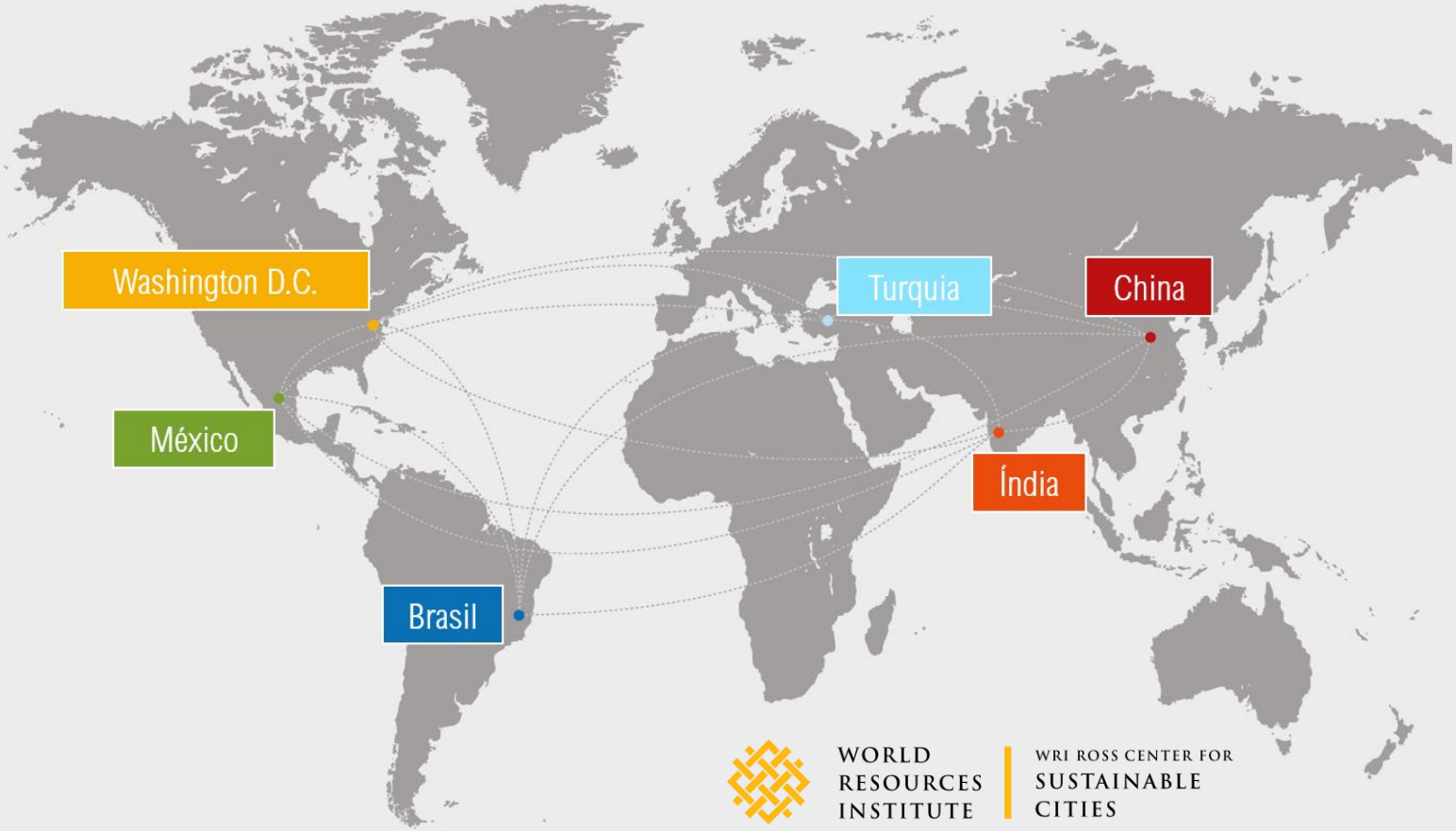
DOTS, captura de plusvalías y fondos verdes

La integración uso del suelo-transporte como clave para la financiación de la infraestrutura urbana

Henrique Evers
Coordinador de Desarrollo Urbano
WRI Brasil Cidades Sustentáveis

WRI BRASIL | CIDADES SUSTENTÁVEIS

Tornando realidade a sustentabilidade urbana



WORLD RESOURCES INSTITUTE | WRI ROSS CENTER FOR SUSTAINABLE CITIES

WRIcidades.org • TheCityFixBrasil.com

fb.com/WRIcidades @WRIcidades

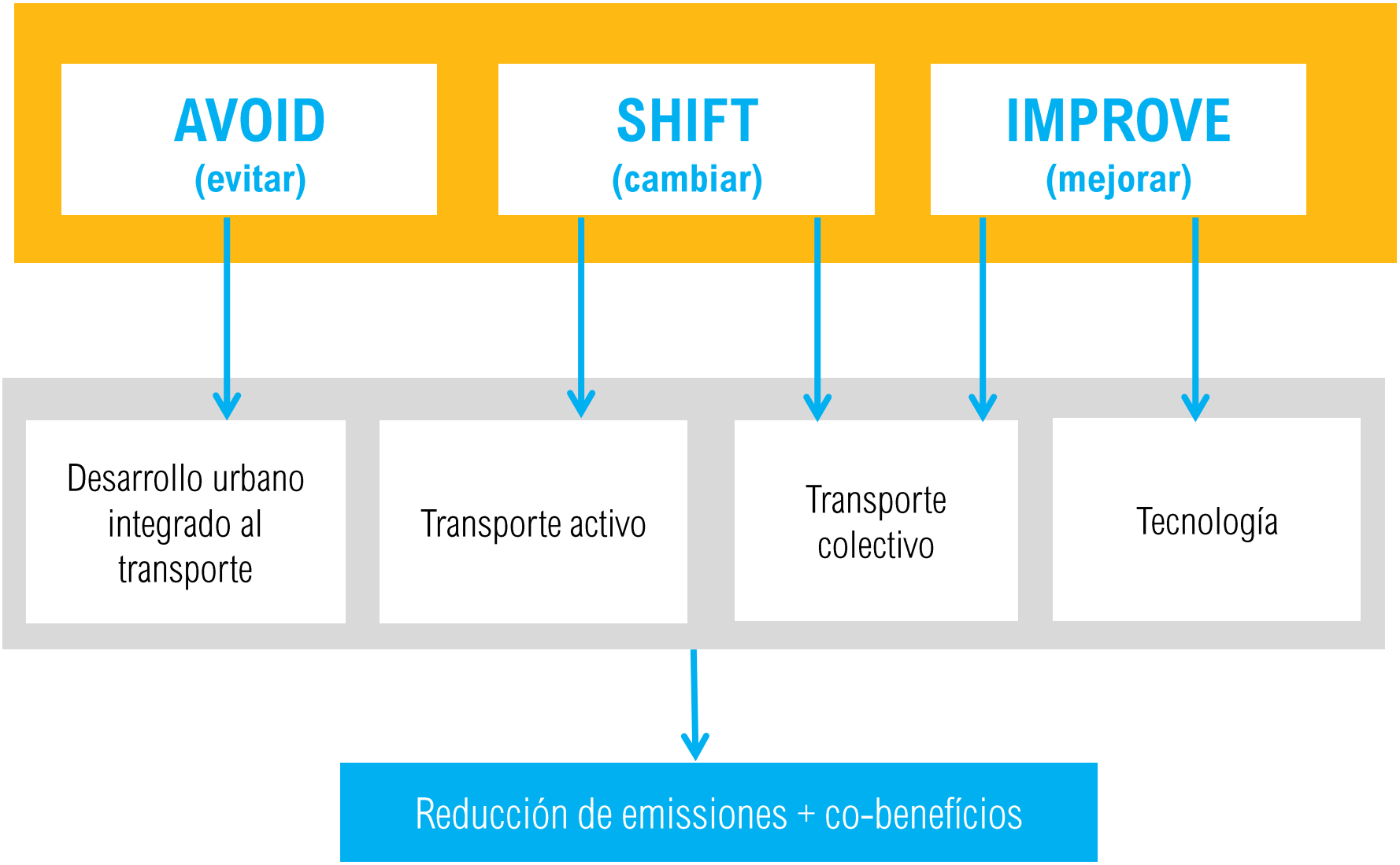
COMO FINANCIAR EL TRANSPORTE COLECTIVO?

- El desafío del financiamiento es, en realidad, un desafío de restructuración de la planificación urbana y de la movilidad.

- Los instrumentos de financiamiento más prósperos tienen como función primordial la gestión del uso del suelo y del uso del coche

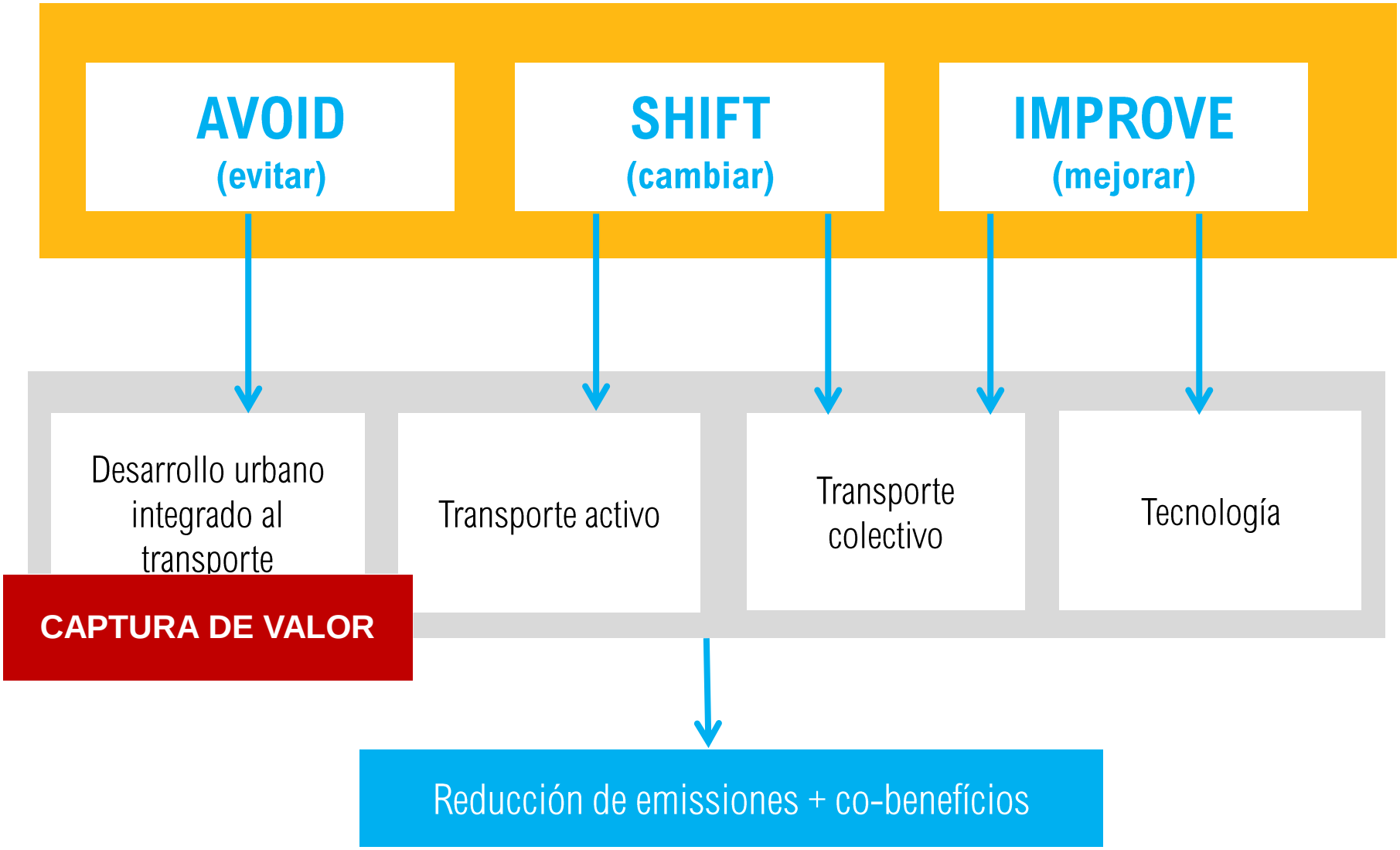
- Ejemplos:
  - Cargo al estacionamiento público
  - Peaje urbano
  - Adicional de edificabilidad

