

O Cepac (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como Instrumento de Captação de Mais Valias Urbanas e Financiamento de Grandes Projetos Urbanos.

Paulo Sandroni

1. Introdução

A captação de mais valias urbanas criadas pelo desenvolvimento intenso das cidades brasileiras nas últimas décadas é um processo cada vez mais importante para o financiamento da implantação de infra-estrutura e urbanização de favelas com o objetivo de construir uma cidade equilibrada não só do ponto de vista econômico mas também do social e ambiental.

A mais valia urbana é em geral resultante do próprio processo de crescimento urbano sendo que a demanda por mais espaço de construção e o caráter não reprodutível do solo resultam numa elevação dos respectivos preços.

O fenômeno está intimamente ligado à expansão da demanda que encontra relativa rigidez da oferta. Mas na medida em que a demanda por mais solo para construção depende de acessibilidade ao mesmo, o problema que se coloca é: quem proporciona os meios de acesso e utilização do solo como espaço de construção?.

Geralmente o custeio desta expansão (estradas, ruas, avenidas, túneis, pontes, rede de esgotos, iluminação, abastecimento de água etc.) tem sido realizada com recursos públicos. No entanto, a valorização que os terrenos - agora dotados de infra-estrutura - obtém vinha sendo no passado apropriado pelos proprietários destes terrenos, exceto nos raros casos em que se aplicava o dispositivo da contribuição de melhoria (1).

A valorização poderia decorrer também da simples mudança de usos nos terrenos já acessíveis (ou relativamente acessíveis), quando, por exemplo, um terreno que antes era considerado rural passava a ser urbano.

As mudanças na capacidade construtiva em terrenos já urbanos e de fácil acesso poderiam provocar também forte valorização, apropriada - no passado - da mesma forma por seus proprietários. Em todos os casos ocorria um enriquecimento dos proprietários sem que estes houvessem feito qualquer esforço para tal valorização. Estaríamos diante de caso típico de enriquecimento sem justa causa (2).

A idéia de que esta valorização territorial não deveria ser apropriada integralmente pelo proprietário foi pouco a pouco sendo introduzida nos debates durante os anos 70, o que se plasmou na chamada Carta do Embu (3) abrindo o caminho para a aprovação de instrumentos legais que tiveram dois pontos de referencia básicos: a Constituição

Federal de 1988 em seus artigos 182 e 183 e a lei federal n. 10.257 também denominada Estatuto da Cidade (4), aprovada em 2001 regulamentando os dois artigos mencionados.

Os artigos 182 e 183 traziam, e ao mesmo tempo consolidavam, princípios que embora já presentes em legislação anterior ganharam novo status ao constarem do texto constitucional. Dois princípios tiveram especial destaque: a) a separação entre o direito de propriedade territorial urbana e o direito de construir e, b) a função social da propriedade territorial urbana.

É verdade que instrumentos de captura de valorização ou mais valias já existiam, especialmente em São Paulo, antes da Constituição de 1988. As Contribuições de Melhoria e as Operações Interligadas (5) já eram praticadas antes da Constituição Federal de 1988 e sua prática serviu de orientação para a regulamentação dos artigos 182 e 183.

O fato é que ao adaptarem suas leis orgânicas à nova Constituição as Administrações Municipais poderiam incorporar os dispositivos dos artigos mencionados e proceder à respectiva regulamentação. Ato contínuo poderiam utilizar tais instrumentos como aconteceu com a Prefeitura do Município de São Paulo .

As Operações Urbanas foram propostas na cidade de São Paulo no início dos anos 90 e, três delas foram aprovadas pelo Legislativo no transcorrer daquela década. Especificamente as Operações Anhangabaú-Centro, a Água Branca e a Faria Lima (6).

O que é Uma Operação Urbana?

Uma Operação Urbana consiste num instrumento legal (lei aprovada pela Câmara de Vereadores e sancionada pelo prefeito) aplicado numa região da cidade, com perímetro definido, para a qual se desenvolve um projeto de intervenções do poder público visando dotar e/ou aprimorar a infra-estrutura (inclusive habitações de Interesse Social, no caso de existência de favelas no perímetro) e equipamentos urbanos adequados ao adensamento desejado.

Para tanto, utiliza o conceito de “solo criado”, isto é, obtém recursos financeiros a partir da outorga onerosa do direito de construir adicionalmente em relação às restrições impostas pela Lei de Zoneamento (a legislação que estabelece as normas de uso e ocupação do solo).

Ao contrário das Operações Interligadas, nas quais as contrapartidas financeiras se traduzem em construção de Habitações de Interesse Social fora do terreno, em troca de direitos de edificação superiores aos estabelecidos pelo zoneamento, nas Operações Urbanas tais recursos são utilizados no interior do perímetro que delimita a área onde se realizará a operação, na forma de investimentos infra-estruturais, viários, moradias de baixa renda etc.

A Partilha das Mais Valias Criadas.

Nas Operações Anhangabaú-Centro e Água Branca a captura de mais valias criadas pelas outorga de direitos adicionais de construção ocorria pelo cálculo ou estimativa da valorização proporcionada pelos novos direitos de construção e se estabelecia através de uma fórmula de cálculo (7) quanto dessa valorização seria apropriada pela Administração Municipal e quanto para o proprietário do terreno e/ou empreendedor imobiliário (8).

Este valor variava entre 50% e 60% **como mínimo** (9) e poderia ser maior, mas não menor. Em outras palavras a valorização proporcionada pelos novos direitos de construção era partilhada entre o proprietário do terreno e a Administração Pública que os concedia.

Portanto ambos ganhavam com a operação embora no passado quando de eventuais mudanças no zoneamento a valorização era integralmente apropriada pelo proprietário do terreno.

Com a adoção da outorga onerosa é lícito dizer que houve um avanço pois agora a Administração Pública passava a se apropriar de pelo menos parte da valorização criada por seu intermédio.

Mas, era lícito também argumentar que, uma vez que a valorização era devida **exclusivamente** à uma concessão do poder público este deveria se apropriar de **toda** a valorização. Ou melhor, o proprietário do terreno nada faz e se apropria de parte da valorização proporcionada por uma concessão do poder público. Do ponto de vista jurídico esta apropriação seria indevida. Mas devemos considerar o processo em sua dimensão histórica e política: seria uma mudança radical passar de uma situação na qual o Poder Público não se apropriava de nada para o caso extremo no qual se apropriava de toda a valorização.

Mesmo com essa limitação (se apropriar de apenas parte do valor criado pelo próprio poder público) podemos dizer que foi um importante passo no sentido de uma melhor e menos injusta distribuição da riqueza gerada pelo desenvolvimento urbano.

Os Impactos de uma Operação Urbana.

É necessário salientar também que uma Operação Urbana provocava impactos mais além de seus limites e tais impactos necessitam ser avaliados. Aqui não se trata apenas da infra-estrutura física adicional necessária, mas também aqueles relacionados com as alterações nos preços dos terrenos, e os impactos ambientais.

A valorização de um terreno causada pela mudança de seu coeficiente de aproveitamento (relação entre área de construção e área do terreno), mudança de uso (rural para urbano, residencial para comercial etc..) ou taxa de ocupação (relação entre a área ocupada pelo primeiro andar de uma edificação e a área do terreno) significa um aumento geral de seu potencial construtivo e portanto um impacto sobre a infra-estrutura existente.

Um dos impactos mais importantes é sobre o trânsito, ou seja, o projeto a ser realizado com os adicionais de direitos de construir, via de regra, transforma-se num pólo gerador de trânsito. A assimilação desta nova demanda por viagens – seja por meio do transporte público ou por meio de transporte privado – é feita pela infraestrutura viária existente ou por novas instalações financiadas com parte e/ou a totalidade da valorização paga à administração pública como contrapartida econômica.

Nesse caso existiria apenas uma forma oblíqua de pagar pelos impactos negativos criados pelo próprio projeto sobre a infra-estrutura. No passado estes impactos eram resolvidos com investimentos públicos custeados pelo orçamento. Portanto é um “avanço” o fato de o empreendedor pagar pelos impactos negativos provocados no entorno. Além disso, nem sempre tais impactos exigem a utilização de todos os recursos da contrapartida econômica (10).

Os impactos sobre os preços dos terrenos no interior do perímetro e em áreas limdeiras são inevitáveis. Geralmente os preços tendem a se elevar o que provoca movimentos de expulsão dos moradores de mais baixa renda que não têm condições de pagar os novos preços, seja para aquisição de moradia seja para enfrentar os novos aluguéis. O único instrumento eficaz para evitar este processo de exclusão social é a declaração de áreas como de interesse social, ou Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social). Este dispositivo existente no Estatuto da Cidade impede que a valorização de terrenos assim considerados se eleve, pois neles a única possibilidade de construção é edificar moradias sociais destinadas aos setores de baixos ingressos.

Mas a valorização nas demais áreas pode provocar movimentos de gentrificação parciais, nos quais setores de classe média baixos são substituídos por camadas de renda mais elevada, o que se aplica também às edificações destinadas a negócios: pequenas lojas e escritórios sendo substituídos por edifícios comerciais e de serviços de alto padrão.

O Problema do Pagamento da Contrapartida Econômica.

Embora a outorga onerosa constituísse um instrumento importante de avanço na captura de mais valias, a utilização prática enfrentava alguns obstáculos. O primeiro deles estava relacionado com o cálculo da contrapartida. Este era feito através de uma fórmula (11) que determinava a participação mínima do poder público na valorização proporcionada pelos novos índices urbanísticos e que na maior parte dos casos era 50% (Operações Interligadas) mas que no caso da OU Água Branca era de 60%.

Embora este dispositivo desse flexibilidade nas negociações entre o setor público e os empreendedores, em muitos casos prevaleceu de parte dos primeiros uma mentalidade entre burocrática e conivente de conceder as autorizações sempre com esse mínimo de contrapartida. É verdade também que a possibilidade de cobrar mais do que o mínimo abria o caminho para o chamado processo de “criar dificuldades” – pretendendo inicialmente cobrar acima do mínimo– para “vender facilidades” , reduzindo para o mínimo e desviando a totalidade ou parte da diferença.

Qualquer que tenha sido a motivação perdeu-se uma oportunidade de arrecadar mais ao estabelecer o 50% como “norma”.

