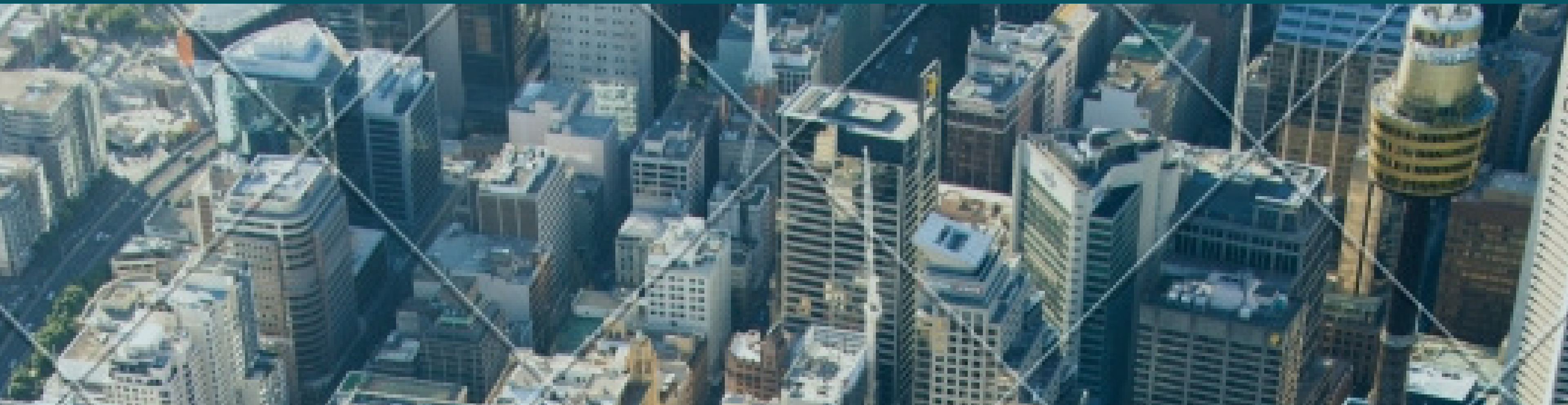


OUC E DESAPROPRIAÇÕES

MONITORIA DIREITO URBANÍSTICO

SETEMBRO 2017



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Artigos 32 a 34 Estatuto da Cidade

PODER PÚBLICO
E
INICIATIVA
PRIVADA

CEPACS

PLANO
DE
OCUPAÇÃO

FUNDO DA
OPERAÇÃO
URBANA

PLANO DE OCUPAÇÃO

Artigo 33
Estatuto da Cidade

DEFINIÇÃO
DA ÁREA

PROGRAMA
BÁSICO
DE OCUPAÇÃO
DA ÁREA

PROGRAMA DE
ATENDIMENTO
ECONÔMICO
SOCIAL

FINALIDADES
DA OPERAÇÃO

FORMAS
DE
CONTROLE
DA
OPERAÇÃO

CONTRAPARTIDA
A SER PRESTADA
PELOS
BENEFICIADOS

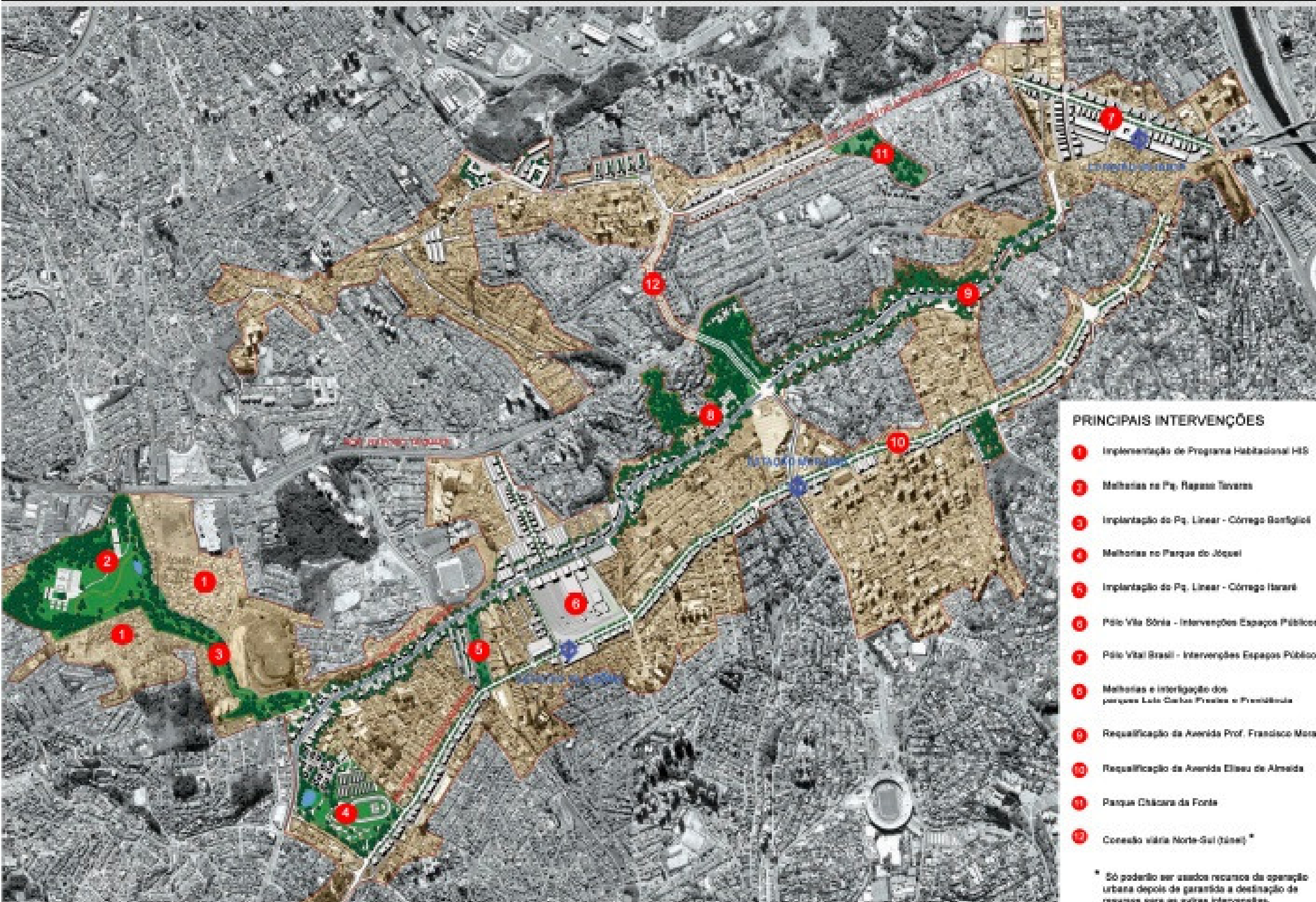


PLANO URBANÍSTICO COMPLEMENTAR DO SETOR CHUCRI ZADAN DA OUC ÁGUA ESPRAIADA PL 722/15



Implantação geral - Projeto urbanístico atualizado

Principais intervenções



Projeto OUC Vila Sônia

**CEPACS -
CERTIFICADO DE
POTENCIAL DE
ADICIONAL DE
CONSTRUÇÃO**

DENTRO DA
ÁREA DA OUC

TÍTULO DE
VALOR
IMOBILIÁRIO
(CVM)

COEFICIENTE
DE
APROVEITA
MENTO

EMITIDO PELA
PREFEITURA

LEILÕES
PÚBLICOS

VALOR
VARÍAVEL DE
ACORDO COM
O PREÇO DA
TERRA

CEPAC
Faria
Lima

DISTRIBUIÇÃO DE CEPACS							
DISTRIBUIÇÃO - AUTORIZAÇÃO CVM	QUANTIDADE DE CEPACS APROVADOS PELA CVM	QUANTIDADE DE LEILÕES REALIZADOS		QUANTIDADE DE CEPACS OFERTADOS	QUANTIDADE DE CEPACS COLOCADOS	SOMA DE QUANTIDADE DE CEPACS COLOCADOS	TOTAL ARRECADADO (R\$)
		ANO	LEILÕES				
1ª Distribuição 26/10/2004	367.290	2004	1º Leilão	90.000	9.091	53.830	59.213.000
		2005/2006	Colocações	-	42.010		
			Privadas				
		2006	2º Leilão	10.000	2.729		
2ª Distribuição 28/09/2007	313.460	2007	1º Leilão	156.730	156.730	313.460	413.662.359
			Colocações	-	72.942		
			Privadas				
		2008	2º Leilão	83.788	83.788		
			Colocações	-	2.500		
			Privadas - programa				
3ª Distribuição 17/12/2008	269.284	2009	1º Leilão	100.000	55.612	267.796	711.692.915
			2º Leilão	30.000	1.512		
			3º Leilão	120.000	120.000		
		2010	4º Leilão	92.151	90.636		
4ª Distribuição 12/11/2015	150.000	2015	1º Leilão	50.000	28.419	30.824	201.311.852
		2016	2º Leilão	30.000	2.405		
TOTAL					668.383	668.383	1.390.191.926

