

# PROGRAMA

LÍDERES

PROGRAMA

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO COPPEAD

CURSO DE GESTÃO EXECUTIVA PARA GESTORES DA PCRJ

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

GRUPO 2

ALUNOS: CYNTHIA VALLIM ?

SIMONE COSTA R. DA SILVA

PAULO EDUARDO VASCONCELOS DA SILVA

PROJETO: Potencial financeiro de contrapartida no BRT Transcarioca.

## **CLIENTES DO PROJETO**

---

- Secretaria Municipal de Transportes (SMTR);
- Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e
- Gabinete do Prefeito (GBP).

## **PATROCINADOR DO PROJETO (SPONSOR)**

---

- Secretaria Municipal de Transportes.

## **OBJETIVO**

---

Demonstrar os recursos financeiros que poderiam ter sido auferidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro através da aplicação de instrumentos de recuperação de mais valia imobiliária, especificamente pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) - ANEXO, arts. 28 ao 31 do Estatuto da Cidade e arts. 79 a 84 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Urbano, considerando a área de abrangência do corredor do BRT Transcarioca no bairro de Madureira, caso o instrumento estivesse vigente previamente ao início da construção desse corredor.

## **CONTRIBUIÇÃO**

---

Evidenciar a importância de vigência de Lei de Regulamentação e Implementação de Instrumentos de Recuperação de Mais Valia (OODC) previamente ao início das obras de grandes empreendimentos como os BRT's, com vistas à cobrança de contra partida econômica por aqueles que recebem o direito de construir em condições diferentes da que possuía, fazendo retornar aos cofres públicos parte do valor despendido com a realização dessas obras, como consequência da valorização imobiliária.

## **EXCLUSÕES**

---

- Áreas de abrangência fora da área de influência imediata do BRT Transcarioca em Madureira. Conforme bibliografia, considera-se como limite de influência a distância de caminhada de 800 m das estações do BRT e
- Uso de dados além dos disponíveis nos sítios da SMU e ZAP IMÓVEIS.

## **PREMISSAS**

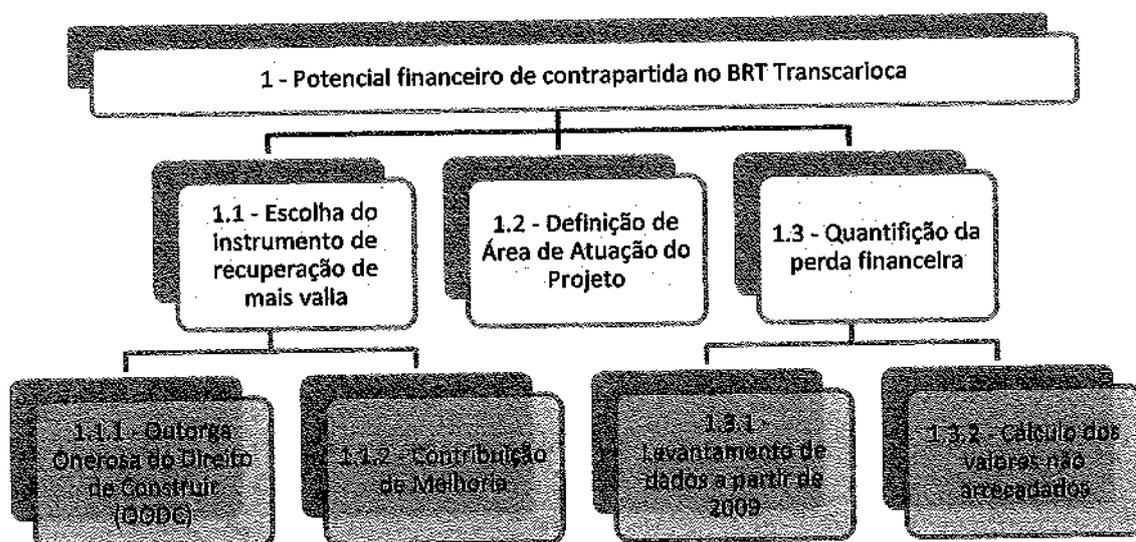
---

- O corredor expresso BRT Transcarioca é capaz de atrair para seu entorno imediato novos empreendimentos imobiliários;
- Uso dos dados disponíveis nos sítios da SMU e ZAP IMÓVEIS;
- Utilização da fórmula de cálculo para cobrança da OODC prevista no PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 77/2014 (Institui a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), estabelece diretrizes e incentivos para a reestruturação urbana de sua área de abrangência, define normas de aplicação de instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo e dá outras providências).

