



# Operações Urbanas Consorciadas e o Desenvolvimento Urbanístico

Em caso de dúvidas sobre os temas discutidos nessa publicação, favor contatar o escritório.

If you have any questions regarding the matters discussed in this publication, please contact the office.

**Antonio Araldo Ferraz Dal Pozzo**  
Sócio Fundador | Founding Partner  
araldo@dalpozzo.com.br

**Augusto Neves Dal Pozzo**  
Sócio Fundador | Founding Partner  
augusto@dalpozzo.com.br

**João Negrini Neto**  
Sócio | Partner  
joao@dalpozzo.com.br

**Percival José Bariani Junior**  
Sócio | Partner | CLO  
percival@dalpozzo.com.br

**Beatriz Neves Dal Pozzo**  
Sócia | Partner | CEO  
beatriz@dalpozzo.com.br

**Fabio Mariano**  
Advogado | Lawyer  
Autor | Author  
fmariano@dalpozzo.com.br

A presente publicação é produzida pelo corpo técnico do escritório Dal Pozzo Advogados e se destina a fins meramente informativos. Ela não constitui e tampouco deve ser utilizada como aconselhamento advocatício. O texto reflete a opinião pessoal de seus autores.

This text is published by Dal Pozzo Advogados for informational purposes only. It is not intended and it should not be interpreted, or construed, as legal advice. The text expresses the opinion of the authors.

© Dal Pozzo Advogados. All rights reserved 2018.

**DALPOZZO**  
ADVOGADOS

**SÃO PAULO**  
Rua Gomes de Carvalho, 1510 - 9º andar  
04547-005 - Vila Olímpia - São Paulo  
Telefone +55 11 3058-7800

**BRASÍLIA**  
SHS Quadra 06 - Conjunto A - Bloco E - Sala 1411  
70316-000 - Edifício Brasil 21 - Brasília DF  
Telefone +55 61 3033-1760

[dalpozzo.com.br](http://dalpozzo.com.br)

A Operação Urbana Consorciada, tal como prevista no Estatuto da Cidade, consiste no conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo precípua de se alcançar, em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental do meio ambiente urbano<sup>1</sup>.

A ideia inicial de concertações inspiradoras das Operações Urbanas vem de experiências internacionais como as Zonas D'Aménagement Concerté - ZAC (Zonas de Ocupações Concertadas), surgidas na década de setenta, na França, cujos objetivos determinavam a interferência estatal em assuntos urbanos, de modo a submeter os interesses privados a prioridades urbanísticas. No Brasil, a implementação de Operação Urbana Consorciada é permitida e incentivada pelo Estatuto da Cidade, em vários de seus dispositivos, cuja ideia principal gravita na adoção de uma série de medidas voltadas à transformação no tecido urbano e em suas diversas vertentes (urbanísticas, sociais e ambientais).

Toda uma nova disciplina urbanística é delineada em lei municipal ou interfederativa<sup>2</sup> próprias, com objeto e finalidades específicas, o que garante estabilidade e segurança jurídica necessárias ao projeto.

A ideia que subjaz às Operações Urbanas Consorciadas constitui um grande avanço do ponto de vista de desenvolvimento urbanístico, contribuindo para a maior qualidade de vida de todos os cidadãos, com reflexos diretos no presente e no futuro das cidades.

Além das intervenções de tipo urbanístico de natureza arquitetônica, que serão responsáveis por promover a requalificação urbanística de áreas relevantes para o município, especialmente a sua região central, pode-se vislumbrar também a edificação de estruturas ou intervenções sociais, voltadas a melhorias na mobilidade urbana ou em equipamentos culturais, e mesmo como vetores de inserção de modelos de *smart cities*.

Todas as intervenções são custeadas por meio da emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, adquiridos pelo setor privado, que, em troca dessa autorização para construir em potenciais acima da legislação ordinária, a reverte em quantias a serem despendidas pelo Poder Público na forma de obras e serviços urbanos.

<sup>1</sup> Artigo 32 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

<sup>2</sup> Artigo 34-A do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.





## Operações Urbanas Consorciadas e o Desenvolvimento Urbanístico

---

Ao capturar parcela dos ganhos econômicos proporcionados ao mercado imobiliário pelo desenvolvimento de determinada região, em realidade a Operação Urbana Consorciada reverte à sociedade melhorias substanciais de infraestrutura urbana, permitindo aos cidadãos partilhar de forma efetiva dos ganhos econômicos daí originados.

Desse modo, pode-se entender a concertação urbanística sob a forma de Operação Urbana Consorciada como uma espécie de arranjo ganha-ganha, no qual, se bem delineada em seus princípios e finalidades, podem-se auferir inúmeros benefícios para o setor público e privado e, em especial, à comunidade como um todo.