**OUTORGA
ONEROSA
DO DIREITO
DE CONSTRUIR**

ÔNUS PARA
CONSTRUIR ATÉ
O CA MÁX

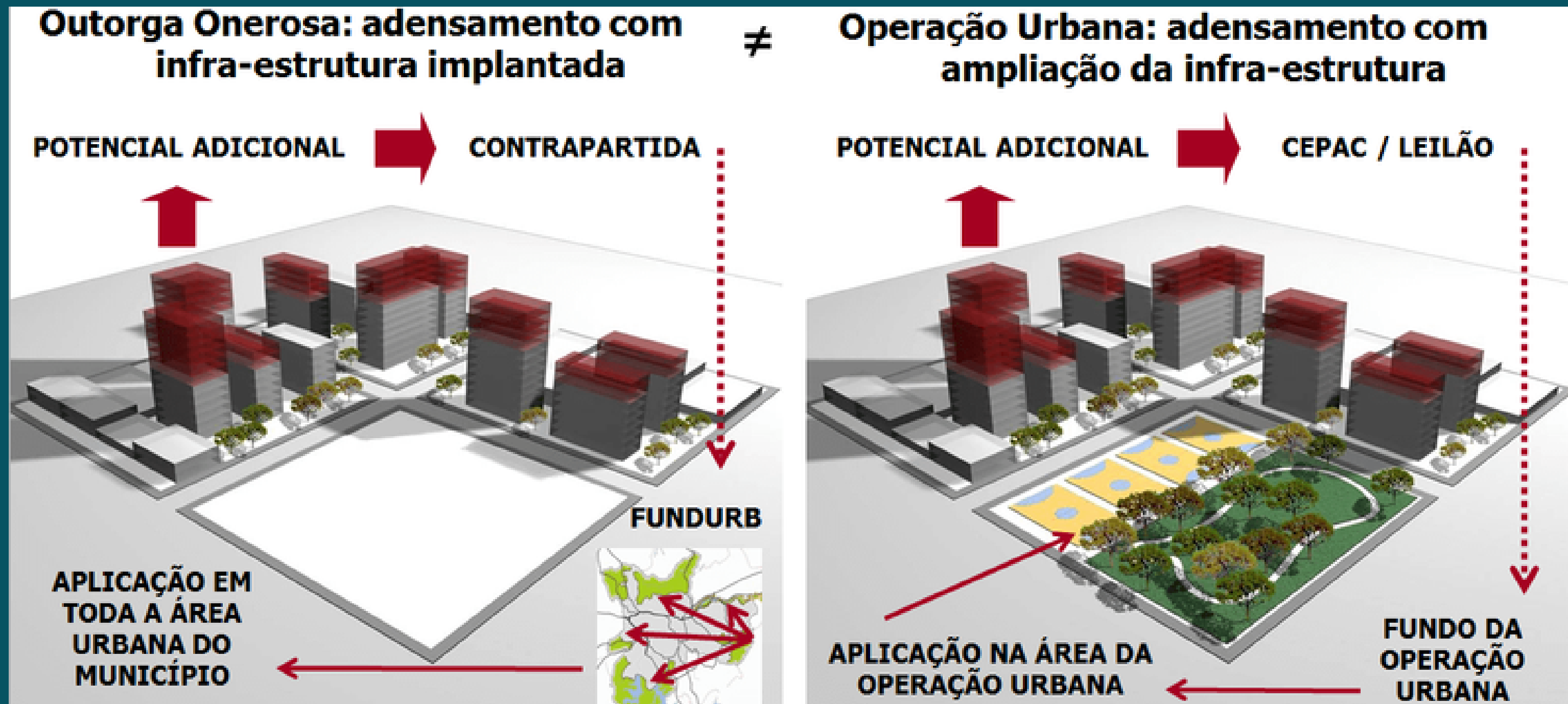
MEDIANTE
CONTRAPARTIDA
PECUNIÁRIA

FUNDO
MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO

CONDIÇÕES:
PDE E LEI DE
ZONEAMENTO

COEFICIENTE
DE
APROVEI
TAMENTO

CEPACS E OUTORGA ONEROSA

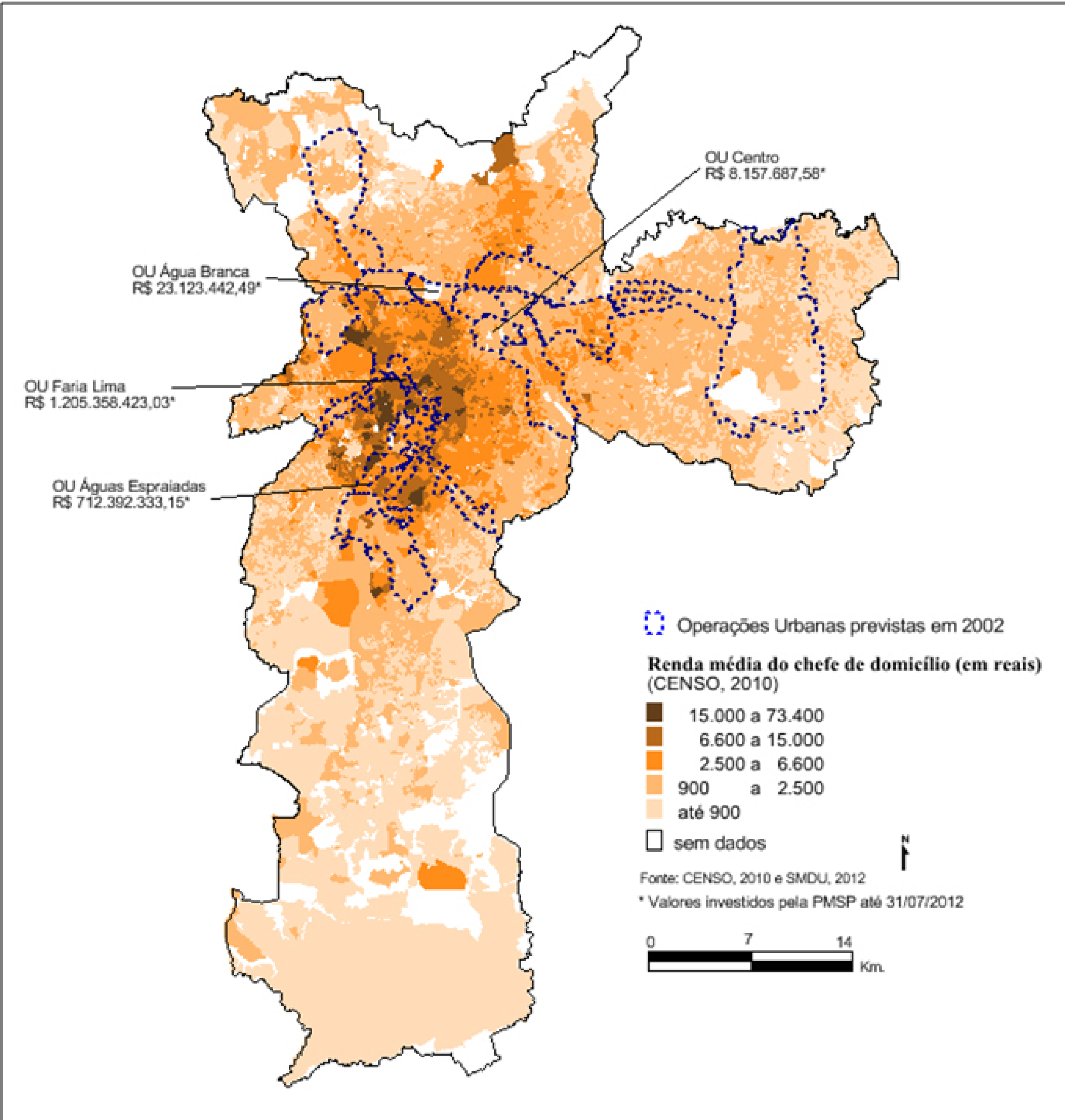


Fonte: <http://rexperts.com.br/outorga-onerosa-e-cepac/>

RENDAS

Mapa 1. Renda média por chefe de família por setor censitário (2010) e valores gastos até julho de 2012 pela Prefeitura Municipal de São Paulo nas Operações Urbanas vigentes. Mapa elaborado por Lívia Maschio Fioravanti. Dados dos valores investidos nas Operações Urbanas disponíveis em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/.

