

STJ00118863

KARLIN OLBERTZ

Prefácio
Marçal Justen Filho

Apresentação
Odete Medauar

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Belo Horizonte



2011

É proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio eletrônico, inclusive por processos xerográficos, sem autorização expressa do Editor.

Conselho Editorial

Adilson Abreu Dallari	Gustavo Justino de Oliveira
André Ramos Tavares	Inês Virginia Prado Soares
Carlos Ayres Britto	Jorge Ulisses Jacoby Fernandes
Carlos Mário de Silva Velloso	José Nilo de Castro
Carlos Pinto Coelho Motta (<i>in memoriam</i>)	Juarez Freitas
Cármen Lúcia Antunes Rocha	Lúcia Valle Figueiredo (<i>in memoriam</i>)
Cesar Augusto Guimarães Pereira	Luciano Ferraz
Clovis Beznos	Lúcio Delfino
Cristiana Fortini	Marcia Carla Pereira Ribeiro
Dinorá Adelaide Musetti Grotti	Márcio Cammarosano
Diogo de Figueiredo Moreira Neto	Maria Sylvia Zanella Di Pietro
Egon Bockmann Moreira	Ney José de Freitas
Emerson Gabardo	Oswaldo Othon de Pontes Saraiva Filho
Fabrizio Motta	Paulo Modesto
Fernando Rossi	Romeu Felipe Bacellar Filho
Flávio Henrique Unes Pereira	Sérgio Guerra
Florianio de Azevedo Marques Neto	



Luís Cláudio Rodrigues Ferreira
Presidente e Editor

Coordenação editorial: Olga M. A. Sousa
Revisão: Leonardo Eustáquio Siqueira Araújo
Bibliotecária: Tatiana Augusta Duarte – CRB 2542 – 6ª Região
Capa e projeto gráfico: Walter Santos
Diagramação: Juliana Vaz

Av. Afonso Pena, 2770 – 15ª/16ª andares – Funcionários – CEP 30130-007
Belo Horizonte – Minas Gerais – Tel.: (31) 2121.4900 / 2121.4949
www.editoraforum.com.br – editoraforum@editoraforum.com.br

043● Olbertz, Karlin

Operação urbana consorciada / Karlin Olbertz; prefácio de Marçal Justen Filho; apresentação de Odete Medauar. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

163 p.
ISBN 978-85-7700-497-3

1. Direito público. 2. Direito administrativo. 3. Direito urbanístico. I. Justen Filho, Marçal.
II. Medauar, Odete. III. Título.

CDD: 341
CDU: 342

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2002 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

OLBERTZ, Karlin. *Operação urbana consorciada*. Belo Horizonte: Fórum, 2011. 163 p. ISBN 978-85-7700-497-3.

SUMÁRIO

PREFÁCIO	
Marçal Justen Filho	13
APRESENTAÇÃO	
Odete Medauar	17
INTRODUÇÃO.....	19
CAPÍTULO 1	
O CONTEXTO DAS OPERAÇÕES URBANAS.....	23
1.1 Questão de ordem.....	23
1.2 A sistematização jurídica do urbanismo no Brasil.....	24
1.2.1 O urbanismo como função pública.....	26
1.2.2 O direito urbanístico.....	30
1.2.3 O regime constitucional e o Estatuto da Cidade.....	31
1.3 Métodos, técnicas e concepções do urbanismo.....	36
1.3.1 O urbanismo regulamentar.....	38
1.3.2 O urbanismo de planificação: primeira referência às operações urbanas.....	40
1.3.3 O urbanismo operacional: nova referência às operações urbanas.....	42
1.3.4 O urbanismo concertado e o urbanismo como negócio.....	45
1.3.5 A urbanização corporativa.....	49
CAPÍTULO 2	
DIMENSÕES JURÍDICAS E CONCEITO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA.....	53
2.1 Questão de ordem.....	53
2.2 Caracterização da operação urbana consorciada.....	54
2.2.1 O gênero “operações urbanas”.....	54
2.2.2 O conceito legal de operação urbana consorciada e seus desdobramentos.....	56
2.2.3 A insuficiência do conceito legal para fins de definição.....	59
2.3 As dimensões jurídicas do instituto.....	60
2.3.1 Natureza jurídica.....	60
2.3.2 Fundamentos normativos.....	64