Outro problema era o momento em que a contrapartida era paga. Esta somente era estimada depois do projeto ter sido aprovado do ponto de vista arquitetônico e urbanístico. Mas o efetivo pagamento, nas OU iniciais, Água Branca e Anhangabaú-Centro, era feito não diretamente em dinheiro mas em obras escolhidas pelo empreendedor dentre um menu de alternativas de intervenções de infra-estrutura (e também de habitações de interesse social) constantes da lei da própria Operação Urbana e precificadas pela Administração Pública. E tais obras eram realizadas na medida em que o empresário desenvolvia seu próprio projeto.

Portanto o “timing” de implantação da infra-estrutura complementar dependia do ritmo de construção da obra ou da realização do projeto. Se este por alguma razão sofresse um atraso ou mesmo fosse interrompido, a infra-estrutura também sofreria um atraso ou uma interrupção e no limite poderia deixar de ser feita (12).

Outro problema importante para a obtenção das contrapartidas econômicas consistia no fato de os projetos serem apresentados numa seqüência, entrando numa fila para serem examinados pelos grupos técnicos. A primeira análise a ser feita era a viabilidade do projeto do ponto de vista arquitetônico e urbanístico. Somente depois de ter sido superada esta etapa, isto é, o projeto ter sido aprovado desse ponto de vista tinha início o cálculo das contrapartidas econômicas e das negociações correspondentes.

A capacidade de análise e de aprovação dos projetos do ponto de vista arquitetônico e urbanístico constituía em muitos casos um verdadeiro gargalo para que as contrapartidas pudessem ser calculadas e obtidas em maior escala e com maior velocidade.

Em síntese, existiam dois grandes problemas relacionados com a forma pela qual as contrapartidas econômicas eram obtidas:

a) A contrapartida econômica era paga em obras (escolhidas de um menu) realizadas pelo próprio empreendedor na medida em que desenvolvia seu projeto. Se o projeto demorasse para ser iniciado ou fosse interrompido por alguma razão o mesmo aconteceria com as obras que estivessem sendo realizadas (inclusive habitações de Interesse Social)

b) O montante de contrapartidas dependia da quantidade de propostas aprovadas na unidade de tempo, e algumas propostas poderiam requerer um tempo relativamente longo para que as questões arquitetônicas e urbanísticas fossem solucionadas, o que poderia significar demora no recebimento das contrapartidas econômicas.

A Criação dos CEPACS (Certificado de Potencial Adicional de Construção)

O Cepac (Certificado de Potencial Adicional de Construção) foi criado basicamente para separar a contrapartida econômica da realização do projeto que lhe deu origem.

Criado em março de 1995 no município de São Paulo pelo então Secretário de Planejamento Municipal, Marcos Cintra Cavalcanti de Albuquerque, foi destinado inicialmente a financiar a ampliação da avenida Faria Lima. Negociados em leilões em Bolsa de Valores estes certificados seriam emitidos pela Administração Municipal e vinculados com áreas objeto de Operações Urbanas. Seriam negociados através de leilões eletrônicos e permitiriam que empreendedores particulares obtivessem por meio deles direitos de construir em cada terreno além do determinado pela Lei de Zoneamento, mas dentro dos limites fixados em cada Operação Urbana.

Os recursos assim obtidos seriam aplicados pela prefeitura no perímetro de uma Operação Urbana que, desta forma, não necessitaria realizar desembolsos prévios se ali desejasse realizar obras viárias ou de outra natureza.

Como se tratava de uma operação mercantil, isto é, venda a termo do direito de construir uma determinada quantidade de metros quadrados em determinada região, não provocaria nenhum aumento no endividamento do município cujo limite máximo já havia sido alcançado no caso de São Paulo.

Os Cepacs, embora constituíssem uma forma interessante de transformar mais-valias urbanas em recursos financeiros por meio da venda dos títulos correspondentes, não prosperaram logo após sua criação, isto é, não foram utilizados para financiar as intervenções urbanas previstas na Operação Urbana Faria Lima.

As razões ainda não foram perfeitamente esclarecidas. Existem, no entanto, algumas hipóteses. A mais provável é que o governo Paulo Maluf (1993-1996) necessitava de um grande montante de recursos no curto prazo não apenas para pagar fornecedores como para realizar novas obras viárias de grande vulto, em relação às quais faltavam recursos orçamentários.

Os Cepacs constituíam um instrumento novo no mercado, e não era garantido para a prefeitura que estes papéis receberiam a adesão imediata dos investidores, uma vez que existiam dúvidas sobre o cálculo do valor de face destes títulos e a dinâmica de sua valorização. É possível também que a introdução de um novo título no mercado atrapalhasse a realização de uma operação mais importante para a prefeitura: a aprovação pelo Senado da emissão de títulos da dívida interna do município para o pagamento de precatórios.

Mas talvez o mais importante tenha sido a dúvida jurídica que esta proposta suscitou, pois no entender de algumas instancias judiciais a emissão destes títulos aumentaria a dívida pública do município a qual já havia alcançado seu limite.

A batalha jurídica que se vislumbrava talvez tenha reduzido o ímpeto do governo para a concretização dos Cepacs e, até a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, que trouxe esta possibilidade para todo o território nacional, os Cepacs não haviam ainda sido autorizados no município de São Paulo como forma de recebimento de contrapartidas econômicas.

A aprovação da Operação Urbana Água Espreada (2002) contemplou a utilização deste instrumento de financiamento e a recuperação de mais-valias urbanas. O

Estatuto da Cidade generalizou sua utilização, tornando os Cepacs uma forma de financiamento válida em todo o território nacional.

A utilização de Cepacs nas Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada foi finalmente aprovada pela Câmara de Vereadores do Município de São Paulo em 2004 e a primeira negociação de direitos adicionais de construção ocorreu em julho de 2004 através de pregão eletrônico na Bolsa de Valores de São Paulo na Operação Urbana Água Espraiada, quando foram vendidos 100.000 Cepacs ao valor unitário nominal de 300 reais, apurando-se um total de 30 milhões de reais.

No final de 2004 foi realizado o primeiro leilão de Cepacs na Operação Urbana Faria Lima, tendo sido ofertados 90.000 Cepacs a um preço inicial de R\$ 1.100,00 cada, mas vendidos apenas 9.091, com arrecadação de cerca de 10 milhões de reais.

Este fracasso nas vendas de Cepacs, ou aparente desinteresse do setor privado na área mais dinâmica da cidade (Avenida Faria Lima) do ponto de vista dos investimentos imobiliários deveu-se à conjunção de vários fatores.

Vejamos quais foram estes fatores.

A introdução dos Cepacs como única forma de obtenção de direitos adicionais de construção na Operação Urbana Faria Lima resultou no encarecimento do m² para o empreendedor.

A prática de fixação de contrapartidas econômicas na OU Faria Lima, como já assinalamos, limitou-se aos 50% como contrapartida mínima.

Mas o valor determinado em lei para cada Cepac em R\$ 1.100,00 mesmo convertido por um fator que poderia significar um número de m² maior do que 1 (a maioria) ou menor do que 1 (a minoria) dependendo do setor onde fosse ser aplicado elevava substantivamente o valor do m² a ser pago pelos empreendedores se comparado com o método utilizado até então de cobrança de 50% da valorização do terreno

Quando a aprovação dos Cepacs pela Câmara de Vereadores de São Paulo tornou-se iminente muitos empreendedores anteciparam as licenças para seus projetos nos quais se utilizariam os procedimentos anteriores no cálculo das contrapartidas.

Desta forma quando o primeiro leilão de Cepacs na OU Faria Lima foi lançado esta carteira de projetos aprovados segundo os métodos de cálculo de contrapartidas anteriores inibia naturalmente a demanda. Em outras palavras, os empreendedores não necessitavam adquirir m² adicionais através de Cepacs pois já os haviam garantido em licenças de construção obtidas de acordo com o método anterior.

Além disso o ciclo do mercado imobiliário ainda encontrava-se em baixa e o leilão foi realizado menos de uma semana antes do término do mandato da Prefeita Marta Suplicy que havia perdido as eleições, isto é, não fora reeleita o que trazia certa insegurança aos investidores.

Para que se tenha uma idéia dos diferenciais entre o que se pagava antes e o que se pagaria com o uso dos Cepacs elaboramos um quadro onde estas diferenças podem ser avaliadas (ver Anexo n.1).

Selecionamos 12 projetos, residenciais e não residenciais, entre grandes, pequenos e médios, e todos aprovados no ano 2000 segundo as normas anteriores e calculamos quanto estes mesmos empreendedores pagariam pelo uso dos Cepacs em 2004 quando este instrumento foi aprovado e tornou-se a única forma de obtenção de direitos de construir tanto na OU Faria Lima, como na OU Água Espraiada.

Como pode ser observado a soma total das contrapartidas utilizando-se o método anterior se elevou a quase 62 milhões de reais. Se estes 12 projetos fossem aprovados pagando como contrapartidas os Cepacs esta soma se elevaria a quase 281 milhões o que significaria cerca de 350% a mais em termos nominais e calculando uma taxa de inflação de 20% entre as duas datas teríamos uma diferença de cerca de 260% a mais em termos reais. (Ver Anexo n.1)

É interessante notar também que mesmo sem fazer a comparação com os Cepacs, o preço pago pelos empreendedores foi inferior ao determinado pela Planta Genérica de Valores com duas exceções: Mappin e Pablo Siemenson. Por outro lado existem pontos extremos nos quais o valor pago foi extraordinariamente inferior ao da PGV como foi o caso do Duomo.

É claro que estes dados são apenas aproximados e uma generalização poderia conter uma considerável distorção, pois o número de casos é relativamente pequeno, e um deles (o da Eletropaulo) representa cerca de 50% do valor total arrecadado

Além disso é necessário pesquisar com mais detalhes a razão que permitiu ao projeto da Duomo pagar tão pouco (R\$ 61 m2) quando a Planta Genérica de Valores indicava R\$ 3176 m2, e outros como o Mappin pagaram consideravelmente acima (R\$ 813) da Planta Genérica (R\$ 574).

Mas o fracasso do primeiro e do segundo leilões na OU Faria Lima foi seguido do grande êxito do terceiro (2007) quando foram vendidos 150.000 Cepacs a um preço inicial de R\$ 1.240,00, isto é com um aumento de quase 13%. É possível que em 2007 a carteira de projetos aprovados pelos empreendedores segundo as regras antigas já tivessem se esgotado.