AVOID-SHIFT-IMPROVE (ASI)



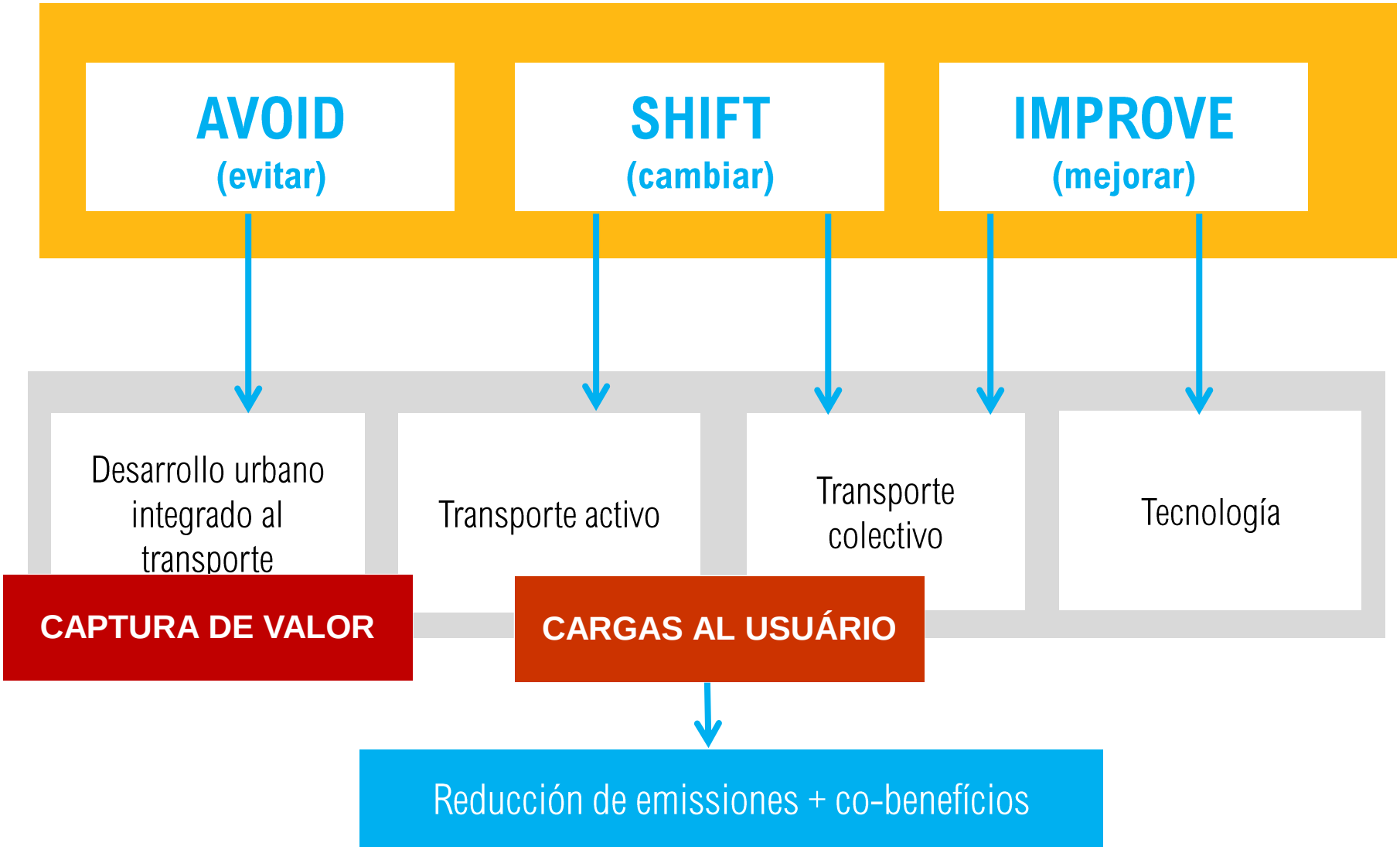
WRI BRASIL

AVOID-SHIFT-IMPROVE (ASI)



WRI BRASIL

AVOID-SHIFT-IMPROVE (ASI)



WRI BRASIL

MECANISMOS DE FINANCIAMENTO

- Foram observados 40 instrumentos de financiamento, subdivididos em sete grupos:

TARIFA AO USUÁRIO	RECURSOS PRÓPRIOS E TRANSFERÊNCIAS
CAPTURA DE VALOR	INCENTIVOS AO INVESTIMENTO
DÍVIDA	Financ. Incentivado Financiamento Verde
CAPITAL (ações)	ASSISTÊNCIA DE CRÉDITO

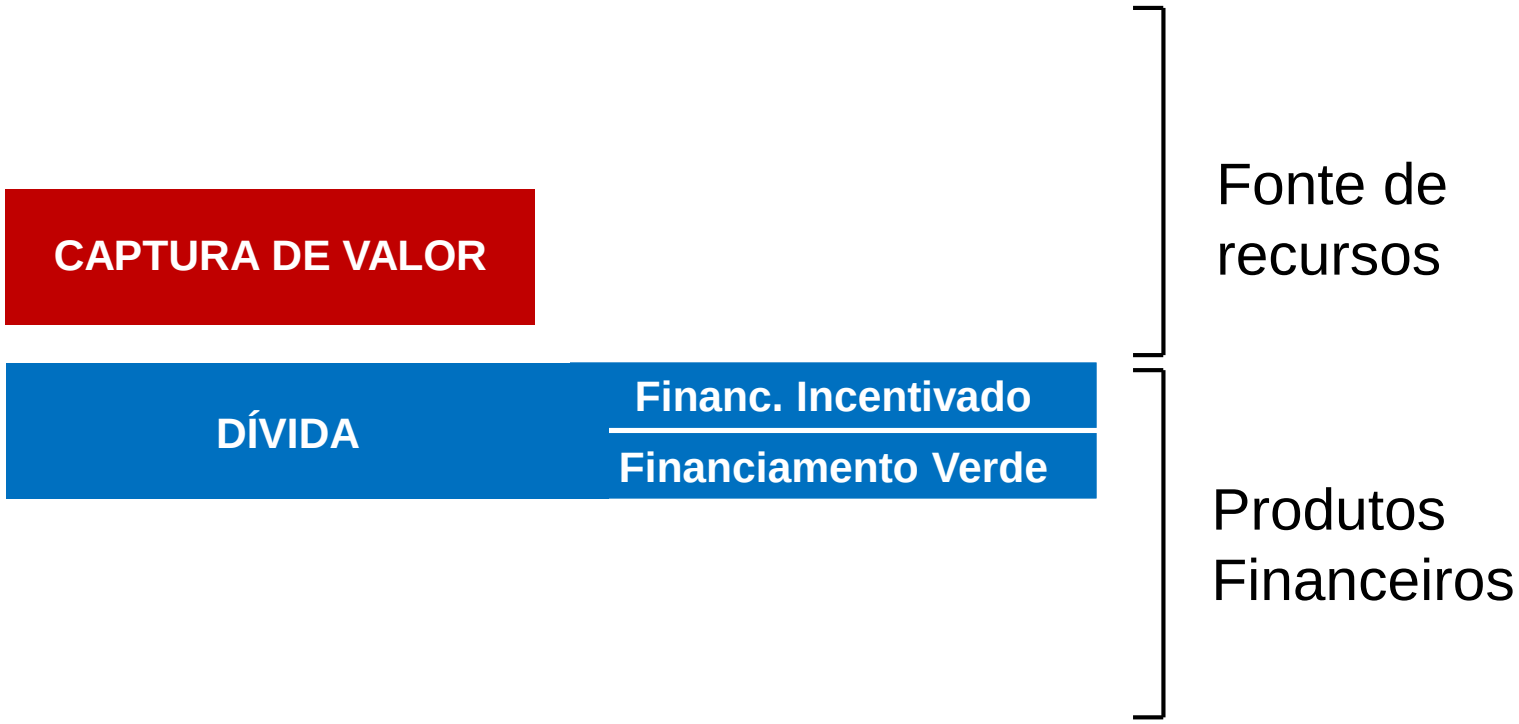
MECANISMOS DE FINANCIAMENTO

- Foram observados 40 instrumentos de financiamento, subdivididos em sete grupos:

TARIFA AO USUÁRIO	RECURSOS PRÓPRIOS E TRANSFERÊNCIAS	Fonte de recursos
CAPTURA DE VALOR	INCENTIVOS AO INVESTIMENTO	
DÍVIDA	Financ. Incentivado Financiamento Verde	Produtos Financeiros
CAPITAL (ações)	ASSISTÊNCIA DE CRÉDITO	

MECANISMOS DE FINANCIAMENTO

- Foram observados 40 instrumentos de financiamento, subdivididos em sete grupos:

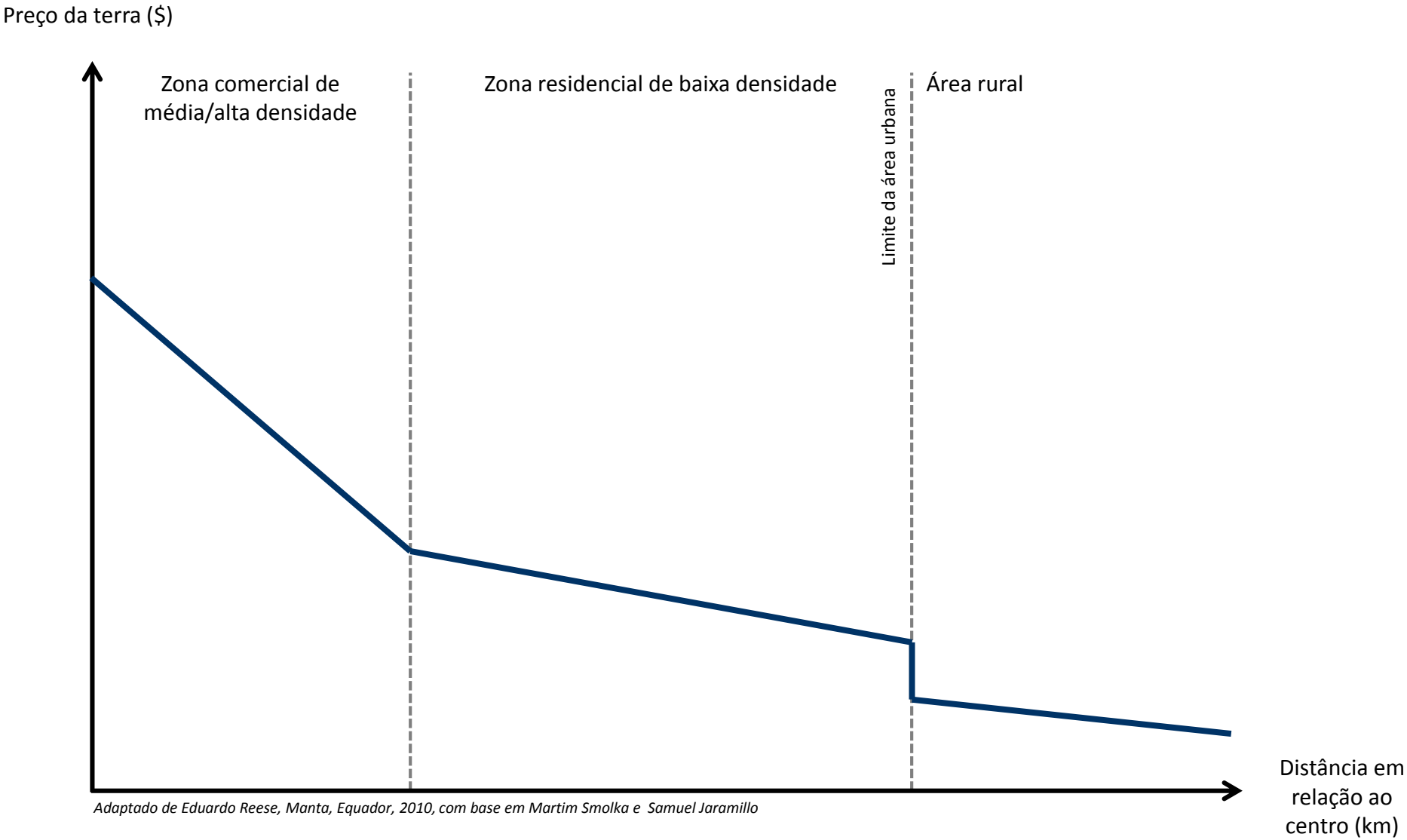


CAPTURA DE VALOR

CAPTURA DE VALOR

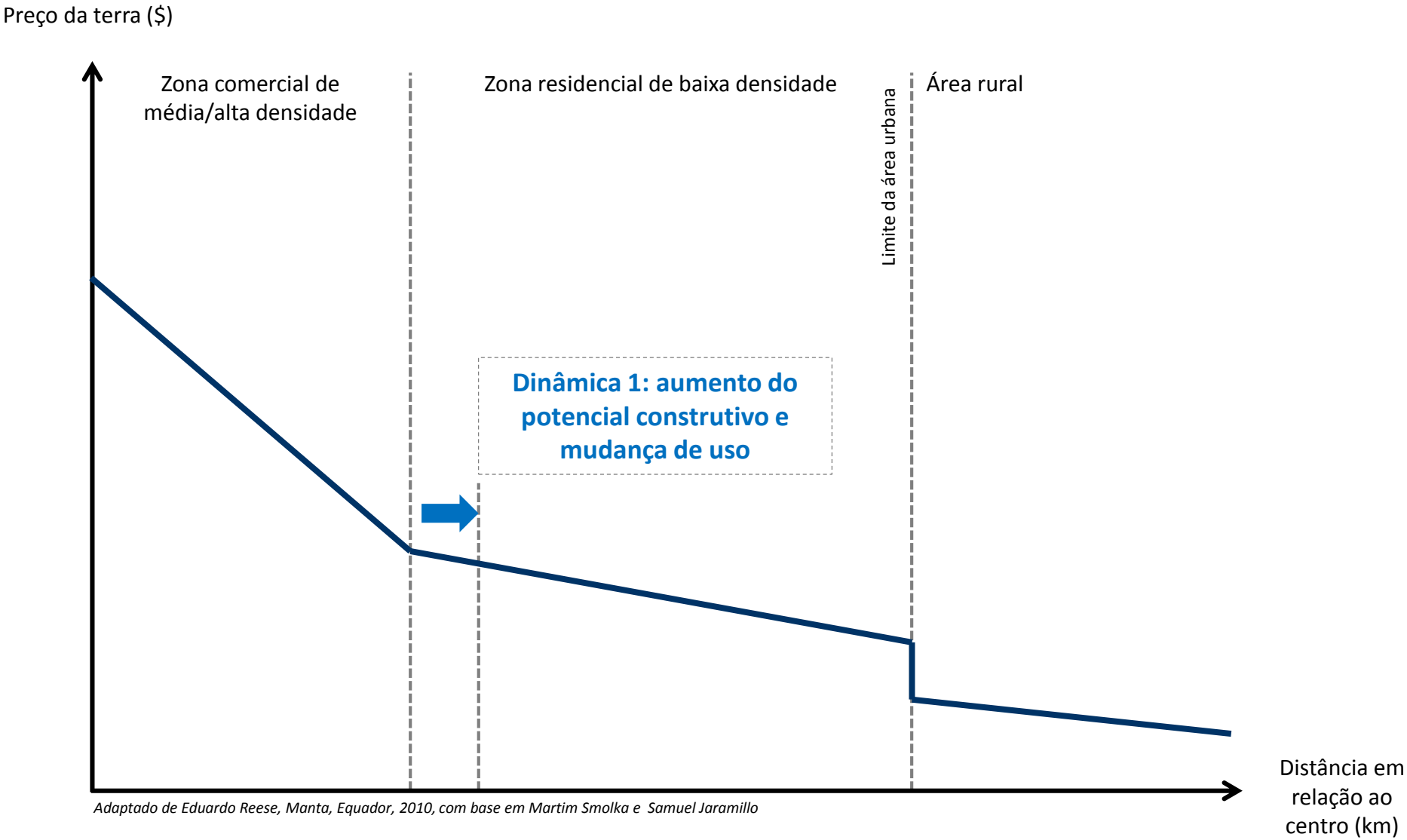
- Instrumento de gestión urbana
- Sirve para financiar el **DESARROLLO URBANO**
- Diferenciar tributarios y no tributarios
- Identificar el elemento generador de la plusvalía

COMO A REGULAÇÃO URBANA INTERFERE NO PREÇO DA TERRA?



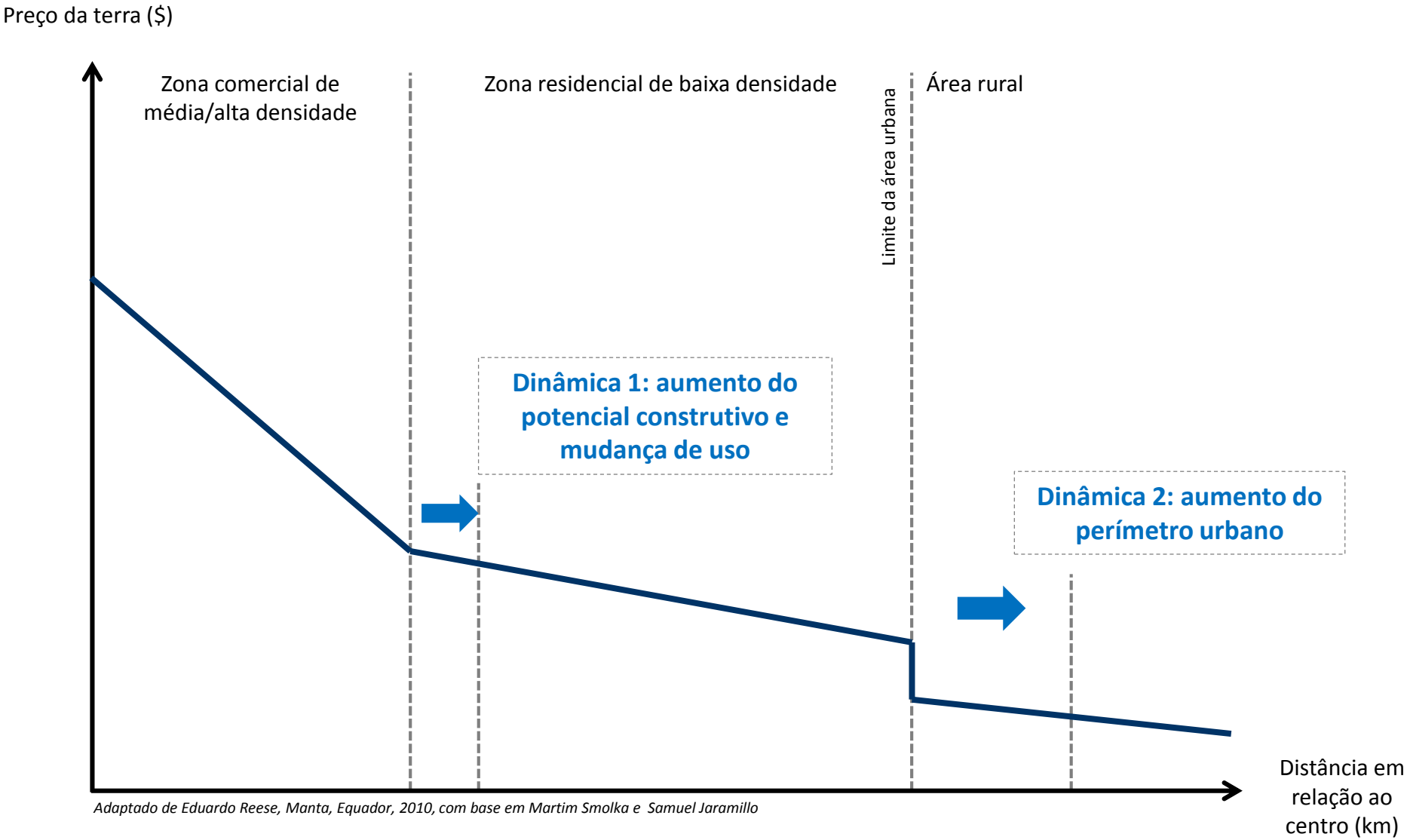
Adaptado de Eduardo Reese, Manta, Equador, 2010, com base em Martim Smolka e Samuel Jaramillo

COMO A REGULAÇÃO URBANA INTERFERE NO PREÇO DA TERRA?



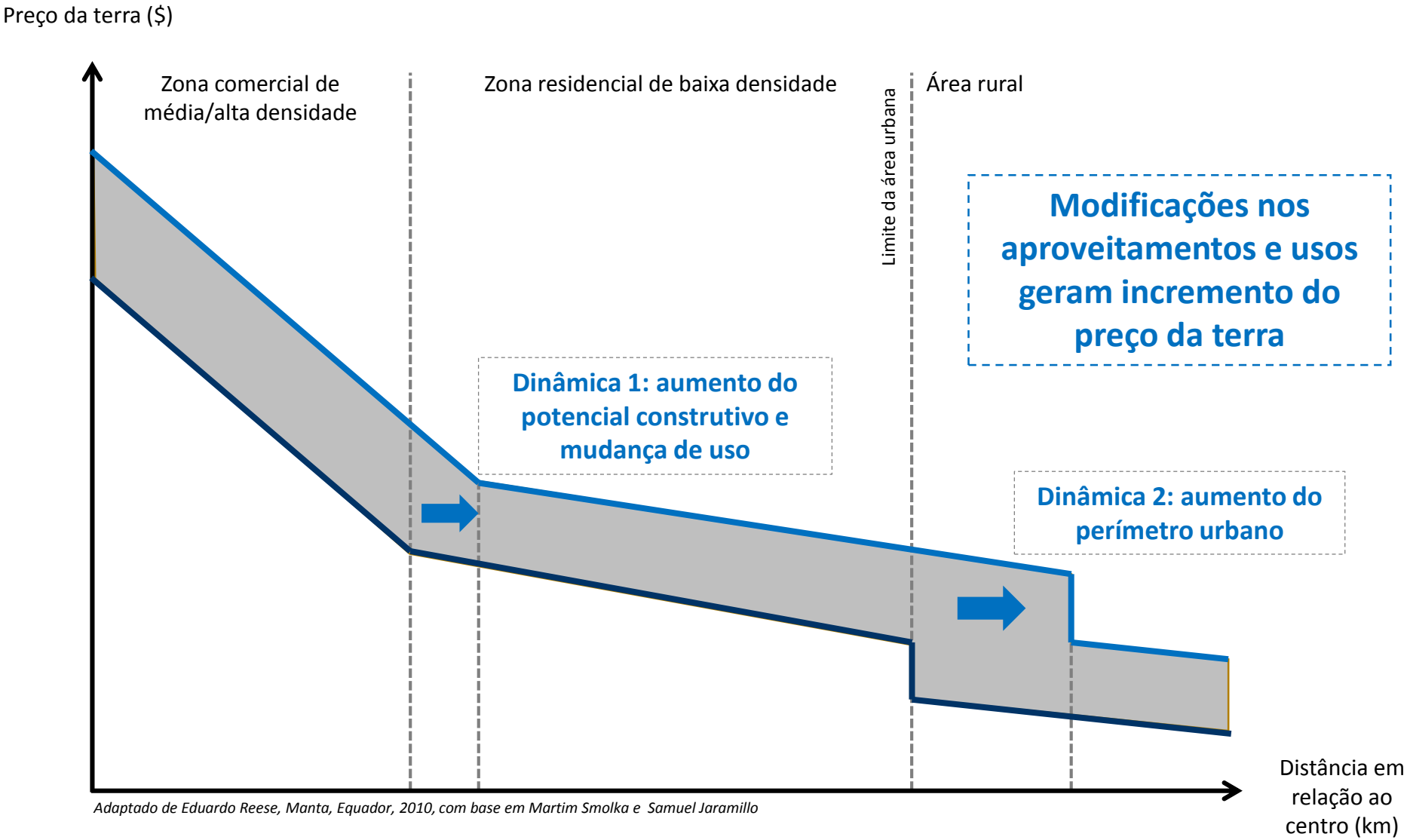
Adaptado de Eduardo Reese, Manta, Equador, 2010, com base em Martim Smolka e Samuel Jaramillo

COMO A REGULAÇÃO URBANA INTERFERE NO PREÇO DA TERRA?