## RESTRIÇÕES

- Fiel obediência às legislações:
  - Estatuto da Cidade (LEI Nº 10.257, DE 10/07/2001);
  - Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro (LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 1/02/2011);
  - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 77/2014 (Institui a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), estabelece diretrizes e incentivos para a reestruturação urbana de sua área de abrangência, define normas de aplicação de instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo e dá outras providências).

## EAP – Estrutura Analítica do Projeto



## ESCOPO DO PROJETO

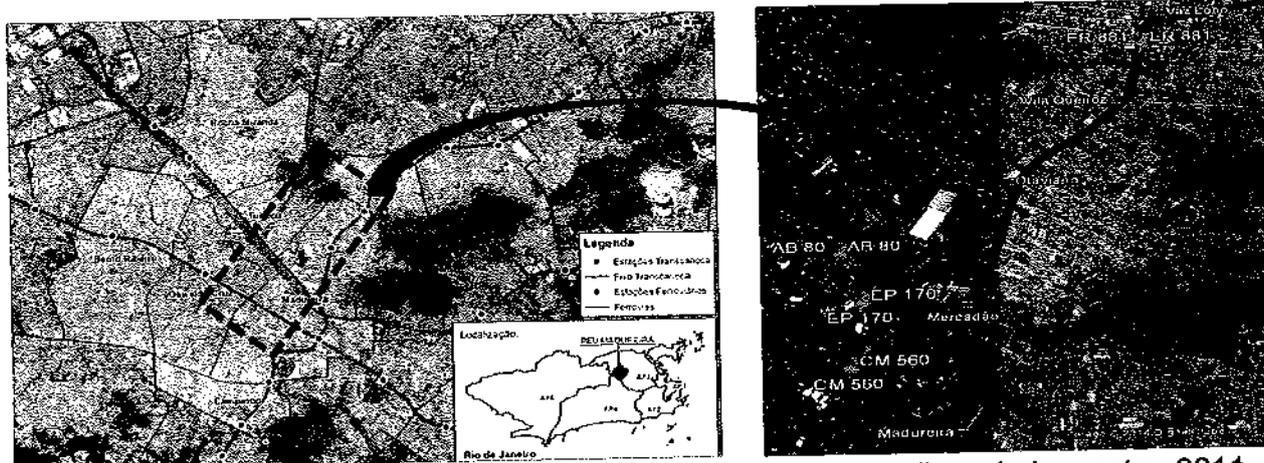
1. Análise de legislações específicas que versem sobre os instrumentos regulatórios;
2. Definição do instrumento regulatório para a recuperação de mais valia;
3. Definição do corredor BRT a ser utilizado como cenário de pesquisa;
4. Definição do bairro e da área de abrangência;
5. Identificação de novos licenciamentos (análise sobre 4 imóveis em Madureira);
6. Identificação da fórmula de cálculo para a cobrança da contrapartida;
7. Levantamento dos valores de mercado para o m<sup>2</sup> na área de abrangência;
8. Cálculo dos recursos financeiros não auferidos e
9. Correção para o Valor Presente dos recursos não arrecadados.

## DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

Inicialmente, o grupo analisou 2 instrumentos de recuperação de mais valia que potencialmente atenderiam a solicitação do patrocinador do projeto (SMTR) Contribuição de Melhoria e OODC. Optamos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, a qual, além de também buscar evitar o enriquecimento sem causa derivados de investimentos públicos, esta contemplado em adiantado Projeto de Lei Aplicação de Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo para o BRT Transcarioca. Os parâmetros previstos em referido Projeto de Lei serviram de base para este o estudo em tela.