Os Leilões e a Arrecadação através de Cepacs.

Na Operação Urbana Água Espraiada foram realizados mais cinco leilões: em dezembro de 2004 foram ofertados 70.000 a um preço inicial de R\$ 310,00 e vendidos apenas 16.899, gerando uma arrecadação de cerca de 5,2 milhões de reais; em novembro de 2005 foram ofertados 56.500 Cepacs a um preço inicial de R\$ 370,00, e todos vendidos com um pequeno “ágio” a R\$ 371,00 gerando uma arrecadação de cerca de 21 milhões de reais; em maio de 2006 foi realizado mais um leilão, tendo sido oferecidos 180.000 Cepacs com preço inicial de R\$ 370,00 e vendidos sem ágio 125.969, gerando uma arrecadação de cerca de 46,6 milhões de reais.

Em outubro de 2006 foi realizado o segundo leilão na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, leilão que também fracassou tendo sido ofertados 10.000 Cepacs a um preço inicial de R\$ 1.100,00 e vendidos apenas 2.729 com arrecadação de cerca de 3 milhões de reais.

É possível que, como já assinalamos, os efeitos do estoque de projetos aprovados de acordo com as regras então vigentes pelos empreendedores também continuasse influenciando para o resultado sofrível deste segundo leilão.

Somente em outubro de 2007 foi realizado um novo leilão na Operação Urbana Faria Lima. Foram ofertados 150.000 Cepacs a um preço de R\$ 1.240,00 cada e todos foram vendidos, proporcionando cerca de 186 milhões de reais de receita. Note-se que o valor inicial havia aumentado para R\$1.240,00 (os títulos foram vendidos por R\$ 1.241,00 acusando um pequeno ágio de R\$ 1,00), isto é, apresentando uma elevação de quase 13% ao valor de face inicial, não cobrindo no entanto a inflação existente no período. Ou seja, este terceiro leilão foi plenamente coroado de êxito (no sentido de todos os Cepacs postos à venda terem sido vendidos) mas já estávamos vivendo então um claro processo expansivo do ciclo imobiliário.

Em janeiro de 2007, foram oferecidos 50.000 Cepacs a R\$ 400,00 na Operação Urbana Água Espreada e foram vendidos todos a R\$ 411,00, gerando 20.550 milhões de reais. E em maio de 2007 foram vendidas 158.773 Cepacs a R\$ 411,00, gerando 62.255.703 reais.

Os Cepacs Atuando como Meio de Pagamento de Obras.

Um fato importante a ser destacado é que a lei das Operações Urbanas faculta ao poder público oferecer aos fornecedores e às empresas contratadas pela Prefeitura para a realização de serviços e obras dentro do perímetro de uma Operação Urbana o respectivo pagamento com Cepacs através dos chamados leilões privados, ou colocações privadas.

Neste caso os Cepacs funcionariam como uma quase moeda, pois sem recorrer a recursos do orçamento uma administração poderia pagar serviços e a realização de obras dentro do perímetro de uma OU com tais Certificados.

No caso da Operação Urbana Faria Lima até outubro de 2007 haviam sido arrecadados 46,2 milhões de reais com este tipo de leilão.

Considerando toda a arrecadação nesta OU teremos a seguinte situação em milhões de reais:

Arrecadação por Outorga Onerosa	302,7
Cepacs – Leilão	207,3
Cepacs – Colocação Privada	46,2
Rendimentos Financeiros	26,1
Total	582,3

Veja detalhes no Anexo n.3

No caso da Operação Urbana Água Espraiada a situação era a seguinte em outubro de 2007 em milhões de reais:

Arrecadação Cepacs	229,7
Cepacs- Colocações Privadas	26,6
Receita Financeira	7,9
Total	264,3

Veja detalhes no Anexo n. 4

Além disso os recursos oriundos da venda de Cepacs enquanto não são utilizados podem gerar receita financeira nada desprezível. No caso da Operação Urbana Faria Lima foram proporcionados 26,1 milhões de reais, e na OU Água Espraiada 7,9 o que significa um total de cerca de 33 milhões de reais em receitas financeiras. É necessário salientar todavia que no caso da Faria Lima esta receita foi gerada em grande parte por contrapartidas obtidas antes da adoção dos Cepacs em 2004.

A Utilização dos CEPACS.

Os Cepacs somente podem ser utilizados por um empreendedor dentro do perímetro da Operação Urbana para a qual foram emitidos. Os recursos obtidos por sua venda estão vinculados a um uso determinado, isto é, ao financiamento de uma ou mais intervenções especificadas dentro do menu total de obras previstas para uma Operação Urbana.

A Lei que cria uma OU (a qual deve estar vinculada a um Plano Diretor) deve prever a quantidade total de Cepacs a serem emitidos e que serão vendidos mediante leilão e os recursos arrecadados utilizados para o pagamento de obras necessárias ao desenvolvimento da própria operação urbana e/ou em desapropriações.

Cada OU determina um máximo de m² de construção que o perímetro comporta, tanto para fins residenciais como não residenciais, sendo que cada setor do perímetro participa com uma porcentagem deste estoque.

No caso da OU Faria Lima o estoque total inicial somava 2.250.000 m² e quase a metade já havia sido negociada antes da entrada em vigor dos Cepacs, isto é, como outorga onerosa. Quando os Cepacs entraram em vigor em 2004 restavam 1.310.000 m². Uma vez que os três leilões realizados até novembro de 2007 haviam consumido 193.117,34 m² o estoque disponível havia caído para 1.116.882,66.

No caso da OU Água Espraiada todas as contrapartidas econômicas tem sido pagas através de Cepacs. O estoque máximo a ser vendido é de 4.850.000 m² e convertidos em Cepacs representariam 3.750.000 unidades (ver no Anexo n.4 a distribuição por setores) destes 370.689,11 haviam sido consumidos até novembro 2007, sendo que o estoque disponível alcançava 3.379.310,89.

Podemos observar que a Administração Municipal ainda dispõe de grande estoque de Cepacs a serem vendidos o que afasta qualquer receio de controle do mercado de potenciais construtivos nestas OU por parte do setor privado através de manipulações especulativas.

A maior parte daqueles que adquiriram Cepacs são empreendedores que necessitaram dos mesmos para seus projetos e não se tem notícia (ainda) da formação de um mercado secundário destes papéis.

É verdade que o último leilão na OU Faria Lima o preço mínimo dos Cepacs oferecidos havia aumentado de R\$ 1.100 para 1.240, ou seja um aumento de aproximadamente 13%. No entanto se levarmos em conta a inflação entre 2004 e 2007 verificaremos que não houve valorização em termos reais, mesmo com a intensificação da fase expansiva do ciclo imobiliário em São Paulo. Em outras palavras o processo de valorização dos Cepacs em níveis inferiores à inflação indica que ainda não existem condições para o desenvolvimento de processos especulativo com estes títulos.

A aquisição de Cepacs pelos interessados poderá resultar em sua utilização de acordo com três destinações básicas:

- a) Para ter direito a construir uma área superior (até o limite de 4 vezes a área do terreno) à qual o terreno teria direito antes da OU ter sido aprovada;
- b) Para uma mudança de uso e ou taxas de ocupação;
- c) Para vincular estas mudanças a um terreno determinado garantindo o exercício destes direitos antes de esgotados os estoques dos mesmos no setor onde tais terrenos estão localizados.

Esta última destinação tem um significado interessante, pois na medida em que os estoques de cada setor forem se esgotando os preços dos Cepacs nos leilões deverão incorporar um ágio e nesse caso, se a Administração Pública souber conduzir estrategicamente os leilões poderá obter ganhos suplementares importantes.

É verdade que no momento (maio 2008) a porcentagem de área consumida na OU Faria Lima ainda é pequena especialmente no que se refere à área destinada a fins não residenciais como pode ser vista no quadro abaixo:

	Porcentagem de área Consumida	
	Residencial	Não Residencial
Helio Pelegrino	23,49 %	7,85 %
Faria Lima	21,50 %	8,20 %
Pinheiros	8,96 %	0,93 %
Olimpíadas	1,09 %	14,05 %

Fonte: Emurb

No caso da OU Água Espirada a porcentagem consumida ainda é menor como mostra o quadro abaixo:

	Porcentagem de Área Consumida	
	Residencial	Não residencial
Brooklin	5,02 %	0,00 %
Berrini	6,73 %	21,34 %
Marginal Pinheiros	12,87 %	4,01 %
Chucri Zaidan	5,62 %	0,19 %
Jabaquara	1,54 %	0,00 %

Fonte: Emurb

Como podemos observar apenas no setor Berrini a porcentagem de área consumida alcança um número expressivo (21,34%) para usos não residenciais. Nos quatro restantes setores esta porcentagem é muito pequena ou igual a zero como é o caso do Brooklin e do Jabaquara.

É possível que a porcentagem relativamente elevada observada no setor Berrini deva-se por um lado ao baixo preço inicial dos Cepacs na OU Água Espraiada (R\$ 300,00) e à proximidade ao setor Olimpíadas da OU Faria Lima onde o preço inicial do Cepac era de R\$ 1.100,00.

Mesmo que cada Cepac equivalesse a mais de 2 m² nas Olimpíadas para projetos residenciais, para comércio e serviços variava de 1,2 a 0,9 e a apenas 1 na Berrini o que significava que numa mesma região onde os projetos não residenciais constituíam maioria a diferença de preço por m² poderia alcançar mais de 2,5. Separada pela Avenida dos Bandeirantes do setor Olimpíadas da OU Faria Lima, o setor Berrini da OU Água Espraiada poderia pagar R\$ 300 por m² enquanto no setor lindeiro o preço alcançava R\$1.100 .

É possível inclusive que o número de projetos na Berrini entre 2004 e 2007 tenha representado certo canibalismo em relação à Faria Lima onde o preço do m² “cepaquizado” era bem mais caro. O desinteresse dos empresários pelos dois primeiros leilões na OU Faria Lima tem uma significação sintomática.

Depois de terminado o financiamento da Ponte Estaiada na prolongação da Avenida Roberto Marinho e da construção de 600 habitações de interesse social para os moradores da favela Jardim Edith (que ainda não foram construídas) as próximas emissões de Cepacs deverão ser destinadas ao término da Avenida, isto é, sua prolongação até a Rodovia dos Imigrantes.