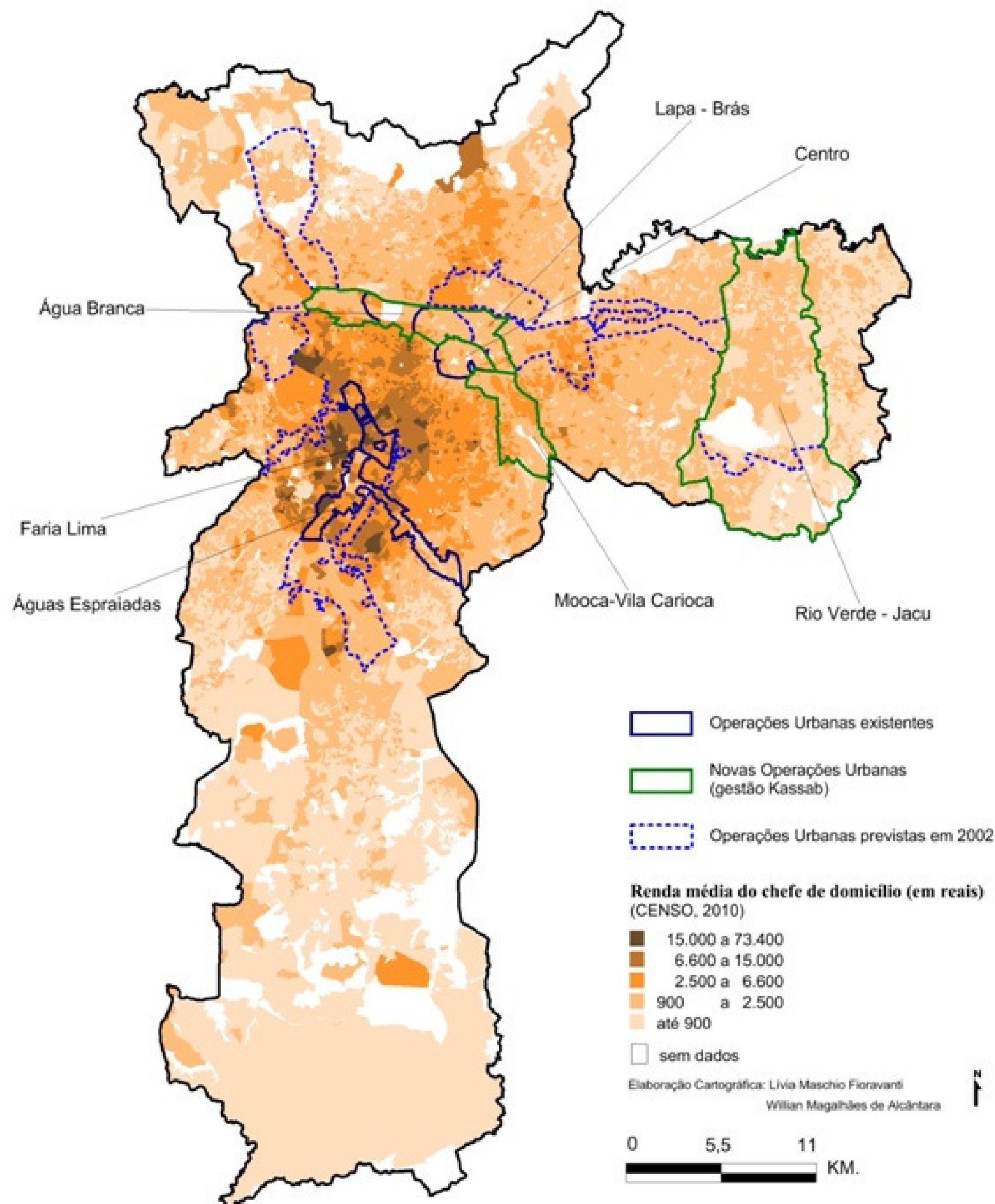
GESP - Grupo de geografia urbana crítica radical



RENDAS

Mapa 2. Renda média por chefe de família por setor censitário (2010), Operações Urbanas vigentes, Operações Urbanas previstas no Plano Diretor Estratégico de 2002 e Operações Urbanas lançadas em 2009. Mapa elaborado por Livia Maschio Fioravanti e Willian Magalhães de Alcântara. Fonte: CENSO, 2010 e SMDU, 2013.

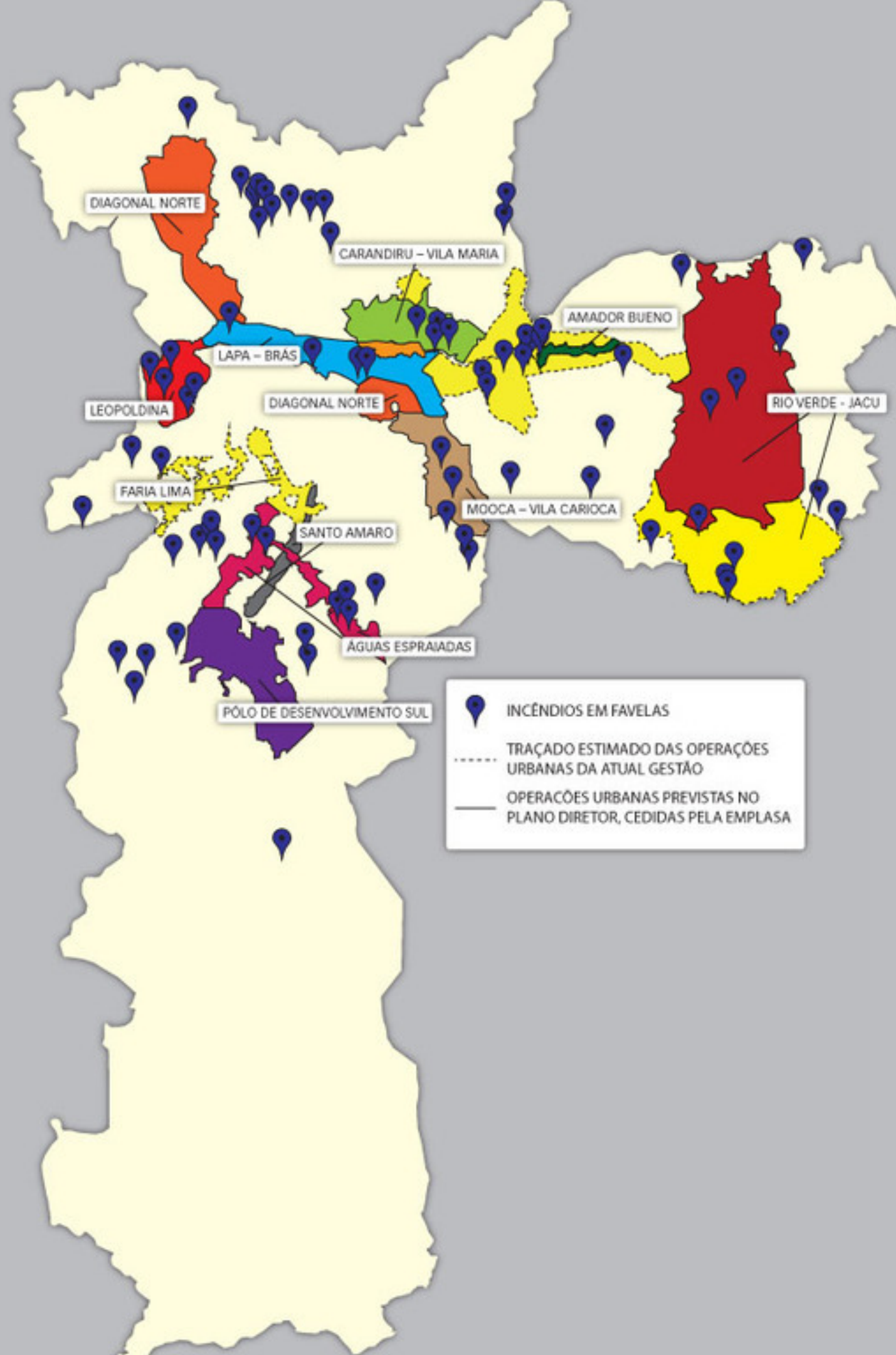
GESP - Grupo de geografia urbana crítica radical



