

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS**

**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E  
TECNOLÓGICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO**

**PAULA ABRANCHES LOPES DE ANGELI**

**AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS  
COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO  
URBANO – ESTUDO DE CASO DA CIDADE DE  
SÃO PAULO-SP**

**CAMPINAS  
2011**

**PAULA ABRANCHES LOPES DE ANGELI**

**AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS  
COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO  
URBANO – ESTUDO DE CASO DA CIDADE DE  
SÃO PAULO-SP**

Dissertação apresentada como exigência para obtenção do Título de Mestre em Urbanismo ao Programa de Pós-graduação em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

Orientador: Prof. Dr. Denio Munia Benfatti.

**PUC – CAMPINAS  
2011**

Ficha Catalográfica  
Elaborada pelo Sistema de Bibliotecas e  
Informação - SBI - PUC-Campinas

t711.4  
A582o

Angeli, Paula Abranches Lopes de.

As operações urbanas consorciadas como instrumento de planejamento urbano: estudo de caso da cidade de São Paulo-SP / Paula Abranches Lopes de Angeli. – Campinas, PUC-Campinas, 2011. 104p.

Orientador: Denio Munia Benfatti.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pós-Graduação em Urbanismo.

Inclui anexos e bibliografias.

1. Planejamento urbano. 2. Renovação urbana. 3. Política urbana. 4. Cidades e vilas. I. Benfatti, Denio Munia. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

22. ed. CDD – t711.4

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E TECNOLÓGICAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO**

**BANCA EXAMINADORA**

Presidente e Orientador Prof. Dr. Denio Munia Benfatti \_\_\_\_\_

1º Examinador Prof. Dr. Wilson Ribeiro dos Santos Júnior \_\_\_\_\_

2º Examinador Dr<sup>a</sup>. Ana Maria Reis de Góes Monteiro \_\_\_\_\_

Campinas, SP, 15 de fevereiro de 2011.

## **AGRADECIMENTOS**

Este trabalho simplesmente não seria possível sem o apoio de algumas pessoas, as quais agradeço agora:

À minha família: minha mãe Maria Rita, meu pai Julio e minha irmã Camila;

Aos meus amigos: Juliana Fachini, Thiago Oliveira de Freitas, Carina Meneghelli Camargo, Elionete de Castro Garzoni e Roberta Maria Pastore;

Em especial ao Fabio Renato Zocal Mazza, pelo apoio no final, mas quando era mais necessário;

A todos os colegas da Prefeitura Municipal de Campinas;

Aos colegas de classe do mestrado e aos funcionários da pós-graduação da PUC-Campinas;

Ao meu orientador Denio, pela compreensão e paciência;

A todos os outros professores da PUC-Campinas que também influenciaram no trabalho direta ou indiretamente.

*A finalidade do urbanismo, é esse pretensioso objetivo de tomar o espaço urbano como um todo e organizá-lo; separar as suas diferentes funções, hierarquizá-las, correlacioná-las, localizá-las funcionalmente uma em relação às outras, dimensionar-lhes os órgãos específicos de tal maneira que o todo funcione como um organismo em benefício da parte viva e mais importante desse organismo que é o homem: o cidadão.*

Antônio Bezerra Baltar (1957)

## RESUMO

ANGELI, Paula Abranches Lopes de. As Operações Urbanas Consorciadas como Instrumento de Planejamento Urbano – Estudo de caso da cidade de São Paulo-SP. 2011. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e Tecnológicas, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Campinas, 2011.

O presente estudo teve como objetivo analisar as Operações Urbanas Consorciadas como instrumento de planejamento urbano. As operações urbanas foram regulamentadas pelo Estatuto da Cidade em 2001 e têm como objetivo requalificar determinadas áreas da cidade, que exijam intervenção estrutural. Para tanto, foram pesquisadas as quatro Operações Urbanas em vigor atualmente no Município de São Paulo, quais sejam: Operação Urbana Água Branca, Operação Urbana Centro, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Foram pesquisadas também as experiências realizadas em Paris/França; Baltimore/Estados Unidos da América; Londres/Inglaterra; e Barcelona/Espanha. Durante a análise buscou-se inseri-las no contexto histórico, considerando os fatores que levaram à utilização do instrumento tanto no Brasil como nos outros países escolhidos na pesquisa. Foi registrado o início de cada uma das operações urbanas citadas, seus objetivos e obras já realizadas, para posteriormente realizar uma avaliação mais aprofundada da Operação Urbana Água Branca, separadamente, no que diz respeito aos impactos gerados, tanto positivos quanto negativos, e enquanto instrumento urbano municipal.

**Termos de indexação:** Operações Urbanas, Estatuto da Cidade, Requalificação Urbana, Instrumento de planejamento urbano.

# ABSTRACT

ANGELI, Paula Abranches Lopes de. The Consortial Urban Operations as an instrument of urban planning – Case Study of São Paulo-SP. 2011. Dissertation (Master in Urban Planning) – Catholic University of Campinas. Center of Exact Sciences, Environmental and Technology Program, Graduate Program in Urban Design, Campinas, 2011.

*This work had the objective of analyzing the Consortial Urban Operations as an instrument of urban planning. The urban operations were regulated by the City Statute in 2001 and intend to requalify certain city areas which require structural intervention. In order to achieve this objective, four Urban Operations currently existing at São Paulo city were studied: Água Branca Urban Operation, Centro Urban Operation, Água Espraiada Consortial Urban Operation and Faria Lima Consortial Urban Operation. In addition, other experiences implemented in Paris/France; Baltimore/United States of America; London/England; and Barcelone/Spain were also studied. During this analysis, the historical context was taken into account, considering the reasons that led to the use of this instrument in Brazil as well as in the other countries chosen for this research. The beginning of each one of the Urban Operations mentioned were registered, as well as their objectives and construction already implemented; after that, the Água Branca Urban Operation was evaluated separately in more detail, regarding the impacts generated, both positives and negatives, and also as a municipal urban instrument.*

**Indexing terms:** *Urban Operations, City Statute, Urban Requalification, urban planning instrument*

# SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
1.1 Objetivos .....	15
1.1.1 Objetivo geral .....	15
1.1.2 Objetivos específicos .....	15
1.2 Metodologia .....	16
1.3 Fontes primárias e secundárias .....	16
<b>2 O CONCEITO DO INSTRUMENTO E SUA APLICAÇÃO EM ÂMBITO INTERNACIONAL .....</b>	<b>17</b>
2.1 O planejamento na cidade contemporânea .....	17
2.2 As experiências internacionais .....	20
2.2.1 Paris .....	20
2.2.2 Baltimore .....	25
2.2.3 Londres .....	29
2.2.4 Barcelona .....	33
2.2.5 Considerações quanto às experiências internacionais apresentadas.....	36
2.3 Discussão Bibliográfica .....	37
<b>3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS DE SÃO PAULO-SP .....</b>	<b>40</b>
3.1 Introdução às Operações Urbanas de São Paulo-SP .....	40
3.1.1 Operação Urbana Faria Lima .....	50
3.1.2 Operação Urbana Água Branca .....	55
3.1.3 Operação Urbana Centro .....	60
3.1.4 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada .....	71
<b>4 A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA .....</b>	<b>76</b>
4.1 Da escolha da Operação Urbana Água Branca .....	76
4.2 Dos objetivos da operação urbana .....	77
4.3 Das transformações urbanísticas (impactos físicos e sócio- econômicos) .....	79
4.4 Considerações .....	86

<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>89</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>98</b>
ANEXO I – OUC Faria Lima .....	99
ANEXO II – OUC Água Branca .....	101
ANEXO III – OUC Centro .....	103
ANEXO IV – OUC Água Espraiada .....	104

## **APRESENTAÇÃO**

Considerando as importantes inovações no modo de pensar as cidades, desde as últimas décadas os estudiosos do planejamento urbano vêm propondo novas formas de intervenção e controle das mesmas, a partir dos denominados instrumentos urbanísticos, que visam, acima de tudo, servir como ferramentas a fim de alcançar as melhorias desejadas para as cidades.

O tema central da presente pesquisa é o instrumento de planejamento urbano, denominado Operação Urbana. A pesquisa buscou apresentar o conceito de operações urbanas, a forma como elas iniciaram no Brasil, e em outros países, e de que maneira as propostas para as áreas objeto de operações estão sendo desenvolvidas. Alguns fatores foram observados para avaliar a operacionalização do instrumento, tais como: a relação entre o texto da lei e o que está sendo implementado; a relevância das transformações propostas, e as obras já realizadas; tentando chegar a conclusões acerca das críticas recorrentes às operações e, por fim uma avaliação quanto a fatores que possam garantir ou não a sustentabilidade de uma operação urbana.

Para tanto, a dissertação estrutura-se em quatro capítulos, sendo o primeiro deles uma Introdução ao projeto de pesquisa, onde são apresentados os objetivos, a justificativa e a metodologia utilizada para desenvolvê-la.

No segundo capítulo é abordado o surgimento do conceito de operações urbanas, apresentando as transformações da metrópole moderna em metrópole contemporânea, que culminaram na alteração da forma de planejamento urbano atual e o início da aplicação de planos parciais internacionalmente. A proposta das operações urbanas brasileiras inspirou-se em experiências internacionais de requalificação de áreas, devido ao aparente sucesso das intervenções realizadas no exterior, com destaque para a atração de investimentos. Tais experiências são apresentadas neste segundo capítulo, buscando uma comparação entre as transformações realizadas nas cidades de Paris, Baltimore, Londres e Barcelona, e a forma com que tais modelos influenciaram a experiência brasileira.

O terceiro capítulo apresenta as operações urbanas existentes no município de São Paulo/SP propriamente ditas, demonstrando sua localização, características, cronologia de implantação, objetivos e obras já realizadas.

O quarto e último capítulo consiste em um aprofundamento na Operação Urbana Água Branca, a fim de obter um panorama mais específico desta intervenção urbanística e suas consequências para a cidade e, para finalizar, são apresentadas as considerações decorrentes das discussões bibliográficas e do levantamento de campo.

## 1 INTRODUÇÃO

As Operações Urbanas (OU) são um instrumento de planejamento urbano, regulamentado, no Brasil, pelo Estatuto da Cidade<sup>1</sup> desde 2001, mas que vem sendo proposto pela municipalidade de São Paulo/SP desde a década de 1980.

As OUs unem os poderes público e privado a fim de revitalizar uma área previamente definida da cidade, contando com o investimento da iniciativa privada que, em troca da adesão às mesmas, recebem permissão de construir área adicional à definida pela legislação vigente, na forma de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Apesar de já contempladas desde 1985 pelo Plano Diretor de São Paulo, o modelo de OUs não surge no Brasil, já que o país adota os modelos de experiências internacionais, adaptando-as às necessidades locais.

Somente a partir da década de 1990 foram elaboradas as primeiras OUs brasileiras em forma de lei, sendo que três Operações Urbanas foram promulgadas de 1990 a 2001, e mais duas após a vigência do Estatuto da Cidade (2001), já denominadas Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

Atualmente estão em vigor em São Paulo, quatro operações urbanas, a saber: Operação Urbana Centro, Operação Urbana Água Branca, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Tomando a definição pelo Estatuto da Cidade temos que:

§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 valorização ambiental. (Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10/07/2001)

As consorciadas se diferenciam das operações urbanas por serem posteriores à regulamentação pela legislação nacional (Estatuto da Cidade), que estabelece normativas a implementação do instrumento, sem as quais uma operação urbana pode ser considerada inconstitucional.

---

1 O termo Estatuto da Cidade refere-se à Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001, a qual regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes gerais da política urbana. Os referidos artigos compõem, na estrutura da Constituição Federal, o Capítulo II – Da Política Urbana.

[...] transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. As três finalidades devem ser atingidas com a operação urbana. A ausência de um destes elementos na lei municipal acarreta a sua inconstitucionalidade, como, por exemplo, não haver a previsão de medidas sobre melhorias sociais para os moradores da área urbana objeto da intervenção. (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 128).

O Estatuto da Cidade regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e em seu artigo 33, dispõe sobre o que deverá conter na lei específica para aprovação de cada O.U.C., a saber:

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 e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

As operações são atreladas ao Plano Diretor, o qual estabelece quais áreas da cidade são indicadas à implementação do instrumento. Dessa forma, temos a municipalidade como o órgão responsável por coordenar as eventuais operações urbanas de uma cidade, como descrito abaixo:

A competência para a execução de operações urbanas é municipal em razão de ser o ente federativo responsável pela promoção da política urbana. A possibilidade de intervenções urbanas de grande impacto nas cidades somente pode ser autorizada por lei municipal, que deve ser instituída em consonância com a política urbana definidas as normas do Plano Diretor municipal. (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 128).

No caso de São Paulo, a coordenação das operações cabe à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que foi criada em 1971 com o objetivo de planejar e intervir no espaço urbano. Recentemente, a EMURB sofreu uma cisão, da qual surgiram as empresas São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo) e São Paulo Obras (SP Obras), conforme Lei nº 15.056/09, regulamentada através do Decreto nº 51.415/10. Foi estabelecido que a São Paulo Obras fica vinculada à Secretaria

Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) e a SP Urbanismo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

Cada operação também conta com um organismo de gestão externo ao órgão municipal. No caso das OUCs Faria Lima e Água Espreiada, há um Grupo de Gestão formado por representantes de órgãos municipais e da sociedade civil; no caso da OU Água Branca existe um Grupo Intersecretarial e um Conselho, com representantes das secretarias municipais; e no caso da OU Centro há uma Comissão Executiva formada por representantes de órgãos municipais e da sociedade civil.

Quanto à localização das operações, vê-se que das operações urbanas vigentes, todas estão localizadas no Centro expandido de São Paulo, delimitado pelas seguintes vias: marginais Tietê e Pinheiros, as avenidas dos Bandeirantes, Presidente Tancredo Neves, Luís Inácio de Anhaia Melo e Salim Farah Maluf, conforme demonstrado na Figura 1.



**Figura 1.** Localização das Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas vigentes, no município de São Paulo

**Fonte:** disponível em: [http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/mapa\\_centro\\_expandido.pdf](http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/mapa_centro_expandido.pdf)

**LEGENDA**

<b>A</b>	Operação Urbana Água Branca	<b>C</b>	Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>B</b>	Operação Urbana Centro	<b>D</b>	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Em seguida o trabalho irá apresentar e discutir este instrumento urbanístico demonstrando o surgimento do conceito, as experiências de âmbito internacional e as maneiras como ele surgiu e vem sendo implementado em São Paulo, em cada caso das operações urbanas vigentes.

**1.1 Objetivos****1.1.1 Objetivo Geral**

O objetivo geral da pesquisa foi o de analisar as Operações Urbanas vigentes atualmente na cidade de São Paulo-SP, como instrumento de planejamento urbano de forma a observar seu desenvolvimento em relação aos objetivos propostos pela legislação de cada uma delas, comparado aos impactos urbanísticos e sócio-econômicos gerados tanto positivos quanto negativos, resgatando o contexto de sua aplicação, a fim de obter o panorama geral deste instrumento.

**1.1.2 Objetivos Específicos**

- Avaliar as Operações Urbanas como instrumento de planejamento urbano, e inserí-las no contexto histórico;
- Investigar de que forma são definidas as áreas de abrangências das O.U.C.;
- Avaliar os impactos físicos e sócio-econômicos causados por estas O.U.C. (aos moradores, à vizinhança, etc.);
- Considerar sobre os requisitos necessários à aplicação desse instrumento;
- Refletir sobre os benefícios e os malefícios causados pelas O.U.C.; e
- Disponibilizar o conteúdo desta pesquisa às prefeituras municipais de regiões metropolitanas.

## **1.2 Metodologia**

Para o desenvolvimento da dissertação foi efetuado um levantamento bibliográfico que subsidiou a pesquisa utilizando os materiais já elaborados, como livros e artigos científicos e documentais, buscando compor a discussão teórica sobre o tema, coletando contribuições de autores relevantes; foram obtidas informações nos levantamentos de campo (visitas, levantamento fotográfico) que ocorreram em outubro de 2009 e dezembro de 2010, e foram essenciais para o bom entendimento dos locais; também foram realizadas duas entrevistas com profissionais da área de planejamento urbano: com a Arquiteta Marilena Fajersztajn da EMURB, e com o Prof. Dr. Pedro Manuel Rivaben de Sales, os quais contribuíram com informações essenciais ao trabalho; a análise das experiências internacionais também foi essencial para conceituar, contextualizar e entender a aplicação do instrumento no âmbito internacional, e os fatores que levaram ao surgimento das operações urbanas brasileiras tendo estas experiências como modelo; e o levantamento e o estudo da legislação pertinente ao assunto, que ajudou na obtenção de indicadores para analisar o desenvolvimento de cada operação urbana, de acordo com o que pressupõe a lei.

## **1.3 Fontes Primárias e Secundárias**

As fontes primárias utilizadas são a base da metodologia apresentada e foram elas: as visitas a campo, o levantamento fotográfico, as notícias a respeito do tema e as entrevistas efetuadas com profissionais de planejamento urbano. As fontes secundárias são dissertações, teses e artigos que encontram-se referenciadas ao final do trabalho.

## **2. O CONCEITO DO INSTRUMENTO E SUA APLICAÇÃO EM ÂMBITO INTERNACIONAL**

Este capítulo trata do processo que está transformando o planejamento urbano, culminando no desenvolvimento de planos urbanos parciais. Em seguida, mostra os exemplos internacionais das quatro cidades escolhidas para análise. Estas colocaram em prática projetos em áreas previamente definidas e que necessitavam de intervenção estrutural, utilizando-se de parcerias público-privadas com a finalidade de requalificá-las. Posteriormente, há uma discussão bibliográfica sobre essa nova forma de planejamento urbano e o instrumento das operações urbanas.

### **2.1 O planejamento na cidade contemporânea**

A definição utilizada neste capítulo de cidade moderna e cidade contemporânea é a utilizada por Bernardo Secchi, o qual considerou como cidade moderna aquela existente desde o Renascimento até o início de século vinte, e para cidade contemporânea o período após a 2ª Guerra Mundial até o presente momento.

Na transição de cidade moderna para cidade contemporânea a produção do espaço urbano foi se alterando, quando a organização urbana da cidade contemporânea não corresponde aos conceitos utilizados para identificá-la até os anos 80, pois não há a homogeneidade de características como na cidade moderna.