Este trecho da Avenida exigirá a remoção de várias favelas que se encontram situadas às margens do riacho e que demandarão a construção – dentro do perímetro da OU – de uma quantidade expressiva de habitações de Interesse Social.

Por outro lado, várias das áreas ocupadas por favelas no perímetro da OU Água Espraiada foram declaradas Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social) e portanto deverão sofrer processos de urbanização financiados com recursos oriundos das novas emissões de Cepacs.

C) A Emissão dos Cepacs.

A emissão dos Cepacs será feita pelo poder público municipal e sua quantidade total não poderá ultrapassar o limite estabelecido na Lei de cada Operação Urbana.

Cada emissão de Cepacs deverá especificar o seguinte:

- a) A Operação Urbana onde os Cepacs poderão ser utilizados;
- b) Quais serão as obras e intervenções urbanas que serão financiadas com os recursos obtidos com a venda de Cepacs;
- d) O valor total da emissão;
- e) O preço de cada Cepac; (13);
- f) A quantidade de Cepacs emitida;
- g) A tabela de conversão de Cepacs em m² ou mudança de uso.

Cada intervenção no perímetro de uma Operação Urbana constantes do menú global de obras será objeto de uma emissão específica de Cepacs sendo que a quantidade máxima de títulos oferecidos será igual ao resultado da divisão do custo total estimado da intervenção, pelo valor mínimo de emissão de Cepacs. Desta forma cada Operação Urbana poderá ter várias emissões de Cepacs, cada uma objeto de um ou mais leilões.

Por exemplo, a primeira emissão de Cepacs na Operação Urbana Água Espreada esteve vinculada à duas intervenções no interior de seu perímetro: a) a construção da Ponte Estaiada sobre o Rio Pinheiros e, b) a construção de 600 habitações de interesse social para os moradores da favela Jardim Edith. Embora já tenha sido arrecadado nos vários leilões correspondentes a essa primeira emissão mais do que o necessário para o financiamento da ponte, as 600 His não foram até agora construídas nem solucionado o caso dos moradores da citada favela.

Uma nova emissão de Cepacs somente poderá ser feita para financiar novas obras se,

- a) as obras anteriores tiverem sido concluídas,
- b) todos os Cepacs da emissão anterior tiverem sido adquiridos, e
- c) tenham sido assegurados por meio de depósito em conta bancária vinculada todos os recursos necessários à conclusão da obra ou obras da intervenção anterior.

Estas condições visam dar maior credibilidade as emissões de Cepacs e também proporcionar elementos que sinalizem aos investidores a valorização futura de seus projetos. Além disso, permitem avaliar o aumento de preços nos futuros lançamentos de Cepacs, uma vez que as obras públicas tendem a valorizar o entorno de onde elas se realizam.

Nesse caso podemos dizer que as mais valias futuras estão sendo criadas não apenas pelos investimentos públicos em infra-estrutura mas também pelos próprios investimentos do setor privado. Ao construir por exemplo, um edifício comercial de alto padrão numa área onde existiam anteriormente pequenas residências unifamiliares de classe média o empreendedor imobiliário esta exercendo uma pressão de elevação do preço do m² nos terrenos vizinhos pois estes deixarão de ter seu “highest and best use” relacionado com fins residenciais de classe média (menor) e

passarão a ter seu “maior e melhor uso” determinado pelo preço do m² para fins comerciais (maior) e portanto estarão contribuindo a criar valor que poderá ser capturado pelo setor público pela elevação do preço dos Cepacs (14).

A Gestão e a Fiscalização das Operações Urbanas.

No caso das OU na cidade de São Paulo, a fiscalização do emprego dos recursos obtidos e o acompanhamento das obras e as informações prestadas pela administração municipal ao mercado é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

A gestão é realizada por um Grupo de gestão coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) subordinada à Prefeitura Municipal cuja atribuição é definir e implementar o programa de investimentos das Operações Urbanas assim como a aplicação dos recursos oriundos da venda dos Cepacs.

Estas funções de fiscalização e gestão adquirem importância relevante uma vez que a emissão de Cepacs não constitui a simples venda de um título financeiro mas sim de uma venda associada com a utilização de recursos a um fim determinado.

Além disso, tratando-se de um mecanismo novo no mercado é necessário que o mesmo ganhe credibilidade e obtenha a confiança daqueles que o compram e da comunidade em geral.

A Gestão esta encarregada também de elaborar um Plano de prioridades para a utilização dos recursos disponíveis e o controle da emissão de Cepacs até o esgotamento final da área adicional de construção prevista para OU.

O “timing” da colocação de Cepacs nos leilões e a quantidade oferecida tem também um importante caráter estratégico para que cada leilão possa extrair o máximo de valor em cada momento. Isso significa que o Grupo de Gestão da Emurb deverá manter estrita colaboração com a Secretária de Finanças do Município encarregada da análise das condições de mercado e as condições técnicas da colocação dos títulos no mercado.

Os Riscos dos Cepacs.

Como qualquer título lançado no mercado financeiro os Cepacs apresentam riscos. Como trata-se de um título novo e que tem como objeto direitos de construção torna-se necessário que os compradores em particular e o mercado em geral tenham conhecimentos dos riscos envolvidos.

Como valores mobiliários negociáveis em Bolsa de Valores seu preço pode aumentar ou diminuir dependendo de aspectos relacionados não apenas com a situação do mercado imobiliário mas também das condições do mercado financeiro em geral.

O primeiro ponto a destacar é que o Cepac não constitui um direito de crédito contra o poder público municipal como são por exemplo os títulos da dívida pública. O Cepac permite direitos de construir que são outorgados onerosamente pelo poder público e adquiridos por um empresário imobiliário que o necessita para a concretização de seu projeto.

Ao leiloar Cepacs o que o governo municipal está fazendo é alienando um patrimônio que lhe pertence que são direitos de construir. Nesse sentido não significa aumento da dívida pública do município, uma vez que o proprietário não pode reivindicar sua restituição acrescida de juros e nem mesmo solicitar indenização se o mesmo não puder ser utilizado em setores onde o total de m² já tenha utilizado por terceiros com anterioridade.

Além disso, o preço dos Cepacs praticado em determinado leilão pode tornar-se superior ao preço do m² em terrenos onde o Cepac pretender ser utilizado pois os preços de mercado podem sofrer alterações para mais ou para menos dependendo do ciclo atravessado pelo mercado imobiliário. Este fato também não dá lugar ao pagamento de qualquer compensação por parte do poder público. Ou melhor, adquirir direitos de construção pagando por m² mais do que o mercado exigiria (15) por terrenos reais existentes no perímetro de uma OU é um risco da própria operação financeira e que deve ser assumido pelo investidor imobiliário.

Os Riscos Jurídicos.

Os riscos jurídicos estão relacionados com dois aspectos

- i) Os riscos relacionados com todas as leis, decretos, etc. que criaram e regulamentaram a possibilidade de existência dos Cepacs;
- ii) Os riscos relacionados com todas as leis, decretos relacionados com a Operação Urbana onde os direitos de construção permitidos pelos Cepacs podem ser exercidos.

Se depois de aprovada uma Operação Urbana, existirem ações judiciais que impeçam a distribuição e a utilização de Cepacs e/ou de atividades vinculadas aos mesmos, tais ações devem ser tornadas públicas para que os investidores saibam os riscos jurídicos que estão correndo.

Os Riscos do Mercado Imobiliário.

O mercado imobiliário sofre fortes influências dos ciclos pelos quais a economia nacional atravessa bem como a situação econômica internacional especialmente a atividade financeira. Os preços do solo podem sofrer fortes quedas (assim como acentuadas elevações) e não existe remédio para evitar eventuais perdas para aqueles compradores que tenham comprado na alta conjuntura para construir ou aqueles que desejam apenas especular (16) com tais títulos financeiros no mercado formando um mercado secundário.

Além disso, devemos considerar que a política econômica geral e a direcionada ao setor pode sofrer mudanças e isto pode alterar os preços dos Cepacs. Por exemplo, quando a taxa de juros se eleva, em geral o preço do solo tende a cair e com isto o

descasamento entre o preço pago pelos Cepacs e o preço do m2 em determinada região.

Outra causa de alteração dos preços dos Cepacs podem ser novas exigências ambientais (cada vez mais exigentes) que alterem as normas de construção e tenham influência sobre os usos.

Os Riscos Representados pela Entidade Emisora.

A entidade emissora é responsável pela observância da legislação urbanística municipal. Esta legislação que garante a emissão dos Cepacs pode sofrer alterações devido a uma lei estadual ou federal, ou estas leis de instancia superior podem provocar atrasos na realização de intervenções urbanísticas relacionadas com a venda de Cepacs. Por exemplo, novas exigências ambientais podem retardar a construção de obras viárias ou de outra natureza previstas no plano de obras de uma OU.

Isto pode alterar o preço de mercado destes títulos (no caso da formação de um mercado secundário) e no limite retirar a legitimidade ou a credibilidade dos mesmos reduzindo o interesse pela sua compra em novos leilões e provocando eventuais perdas para seus possuidores.

É também necessário ressaltar que embora a Administração Municipal tenha a função, em conjunto com o legislativo, de propor projetos de lei sobre questões urbanas do município, estas leis podem ser modificadas, e se tal acontece no sentido de alterar os elementos fundamentais que permitiram a emissão dos Cepacs, isto poderá provocar mudanças substantivas no valor dos Cepacs em circulação ainda não utilizados (17).

Os Riscos dos Próprios Cepacs.

Este tipo de título financeiro é uma novidade em nosso meio (Brasil) e talvez não exista nada que se assemelhe em outros países. Entre nós, mesmo as aplicações na Bolsa de Valores em ações de empresas conhecidas mundialmente como a Vale do Rio Doce e a Petrobrás somente agora nos últimos anos tem atraído um numero maior de investidores.

Por ser um título sem data de vencimento e que não pode ser resgatado por quem o emitiu, o torna peculiar. E, mesmo entre os investidores na atividade imobiliária ele ainda não alcançou pleno conhecimento embora já tenham sido feitos cerca de 10 leilões, somados os realizados na OU Faria Lima e os da OU Água Espraiada.

Isto significa que o número de compradores deverá ser inicialmente pequeno e as aquisições feitas com a finalidade de uso imediato (construção e realização de projetos) e não a especulação (compra na expectativa de aumento de preço no curto prazo).

