



KARLIN OLBERTZ

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

*Prefácio*  
Marçal Justen Filho

*Apresentação*  
Odete Medauar

*Área específica da obra*  
Direito público  
Direito administrativo  
Direito urbanístico.

*Áreas afins do livro*  
Direito urbanístico  
Urbanismo.

*Público-alvo/consumidores da obra*  
A obra destina-se principalmente aos administradores públicos, aos operadores e estudiosos do Direito e aos urbanistas.

Formato: 14,5x21,5 cm  
CÓDIGO: 1000170

Esta obra apresenta um estudo profundo da operação urbana consorciada, instrumento introduzido pelo Estatuto da Cidade e que vem sendo amplamente utilizado para transformação urbanística dos espaços habitáveis.

“O trabalho de Karlin Olbertz renova a constatação de que a presença estatal é necessária e indispensável. Mas não é suficiente para promover as alterações radicais que são indispensáveis para assegurar uma vida urbana livre, solidária e justa, que promova o bem de todos.”

**Marçal Justen Filho**

“A atualidade do tema, a importância da questão urbana, sobretudo nas cidades grandes e médias a par a linguagem clara, o encadeamento lógico da exposição, a profundidade da pesquisa, a riqueza bibliográfica tornam o livro de Karlin Olbertz uma preciosa referência na matéria e uma leitura indispensável aos estudiosos do urbanismo, do Direito Urbanístico e a todos que atuam para a qualidade da vida urbana.”

**Odete Medauar**

O43o 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.

**Karlin Olbertz**

Mestre em Direito do Estado pela Universidade de São Paulo. Advogada em Curitiba.

## Sumário do livro:

### PREFÁCIO

**Marçal Justen Filho**

### APRESENTAÇÃO

**Odete Medauar**

### INTRODUÇÃO

#### CAPÍTULO 1

##### O CONTEXTO DAS OPERAÇÕES URBANAS

- 1.1 Questão de ordem
- 1.2 A sistematização jurídica do urbanismo no Brasil
  - 1.2.1 O urbanismo como função pública
  - 1.2.2 O direito urbanístico
  - 1.2.3 O regime constitucional e o Estatuto da Cidade
- 1.3 Métodos, técnicas e concepções do urbanismo
  - 1.3.1 O urbanismo regulamentar
  - 1.3.2 O urbanismo de planificação: primeira referência às operações urbanas
  - 1.3.3 O urbanismo operacional: nova referência às operações urbanas
  - 1.3.4 O urbanismo concertado e o urbanismo como negócio
  - 1.3.5 A urbanização corporativa

#### CAPÍTULO 2

##### DIMENSÕES JURÍDICAS E CONCEITO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- 2.1 Questão de ordem
- 2.2 Caracterização da operação urbana consorciada
  - 2.2.1 O gênero “operações urbanas”
  - 2.2.2 O conceito legal de operação urbana consorciada e seus desdobramentos
  - 2.2.3 A insuficiência do conceito legal para fins de definição
- 2.3 As dimensões jurídicas do instituto
  - 2.3.1 Natureza jurídica
  - 2.3.2 Fundamentos normativos
  - 2.3.3 Objeto e conteúdo
  - 2.3.4 Função
  - 2.3.5 Execução
- 2.4 Uma proposta de conceituação

#### CAPÍTULO 3

##### DISCIPLINA E DESENVOLVIMENTO DA OPERAÇÃO

- 3.1 Colocação do tema
- 3.2 Competência para a instituição e a coordenação de operações urbanas consorciadas
  - 3.2.1 A necessidade de lei municipal específica baseada no plano diretor
  - 3.2.2 Os limites de atuação urbanística federal e estadual
  - 3.2.3 As competências urbanísticas municipais e a operação urbana consorciada
  - 3.2.4 A possibilidade de atuação concertada dos entes da Federação
- 3.3 Conteúdo da lei e do plano da operação
  - 3.3.1 A participação da sociedade civil na tomada de decisão
  - 3.3.2 Definição e programa de ocupação da área a ser atingida
  - 3.3.3 Programa de atendimento à população diretamente afetada
  - 3.3.4 Finalidades da operação
  - 3.3.5 Estudos prévios de impacto de vizinhança e de impacto ambiental
  - 3.3.6 Benefícios e contrapartidas
  - 3.3.7 Forma de controle da operação
- 3.4 Execução e efeitos da operação
  - 3.4.1 A atuação concertada entre poder público e particulares
  - 3.4.2 A instituição de um regime urbanístico diferenciado
    - 3.4.2.1 Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação
    - 3.4.2.2 Modificação de índice de ocupação: a questão do solo criado
    - 3.4.2.3 Modificação das normas edilícias
    - 3.4.2.4 Regularizações
  - 3.4.3 O estabelecimento de contrapartidas
    - 3.4.3.1 Hipóteses para a operacionalização das contrapartidas
    - 3.4.3.2 Vinculação das contrapartidas às finalidades da operação

- 3.4.3.3 Aplicação limitada à área da operação
- 3.4.4 Mecanismos compensatórios da gratuidade ou da inviabilidade dos benefícios
- 3.4.5 Uma medida preventiva: a nulidade das licenças e autorizações incompatíveis
- 3.5 Gestão e controle da operação
- 3.5.1 Coordenação municipal e participação da sociedade civil
- 3.5.2 A criação de um fundo municipal
- 3.5.3 O controle externo

#### CAPÍTULO 4

#### OUTROS MODELOS DE OPERAÇÕES URBANAS

- 4.1 Questão de ordem
- 4.2 Modelos brasileiros de operações urbanas
- 4.2.1 A “operação urbana interligada” em São Paulo
- 4.2.2 As “operações urbanas” em São Paulo
- 4.2.3 Outros modelos municipais de operações (em vigor)
- 4.3 Experiências estrangeiras com operações urbanas
- 4.3.1 Direito francês: *zones d'aménagement concerté*
- 4.3.2 A experiência inglesa: *London Docklands* e *enterprise zone*
- 4.3.3 Direito espanhol: o sistema de *cooperación*
- 4.3.4 A experiência japonesa: *land readjustment (kukaku-seiri)*

#### CAPÍTULO 5

#### PROBLEMÁTICA SÓCIO-JURÍDICA

- 5.1 Questão de ordem
- 5.2 Ilicitudes na formulação do plano municipal e na concretização de operações urbanas consorciadas
- 5.2.1 Desvios de finalidade
- 5.2.2 Valorização das localizações: expulsão de usos e gentrificação
- 5.2.3 Alguns exemplos concretos
- 5.3 Vinculação da operação urbana consorciada às diretrizes da política urbana
- 5.3.1 Definição da área de operação
- 5.3.2 Proposta de pequenas intervenções
- 5.3.3 Alternativas de contrapartida: obras de interesse social
- 5.3.4 Gestão democrática e controle pela sociedade civil

#### CONCLUSÕES

#### REFERÊNCIAS