



**BNZ**

BRAGA NASCIMENTO  
e ZILIO ADVOGADOS

**Bases jurídicas sobre PPP, CEPAC e Financiamentos de  
Infraestrutura de Mobilidade**

Maria Michielin e Marcelo Magnani

## PARCERIA PÚBLICO PRIVADA - PPP

- Gap de infraestrutura econômica e social no Brasil. E a infraestrutura existente é limitada e mal conservada
- Política urbana
- Município com Autonomia para implementar parcerias
- PPP - assunto muito amplo - ganha mais relevância a cada dia
- PPP - uma alternativa capaz de viabilizar investimentos privados na melhora dos serviços públicos, bem como de tornar nossas cidades mais sustentáveis

## Diferenciação entre Privatização – Concessão - PPP

A **privatização** ocorre quando o poder público vende um ativo público, um equipamento ou uma empresa estatal, para a iniciativa privada. Geralmente, as privatizações ocorrem por meio de leilões públicos, como foi feito pelo governo federal no setor de telecomunicações na década de 1990.

Quando o poder público concede um serviço público à iniciativa privada por tempo determinado, temos a **concessão**. Nesses casos, o setor privado assume um serviço, como é o caso da manutenção das rodovias, com um plano de investimentos definido e obtém retorno através da cobrança de tarifas dos usuários, como pedágios, ou explorando outros serviços, como publicidade e entretenimento.

Já a **PPP** é um contrato de prestação de obras e ou de serviços firmados pelo poder público com uma empresa privada no valor superior a BRL 20 milhões e com duração mínima de 5 anos e prazo máximo de 35 anos. Enquanto na concessão o retorno é obtido através das tarifas cobradas dos usuários dos serviços concedidos, na PPP o agente privado é remunerado exclusivamente pelo governo ou em uma combinação de tarifas cobradas dos usuários dos serviços com subsídio público.

- ❑ O modelo das PPPs já é empregado com sucesso em muitos países, seguindo as diferentes legislações
- ❑ Segundo dados da “Radar PPP”, existem atualmente centenas de projetos de PPPs mapeados no Brasil
- ❑ As PPPs são importantes meios de viabilizar infraestruturas urbanas, inclusive de mobilidade



## Modelagem da PPP

- ✓ Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica Financeira e Legal
- ✓ PMI - procedimento de manifestação de interesse - para os casos em que iniciativa é do Poder Público
- ✓ MIP - manifestação de interesse da iniciativa privada - para os casos em que a iniciativa é do setor privado
- ✓ Análise dos Estudos pelo Município e Órgãos de Controle
- ✓ Audiência Pública
- ✓ Edital de Concorrência
- ✓ Leilão
- ✓ Assinatura do contrato com a SPE – Sociedade de Propósito Específico

## Financiabilidade

1. Recursos orçamentários
2. Recursos reembolsáveis (empréstimos e financiamentos)
3. Cepac - Certificado de Potencial Adicional de Construção
4. Receitas não operacionais (accessórias)

## CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção)

CEPAC é um importante **mecanismo legal disponível para os municípios obterem recursos para viabilização de seus projetos de infraestruturas urbanas**, voltadas par as áreas de mobilidade, cultura, serviços públicos, entre outros. CEPAC podem ser definidos como forma de securitização do direito de construir.

Conforme determinado pela Constituição Federal (artigos 182 e 183), na execução da política urbana será aplicado o previsto na Lei Federal 10257/2001 (Estatuto da Cidade).

O Estatuto da Cidade estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dispõe sobre a possibilidade de lei municipal específica delimitar uma área para aplicação de Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

## CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção)

A lei municipal específica que aprovar a OUC poderá prever a emissão de quantidade determinada de CEPACs, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria OUC.

Os CEPAC serão utilizados para o pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo do município, observado o limite fixado pela referida lei que aprovar a OUC.

**Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal deverão ser aplicados exclusivamente na própria OUC.**

A legislação municipal que aprovar a OUC estabelecerá o Plano de Operação Urbana Consorciada.

