

Utilização dos recursos excedentes àqueles necessários à execução do programa de investimentos previstos em Operação Urbana Consorciada¹

Egle dos Santos Monteiro

Mestra em Direito do Estado (PUC/SP).
Professora de Direito Administrativo (PUC/SP).
Assessora Jurídica Chefe no TCM/SP. Advogada
em São Paulo

Maria Fernanda Pessatti de Toledo

Mestra em Direito Constitucional (PUC/SP).
Professora na Escola de Gestão e Contas do
TCM/SP e assessora Jurídica do TCM/SP.
Advogada em São Paulo

Newton Antônio Pinto Bordin

Bacharel em Direito (PUC/SP). Assessor
Jurídico do TCM/SP. Advogado em São Paulo

Resumo: O artigo analisa as operações urbanas consorciadas nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), com os autores discorrendo sobre os recursos obtidos pela administração pública mediante a alienação de certificados de potencial adicional de construção (CEPACs). Fazendo uso de interpretação teleológica e sistemática da legislação brasileira, os autores concluem que esses recursos, quando superarem o montante necessário para a implantação do programa de intervenções estabelecido para a operação urbana, podem ser direcionados a outras regiões do município, desde que a utilização deles seja feita de forma compatível com o Estatuto da Cidade.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade. Operações urbanas consorciadas. CEPACs. Recursos excedentes.

Abstract: The article analyses the consortia for urban operations under the terms of the Brazilian Urbanistic Law Framework (Federal Law n. 10.257/01), having the authors discussed the resources obtained by the public administration through the sale of certificates of additional construction potential (CEPACs). Using teleological and systematic interpretation of Brazilian legislation, they conclude that the resources that exceed the needs for the implementation of the intervention program in the urban operation can be directed to other regions of the municipality, provided that it occurs in a compatible manner to the Urbanistic Law Framework.

Keywords: Brazilian Urbanistic Law Framework. Funding of consortia for urban operations. CEPACs. Exceeding resources.

1 Introdução

Passados quase 20 anos da inclusão do instituto das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) entre os instrumentos da Política Urbana, pelo Estatuto da Cidade, remanescem críticas a respeito dos efeitos de sua aplicação em face das diretrizes e princípios da política de desenvolvimento urbano veiculados pelo Estatuto, além de alguns aspectos jurídicos ainda carecerem de delimitação, especialmente quanto às etapas de encerramento dessas operações e destinação de eventuais recursos excedentes.

A discussão sobre as OUCs teve destaque no início da pandemia do coronavírus, quando, por solicitação de demanda advinda do Grupo Especial de Acompanhamento das Medidas de Combate e de Enfrentamento à Covid-19, formado no âmbito do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TM CSP), os autores deste artigo se depararam com a necessidade de aprofundamento na matéria.

A rigor, ao analisarmos, naquele momento, a possibilidade de utilização, em tese, de recursos excedentes oriundos da OUC-Faria Lima (OUC-FL) em finalidades distintas daquelas estabelecidas no Plano de Investimentos, sem a obrigatoriedade de restituição integral dos valores à conta vinculada à operação, realizamos análise crítica do instituto que nos parece aplicável às demais OUCs existentes no país – especialmente quando os recursos arrecadados *superam* o montante necessário para a implementação do Plano de Investimentos.

Para a elaboração da análise, também foram necessárias considerações sobre a arrecadação de recursos mediante oferta *pública* de *Certificados de Potencial Adicional de Construção* (CEPACs) emitidos no âmbito de operações urbanas consorciadas, nos termos do art. 34 do Estatuto da Cidade² (Lei Federal nº 10.257/01).

2 Das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs)

2.1 Considerações introdutórias

As OUCs são instrumentos de política urbana preordenados a realização de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, em determinado perímetro.

Alexandre Levin (2014) classifica as OUCs como instrumentos de direito urbanístico concertado, na medida em que são realizadas com a participação da iniciativa privada, que as financia.