Pelas mesmas razões apontadas anteriormente deverá ser um título de baixa liquidez o que poderá representar um obstáculo para que se forme um mercado secundário (no curto prazo) onde eventuais interessados poderão adquirir os Cepacs necessários para seus projetos sem ter que recorrer ou esperar os leilões da Administração Pública.

É importante assinalar que se houver um mercado secundário será um sinal inequívoco de que existe certo número de direitos de construção vendidos (comprados em leilão) mas não utilizados, ou comprados com a intenção de revenda. Na medida em que a Administração Pública contar ainda com uma quantidade grande de Cepacs a serem vendidos a existência de um mercado secundário poderá contribuir para deprimir os preços.

A razão é simples: se um interessado em adquirir Cepacs souber que a Administração Pública poderá lançar um novo leilão a qualquer momento oferecendo estes títulos a um valor nominal mais baixo do que o vendido no mercado secundário poderá esperar até que tal aconteça. Isto tornaria inviável a formação deste mercado secundário (com fins especulativos) até que o estoque de Cepacs nas mãos da Administração Municipal tenha se reduzido a um mínimo (18).

As vendas de Cepacs estão vinculadas à realização de determinadas obras por parte da Administração Municipal e não existem garantias de:

- a) que serão vendidos todos os Cepacs necessários ao financiamento de determinada obra e,
- b) caso os recursos arrecadados não sejam suficientes, a administração municipal não tem a obrigação de utilizar dinheiro orçamentário para terminar a obra.

Portanto se os investidores que compraram Cepacs e os utilizaram em seus projetos e esperam uma valorização ulterior deste pelas obras que seriam construídas com os recursos arrecadados pela Administração Municipal podem ter suas expectativas frustradas.

O Risco de Inadimplência e descasamento nos fluxos de recursos

Os Cepacs podem ser pagos a prazo. A Administração Municipal admite até 10 parcelas e por tanto há um risco de inadimplência dos compradores.

Não existe forma de prever se as parcelas serão pagas no vencimento ou não. Portanto existe a possibilidade de uma defasagem entre a entrada dos recursos e as despesas com a(s) obra(s) às quais os Cepacs estão vinculados.

O uso dos Cepacs está também sujeito a restrições. Como já assinalamos as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espaiada estão divididas em setores e cada um deles possui um máximo de área adicional de construção. Embora os Cepacs possam ser utilizados em qualquer setor do perímetro, se em algum deles este máximo tiver sido alcançado, os Cepacs em mãos do setor privado não poderão mais ser utilizados naquele setor o que pode reduzir parte do seu valor.

Os Registros dos Cepacs e as condições para transformá-los em títulos mobiliários.

Para que possam se transformar em títulos mobiliários e vendidos em Bolsas de Valores os Cepacs devem ser autorizados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

A CVM através da Instrução n. 401 de 29/12/2003 estabeleceu as normas sobre os registros de negociação e distribuição pública dos Cepacs cujos elementos mais importantes são os seguintes:

a) Os Cepacs não poderão ser oferecidos no mercado sem prévio registro na CVM da Operação Urbana à qual estejam vinculados;

b) A solicitação de registro da OU será formulado pelo Município emissor dos Cepacs e deverá ser instruído com os seguintes documentos entre outros: o Plano Diretor aprovado no município contendo a OU; a Lei específica aprovando a OU e a autorização para a emissão de Cepacs; Decreto municipal específico autorizando a emissão dos Cepacs; comprovante de aceitação do registro de negociação dos Cepacs por Bolsa de Valores ou por entidade do mercado de balcão (secundário) organizado, se for o caso; caso a opção seja por mercado de balcão (secundário) não organizado na capa do prospecto de lançamento dos Cepacs deverá constar o seguinte aviso:

“ Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em Bolsa de Valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não sendo assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre negócios realizados”.

Elementos Adicionais.

A Administração Municipal deverá informar a situação atualizada nas quais os Cepacs podem ser utilizados; o prazo estimado para seu término; a quantidade de Cepacs distribuídos pública e privadamente (19) e conseqüentemente a quantidade de Cepacs que ainda podem ser distribuídos.

A Administração Municipal deverá comunicar imediatamente à CVM e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou iniciativas que possam produzir alterações no Plano Diretor ou em aspectos que possam influir sobre o preço dos Cepacs.

A Administração Municipal deverá divulgar ampla e imediatamente qualquer fato ou ação relevante relacionada com as operações com Cepacs de maneira a garantir aos investidores acesso às informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor dos Cepacs ou influir sobre decisão de investimentos nestes títulos imobiliários.

A Administração Municipal deverá proporcionar um estudo de viabilidade contendo as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis do interior do perímetro da Operação Urbana; os efeitos das intervenções programadas sobre os imóveis existentes; análise da demanda por direitos adicionais de construção no perímetro;

estudo de impacto ambiental e de vizinhança, e forma de determinação da quantidade máxima de Cepacs que poderá ser emitida na OU.

Os recursos obtidos com a venda de Cepacs somente poderão ser utilizados nas seguintes atividades:

Regularização territorial, execução de programas e projetos de Habitações de Interesse Social; constituição de reservas de terras; ordenamento e direcionamento de expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Conclusões e Recomendações

As novas concepções sobre a valorização fundiária decorrente do desenvolvimento urbano que surgiram nos anos 70 no Brasil representaram um grande passo adiante no sentido de tornar as cidades sustentáveis do ponto de vista econômico e social.

Os novos instrumentos legais e institucionais que foram criados a partir destas concepções, destacando-se os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e sua regulamentação pela Lei n. 10.257 de 2001, também denominada Estatuto da Cidade proporcionaram às Administrações Municipais ferramentas poderosas para a intervenção no meio urbano no sentido de proporcionar um desenvolvimento equilibrado.

Os conceitos de solo criado e a outorga onerosa e a separação do direito de propriedade do direito de construir representaram peças fundamentais na concepção de Operações Urbanas que constituem instrumentos muito promissores para promover o desenvolvimento de áreas periféricas, a regeneração de áreas degradadas, a renovação de centros históricos e a instalação de novas infra-estruturas, especialmente as viárias.

A forma de captura de mais valias geradas por direitos adicionais de construção tiveram um expressivo avanço quando nas novas Operações Urbanas (Faria Lima e Água Espraiada) as fórmulas anteriores de cálculo das contrapartidas econômicas deram lugar aos Cepacs.

O uso de Cepacs permite uma captura maior de valor na medida em que o preço pago por m² pelo empreendedor imobiliário por seus direitos adicionais de construção (ou mudança de uso) se aproxima mais dos preços de mercado do que segundo a fórmula anterior. No entanto, devemos ressaltar que o preço do Cepac está claramente defasado na OU Água Espraiada, mesmo com a elevação de R\$ 300,00 (valor nominal estabelecido em lei) para R\$ 411,00 (preço inicial do último leilão de 2007). No setor Berrini da OU Água Espraiada um Cepac vale 1m² e 3m² no setor Jabaquara. Ou melhor é possível pagar na Berrini menos da metade do que se paga na região das Olimpíadas na OU Faria Lima (onde o preço do Cepac alcança R\$ 1.240) o que constitui uma clara distorção. Com o término na construção da Ponte Estaiada o preço do m² no perímetro da OU se elevará o que representa mais uma razão para que o preço inicial no próximo leilão seja reajustado para mais de R\$ 500,00.

Embora o preço do Cepac tenha se elevado de R\$1.100,00 (preço mínimo estabelecido em lei) para R\$ 1.241,00 (preço alcançado no último leilão em 2007) ele ainda se encontra também defasado na OU Faria Lima. Se considerarmos que em alguns setores da Faria Lima como no setor Pinheiros ou Olimpíadas o Cepac representa 2 ou mais m², e que a cidade atravessa um período de expansão do ciclo imobiliário podemos avaliar que existe uma boa oportunidade para aumentar a receita através da elevação do preço mínimo nos próximos leilões.

O preço dos Cepacs será fortemente influenciado pela variação dos estoques existentes em poder da Administração Pública. Na medida em que tais estoques forem diminuindo em função dos futuros leilões os preços tenderão a aumentar especialmente se o esgotamento ocorrer em setores específicos dentro de cada OU,

como por exemplo a Berrini para uso não residencial na OU Água Espraiada, e a Helio Pelegrino para uso residencial na OU Faria Lima.

A Administração Municipal deverá desenvolver uma estratégia especial para aproveitar a escassez relativa de direitos de construção e transforma-la em maior receita para o município.

NOTAS

(1) – Uma das primeiras manifestações de contribuição de melhoria talvez tenha sido a Taxa de Pavimentação cobrada na cidade de São Paulo durante os anos 20 do século passado. Como um instrumento legal a contribuição de melhoria aparece pela primeira vez na Constituição Federal de 1934 que em seu artigo 124 rezava: “Provocada a valorização do imóvel por motivos de obras públicas...(o governo) poderá cobrar aos beneficiados a contribuição de melhorias”.

Este instrumento esteve presente em todas as Constituições posteriores sendo que na de 1988 em seu artigo 145, inciso III mantém o princípio da contribuição de melhorias, mas permite que a cobrança seja feita pelo “custo” (custo da obra rateada entre os beneficiados) ou a “mais valia” (a valorização – que pode ser superior ou inferior ao custo – cobrada proporcionalmente dos beneficiados).

Ver, SANDRONI, Paulo, “*Plusvalías Urbanas em Brasil: creación, recuperación y apropiación em la ciudad de São Paulo*”, in Smolka, Martim, Furtado, Fernanda, *Recuperación de Plusvalías em America Latina: alternativas para el desarrollo urbano*, Eurelibros, Lincoln Institute, Santiago 2001. Ver também Biava, Adriano,....

(2) – Ver RABELLO, Sônia, “O Conceito de *justa indenização* nas expropriações imobiliárias urbanas: justiça social ou enriquecimento sem causa?”, separata da Revista Forense vol. 388.

(3) – A Carta do Embu foi o documento resultante de um seminário realizado na cidade homônima do Estado de São Paulo em meados dos anos 70 onde juristas, urbanistas, arquitetos e sociólogos e outros profissionais se reuniram para discutir o problema da questão urbana no Brasil e estabeleceram uma série de diretrizes entre as quais podemos destacar o princípio do solo criado e da outorga onerosa do direito de construir, ambos convergindo para o pagamento de contrapartidas econômicas se o proprietário de um terreno fosse beneficiado com direitos adicionais de construção, isto é, com direitos que fossem mais além dos dispositivos de zoneamento existentes. Ver, SANDRONI, Paulo, op.cit.