Para Secchi (2006), a cidade contemporânea é “lugar de contínua e tendencial destruição de valores posicionais, de progressiva uniformização e democratização do espaço urbano [...]”; onde novas formas de ocupação do solo vão surgindo, sem a “coerência” que existia na cidade moderna. O Centro, apesar de ainda ser importante, já não é mais o local da moradia dos mais ricos, e o comércio desta região tornou-se mais popular; ao passo que na periferia surgem cada vez mais condomínios de classe alta, principalmente onde há proximidade com rodovias, as quais facilitam o deslocamento por meio do automóvel particular.

Devido a esta diferença de características, no início da década de 1980, ocorre uma crise do urbanismo moderno, que irá culminar em duas vertentes diferenciadas: “os que defendiam a vigência do plano”, ou seja, os planos gerais de planejamento urbano que englobam todo o município; e “os que propunham intervir na cidade desde o projeto arquitetônico de escala urbana”. (VAZQUEZ, 2004, p. 18).

De acordo com Secchi (apud VAZQUEZ, 2004, p. 18) deveríamos “adaptar a figura do plano geral às circunstâncias socioeconômicas contemporâneas”, como no título de seu artigo escrito em 1984, na revista Casabella “As condições mudaram”. Tais condições seriam: “o fim do crescimento urbano, diminuição da população, desmantelamento industrial, terceirização”, atentando ao fato de que o autor se referia às cidades européias.

Dessa forma, Secchi propunha “a reutilização da cidade existente”, e passa a conceituar o planejamento por partes, ou seja, projetos que selecionam determinados perímetros da cidade, englobando áreas com características semelhantes, a fim de definir propostas de acordo com que cada região necessita dadas as diferenças que existem em cada local da metrópole contemporânea, **requalificando** estas áreas. Esse procedimento caminha em sentido contrário aos projetos da metrópole moderna, que eram quase sempre de **renovação** urbana, com propostas de substituição do velho pelo novo.

A execução do Plano Diretor de Bolonha, em 1970, foi referência de uma nova proposta arquitetônica chamada Contextualismo, que visava à valorização do tecido histórico, a reconquista social da cidade e a reabilitação do centro histórico, por meio da reconversão dos edifícios antigos e da manutenção dos antigos moradores (COMPANS, 2004).

O plano de Bolonha se tornou referência de plano de requalificação urbana no planejamento, posto que se diferenciava do que vinha sendo proposto pelos projetos de renovação urbana, pois tinha como um dos objetivos principais a recuperação de residências sociais para as classes populares que tradicionalmente ocuparam e garantiam a vitalidade do centro histórico. O objetivo era recuperar o centro histórico originário da cidade, tal qual antes da “contaminação” pelas intervenções contemporâneas, o que supunha a demolição de edificações que comprometiam a suposta unidade morfológica. (COMPANS, 2004; VASQUÉZ, 2004).

Nesta mesma época, nos Estados Unidos, durante o governo Gerard Ford, decretou-se o fim dos programas de renovação urbana, criando uma política de indução dos governos locais a buscarem o financiamento privado como única alternativa para o desenvolvimento urbano.

Para atrair investidores os governos locais estadunidense ampliaram os incentivos fiscais ao setor imobiliário, ofereceram contrapartidas em terrenos, infra-estruturas e regras mais flexíveis para viabilizar empreendimentos, e se lançaram na formação de parcerias com empresas privadas, através das empresas de desenvolvimento (COMPANS, 2004, p. 31).

Segundo Peter Hall (1988, p. 407), nos anos 80 começou a ocorrer uma mudança no planejamento urbano, quando o Estado, que até então tinha o papel regulamentador e controlava o crescimento urbano com a “utilização de planos e regulamentos para guiar o uso do solo”, passou a encorajá-lo; e o planejador começou a assemelhar-se com seu “tradicional adversário, o empreendedor”. Assim, segundo Hall, surgia o sistema de parcerias, cuja a origem está nos Estados Unidos, “onde o planejamento regulamentador nunca fora realmente forte e o hábito do desenvolvimento, a tradição da livre iniciativa sempre haviam predominado”.

Maleronka (2010) concorda que a forma de planejar as cidades mudou, resultando em projetos setorizados, ou seja, operações urbanas, as quais ocorrem na forma de parcerias público-privadas:

Nas últimas décadas, a forma de atuação do Poder Público sobre o espaço urbano mudou, assumindo um enfoque mais mercadológico e setorizado, em contraposição ao planejamento tradicional, com foco na ordenação da totalidade do espaço urbano. Seguindo mudanças estruturais na forma de atuação e organização do Estado, essa postura está presente em vários projetos importantes realizados ao redor do mundo. Os grandes projetos ou operações urbanas, como objetos de parcerias público-privadas, têm sido incorporados à estratégia de gestão das aglomerações urbanas e, possivelmente, conformarão o panorama urbano num futuro próximo (MALERONKA, 2010, p. 47).

Portanto, a escala torna-se local e o papel das cidades começa a aumentar dada a visibilidade gerada por estes projetos de requalificação de áreas, que acabam atraindo investidores e, dessa forma, para alavancar projetos e obras

necessárias em algumas áreas, as administrações públicas utilizam-se das parcerias com os investidores privados.

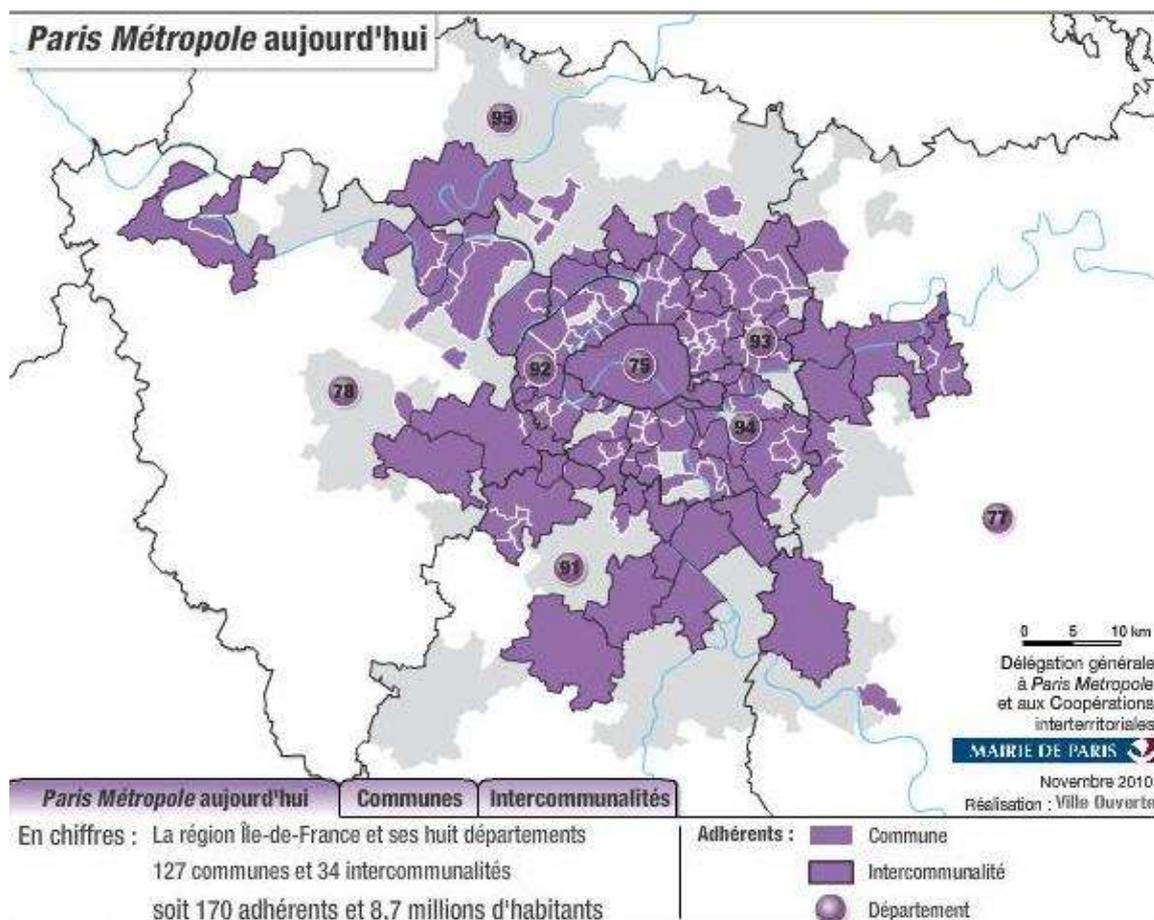
Alguns planos parciais de requalificação urbana tornaram-se referências, e o item 2.2 abordará alguns desses exemplos executados no exterior.

## **2.2 As experiências internacionais de projetos de requalificação urbana através de parcerias público-privadas**

Neste item são apresentadas as experiências internacionais de projetos de requalificação urbana em áreas delimitadas, quais sejam: as ZACs (*Zônes d'Aménagement Concerté*) de Paris/França, o caso das *London Docklands* em Londres/Inglaterra, o plano de Barcelona/Espanha, e os projetos do *Waterfront* de Baltimore/Estados Unidos da América.

### **2.2.1 Paris**

Segundo dados da Prefeitura de Paris, a cidade de Paris possui, somente no arco denominado "Boulevard Periférico" (Figura 3), pouco mais de dois milhões de habitantes (2.125.246) em uma área de quase 100 km<sup>2</sup>, ou seja, uma densidade de mais de 20.000 mil habitantes por Km<sup>2</sup>. Entre 1999 e 2004 o número de parisienses aumentou em 19.000 habitantes, após um longo período sem crescimento. A cidade teve seu maior nível populacional em 1920, quando alcançou 3 milhões de habitantes. O número somente decaía (Prefeitura de Paris). A Figura 2 demonstra a abrangência da região metropolitana, onde o departamento de Paris corresponde ao número 75.



**Figura 2.** Região Metropolitana de Paris  
**Fonte:** www.paris.fr

A experiência francesa dos programas de requalificação urbana são as chamadas ZACs – Zonas de regulamentação concertada – que são áreas onde a administração pública decide intervir para a realização de melhorias. As ZACs estão previstas tanto no código de obras de Paris (1967) como no o Código de Urbanismo (1985).

São diversos os tipo de intervenção realizados através de ZACs, tais como: “projetos renovação ou reabilitação urbana, realização de novos bairros residenciais, implantação de atividades industriais, comerciais, turísticas ou de serviços, ou realização de instalações de equipamentos coletivos públicos ou privados”. (MALERONKA, 2010, p. 58). As ZACs funcionam da seguinte forma:

O Estado adquire as terras em áreas “degradadas” (por direito de preempção ou por simples desapropriação), faz as melhorias de infra-estrutura, e decide o uso para cada lote resultante de sua intervenção, realizando inclusive o projeto arquitetônico do edifício a ser construído no local, em alguns casos. Vende as áreas e os projetos destinados a equipamentos públicos aos respectivos

órgãos responsáveis (ministério da educação para as escolas, da saúde para hospitais, setor de parques para praças, etc.), e as áreas destinadas a escritórios e outros estabelecimentos comerciais (também com os projetos prontos) à iniciativa privada. Cobrando desta última a plus-valia produzida pela valorização da intervenção, consegue recursos para amortizar financeiramente a operação como um todo e garantir a oferta de moradias (MARICATO & FERREIRA, 2002, p. 5-6).

As ZACs podem ser propostas pelos governos nacionais, regionais, departamentais ou locais, sendo mais comuns as propostas feitas pela administração local, que deve aprovar quando alguma outra instância pretende propor uma ZAC. (MALERONKA, 2010, p.57).

Verifica-se em Paris um cenário onde a esfera pública funciona como o regulador do projeto urbano, cabendo à iniciativa privada a compra destes projetos já prontos. O recurso, proveniente da venda dos projetos, irá financiar os objetivos propostos pela operação.

Alguns exemplos de empreendimentos realizados através das ZACs são: o parque Citroën, La Villette, Les Halles e Bercy. Porém, dentre as áreas de ZACs mais conhecidas está a chamada Seine-Rive Gauche localizada na margem esquerda do Rio Sena no 13º arrondissement (13º distrito), cuja implementação teve início em 1977, e abrangeu uma área de 130 ha, que era uma antiga área industrial e possuía 26 ha de seu território tomado por linhas férreas (DITTMAR, 2006).





**Figura 4.** Biblioteca Nacional da França

**Fonte:**Disponível em: <[http://www.vivercidades.org.br/publique\\_222/web/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?nfoid=1184&sid=18](http://www.vivercidades.org.br/publique_222/web/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?nfoid=1184&sid=18)>

A Biblioteca Nacional não constava dos primeiros estudos da ZAC. Na verdade, de acordo com Newman e Thornley (1996), esse foi um reforço tardio ao projeto, encampado diretamente pelo governo central. No entanto, o equipamento funcionou como uma espécie de catalisador da operação, que lhe conferiu credibilidade e contribuiu para a atração de novos parceiros. Não por acaso, o primeiro setor a ser concluído foi *Tolbiac Nord*, no entorno próximo à biblioteca. Outros quatro setores estão em fase de implementação e apenas os setores *Auterlitz-Gare*, *Austerlitz-Nord* e *Masséna-Bruneseau* estão ainda em fase de estudos (MALERONKA, 2010, p. 62).

Verifica-se, portanto, que no caso da ZAC *Siene-Rive Gauche*, a Biblioteca Nacional foi a grande âncora para atrair os investidores para a área, quando “a partir da construção da biblioteca nacional, foi possível viabilizar comercialmente as primeiras unidades residenciais e também a extensão da rede de metrô” (MALERONKA, 2010, p. 62).



decréscimo populacional pode ser comprovada a partir do estudo efetuado pelo Departamento de Habitação da Prefeitura de Baltimore que levantou dados referentes às moradias vagas e/ou abandonadas do município no período 1970-2007, os quais podem ser contemplados na Tabela 1.

Número e concentração de casas vazias e abandonadas	
Ano	Número de casas vazias ou abandonadas
1970	6229
1980	6302
1990	6049
1995	9247
2000	12338
2001	13227
2002	13830
2003	15302
2004	15807
2005	16165
2006	16916
2007	16009

**Tabela 1.** Número e concentração de casas vagas e abandonadas

**Fonte:** Adaptado de: <http://www.baltimorecity.gov/>

Ou seja, a perda de empregos no setor industrial da cidade de Baltimore vem ocasionando a diminuição da população e o consequente esvaziamento e abandono das habitações.

Dois importantes fatores que contribuíram para as expressivas perdas de emprego na cidade foram a automação do porto e o uso de contêineres, os quais requerem menos pessoas para a realização do trabalho. Assim, grandes áreas historicamente industriais foram perdendo sua função, e consequentemente foram sendo abandonadas.

Harvey (2004) constata que “as instalações industriais degradadas estragam a paisagem, à espera de reutilização”. Desta forma, pode-se concluir que Harvey (2004) também acredita que seria necessário dar novos usos às áreas que ficaram obsoletas.

No entanto, Harvey (2004, p. 201) critica a forma como os projetos de conversão de áreas são feitos atualmente, onde ao mesmo tempo em que as

áreas reutilizadas proporcionam a “revitalização de bairros”, elas ocasionam um agravamento do “desenvolvimento geográfico desigual”, que serviria para afastar os mais pobres dos mais ricos. O que ocorre é que os investimentos são oferecidos de acordo com os recursos de cada bairro e, portanto, como algumas áreas recebem mais do que outras, a cidade torna-se uma “colcha de retalhos”. Ou seja, existem áreas com abundância de riqueza no meio de “um mar de podridão e decadência”. Realizam-se projetos que derrubam quadras inteiras de habitação de pessoas de baixa renda, esperando que estas migrem para o subúrbio, longe das áreas centrais, as quais receberão outros projetos mais atrativos em seu lugar. (HARVEY, 2004, p. 201).

Harvey (2004) aponta como esses projetos estão mudando as relações urbanas em Baltimore, e cita como exemplo o *Inner Harbor*, que é uma antiga área do porto cuja revitalização teve início com um plano de investimentos para a área central através da parceria entre “uma influente elite de funcionários do governo e líderes empresariais”. A área foi transformada em um atrativo ao consumismo e ao turismo, a partir de serviços considerados “âncoras”, como os teatros de arena em *Harbor Place*, e da mistura com usos institucionais como o aquário – *National Aquarium* – e o *Maryland Science Center*, o qual Harvey entende como um local de aprendizado e vivência “mediante pagamento”. Chega-se a tal ponto, que “o espetáculo urbano construído no entorno do *Inner Harbor* atrai mais visitantes para Baltimore do que a Disneylândia” (HARVEY, 2000, p. 194).

O edifício do *Maryland Science Center*, como observa Harvey, é um exemplo da segregação que ocorre em Baltimore. A parte anterior do edifício está voltada para o porto e é totalmente convidativa ao uso dos frequentadores do *Inner Harbor*; em contrapartida, a parte posterior, que na ocasião de sua inauguração, em 1976, era voltada para um bairro da comunidade afro-americana, parece uma “fortaleza”, e não possuía, no projeto original, nenhum acesso a partir do bairro.

O projeto de revitalização do *Inner Harbor* de Baltimore tornou-se um local de grande atração turística, com diversos usos, como centro comercial, aquário, passeios de barco entre outros, demonstrados nas Figuras 6 e 7.



**Figura 6.** O Harbor Place, *festival mall* do Inner Harbor, Baltimore: duas edificações idênticas com conjuntos de lojas, gastronomia e atrações turísticas, e uma área aberta para eventos entre elas  
**Fonte:** Del Rio, 2007



**Figura 7.** Área revitalizada de Fells Point, Baltimore, mostrando as edificações novas integradas às antigas e o pier público para barcos de passeio e parada do *water-taxi*.  
*Projeto urbano: Vicente del Rio.*  
**Fonte:** Del Rio, 2007

Devido ao aparente sucesso dos projetos executados no *Inner Harbor*, outros foram sendo propostos nos *waterfronts* adjacentes, como o caso do *Waterfront de Fells Point*. Vicente del Rio foi responsável pelo projeto e ele descreve como os projetos de Baltimore foram sendo realizados da seguinte forma:

[...] **um grupo de empresários locais se uniu** para enfrentar a decadência da área central, **contratando um plano diretor ao urbanista David Wallace, eventualmente encampado pela Prefeitura**. O plano recomendava, **numa primeira fase, a renovação de alguns quarteirões da área central de negócios** como gancho para o processo de recuperação de todo o centro. [...] O interior dos quarteirões foram liberados para novas praças ladeadas de lojas e bares, com garagens públicas no sub-solo, e iniciou-se um pioneiro sistema de passarelas para pedestres **interligando os prédios na direção do Inner Harbor, área do porto destacada para a segunda fase de intervenção**. (Del Rio, 2001, *in Vitruvius*) (Grifo nosso)

Portanto, de acordo com Del Rio o projeto iniciou-se na área central de Baltimore, indo em direção ao *Inner Harbor*, que seria a segunda fase de projetos. Concluiu-se então que o plano era mais abrangente do que somente a área portuária.