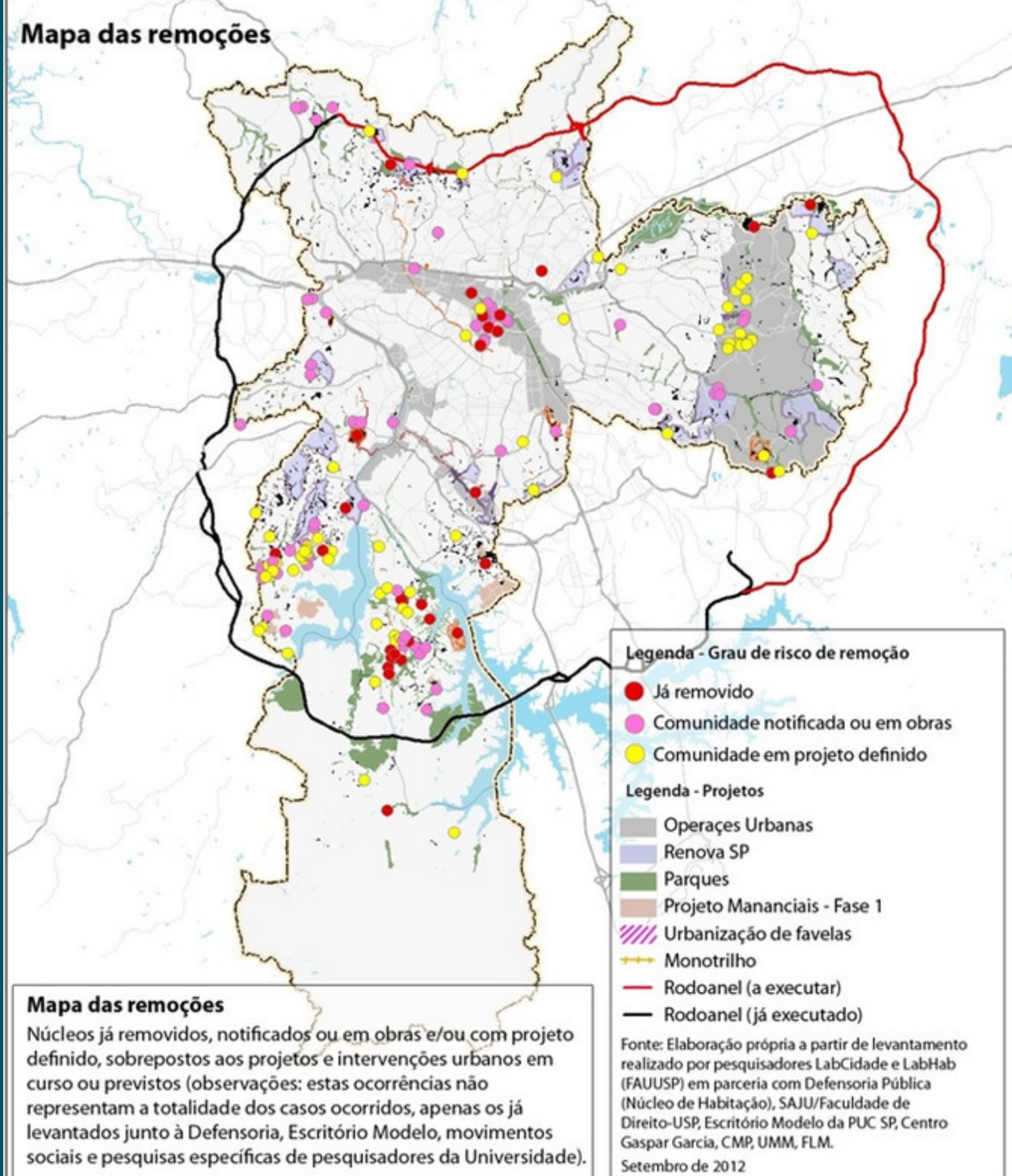
INCÊNDIOS

De acordo com o levantamento da reportagem, parte da concentração de 89 incêndios em favelas ocorridos entre janeiro de 2008 a agosto de 2012 na cidade de São Paulo está próxima das operações urbanas Aguas Espreiadas e Faria Lima.

Mapa 3. Localização de incêndios em favelas de 2008 a 2012 e Operações Urbanas vigentes e previstas pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Mapa adaptado por Lívia Maschio Fioravanti e Willian Magalhães de Alcântara a partir de material disponível em <http://www.redebrasilatual.com.br/temas/cidades/2012/09/mapa-revela-coincidencia-entre-favelas-incendiadas-e-operacoes-urbanas-de-sp>.



Mapa das remoções

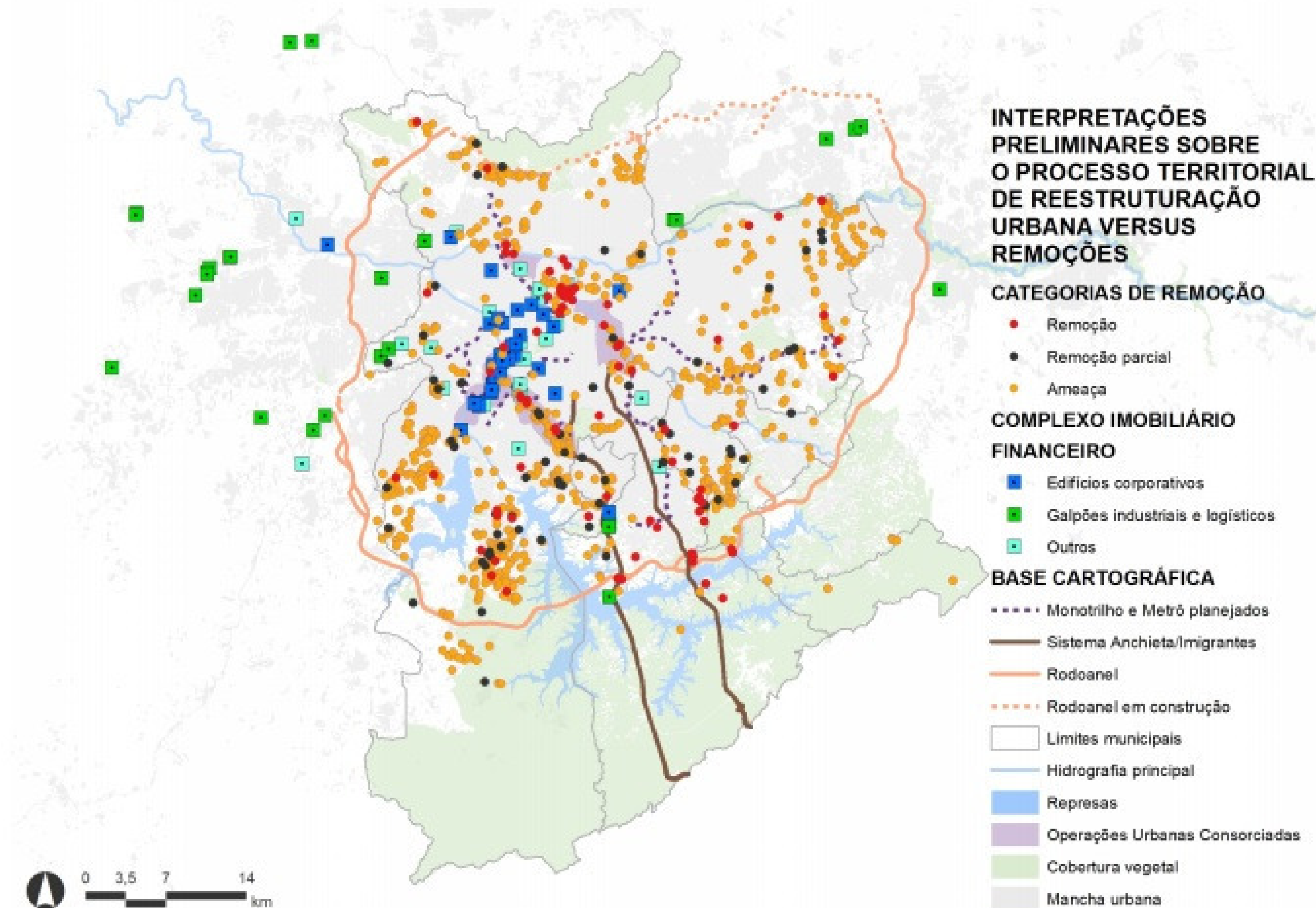


REMOÇÕES

MAPA 4. MAPA DAS REMOÇÕES. DISPONÍVEL EM
<[HTTP://OBSERVATORIODE
REMOCOES.BLOGSPOT.COM.BR/](http://OBSERVATORIODEREMOCOES.BLOGSPOT.COM.BR/)>.