Os corredores dos BRT's Transcarioca e Transoeste estariam aptos a serem ponderados, devido à destacada mudança na dinâmica imobiliária que promoveram. Porém, decidimos pelo BRT Transcarioca, especificamente o trecho que cruza o bairro de Madureira, tendo em vista: a disponibilidade de dados no site da SMU, o Projeto de Lei Aplicação de Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo em andamento e pela atratividade comercial ocorrida na área de influencia do corredor do BRT e do Parque Madureira.

### Mapa ilustrativo do trecho considerado



Foram identificados, na área considerada, 4 empreendimentos licenciados entre 2011 e 2012. Partindo da base da SMU, constatamos que referidos empreendimentos adotaram o IAT (índice de aproveitamento do terreno) de 4,0, conforme legislação vigente. Como a regulamentação prevê a diminuição do IAT para 3,0, tornar-se-ia obrigatório o pagamento de contrapartida (OODC) pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico. Sendo assim, consideramos que 1/4 de cada empreendimento já poderia ter sido alvo desta cobrança. A SMU/GL3 foi consultada para identificar o fator de intensidade utilizado como parâmetro. Para identificar o valor venal, utilizou-se o site de imóveis ZAP IMÓVEIS, que apresenta um histórico da variação do m<sup>2</sup> em Madureira, o que possibilitou o resgate dos valores nas datas dos licenciamentos. Por fim, por aproximação, aplicamos uma taxa de correção de 6% ao ano com vistas a demonstrar o valor presente dos recursos que poderiam ter sido arrecadados.

## PRODUTO

LOGRADOURO	Nº	TOTAL DE UNIDADES	ÁREA TOTAL (M²)	SETOR	IAT	LOTE (M2)	OUTORGA (M2)	FATOR	VALOR VENAL (\$)*	TOTAL (R\$)
AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO	881	214	20.255	1A	3 E 4	5.000	5.000	0,1	2 701	1 350 500
ESTRADA DO PORTELA	170	184	12.611	1A	3 E 4	3.180	3.180	0,1	2 710	861 780
RUA ANTONIO DE ABREU	80	208	10.716	CB3	3 E 4	2.730	2.730	0,1	2 394	653 562
RUA CAROLINA MACHADO	560	194	14.478	1A	3 E 4	3.600	3.600	0,1	1 612	580 320
<b>TOTAL CONTRAPARTIDA (R\$)</b>										<b>3 447 500</b>
<b>50% FUNDURB</b>										<b>1 723 750</b>
<b>CORREÇÃO (6% aa. a partir data licenciamento)</b>										<b>1 955 665</b>

\*FONTE: sítio especializado em imóveis - ZAP IMÓVEIS.

Isso posto, fica caracterizado que caso o instrumento já estivesse em vigor, aproximadamente R\$ 4.000.000,00 já poderiam ter sido auferidos e repartido entre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação, na proporção de cinquenta por cento da arrecadação, ou diretamente aplicado através de obras e melhorias, conforme previsto no Plano Diretor.

## REGISTRO DE RISCOS

I	Descrição	P	I	P X I	ESTRATÉGIA	AÇÃO	RESPONSÁVEL
1	A contrapartida exige a prévia aprovação de Lei Específica, correndo o risco de veto.	2	3	6	Evitar	Esforço político	GBP
2	Com a aprovação da Lei Específica, corre-se o risco dos novos empreendimentos ficarem no limite da isenção, não proporcionando contrapartida.	3	3	9	Mitigar	Aprovar novo projeto reduzindo o potencial construtivo isento.	SMU
3	Com a aprovação da Lei Específica, os recursos podem ser utilizados em outros investimentos públicos, como a acessibilidade.	3	3	9	Explorar	Melhoria da infraestrutura de transportes	SMTR

Nota: P = probabilidade de ocorrência; I = impacto que causará; variando de 1 a 3.