De fato, os limites fixados pela lei de zoneamento para o parcelamento, uso e ocupação do solo são flexibilizados, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao município. Os recursos oriundos das contrapartidas, por sua vez, devem ser utilizados no perímetro das OUCs, para promover as transformações urbanísticas definidas na respectiva lei e para compensar o adensamento resultante da aludida flexibilização.

Como instrumento da política urbana definido pelo Estatuto das Cidades, as OUCs estão adstritas ao objetivo do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, bem como vinculadas às diretrizes e princípios da política urbana, em especial, aos princípios da reserva do plano, vale dizer, compatibilidade das OUCs com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE); da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; da recuperação pelo poder público dos investimentos que resultaram na valorização dos imóveis urbanos; da gestão democrática das cidades.

Como apontado inicialmente, o instrumento encerra alguma polêmica, tendo em vista os objetivos da política urbana veiculados pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade.

Se de um lado tem-se o problema da escassez de recursos públicos mitigado por um

processo de requalificação urbanística realizado por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada; de outro, verifica-se a existência de severas críticas no sentido de que há uma dependência da adesão às OUCs por esse setor, de forma que a aplicação do instrumento é marcada por um processo decisório dominado por atores específicos – mercado imobiliário –, que irá determinar o êxito da operação urbana, a depender da região em que for lançada.

Ademais, a excessiva verticalização da área, com infraestrutura insuficiente, e o processo de gentrificação são constantemente apontados como resultados negativos das OUCs.

2.2 Contornos legais das OUCs

O conceito legal de operação urbana consorciada consta do §1º do art. 32 do Estatuto da Cidade, que estabelece:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º *Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental* (grifamos).

O §2º do referido dispositivo estabelece as diferentes intervenções que podem ser previstas nas OUCs:

Art. 32. (...)

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III – a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

As OUCs devem ser instituídas por *leis específicas*, que devem apresentar o *plano* da operação, no qual devem ser dispostas diferentes temáticas, como as finalidades almejadas, as formas de controle e o estudo *prévio* de impacto de vizinhança. Essas medidas estão arroladas no art. 33 do Estatuto da Cidade, que também possibilita que se exija dos “particulares” cobrança de *contrapartida*, nos seguintes termos:

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – *contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei*;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII – natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

§ 1º *Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.*

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada (grifamos).

É por meio do acima referido inciso VI que se permite ao Poder Público e aos particulares interessados o estabelecimento de *contrapartidas* no âmbito das OUCS, o que, da perspectiva dos agentes privados (proprietários, usuários permanentes e investidores privados), representa a possibilidade de usufruírem das modificações urbanísticas autorizadas pelo mencionado §2º do art. 32 do Estatuto da Cidade – sendo os CEPACs um dos meios de formalização desse ajuste.

3 Dos CEPACs: contrapartida e vinculação

Nos termos do Estatuto da Cidade, a contrapartida aos agentes privados representada pelos CEPACs é a possibilidade de conversão em direito de construir na área da OUC³, temática evidenciada pelo §1º do art. 34 do Estatuto da Cidade:

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 ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º *Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação* (grifamos).

Da perspectiva do Poder Público, o Estatuto da Cidade também estabelece regras para a administração pública quanto à destinação dos recursos advindos da alienação desses *Certificados*, o que reforça a natureza de *contraprestação* que possuem.

Nesse aspecto, destaque-se que o acima referido §1º do art. 33 do Estatuto da Cidade *vincula* a utilização dos recursos obtidos por meio dos CEPACs *na própria OUC*:

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* (grifamos).

Ora, trata-se de vinculação⁴ quanto: (1) à *área* de utilização dos recursos obtidos; (2) à *destinação material* do numerário, que deve ser aplicado em conformidade com o plano aprovado – e com o prospecto da oferta pública.