(4) - O Estatuto da Cidade, é a denominação dada à lei federal nº10.257 de 2001 e que tem por finalidade estabelecer uma série de mecanismos e dispositivos que tornam o planejamento e as intervenções do poder público nos meios urbanos muito mais favoráveis ao interesse público. Muitos destes mecanismos já haviam sido consagrados em leis anteriores, mas o grande avanço do Estatuto da Cidade foi consolidá-los numa peça única e articulada, além de criar dispositivos novos. Deve-se destacar especialmente a consagração no estatuto da Cidade do princípio da função social da propriedade territorial e a separação entre o direito de construir e o direito de propriedade.

Os objetivos básicos do Estatuto da Cidade são os seguintes:

- a. Equacionar os problemas urbanos dos grandes conglomerados proporcionando mecanismos para resolvê-los;
- b. Desenvolver uma ação preventiva nas cidades em crescimento que ainda não alcançaram populações muito grandes, as chamadas cidades médias;
- c. Proporcionar instrumentos e mecanismos de intervenção para um adequado desenvolvimento urbano.

As diretrizes gerais são as seguintes:

- a. Uma gestão democrática da cidade
- b. Ordenar a cidade do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e sócio-econômico
- c. A regularização fundiária
- d. O controle do uso do solo urbano e a preservação do meio ambiente

Os instrumentos de política urbana para concretizar estas diretrizes são:

- a. Plano Diretor
- b. Concessão do direito real de uso
- c. Parcelamento, edificação ou edificação compulsória
- d. Direito de superfície
- e. Contribuição de Melhoria
- f. Direito de Preempção (Preferência)
- g. Usucapião
- h. Outorga onerosa do direito de construir e alteração de usos
- i. Transferência do direito de construir
- j. Operações Urbanas Consorciadas
- k. Estudos prévios de impacto na vizinhança

(5). As Operações Interligadas constituíram um dispositivo criado por lei mediante o qual proprietários privados ou do setor público, em troca de alterações nos índices e características de uso e ocupação do solo em terrenos de sua propriedade, doam à Prefeitura Municipal de São Paulo um determinado número de Habitações de Interesse Social (HIS) para contribuir com o desfavelamento. Durante o período em que esteve em vigor esta lei permitiu a realização de cerca de 150 operações na cidade de São Paulo e as contrapartidas alcançaram cerca de 120 milhões de dólares e a construção de cerca de 13 mil Habitações de Interesse Social. As primeiras iniciativas para a formulação desse dispositivo legislativo surgiram em 1986 durante a gestão Jânio Quadros na Prefeitura de São Paulo. Um projeto de lei contendo os principais elementos para a realização dessas operações foi aprovado por decurso de prazo e sancionado como lei nº 10 209. As primeiras Operações Interligadas, no entanto, só começaram a ser realizadas em 1988. No final daquele ano foi promulgada a lei nº 10 676, que aprovou o Plano Diretor, o qual, em seu artigo 20, criou a Comissão Normativa de Legislação Urbana (CNLU), que substituiu a Comissão de Zoneamento, e que passou a ter a competência de aprovar as Operações Interligadas. Em 1994, a lei 10 209 sofreu alterações importantes. Na aprovação do projeto do Executivo que criava a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, foram acrescentados dois artigos que mudavam a sistemática de aprovação das Operações Interligadas, restringindo as zonas onde estas poderiam ser realizadas e transferindo para a Câmara de Vereadores o poder de aprová-las (especialmente as maiores) em instância final. Em outubro do mesmo ano o Executivo municipal enviou outro projeto de lei anulando tais modificações e devolvendo à CNLU as atribuições de aprovação final dos projetos. Este projeto foi aprovado em maio de 1995. As Operações Interligadas foram definitivamente desativadas em 1998, sob a alegação de que ao praticá-las o executivo municipal estaria interferindo com atribuições do poder legislativo.

(6)- As Operações Urbanas consistem num instrumento legal (lei aprovada pela Câmara de Vereadores e sancionada pelo prefeito) aplicado numa região da cidade, com perímetro definido, para a qual se desenvolve um projeto de intervenções do poder público visando dotar e/ou aprimorar a infra-estrutura e equipamentos urbanos adequados ao adensamento desejado. Para tanto, utiliza o conceito de “solo criado”, isto é, obtém recursos financeiros a partir da outorga onerosa do direito de construir adicionalmente em relação às restrições impostas pela Lei de Zoneamento, a legislação que estabelece as normas de uso e ocupação do solo. Ao contrário das Operações Interligadas, onde as contrapartidas financeiras se traduzem em construção de Habitações de Interesse Social fora do terreno, com direitos de edificação superiores aos estabelecidos pelo zoneamento, nas Operações Urbanas tais recursos são utilizados no interior do perímetro que delimita a área onde se realizará a operação, na forma de investimentos infra-estruturais, viários, residenciais etc. Em São Paulo, já foram apresentados e aprovados vários projetos de Operação Urbana, como o do Anhangabaú-Centro, Água Branca, Faria Lima e Água Espraiada. Com a aprovação do Plano Diretor da cidade de São Paulo em 2002, foram criadas mais nove Operações Urbanas: Vila Leopoldina, Vila Maria-Carandiru, Rio Verde-Jacu-Pêssego, Diagonal Sul, Diagonal Norte, Vila Sonia, Celso Garcia, D. Pedro II e Taguatinga.

(7) – Os critérios para o cálculo das contrapartidas econômicas utilizados nas Operações Urbanas e Interligadas são os seguintes:

Cálculo da contrapartida pelo critério da **Valorização do Terreno**:

A fórmula utilizada é: $Ch = K1*(Vt2 - Vt1)*AT$, onde:

Ch – Contrapartida a ser paga em HIS.

Vt2 – Valor de mercado do m² de terreno depois da mudança dos índices urbanísticos.

Vt1 – Valor de mercado do m² de terreno de acordo com a legislação vigente (antes da concessão do benefício).

AT – Área do terreno para o qual é solicitado o benefício.

K1 – Coeficiente que determina de que forma será repartida a valorização do terreno.

Exemplo: Suponhamos que um empreendedor que possui um terreno de 2000 m² com um coeficiente de aproveitamento 2 (ou seja podendo construir 4000 m²) deseje aumentar o coeficiente de aproveitamento a 3 para poder edificar 6000 m² . Suponhamos também que o m² do terreno na região fosse de US\$ 1000, em terrenos onde o coeficiente de aproveitamento fosse 2 e de US\$ 1600 onde o coeficiente de aproveitamento fosse 3.

Supondo que o K1 (forma de repartir a valorização) fosse de 60%, ou seja, a administração municipal receberia 60% da valorização em casas populares, teríamos o seguinte resultado:

$$Ch = K1*(Vt2-Vt1)*AT = 0,60*(1600-1000)*2000 = 720.000$$

Ch = US\$ 720.000 o equivalente a 60 HIS, considerando um preço médio de US\$ 12.000 cada uma.

Cálculo da contrapartida pelo critério do **Terreno Virtual**:

Nesse caso, a fórmula utilizada é:

$$\text{Ch} = \text{K1} * \text{K0} * \text{Aa} * \text{Vt1} / \text{CA}, \text{ onde:}$$

Ch – Contrapartida a ser paga em HIS.

Vt1 – Valor de mercado do M² de terreno de acordo com a legislação vigente (antes da concessão do benefício).

K1 – Coeficiente que determina de que forma será repartida a valorização do terreno.

Aa – Área adicional expressa em m², que é a diferença entre área construída total do empreendimento depois da concessão do benefício, e a área construída permitida pela lei vigente.

CA – Coeficiente de aproveitamento do terreno objeto de OI.

K0 – 0,70. Como o terreno virtual não poderia ter o mesmo valor que o terreno objeto de OI se estima seu valor em 70% do terreno real.

Utilizando os números do exemplo anterior temos:

$$\text{Ch} = 0,60 * 0,70 * 2000 * 1000 / 2 = 420.000$$

$$\text{Ch} = \text{US\$ } 420.000 \text{ o equivalente a } 35 \text{ HIS.}$$

(8) – Em geral quem fazia a proposta de Operação Urbana (ou Interligada) era o empresário depois de ter comprado o terreno de um particular. Nesse caso a fração da valorização que não era entregue à Administração Municipal ficava em seu poder e funcionava como se ele tivesse comprado terrenos adicionais pela metade do preço, nos casos em que a contrapartida negociada fosse de apenas 50%.

(9) – Nas Operações Interligadas o mínimo a ser apropriado pela Administração Municipal era 50%. Na Operação Urbana Água Branca o mínimo foi estabelecido em 60%. Na Operação Urbana Faria Lima a contrapartida (ou outorga onerosa) seria paga desde o início com Cepacs. No entanto, como os Cepacs não haviam ainda sido aprovados o Art.21 rezava o seguinte: “Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o Artigo 6 da Lei poderá ser efetuada em dinheiro até a primeira emissão e colocação pública ou privada do Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC desta Operação Urbana pelo poder Executivo, ou no caso de não emissão do CEPAC”. O parágrafo 2 deste Artigo rezava: “ Os cálculos dos valores da contrapartida serão feitos com base na lei vigente na data da emissão da Certidão de Uso do Solo”. A legislação em vigor no momento em que as primeiras propostas na Operação Urbana Faria Lima foram aprovadas e que consideravam contrapartidas era a lei de Operações Interligadas e estas estabeleciam 50% como mínimo, o que foi utilizado como referencial na OU Faria Lima até a aprovação dos Cepacs em 2004.

(10). O caso da Operação Água Branca é interessante de ser mencionado. Um dos maiores projetos, localizado no terreno da antiga fábrica Matarazzo, (o projeto do Centro Empresarial Água Branca) previa a construção de cerca de 200 mil m² de área adicional com edifícios comerciais e de serviços. Mas os edifícios que seriam construídos ali não utilizariam a Av. Francisco Matarazzo para seu tráfego e sim uma Avenida paralela que utilizaria uma faixa do terreno do próprio projeto e que interligaria a Estação Terminal Barra Funda com a Avenida Santa Marina e na extensão com a Avenida Marginal Tiête ajudando a desafogar a Avenida Francisco Matarazzo com o tráfego que partindo do Terminal Barra Funda desejasse alcançar a Marginal.