Adaptado de Eduardo Reese, Manta, Equador, 2010, com base em Martim Smolka e Samuel Jaramillo

COMO A REGULAÇÃO URBANA INTERFERE NO PREÇO DA TERRA?



Adaptado de Eduardo Reese, Manta, Equador, 2010, com base em Martim Smolka e Samuel Jaramillo

COMO A LOCALIZAÇÃO INTERFERE NO PREÇO DA TERRA

$

PROPRIEDADE ISOLADA

Fonte: Lincoln Institute for Land Policy

COMO A LOCALIZAÇÃO INTERFERE NO PREÇO DA TERRA

PROPRIEDADE ISOLADA

Fonte: Lincoln Institute for Land Policy

COMO A LOCALIZAÇÃO INTERFERE NO PREÇO DA TERRA

PROPRIEDADE ISOLADA

AÇÕES PÚBLICAS E COLETIVAS PROPORCIONAM A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: É LEGÍTIMO QUE O PODER PÚBLICO MUNICIPAL RECUPERE ESTA VALORIZAÇÃO À COLETIVIDADE.

Fonte: Lincoln Institute for Land Policy

WRI BRASIL

FONTES DE RECURSO

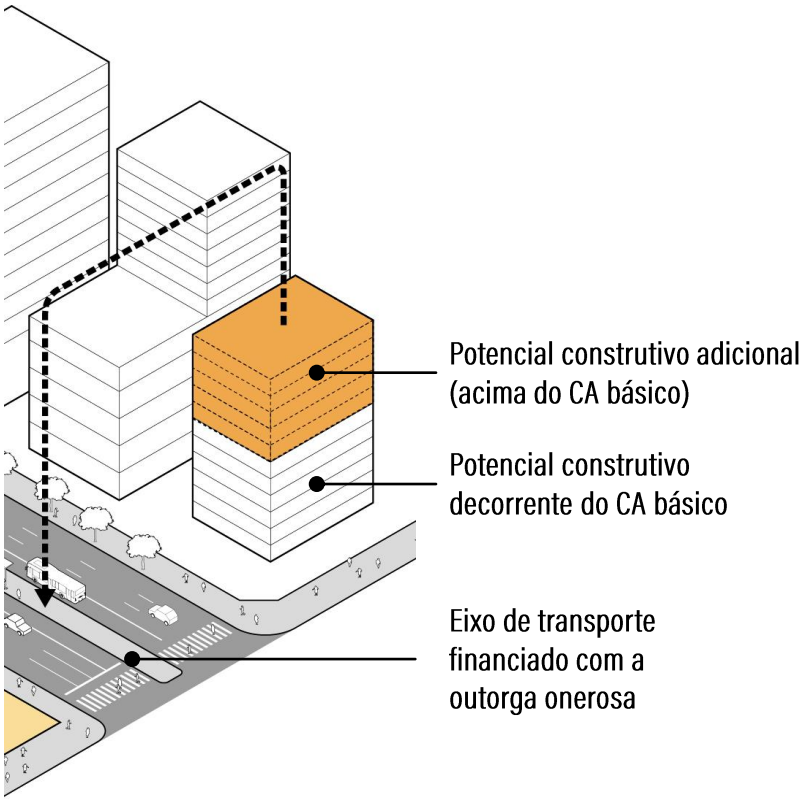
CAPTURA DE VALOR

- Contribuição de melhoria
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Certificado de Potenciais Adicionais de Construção (CEPAC)
- Contrapartidas negociadas
- Reordenamento Fundiário

FONTES DE RECURSO

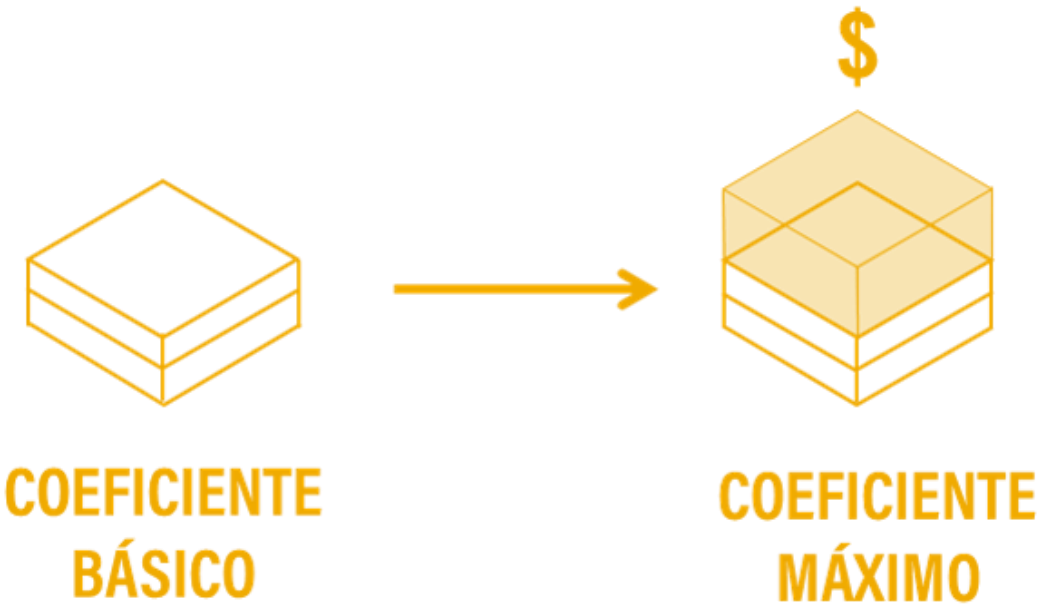
CAPTURA DE VALOR

- Contribuição de melhoria
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Certificado de Potenciais Adicionais de Construção (CEPAC)
- Contrapartidas negociadas
- Reordenamento Fundiário



CAPTURA DE VALOR

- Cobrança de potencial adicional construtivo

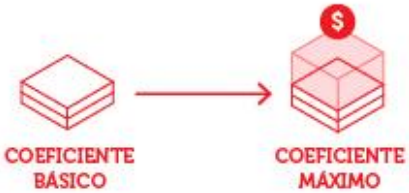


COMO USAR A OODC

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

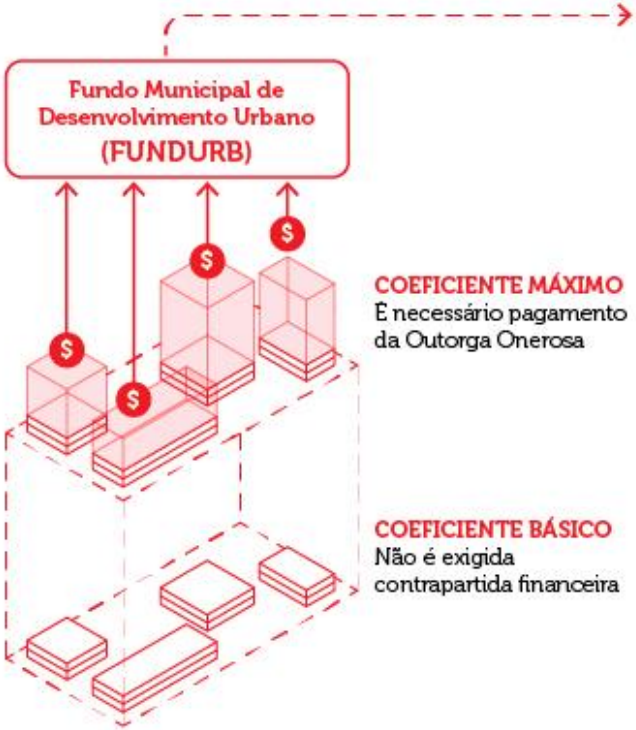
O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano **(FUNDURB)**, que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

- Habitação de Interesse Social (ao menos 30% dos recursos)
- Equipamentos Sociais
- Patrimônio Cultural
- Espaços Públicos
- Planos de Bairro
- Áreas Verdes
- Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres (ao menos 30% dos recursos)
- Unidades de Conservação Ambiental

Fonte: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

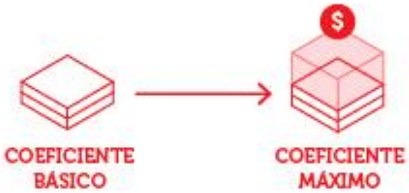
WRI BRASIL

COMO USAR A OODC

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

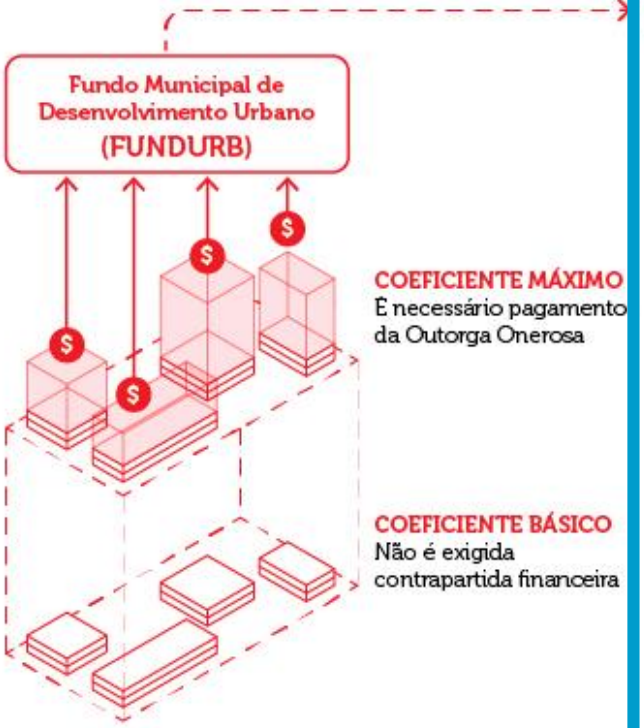
O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano **(FUNDURB)**, que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

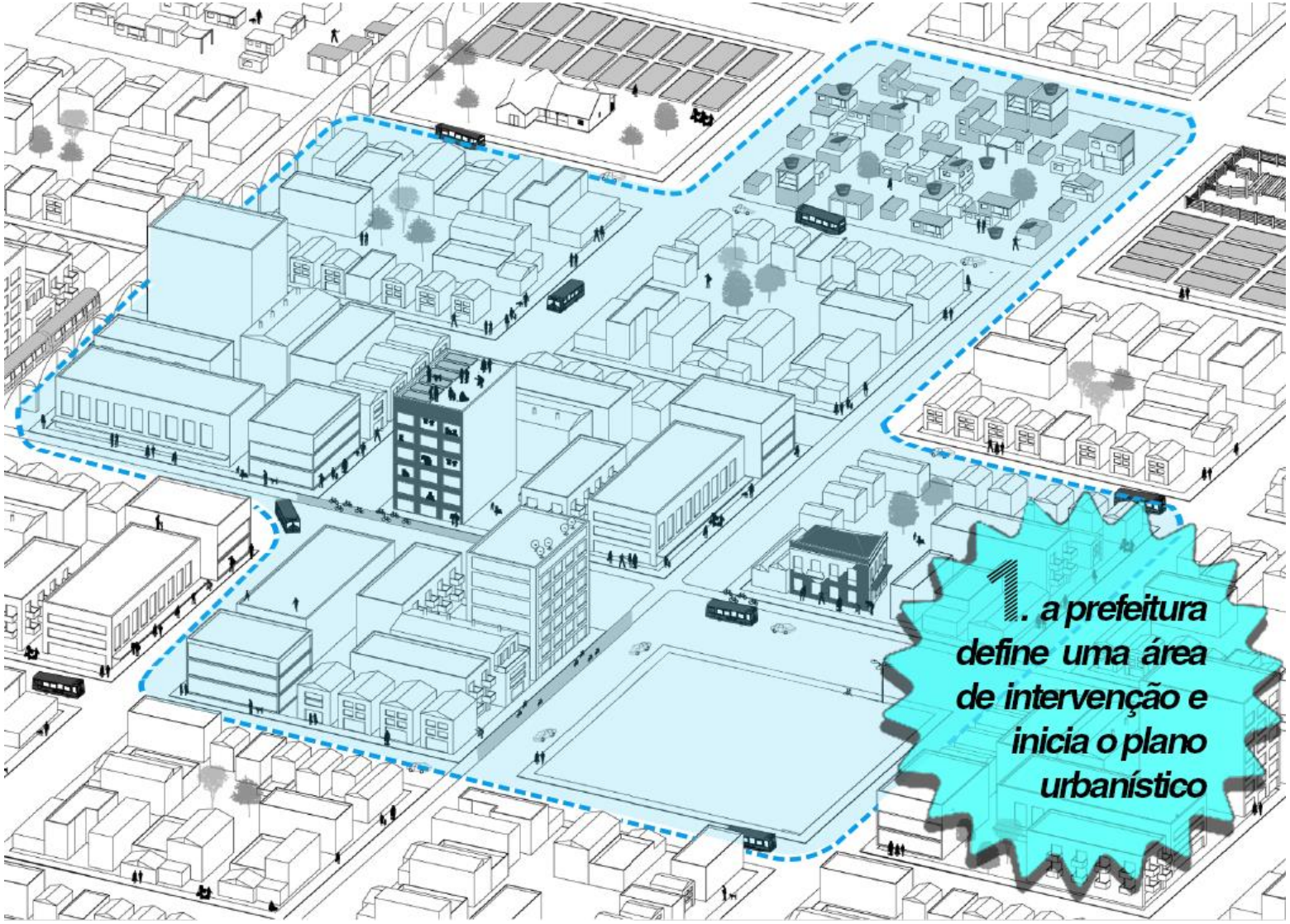
- Habitação de Interesse Social (ao menos 30% dos recursos)
- Equipamentos Sociais
- Patrimônio Cultural
- Espaços Públicos
- Planos de Bairro
- Áreas Verdes
- Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres (ao menos 30% dos recursos)
- Unidades de Conservação Ambiental

