

PERGUNTAS FREQUENTES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ

O que é Operação Urbana Consorciada?

Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento definido no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e previsto na Lei nº 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Seu objetivo é gerar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e econômicas e valorização ambiental de determinadas regiões do Município por intermédio de Projeto de Intervenção Urbana (PIU). Cada Operação Urbana Consorciada deve ser aprovada por lei específica, que define um conjunto de transformações, esperadas para determinado território da cidade, relacionadas a melhorias em transporte e mobilidade e à qualificação do habitat (oferta de parques, equipamentos de saúde, educação, cultura, habitação de interesse social, etc). Os recursos públicos necessários para a implantação das melhorias previstas na lei da operação urbana são arrecadados principalmente com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que viabilizam a utilização de potencial adicional de construção no território da própria operação urbana.

O que é Potencial Construtivo?

Potencial construtivo é o quanto se pode construir, em metros quadrados, num terreno qualquer. O PDE e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), definem o potencial construtivo mínimo, básico e máximo de todos os terrenos do Município. Para que o proprietário possa construir mais que o básico e até o máximo do potencial construtivo do terreno (usando o “potencial adicional de construção”, ele precisa pagar uma CONTRAPARTIDA em dinheiro. No caso das operações urbanas consorciadas, o proprietário faz isso adquirindo os CEPAC. Vale lembrar que o potencial construtivo máximo estabelecido no PDE também pode ser alterado por essa lei especial que aprova a operação urbana consorciada.

Então, o que é CEPAC?

Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são títulos mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da SP-Urbanismo. Os interessados em construir na área da operação urbana consorciada, adquirindo os CEPAC, compram o direito de utilizar determinada quantidade de metros quadrados em edifícios novos ou para reformar os já existentes. Para usar os CEPAC, os interessados apresentam uma proposta, que precisa ser aprovada tecnicamente, em acordo com a operação. Com o dinheiro da venda, a Prefeitura terá recursos para implantar os equipamentos, as habitações de interesse social, os parques e realizar as obras de mobilidade previstas na lei da operação urbana. Quem prioriza a aplicação dos recursos – ou seja, decide o que será feito primeiro – é o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada, nos termos definidos na lei.

Como a sociedade civil participa do processo de implementação das intervenções da OUCBT?

Com a Lei aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo e sancionada pelo Prefeito, se inicia a Operação Urbana Consorciada. A primeira providência é a formação do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Este Conselho Gestor será composto por representantes da sociedade civil e do poder público, sempre de forma paritária. O Conselho Gestor deliberará sobre o plano de prioridades dentre as intervenções previstas na lei, iniciando assim a preparação para o primeiro leilão de CEPAC. Além disso, poderá propor programas e estratégias de aprimoramento aos projetos previstos na lei e acompanhar o andamento de obras e projetos desta Operação Urbana Consorciada. A população poderá, assim, mais do que acompanhar, participar das ações que desenvolvem a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Mas como é o processo de participação da sociedade civil na elaboração na aprovação do projeto de lei da OUCBT?

Durante os estudos desenvolvidos pela Prefeitura, por meio da SP Urbanismo, foram promovidos vários encontros e apresentações com a população diretamente envolvida na transformação urbana pretendida para o território dos Bairros do Tamanduateí.

Após todos os estudos e o desenvolvimento técnico, econômico e participativo para o Projeto de Lei nº 723 proposto pelo Poder Executivo, nova rodada de debates se abre junto ao Poder Legislativo. Nesta fase, nova agenda de encontros com a sociedade civil será apresentada para análise e debate deste Projeto de Lei, que será organizada pela Câmara Municipal de São Paulo.

Quando as transformações começam a acontecer?

A Operação Urbana Consorciada traz seu plano de intervenções urbanas, porém é necessária a captação de recursos para seu início. Esta captação depende do interesse do setor imobiliário em adquirir os CEPAC em leilão na Bolsa de Valores. Somente com recursos disponíveis as obras podem ser viabilizadas. Por isso chamamos de Operação Urbana Consorciada, pois ela só ocorre num consórcio entre poder público e iniciativa privada, contribuindo para a melhoria ambiental e urbana da cidade.

Onde encontrar as informações da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí?

Com o objetivo de dar mais transparência às principais informações sobre os estudos, projetos e planos relacionados à OUCBT, é possível encontrar a documentação produzida, desde o início dos estudos, no site Gestão Urbana (gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br).