Implantado a partir de 1973, com a retirada das velhas edificações abandonadas e a renovação do *waterfront* da área central

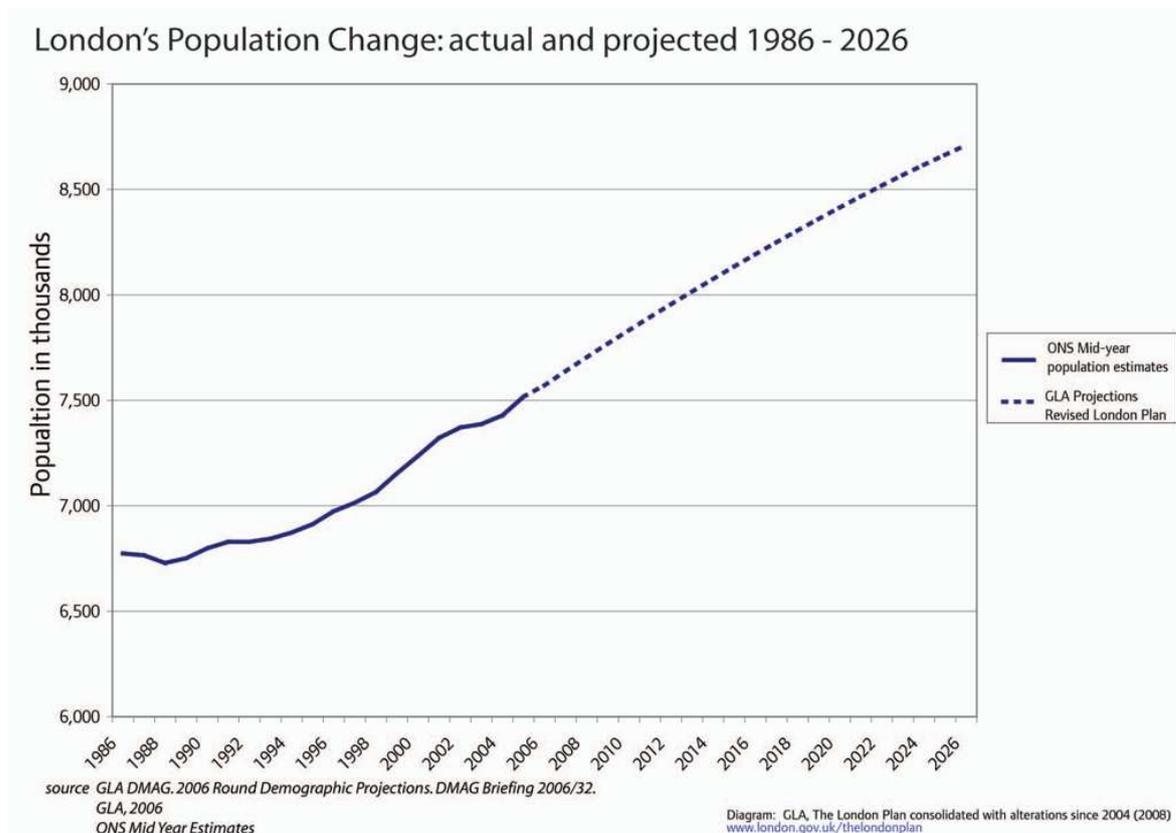
ribeirinha, o *Inner Harbor* tornou-se o principal ponto de atração da cidade, concentrando um impressionante conjunto de empreendimentos e múltiplas atividades [...]. Segundo Hall (1988), o projeto custou investimentos do governo federal na ordem de US\$ 180 milhões, do governo municipal de US\$ 58 milhões, e do setor privado de apenas US\$ 22 milhões, mas o aumento de arrecadação da prefeitura foi significativo: estima-se que apenas os impostos diretos da área de projeto tenham subido de US\$1 a 10 milhões. (Del Rio, 2001, *in* Vitruvius) (Grifo nosso)

Verifica-se, portanto, que o projeto do *Inner Harbor* contou com investimentos federais, além dos municipais, sendo que, para a Prefeitura de Baltimore, a revitalização da área portuária foi um grande negócio, pois conseguiu aumentar a arrecadação de impostos. Del Rio (2001) também coloca que o Aquário é um dos maiores atrativos do Estado (Estado de Maryland, ao qual pertence Baltimore) “e que, em 1984, havia gerado 3.000 empregos e injetado US\$ 88 milhões na economia local” (DEL RIO, 2001, *in* Vitruvius)

Apesar de nos demonstrar que a revitalização gerou ganhos em impostos para a Prefeitura e ganhos em empregos para a população local, Del Rio (2001) comenta que atualmente Baltimore encontra-se em decadência novamente. Existia até uma proposta de ampliação dos programas de revitalização para outros locais da cidade, alguns englobando a cidade toda, outros destinados à recuperação de outros centros comerciais. Outro fator constatado, é que no caso de Baltimore, os investimentos privados foram bem menores em números do que os investimentos do governo Federal e Estadual (HALL, 1988, p. 413)

### 2.2.3 Londres

A grande Londres possui aproximadamente 7,5 milhões de habitantes (dados da Prefeitura de Londres) sendo que, de 1986 a 2006 a população passou de aproximadamente 6,7 milhões para os atuais 7,5 milhões, ou seja, em 20 anos o crescimento populacional não passou de 12%. Conforme projeção realizada pela Prefeitura, e demonstrada na Figura 8 verifica-se que a projeção para 2026 é que a população ultrapasse os 8,5 milhões, ou seja, crescendo 13% neste outro período de 20 anos.



**Figura 8.** Crescimento populacional de Londres (1986-2006)

**Fonte:** <http://www.london.gov.uk/thelondonplan>

Londres que até os anos 50 era o maior porto do mundo, em poucos anos se transforma em uma das maiores áreas de transformação intra-urbana do mundo, associado a um ambiente liberal que se instala no poder a partir de 1979.

No início dos planos de requalificação, antes da região portuária de Londres se transformar em *London Docklands*, a Inglaterra encontrava-se sob o governo conservador de Edward Heath (1970-1974). Em 1973, o Conselho da Grande Londres (GLC), criou a Comissão Mista das *Docklands*, com uma equipe formada por alguns funcionários da GLC destinada ao planejamento dos projetos para as docas (HALL, 1988).

As propostas para as Docas do Porto de Londres somente foram postas em prática a partir de 1979 no governo de Margareth Thatcher “com clara determinação a libertar o empreendedor das algemas do planejamento” (HALL, 1988, p. 426). Dessa forma, em 1981, foi criada a *London Docklands Development Corporation* (LDDC) que seria a responsável pelas propostas para a revitalização da região das docas de Londres.

Margareth Thatcher inicia uma reforma neoliberal a partir do modelo norte-americano, com a reconcentração de recursos e seu redirecionamento ao setor privado, diminuindo o poder dos governos locais, os quais eram responsáveis pela prestação de serviços públicos e pela habitação social que, portanto, ficaram debilitados (COMPANS, 2004).

O aparente renascimento econômico de cidades como Boston, Nova York e Baltimore, motivou o governo Thatcher a reproduzir estas experiências na tentativa de reverter a acentuada decadência das zonas industriais britânicas (COMPANS, 2004).

Assim, o projeto das docas de Londres consistia em requalificar a área portuária que também havia perdido a funcionalidade e estava abandonada, onde “enormes extensões de terra devoluta ou semi-devoluta, marcadas pelas sombrias ruínas das fábricas ou de armazéns derrelitos, aguardavam por uma reurbanização” (HALL, 1988, p. 415-416). Nas docas londrinas, a perda de empregos foi de 30.000 vagas na década de 1950, época chamada de “dias de glórias das docas”, para apenas 2.000 vagas em 1981, também devido à containerização e à mudança do porto, que foi transferido para o município de Tilbury, localizado ao norte do Rio Tamisa (HALL, 1988, p. 415-416).

As áreas de intervenção possuíam, aproximadamente 2.200 Ha e se estendiam por 12 Km rio abaixo desde o centro de Londres. A região das docas foi dividida em 15 zonas, localizadas dos dois lados do rio Tâmis, sendo a maior parte de domínio público ou semi-público.

Também no início dos anos 80, foram criadas as *Urban Development Corporations* (UDC), que eram financiadas pelo governo, mas dirigidas por empresários do setor imobiliário. Criaram-se também as Zonas Empresariais, nas quais eram cedidos incentivos fiscais e financeiros para localização de empresas.

A diferença entre as UDCs (ou Corporações de Desenvolvimento Urbano) e as Zonas de empreendimento era:

- 1) Zonas de Empreendimento (EZs)** – áreas urbanas decadentes nas quais existem incentivos para a instalação de determinados tipos de empreendimento através da isenção de impostos e da não necessidade de alvará de construção;
- 2) Corporações de Desenvolvimento Urbano** – companhias criadas para desapropriar áreas decadentes, destruir construções existentes, instalar infra-estrutura e vender as terras a privados. (Nobre, s.d)

Neste modelo adotado pelo governo de Margareth Thatcher, a iniciativa privada teria liberdade de transformar a área que seria alvo de revitalização, neste caso, a área do porto, de acordo com seus próprios interesses, na chamada Zona de Empreendimento.

A Zona de Empreendimento foi uma sugestão de Peter Hall, uma proposta para as áreas em decadência, que haviam parado de crescer e perdiam empregos e pessoas. Ele as descreveu como áreas pequenas e seletas, “simplesmente abertas a todo tipo de empreendimento, com um mínimo de controle”, a qual ele chamaria de “solução Porto Livre” (HALL, 1988, p. 421).

E, em 1981 foi criada a *London Docklands Development Corporation*, que se tornaria o exemplo mais comentado e discutido dentre os projetos executados em Londres dentre todas as 11 UDCs criadas no período.

As UDCs tinham quatro objetivos fundamentais: oferecer terrenos e edifícios para uso efetivo; encorajar o desenvolvimento de atividades comerciais e industriais novas e existentes; atrair o investimento privado; e prover habitações e equipamentos sociais para estimular a ocupação urbana (COMPANS, 2004).

A abertura dos projetos aos investidores privados foi muito criticada pela população. Dentre as críticas que se diz decorrente dos projetos executados foi a não criação de espaços públicos de convivência, que gera a falta de freqüentadores na região em determinados horários do dia, em especial no período noturno, quando as pessoas que trabalham na região não estão lá.

Cannary Wharf foi uma das áreas que mais receberam críticas por parte da população, onde a falta de controle do poder público é demonstrada pelos altíssimos edifícios construídos, que se destacam na paisagem, tendo em vista o gabarito das edificações de Londres, muito inferior.



**Figura 9.** Vistas de um dos setores das *Docklands* denominado *Canary Wharf*

**Fonte:** Del Rio, 2007

Dessa forma, Peter Hall defendeu a idéia nas *Docklands* de Londres e foi um dos precursores da idéia, sendo que o “ministro das Finanças citava especificamente Peter Hall como autor de esquema”. Hall comenta que tanto o conceito do projeto, e até ele mesmo foram “devidamente atacados por acadêmicos radicais de ambos os lados do Atlântico” (HALL, 1988, p. 422).

A maioria dos projetos de renovação urbana da Europa (como o de Barcelona, que será comentado adiante) foi quase totalmente financiada com recursos públicos. No caso das *Docklands* o governo também precisou intervir, pois mesmo que a intenção fosse utilizar em sua maioria investimentos privados, a operação acabou necessitando de intervenção do então governo Thatcher, pois não se sustentou conforme esperado (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001).

#### 2.2.4 Barcelona

Barcelona possui 1,5 milhões de habitantes e 101 km<sup>2</sup> de extensão. É a segunda maior cidade da Espanha e sua área metropolitana (Figura 10) é a sexta aglomeração urbana da União Européia com 628 km<sup>2</sup>, 36 municípios e aproximadamente 3 milhões de habitantes (Tabela 2).

Catalunha	Região Metropolitana de Barcelona	Área Metropolitana de Barcelona
4 províncias e municípios	946163 municípios	36 municípios
31.930 Km <sup>2</sup>	3.234 Km <sup>2</sup>	628 Km <sup>2</sup>
6 milhões de habitantes	4,3 milhões de habitantes	2,9 milhões de habitantes
190 habitantes por Km <sup>2</sup>	1.318 habitantes por Km <sup>2</sup>	4.652 habitantes por Km <sup>2</sup>

**Tabela 2.** Dados da Região Metropolitana de Barcelona



12 grandes áreas da cidade, que tornaram-se as grandes “áreas olímpicas” propostas para os jogos de 1992, tais como a Vila Olímpica.

Os recursos públicos para a realização dos Jogos Olímpicos foram na ordem de 10 bilhões de dólares, utilizados para as obras da Vila Olímpica, a implantação do anel viário, recuperação do centro histórico, entre outras. Deste montante, 1/3 foi arcado pelo governo central, 1/3 pelos governos regional e municipal e 1/3 pelo setor privado. (COMPANS, 2004). Ou seja, 2/3 dos recursos utilizados foram provenientes do setor público.

Sales nos mostra os tipos de ação que foram efetuados em Barcelona, divididos em três modelos de operação, quais sejam:

**Reabilitação urbana** - iniciativas públicas de pequena escala sobre espaços urbanos e espaços verdes (eixo pedestre de Sant Andreu, plano setorial do Raval, diversas praças e parques são exemplos)

**Reestruturação urbana** - estratégias de maior alcance que buscam o reequilíbrio entre fragmentos e áreas da cidade (reorganização viária, áreas de nova centralidade)

**Organização morfológica da cidade** - intervenção sobre as “chaves” estruturais da cidade segundo estratégias mais globais (Diagonal, frente litoral, grandes “contenedores”).

A Figura 11 mostra a área portuária, onde o porto era uma barreira física entre a cidade e a faixa litorânea. A linha férrea existente entre a cidade e o mar foi rebaixada e a cidade voltou a ter uma faixa litorânea, pois a mesma havia crescido “de costas” para o mar.



**Figura 11.** A orla marítima de Barcelona

**Fonte:** disponível em: <http://www.bcn.es/>

Sales (1999, p.218) coloca ainda, que no caso das cidades europeias não era necessário elaborar planos regulamentadores de crescimento urbano, e sim planos de requalificação urbana, “no sentido da valorização da cidade, transformando-a e atualizando-a sobre si”.

O plano de revitalização de Barcelona, portanto, aconteceu de forma diferenciada, pois envolveu um projeto mais amplo, não só voltado para a reconversão da sua área portuária, mas também envolvendo projetos pontuais por toda a cidade. Parte desses projetos se deram pela ocasião das Olimpíadas. Contudo, os projetos haviam se iniciado antes mesmo da cidade ser escolhida sede dos jogos olímpicos.

### **2.2.5 Considerações quanto às experiências internacionais apresentadas**

De acordo com os dados acima, constatamos que a maioria dos projetos de renovação urbana da Europa, tais como: Barcelona e Paris, foram quase totalmente financiados com recursos públicos, até mesmo no caso das Docklands em Londres, onde o governo precisou intervir, pois mesmo que a intenção fosse utilizar, em sua maioria, investimentos privados, a operação acabou necessitando de intervenção do então governo Thatcher, pois a operação não se sustentou.

Nos Estados Unidos, tradicionalmente, os investimentos privados sempre estiveram mais presentes nas intervenções urbanísticas:

**Já no caso norte-americano a participação do capital privado sempre foi mais intensa.** As operações norte americanas de redesenho das cidades pós 70 foram formuladas no bojo da crise dos programas de renovação urbana (Urban Renewal) marcados pela demolição em massa de bairros antigos e sua substituição por autopistas e arranha-céus dos anos 60. (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 79). (Grifo nosso).

Todavia, Baltimore também contou com grandes subsídios estatais, sendo que o Estado arcou mais com os custos do que os próprios investidores privados. Portanto, a idéia de que as parcerias público-privadas ocorrem devido aos governos locais não terem recursos para financiar obras, não é inteiramente verdadeiro.

O caso de Paris ainda teve um forte papel regulamentador do governo local, onde os projetos urbanísticos e arquitetônicos são efetuados pelo poder público para posteriormente serem entregues aos investidores privados. Barcelona também assemelha-se a este modelo, com o poder público mais participativo. Já em Londres os projetos ficaram a cargo da iniciativa privada, pois o governo apenas disponibilizava as áreas onde seriam construídos os empreendimentos, nas chamadas Zonas de Empreendimento.

### **2.3 Discussão bibliográfica**

Ao nos demonstrar de que forma estão decorrendo os “fazeres urbanísticos contemporâneos”, Pontual (2007, p. 205) fala sobre a oposição existente, atualmente, entre duas linhas de pensamento urbanístico: de um lado os “urbanistas entusiastas”, “propositores dos projetos urbanos contemporâneos”, e do outro lado, os críticos dos projetos que vem sendo apresentados. Dentre os “urbanistas entusiastas”, Pontual destaca o arquiteto Oriol Bohigas.

Bohigas é um arquiteto espanhol que dentre seus trabalhos de maior destaque está a realização dos planos de Barcelona, na ocasião de prepará-la para sede das Olimpíadas de 1992.

Para ele, os chamados “planos gerais” já não estariam “mais dando conta do controle e das modificações da cidade”. Portanto, Bohigas diz que deveriam ser realizados “planos concretos” ou “operações”. Pontual (2007, p.205).

Outro “urbanista entusiasta” seria Nuno Portas, arquiteto português, para quem, segundo Pontual, os governos estariam adotando um planejamento mais agressivo desde os anos 80, criando “oportunidades” e levando vantagens, as quais estariam criando o chamado “urbanismo de oportunidades”.

As críticas à este “urbanismo de oportunidades” ficam a cargo, também, de Peter Hall e David Harvey. Enquanto Harvey vai propor a criação de um movimento utópico chamado de “utopismo dialético”, Hall irá apontar como falha desse sistema de urbanismo a “exacerbação do aporte financeiro nos fazeres urbanísticos contemporâneos”, o que gera, segundo ele o surgimento da “ralé urbana”. (Pontual, 2007, p.205).

Harvey (2004), mesmo sendo considerado crítico destes projetos, constata, conforme já dito anteriormente no caso de Baltimore, que “as instalações industriais degradadas estragam a paisagem, à espera de reutilização”, ou seja, tudo que perdeu sua função merece que seja destinado à algum tipo de novo uso.