US$ 60 mi/año

Fonte: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

WRI BRASIL

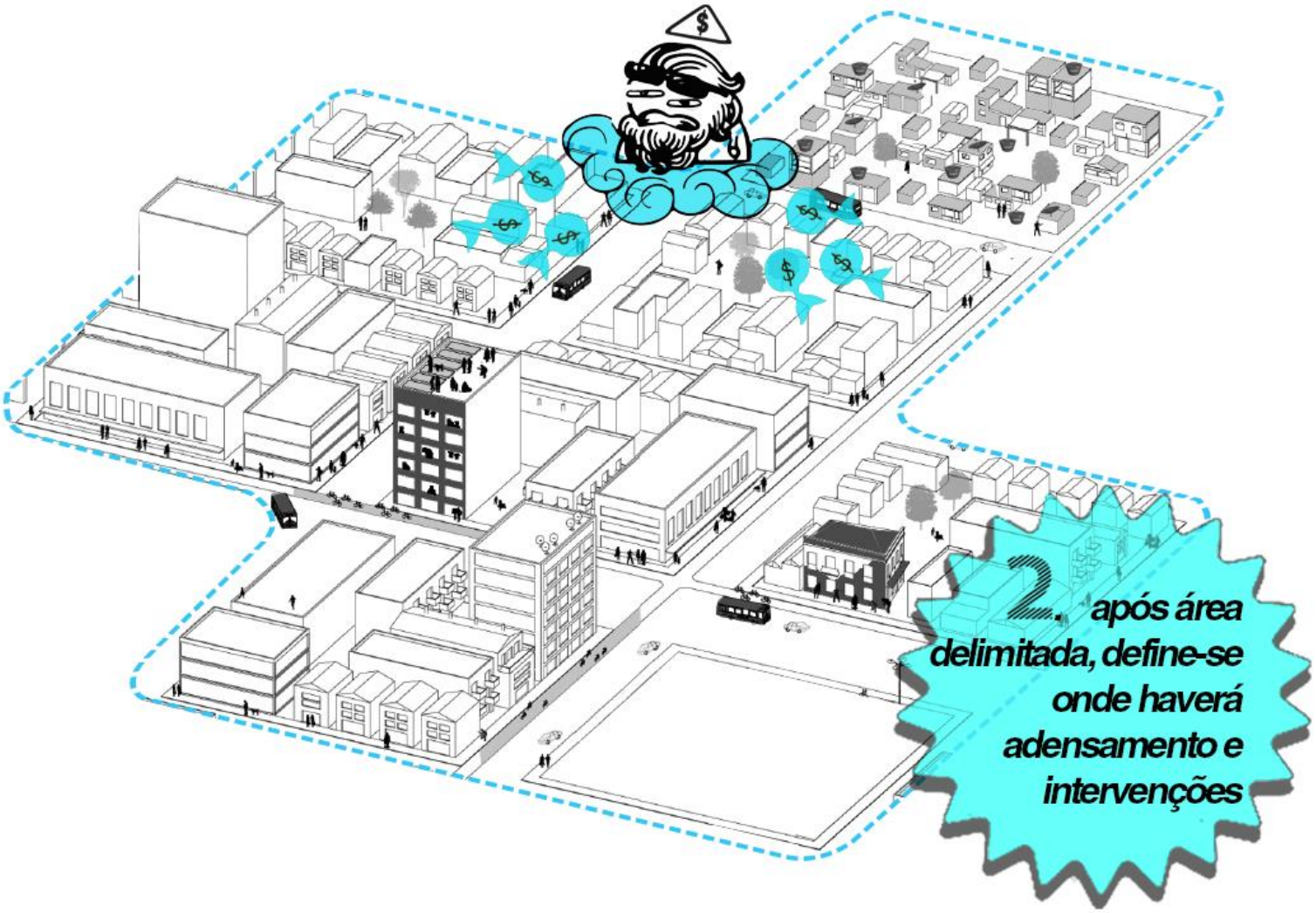
COMO USAR CEPAC? COMO FUNCIONA A OUC?



Fonte: http://oucbh.indisciplinar.com/?page_id=15

WRI BRASIL

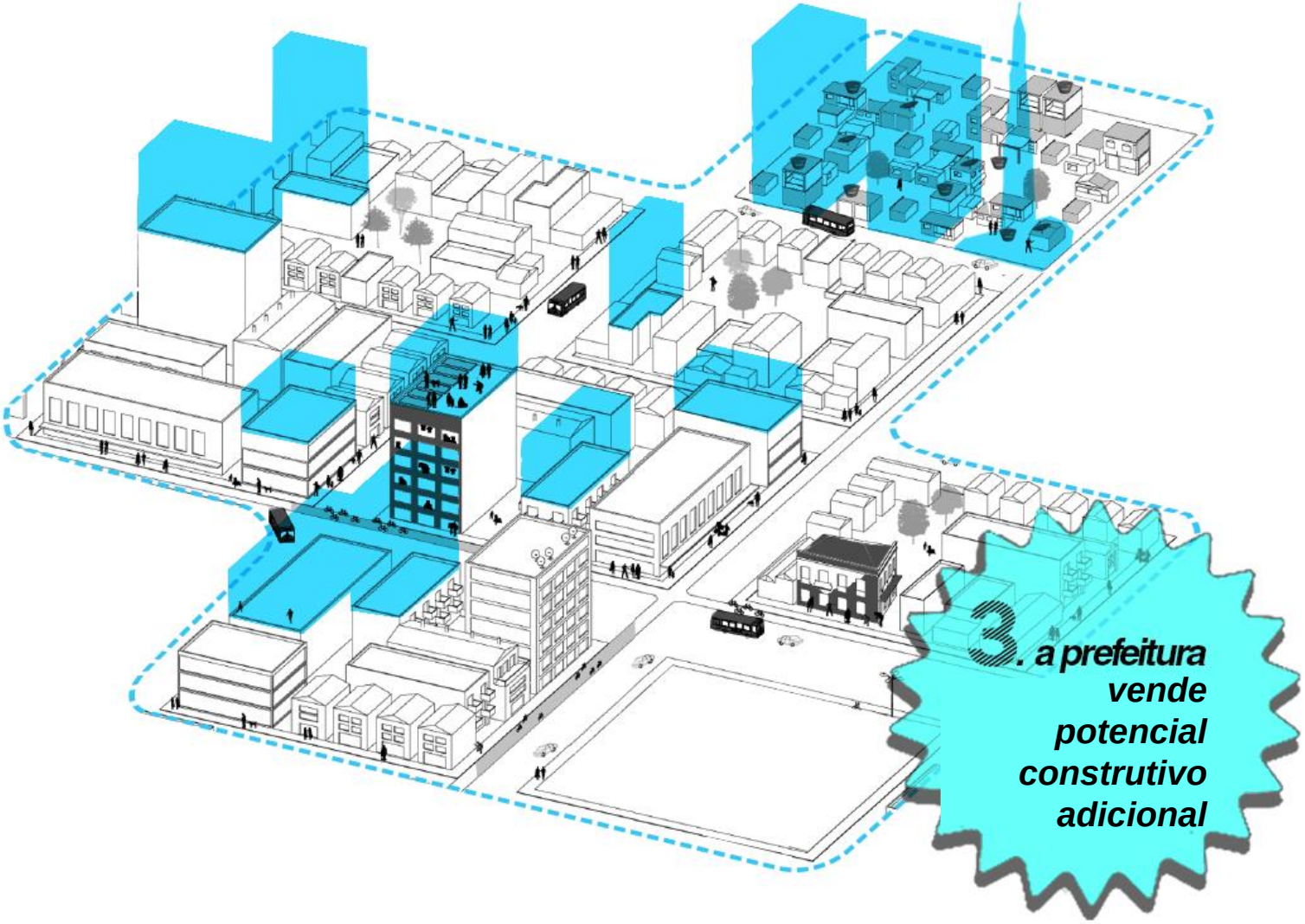
COMO USAR CEPAC? COMO FUNCIONA A OUC?



Fonte: http://oucbh.indisciplinar.com/?page_id=15

WRI BRASIL

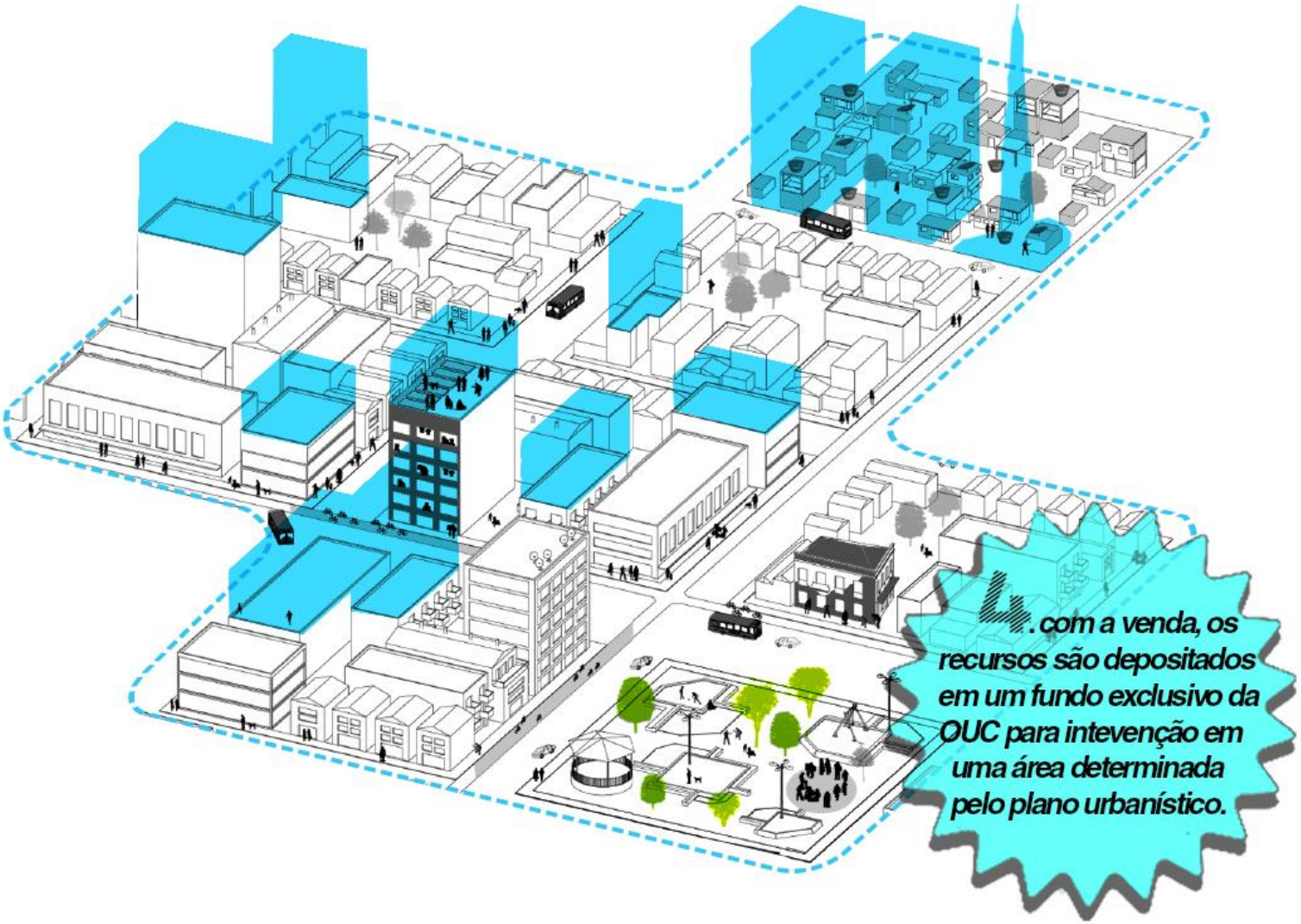
COMO USAR CEPAC? COMO FUNCIONA A OUC?