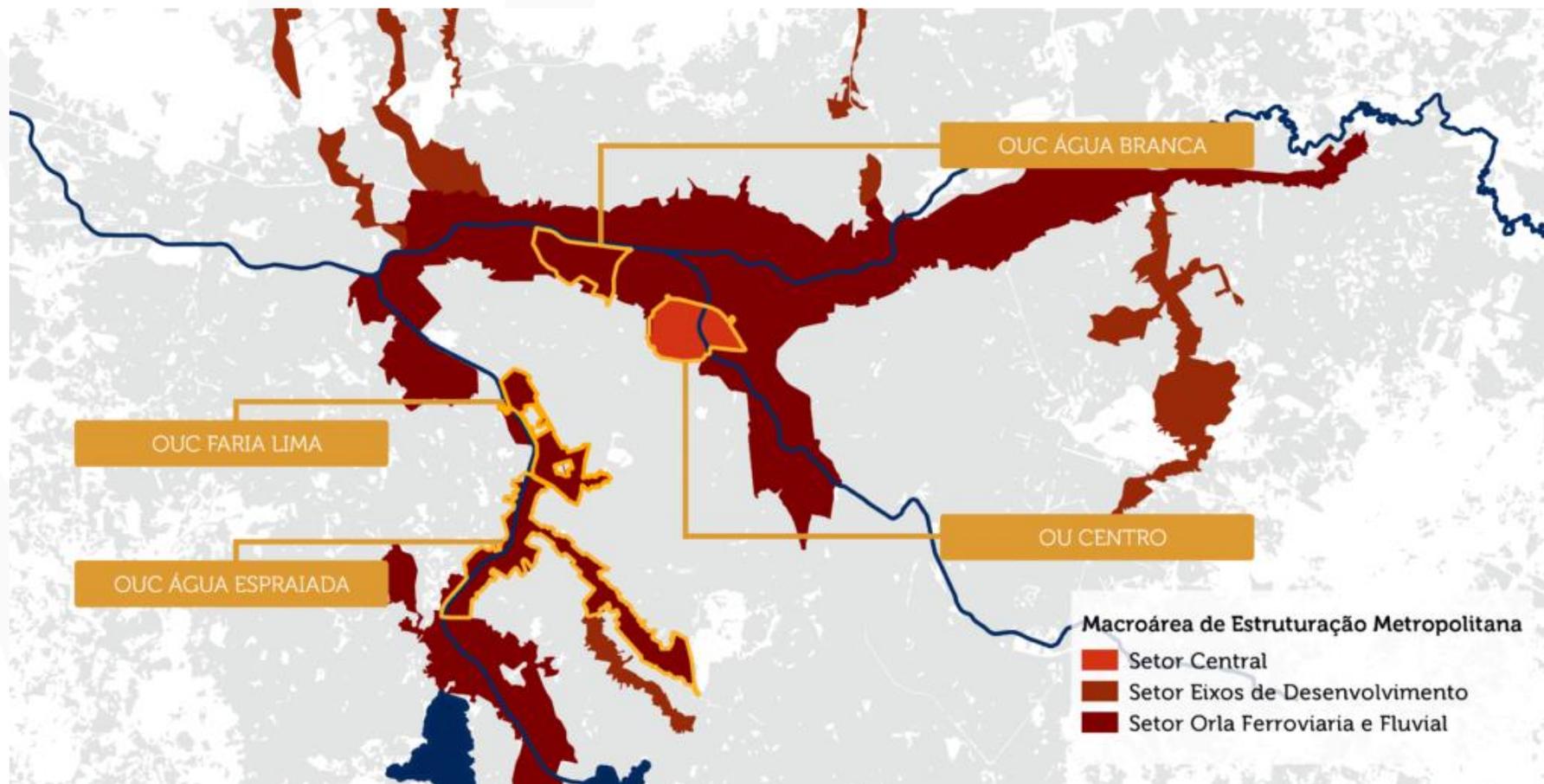
## Plano de Operação Consorciada

### Requisitos mínimos:

- (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) contrapartidas (exigida dos proprietários, usuários e investidores privados)
- (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.

**INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003**  
**(Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.)**

## Operações Urbanas em São Paulo



# Obrigado!

Maria Michielin  
Sócia – Infraestrutura

[maria.Michielin@bnz.com.br](mailto:maria.Michielin@bnz.com.br)

+ 55 11 99941-2453

Marcelo Magnani  
Sócio – Meio Ambiente

[marcelo.magnani@bnz.com.br](mailto:marcelo.magnani@bnz.com.br)

+55 11 99991-5420



BRAGA NASCIMENTO  
e ZILIO ADVOGADOS

Rua Estados Unidos, 1125  
Jardim América - CEP: 01427-001  
São Paulo - SP - Brasil  
Tel (+ 55 11) 3086- 3900

[www.bnz.com.br](http://www.bnz.com.br)