4 Da atuação da Comissão de Valores Mobiliários

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) exercerá competência fiscalizatória na hipótese de os CEPACs serem alienados por meio de *oferta pública*, uma vez que consideramos referidos certificados como autênticos valores mobiliários, nos termos da Instrução nº 401/2003⁵.

Além disso, o art. 11 de referida Instrução apresenta os elementos que devem constar do Prospecto da oferta pública de CEPACs, incluindo-se, *e. g.*, o detalhamento das intervenções previstas, com prazos de execução e custos estimados, bem como o quantitativo total dos certificados que podem ser emitidos⁶.

Disso resultam várias obrigações ao Poder Público, com o objetivo de se manter a credibilidade (i) das informações de investimentos relacionadas ao mercado de capitais, ainda que tenham risco inerente à atividade; e (ii) da própria CVM como órgão central de regulamentação e de fiscalização do mercado de valores mobiliários. Nesse aspecto, exige-se do Poder Público proponente da oferta pública de CEPACs que:

Art. 7º Para a atualização das informações

durante o período de validade do registro da OPERAÇÃO, o Município deverá, através do Prefeito ou de seu Representante: (...)

II – comunicar imediatamente à CVM e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o plano diretor ou aspectos da OPERAÇÃO;

III – divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo às operações dos CEPAC de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar esses valores mobiliários.

A CVM também determina que seja contratada instituição responsável pela *fiscalização da utilização dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPACs*, nos seguintes termos:

Art. 9º *O Município deverá contratar instituição integrante do sistema de distribuição registrada na CVM, que não poderá ser a instituição intermediária prevista no artigo 18, para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das operações urbanas consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado (grifamos).*

Destacamos também que o art. 11⁷ da referida Instrução apresenta os elementos que devem constar do Prospecto da oferta pública de CEPACs, incluindo-se, *e. g.*, o detalhamento das intervenções previstas, com prazos de execução e custos estimados, bem como o quantitativo total dos certificados que *podem ser* emitidos⁸.

Verifica-se, nesse contexto, que a distribuição pública de CEPACs atrai a fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários e, consequentemente, diversos aspectos da legislação

brasileira de mercado de capitais, de forma *complementar* à normativa estabelecida pelo Estatuto da Cidade.

5 Do encerramento das Operações Urbanas e da destinação dos recursos excedentes

Para a análise deste tópico, importa realçar, de início, que, embora o Estatuto da Cidade seja silente quanto ao encerramento das OUCs, o *Plano Diretor Estratégico Paulistano* estabelece que a lei específica da operação urbana deverá dispor sobre regras de transição do regime jurídico, aplicáveis ao final do período de implementação das transformações urbanísticas pretendidas, nos seguintes termos:

Art. 141. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei e conter no mínimo: (...)

XVI – regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Nessa perspectiva, a existência de recursos não utilizados, apurados *ao final da implementação* das transformações pretendidas pela OUC, poderia ser disciplinada no período de transição de regimes jurídicos.

Ocorre que, *ainda na vigência da OUC*, a legislação de regência analisada⁹ *não distingue* os recursos disponíveis em conta vinculada quanto à *suficiência* para a execução do programa de investimentos. Isso porque parece ser possível classificá-los como recursos (i) *necessários* à execução do programa de investimentos; e (ii) *excedentes* em relação a essas finalidades.

Para a discussão a seguir, importa consignar nosso entendimento de que recursos “excedentes” seriam aqueles que extrapolam os montantes necessários para a plena implementação do programa de investimentos planejado

para a OUC – esses, sim, recursos “necessários”. Nossa discussão – e crítica – *não é* quanto aos recursos *necessários*, mas sim quanto aos *excedentes* eventualmente constatados¹⁰.

Sobre esse aspecto, por meio de *interpretação teleológica*, seria possível defender a utilização dos recursos *excedentes* em outras áreas, na medida em que a política de desenvolvimento urbano objetiva o pleno desenvolvimento da função social da cidade (“caput” do art. 182 da Constituição Federal¹¹), o que impede, ao nosso sentir, que tais recursos sejam aplicados em infraestrutura não necessária à área da respectiva OUC.