Fonte: http://oucbh.indisciplinar.com/?page_id=15

WRI BRASIL

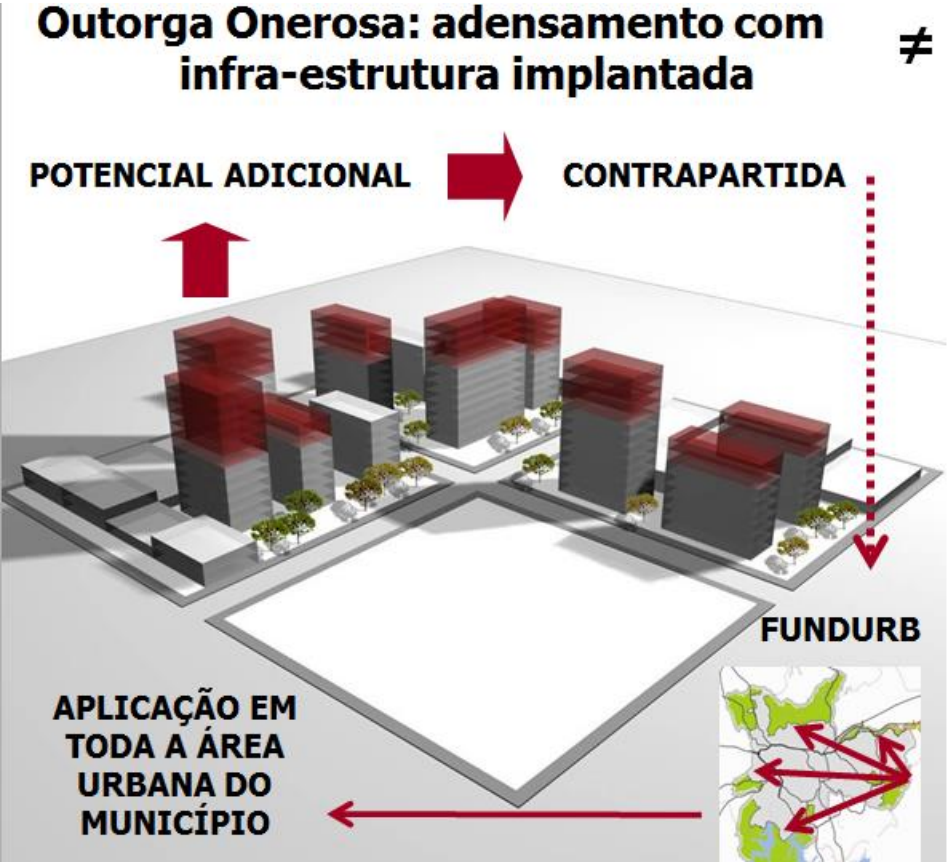
COMO USAR CEPAC? COMO FUNCIONA A OUC?



Fonte: http://oucbh.indisciplinar.com/?page_id=15

WRI BRASIL

ATENÇÃO! OODC ≠ CEPAC

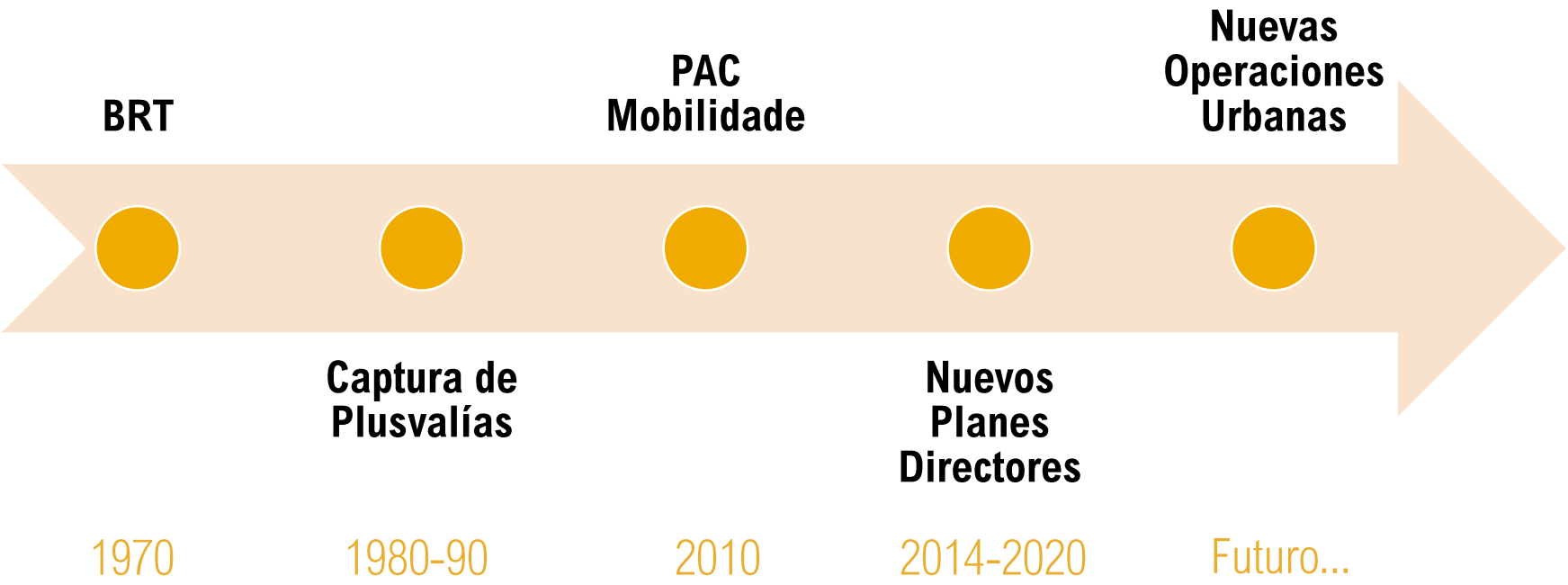


≠

- Barra vs. Subasta

Fonte: http://rexperts.com.br/outorga-onerosa-e-cepac/

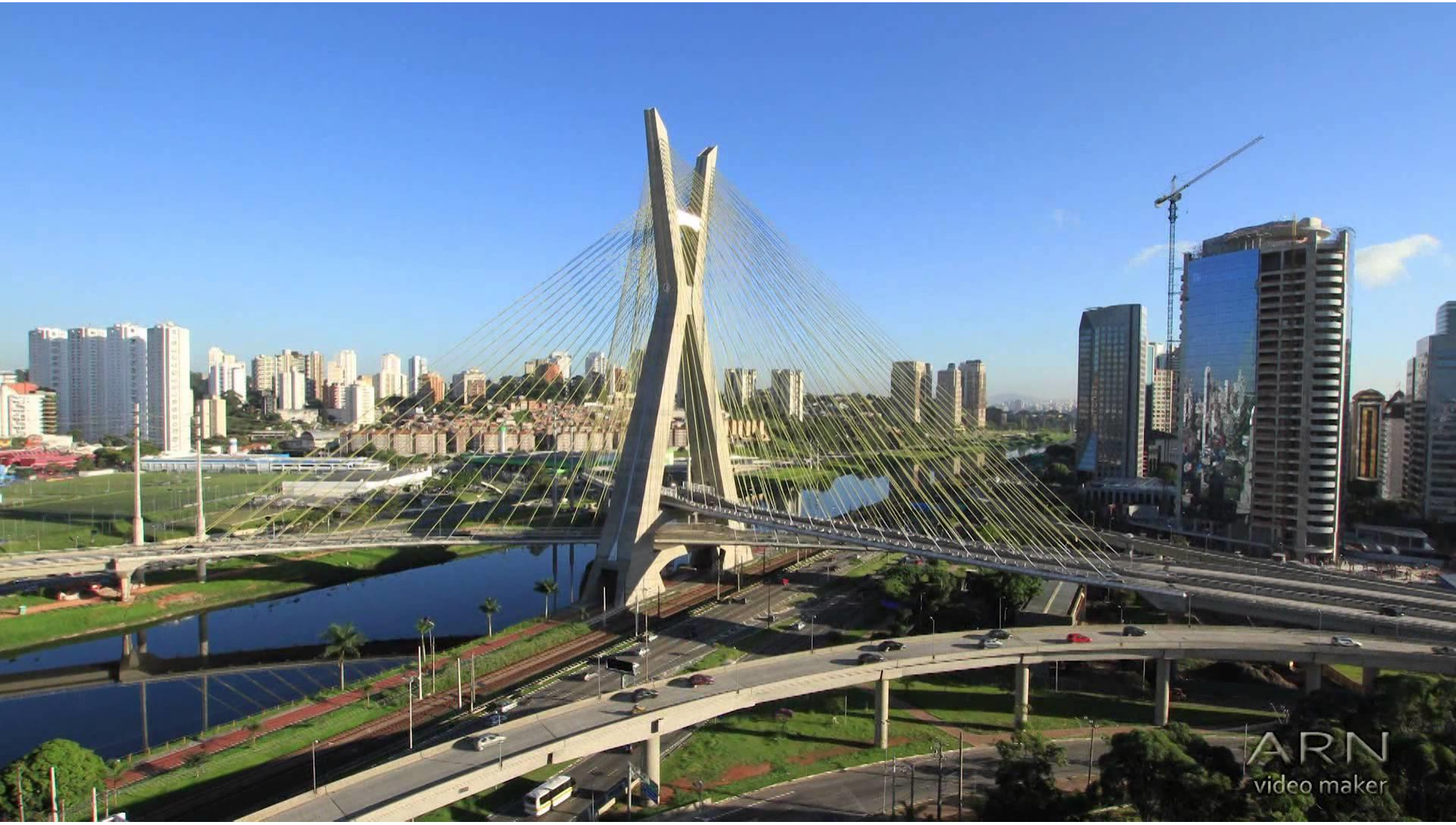
UNA HISTORIA BRASILEÑA



BRT- CURITIBA

BRT- CURITIBA

CAPTURA DE PLUSVALÍAS



OUC ÁGUA ESPRAIADA

ENTRADAS			**R$**	**3.880.873.349,28**
Leilão de CEPAC	*R$*	*2.891.275.029,00*		
CEPAC - Colocação Privada	*R$*	*55.030.819,86*		
Receita Financeira Líquida	*R$*	*965.054.533,39*		
Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017	*R$*	*(30.487.032,97)*		
SAÍDAS			**R$**	**(3.336.762.975,82)**
Obras e Serviços	*R$*	*(1.164.881.838,61)*		
Habitação de Interesse Social	*R$*	*(383.702.921,45)*		
Taxa de Administração	*R$*	*(184.603.935,07)*		
Outras Despesas	*R$*	*(34.028.353,98)*		
Desapropriação	*R$*	*(848.375.418,74)*		
Desapropriação - HIS	*R$*	*(331.061.143,50)*		
Transporte Coletivo - Metrô	*R$*	*(390.109.364,47)*		
SALDO FINAL			**R$**	**544.110.373,46**