2.3.3	Objeto e conteúdo	66
2.3.4	Função.....	67
2.3.5	Execução.....	69
2.4	Uma proposta de conceituação	69

CAPÍTULO 3

DISCIPLINA E DESENVOLVIMENTO DA OPERAÇÃO	73
3.1 Colocação do tema	73
3.2 Competência para a instituição e a coordenação de operações urbanas consorciadas.....	73
3.2.1 A necessidade de lei municipal específica baseada no plano diretor	74
3.2.2 Os limites de atuação urbanística federal e estadual.....	75
3.2.3 As competências urbanísticas municipais e a operação urbana consorciada.....	77
3.2.4 A possibilidade de atuação concertada dos entes da Federação	78
3.3 Conteúdo da lei e do plano da operação	84
3.3.1 A participação da sociedade civil na tomada de decisão	85
3.3.2 Definição e programa de ocupação da área a ser atingida	88
3.3.3 Programa de atendimento à população diretamente afetada	89
3.3.4 Finalidades da operação.....	90
3.3.5 Estudos prévios de impacto de vizinhança e de impacto ambiental	91
3.3.6 Benefícios e contrapartidas	94
3.3.7 Forma de controle da operação.....	96
3.4 Execução e efeitos da operação	96
3.4.1 A atuação concertada entre poder público e particulares.....	96
3.4.2 A instituição de um regime urbanístico diferenciado.....	97
3.4.2.1 Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação.....	99
3.4.2.2 Modificação de índice de ocupação: a questão do solo criado.....	101
3.4.2.3 Modificação das normas edilícias.....	106
3.4.2.4 Regularizações.....	107
3.4.3 O estabelecimento de contrapartidas	108
3.4.3.1 Hipóteses para a operacionalização das contrapartidas	110
3.4.3.2 Vinculação das contrapartidas às finalidades da operação	113
3.4.3.3 Aplicação limitada à área da operação	114
3.4.4 Mecanismos compensatórios da gratuidade ou da inviabilidade dos benefícios.....	116
3.4.5 Uma medida preventiva: a nulidade das licenças e autorizações incompatíveis.....	117
3.5 Gestão e controle da operação.....	117
3.5.1 Coordenação municipal e participação da sociedade civil	117
3.5.2 A criação de um fundo municipal	118
3.5.3 O controle externo.....	118

CAPÍTULO 4

OUTROS MODELOS DE OPERAÇÕES URBANAS.....	119
4.1 Questão de ordem.....	119
4.2 Modelos brasileiros de operações urbanas.....	120
4.2.1 A “operação urbana interligada” em São Paulo	120
4.2.2 As “operações urbanas” em São Paulo	122
4.2.3 Outros modelos municipais de operações (em vigor).....	122
4.3 Experiências estrangeiras com operações urbanas	124
4.3.1 Direito francês: <i>zones d’aménagement concerté</i>	124
4.3.2 A experiência inglesa: <i>London Docklands</i> e <i>enterprise zone</i>	134
4.3.3 Direito espanhol: o sistema de <i>cooperación</i>	137
4.3.4 A experiência japonesa: <i>land readjustment (kukaku-seiri)</i>	138

CAPÍTULO 5

PROBLEMATICA SÓCIO-JURÍDICA	141
5.1 Questão de ordem.....	141
5.2 Illicitudes na formulação do plano municipal e na concretização de operações urbanas consorciadas.....	142
5.2.1 Desvios de finalidade	142
5.2.2 Valorização das localizações: expulsão de usos e gentrificação	146
5.2.3 Alguns exemplos concretos	148
5.3 Vinculação da operação urbana consorciada às diretrizes da política urbana.....	149
5.3.1 Definição da área de operação	150
5.3.2 Proposta de pequenas intervenções.....	151
5.3.3 Alternativas de contrapartida: obras de interesse social	151
5.3.4 Gestão democrática e controle pela sociedade civil	152
CONCLUSÕES.....	153
REFERÊNCIAS.....	157