(11) – Ver nota 7

(12) – No caso da Operação Urbana Água Branca a contrapartida calculada para o projeto da Ricci Engenharia a ser executado na antiga Fábrica Matarazzo alcançava quase 20 milhões de dólares e seriam entregues como obras escolhidas de um menu de intervenções da própria OU. O empresário começou a executar seu projeto tendo construído 4 das 13 torres projetadas para o terreno e foi entregando a contrapartida na forma da extensão da Avenida Auro de Moura Andrade localizada no interior de seu terreno. Mas por razões do ciclo do mercado imobiliário o empresário não teve condições de prosseguir construindo suas torres e a Avenida ficou no meio do caminho isto é não foi completada (ainda) sua ligação com a avenida Santa Marina.

(13) – O preço de cada Cepac de R\$ 1.100,00 fixado na Operação Urbana Faria Lima foi considerado elevado pelo mercado e depois de uma primeira sondagem a Administração Municipal resolveu mantê-lo, mas aumentando o número de m² a que cada um dava direito. Assim se estabeleceu uma nova tabela de conversão que pode ser observada no Anexo 3. No caso da Operação Urbana Água Espraiada o preço do Cepac foi fixado em R\$ 300,00. Em regiões como a Berrini que constitui praticamente uma extensão da Avenida Faria Lima onde cada Cepac dava direito a 1m² o preço foi evidentemente baixo. O preço do Cepac no último leilão em 2007 já havia alcançado 411,00 significando uma elevação de quase 40%. Mesmo assim o preço ainda encontra-se baixo em função do ciclo de expansão do mercado imobiliário.

(14) - Esta elevação de preços provocará inevitavelmente tendências à exclusão dos mais pobres da área. Para evitar este processo de gentrificação uma das medidas possíveis é a declaração de certas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social. Isto é, zonas onde na totalidade ou em parte da área os empreendedores poderão construir apenas Habitações de Interesse Social. Desta forma os preços nestas áreas não aumentarão como nas demais o que poderá contribuir para a permanência de setores com renda inferior no perímetro.

(15) – Na verdade o exercício de direitos adicionais de construção somente poderá ocorrer se o possuidor dos Cepacs tiver um terreno real. Desta forma se ele comprar Cepacs por um preço elevado poderá ser compensado se ainda não tiver comprado seu terreno onde tais direitos serão exercidos, pois ao fazê-lo contará com preços mais baixos. Mas, tanto na Operação Urbana Faria Lima como na Água Espraiada a tendência tem sido a elevação do preço do m² e não sua redução. Agora, depois da conclusão da Ponte Estaiada articulando a Avenida Roberto Marinho com ambas as

margens do Rio Pinheiros a tendência é uma valorização adicional na OU Água Espreada na expectativa do prolongamento da avenida até a Rodovia dos Imigrantes.

(16) – Especular com Cepacs talvez seja algo que ainda está fora dos planos dos investidores no mercado financeiro. A principal razão é que a Administração Municipal ainda possui um considerável estoque para vender e poderá fazê-lo a qualquer momento evitando uma escassez artificial da oferta o que é essencial para a elevação dos preços.

(17) – esta possibilidade é remota uma vez que aprovado o Plano Diretor torna-se a Lei máxima no município. É muito pouco provável que uma legislação estadual ou Federal tenha condições de mudar seus dispositivos.

(18) – Ver nota 16.

(19) - A intenção é tornar um título ainda desconhecido num investimento confiável para que os potenciais construtivos adicionais possam ser vendidos e as obras necessárias para a recuperação, renovação ou revitalização de um região possam ser financiadas. As colocações privadas permitem que a Administração Municipal pague serviços e obras com Cepacs (desde que o credor aceite) o que constitui uma forma de moeda não orçamentária e que não provoca endividamento.

BIBLIOGRAFIA

AZEVEDO NETO, Domingos Theodoro de. *O jogo das interligadas. Uma política pública em avaliação: a Lei 10.109/86 do Município de São Paulo*. São Paulo: Dissertação de mestrado em Administração Pública apresentada à FGV/Escola de Administração de Empresas de São Paulo, 1994.

BEZNOS, Clóvis. “*Desapropriação em Nome de Política Urbana*”. In: *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257 de 2001*. Coord. Dallari, Adilson Abreu e Ferraz, Sergio. Malheiros Editores, São Paulo, 2002.

CASTRO, Sonia Rabello de. “*O Conceito de Justa Indenização nas Expropriações Imobiliárias Urbanas: Justiça Social ou Enriquecimento sem Causa?*” *Separata*, Revista Forense, vol. 388.

CLICHEVESKY, Nora , “*La Captación de Plusvalias Urbanas en la Argentina*”, in *Recuperación de Plusvalias en América Latina*, Smolka, Martim e Furtado, Fernanda, *Recuperación de Plusvalias en América Latina* , Eurelibros, Santiago de Chile, 2001.

DE AMBROSIS, Clementina. “*Recuperação da valorização imobiliária decorrente da urbanização*”. In: *O município no século XXI: cenários e perspectivas*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 1999.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento. São Paulo, 1947-1972*. Tese de doutoramento apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

FIX, Mariana. *Parceiros da Exclusão*. São Paulo: Boitempo, 2001.

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA (CEPAM), *O Solo Criado/Carta de Embu*. São Paulo, 1997.

FURTADO, Fernanda. “*Instrumentos para a Recuperação de Mais-Valias na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidade na interpretação*”. In: *Cadernos IPPUR*, Ano XI, nº 1 e 2. Rio de Janeiro: IPPUR, 1997, PP. 163-206.

GRAZIA, Grazia de. “*Reforma Urbana e o Estatuto da Cidade*”. In: *Gestão Urbana e de Cidades*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro/Lincoln Institute of Land Policy, 2001. (CD rom)

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. *Gestão do uso do solo e a disfunções do crescimento urbano*. Avaliação e Recomendações para a Ação Pública, Brasília, 1998.

JACOBS, Jane. *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, New York, 1961.

JARAMILLO, Samuel, *"La Experiencia Colombiana en la Recuperación Estatal de los Incrementos del Precio del Suelo. La Contribución de Valorización y la Participación en Plusvalías"*, in Smolka, Martim e Furtado, Fernanda, op.cit.

LUNGO, Mário. *"Grandes Proyectos Urbanos"*, In: *Grandes Proyectos Urbanos*, Lincoln Institute of Land Policy y UCA Editores, El Salvador, 2004

MALDONADO Copello, Maria Mercedes, y SMOLKA, Martim, *"Using Value Capture to Benefit the Poor: the Usme project in Colombia"*, Land Lines (July) 2003, The Lincoln Institute of Land Policy.

MARICATO, Ermínia MOREIRA, Tomás e outros. *"Preço de desapropriação de terras: limites as políticas públicas nas áreas de interesse social"*. In: *Anais do Seminário Internacional – Gestão da terra urbana e habitações de interesse social*. Campinas: FAU-PUC Campinas – Laboratório do Habitat/Instituto Polis/ Lincoln Insitute of Land Policy, 2000. (CD Rom).

MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. *"Outorga Onerosa do Direito de Construir"* . In: Dallari, Adilson Abreu e Ferraz, op. Cit.

MOREIRA, Antonio C. M. L. *Megaprojetos e Ambiente urbano: análise crítica de relatórios de impacto de vizinhança: 1990 – 1996*. In: *Anais do Seminário Internacional – Gestão da terra urbana e habitações de interesse social*. Campinas: FAU-PUC Campinas – Laboratório do Habitat/Instituto Polis/Lincoln Institute of Land Policy, 2000. (CD Rom)

NETO, Diogo de Figueiredo Moreira. *Introdução ao Direito Ecológico e ao Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1975.

PORTELA, Eulália MENDES, Andréa e outros. *Planos diretores urbanos: limites dos instrumentos e desafios para a gestão urbana*. In: *Anais do Seminário Internacional – gestão da terra urbana e habitações de interesse social*. Campinas: FAU-PUC Campinas – Laboratório do Habitat/Instituto Polis/Lincoln Institute of Land Policy, 2000 (CD Rom)

RABI, Nídia I. Albesa de. *"O Plano Diretor e o Artigo 182 da Constituição Federal"*. In RAM – Revista de Administração Municipal. Ano XXXVIII, nº 200. Rio de Janeiro: IBAM, julho/setembro de 1991, pp. 41-48.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação e territórios em São Paulo, 1870-1930*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SANDRONI, Paulo, *"La Operación Interligada West-Plaza: un Caso de Apropiación de Renta en la Ciudad de São Paulo"*, in Iracheta Cenecorta, A.X. y Smolka, Martim (Coord.), *Los Pobres de la Ciudad y la Tierra*, El Colegio Mexiquense y Lincoln Institute of Land Policy, Mexico pp. 99 - 114 (2000).

SANDRONI, Paulo, *"Financiamiento de Grandes Proyectos Urbanos"*, In : Lungo, Mario, op. cit.

SÃO PAULO (CIDADE), Secretaria Municipal do Planejamento. *Operação Urbana Faria Lima*, São Paulo, 2000.

SHORTO, Russell. *A Ilha no Centro do Mundo: a história épica da Manhattan holandesa e da colônia esquecida que formou a América.* Ed. Objetiva, Rio de Janeiro, 2004.

SMOLKA, Martim O. and MULLAHY, Laura. *Perspectivas Urbanas : Temas críticos em Políticas de suelo em América Latina* . The Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Mass. 2007.

SMOLKA , Martim y Amborski, David, "*Captura de Plusvalias para el desarrollo urbano: una comparación interamericana*", mimeo (2000).