A rigor, nessa perspectiva, os recursos *excedentes* sequer seriam considerados *vinculados* ao programa de investimentos estabelecido para a OUC.

Com efeito, a constatação de recursos *excedentes* significa que o Poder Público executou/tem meios de executar as contrapartidas oferecidas aos agentes privados no âmbito da OUC, compensando-se, portanto, o aumento do adensamento da área e os impactos disso na infraestrutura urbana.

Ocorre que a natureza urbanística do instituto¹² e a natureza dos recursos arrecadados mediante a alienação de CEPACs¹³ determina, ao nosso sentir, a destinação dos recursos *excedentes* à área da OUC segundo as diretrizes e princípios do Estatuto da Cidade, razão pela qual defendemos a sua *vinculação* a investimentos de infraestrutura urbana no município.

De nossa perspectiva, exigir-se que os recursos *excedentes* sejam aplicados *apenas* na região da OUC – que, na hipótese, estaria com os recursos *necessários* à plena implementação do plano de investimentos devidamente assegurados – desvirtuaria a finalidade urbanística do instituto, que, no limite, deve ater-se às diretrizes do Estatuto da Cidade, em especial, ao direito a cidades sustentáveis; à justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; e à necessidade de atendimento

ao interesse social, nos empreendimentos e nas atividades relacionadas ao processo de urbanização; e com o princípio fundamental do direito à vida.

De outra parte, consignamos que não nos parece que a aplicação de recursos *excedentes* de OUC superavitária em outras finalidades se caracterizaria como dano ao investidor/adquirente de CEPACs, uma vez que:

1. os recursos necessários à execução do programa de investimentos permaneceriam vinculados à OUC;
2. remanesce a característica do CEPAC como valor mobiliário passível de ser transacionado no mercado secundário; e,
3. é mantido o direito do adquirente de vincular o CEPAC a imóvel localizado na área da OUC.

Além disso, cabe trazer a lume precedente ocorrido no município de São Paulo, quando, por meio do Parecer nº150/14, a Procuradoria Geral do Município (PGM) autorizou a utilização de recursos em outras áreas da cidade, quando referentes a compensações ambientais.

Outro viés relevante para o presente estudo diz respeito à natureza dos recursos oriundos dos CEPACs. Classificados como “outras despesas de capital”, devem ser utilizados com despesas da mesma natureza, o que vai ao encontro do nosso entendimento, no sentido de que os recursos *excedentes* – e apenas estes – a despeito de poderem ser utilizados fora da área das OUCs, continuam tendo a sua utilização vinculada ao incremento da infraestrutura urbana do município.

6 Considerações finais

O presente estudo, deflagrado por ocasião das discussões do Grupo Especial de Acompanhamento das Medidas de Combate e de Enfrentamento à Covid-19, formado no âmbito do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TMCSF), propiciou o conhecimento de hipótese, ao que parece, não vislumbrada

pelo legislador, quando da disciplina do instrumento das OUCs, qual seja, a possibilidade de existência de *recursos excedentes* àqueles necessários a compensação da flexibilização das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, para o perímetro da OUC, prevista no Plano de Investimentos.

Tal situação nos levou a uma ponderação do instituto em face dos objetivos e diretrizes da política urbana definidos pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade, de forma que não nos parece que a utilização dos *recursos excedentes* no perímetro da OUC atenda ao princípio da função social das cidades.

Desta forma, a partir de uma interpretação

teleológica e sistemática das normas de direito urbanístico, defendemos a utilização destes recursos excedentes na infraestrutura urbana do município, vale dizer, fora do perímetro da OUC.