As críticas que surgem atualmente ao modelo brasileiro, são em sua maioria pela falta de planejamento do poder público, tanto no que diz respeito ao incremento da infra-estrutura que se faz necessário em locais que irão atrair mais pessoas, como pela falta de projetos que garantam a permanência dos moradores de baixa renda nestes locais, que são criticas também de Peter Hall e David Harvey.

Muitos autores afirmam que no Brasil as operações urbanas “vingaram” em áreas onde já existia um interesse do mercado imobiliário. Ou seja:

As parcerias viáveis, sob o ponto de vista econômico, seriam então restritas a setores em que havia efetivamente interesse da iniciativa privada em investir. Desta forma, o instrumento não serviu – até o presente momento – para reestruturar ou reurbanizar áreas desprovidas de infra-estrutura ou redirecionar crescimento e expansão urbana, e sim, para investir mais em áreas que já concentravam os maiores investimentos da cidade (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 81).

A especulação imobiliária torna-se “o elemento motivador da renovação urbana na cidade”, de forma a desvalorizar “os terrenos privados menores e

valorizar os maiores, com impactos fortemente regressivos sobre o mercado”, pois, as operações urbanas incentivam o remembramento de lotes “automaticamente destinando a área para empreendimentos de maior porte, e excluindo segmentos de mercado com menor renda.” (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 83),

Demonstra-se, portanto, um cenário controverso, acerca dos projetos efetuados através de parcerias público privadas. De qualquer forma, críticas e elogios podem ser feitos a todos os modelos de requalificação urbana. Ocorre que dependendo da forma de aplicação, um ou outro agente envolvido (investidores, poder público, moradores) pode ser o maior beneficiado.

### 3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS DE SÃO PAULO-SP

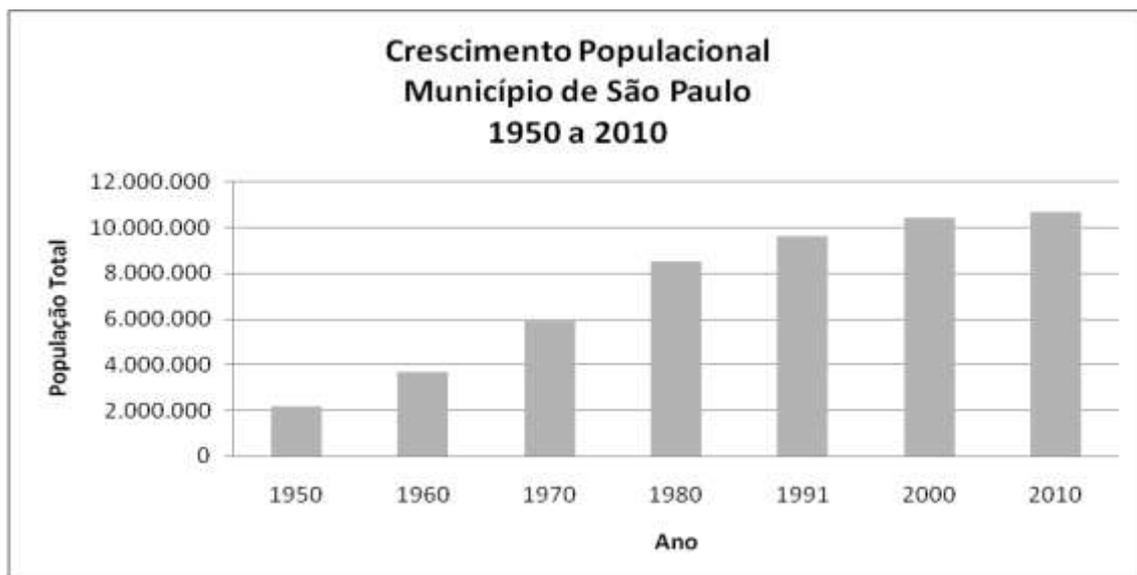
#### 3.1 Introdução às Operações Urbanas de São Paulo-SP

São Paulo é uma metrópole que possui mais de 10 milhões de habitantes e faz parte de uma região metropolitana com 39 municípios distribuídos em 8.051 Km<sup>2</sup>, dos quais 18,74% correspondem ao próprio Município de São Paulo, ou seja, 1.509 Km<sup>2</sup>. De 1950 a 2000 a cidade passou de 2.198,096 habitantes para 10.434,252 (Tabela 3), crescendo, em 50 anos, 375%. Todavia, o ápice desse crescimento concentrou-se nos anos iniciais, já que, de 2000 a 2010, o crescimento da cidade foi de apenas 2,16%, passando dos 10.434,252 habitantes para 10.659,386, segundo último Censo realizado em 2010 (Figura 12).

Ano	População Total	Área (Km <sup>2</sup> )	Densidade habitacional (pessoas/Km <sup>2</sup> )	Crescimento no período (%)	Crescimento Acumulado (%)
1950	2.198.096	1.624	1.354	-	-
1960	3.666.701	1.587	2.310	66,81%	66,81%
1970	5.924.615	1.509	3.926	61,58%	169,53%
1980	8.493.226	1.509	5.628	43,35%	286,39%
1991	9.646.185	1.509	6.392	13,58%	338,84%
2000	10.434.252	1.509	6.915	8,17%	374,70%
2010	10.659.386	1.509	7.064	2,16%	384,94%

**Tabela 3.** Crescimento populacional e densidade habitacional de São Paulo-SP

**Fonte:** Prefeitura Municipal de São Paulo e Censo 2010



**Figura 12.** Crescimento populacional do município de São Paulo de 1950 a 2010

**Fonte:** Prefeitura Municipal de São Paulo e Censo 2010

Os dados apresentados demonstram a dinâmica urbana do município de São Paulo, que apenas no período de 1950 a 1970, cresceu quase 170% em número de habitantes, passando de 1.354 hab/km<sup>2</sup> para 3.926 hab/km<sup>2</sup>, ou seja, quase triplicando sua densidade habitacional.

O surgimento de novas atividades econômicas, associado a outros fatores, como o crescimento populacional, os empreendimentos imobiliários e as políticas públicas, ou a falta delas, segregaram a cidade. Em algumas áreas houve o adensamento e a intensificação do usos, “enquanto a evasão de atividades econômicas e de população ocasiona o abandono e a degradação de outras” (PESSOA & BÓGUS, [2006?], p. 02).

Megaprojetos de redesenvolvimento urbano, promovidos pelo capital internacional, vão reconfigurar regiões inteiras das cidades, combinando em imensas estruturas arquitetônicas e áreas adjacentes os diversos programas e usos comercial, habitacional, cultural e de lazer, além de transportes que até agora compunham o tecido urbano: investimentos intensivos em vastas áreas previamente desvalorizadas e abandonadas; implantação de novos equipamentos de transporte e comunicações; concentração de grande diversidade de serviços e atrativos culturais (BRISSAC, 2000, p. 100).

São Paulo passava então por um período de mudanças em sua estrutura: com o processo de desindustrialização, o fortalecimento do setor de serviços, e as operações urbanas, que teriam surgido com o objetivo de “reutilização de áreas

da cidade que sofreram esvaziamento em função de processos de reconversão produtiva” (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 78).

É o que acontece nos anos 80 no Brasil, onde em algumas áreas de São Paulo ocorriam mudanças com o processo de desindustrialização, caso da região da operação urbana Água Branca, que sofreu um esvaziamento com a mudança de algumas indústrias daquela região, ocasionando uma perda de função, surgindo grandes áreas sem uso.

Um esvaziamento também ocorria na região central, que foi perdendo moradores para outras regiões. Esta região que já foi a de maior importância para as cidades, entrou em decadência a partir de meados do século XX, principalmente nas metrópoles brasileiras e latino-americanas, e no caso de São Paulo, foi sendo abandonada pela elite e ocupada por camadas mais populares. Isso ocorreu devido ao crescimento e a expansão da cidade para outras regiões, que levou consigo as classes mais altas, onde foram se formando novos eixos tais como a Rua Augusta no início, Avenida Paulista posteriormente, e as Avenidas Faria Lima e Berrini, mais recentemente. Com isso, o Centro foi se degradando pela falta de investimentos, e as áreas da Faria Lima e Berrini foram se consolidando com o fortalecimento do setor de serviços, tornando-se os novos centros empresariais do município.

As Operações Urbanas atuavam nesse contexto, na tentativa de solucionar os problemas gerados por estes fatores, particulares a cada área, e dessa forma, surgem no Brasil “como proposta nos anos 80 e, pela primeira vez, são incluídas no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985” (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 82), sendo que muitos foram os motivos que levaram a essa demanda nos anos 80:

[...] a falta de recursos públicos para realizar investimentos de transformação urbanística das áreas, a convicção de que investimentos públicos geram valorização imobiliária que pode ser captada pelo poder público, a convicção de que o controle do potencial construtivo era a grande “moeda” que o poder público poderia contar para entrar na operação e a crítica às estratégias correntes de controle de uso e ocupação do solo no sentido de sua incapacidade de captar singularidades e promover re-desenho ou, em outras palavras, urbanismo. (CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, 2001, p. 80).

Fix (2000, p. 02) também destaca outros motivos, apontados pelos defensores das operações urbanas:

**1) Viabilizam grandes obras, apesar das restrições orçamentárias**, compatibilizando adensamento e capacidade da infra-estrutura em determinado perímetro; **2) Permitem que os beneficiários de uma obra paguem seus custos, liberando os recursos públicos** para aplicação em investimentos prioritários; **3) Possibilitam a recuperação da chamada “mais-valia urbana”**, capturando parte da valorização decorrente de um investimento público para que esta não seja apropriada unicamente pelos proprietários e promotores imobiliários. (Grifo nosso)

Para Bartalini (2003, p. 180) as operações urbanas remontam “à idéia original de “Solo Criado” aperfeiçoada ao longo da década de 70”. O “solo criado” é o que chamamos hoje de Outorga Onerosa do Direito de Construir e que é definido pelo Estatuto da Cidade, no Artigo 28, transcrito abaixo:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais **o direito de construir** poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. (Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10/07/2001) (Grifo nosso)

Sobre o tema, a Câmara dos Deputados e Instituto Pólis (2001) afirmam que:

São dois os princípios que fundamentam a venda ou transferência do direito de construir: o direito de superfície (ou separação do direito de propriedade do direito de construir) e a função social da propriedade.

Isso implica em que a definição pelo Estatuto da Cidade, do Direito de superfície seja:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa. (Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10/07/2001)

A primeira experiência de aplicação do conceito de Solo Criado em São

Paulo foi marcada pelas Operações Interligadas, em 1986, por meio da chamada “Lei do Desfavelamento”<sup>2</sup>, na administração de Jânio Quadros, seguida pela administração de Paulo Maluf, e que tinha como premissa o pagamento em contrapartida de Habitações de Interesse Social – EHIS para “viabilizar empreendimentos que poderiam modificar os índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo”, conforme a própria Lei nº 11.773/95 (MONTANDON & SOUZA, 2007, p. 86).

Nas Operações Interligadas as intervenções eram pontuais, pois o empreendedor poderia fazer uso do instrumento em qualquer área de seu interesse. Por este motivo este modelo de operação urbana recebeu muitas críticas, o que culminou na inconstitucionalidade da referida lei, conforme anteriormente mencionado.

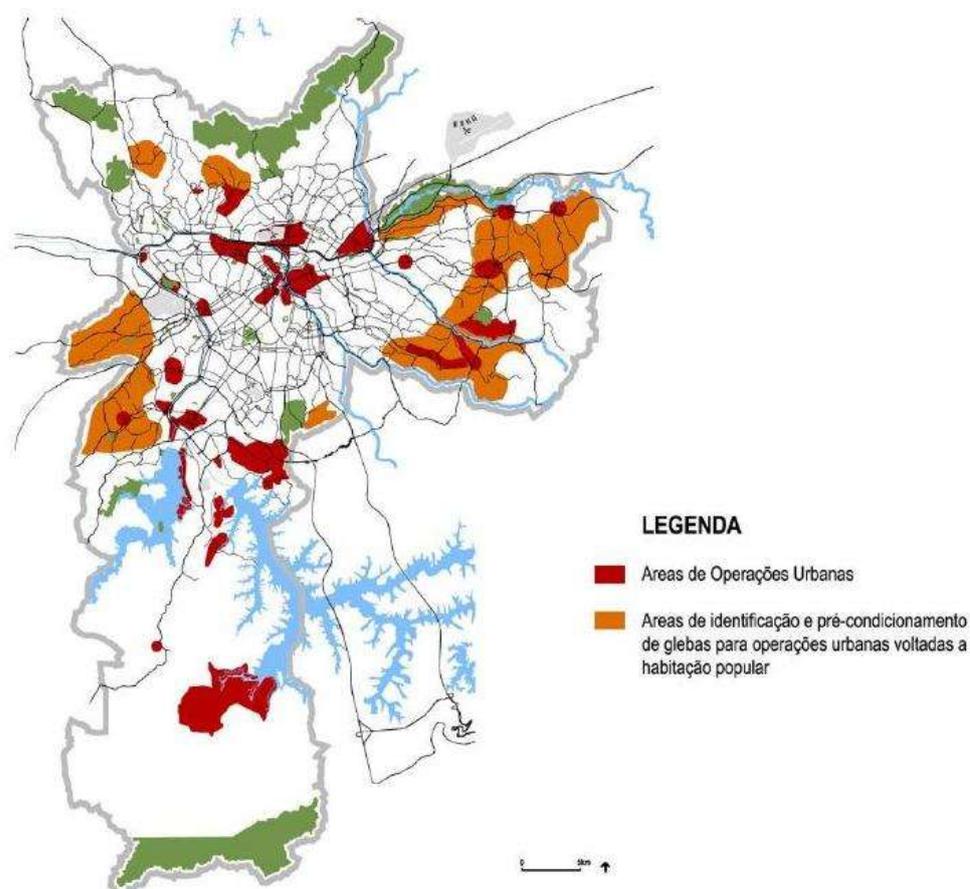
Portanto, o conceito de operações urbanas e de operações interligadas era diferente: enquanto as OUs, apesar de algumas diferenças de conceito nos Planos Diretores de 1985 a 2002, tinham basicamente a função de promover mudanças urbanísticas estruturais em determinadas áreas da cidade; as interligadas eram pontuais e tinham como contrapartida habitações de interesse social, porém as duas utilizavam-se da idéia de Solo Criado.

Em 1985, foi introduzida pela primeira vez em um plano diretor uma definição de operações urbanas, qual seja: “ações concentradas de órgãos públicos e privados, com objetivo de acelerar a implantação de propostas de importância estrutural do Plano Diretor” (MONTANDON & SOUZA, 2007, p. 78). Apesar do avanço, o Plano Diretor de São Paulo de 1985-2000 não foi aprovado por lei (MONTANDON, 2009, p.19)

A Figura 13 mostra a localização das operações urbanas propostas em 1985. Percebe-se que as mesmas localizavam-se em diversas regiões do município de São Paulo, até mesmo nas regiões mais periféricas.

---

2 Lei nº 10.209/1986, revogada parcialmente pela Lei nº 11.426/1993, e após sancionada pela Lei nº 11.773/95, sendo que, esta última foi declarada inconstitucional em 1998.



**Figura 13.** Localização das operações urbanas no Plano Diretor de 1985

**Fonte:** Montandon (2009)

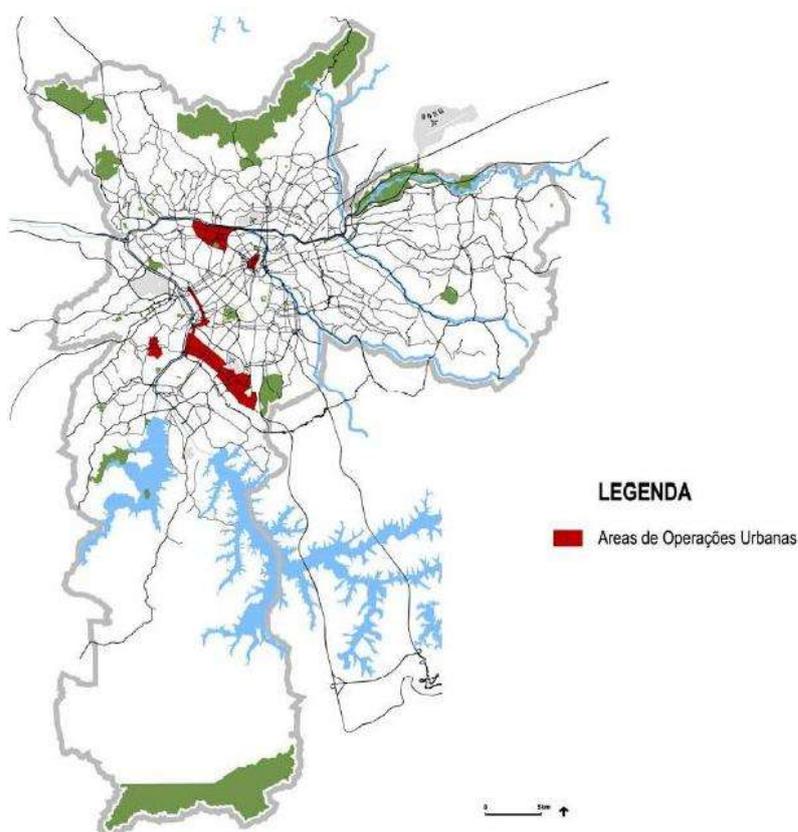
Em 1988 foi elaborado outro Plano Diretor, instituído, por decurso de prazo, e propunha áreas de intervenção generalizadas, não mais delimitando regiões do município, alterando o conceito proposto em 1985. (MONTANDON, 2009, p. 21)

Maleronka também concorda que o instrumento foi alterando seu conceito:

Percebe-se, porém, certa nuance nas definições que o instrumento vai assumindo. Se em 1985 a parceria era entendida de uma maneira ampliada, com um caráter estratégico explícito, em 1988 esse enfoque estratégico está ausente e, no texto legal de 1990 a noção de parceria é restringida ao financiamento de obras públicas (MALERONKA, p. 94).

Em, 1991, mais um Plano Diretor foi aprovado, cuja localização das operações está demonstrada na Figura 14, já bem mais próximas das OUs vigentes, já se assemelhando aos conceitos atuais. O plano de 1991 já estabelecia que:

Cada operação urbana seria aprovada por lei específica, deveria prever um estoque de área edificável e estabelecer um programa de obras, destinando os recursos obtidos para o fundo de urbanização vinculado à operação urbana. As contrapartidas exigidas dos interessados em função dos incentivos concedidos poderiam ser feitas por meio da doação de terras, implantação de obras de infraestrutura, unidades de interesse social, áreas verdes e/ou em dinheiro (MONTANDON, 2009, p. 23).



