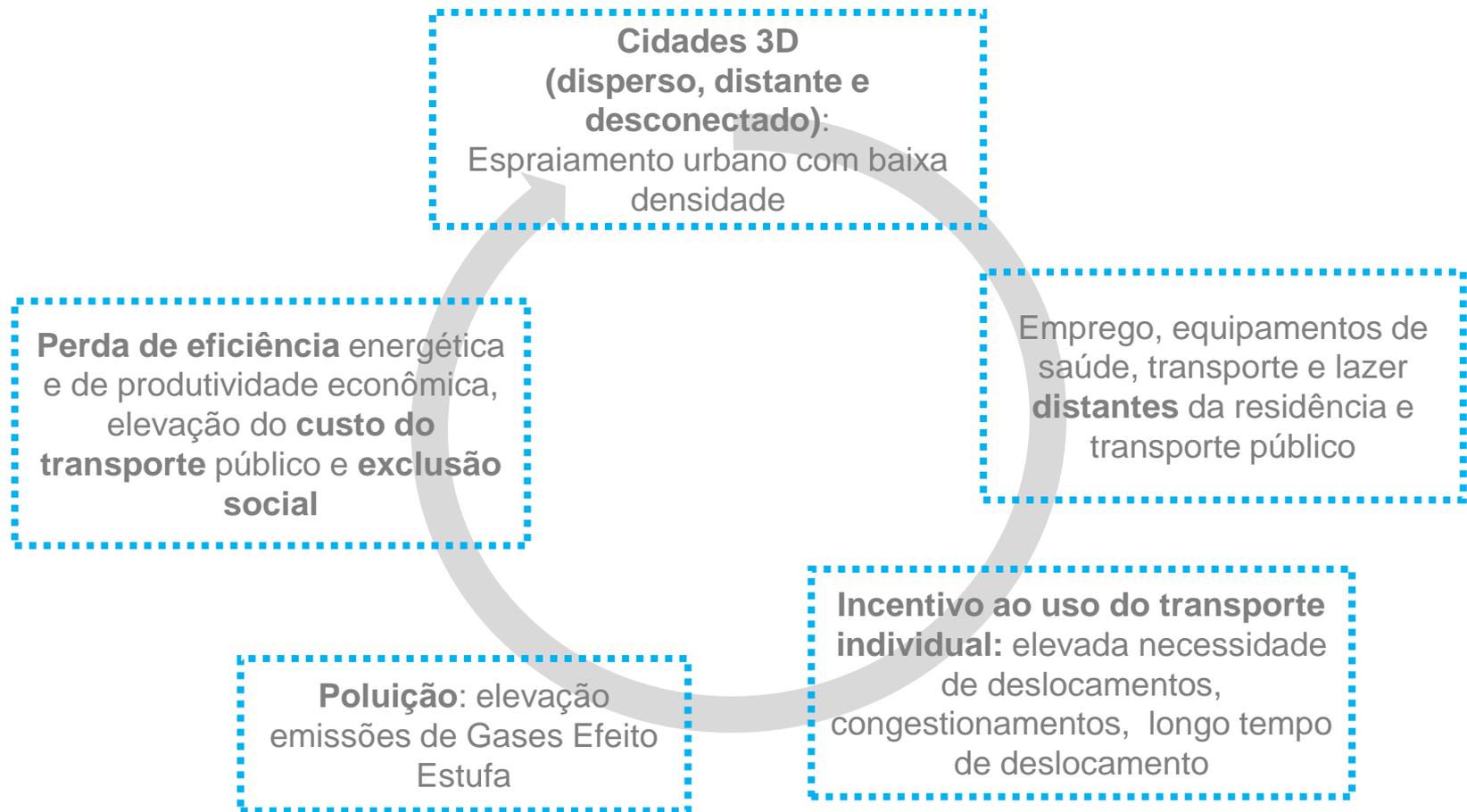
Dispersão urbana



Ineficiência energética



# MODELO ATUAL DE CIDADES NOS PAÍSES EM DESENVOLVIMENTO



dots



Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável

# DOTS - DESENVOLVIMENTO ORIENTADO AO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL

## O que é:

Desenvolvimento voltado ao **transporte público**, que constrói **bairros compactos** e de **alta densidade**, oferece às pessoas **diversidade de usos**, serviços e **espaços públicos** seguros e atrativos a uma **distância caminhável**, favorecendo a interação social.

## Transformando transporte em desenvolvimento urbano sustentável

# DOTS - DESENVOLVIMENTO ORIENTADO AO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL

- Transporte coletivo de qualidade
- Transporte ativo
- Gestão do uso do automóvel
- Adensamento
- Uso misto
- Edifícios eficientes
- Fachadas ativas
- Espaços públicos seguros e atrativos
- Participação e identidade comunitária
- Habitação de interesse social



# E NA PRÁTICA? DOTS COMO ESTRATÉGIA DE PLANEJAMENTO URBANO

INSTRUMENTOS

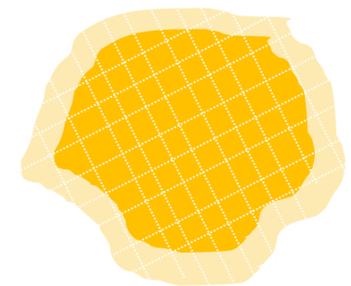


ESTRATÉGIA DE PLANEJAMENTO  
**DOTS**



CIDADE

**COMPACTA, CONECTADA e  
COORDENADA**



# DO PLANO AO PROJETO



# IMPLEMENTAÇÃO DOTS

Pode se concretizar de diferentes formas:

- Ao longo do tempo, através de uma série de projetos públicos e privados isolados
- Articulação de vários projetos urbanos público-privados
- Criação de um grande projeto urbano único
- Um empreendimento privado de grande porte

Premissa básica:

- **Articulação entre infraestrutura de transporte coletivo e uso do solo**

# 5 GRANDES PASSOS

- Setor público assumir protagonismo
- Definir o projeto (em processo participativo)
- Estabelecer a gestão/governança
- Identificar os elementos a financiar
- Buscar fontes de financiamento alternativas

# IMPLEMENTANDO O DOTS: O QUE DEVE SER FINANCIADO



# O QUE DEVE SER FINANCIADO

## ATIVOS FÍSICOS

- Terra
- Transporte
- Utilidades
- Infraestrutura vertical e horizontal

O quê?

## PROCESSOS

- Pré-construção
- Construção
- Operação e Manutenção

Como?

## ATIVOS INTANGÍVEIS

- Uso misto
- Renda mista
- Diversidade de modos de transporte
- Acessibilidade
- Adensamento urbano
- Eficiência energética
- Identidade (marca)

Para quê?



# O QUE DEVE SER FINANCIADO

## ELEMENTOS DO INVESTIMENTO DOTS

- Os três elementos apresentam implicações financeiras importantes para o investimento
- Cada investimento possui **combinações distintas** de ativos físicos, processos e ativos intangíveis
- Para um investimento DOTS com êxito é imprescindível abranger os **ativos intangíveis**

Cada elemento do investimento necessita **montante de investimentos e periodicidade de pagamentos** diferentes, necessitando **arranjos de financiamento distintos**

# ESPECIFICIDADES DO FINANCIAMENTO

- Financiamento é determinado pelo **desenho do projeto** e pelos **contratos**: combinação de riscos e retornos
  - **Qualidade do projeto**
  - **Clareza de regras e governança** (coordenação interesses e regras entre entes municipais e estaduais)
  - Sustentabilidade econômica depende da **garantias, obtenção e diversificação de receitas próprias/fonte de recursos** do projeto

**Desenho, garantias, aporte inicial e diversificação de receitas**

# MECANISMOS DE FINANCIAMENTO PARA O DOTS

- Foram observados 40 instrumentos de financiamento, subdivididos em sete grupos:



# ALGUNS EXEMPLOS: FONTES DE RECURSOS

## CAPTURA DE VALOR

- Contribuição de melhoria
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Certificado de Potenciais Adicionais de Construção (CEPAC)
- Contrapartidas negociadas
- Reordenamento Fundiário