Defendemos, por fim, que a utilização destes recursos seja realizada em consonância com a Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, que apresenta um plano de ação para a erradicar as desigualdades sociais no âmbito global, com especial ênfase para a ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis¹⁴ – Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Referências

BRASIL. **Lei nº 10.257/01 de 10 de julho 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11.7.2001 e retificado em 17.7.2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 30 out. 2020.

LEVIN, Alexandre. **Operação urbana consorciada: concertação público-privada para a justa distribuição dos benefícios decorrentes da atividade urbanística**. 2011-2014. Tese (Doutorado em Direito do Estado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2014.

SÃO PAULO (SP). **Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, São Paulo, SP, 1.8.2014. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/plano_diretor/index.php?p=201105. Acesso em: 30 out. 2020.

TESOURO NACIONAL. **MCASP** – Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público. Brasília: Secretaria do Tesouro Transparente, 8ª edição, 2018.

Notas

1 O presente artigo reflete, única e exclusivamente, o entendimento pessoal dos autores sobre a matéria.

2 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 ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

3 O Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo permite que os CEPACs sejam utilizados também para a modificação de uso do solo, nos termos da lei específica que instituir OUC – cf. art. 143 c/c art. 139 do PDE.

4 Essa vinculação é reforçada pelas sanções previstas para a destinação diversa desses recursos, equiparando-se a ato de

improbidade administrativa, nos seguintes termos do Estatuto da Cidade:

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando: (...)

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei (grifamos);

5 Art. 2º Constituem valores mobiliários, sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, emitidos por Municípios, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, na forma autorizada pelo art. 34 da Lei nº 10.257, de 10 de janeiro de 2001, quando ofertados publicamente.

6 Art. 11. O Prospecto deve apresentar, pelo menos:

II – a descrição detalhada das intervenções previstas no âmbito da OPERAÇÃO, bem como os seus respectivos prazos de execução e custos estimados, observado o disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 14;

III – prazo previsto para execução da OPERAÇÃO;

IV – a quantidade total de CEPAC que poderão ser emitidos na OPERAÇÃO; (...)

7 Art. 11. O Prospecto deve apresentar, pelo menos:

II – a descrição detalhada das intervenções previstas no âmbito da OPERAÇÃO, bem como os seus respectivos prazos de execução e custos estimados, observado o disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 14;

III – prazo previsto para execução da OPERAÇÃO;

IV – a quantidade total de CEPAC que poderão ser emitidos na OPERAÇÃO; (...)

8 Referida Instrução também dispõe acerca das infrações e penalidades relacionadas à utilização de CEPACs objeto de distribuição pública, nos seguintes termos: Art. 19. Considera-se infração grave, para efeitos do §3º do art. 11 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, sem prejuízo da multa de que trata o §1º do mesmo artigo e do disposto na Instrução da CVM relativa aos registros de distribuição pública.

I – a afirmação inverídica acerca da destinação dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC, bem como qualquer tipo de omissão no exercício da fiscalização e acompanhamento da intervenção por parte da instituição contratada pelo Município, na forma do artigo 11 desta Instrução;

II – o descumprimento das disposições contidas nos artigos 7º, incisos II e III, 9º e 18;

9 OUC Faria Lima.

10 A rigor, parece que, no país, somente a OUC-FL apresenta recursos classificáveis como excedentes em relação àqueles necessários à plena implementação do programa de investimentos – o qual ainda não foi totalmente implementado.

11 Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

12 No estudo que serviu de base para este artigo, em que analisamos situação concreta, consideramos também possível, em razão da excepcionalidade do contexto de combate à pandemia do *coronavírus*, a destinação dos recursos *excedentes* a finalidades não urbanísticas, condicionando-se que, por ser medida excepcional, seria indispensável a apresentação de sólida justificativa e a demonstração de dificuldades reais do gestor (cf. arts. 20 e 22, “caput”, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB).

13 Trata-se de “outras receitas de capital”, cf. MCASP (8ª. Ed.), item 2.9.9.8.01.1.0.

14 Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.