**Figura 14.** Localização das operações urbanas no Plano Diretor de 1991

**Fonte:** Montandon (2009)

Nota-se que, desde então, novas operações urbanas foram sempre sendo propostas nos Planos Diretores de São Paulo até o mais recente, intitulado Plano Diretor Estratégico e realizado em 2002, que propõe nove novas operações, demonstrando o interesse da administração neste instrumento.

Ou seja, a idéia de operações urbanas estava presente nos planos diretores de 1985, 1988, 1991 e 2002, mas somente foram aplicadas em lei a partir da década de 1990, com a aprovação da Operação Urbana Anhangabaú, pela Lei 11.090/90, que vigorou até 1993, extinguindo-se no prazo previsto pela

própria legislação, porém, sua área de abrangência está incluída, atualmente, na Operação Urbana Centro.

Segundo dados encontrados no portal da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) foram realizadas diversas obras dentro da O.U. Anhangabaú, tais como: obras de manutenção do calçamento, reformas das calçadas lindeiras ao Teatro Municipal, reforma do Largo São Francisco e da Praça Ramos de Azevedo, instalação do Museu do Teatro Municipal nos baixos do Viaduto do Chá, entre outras.

Em 1995 foram elaboradas mais duas leis, a Lei 11.732/95 que aprovou a Operação Urbana Faria Lima e a Lei 11.774/95 que aprovou a Operação Urbana Água Branca. Esta última abrange parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2009). Como a lei é anterior ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 2002, está em andamento na Prefeitura Municipal de São Paulo uma proposta de revisão da mesma.

Em 1997 foi elaborada a Lei 12.349/97 que sancionou a Operação Urbana Centro, abrangendo as seguintes áreas: “Centro Velho e Centro Novo, e parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia”, sendo que uma das obras realizadas com recursos da O.U. Centro, foi a remodelação da Praça do Patriarca, em 2002 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2009).

Após a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001, foi criada a Lei 13.260/01 que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que abrange os bairros próximos ao Córrego Água Espraiada e tem como objetivo principal “revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2009). A obra de maior destaque e uma das primeiras a ser concluída pela O.U. Água Espraiada é a Ponte Estaiada Octavio Frias de Oliveira, que liga a Avenida Jornalista Roberto Marinho à Marginal Pinheiros, inaugurada em maio de 2008.

Em 2004 foi aprovada a Lei 13.769/04, que alterou a lei 11.732/95 que tratava da Operação Urbana Faria Lima, transformando-a na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, cuja redação foi novamente alterada pela Lei 13.871/04. Foi a segunda Operação Urbana a ser aprovada como lei e introduziu o Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que consiste em um

“título emitido pela Prefeitura correspondendo a quantidades de área construída adicional, posteriormente incorporado ao Estatuto da Cidade” (CASTRO, 2006, p. 82).

Localizada próxima a bairros residenciais de alta renda, entre a região da Vila Leopoldina e a região da Avenida Luis Carlos Berrini, a O.U.C. Faria Lima foi apontada por Castro (2006, p. 82) “como um sucesso cinco anos após entrar em vigor”, de acordo com informações da Secretaria de Planejamento referente à utilização dos CEPACs.

A cronologia das Operações Urbanas na cidade de São Paulo, configura-se conforme abaixo descrito:

- 1990 - **LEI 11.090** Operação Urbana Anhangabaú
- 1995 - **LEI 11.732** Operação Urbana Faria Lima  
- **LEI 11.774** Operação Urbana Água Branca
- 1997 - **LEI 12.349** Operação Urbana Centro
- 2001 - **LEI FEDERAL 10.257** Estatuto da Cidade  
- **LEI 13.260** Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
- 2002 - **LEI 13.430** Plano Diretor Estratégico
- 2004 - **LEIS 13.769 e 13.871** Operação Urbana Consorciada Faria Lima  
- **LEI 13.885** Lei Geral de Zoneamento

O fato de duas operações urbanas serem anteriores ao Estatuto da Cidade e duas serem posteriores, já as diferenciam quanto à forma de elaboração e desenvolvimento. Da mesma forma que a OUC Faria Lima sofreu uma revisão da sua lei, que era de 1995, para adequar-se ao Estatuto da Cidade, a intenção da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) é fazer o mesmo com a lei da OU Água Branca. Contudo, é necessário ainda averiguar quais mudanças são esperadas a partir dessa alteração para adequação ao Estatuto da Cidade.

Por este motivo existe uma diferença de análise por parte da própria administração das operações urbanas, entre as duas OUs posteriores ao Estatuto da Cidade que são analisadas observando o que define suas próprias legislações, e as duas OUs anteriores que são analisadas caso a caso.

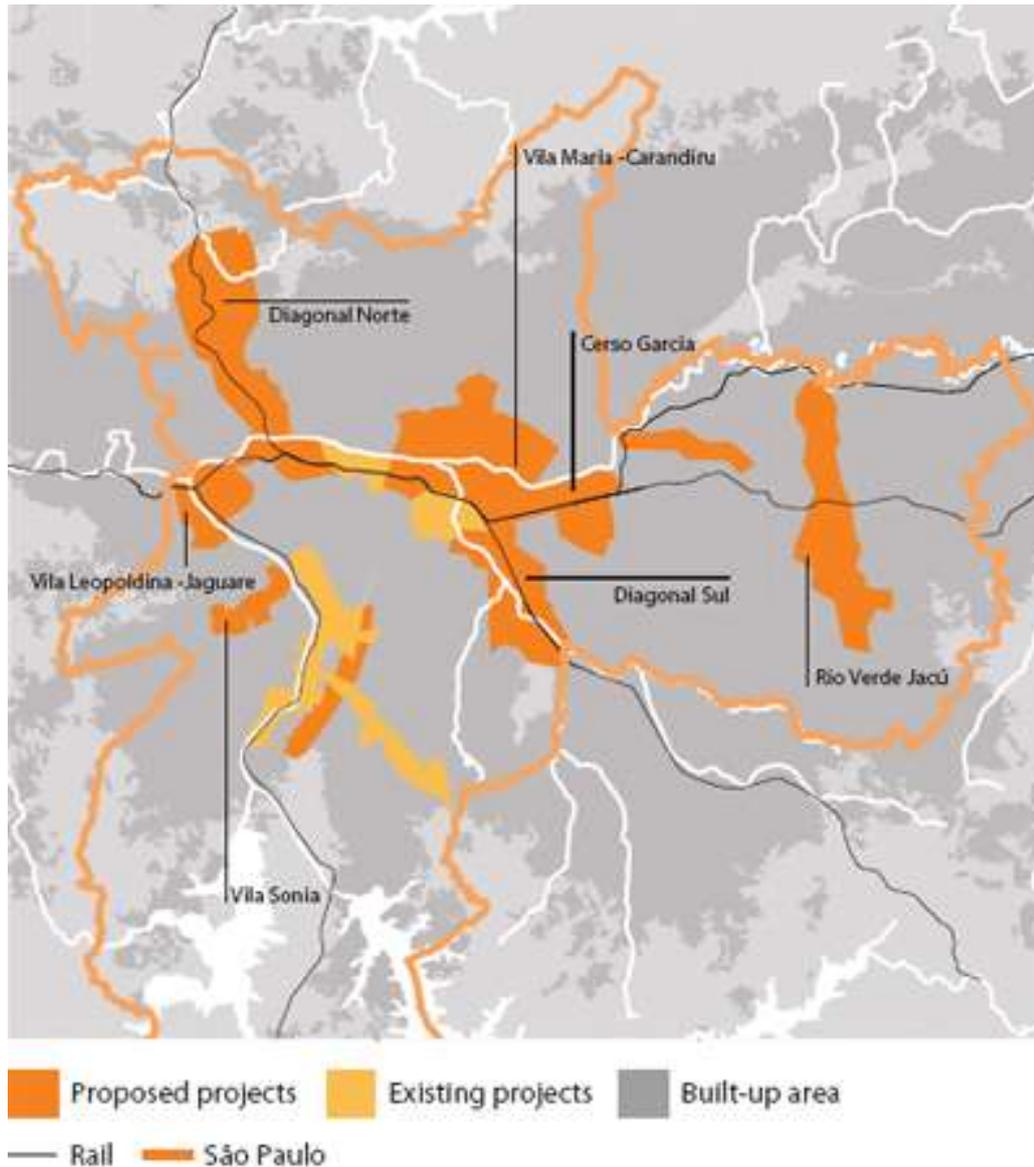
Foi constatado que de 1995 a 2004 foram aprovadas quatro OUs, mas de 2004 até o presente momento não foram aprovadas novas OUs, apesar do Plano

Diretor Estratégico de 2002 prever a elaboração de mais 9 OUCs, conforme Artigo 225, parágrafo segundo, abaixo transcrito:

**§ 2º** – Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei. (Lei 13.430/02)

Tendo em vista as nove novas operações urbanas propostas, além das quatro já vigentes, presumir que a intenção da administração pública de São Paulo é continuar utilizando o instrumento, e que, portanto, o mesmo aparenta ser interessante aos que exercem o planejamento urbano municipal.

Verifica-se ainda que as operações urbanas propostas encontram-se ao longo das operações urbanas já existentes, tendo apenas a Rio Verde-Jacú mais afastada, na Zona Leste do Município. Constata-se que as operações urbanas estão, em sua maioria, nas áreas de valorização imobiliária, onde o mercado tem intenção de investir. Em contrapartida, locais muito afastados das áreas centrais, com pouco infra-estrutura, não atraem os investidores. A Figura 15 localiza as operações urbanas propostas (em laranja mais escuro) e aquelas já existentes (em laranja mais claro):



**Figura 15.** Localização das Operações Urbanas propostas e das Operações Urbanas vigentes no município de São Paulo

**Fonte:** disponível em: [http://www.urban-age.net/10\\_cities/08\\_saoPaulo/\\_essays/SA\\_Somekh-Leite\\_por.html](http://www.urban-age.net/10_cities/08_saoPaulo/_essays/SA_Somekh-Leite_por.html)

Em continuidade, serão apresentadas cada uma das Operações Urbanas da cidade de São Paulo, com a sua localização, características e objetivos.

### 3.1.1 Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima tem como perímetro, em síntese, as Avenidas: 1) Frederico Herman Junior; 2) Nações Unidas; 3) Bandeirantes; 4)

Santo Amaro; 5) Presidente Juscelino Kubitschek; e 6) Brigadeiro Faria Lima, como pode ser observado na Figura 16.



**Figura 16.** Perímetro de abrangência da Operação Urbana Faria Lima  
**Fonte:** Montandon (2009)

### **Características**

A Operação Urbana foi instituída pela Lei 11.732/95, conforme já citado anteriormente. A princípio esta Operação Urbana baseava-se na criação de uma avenida paralela à Marginal Pinheiros, ligando a Avenida Faria Lima e a Avenida Luis Carlos Berrini.

Todavia, o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima ocorreu em 1994, antes mesmo da promulgação da Lei 11.732/95. Previa-se que a nova avenida geraria recursos ao município, acreditando que a mesma causaria

valorização imobiliária, e conseqüente aumento na arrecadação de impostos, que seriam revertidos aos cofres públicos. Assim, com o aumento de recursos públicos, poderiam ser desenvolvidas as obras previstas, como a construção de habitações de interesse social e as desapropriações necessárias à construção da avenida (MONTANDON, 2009)

Adicionalmente, acreditava-se que melhorando a infra-estrutura, seria incentivado o adensamento e a intensificação dos usos na região, principalmente através do aumento do coeficiente de aproveitamento proposto pela operação, que seria possível mediante o pagamento de contrapartidas. Esta concessão de potencial adicional de construção era a principal medida idealizada para as áreas objeto desta operação urbana (MONTANDON, 2009)

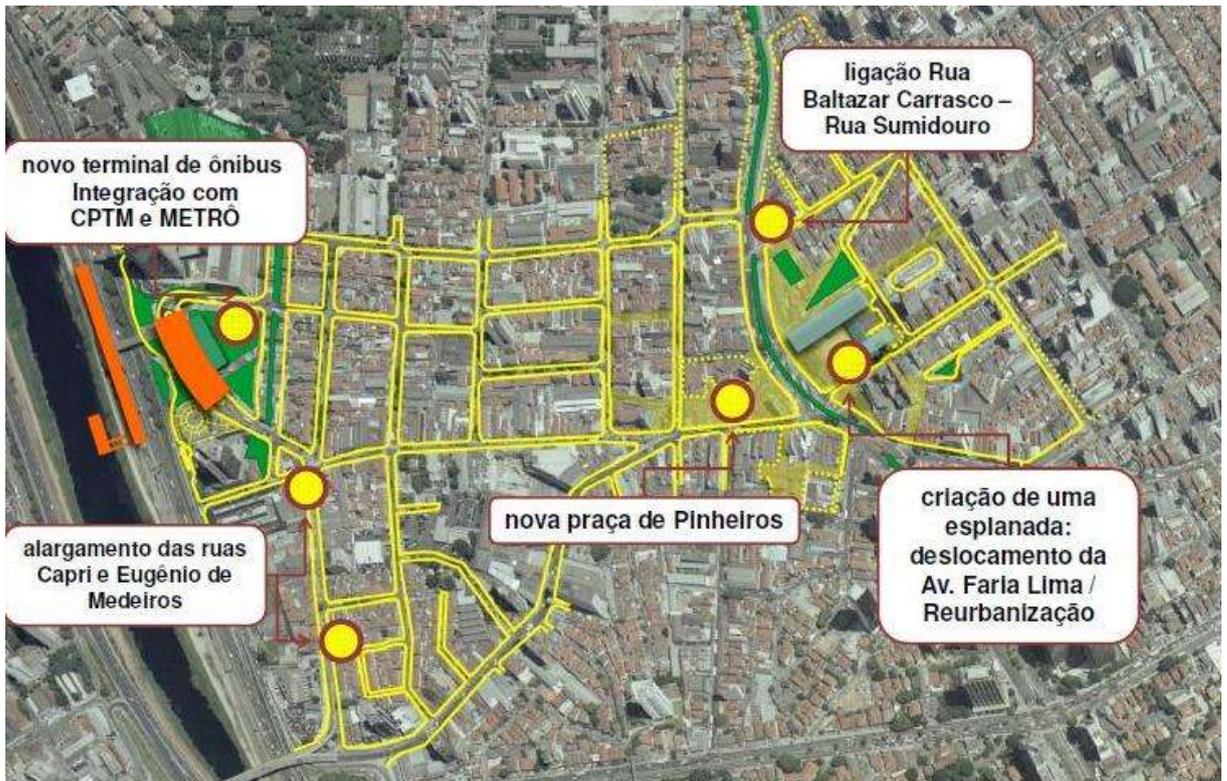
De acordo com Montandon (2009, p.41) o principal investimento público foi, de fato, o prolongamento da Avenida Faria Lima, sendo que “os recursos obtidos com as contrapartidas foram destinados em grande parte para cobrir os custos de desapropriações”. Ou seja, o principal indutor desta operação era uma obra viária, da qual se esperava melhorias urbanísticas, atraindo investidores, que poderiam utilizar-se das vantagens oferecidas com a flexibilização da legislação (MONTANDON, 2009)

Foi a partir de 2004, com a revisão da Lei 1.732/95 e a promulgação das Leis 13.769/04 e 13.871/04, a fim de adequar-se ao Estatuto da Cidade, que a operação urbana sofreu algumas alterações. Os objetivos desta OU podem ser vistos na íntegra no Anexo I, de acordo com a Lei 13.769/04, Artigo 4º.

Dos objetivos mencionados na referida lei, somente um é dedicado às questões de obras de forma geral, equipamentos públicos e áreas verdes, quando todos os demais se referem às obras viárias, e estes últimos são os que acabaram sendo, até o momento, de fato viabilizados por meio das obras públicas. Os demais, pela dificuldade de mensuração, não é possível afirmar se foram alcançados ou não, já que configuram questões delicadas e de dúvida interpretação, tais como: a) para que os proprietários de lotes atingidos por melhoramentos recebam o valor justo de indenização, e, ainda, para que possam participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana; b) melhorar, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal; c) promover a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade

ambiental; d) incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis; e e) ampliar e articular os espaços de uso público.

No entanto, algumas outras obras estão sendo desenvolvidas atualmente no perímetro da OU Faria Lima, as quais podem ser verificadas nas Figuras 17, 18 e 19 abaixo:



**Figura 17.** Obras sendo realizadas na OUC Faria Lima

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OUC Faria Lima de abril de 2009



**Figura 18.** Situação atual da região do Largo da Batata

**Fonte:** Google Street View



**Figura 19.** Situação atual da região do Largo da Batata

**Fonte:** Google Street View

Apenas as operações urbanas posteriores ao Estatuto da Cidade, ou seja, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a Operação Urbana Consorciada Água Esprada utilizam os CEPACs e, sob o ponto de vista da movimentação financeira com a venda dos CEPACs, a OUC Faria Lima é a mais bem sucedida. Atualmente, a situação dos CEPACs encontra-se conforme a Figura 20 abaixo, retirada do *website* da EMURB na *Internet*, com a posição de 07 de julho de 2010:



**Operação Urbana Consorciada Faria Lima**  
Lei 13.769/04, alterada pela Lei 13.871/04

Posição em 07/07/2010

SETORES	CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO											
	ESTOQUE MÁXIMO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE CONSUMIDO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE EM ANÁLISE (m <sup>2</sup> )		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> )		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	138.685,84	59.781,04	8.883,81	1.716,78	0,00	0,00	153.759,16	122.743,96	47,42%	32,74%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	28.287,27	73.714,26	19.883,49	0,00	0,00	31.005,55	259.902,73	0,74	9,82%	100,00%
PINHEIROS	286.895,00	96.600,00	31.774,81	53.550,38	12.883,64	22.745,46	0,00	0,00	254.920,09	43.049,62	11,08%	55,44%
OLIMPIADAS	190.440,00	95.585,00	7.989,10	95.583,13	0,00	0,00	0,00	0,00	182.450,90	1,87	4,20%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1.506.155,00</b>		<b>489.325,93</b>		<b>64.112,98</b>		<b>31.005,55</b>					

**Figura 20.** Posição dos Estoques de Área Adicional de Construção da OUC Faria Lima

**Fonte:** Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/>

Pode-se observar que nos setores Faria Lima e Olimpíadas a porcentagem consumida de estoques “Não Residencial” de área adicional de construção está

em 100%, ou seja, não há mais estoques, deste tipo, disponíveis nestes dois setores.