# FINANCIAMENTO DE DOTS

Não existe receita  
pré-determinada

Combinação de  
instrumentos

Busca de novas  
fontes de recursos  
além do orçamento  
tributário

Conveniência dos  
ativos intangíveis  
para ter os benefícios

Planejamento a longo  
prazo para identificar  
os elementos e  
desenhar bons projetos



# APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO ESTATUTO DA CIDADE



# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Instrumentos urbanísticos devem ser entendidos como um sistema a ser operado em conjunto

Plano Diretor define áreas onde o direito de construir poderá ser acima do coeficiente de aproveitamento\* básico adotado mediante contrapartida do beneficiário

Equipes técnicas dos municípios precisam dominar as condições de aplicação dos instrumentos

Estímulo à montagem de bases de dados para a gestão da valorização da terra

\*Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno

# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO ESTATUTO DA CIDADE

## **Coeficiente de Aproveitamento Básico único articula instrumentos urbanísticos:**

- Desapropriação
- Transferência do Direito de Construir
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Operação Urbana Consorciada

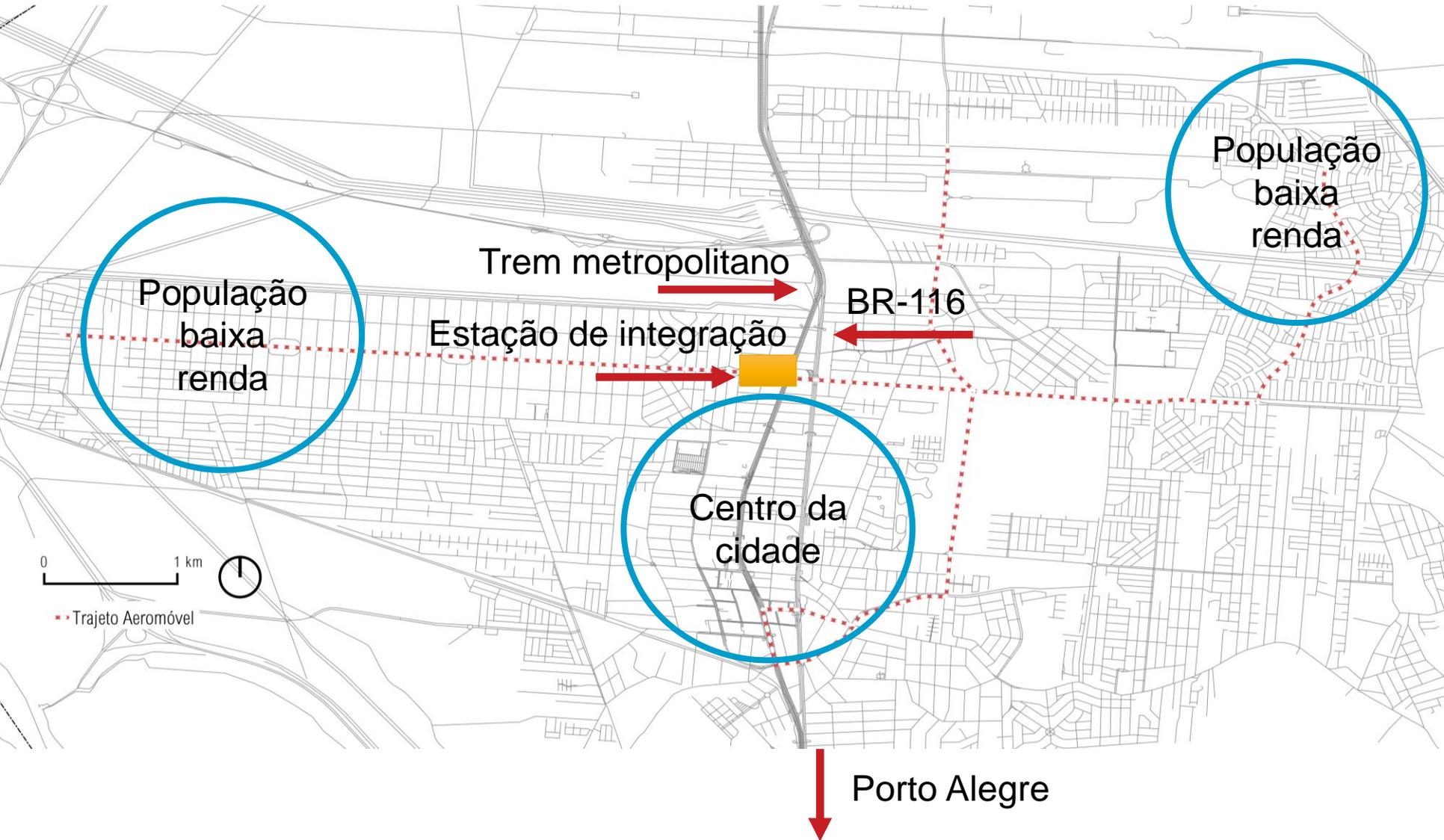
# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



# AEROMÓVEL EM CANOAS



# TRAJETO AEROMOVEL



# MACROZONA DE INTEGRAÇÃO – PLANO DIRETOR

“... perímetro que inclui estrutura viária relevante para a integração Leste-Oeste do território de Canoas ao eixo metropolitano e que, recebendo investimento público, tem potencial para renovação urbana e densificação.”