Fuente: Paulo Sandroni. Lincoln Institute

WRI BRASIL

OUC ÁGUA ESPRAIADA

ENTRADAS			**R$**	**3.880.873.349,28**
Leilão de CEPAC	*R$*	*2.891.275.029,00*		US$ 800 mi
CEPAC - Colocação Privada	*R$*	*55.030.819,86*		
Receita Financeira Líquida	*R$*	*965.054.533,39*		
Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017	*R$*	*(30.487.032,97)*		
SAÍDAS			**R$**	**(3.336.762.975,82)**
Obras e Serviços	*R$*	*(1.164.881.838,61)*		
Habitação de Interesse Social	*R$*	*(383.702.921,45)*		
Taxa de Administração	*R$*	*(184.603.935,07)*		
Outras Despesas	*R$*	*(34.028.353,98)*		
Desapropriação	*R$*	*(848.375.418,74)*		
Desapropriação - HIS	*R$*	*(331.061.143,50)*		
Transporte Coletivo - Metrô	*R$*	*(390.109.364,47)*		
SALDO FINAL			**R$**	**544.110.373,46**

Fuente: Paulo Sandroni. Lincoln Institute

WRI BRASIL

OUC ÁGUA ESPRAIADA

ENTRADAS			**R$**	**3.880.873.349,28**
Leilão de CEPAC	*R$*	*2.891.275.029,00*		US$ 800 mi
CEPAC - Colocação Privada	*R$*	*55.030.819,86*		
Receita Financeira Líquida	*R$*	*965.054.533,39*		
Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017	*R$*	*(30.487.032,97)*		
SAÍDAS			**R$**	**(3.336.762.975,82)**
Obras e Serviços	*R$*	*(1.164.881.838,61)*		
Habitação de Interesse Social	*R$*	*(383.702.921,45)*		
Taxa de Administração	*R$*	*(184.603.935,07)*		
Outras Despesas	*R$*	*(34.028.353,98)*		
Desapropriação	*R$*	*(848.375.418,74)*		
Desapropriação - HIS	*R$*	*(331.061.143,50)*		
Transporte Coletivo - Metrô	*R$*	*(390.109.364,47)*		US$ 115 mi
SALDO FINAL			**R$**	**544.110.373,46**

Fuente: Paulo Sandroni. Lincoln Institute

WRI BRASIL

OUC ÁGUA ESPRAIADA

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS		
RECURSOS DISPONÍVEL PMSP		R$ 524.076.410,34
RECURSOS VINCULADOS - HIS		R$ 20.033.963,12
TOTAL	**R$**	**544.110.373,46**

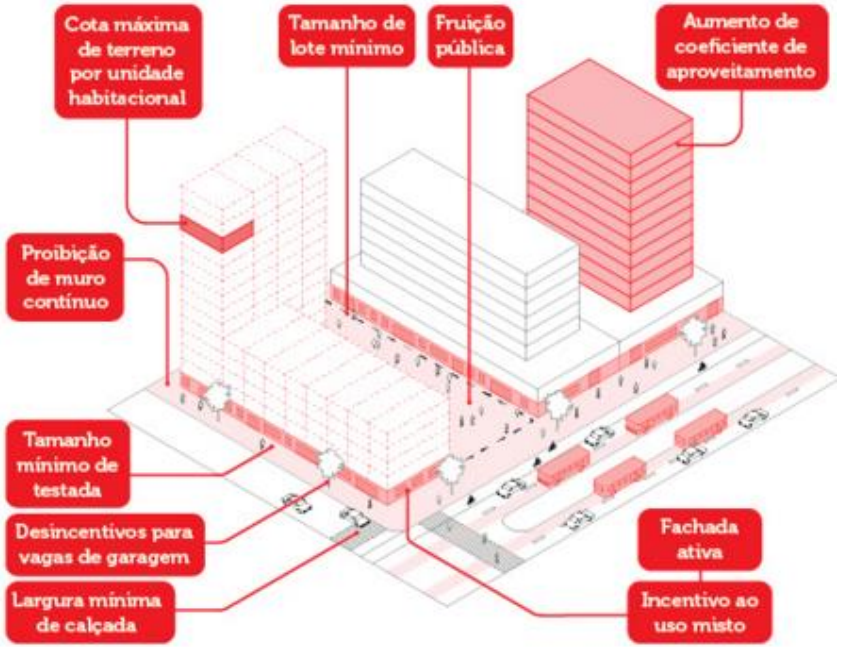
US$ 150 mi

Fuente: Paulo Sandroni. Lincoln Institute

WRI BRASIL

PAC MOBILIDADE

NUEVOS PLANES DIRECTORES

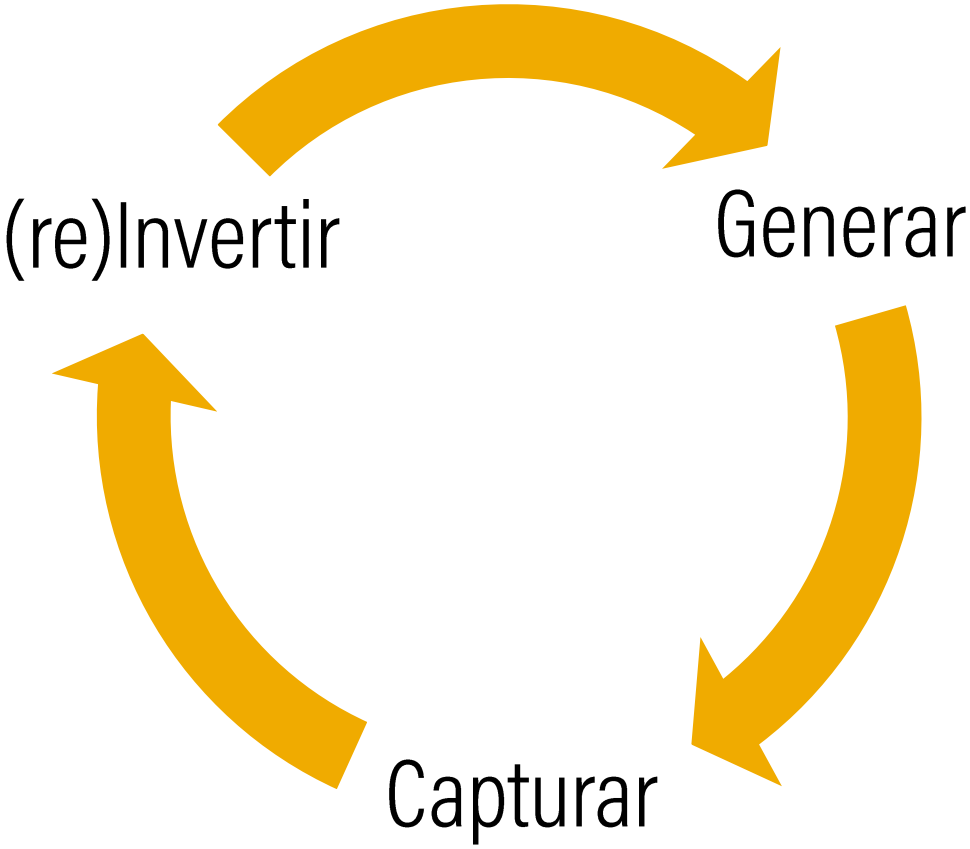


NUEVAS OPERACIONES URBANAS

Antes

Después

CICLO DE LAS PLUSVALÍAS



OTRAS ALTERNATIVAS

DÍVIDA	Financ. Incentivado
	Financiamento Verde

ALGUNS EXEMPLOS: PRODUTOS FINANCEIROS

DÍVIDA

- Empréstimos
- Títulos

Financ. Incentivado

- Empréstimos subsidiados
- Debêntures de infraestrutura (e outros)
- PPP's Urbanas