Uma reportagem do jornal Folha de São Paulo de 11 de abril de 2010 aponta esta situação e afirma que a prefeitura tenta induzir as empresas a irem para as Avenidas Hélio Pellegrino e Roberto Marinho, sendo que a primeira também faz parte da Operação Urbana Faria Lima, tornando-se uma alternativa para os investidores que já têm CEPACs comprados dentro desta operação urbana, enquanto a segunda faz parte da Operação Urbana Água Espraiada. Todavia, a reportagem indica Santo Amaro como a região para onde o mercado imobiliário está se direcionando (Figura 21).



**Figura 21.** Reportagem indicando novas alternativas à Faria Lima  
**Fonte:** Folha de São Paulo( 11/04/10)

### 3.1.2 Operação Urbana Água Branca

A Operação Urbana Água Branca tem como perímetro, em síntese, as Avenidas: 1) Santa Marina; 2) Rua Turiassu; 3) Francisco Matarazzo; 4)

Pacaembu; 5) Dr. Abraão Ribeiro; e 6) Presidente Castelo Branco , como pode ser observado na Figura 22.



**Figura 22.** Perímetro de abrangência da Operação Urbana Água Branca

Fonte: Montandon (2009)

### Características

A Lei da Operação Urbana Água Branca, assim como a da Faria Lima, é de 1995, sendo ela a Lei nº 11.774/95. Na Figura 22, pode-se observar a diferença na ocupação do solo ao norte e ao sul da ferrovia que, se deu pelo uso industrial que foi instituído ao norte da ferrovia, tendo o uso residencial predominado ao sul:

A estrutura fundiária existente na área da Operação Urbana é resultante do processo de ocupação que caracterizou a formação da região da Água Branca: ao sul das linhas ferroviárias, abrangendo parte dos bairros de Pompéia e Perdizes, predominou o uso residencial, sobre quadras de traçado e dimensões regulares; já ao norte das ferrovias e até a calha do rio Tietê

predominou o uso industrial, com lotes e quadras de grandes dimensões, ao lado de extensas glebas de propriedade pública e particular ainda hoje com baixo aproveitamento. (MAGALHÃES JR., 2009, *in* VITRUVIUS)

A Operação Urbana Água Branca é referência de uma área que já foi ocupada por várias indústrias, pois possuía zoneamento predominantemente industrial e, dessa forma, possui grandes glebas não parceladas. Além disso, a área era cortada pela linha férrea que dificultou a conexão dessa região com o resto da cidade, criando uma barreira a ser transposta. A Figura 23 demonstra esta situação, vista de cima do Viaduto Pompéia, onde temos à esquerda da imagem a linha férrea e, à direita, um galpão industrial:



**Figura 23.** Linha férrea e galpões industriais na área da OU Água Branca

**Fonte:** Google Street View

Dada essa condição, ao norte da ferrovia consolidou-se uma malha urbana bastante desconectada, o que fez com que a principal diretriz da operação urbana fosse a proposta de melhora da circulação na região por meio de diretrizes viárias cortando estas glebas. Pela legislação, tem-se que o objetivo geral da operação urbana Água Branca é:

Art. 2º - A Operação Água Branca tem como objetivo geral promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos atuais e dos futuros moradores da área objetivada, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental. (Lei 11.774/95)

Ainda de acordo com a Lei da operação urbana – Lei nº 11.774/95 – os objetivos específicos desta operação são:

Art. 3º - A Operação Urbana Água Branca tem como objetivos específicos:

- I - Implantar o programa de obras descrito no Quadro nº 1, anexo a esta Lei, de ampliação do sistema viário e drenagem da região;
- II - Construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro de que trata o artigo 1º desta lei, habitações para a população de baixa renda que reside na área da Operação Urbana, em condições precárias;
- III - Ampliar e implantar, na região, espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos;
- IV - Incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias.

Magalhães Jr. (2009) aponta que apesar da localização privilegiada da operação urbana, existem alguns obstáculos a serem superados, dentre eles:

- O zoneamento restritivo em algumas áreas desestimula a ocupação - áreas exclusivamente industriais.
- Problemas de drenagem fazem com que a região sofra constantes inundações.
- As ferrovias que cortam a região são barreiras de difícil transposição para veículos e pedestres.
- O tipo de uso e o estado de conservação dos imóveis ao longo da faixa da ferrovia induzem à deterioração do entorno.
- O sistema viário interno apresenta descontinuidades que prejudicam a circulação e integração dos bairros vizinhos.

Contudo, o autor também indica algumas vantagens da região, tais como:

- Proximidade com vias de circulação de alta capacidade como a Marginal Tietê, Avenida Pacaembu, Avenida Francisco Matarazzo e Avenida Sumaré, possibilitando fácil acesso de automóveis vindos de diversas regiões da cidade.
- Oferta de transporte de alta capacidade (trem metropolitano e metrô) facilitando o acesso do público de praticamente qualquer ponto da cidade e região metropolitana.
- O tramo oeste do metrô comporta aumento de demanda, favorecendo o adensamento da região.
- Proximidade com bairros de bom padrão de ocupação que podem induzir a mudanças nos padrões atuais.
- Existência de grandes áreas vazias ou sub-utilizadas.
- Oferta de equipamentos de lazer e cultura de médio e grande porte (Sesc Pompéia, Memorial da América Latina, Parque Fernando Costa, PlayCenter).

Algumas reportagens recentes e uma visita realizada *in loco* em dezembro de 2010, demonstraram uma retomada da operação urbana Água Branca, que já possui 15 anos de existência, mas que ainda não havia conseguido atrair a iniciativa privada. A prefeitura tem se esforçado para tentar alavancar a operação urbana, e dessa forma, desenvolver as melhorias urbanísticas e as obras

previstas para o local (Figura 24). Diversos empreendimentos foram constatados em obras e alguns em lançamento, os quais serão demonstrados no capítulo que aborda esta operação urbana com mais profundidade.

São Paulo, sábado, 07 de novembro de 2008 **FOLHA DE S.PAULO** **cotidiano**

---

[Texto Anterior](#) | [Próximo Texto](#) | [Índice](#)

## **Prefeitura quer tornar região da Barra Funda a mais populosa de SP**

**Projeto para estimular a ocupação prevê aumentar para 230 habitantes por hectare a ocupação, que hoje é de 90**

**Verba para obras virá de operação urbana que inclui parte de Perdizes e Água Branca; ideia é aproveitar a infraestrutura pouco usada**

**Figura 24.** Reportagem indicando as pretensões da PMSP à região da OU Água Branca  
**Fonte:** Folha de São Paulo( 07/11/09)

Os estoques de potenciais adicionais de construção, por setor e por tipo (residencial e não residencial), da operação urbana Água Branca podem ser verificados na Figura 25:



## Operação Urbana Água Branca

Lei 11.774/95

Posição em 07/07/2010

SETORES	ESTOQUE CONSUMIDO (m <sup>2</sup> )		PROPOSTAS EM ANÁLISE (m <sup>2</sup> )		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
SETOR A	51.336,65	23.882,77	11.066,10	0,00	17,11%	2,65%
SETOR B	0,00	13.261,48	286.983,71	544,82	0,00%	1,47%
SETOR C	64.670,04	79.555,84	0,00	116.265,89	21,56%	8,84%
SETOR D	5.639,79	58.483,44	0,00	0,00	1,88%	6,50%
SETOR E	19.179,86	0,00	0,00	0,00	6,39%	0,00%
TOTALIZAÇÃO	140.826,34	175.183,53	298.049,81	116.810,71		
	316.009,87		414.860,52			

RESUMO ESTOQUES		
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
LIMITE DE ESTOQUE	300.000,00	900.000,00
CONSUMIDO	140.826,34	175.183,53
EM ANÁLISE	298.049,81	116.810,71
DISPONÍVEL	159.173,66	724.816,47

(\*) Verificar no site o detalhamento das propostas em análise

**Figura 25.** Posição dos Estoques de Área Adicional de Construção da OU Água Branca  
**Fonte:** disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/>

No entanto, os valores demonstrados no quadro acima apontam que os estoques consumidos, tanto residenciais como não residenciais, ainda são bastante tímidos, estando disponíveis um montante ainda grande, principalmente de estoques “Não-residenciais”.

### 3.1.3 Operação Urbana Centro

O perímetro de abrangência desta Operação é definido, em síntese, pelas Ruas Duque de Caxias, Mauá, Coronel Francisco Amaro, Domingos Paiva, Alcântara Machado, seguindo pelo Viaduto Julio de Mesquita e pela Rua Amaral Gurgel até o ponto inicial (Figura 26).



**Figura 26.** Perímetro de abrangência da Operação Urbana Centro  
**Fonte:** Montandon (2009)

### **Características**

A primeira operação urbana proposta para a região central, e a primeira operação urbana de São Paulo, foi a Operação Urbana Anhangabaú promulgada pela Lei nº 11.090/90, hoje engobada pela Operação Urbana Centro, sendo esta formulada pela Lei nº 12.349/97. O perímetro que um dia foi a Operação Urbana Anhangabaú encontra-se inserido no interior da Operação Urbana Centro.

De acordo com Castro (2006, p. 144) a Operação Urbana Centro não foi apenas a reformulação da Operação Urbana Anhangabaú, posto que esta foi encerrada após apenas três anos sem obter os resultados esperados, mas também foi um processo perseguido pela Associação Viva o Centro, que contava com vários representantes de empresas na busca por políticas públicas dirigidas à área central.

Dentre os objetivos da Operação Urbana Anhangabaú estavam o incentivo a preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e ambiental, melhor aproveitamento dos imóveis subutilizados, e melhoria dos espaços públicos,

objetivos estes compartilhados pela Operação Urbana Centro. Todavia, a segunda enfatiza a participação da iniciativa privada para o desenvolvimentos destes objetivos. (Montandon, 2009, p. 55).

Além destes objetivos, a Lei 12.349/97 também estabelece diretrizes urbanísticas dentre as quais podemos destacar: a abertura de praças e de passagens de pedestres no interior das quadras, além da composição de faces das mesmas, a fim de valorizar o desenho urbano; o incentivo ao remembramento de lotes; incentivo aos usos habitacionais e à construção de garagens; recuperação dos próprios públicos e o incentivo ao restauro e a conservação de edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental.

Dentre os objetivos específicos da lei, há um que estabelece a instalação de órgãos públicos na região central. A sede da prefeitura de São Paulo, de fato, mudou-se para a região, e desde 2004 ocupa o antigo Edifício Matarazzo, que como o próprio nome diz foi uma das sedes das Indústrias Matarazzo. Posteriormente o imóvel abrigou uma filial do banco Banespa, quando o prédio ganhou o apelido de “Banespinha”, com quem a prefeitura efetuou um acordo para a utilização do prédio. O edifício localiza-se no Viaduto do Chá.

Vemos nas Figuras 27 e 28 o montante arrecadado pela Operação Urbana (valores de 31 de maio de 2009 e de 31 de março de 2010, ambos disponibilizados pelo *site* da EMURB na *Internet*). No primeiro campo “Entradas” há dois itens: Receita Financeira (entende-se recursos públicos) e Outorga Onerosa (entende-se contrapartidas dos investidores privados). Também podemos observar o quanto já foi investido em obras, desapropriações, na recuperação dos edifícios tombados, custos administrativos e impostos, restando o saldo final. Dessa forma, a movimentação do dinheiro tanto desta, como das outras operações urbanas podem ser acompanhada via *Internet*.

CONTA VINCULADA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO	
<b>Entradas</b>	<b>R\$ 24.055.516,49</b>
• Receita Financeira	R\$ 5.823.070,26
• Outorga Onerosa	R\$ 18.232.446,23
<b>Saídas</b>	<b>R\$ 7.564.399,55</b>
• Serviços e Obras	R\$ 2.440.392,18
• Desapropriações / estimado R\$ 4.205.294,06 /	R\$ 4.017.192,93
• Taxa de Administração EMURB	R\$ 968.312,03
• CPMF	R\$ 138.502,41
<b>Saldo</b>	<b>R\$ 16.491.116,94</b>
O TOTAL DE RECURSOS ESTIMADOS PARA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS FOI DE R\$ 4.205.494,06	
Valores de 31/05/2009	<b>JUNHO 2009</b>
<b>SITUAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DOS IMÓVEIS com recursos da Operação Urbana Centro</b>	

**Figura 27.** Situação da conta do OU Centro em junho de 2009

Fonte: disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/>

<b>ENTRADAS</b>	<b>R\$ 25.131.906,62</b>
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 18.232.446,23</i>
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 6.899.460,39</i>
<b>SAÍDAS</b>	<b>(R\$ 7.564.399,55)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 2.440.379,26)</i>
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(R\$ 968.312,03)</i>
<i>Desapropriação</i>	<i>(R\$ 4.017.192,93)</i>
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(R\$ 138.515,33)</i>
<b>SALDO FINAL EM 31/03/2010</b>	<b>R\$ 17.567.507,07</b>

**Figura 28.** Situação da conta do OU Centro em março de 2010

Fonte: disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/>

Montandon (2009, p. 57) afirma que a operação urbana Centro valeu-se mais do instrumento da transferência de potencial construtivo do que da outorga onerosa do do direito de construir.

Isso pode ser observado nos 17 processos aprovados de solicitação de benefícios: 9 deles correspondem a solicitações de transferência de potencial construtivo, 1 trata da construção de um centro comercial, 5 correspondem às solicitações de reforma e 2 às solicitações de regularização.

Devido ao fato do perímetro da operação urbana Centro abranger uma grande áreas, existem três outros programas, abrangidos ou de alguma forma relacionados a operação urbana Centro, sendo eles:

#### **a) Nova Luz**

O local onde será implantado o Programa Nova Luz é a região da chamada “Cracolândia”. Segundo reportagem do jornal Estado de São Paulo de 14 de maio de 2010, após 05 anos de discussões a prefeitura definiu a data de início do Plano de Revitalização desta área para o dia 17 de junho de 2010.

Os projetos ficarão a cargo das construtoras Aecom e Concremat, juntamente com a Fundação Getúlio Vargas e a Companhia City, que formam um consórcio escolhido pela prefeitura para a realização do programa. A licitação não ocorreu na forma de concurso público, como de costume, mas foi escolhido o grupo considerado o mais habilitado para o desenvolvimento do plano urbanístico. A construtora Aecom foi a responsável pelas diretrizes para as Olimpíadas de 2012 que acontecerão em Londres, além da recuperação do porto de São Francisco nos Estados Unidos e do centro de Manchester na Inglaterra.

Um dos instrumentos que o consórcio poderá utilizar será a Concessão Urbanística, que dará ao grupo poderes de desapropriação. Em contrapartida, o consórcio além de executar melhorias na área, ficará responsável pela construção das novas sedes da subprefeitura da Sé e da Prodam (Companhia Municipal de Processamento de Dados) que irão se mudar para lá. Outro órgão que já se instalou na área de abrangência do programa foi a Guarda Municipal.

No entanto, quanto à questão da Concessão Urbanística, em março de 2009 pequenos comerciantes da região (cerca de 100 pessoas) saíram às ruas do Centro em manifestação contra o projeto de Lei que aprovaria o instrumento (Portal G1 de 17/03/09). Os comerciantes temem o poder de desapropriação que será dado à iniciativa privada, preocupados com a insustentabilidade da permanência de seus comércios na região, já prevendo a valorização imobiliária decorrente dessas ações e a pressão para a saída dos comércios locais para os novos usos previstos para a região nas áreas de tecnologia, com a instalação de empresas grandes no local.

#### **Perímetro de Abrangência**

O programa Nova Luz está inserido dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, conforme Figura 29, onde temos a linha laranja pontilhada que corresponde ao perímetro da Operação Urbana e as hachuras que demonstram o perímetro do programa Nova Luz. Destaque para o detalhe da Figura 30 que demonstra em vermelho a área de abrangência do Nova Luz.



**Figura 29.** Perímetro do Nova Luz inserido no Perímetro da Operação Urbana Centro

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OU Centro de maio de 2009



**Figura 30.** Destaque para o perímetro do Nova Luz

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OU Centro de maio de 2009

### Objetivos do Programa Nova Luz

(Retirados da apresentação de abril de 2009 da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, disponível no *site* da EMURB)

- retomada de espaços públicos e privados ocupados por atividades ilícitas
- renovação de edificações degradadas
- incremento do uso não-residencial
- adensamento populacional

### Diretrizes

- maior controle da região pela administração pública
- investimento em melhorias urbanas
- incentivos fiscais para atividades terciárias com ênfase na área de tecnologia da informação
- estruturação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3
- incentivos à produção imobiliária para mercado
- participação de empreendedores privados no processo de renovação da área

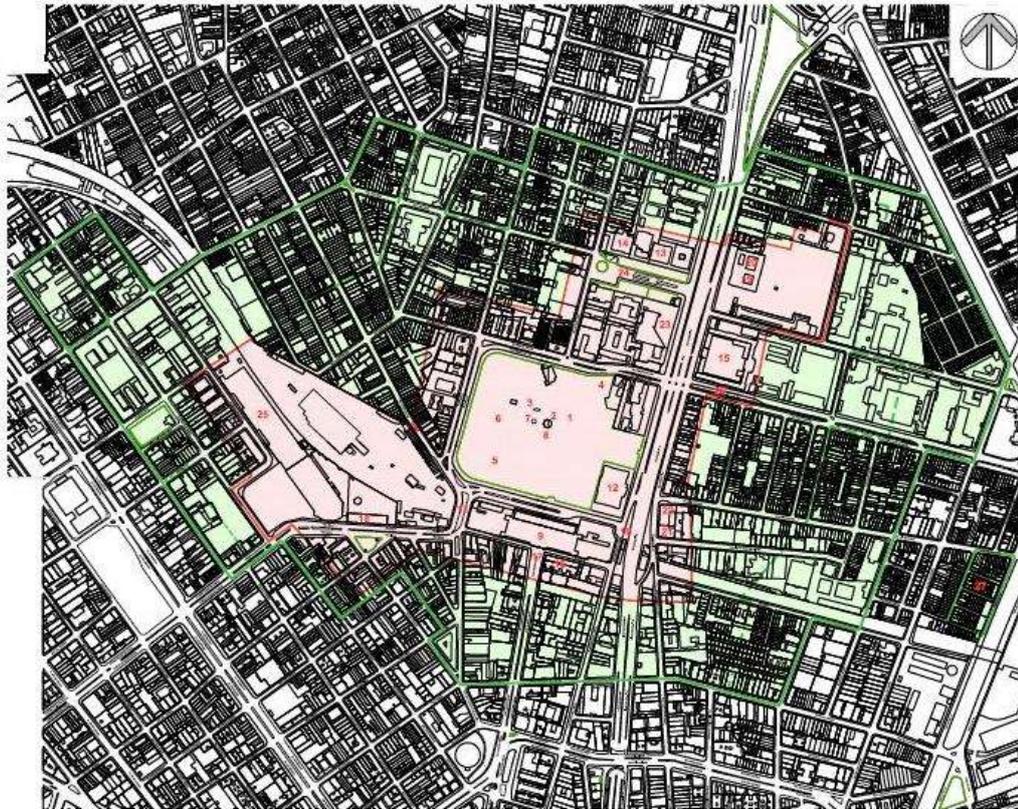
Outros dados da região que também podem ser encontrados na apresentação de abril de 2009 da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, dão uma idéia um pouco diferente do que se imagina da área da Nova Luz. Por exemplo, rendas mais altas são a maioria na região (04% até 1 sm, 18% acima e até 3 sm, 23% acima e até 5 sm, 33% acima e até 10 sm, 08% acima e até 15 sm, 09 % acima de 15 sm) e o uso **não** habitacional é a maioria dentre os tipos de uso previstos, pois subtraído do uso habitacional de 24% e de lotes vagos de 6%, perfaz 70%.