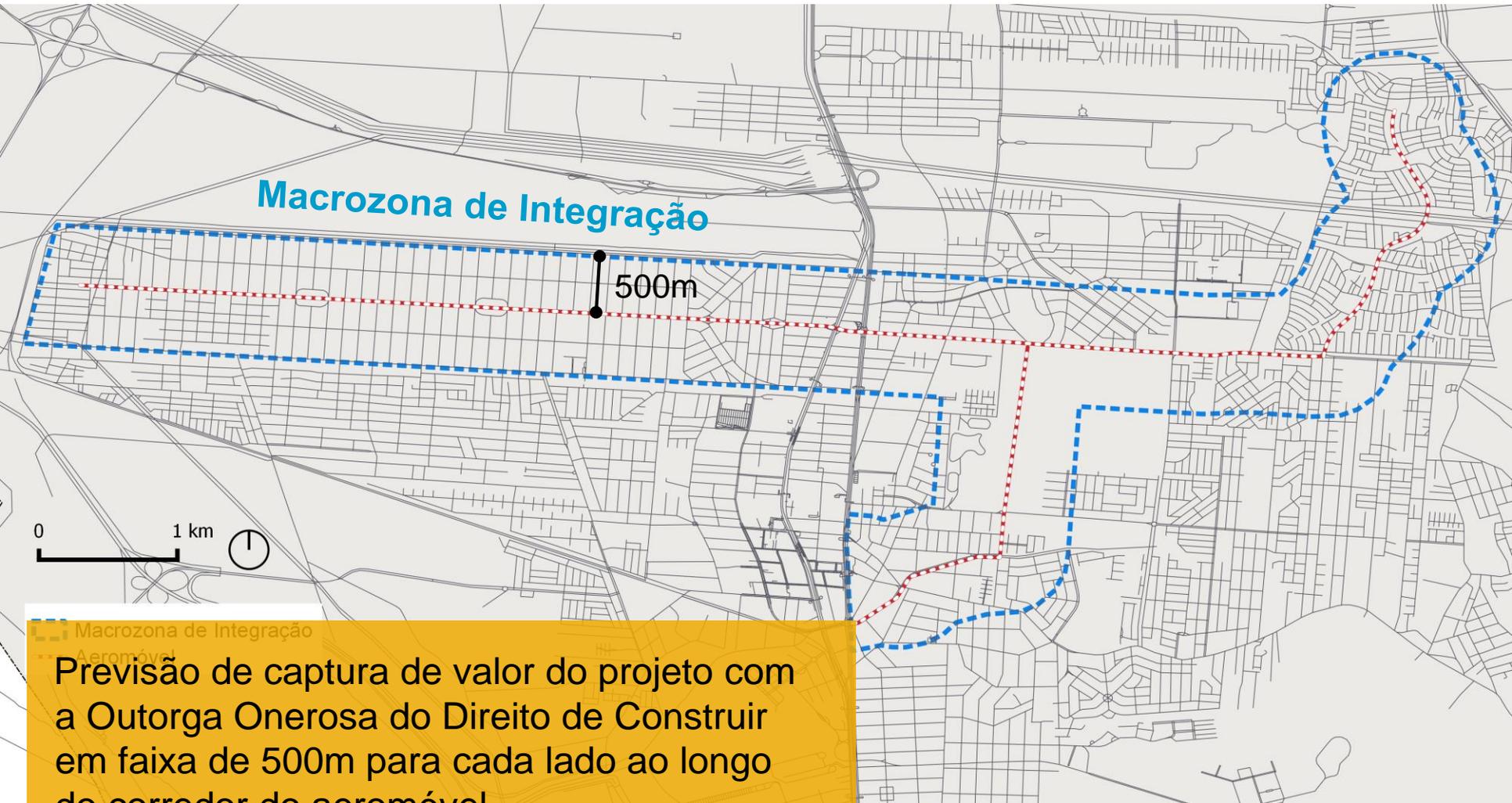


0 1 km



••• Trajeto Aeromóvel

# DOTS NO AEROMOVEL



Macrozona de Integração  
Aeromóvel

Previsão de captura de valor do projeto com a Outorga Onerosa do Direito de Construir em faixa de 500m para cada lado ao longo do corredor do aeromóvel

# QUAIS OS BENEFÍCIOS?



Mais gente morando próximo ao transporte público



Mais passageiros utilizando



Mais eficiência do sistema de transporte

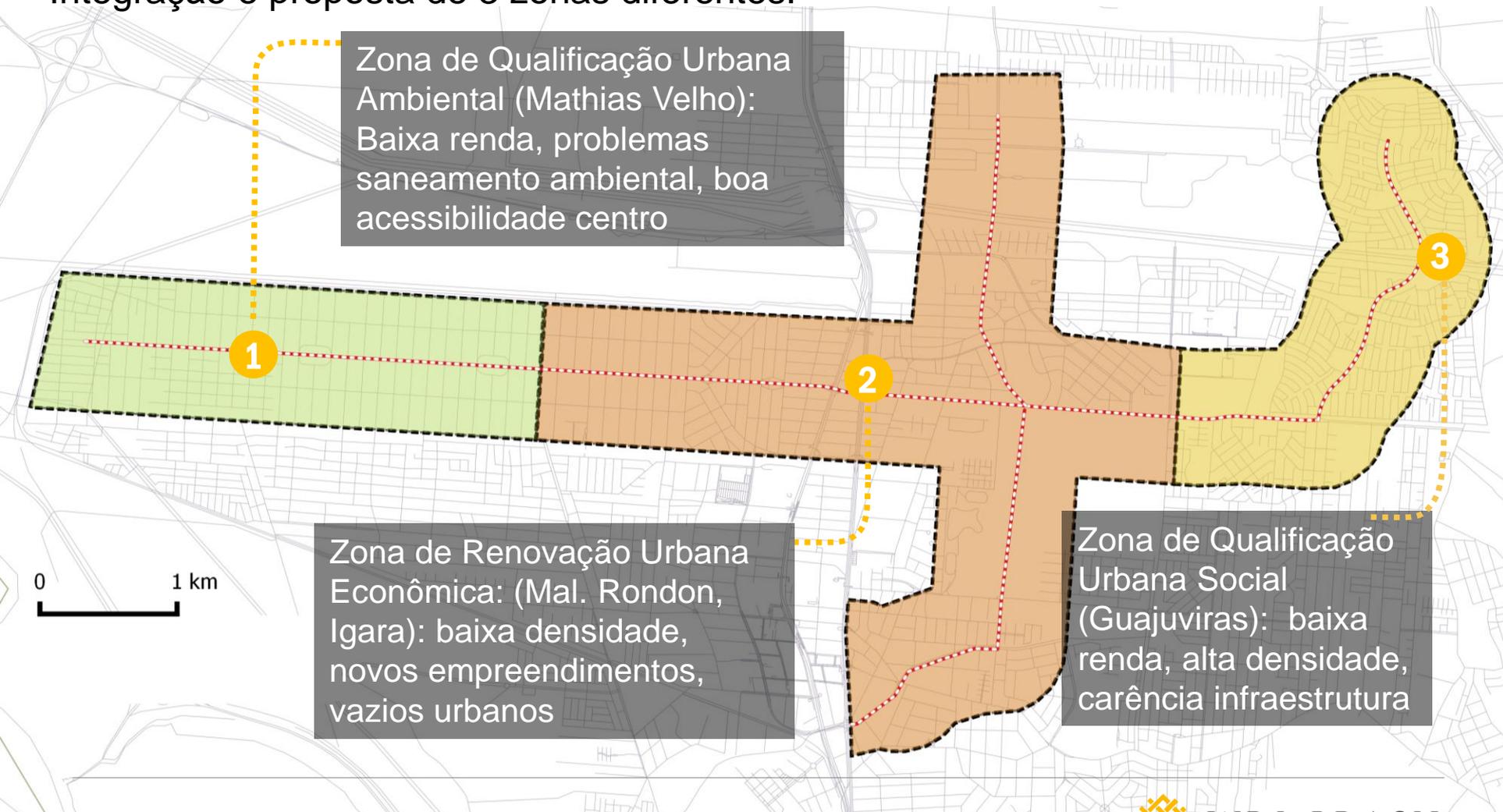


Mais eficiência na ocupação do uso do solo

SUSTENTABILIDADE: AMBIENTAL, ECONÔMICA, SOCIAL

# MACROZONEAMENTO PROPOSTO

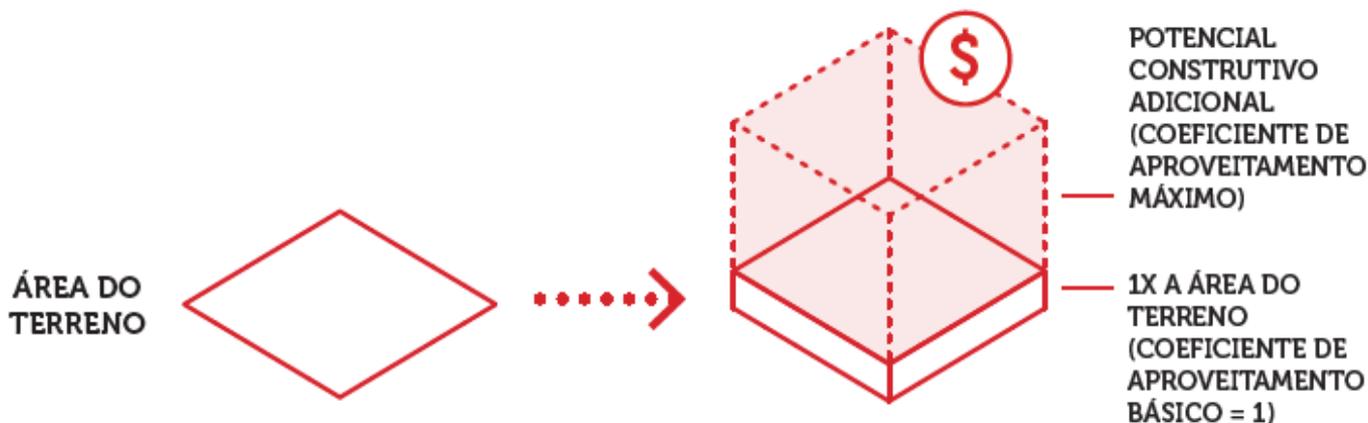
Diagnóstico ambiental e socioeconômico da área correspondente à Macrozona de Integração e proposta de 3 zonas diferentes:



# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Plano Diretor de Canoas:** definiu Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico = 1 em toda a Macrozona de Integração

ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:



O QUE ACONTECE COM CONSTRUÇÕES ACIMA DO C.A. BÁSICO = 1?