ALGUNS EXEMPLOS: PRODUTOS FINANCEIROS

DÍVIDA

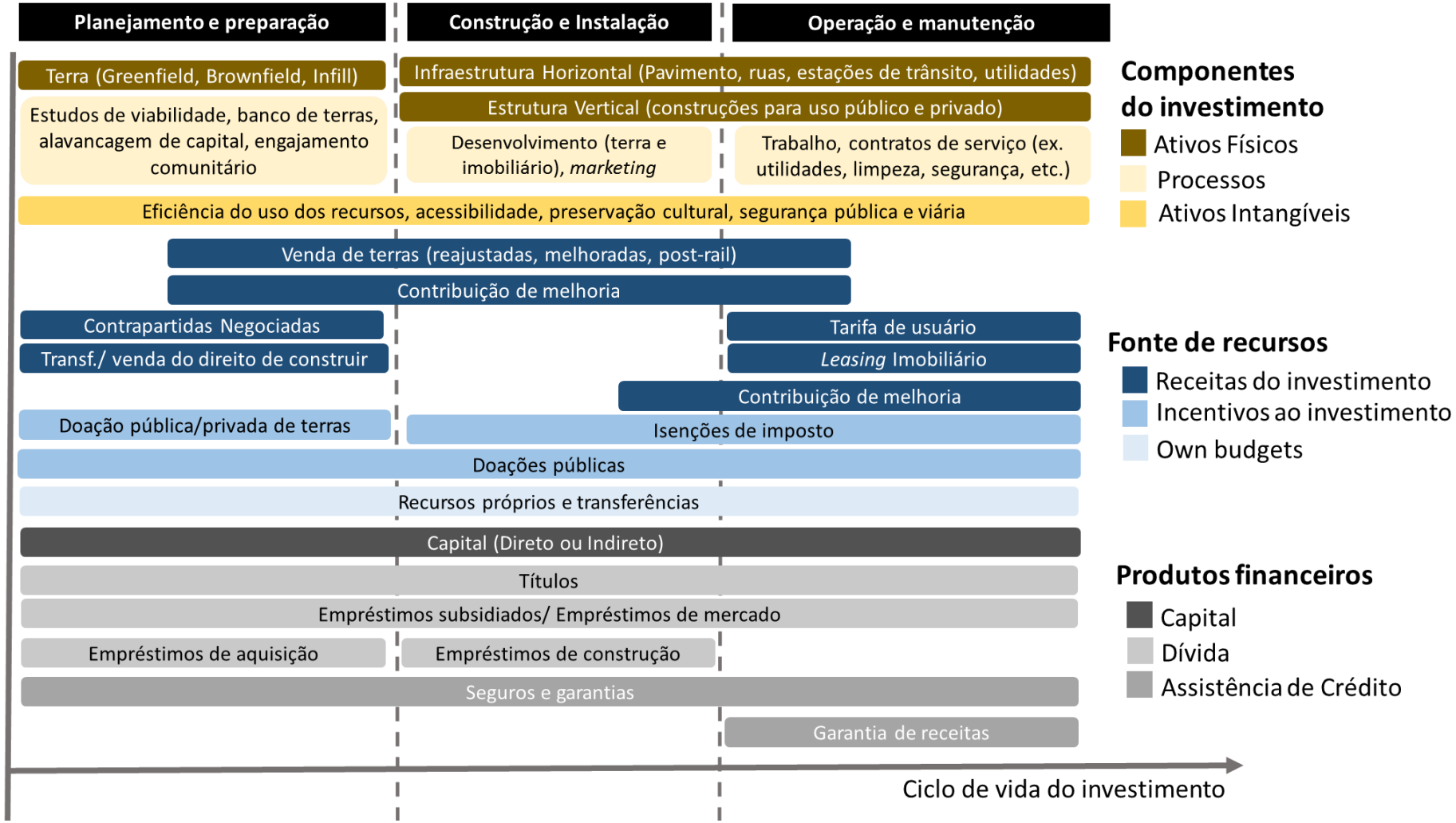
- Empréstimos
- Títulos

Financiamento Verde

- Fundos Verdes ou Fundos Clima
- Títulos Verdes

COMBINANDO OS INSTRUMENTOS

Composição do financiamento de DOTS segundo ciclo de vida do investimento

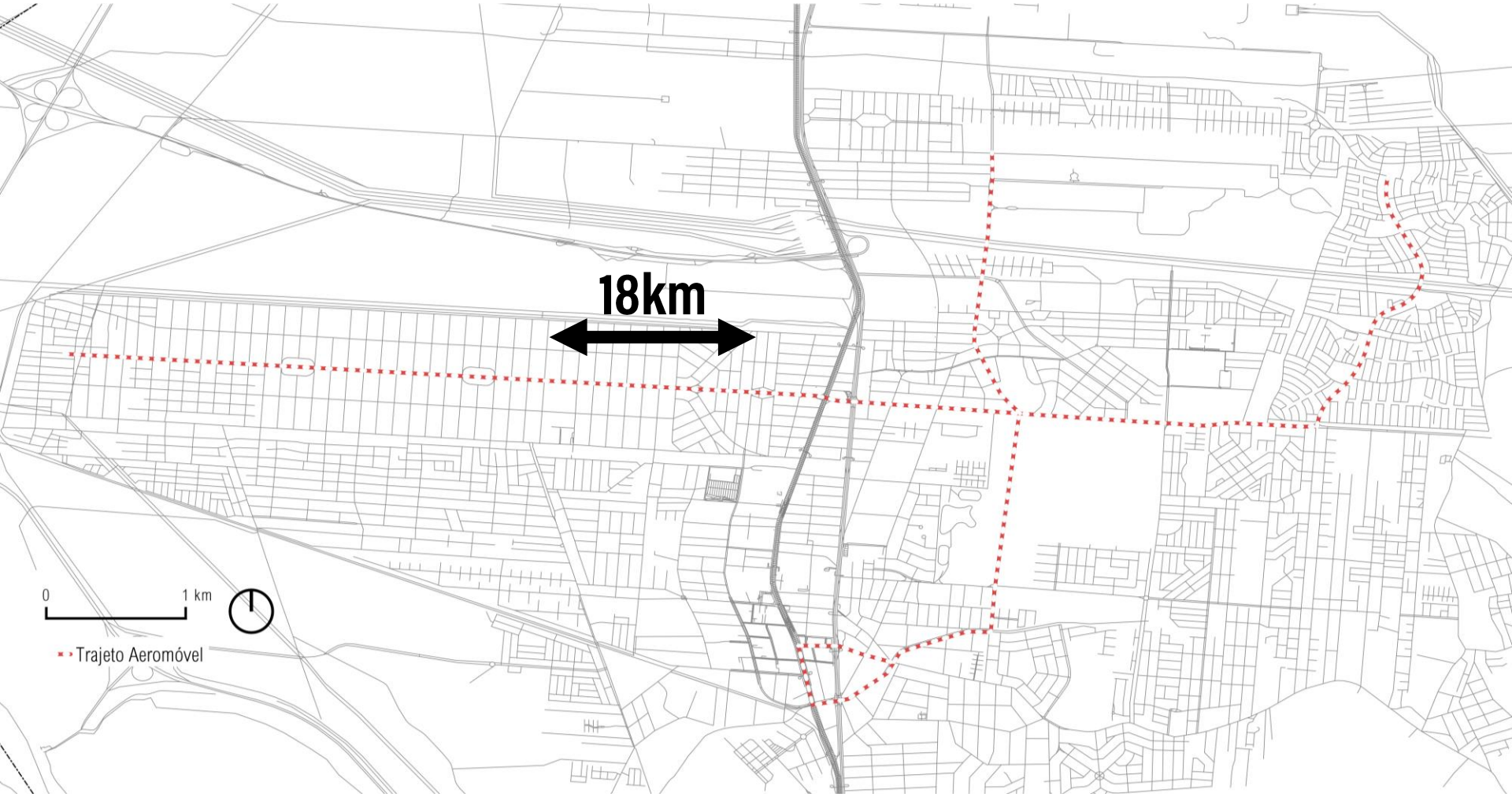


UNA ESTRATEGIA POSIBLE

- Desarrollo urbano orientado al transporte sostenible – DOTS

- A través de:
  - Planes de ordenación territorial
  - Planes de movilidad urbana integrada
  - Proyectos público-privados

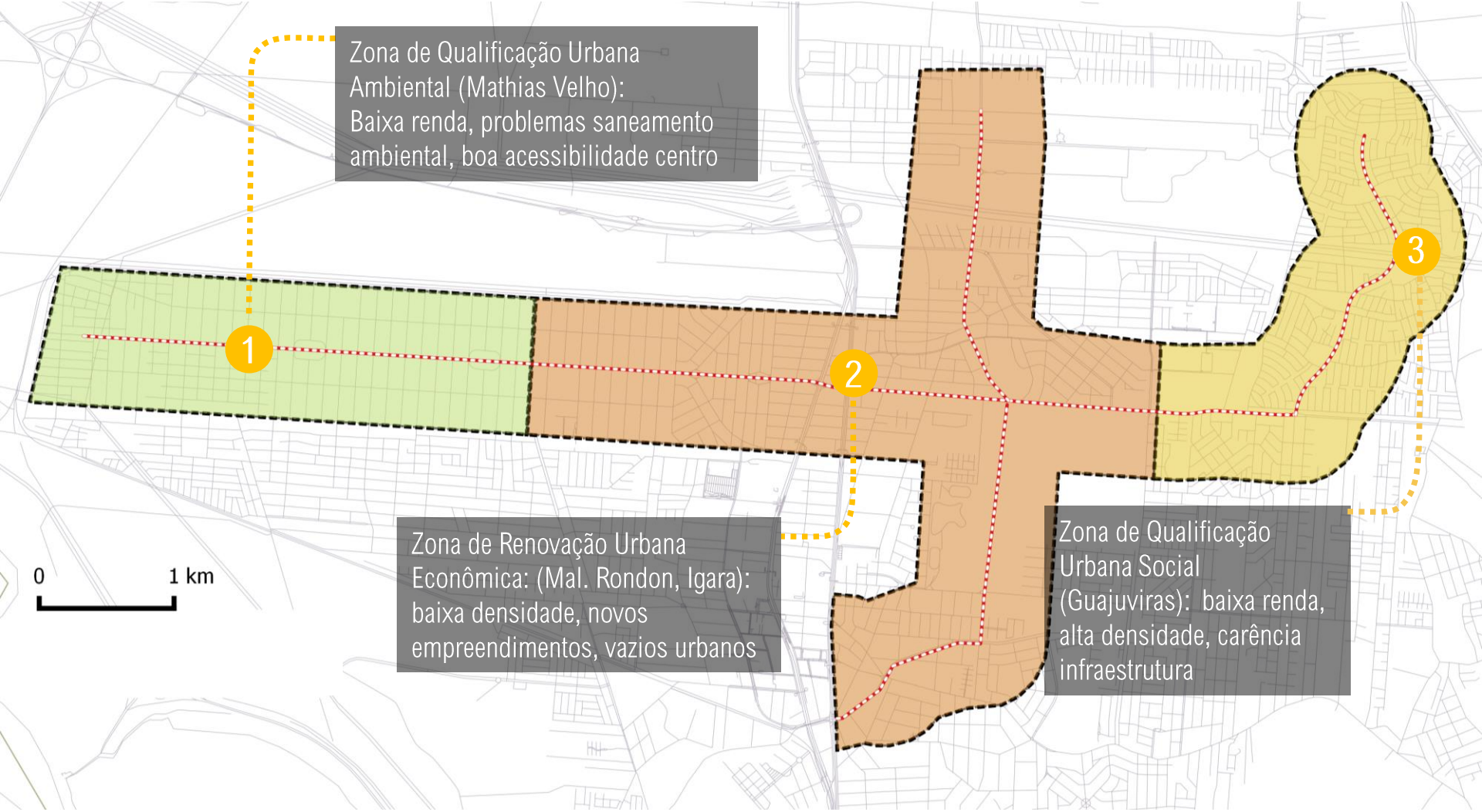
CANOAS



CANOAS

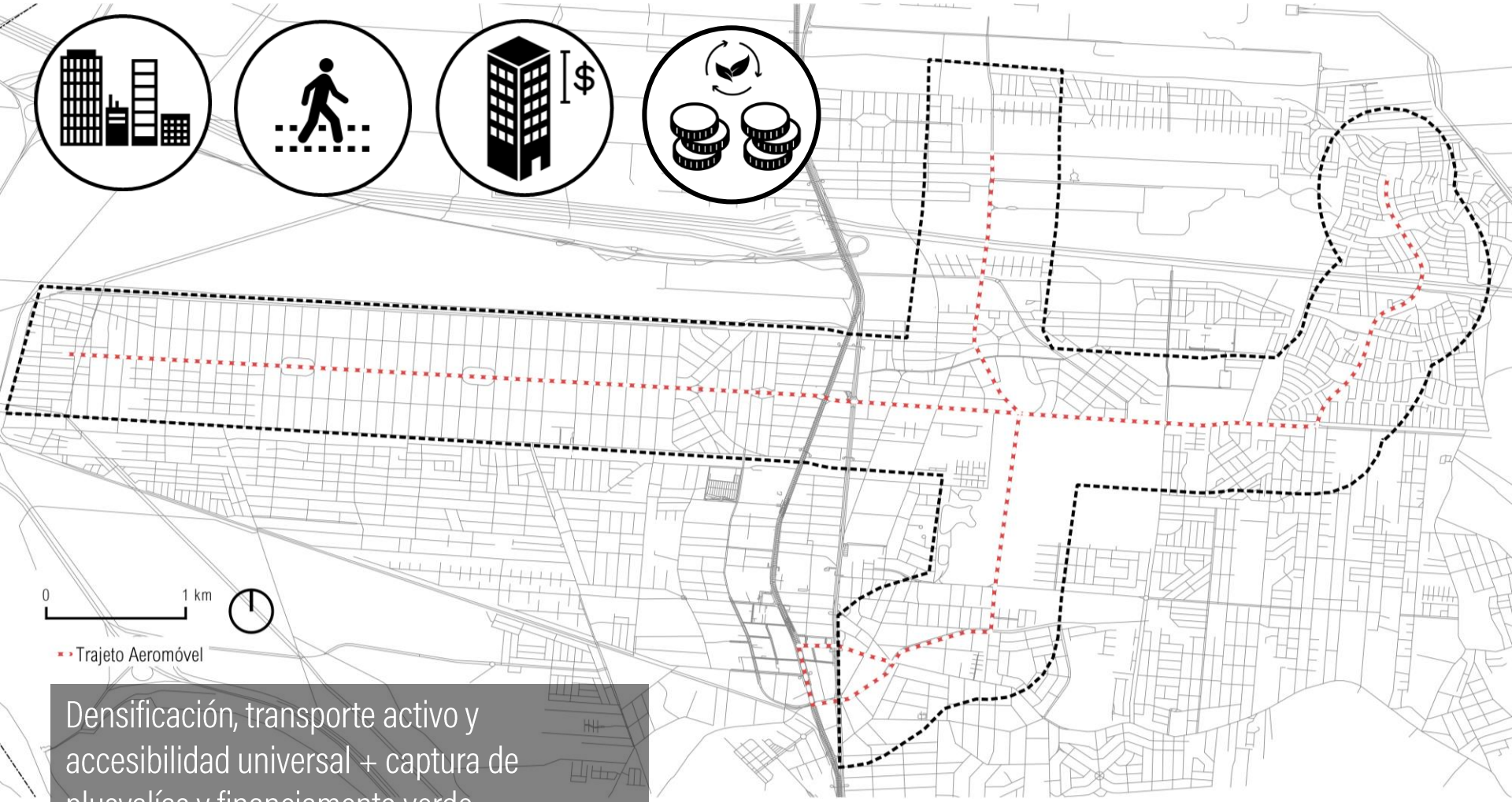
CANOAS

Diagnóstico ambiental e socioeconômico da área correspondente à Macrozona de Integração e proposta de 3 zonas diferentes:



WRI BRASIL

ESTRATEGIA URBANA Y DE FINANCIAMIENTO



Densificación, transporte activo y accesibilidad universal + captura de plusvalías y financiamento verde

WRI BRASIL

GRACIAS

HENRIQUE EVERS

Um produto do WRI Ross Centro para Cidades Sustentáveis