### **b) Monumenta**

O Monumenta é um programa relacionado ao Ministério da Cultura, que também possui um *site* na *Internet* por onde é possível acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos relativos ao mesmo. Ele conta com a participação do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e da Unesco (*United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization* – ou Organização das Nações Unidas pela Educação, Ciência e Cultura). De maneira geral, o Monumenta trabalha em áreas de interesse histórico e arquitetônico, atuando em cidades protegidas pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), como Olinda, Recife, Ouro Preto, dentre outras. São Paulo foi uma das escolhidas, pois “*apesar de seu crescimento desordenado, ela ainda guarda monumentos e áreas urbanas de indiscutível valor histórico*” (*site na Internet do Programa Monumenta*).

### **Perímetro de Abrangência**

O perímetro da área de projeto do Monumenta (linha vermelha na Figura 31) tangência a área de abrangência da Operação Urbana Centro pela Rua Mauá, localizando-se ao norte da Operação Urbana, enquanto o atual perímetro de influência (linha verde contínua na Figura 31) abrange uma parte da Operação Urbana.



#### LEGENDA

- PERÍMETRO DA ÁREA DE PROJETO
- ATUAL PERÍMETRO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA
- - - ANTIGO PERÍMETRO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DO PROGRAMA	
1	Jardim da Luz
2	Prédio do "Ponto Chic"
3	Ponto de Bondes
4	Casa da Administração
5	Gruta Artificial
6	Grupo Escultórico "Diana, a caçadora"
7	Coreto nº 1
8	Coreto nº 2
9	Estação da Luz
10	Pontilhão de Ferro Forjado nº 1
11	Pontilhão de Ferro Forjado nº 2
12	Pinacoteca do Estado
13	Edifício Paula Souza
14	Edifício Ramos de Azevedo
15	Quartel do 1º Batalhão de Choque
16	Hotel Federal Paulista
17	Hotel Queluz
18	Antigo Prédio do Dops
19	Museu de Arte Sacra
20	Mosteiro da Imaculada Conceição da Luz
21	Igreja de São Cristóvão
22	Antigo Seminário Episcopal
23	Portal de Pedra
24	Praça Coronel Fernando Prestes
25	Estação Júlio Prestes
26	Chaminé
27	Vila Economizadora

**Figura 31.** Perímetro do Programa Monumenta

**Fonte:** site do Programa Monumenta

### **Objetivos do Programa Monumenta**

A proposta do programa é dar novos usos aos imóveis e monumentos recuperados como estratégia para sua conservação sem a necessidade de uso dos recursos públicos, incentivando a economia através da geração de empregos gerados pelo turismo cultural.

Nos trechos transcritos abaixo, retirado de seu *site* na *Internet*, temos uma visão de que forma o Monumenta é implementado nas cidades em que atua, e das obras já efetuadas em São Paulo. Mais abaixo, temos algumas fotos dos edifícios e monumentos recuperados. A relação dos imóveis abrangidos nos projetos do Programa Monumenta contempla 27 imóveis, como pode ser visto no quadro da Figura 31.

O Monumenta é implementado nas cidades a partir da assinatura de convênios firmados entre o Ministério da Cultura, prefeituras e/ou estados, mediante o qual se estabelecem as atribuições de cada uma das partes, os valores a serem repassados e os prazos de execução das obras. Para acompanhar e conduzir as ações do Programa são formadas equipes compostas por técnicos do município ou do estado em conjunto com o Iphan. (*site* na *Internet* do Programa Monumenta).



Casa do Administrador –  
Pq. Da Luz



Coreto – Pq. da Luz



Mosteiro da Luz



Ed. Paula Souza



Praça Cel. Fernando  
Prestes



Ponto Chic



Anexo do Ed. Ramos de  
Azevedo



Detalhe do Anexo do Ed.  
Ramos de Azevedo



Ponto de Bonde do Pq. da  
Luz

**Figura 32.** Imóveis restaurados pelo Programa Monumenta  
**Fonte:** site do Programa Monumenta

### c) Procentro

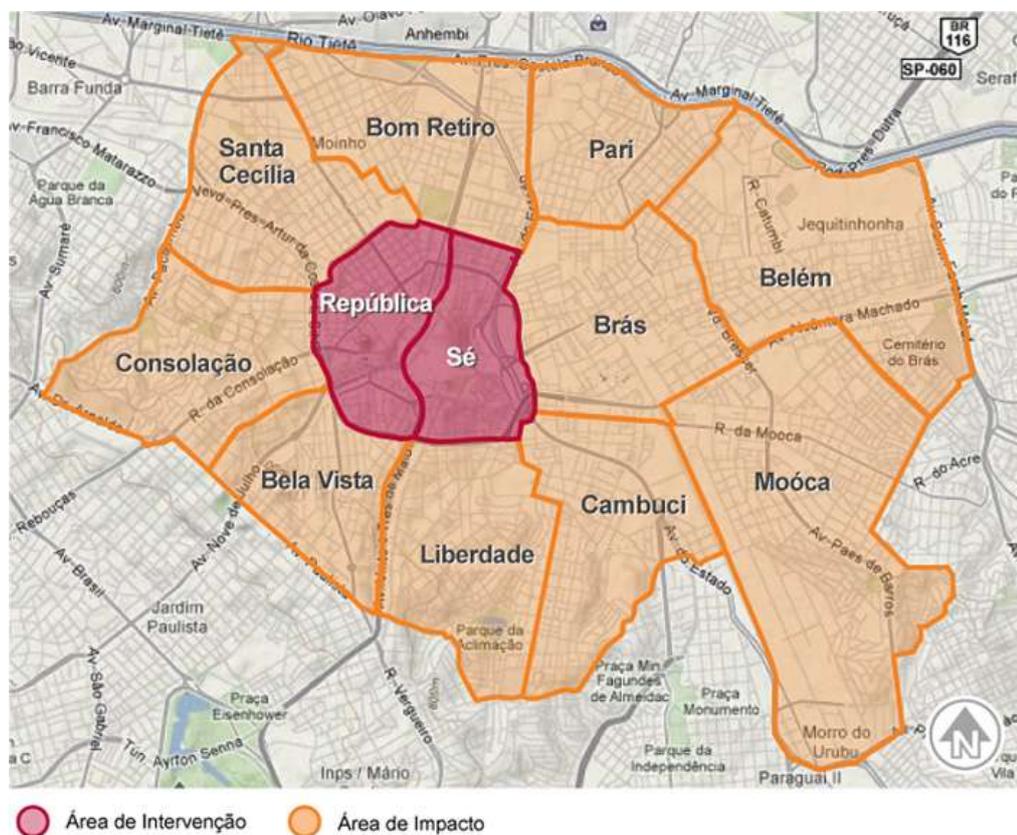
O programa Procentro é uma parceria do Poder Público com a Sociedade Civil, e também conta com a participação do BID. O Procentro foi uma solicitação da Associação Viva o Centro.

O Programa recebeu a aprovação do BID em 2006, após sofrer revisões. É Coordenado pela Secretaria Municipal de Planejamento e o órgão executor é a EMURB. O valor do empréstimo do BID para a execução das obras é de 100,4

milhões de dólares, sendo que cabe a Prefeitura uma contrapartida de 67 milhões de dólares (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO).

Entende-se que o Procentro seria o programa “gestor” de todos os outros programas citados acima. Sua atuação engloba todos os projetos elaborados para a área central e conta com os vários agentes interessados na requalificação do Centro de São Paulo (poder público, sociedade civil, BID).

### Perímetro de Abrangência



**Figura 33.** Perímetro de abrangência do Programa Procentro

**Fonte:** Site do Procentro

De acordo com a Prefeitura de São Paulo estas são as obras atualmente em execução, através da parceria com o BID:

Atualmente estão em execução as obras de Restauro da Fachada e Ala Nobre do Teatro Municipal, a reforma da Biblioteca Mário de Andrade, as restaurações das Casas Históricas (Solar da Marquesa, a Casa n.º 1 e Beco do Pinto) e a requalificação das Ruas Comerciais da Nova Luz. Em licitação, a Drenagem do Vale do Anhangabaú, a Reurbanização da Praça Roosevelt, a atualização tecnológica do Palco do Teatro Municipal e o Plano

Diretor de Arborização. Em breve serão lançadas as concorrências para a Requalificação da Rua do Gasômetro e serão contratados o Sistema de Controle Semafórico em Tempo Real e o Monitoramento e Avaliação do Programa. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO)

### Objetivos do Programa Procentro

Por ter um papel mais amplo, os objetivos do Procentro englobam os objetivos já citados dos programas Nova Luz, Monumenta e na Operação Urbana Centro, que de acordo com os itens elencados no *site* do programa na *Internet*, estão resumidos nas seguintes ações:

- [Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial](#);
- [Transformação do perfil econômico e social da área central](#);
- Requalificação do espaço urbano e de edifícios;
- [Transporte e Circulação](#);
- Segurança Pública;
- Apoio à transferência de órgãos públicos para o Centro;
- Valorização do Patrimônio Histórico.



Reurbanização da Praça da República

Concluído



Instalação do Departamento Jurídico Fiscal (DEPATRI) no Centro

Concluído



Requalificação Urbana das Ruas São Lázaro e Possidônio

Em andamento

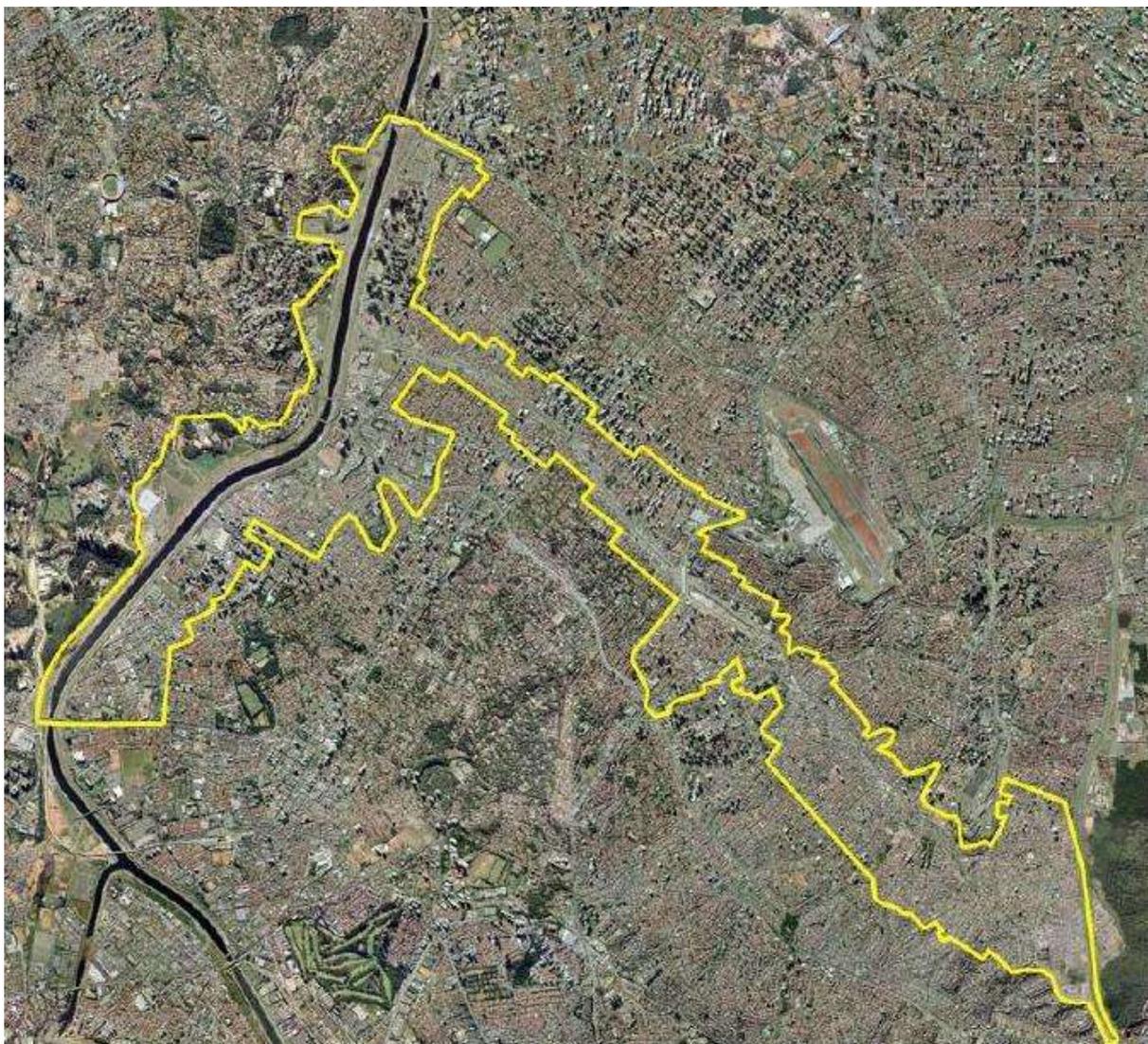
**Figura 34.** Algumas obras que estão sob influência do Procentro e seu estágio

**Fonte:** Site do Procentro

### 3.1.4 Operação Urbana Consorciada Água Espriada

O perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espriada (Figura 35) é relativo a “*área de influência da atual Avenida Água Espriada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes*”, conforme redação da Lei nº 13.260/01.

## Perímetro de Abrangência



**Figura 35.** Perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espreada  
**Fonte:** Montandon (2009)

### Características

Uma operação urbana na região da Avenida Água Espreada já estava prevista desde o Plano Diretor de 1991, sendo que a principal obra pública prevista era a canalização do córrego Água Espreada e seus principais afluentes. (MONTANDON, 2009, p. 59-60; CASTRO, 2006, p.176).

A operação urbana Água Espreada foi a primeira operação urbana aprovada após o Estatuto da Cidade, e apresentou algumas novidades em relação às anteriores, tais como: a divisão da área de abrangência da operação em setores, e a utilização dos CEPACs.

As principais metas do Programa de Intervenções proposto pela Lei nº 13.260/01, que pretende realizar-se através das obras também especificadas neste Artigo, são:

[...] a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas atingida pelas intervenções necessárias [...] (Artigo 3º - Lei nº 13.260/01)

Os demais objetivos desta operação, gerais e específicos, estabelecidos pelo Artigo 4º constam do Anexo IV.

A primeira obra executada pelo poder público na OUC Água Espreada, foi a Ponte Estaiada Octavio Frias de Oliveira, que liga a Avenida Jornalista Roberto Marinho à Marginal Pinheiros, inaugurada em maio de 2008. (Figuras 36 e 37)



**Figuras 36 e 37:** Ponte Estaiada Octavio Frias de Oliveira em dois momentos: de dia, e iluminada à noite (vista por outro ângulo)

**Fonte:** Foto 01 visita *in loco* Foto 02 disponível em:

<http://sensoincomum.wordpress.com/2008/05/13/ponte-estaida-e-novo-ponto-turistico-de-sao-paulo/><http://sensoincomum.wordpress.com/2008/05/13/ponte-estaida-e-novo-ponto-turistico-de-sao-paulo/>

Dentre os principais projetos propostos está a construção de um parque linear, que teria cerca de 4 km de extensão e ligaria a Avenida Roberto Marinho à Rodovia dos Imigrantes. Para tanto, será necessária a construção de dois túneis de 2,4 km cada, gerando um custo total de pouco mais de 2 bilhões de reais para a realização do projeto (Figura 38).



**Figura 38.** Proposta de implantação do Parque ligando a Av. Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes.

**Fonte:** Folha de São Paulo de 13/11/09

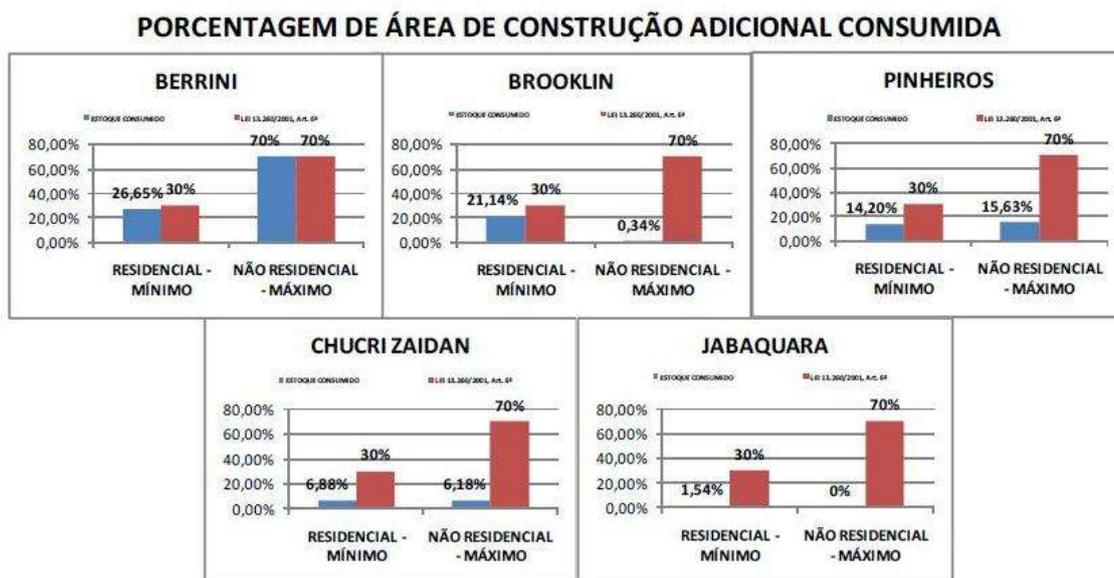
Há também a proposta de um outro parque denominado Parque Chuvisco, localizado na confluência da Avenida Água Espraiada com a Avenida Lino de Moraes Leme (Figura 39).