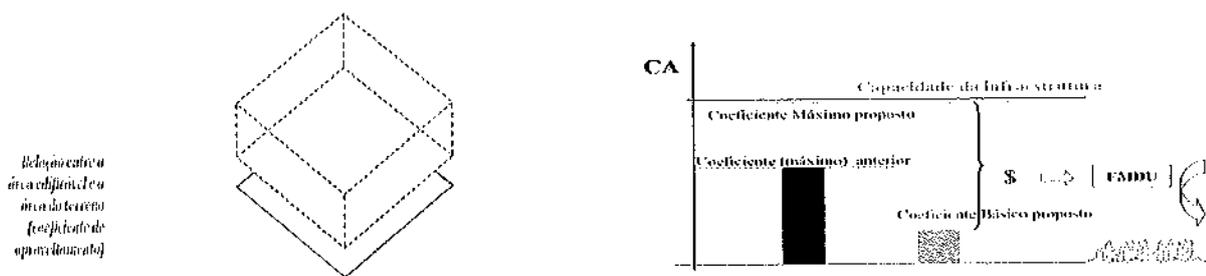
## PRÓXIMOS PASSOS

Identificação de novas obras de infraestrutura urbana que possam ser submetidas à regulamentação de instrumentos de recuperação de mais valia (OODC).

## ANEXO

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01. Consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento. Para entender adequadamente a abrangência da OODC, é preciso acionar alguns conceitos.

### Como compatibilizar a OODC com a normativa urbanística ordinária do município?



Em primeiro lugar, é necessário qualificar a noção de coeficiente de aproveitamento. Conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade, o coeficiente de aproveitamento de um terreno é a relação entre a área edificável e a área do terreno (Art. 28, § 1º). O coeficiente de aproveitamento, de forma genérica, determina limites para as edificações urbanas. Assim, se o coeficiente de aproveitamento de um terreno é igual a 1,0 (um), isto significa que se poderá construir neste terreno uma edificação com área total igual à superfície do terreno. Vale notar que essa edificação poderá conter uma quantidade variável de pisos, dependendo de outros parâmetros urbanísticos como a taxa de ocupação<sup>1</sup> ou a taxa de permeabilidade<sup>2</sup>; entretanto, a soma da área dos diversos pisos da edificação deve ser, neste caso, no máximo igual à área do terreno.

Em segundo lugar, cabe delimitar a abrangência da OODC, que deve sempre estar contida entre dois critérios: o critério do Coeficiente de Aproveitamento - CA básico, que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, e o limite máximo de aproveitamento, que define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos.

Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento - CA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.

<sup>1</sup> A Taxa de Ocupação é definida pela relação entre a projeção da edificação e a área do terreno. Uma taxa de ocupação de 50%, por exemplo, significa que a projeção da edificação poderá ter a metade da área do terreno. Neste caso, o coeficiente de aproveitamento de 1,0 será alcançado com uma edificação de dois pisos.

<sup>2</sup> A Taxa de Permeabilidade define o percentual de terreno que deve permanecer como solo natural.

LÍDERES  
*ATA DO ENCONTRO*

## Potencial financeiro de recuperação de mais valia no BRT Transcarioca

Líderes Cariocas T.04  
Grupo 2:

Cynthia Vallim	SME
Paulo Eduardo Vasconcelos	SMG
Simone Costa	SMTR

07/2014

### Tema sugerido

Desenvolver metodologia para “operação consorciada” que permita a prefeitura estabelecer bem como receber benefícios dos proprietários de lotes (lindeiros e/ou no entorno) localizados nas proximidades dos corredores de tráfego beneficiados por melhorias no sistema de transportes, que após implantados valorizam as referidas áreas;

**PATROCINADOR DO PROJETO (SPONSOR): SMTR**

## Resultado do Projeto e EAP

Identificação dos recursos financeiros que já poderiam ter sido auferidos pela PCRJ através da recuperação de mais valia imobiliária na área de abrangência do BRT Transcarioca no bairro de Madureira, caso o instrumento já estivesse em vigor desde o início da construção deste corredor.

