



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 57, DE 2017

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, (Estatuto da Cidade), para dispor sobre as operações urbanas consorciadas.

**AUTORIA:** Senador Airton Sandoval

**DESPACHO:** Às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania; e de Desenvolvimento Regional e Turismo, cabendo à última decisão terminativa



Página da matéria



**SENADO FEDERAL**  
**GABINETE do Senador Airton Sandoval**

**PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2017**

SF/17926.33605-78

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001,  
(*Estatuto da Cidade*), para dispor sobre as  
operações urbanas consorciadas.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 33.** .....

.....  
§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada até que todos os encargos constantes de seu plano sejam cumpridos.

.....  
§ 3º Caso a operação urbana consorciada exija parcelamento, reparcelamento ou remembramento de imóveis, o programa básico de ocupação da área conterá o respectivo projeto, que observará, no que couber, o disposto no art. 9º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

“**Art. 33-A.** O gerenciamento da operação urbana consorciada poderá ser delegado, total ou parcialmente, a entidade de propósito específico constituída sob a forma de sociedade ou de fundo de investimento imobiliário.

§ 1º A entidade poderá adquirir os imóveis necessários para a execução da operação e alienar ou explorar comercialmente os lotes que produzir, assim como arrecadar contribuição de melhoria decorrente das obras que executar.



## **SENADO FEDERAL** **GABINETE do Senador Airton Sandoval**

SF/17926.33605-78

§ 2º A entidade poderá ser instituída pelo Poder Público ou por empresa concessionária de serviço público ou de obra pública e será aberta à adesão dos proprietários de imóveis necessários à execução da operação, mediante sua entrega a título de integralização de capital.”

**“Art. 34.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão, incorporados ao patrimônio da entidade de propósito específico responsável pelo gerenciamento da operação ou utilizados diretamente no pagamento das desapropriações ou obras necessárias à própria operação.

.....” (NR)

**Art. 2º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A operação urbana consorciada é um dos institutos jurídicos de maior sucesso entre os criados pelo Estatuto da Cidade, diploma legislativo que rege o desenvolvimento urbano brasileiro.

Por meio da emissão de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), financiam-se obras e investimentos necessários para a recuperação de áreas degradadas, sem a necessidade de onerar o orçamento público. Trata-se de um modelo institucional inovador, que viabiliza não apenas o adequado aproveitamento do solo urbano, mas também a recuperação, pelo poder público, da valorização imobiliária gerada, que é uma diretriz fundamental de política urbana.

A proposição ora apresentada aperfeiçoará esse modelo institucional, para incorporar elementos complementares indispensáveis para seu emprego em larga escala.



**SENADO FEDERAL**  
**GABINETE do Senador Airton Sandoval**

Em primeiro lugar, introduzimos o conceito de “entidade de propósito específico”, que é uma pessoa jurídica constituída exclusivamente para o gerenciamento da operação. Trata-se de uma técnica consagrada de financiamento de projetos, que isola as receitas, despesas e riscos associados a determinado projeto, de modo a torná-lo mais transparente para potenciais investidores.

Em se tratando de projetos de natureza imobiliária, cuja execução poderá demandar o remembramento ou reparcelamento dos terrenos existentes, assegura-se aos proprietários o direito de participar do capital da entidade, mediante entrega dos respectivos imóveis como forma de integralização do capital. Tal sistema permite que os proprietários se beneficiem da valorização gerada pela operação e elimina a necessidade de desapropriações, que criam conflitos desnecessários e comprometem recursos públicos. Trata-se de técnica amplamente utilizada internacionalmente, em situações tão diversas quanto a reurbanização do entorno de estações ferroviárias em Hong Kong ou a reconstrução de Beirute após a guerra civil do Líbano.

A incorporação dessa técnica de reparcelamento do solo ampliará a eficácia das operações urbanas consorciadas, que se veem limitadas pela configuração existente dos lotes, que correspondem ao modelo urbanístico que se pretende substituir. Atualmente, a fragmentação excessiva dos lotes de bairros originalmente projetados para o uso unifamiliar cria dificuldades intransponíveis para seu desejável adensamento, uma vez que este exige remembramento dos lotes existentes como condição para a construção de edifícios.

Atuando por delegação do poder público, a entidade poderá desapropriar os imóveis que não forem integralizados ao seu patrimônio, mas se revelem indispensáveis para a execução da operação. A produção de lotes adequadamente dimensionados permitirá que o plano seja plenamente desenvolvido, viabilizando, inclusive, a emissão de uma quantidade maior de CEPACs.





**SENADO FEDERAL**  
**GABINETE do Senador Airton Sandoval**

O Estatuto da Cidade exige que todos os recursos arrecadados pela emissão de CEPACs ou outras contrapartidas sejam empregados na própria operação. Trata-se de regra importante para assegurar aos investidores que as obras previstas no plano da operação sejam efetivamente realizadas. Não se justifica, no entanto, a manutenção dessa vinculação uma vez cumpridos os encargos previstos no plano. A partir desse momento, a operação deve ser extinta, pois já cumpriu seu objetivo. Nesse sentido, propomos uma alteração na regra de vinculação de recursos, para facultar ao município incorporar ao seu patrimônio o superávit eventualmente registrado ao final da operação.

Contamos com o apoio de nossos Pares a essa proposição, que contribuirá para a revitalização das cidades brasileiras, ampliando, assim, o bem-estar de seus habitantes.

Sala das Sessões,

Senador AIRTON SANDOVAL

1

1

SF/17926.33605-78

# **LEGISLAÇÃO CITADA**

- Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano; Lei Lehmann; Lei do Parcelamento do Solo; Lei do Parcelamento Urbano; Lei do Loteamento e Parcelamento do Solo - 6766/79  
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1979;6766>

- artigo 9º

- Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade - 10257/01  
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2001;10257>