Caso o empreendedor queira construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, terá que pagar uma **contrapartida financeira** chamada Outorga Onerosa

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## PLANO DIRETOR CANOAS:

“Art. 11. Os recursos auferidos com a adoção da OODC serão revertidos para o Fundo Municipal de Urbanismo (FMU).

Art. 12. Na Macrozona de Integração, o Termo de Outorga poderá ser considerado como uma das medidas compensatórias do empreendimento.”

## EXEMPLO DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA OODC:

São Paulo

OS RECURSOS SÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS  
COM CARÁTER DISTRIBUTIVO:



Habitação de  
Interesse  
Social



Unidades de  
Conservação  
Ambiental



Planos de  
Bairro



Transporte Público,  
Ciclovias e Calçadas



Equipamentos  
Sociais



Espaços  
Públicos



Áreas  
Verdes



Patrimônio  
Cultural

# OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS – OUC



# OUC – DEFINIÇÃO ESTATUTO DA CIDADE

A photograph of a busy city street. In the foreground, a woman with blonde hair, wearing a dark jacket and orange pants, is riding a bicycle away from the camera. She has a red bag slung over her shoulder. To her left, a woman in a plaid shirt and tan pants is walking away. Further left, an older woman in a light-colored jacket is walking. The street is lined with parked cars, including a red car and a white van. Buildings and signs are visible in the background under a clear sky.

**“Intervenções pontuais realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, os moradores e os usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.”**

# OUC – COMO FUNCIONA?

- Aplicável em caso de renovação urbana, construção de grandes infraestruturas de transporte, grandes equipamentos públicos, etc
- Plano urbanístico em **escala quase local**, com propostas de ocupação, usos, densidades, altura das edificações, infraestrutura, relações entre espaço público e privado, reordenamento da estrutura fundiária, etc