### 1 - Potencial financeiro de contrapartida no BRT Transcarioca

1.1 - Escolha do instrumento de recuperação de mais valia

1.2 - Definição de Área de Alação do Projeto

1.3 - Quantificação da perda financeira

1.1.1 - Outras Oportunidades de Contribuição (ODDC)

1.1.2 - Contribuição de Melhorias

1.3.1 - Levantamento de dados a partir de 2009

1.3.2 - Cálculo dos valores não arrecadados



## Premissas, Exclusões e Restrições

### PREMISSAS

Atratividade do corredor BRT Transcarioca;  
 Dados disponíveis no site da SMU e GPL3;  
 Formula da AEIU Transcarioca (PL nº 77/2014).

### EXCLUSÕES

Fora da área de influência imediata do BRT Transcarioca em Madureira (além 800m caminhada);  
 Uso de dados além dos disponíveis no site da SMU.

### RESTRICÇÕES

- Estatuto da Cidade;  
 - Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro  
*Especifica que 50% dos recursos captados para Fundo de Desenvolvimento Urbano devem ser direcionados para o Fundo de Habitação de Interesse Social.*  
 - Projeto de lei complementar nº 77/2014.



# Gerenciamento dos Stakeholders

REGISTRO DE PARTES INTERESSADAS (STAKEHOLDERS)

ID	Parte Interessada	Papel/Entidade	Avaliação		Posicion.	Interesses/Requerimentos
			Interesse	Poder		
A	SMTR, SMU, GBP	Cliente	A	MA	A	Captação de recursos para investimento em melhorias urbanas.
B	SMTR	Sponsor	MA	A	A	Direcionamento dos recursos para investimento em novos corredores expressos.
C	Proprietários fundiários	Impactado	MA	B	R	Interesse em não pagar a contrapartida.
D	Incorporadoras	Impactado	MA	A	R	Interesse em não pagar a contrapartida.
E	Comerciantes	Impactado	A	B	A	Bem comum. Aumento do fluxo de clientes em virtude de melhorias urbanas ocorridas.
F	Moradores	Impactado	A	B	A	Bem comum. Melhoria da acessibilidade e infraestrutura do entorno.
G	Serviços Públicos	Impactado	A	MA	A	Bem comum. Melhoria na qualidade e acesso aos serviços públicos.
H	Cidadão transeunte	Impactado	A	B	A	Bem comum. Melhoria da acessibilidade e infraestrutura do entorno.