GESP - GRUPO DE GEOGRAFIA URBANA CRÍTICA
RADICAL

Fonte:
Observatório
de
Remoções,
2017



DESAPROPRIAÇÃO

Por utilidade pública - Decreto-lei n. 3.365/1941

Por Interesse Social - Lei n. 4.132/1962

Desapropriação sanção - Artigo 8 -Estatuto da Cidade

UTILIDADE
PÚBLICA,
URBANÍSTICA OU
AMBIENTAL

INTERVENÇÃO
DO
ESTADO NA
PROPRIEDADE
PRIVADA

PRINCÍPIO DA
SUPREMACIA
DO INTERESSE
PÚBLICO

MEDIANTE
JUSTA E PRÉVIA
INDENIZAÇÃO
EM
DINHEIRO

Desapropriações e Operações Urbanas

CEPAC >
desapropriações
necessárias
(art. 143 do PDE)

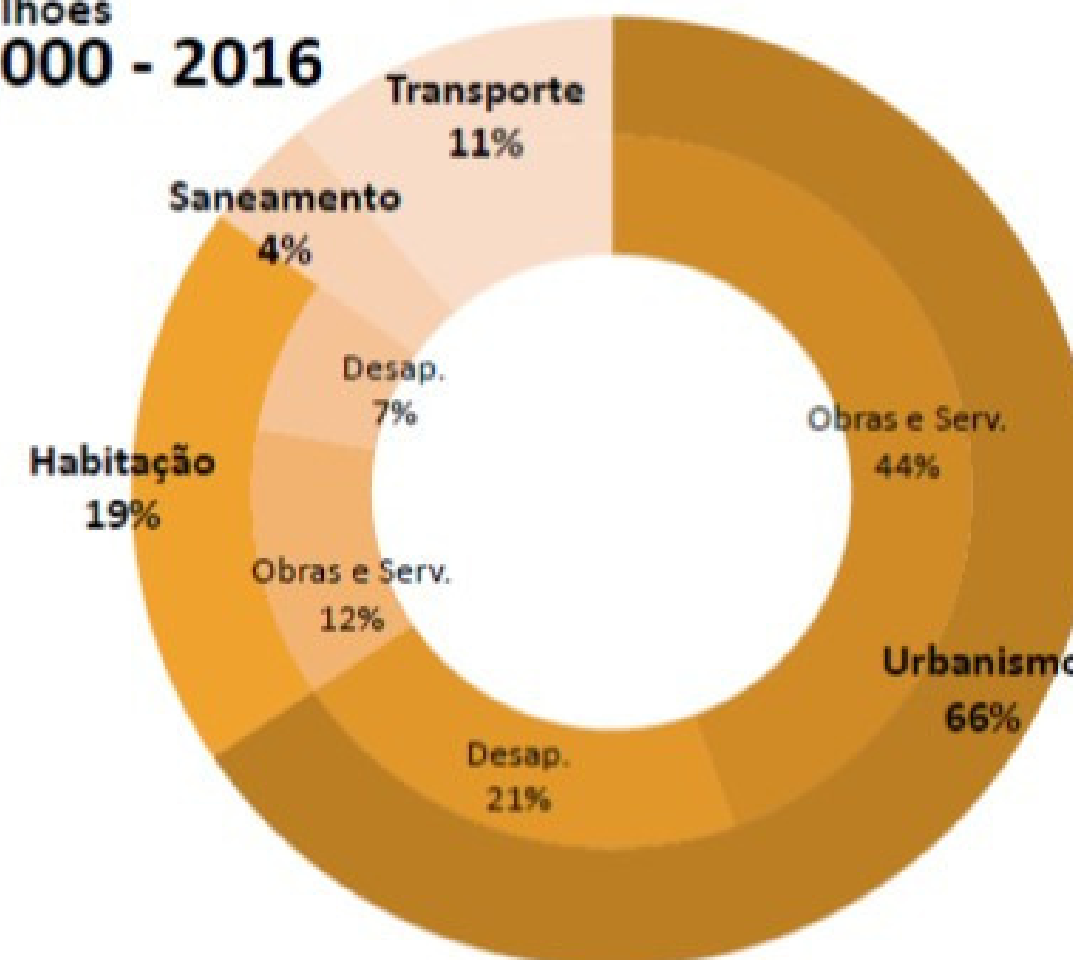
DUP -Alienação
de áreas
desapropriadas em
contratos de
implantação
Decreto n.
16.901/2016

Fonte: SP Urbanismo, 2016

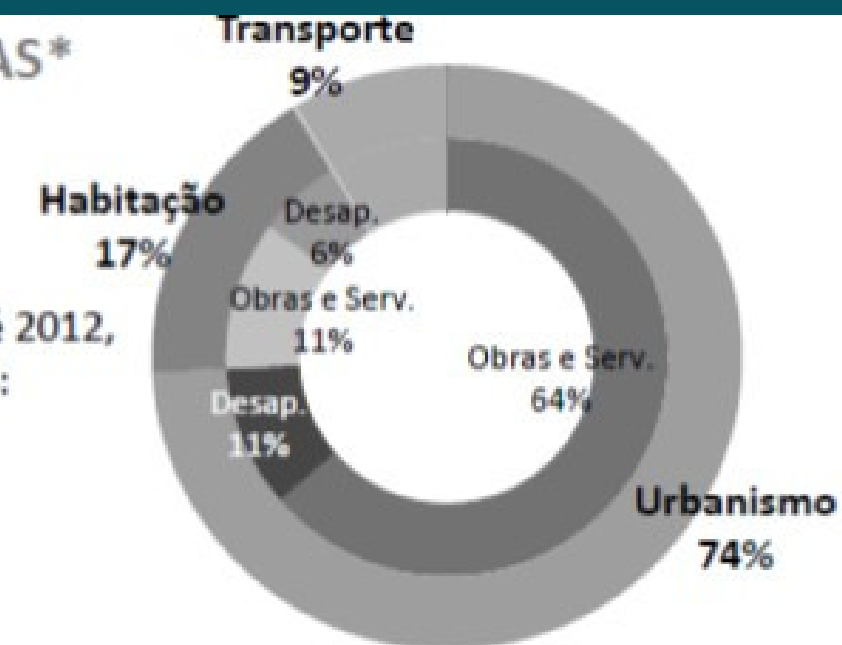
APLICAÇÃO DOS RECURSOS DAS OPERAÇÕES URBANAS*

(valores atualizados - base out/2016 - IPC/Fipe)

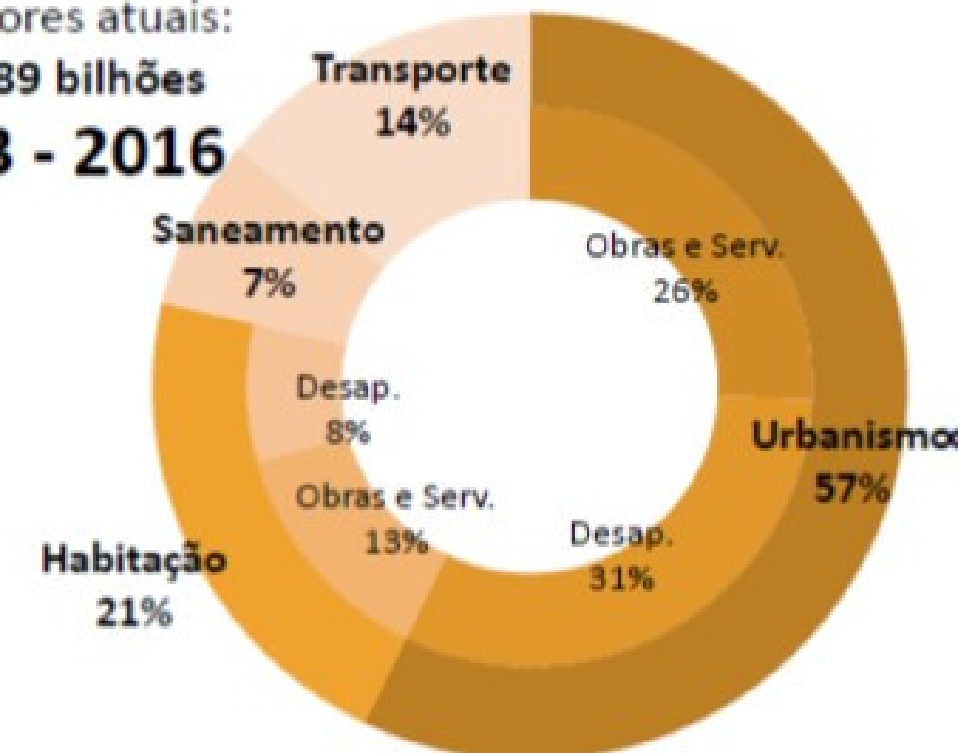
Total aplicado desde 2000,
em valores atuais: **R\$ 6,496
bilhões**
2000 - 2016