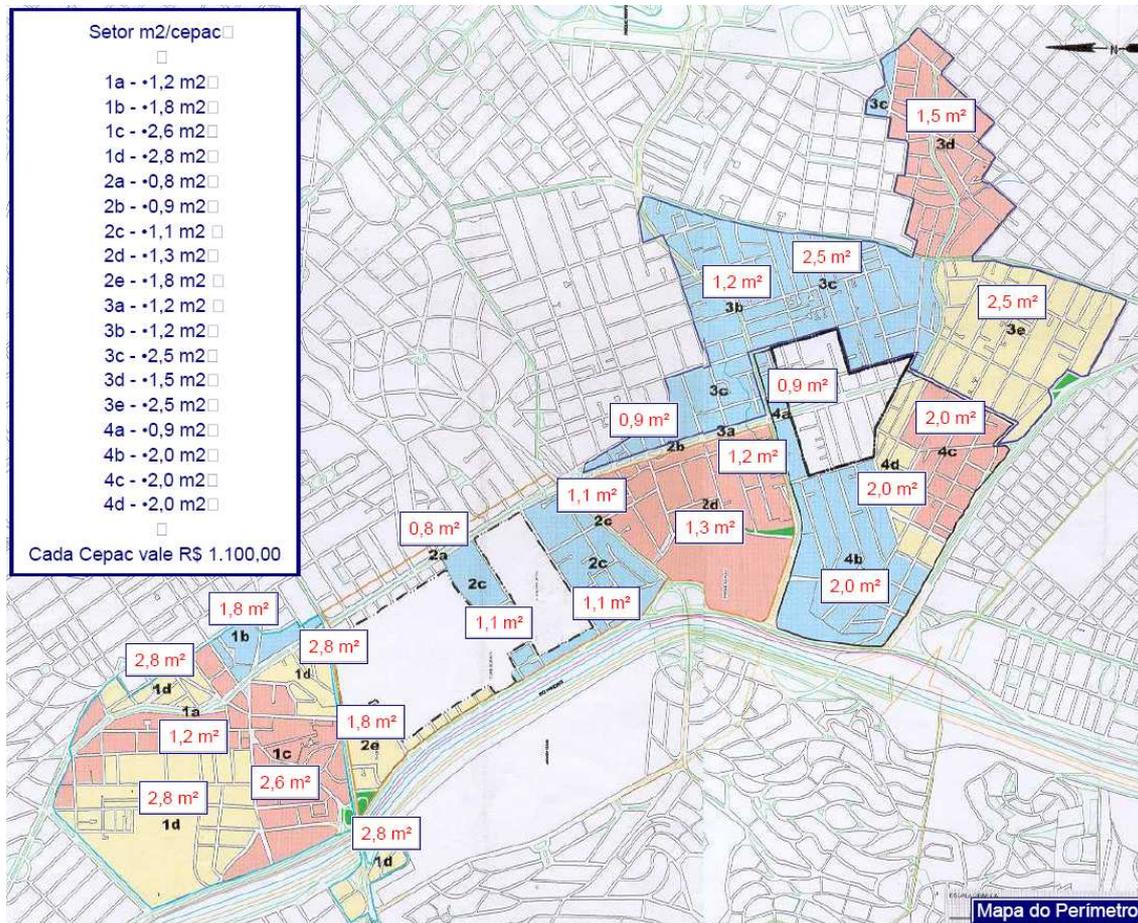
SZMRECSANY, Tamas. Org. *Historia Econômica de São Paulo*,_Ed. Globo, São Paulo, 2004.

TOLEDO, Roberto Pompeu de. *A Capital da Solidão: uma historia de São Paulo das origens a 1900*. Ed. Objetiva, São Paulo, 2003.

ANEXO n. 1- Área adicional, preço pago por m2, valor total pago e valor total que seria pago em Cepacs em 12 projetos selecionados da OU Faria Lima

	ÁREA ADICIONAL	PREÇO PAGO / m2 (R\$)	VALOR TOTAL PAGO	PREÇO PGV/m2	m2 / CEPAC	PREÇO DO m2 EM CEPACS	ANO	VALOR TOTAL EM CEPACS
ELETROPAULO	104167	286	29.791.762	320	0,8	1375	2000	143.229.625
DUOMO	18486	61	1.127.646	3176	0,5	2200	2000	40.669.200
TECELAGEM LADY	13840	206	2.851.040	469	1,0	1100	2000	15.224.000
MAPPIN	7971	813	6.480.423	574	1,0	1100	2000	8.768.100
MUNIR ABBUD	19554	173	3.382.842	350	0,9	1222	2000	23.894.988
IBISA	15518	495	7.681.410	2174	0,8	1375	2000	21.337.250
BUENO NETO	9444	466	4.400.904	469	1,0	1100	2000	10.388.400
PABLO SIEMENSON	6300	340	2.142.000	321	2,5	440	2000	2.772.000
MAC. INVESTIMENTOS	8489	121	1.027.169	447	1,5	733	2000	6.222.437
SEISA MESTER	8761	150	1.314.150	332	2,6	423	2000	3.705.903
TECNISA	5000	222	1.110.000	447	1,5	733	2000	3.665.000
VIVENDA NOBRE	3465	176	609.840	332	2,6	423	2000	1.465.695
TOTAL			61.919.186					281.342.598

ANEXO n. 2 – Equivalências entre Cepacs e m2 nos setores da OU Faria Lima



Nota: A equivalência acima refere-se a projetos residenciais. Se o projeto for destinado a comércio e/ou serviços as equivalências são as seguintes:

1a – 0,8; 1b – 1,5; 1c – 1,7; 1d – 1,8; 2a – 0,5; 2b – 0,6; 2c – 0,8; 2d – 0,5; 2e – 1,2; 3a – 0,8; 3b – 1,0; 3c – 1,0; 3d – 1,5; 4a – 0,6; 4b – 0,9; 4c – 1,2; 4d – 1,0.

A primeira tabela de equivalências, modificada pela apresentada acima permitia a construção de uma quantidade menor de m2 por Cepac tanto para fins residenciais como não residenciais. As equivalências eram as seguintes:

Residenciais: 1a – 1,0; 1b – 1,5; 1c – 2,0; 1d – 1,8; 2a – 0,6; 2b – 1,0; 2c – 1,0; 2d – 0,6; 2e – 1,2; 3a – 1,0; 3b – 1,0; 3c – 1,2; 3d – 1,2; 3e – 1,8; 4a – 0,8; 4b – 1,0; 4c – 1,5; 4d – 1,2.

Não Residenciais: 1a – 0,8; 1b – 1,2; 1c – 1,7; 1d – 1,5; 2a – 0,5; 2b – 0,6; 2c – 0,8; 2d – 0,5; 2e – 1,0; 3a – 0,8; 3b – 0,8; 3c – 1,0; 3d – 1,0; 3e – 1,5; 4a – 0,6; 4b – 0,9; 4c – 1,2; 4d – 1,0.



Operação Urbana Cosorciada Água Espriada

Lei 13.260/01

A Empresa Municipal de Urbanização faz publicar o Relatório de Acompanhamento com informações até 30/11/2007:

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO								
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE CONSUMIDO (m2)		PROPOSTAS EM ANÁLISE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²) *	PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	75.231,57	0,00	136.232,00	0,00	1.424.768,43	5,02%	0,00%
BERRINI	250.000,00	16.834,23	53.360,36	0,00	3.600,00	179.805,41	6,73%	21,34%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	77.217,09	24.082,03	0,00	0,00	498.700,88	12,87%	4,01%
CHUCRI Z AidAN	2.000.000,00	112.480,97	3.773,02	9.647,35	4.295,51	1.883.746,01	5,62%	0,19%
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	492.290,15	1,54%	0,00%
TOTAL	4.850.000,00	289.473,71	81.215,41	145.879,35	7.895,51			
		370.689,11		153.774,86				

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC *	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(370.689,11)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	3.379.310,89

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	608.141
COLOCAÇÕES PRIVADAS	67.138
CONVERTIDO	(391.061)
EM CIRCULAÇÃO	284.218

SETORES	CEPAC's CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETRO
BROOKLIN	67.429	60.792
BERRINI	65.712	2.006
MARGINAL PINHEIROS	49.829	27.676
CHUCRI Z AidAN	110.561	2.476
JABAQUARA	2.420	2.160
SUB-TOTAL	295.951	95.110
TOTAL	391.061	

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)	
Total dos Leilões	229.716.423,00
Total das Colocações Privadas	26.687.437,86
Receita Financeira	7.972.891,44
TOTAL ARRECADADO	264.376.752,30
Serviços e Obras - Complexo Viário Real Parque (2 Pontes Estaiadas)	161.437.238,01
Serviços Diversos	11.586.320,41
HIS	10.500.000,00
Taxa de Administração EMURB	8.970.498,81
Despesas - CPMF	1.258.020,34
TOTAL APLICADO	193.752.077,57
SALDO	70.624.674,73

OBS: Foram também utilizados na obra recursos da PMSP - R\$ 65.404.587,06

ANEXO N.4



Operação Urbana Consorciada Faria Lima Lei 13.769/04

A Empresa Municipal de Urbanização faz publicar o Relatório de Acompanhamento com informações até 30/11/2007:

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m ²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m ²)		ESTOQUE DISPONÍVEL (m ²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	68.686,70	14.320,80	24.306,02	0,00	223.758,30	168.184,20	23,49%	7,85%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	61.958,05	6.048,29	0,00	0,00	226.231,95	67.666,71	21,50%	8,20%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	25.698,93	900,47	0,00	34.906,38	260.996,07	95.699,53	8,96%	0,93%
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	13.425,00	0,00	1.977,54	188.360,90	82.140,00	1,09%	14,05%
TOTAL	1.506.155,00	193.117,34	193.117,34	61.189,94	61.189,94					

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE	1.310.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	193.117,34
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	1.116.882,66

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	168.550
COLOCAÇÕES PRIVADAS	42.010
CONVERTIDO	(63.600)
EM CIRCULAÇÃO	146.960

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	20.127	1.268
FARIA LIMA	14.782	1.461
PINHEIROS	8.133	601
OLIMPIADAS	17.228	0
SUB-TOTAL	60.270	3.330
TOTAL	63.600	

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)	
Outorga Onerosa	302.679.062,38
CEPAC - Leilão	207.348.767,30
CEPAC - Colocação Privada	46.211.000,00
Rendimento s/ Aplicação Financeira	26.095.198,47
TOTAL ARRECADADO	582.334.028,15
Desapropriações	55.995.371,72
HIS - Repasse à COHAB	4.942.652,28
HIS - Transferência Conta Vinculada	22.012.791,79
Serviços e Obras	276.646.545,10
Taxa de Administração EMURB	30.491.837,35
Despesas - CPMF	2.559.332,37
TOTAL APLICADO	392.648.530,62
SALDO	189.685.497,53