**INTERESSE**

Muito Baixo

Baixo

Alto

Muito Alto

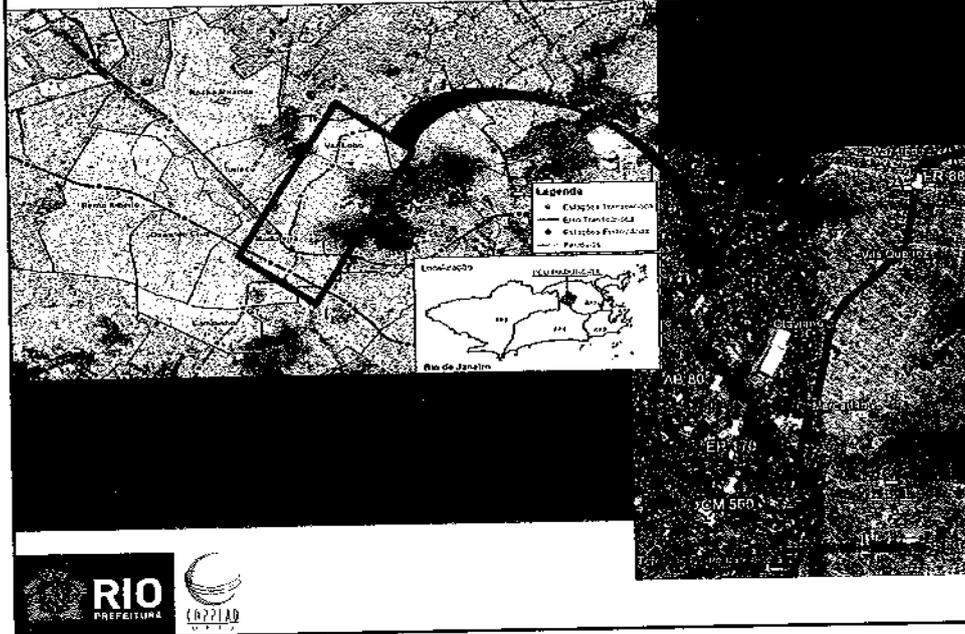
**POSICION.**

Apoiador

Neutro

Resistente

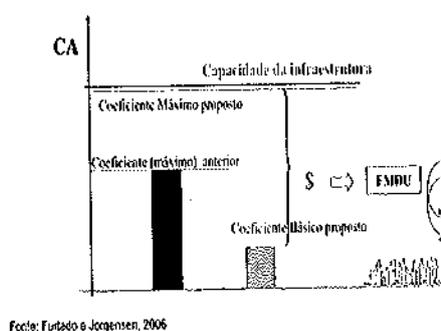
# Área do projeto



## Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01. Consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

### Como compatibilizar a OODC com a normativa urbanística ordinária do município?



Fonte: Furtado e Jørgensen, 2006

\*FONTE: sítio especializado em imóveis.



## Produto

LOGRADOURO	Nº	TOTAL DE UNIDADES	ÁREA TOTAL (M²)	SETOR	IAT	LOTE (M2)	OUTORGA (M2)	FATOR	VALOR VENAL (\$)*	TOTAL (R\$)
AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO	881	214	20.255	1A	3 E 4	5.000	5.000	0,1	2 701	1 350 500
ESTRADA DO PORTELA	170	184	12.611	1A	3 E 4	3.180	3.180	0,1	2 710	861 780
RUA ANTONIO DE ABREU	80	208	10.716	CB3	3 E 4	2.730	2.730	0,1	2 394	653 562
RUA CAROLINA MACHADO	560	194	14.478	1A	3 E 4	3.600	3.600	0,1	1 612	580 320
TOTAL CONTRAPARTIDA (R\$)										3 446 162
50% FUNDURB (R\$)										1.723.081
CORREÇÃO (6% aa. a partir data licenciamento)										1.955.665

\* FONTE: sítio especializado em imóveis.

Aproximadamente R\$ 4.000.000,00 já poderiam ter sido auferidos e repartido entre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação, na proporção de 50% da arrecadação, ou diretamente aplicado através de obras e melhorias, conforme previsto no Plano Diretor.



## Registro de Riscos

Id	Descrição	P	I	P x I	ESTRATÉGIA	AÇÃO	RESPONSÁVEL
1	A contrapartida exige a prévia aprovação de Lei Específica, correndo o risco de veto.	2	3	6	Evitar	Esforço político	GBP
2	Com a aprovação da Lei Específica, corre-se o risco dos novos empreendimentos ficarem no limite da isenção, não proporcionando contrapartida.	3	3	9	Mitigar	Aprovar novo projeto reduzindo o potencial construtivo isento.	SMU
3	Com a aprovação da Lei Específica, os recursos podem ser utilizados em outros investimentos públicos, como a acessibilidade.	3	3	9	Explorar	Melhoria da infraestrutura de transportes	SMTR

Nota: P = probabilidade de ocorrência; I = impacto que causará; variando de 1 a 3.

## Contribuição e Próximos Passos

Evidenciar a importância de aprovar o PL até o início da obra de um projeto estruturante como o BRT.

Demonstrar o potencial de aumento na captação de recursos para investimento em infraestrutura através de contrapartidas.

Novas obras de infraestrutura urbana que poderiam ser submetidas a outorga: BRT Transolímpica, BRT Transbrasil Parque Madureira – 2ª Etapa.