Total aplicado até 2012,
em valores atuais:
R\$ 3,207 bilhões



Total aplicado 2013-2016,
em valores atuais:
R\$ 3,289 bilhões
2013 - 2016



*Excluídas taxas, despesas bancárias e remunerações de SP Urbanismo e SPObras

Desapropriações e Operações Urbanas

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/07/2017

ENTRADAS		R\$	2.363.744.299,21
Outorga Onerosa	R\$	465.321.920,86	
Leilão de CEPAC	R\$	1.249.220.316,42	
CEPAC - Colocação Privada	R\$	140.971.609,42	
Outras Entradas	R\$	18.008.514,71	
Receita Financeira Líquida	R\$	511.232.096,64	
Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017	R\$	(21.010.158,84)	
SAÍDAS		R\$	(1.842.026.110,22)
Obras e Serviços	R\$	(940.492.413,02)	
Habitação de Interesse Social-Real Parque	R\$	(317.352.520,80)	
Ciclo Passarela Panorama	R\$	(173.019,54)	
Taxa de Administração	R\$	(103.027.161,97)	
Outras Despesas	R\$	(9.636.531,07)	
Desapropriação	R\$	(244.522.905,02)	
Desapropriação - HIS Coliseu	R\$	(18.392.134,82)	
Desapropriação - HIS Real Parque	R\$	(8.429.423,98)	
Transporte Coletivo - Metrô	R\$	(200.000.000,00)	
SALDO FINAL		R\$	521.718.188,99

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS

RECURSOS DISPONÍVEL PMSP	R\$ 473.274.806,77
RECURSOS VINCULADOS - HIS	R\$ 48.443.382,22
TOTAL	R\$ 521.718.188,99

RESUMO - HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL

REURBANIZAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 286.488.843,55
DESAPROPRIAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 8.429.423,98
DESAPROPRIAÇÃO COLISEU	R\$ 18.392.134,82
CICLO PASSARELA PANORAMA	R\$ 173.019,54
ALUGUEL SOCIAL	R\$ 9.023.300,00
GERENCIAMENTO	R\$ 21.840.377,25
SALDO CONTA VINCULADA	R\$ 48.443.382,22
TOTAL DESTINADO HIS	R\$ 392.790.481,36

Desapropriação por Utilidade Pública

Decreto-lei n. 3.365/1941

Prazo de
caducidade da
declaração de
utilidade pública
para desapropriação
fundamentada em
necessidade ou
utilidade pública é
de 5 anos

Artigo 5 da Lei
descreve os casos
de utilidade
pública

Exemplos:
salubridade
pública, construção de
edifícios públicos,
monumentos
comemorativos e
cemitérios



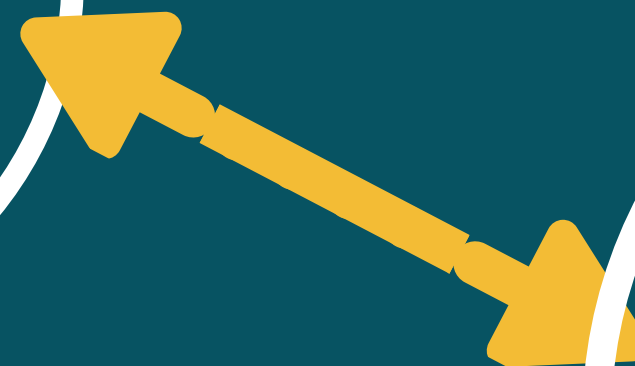
Desapropriação de Interesse Social

Lei n. 4.132/1962

Artigo 2 da Lei descreve os casos de interesse social

Prazo de caducidade da declaração de interesse social, com fins de desapropriação, é de 2 anos.

Exemplos:
construção de casa populares,
proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais



Desapropriação de Interesse Social

Lei n. 4.132/1962

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL | recursos aplicados e UH estimadas