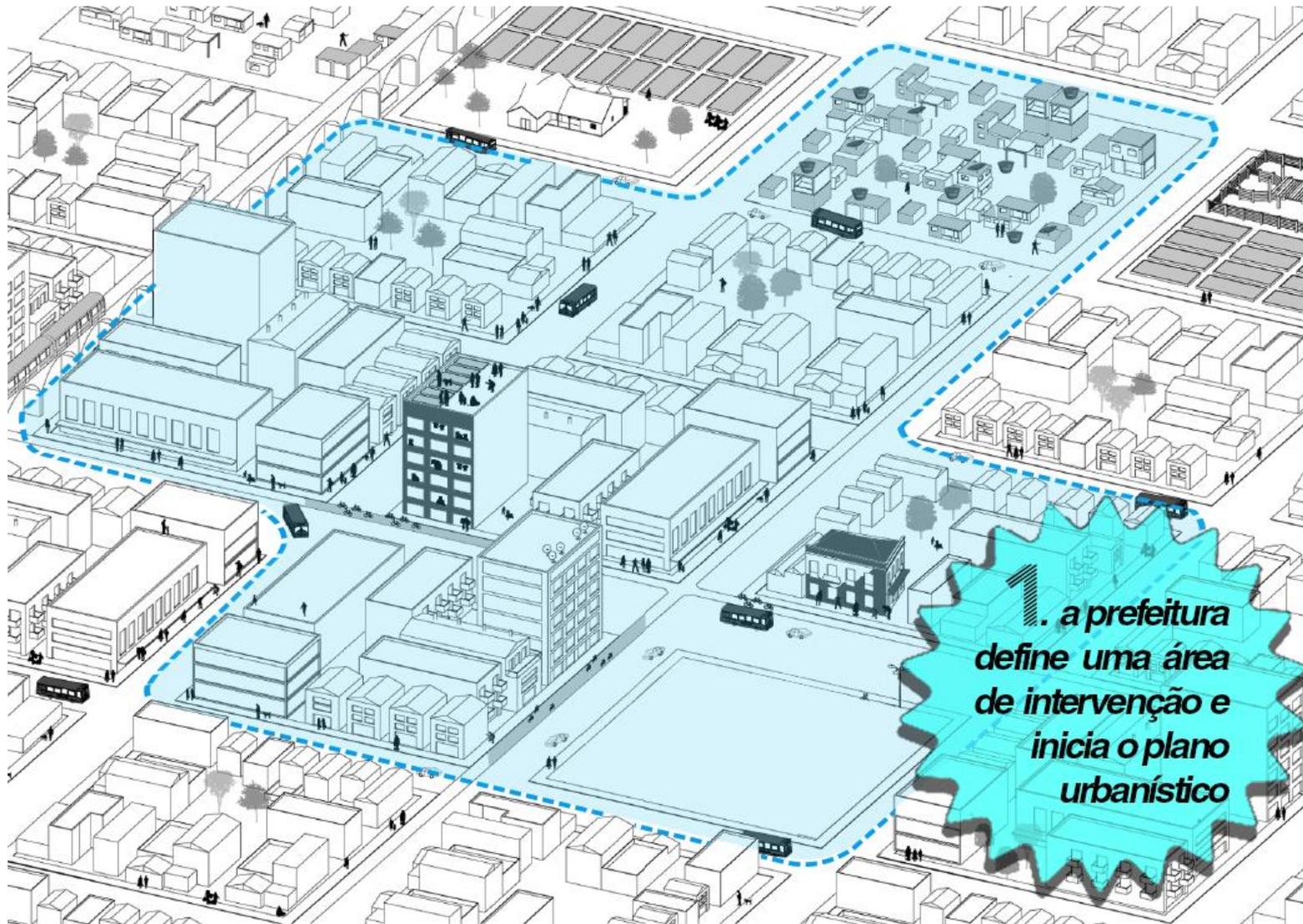


# OUC – COMO FUNCIONA?

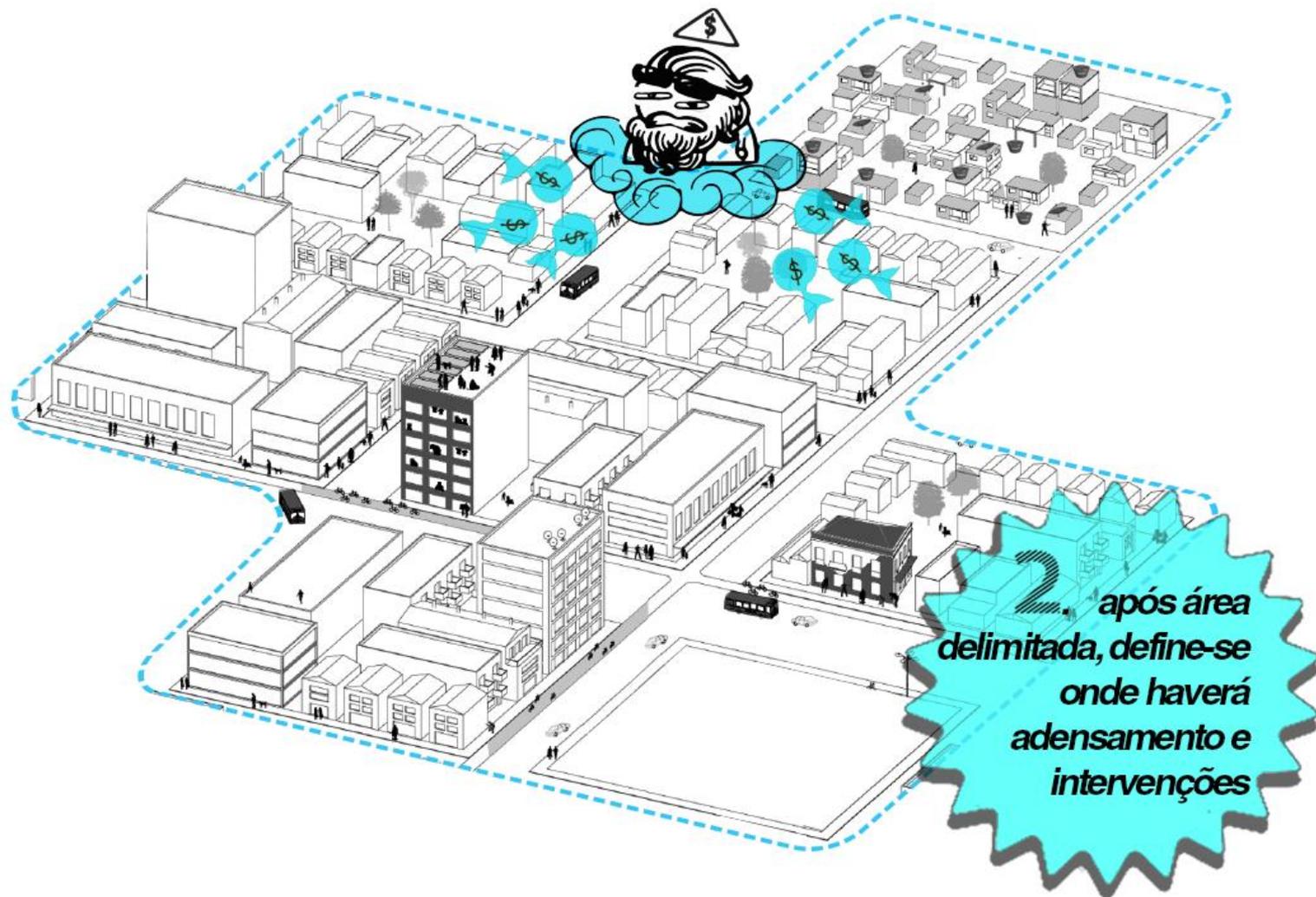


- Grande moeda de troca é a concessão de aumento do Coeficiente de Aproveitamento ou a modificação dos usos permitidos para o local
- Benefícios concedidos aos proprietários privados em troca de contrapartida financeira ou de outra natureza (criação de espaços públicos ou habitação de interesse social, por exemplo)

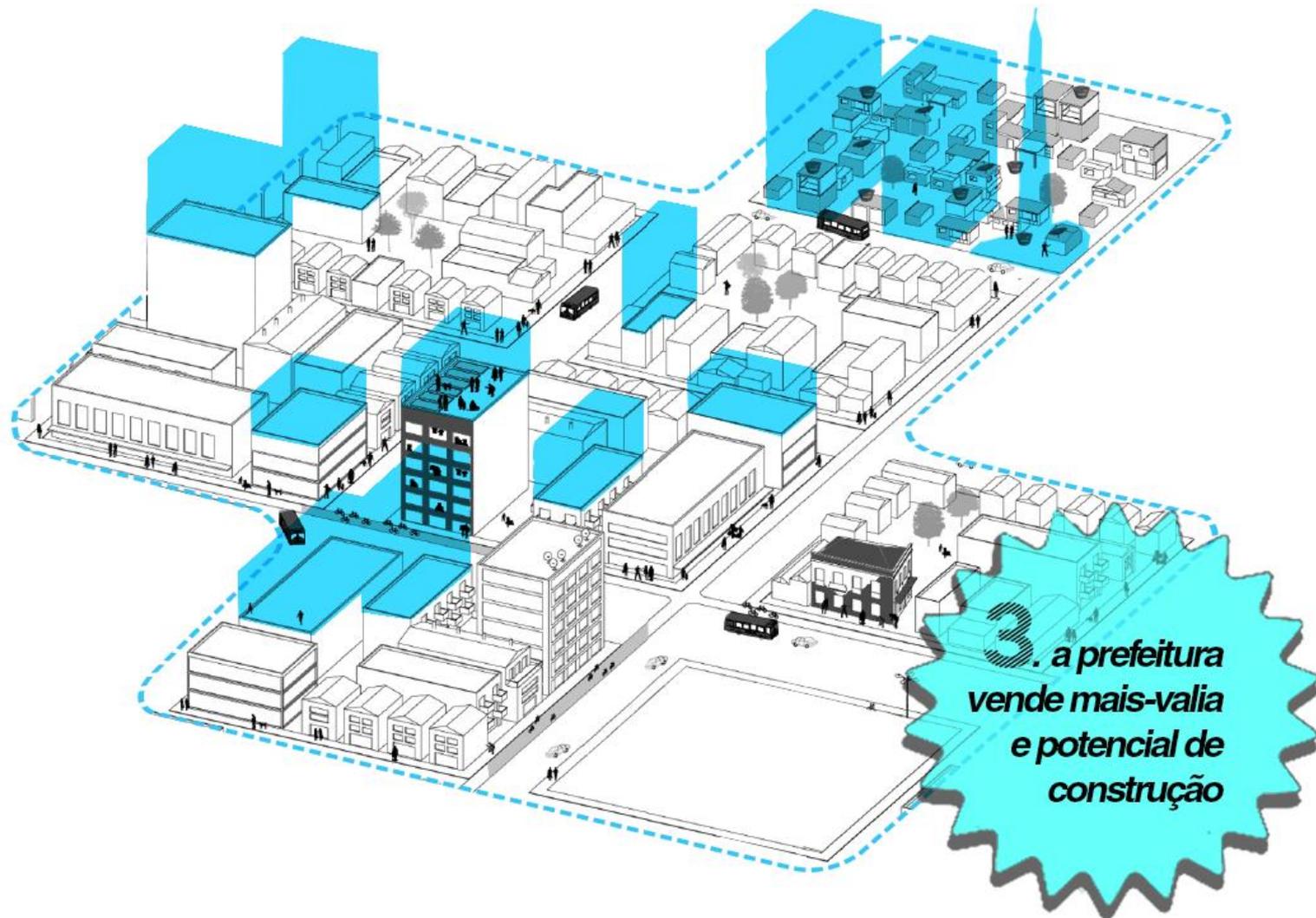
# OUC – COMO FUNCIONA?



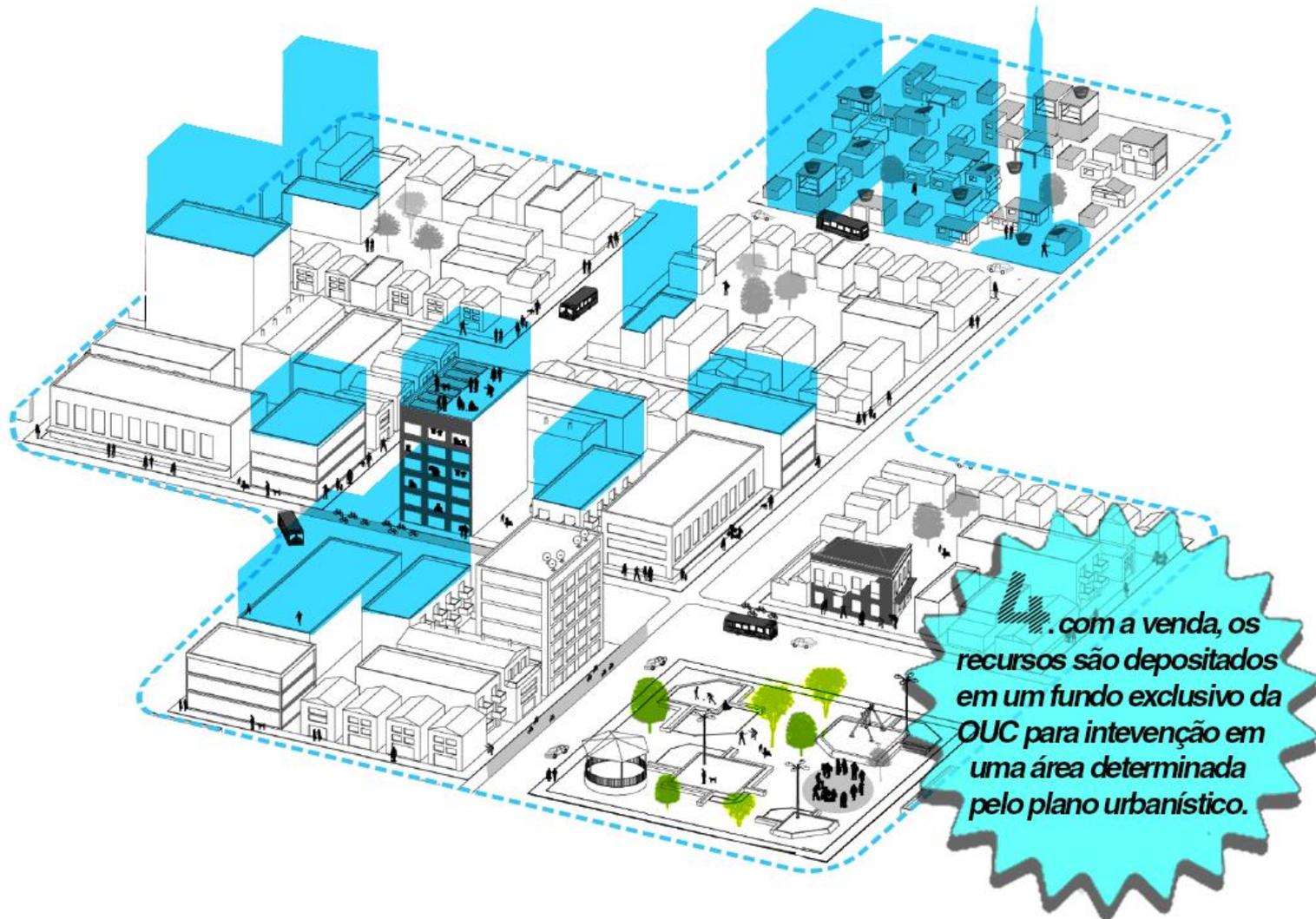
# OUC – COMO FUNCIONA?



# OUC – COMO FUNCIONA?



# OUC – COMO FUNCIONA?



# CEPACS

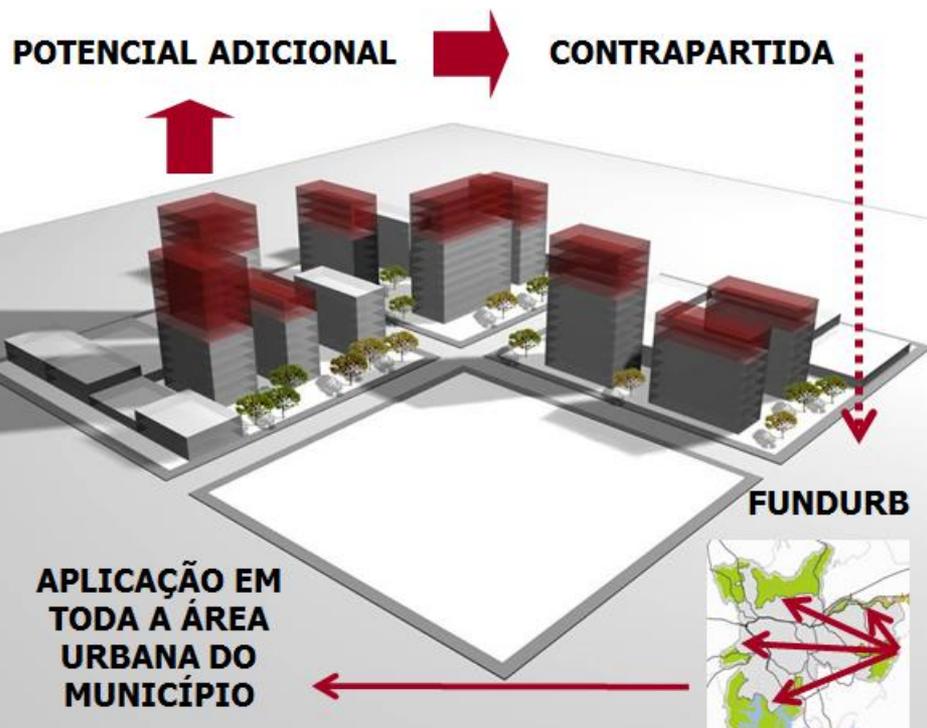
- Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC: título mobiliário emitido pelo município para financiar uma OUC
- Contrapartida paga pelas empresas imobiliárias para construir edifícios maiores do que o permitido pela lei de zoneamento
- Comercialização através de leilões ou licitações públicas, fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)
- Considerados ativos de renda variável cuja rentabilidade é associada à valorização da região ou bairro

# ATENÇÃO! OODC ≠ OUC

**Outorga Onerosa: adensamento com infra-estrutura implantada**

≠

**Operação Urbana: adensamento com ampliação da infra-estrutura**



# EXEMPLOS DE OUC

## Alguns exemplos no Brasil:

- Porto Maravilha (Rio de Janeiro)
- Faria Lima (SP)
- Água Branca (SP)
- Linha Verde (Curitiba)
- Lomba do Pinheiro (POA)

# OUC PORTO MARAVILHA – RJ

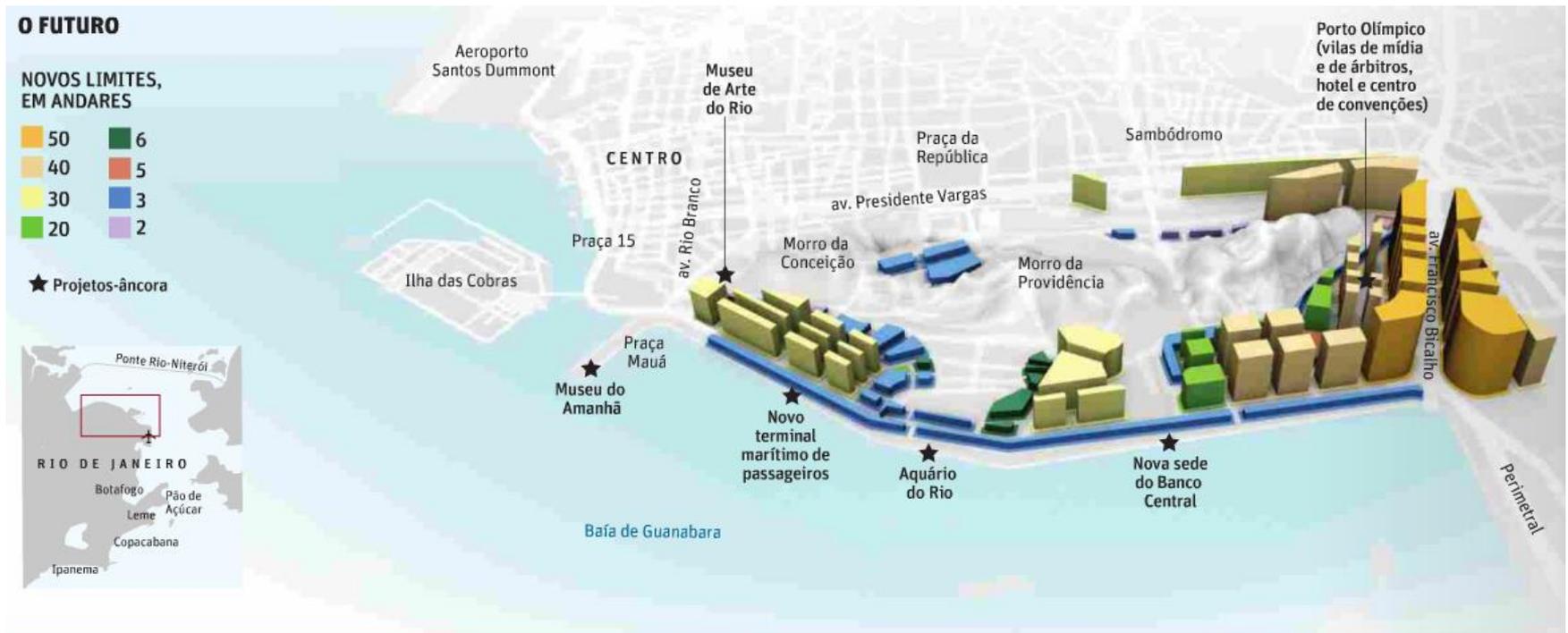


- Projeto de renovação urbana
- Proposta de financiamento em parte inovadora
- Comunidades locais impactadas
- Diversidade de serviços e infraestruturas urbanas envolvidas