R\$ 259,9 milhões
em desapropriações nos
últimos 4 anos

R\$ 21,5 milhões OUCFL
R\$ 238,9 milhões OUCAE

Aproximadamente
218 mil m²

Desapropriações; 37%

Obras /
serviços /
auxílio
aluguel;
63%

2013-2016
703,3 milhões

1997-2012
548,3 milhões

25% do valor
arrecadado > HIS
preferencialmente
na aquisição de
terrenos

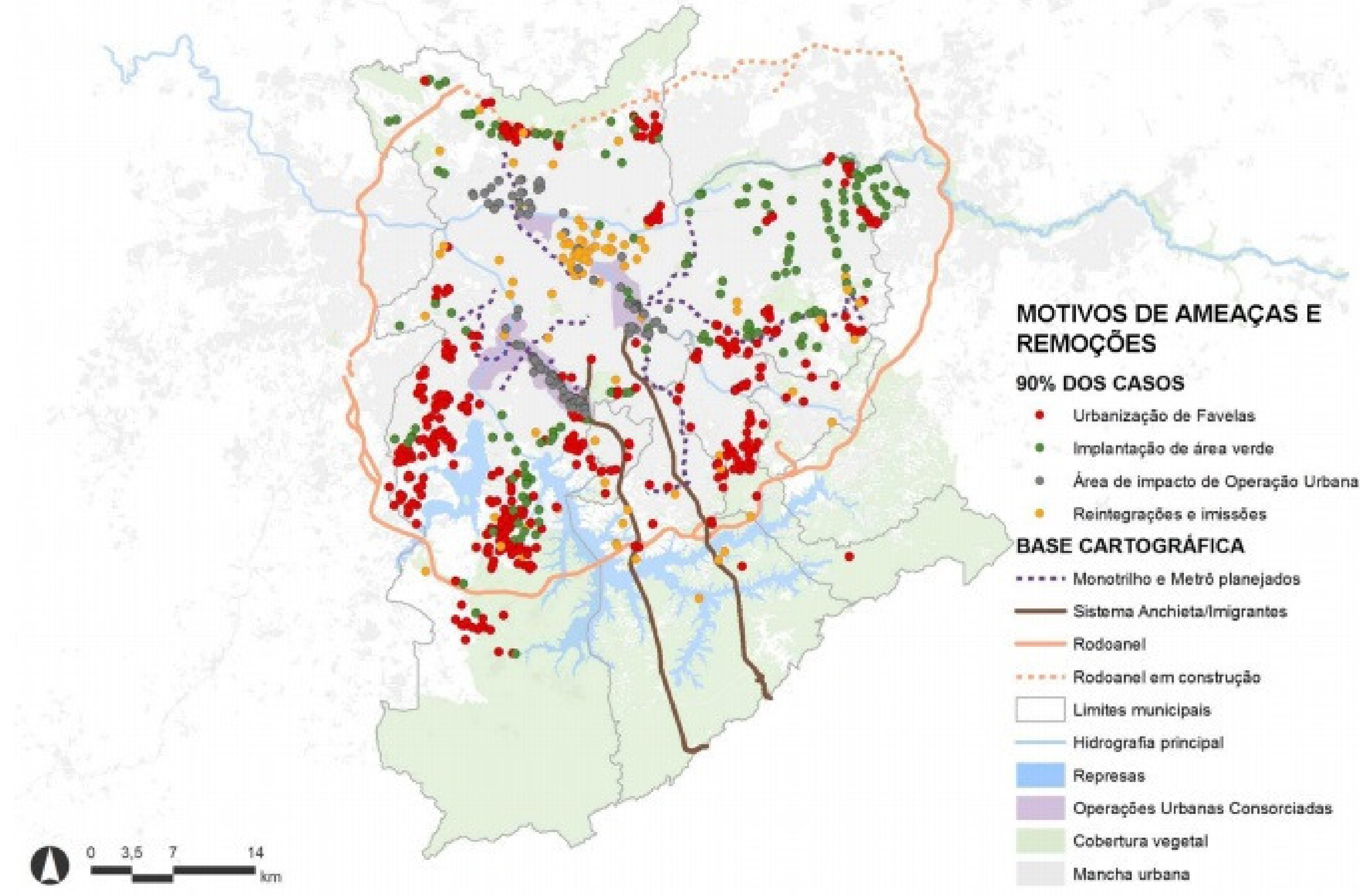
CONFLITOS DE POSSE

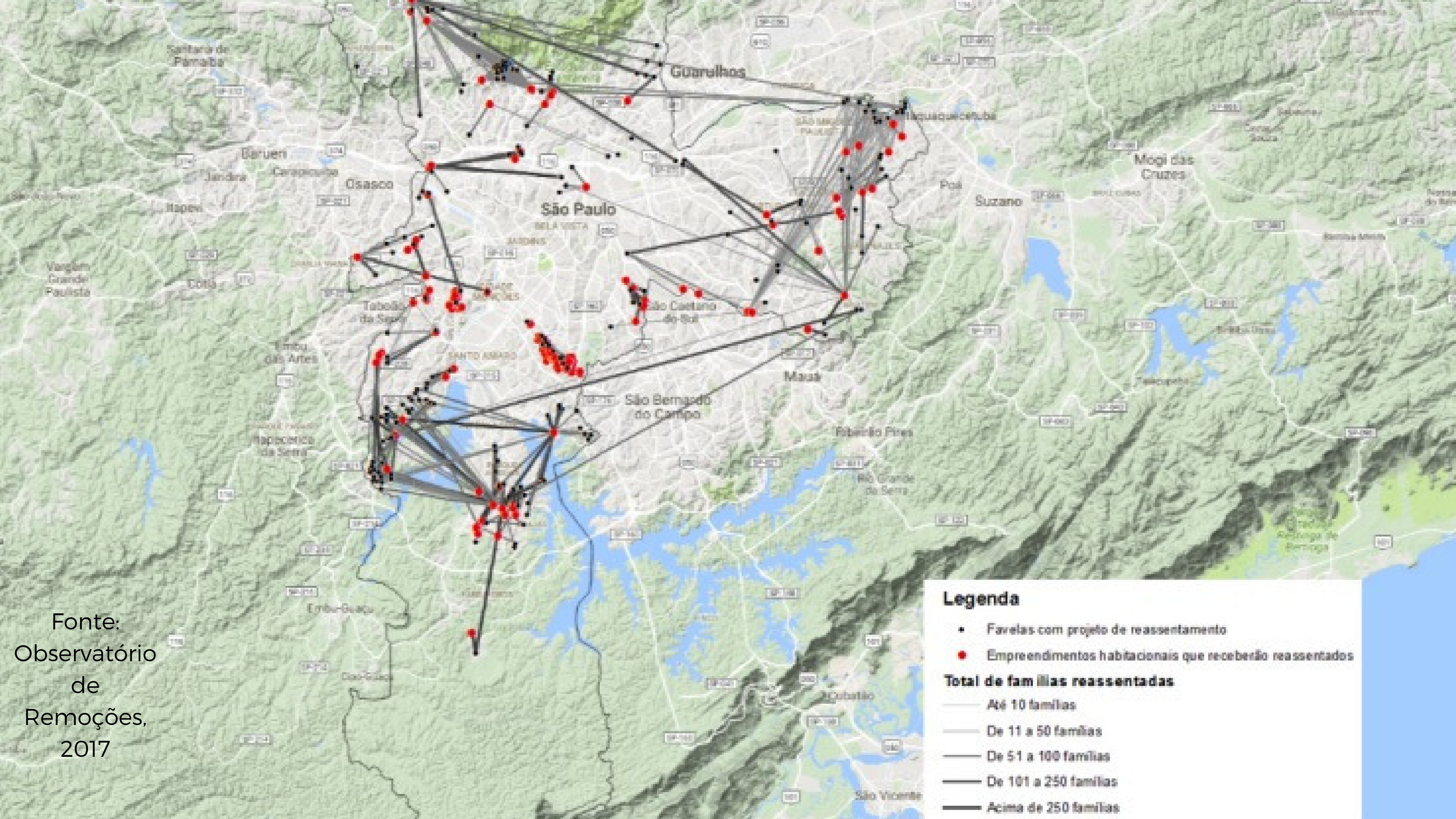
SUPER
INDENIZAÇÕES

REMOÇÕES NO
ATO DE IMISSÃO
NA POSSE

REASSENTAMENTOS
NO PERÍMETRO
EXPANDIDO

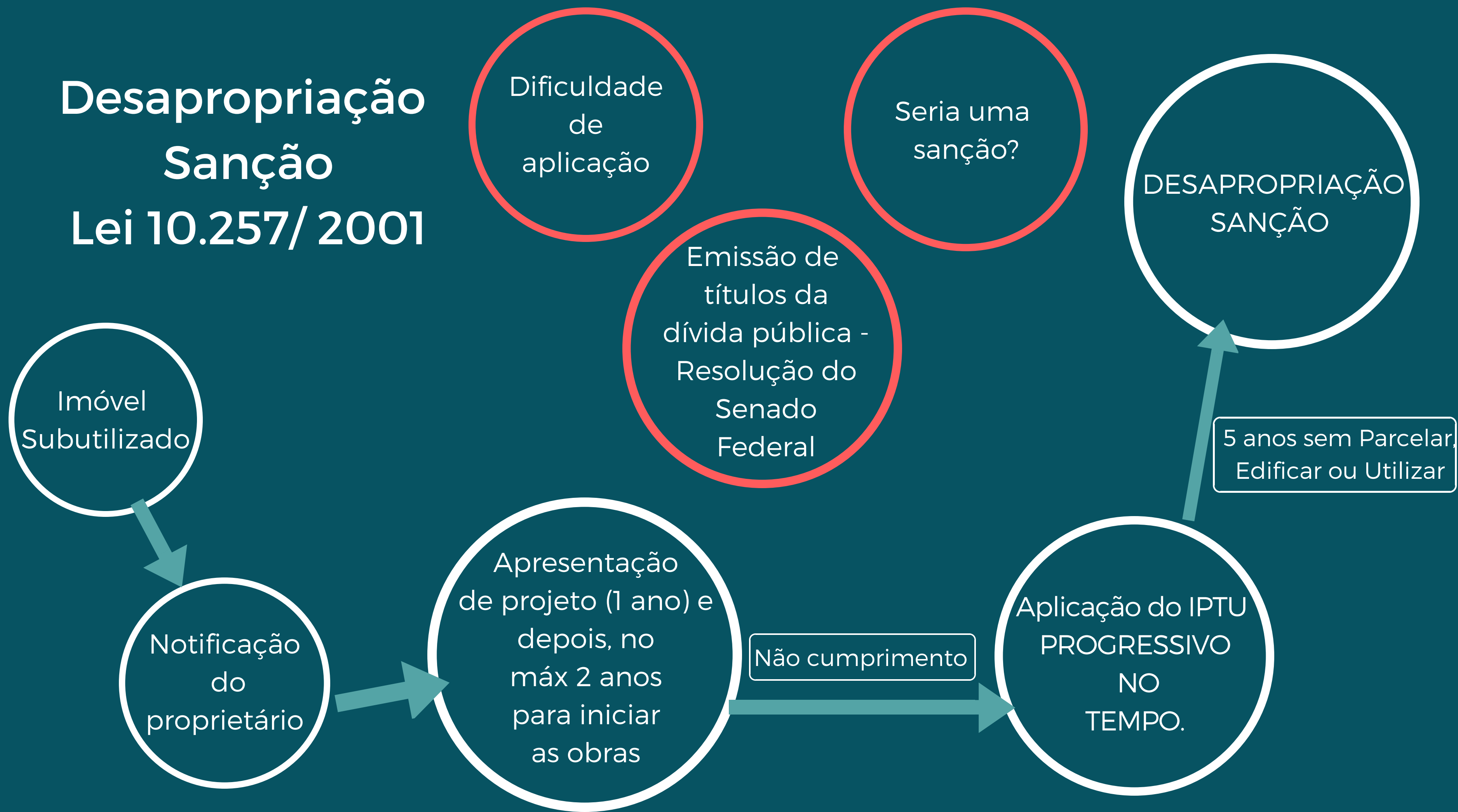
Fonte:
Observatório
de
Remoções,
2017





Fonte:
Observatório
de
Remoções,
2017

Desapropriação Sanção Lei 10.257/2001



DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, caso o proprietário do imóvel ocioso ainda não tenha se adequado às obrigações, a Prefeitura poderá **desapropriar o imóvel** com pagamento em títulos da dívida pública:



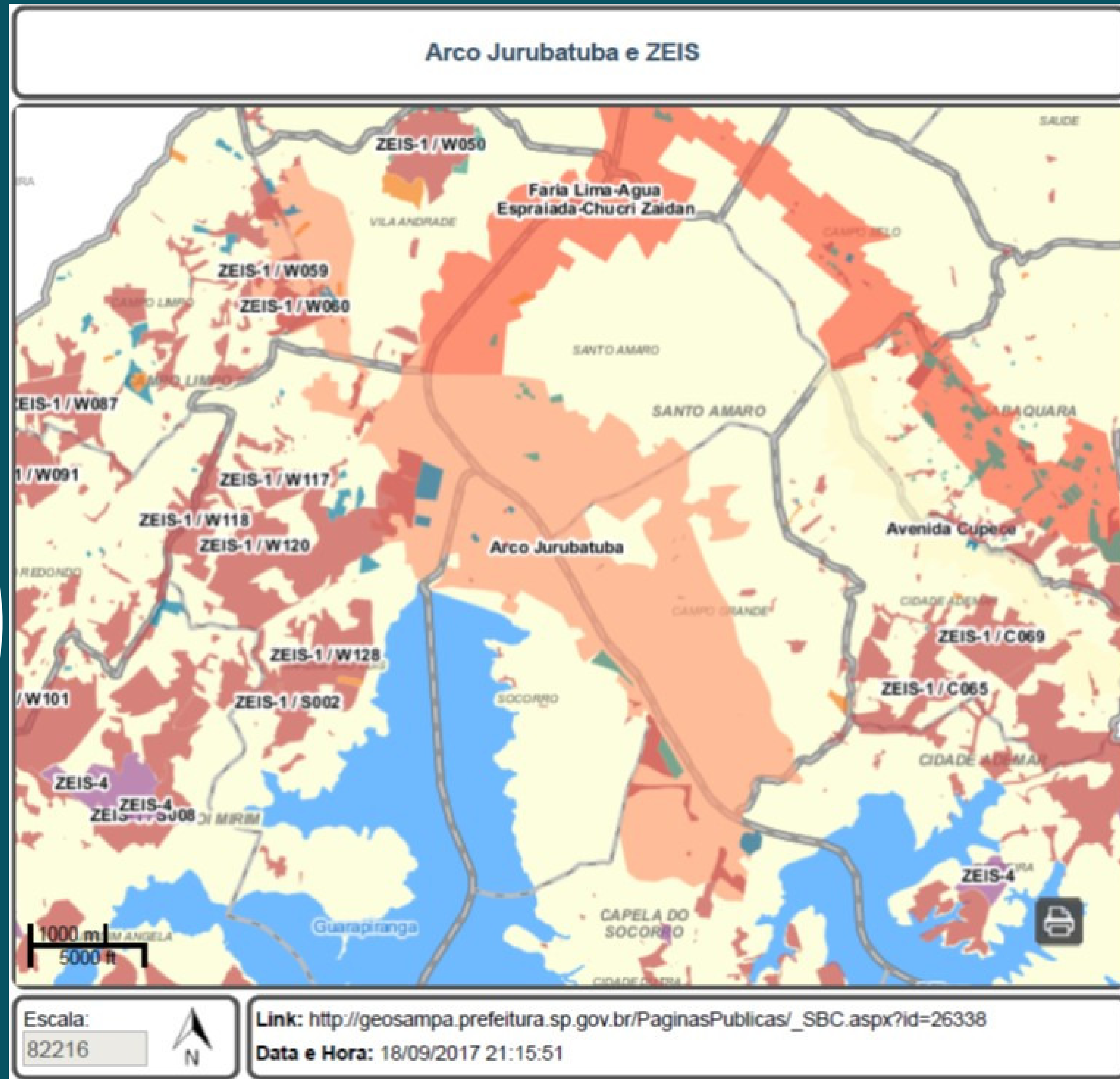
PEUC e DESAPROPRIAÇÃO NAS OPERAÇÕES URBANAS

Priorização do
PEUC nas OUCs

Indução
aos
usos
determinados

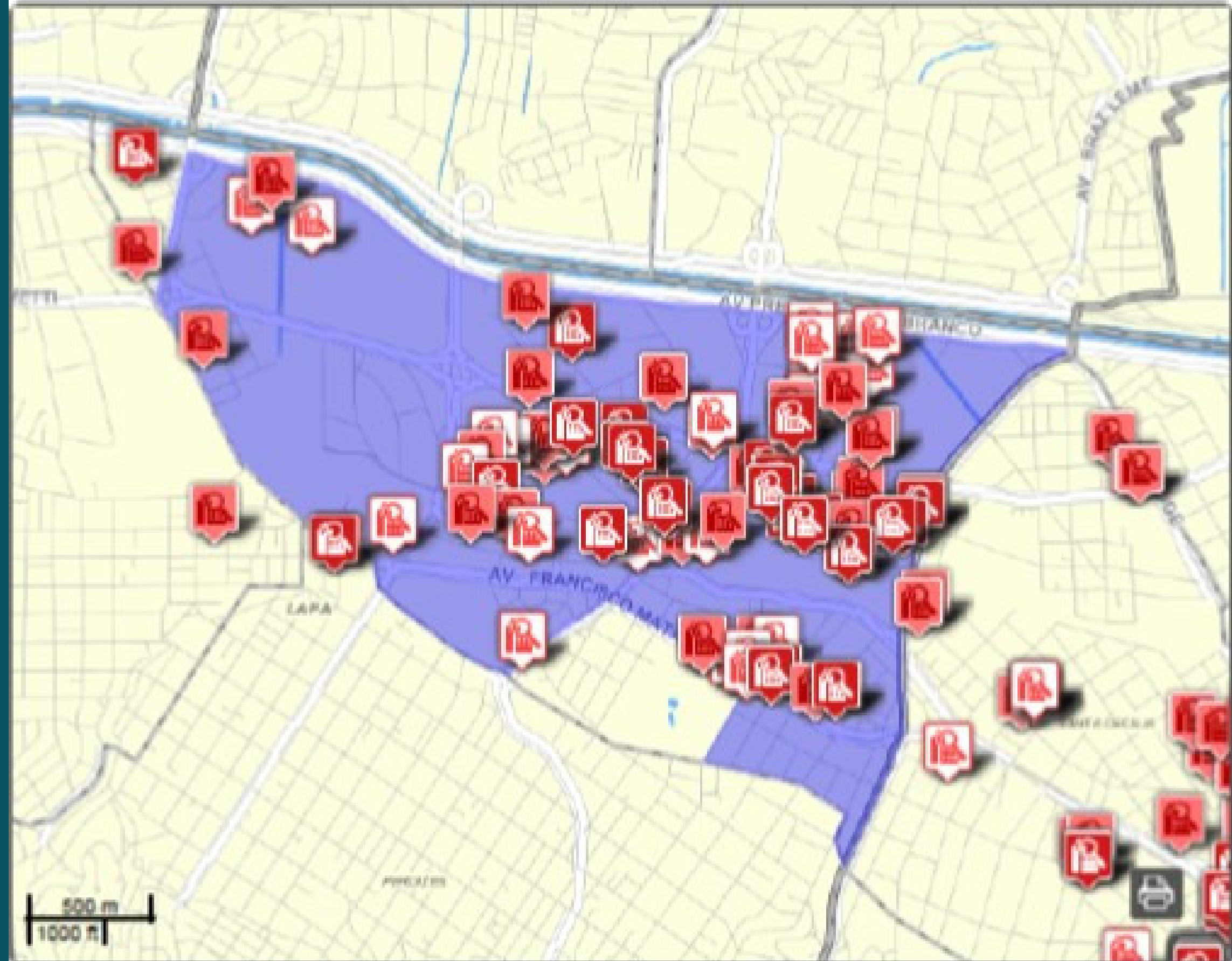
Aumento da
densidade
construtiva e
demográfica

Demarcação de
ZEIS de terrenos
vazios e
subutilizados no
Arco
Jurubatuba.

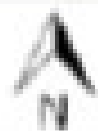


Operação Urbana Água Branca: imóveis notificados

Imóveis notificados
por
descumprimento na
função social na
OUC Água Branca



Escala:
27290



Link: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=18590

Data e Hora: 27/09/2017 23:59:24