# OUCPRJ – PORTO MARAVILHA



# OUCPRJ – PORTO MARAVILHA



# OUCPRJ – PORTO MARAVILHA

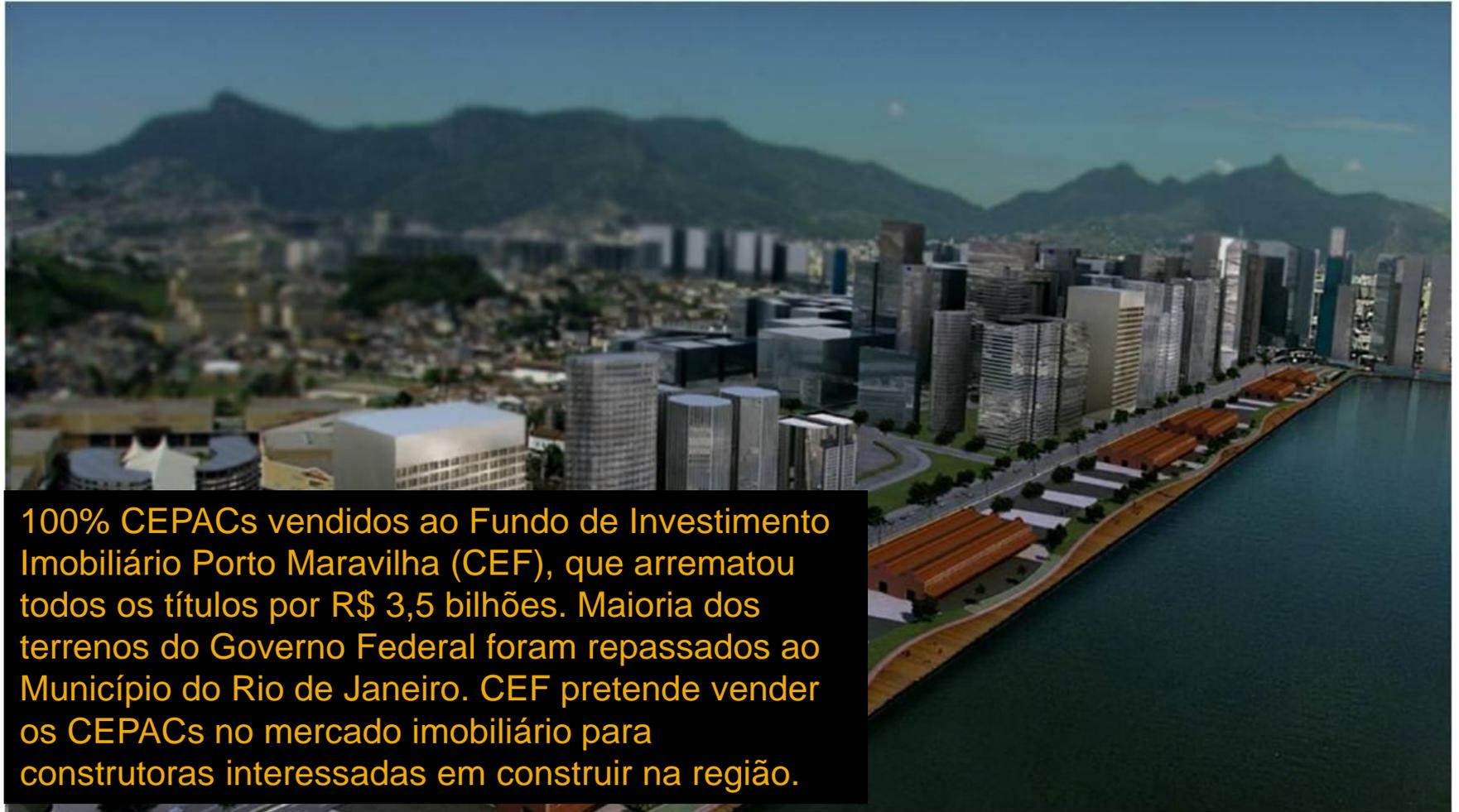
Antes



Depois



# OUCPRJ – PORTO MARAVILHA



100% CEPACs vendidos ao Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (CEF), que arrematou todos os títulos por R\$ 3,5 bilhões. Maioria dos terrenos do Governo Federal foram repassados ao Município do Rio de Janeiro. CEF pretende vender os CEPACs no mercado imobiliário para construtoras interessadas em construir na região.

# OUC ACLO – BELO HORIZONTE

Belo Horizonte desenvolve o projeto da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Eixo Leste-Oeste (OUC-ACLO) para redesenvolver o entorno do corredor BRT e os corredores de metrô usando princípios do DOTS

Projeto objetiva o crescimento urbano compacto, trazendo mais pessoas para perto dos sistemas de transporte



# OUC ACLO – BELO HORIZONTE

Áreas ao longo do corredor de BRT serão os novos eixos para o desenvolvimento da cidade

Extensão projeto:

**33 km**

Área:

**30 km<sup>2</sup>**

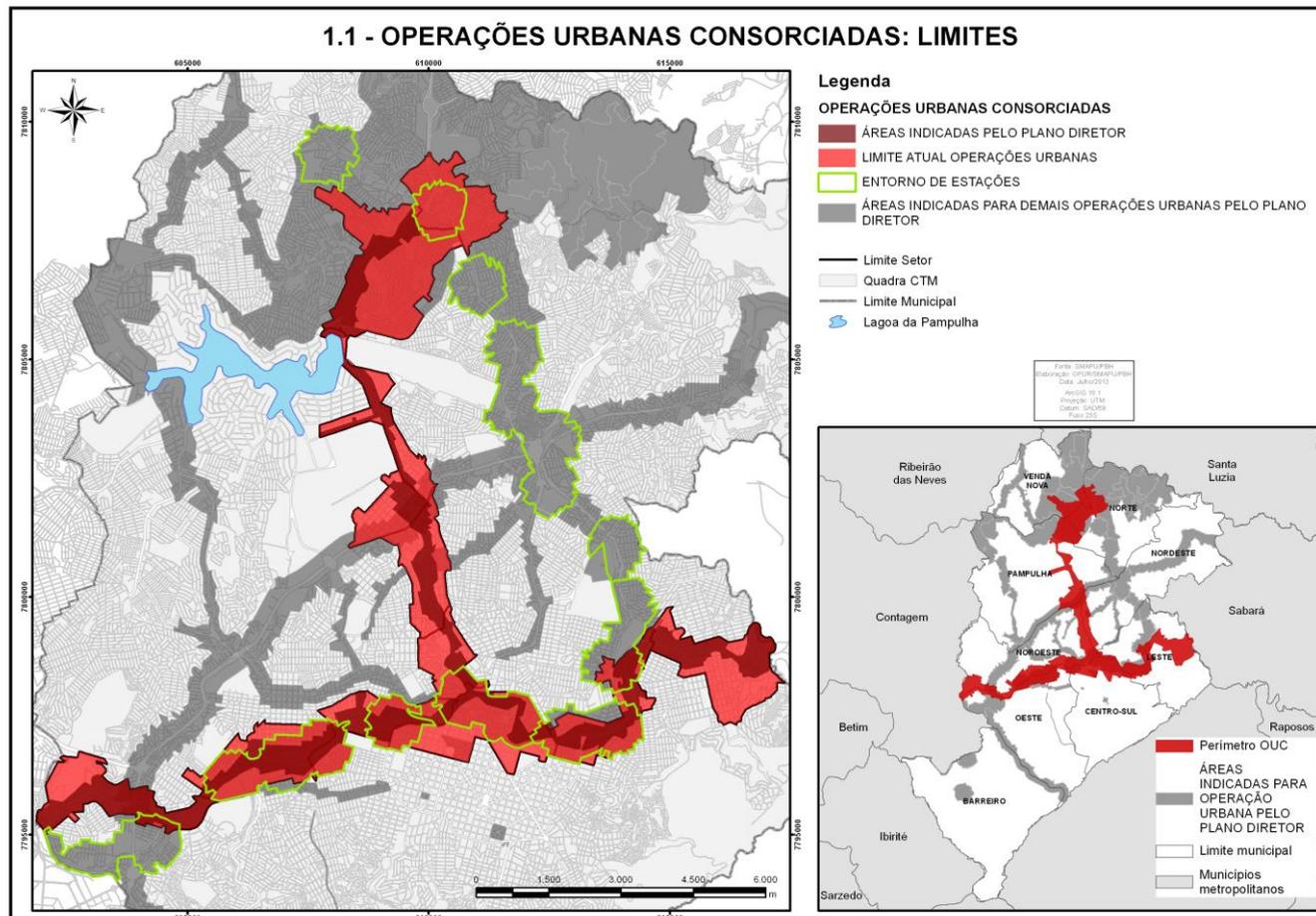
Popul. beneficiada:

**230 mil pessoas**

Popul. prevista

Em 2035:

**353 mil pessoas**



# OUC ACLO – O PROJETO

Plano local para densificar e melhorar a qualidade dos espaços urbanos e a infraestrutura com o objetivo de ter mais pessoas residindo perto dos sistemas de transporte

Análise detalhada do projeto para adoção da estratégia DOTS

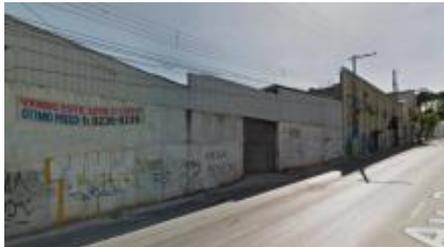


# AVENIDA ANTONIO CARLOS – ALTO POTENCIAL PARA UM PROJETO DOTS

Situação atual com baixa densidade próxima ao trânsito (esquerda)



Simulação após a implementação da OUC (direita)



# AVENIDA ANTONIO CARLOS – ALTO POTENCIAL PARA UM PROJETO DOTS

Alto potencial para projeto de DOTS na área, com oportunidade para revitalização urbana devido ao alto número de terrenos e áreas sem uso residencial

Plano de concepção desenvolvido pelos técnicos municipais já incluem vários elementos de DOTS.

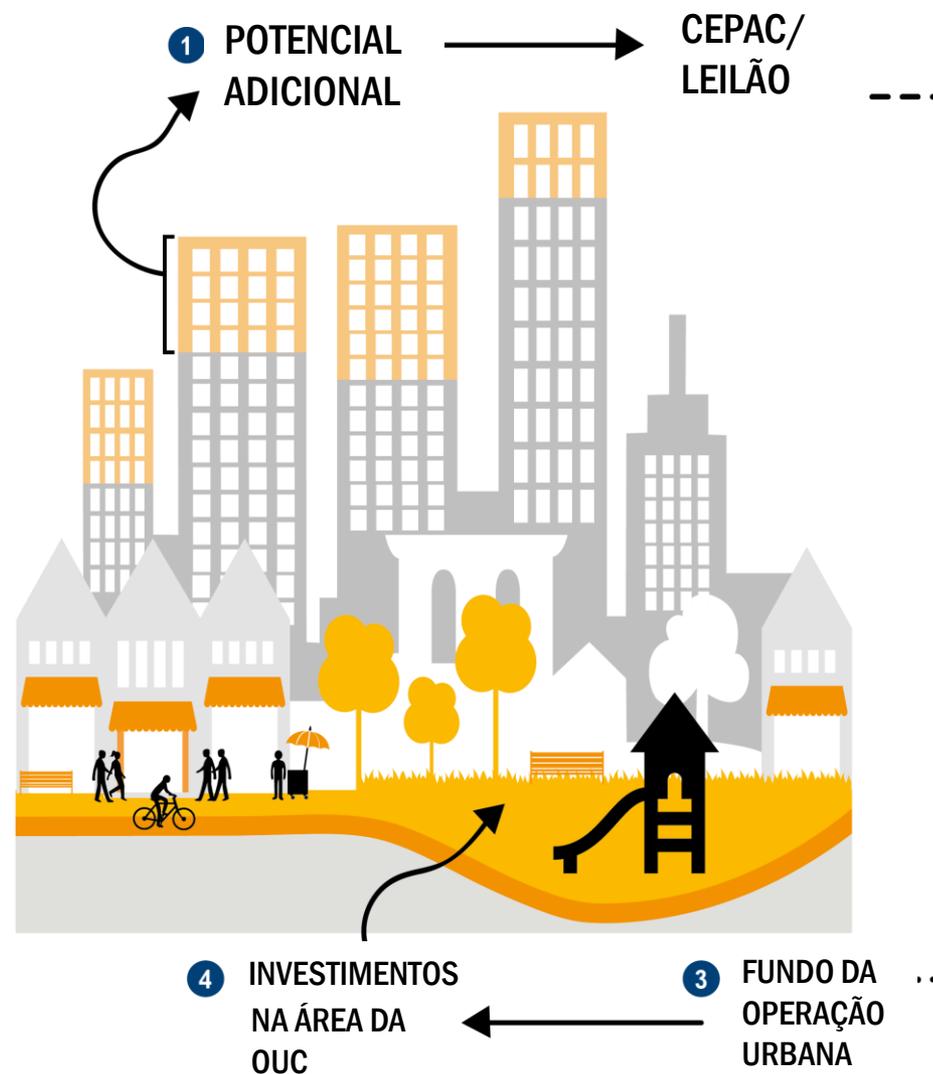
**Estrutura de financiamento do projeto foi identificada como um ponto frágil abrindo espaço para colaboração técnica**



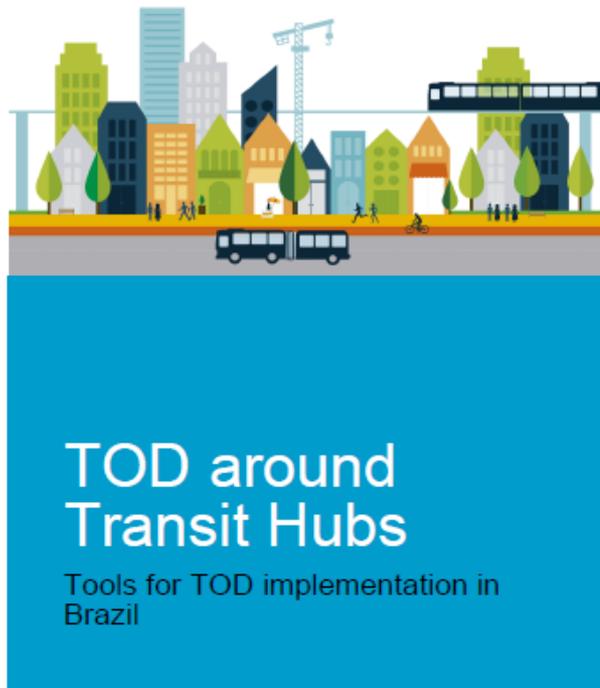
# DOTS BELO HORIZONTE: O GAP DO FINANCIAMENTO

Fontes de financiamento para a implementação das melhorias da OUC são baseadas em captura de valorização da terra por meio da venda de CEPACs

CEPACs serão vendidos no mercado acionário como títulos financeiros e permitirão ao município antecipar receitas para investir na qualificação urbana da área da OUC



# BELO HORIZONTE E WRI BRASIL



Um produto do WRI Ross Centro para Cidades Sustentáveis

Apoio à equipe técnica municipal para construir o escopo da captura de valor da terra baseada em CEPACs, fonte de financiamento nunca usada antes em Belo Horizonte

- Estudo *DOTS em Hubs de Transporte: Ferramentas para a implementação do DOTS no Brasil*
- Troca de experiências com especialistas de CEPACS de S. Paulo

Apoio para nova estrutura de financiamento para reduzir riscos:

- Alternativas de financiamento: PPPs, outros instrumentos e projetos municipais,
- Implementação por fases



WRI BRASIL | CIDADES  
SUSTENTÁVEIS

# OBRIGADA

NIVEA OPPERMANN, DIRETORA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Um produto do WRI Ross Centro para Cidades Sustentáveis