**Figura 39.** Proposta de implantação do Parque Chuvisco

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OUC Água Espraiada de abril de 2009

Quanto aos estoques de área adicional de construção da OUC Água Espreada, de acordo com dados disponibilizados pela EMURB de 07/07/10, encontram-se assim:



**Figura 40.** Estoques de área adicional da OUC Água Espreada

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OUC Água Espreada de abril de 2009

De acordo com a Figura 40, constata-se, por exemplo, que no setor Berrini a porcentagem de área de construção adicional consumida não residencial, já chegou ao seu limite (70%). Todavia, nos outros setores os percentuais são mínimos, sendo o maior deles no setor Pinheiros, onde foi consumido 15,63%. Dessa forma, ainda estão disponíveis 2.738.210, 41 m<sup>2</sup>, ou seja, 73% dos 3.750.000, 00 m<sup>2</sup> totais disponíveis para venda através dos CEPACs.

## **4. A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA**

### **4.1 Da escolha da Operação Urbana Água Branca**

A Operação Urbana Água Branca localiza-se na região dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda. O Plano Diretor de 1985-2000 já previa uma operação urbana na Barra Funda. No entanto, em 1991 foi promulgado mais um Plano Diretor, onde já constava a operação urbana com o nome Água Branca.

Os fatores que impulsionavam as propostas de operação urbana na Água Branca eram o de transformar a região em um novo sub-centro, direcionado ao setor terciário, devido à facilidade de acesso proporcionada pela linha Leste-Oeste do Metrô. (CASTRO, 2006, p. 122)

Além disso, outros fatores originavam-se da necessidade de executar obras de melhorias para solucionar os problemas de drenagem da região, propor novos tipos de uso e ocupação do solo, uma vez que a área vinha perdendo sua dinâmica industrial, e financiar as obras de intervenção viária que eram necessárias, dada às dificuldades de mobilidade geradas pelo fato da área ser cortada pela linha férrea e ocupada por grandes glebas industriais.

A Lei que aprova a Operação Urbana Água Branca é a Lei 11.774/95, ou seja, 15 anos já se passaram desde sua promulgação. Segundo dados da EMURB de julho de 2010, foram consumidos pouco mais de 316.000 mil m<sup>2</sup> dos 1.200.000 m<sup>2</sup> (hum milhão e duzentos mil metros quadrados) do estoque máximo de área construída na OU Água Branca, portanto, apenas 26% dos estoques totais foram consumidos. Do total de 1.200.000 m<sup>2</sup> disponíveis, 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) são destinados a uso habitacional e 900.000 m<sup>2</sup> (novecentos mil metros quadrados) são destinados a usos não habitacionais.

Conforme figura 25 às folhas 66, referente aos dados disponibilizados pela EMURB, ao detalharmos o consumo dos estoques até julho de 2010, temos que a situação dos estoques residenciais é de 140.000 mil m<sup>2</sup> consumidos e mais de 298.000 mil m<sup>2</sup> encontram-se em análise, sendo que estes somados aos já utilizados perfazem 438.000 mil, ou seja, estão em análise mais estoques do que prevê a operação para este tipo de uso. Já os não-residenciais foram consumidos cerca de 175.000 mil, estão em análise pouco mais de 116.000 mil, ficando disponíveis cerca de 725.000 mil m<sup>2</sup>.

Portanto, os motivos que levaram à escolha da OU Água Branca para o aprofundamento das questões das operações urbanas desenvolvidas em São Paulo, relaciona-se ao fato desta operação, não ter evoluído muito nestes 15 anos, no que se refere ao consumo de estoques, mas para onde foi constatado ao realizar visita *in loco*, um grande número de lançamentos de empreendimentos, que serão demonstrados aqui, a fim de apresentar e avaliar o momento atual desta operação.

Visto que esta é uma região que possui excelente localização no município, conta com diversos equipamentos públicos, e que conforme histórico da operação urbana vem sendo proposta constante nos Planos Diretores, tal esforço da municipalidade parece estar obtendo respostas recentemente.

#### **4.2 Dos objetivos da operação urbana**

De acordo com a Lei 11.774/95, o Artigo 3º estabelece os seguintes objetivos específicos para a operação urbana Água Branca:

**Art. 3º** - A Operação Urbana Água Branca tem como objetivos específicos:

- I - Implantar o programa de obras descrito no Quadro nº 1, anexo a esta Lei, de ampliação do sistema viário e drenagem da região;
- II - Construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro de que trata o artigo 1º desta lei, habitações para a população de baixa renda que reside na área da Operação Urbana, em condições precárias;
- III - Ampliar e implantar, na região, espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos;
- IV - Incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias.

Portanto, conforme já mencionado anteriormente, os objetivos principais dessa operação são sanar os problemas de drenagem, ocupar as áreas vazias, implantar áreas verdes, melhorando os espaços públicos existentes na região, e também a construção de habitações de interesse social para os residentes na área de abrangência da operação.

Já o Artigo 4º propõe as diretrizes urbanísticas gerais, conforme texto transcritos abaixo:

**Art. 4º** - A Operação Urbana Água Branca tem como diretrizes urbanísticas gerais:

- I - Promover o adensamento e a reestruturação da área, pelo estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação do solo, visando o controle do uso industrial, a oferta de empregos no setor terciário e de unidades residenciais, e a produção de habitações de interesse social para assentamento da população favelada residente no perímetro;
- II - Promover a otimização na utilização da oferta de transporte coletivo e dos equipamentos culturais e de lazer alocados na área;
- III - Induzir a ocupação racional dos grandes terrenos vazios existentes na região, pelo reparcelamento do solo e da alteração, ampliação e implementação do sistema viário local, tendo em vista as novas diretrizes de uso e ocupação do solo propostas.
- IV - Viabilizar a melhoria e a expansão do sistema de drenagem na área da Operação e em suas imediações;
- V - Viabilizar a implantação de equipamentos coletivos e de áreas verdes, tendo em vista o atendimento da população e à melhoria da qualidade ambiental;
- VI - Garantir à população padrões ambientais e paisagísticos adequados, tanto para criação de espaços públicos que propiciem relações de convívio mais amplo quanto para sua própria segurança;
- VII - Garantir a participação da população moradora, proprietários e usuários da região, no processo de formulação, discussão, aprovação e implantação do plano da Operação Urbana.

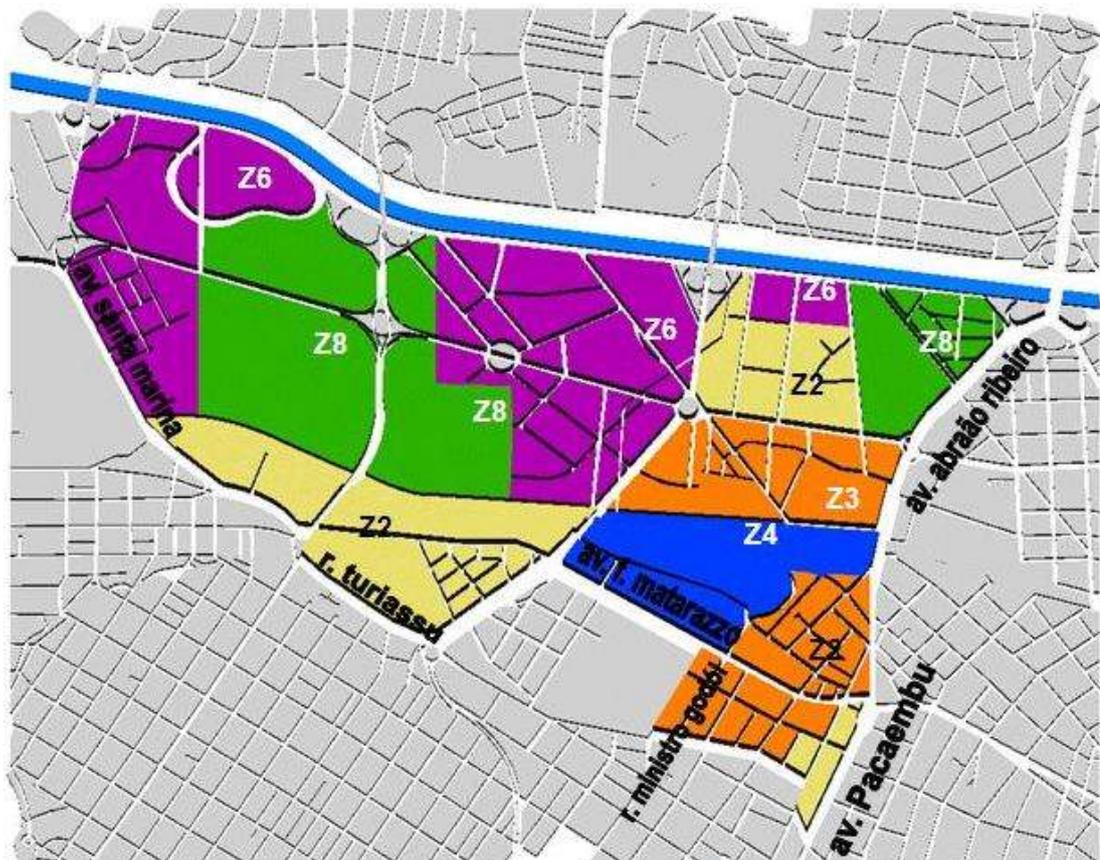
De acordo com o Artigo 11º, que trata dos seguintes itens: modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo; cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público; e regularização de construções; qualquer proposta de intervenção na área de abrangência da operação urbana Água Branca, deve obedecer os seguintes critérios:

- Art. 11 - As solicitações de que trata o artigo 6º desta lei poderão ser aceitas apenas mediante contrapartida para a execução das obras indicadas no "Programa de Obras", constante do Quadro I anexo a esta Lei, após análise quanto aos seguintes aspectos:
- I - Atendimento às diretrizes estabelecidas;
  - II - Adequação e qualidade da proposta no tocante à solução dos problemas habitacionais existentes quando for o caso;
  - III - Impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno e à qualidade ambiental, e à capacidade da infra-estrutura existente;
  - IV - Uso e ocupação do solo na vizinhança e suas tendências recentes;
  - V - Articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;
  - IV - Valorização paisagística dos logradouros, visando à harmonização do desenho urbano;
  - VII - Necessidade de desapropriação de imóveis;
  - VIII - Atendimento às diretrizes do Plano Diretor

Dessa forma, para que seja realizado qualquer tipo de intervenção na área da operação urbana Água Branca, a lei prevê estudos dos impactos no que se refere a saturação da capacidade viária do entorno, bem como a da infra-estrutura existente, e o atendimento das diretrizes do Plano Diretor.

#### 4.3 Das transformações urbanísticas (impactos físicos e sócio-econômicos)

A área da OU Água Branca tem em torno de 500 ha (hectares) e possuía, até 2004, zoneamento predominantemente industrial (Figura 41). O coeficiente de aproveitamento (CA) da região não ultrapassava o CA=01, enquanto nos regiões vizinhas de Perdizes e Higienópolis chegam a ultrapassar o CA=04 (CASTRO, 2006, p. 121). A Figura 41 demonstra o zoneamento vigente até 2004, onde as Zonas 06 (em roxo) correspondiam à zona industrial:



**Figura 41.** Zoneamento da área da OU Água Branca vigente até 2004

**Fonte:** Documento técnico elaborado pela EMURB da operação urbana Água Branca

Em 2004 houve uma revisão das zonas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, quando foi aprovada a Lei nº 13.885/04 que institui os Planos Regionais Estratégicos por Subprefeituras dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

No caso da Água Branca, as zonas industriais Z6, antes restritivas aos usos residenciais e de alta densidade, foram transformadas em zonas mistas ZM [...] mais permissivas ao uso misto e às maiores densidades. Tal feito liberou, sob o ponto de vista do zoneamento, a área da operação urbana para a atuação do mercado imobiliário. (Montandon, p. 51)

Portanto, nove anos após a promulgação da lei da operação urbana Água Branca houve uma adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, com a criação de zonas mistas onde anteriormente eram as zonas industriais (Z6), permitindo do ponto de vista do uso do solo usos residenciais e maiores densidades. Esse fato gera um questionamento, posto que se o zoneamento vigente atualmente permite os usos que a operação urbana pretendia incentivar, no entanto, através de outorga onerosa, o interessado em empreender na área não mais necessita aderir à operação urbana, uma vez que o zoneamento já permite tais usos?

O principal empreendimento imobiliário realizado na área da operação urbana, até o momento, foi o Centro Empresarial Água Branca (Figura 42), que de acordo com Montandon (2009) “foi pago por meio da realização de obras: prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e restauração da Casa das Caldeiras”. Todavia, o investidor passou por dificuldades durante as obras do centro empresarial, e das doze torres que estavam previstas no empreendimento, apenas as quatro, atualmente implantadas, foram concluídas (MALERONKA, p. 98)



**Figura 42.** Centro Empresarial Água Branca

Fonte: Google Street View

Abaixo (Figura 43) a propaganda da época do lançamento do Centro Empresarial Água Branca informava que duas torres já estavam prontas e as outras duas estavam em fase final de acabamento. A propaganda chamava os possíveis empresários interessados em instalar-se e comprar imóveis no Centro Empresarial apontando para o “irreversível renascimento da Água Branca”.

## Centro Empresarial Água Branca.

**A melhor escolha para quem busca alta rentabilidade e segurança.**



**CENTRO EMPRESARIAL**  
**ÁGUA BRANCA**

Investidores que visam alta rentabilidade e segurança encontram na Água Branca uma região que oferece um dos mais altos potenciais de valorização de São Paulo. Localizada estrategicamente, com acesso fácil às principais rodovias, possui completa infra-estrutura de transportes, comércio, serviços, lazer e cultura e está sofrendo uma grande transformação. Por todas essas vantagens, foi escolhida para a implantação do Centro Empresarial Água Branca, numa área de 100.000m<sup>2</sup>, situado entre os Viadutos Antártica e Pompéia. O megaprojeto da Ricci Engenharia inclui inicialmente modernos edifícios comerciais que poderão operar separados ou integrados, conforme a necessidade de uso.

O acesso aos edifícios se dará pela nova Av. Sen. Auro de Moura Andrade, aberta junto à ferrovia e paralela à Av. Francisco Matarazzo, contribuindo para a maior fluidez do tráfego na região. Também faz parte do projeto, a Casa das Caldeiras, o mais novo espaço de lazer, eventos e cultura de São Paulo. As duas primeiras torres do empreendimento, de 18.000m<sup>2</sup> cada uma, com andares corridos de 1.000m<sup>2</sup>, foram entregues em outubro/2000. Outras duas estão em fase final de acabamento. Assim, o Centro Empresarial Água Branca, acompanhando o irreversível renascimento da Água Branca, vem projetando-se como um dos mais rentáveis e seguros investimentos do mercado.

---

Participe do  
Fundo de Investimento  
Imobiliário  
"Projeto Água Branca".  
\* Lançamento breve

Realização:



**RICCI**  
ENGENHARIA  
AMARCADA DA REFERÊNCIA ISO 9002

Doç  
**1%**  
do Imposto  
de Renda  
e ajuda a tirar  
crianças da rua.  
**FUNCAD**  
Fundo Municipal de Combate  
à Infância

Comercialização de andares:



**CB Richard Ellis**  
NAVIGATING A NEW WORLD  
Tel.: (11) 5181-4688  
www.cbrichardellis.com

**Figura 43.** Propaganda do lançamento do Centro Empresarial Água Branca

Fonte: <http://produto.imovelweb.com.br/aguabranca/>

Ao lado do Centro Empresarial Água Branca há o lançamento de um empreendimento denominado “Residencial Casa das Caldeiras”, sendo esse um dos empreendimentos constatados *in loco*. Outros empreendimentos, em andamento no momento, também foram constatados no local, os quais foram mapeados e geraram a Figura 44:



**Figura 44.** Localização dos empreendimentos na OU Água Branca  
**Fonte:** Google Earth (adaptado)

<b>LEGENDA</b>	
1 – Way	4 – Residencial Casa das Caldeiras
2 – Celebration	5 – Nome não identificado
3 – Barra Funda Park	6 – Trademark



**Figura 45.** Empreendimento Celebration

**Fonte:** Visita in loco



**Figura 46.** Empreendimento Trademark

**Fonte:** Visita in loco

De todos os empreendimentos constatados in loco, apenas um trata-se de edifício comercial. O empreendimento nº 01 chamado “Way” é um edifício residencial com apartamentos de 2 a 3 dormitórios com plantas que variam de 59 a 134 m<sup>2</sup>, e está em fase de lançamento. O empreendimento nº 02 “Celebration” também é residencial, com apartamentos de 3 ou 4 dormitórios, com uma metragem semelhante ao “Way”, onde cada apartamento tem 96 ou 132 m<sup>2</sup>, e já está em obras (Figura 45). O Barra Funda Park, nº 03, possui apartamentos residenciais de 02 dormitórios com 42m<sup>2</sup>, também em fase de lançamento, assim como o Residencial Casa das Caldeiras, que tem apartamentos de 04 dormitórios com 128 a 168 m<sup>2</sup>. O empreendimento nº 05 também é aparentemente residencial, todavia, seu nome não foi identificado, não havia placas em frente ao edifício que já está em fase de acabamento. Portanto, somente o empreendimento “Trademark” (Figura 46), nº 06 é um edifício comercial em lançamento, com salas comerciais de 39 a 94 m<sup>2</sup>. Curiosamente, a empresa Lopes é quem comercializa todos estes empreendimentos (exceto o número 05 que não é possível afirmar, pois não foi identificado).

Dessa forma, foi averiguado um número maior de empreendimentos residenciais do que comerciais, fato que está de acordo com os estoques

consumidos até o momento, que indicam uma venda maior de estoques residenciais. Contudo o propósito desta operação urbana é de 70% de estoques para uso comercial e 30% de estoques para uso residencial, no entanto, a princípio, visto os empreendimentos em andamento até o momento, há mais investimentos no setor residencial.

Diante do volume de empreendimentos observados na região, pode-se concluir que o mercado imobiliário está investindo e a região está aquecida. No entanto, ingressamos na questão da adequação do sistema viário devido às mudanças de uso e ocupação do solo, as quais irão gerar o adensamento no local, que necessitará de uma infra-estrutura viária compatível com este incremento no volume de pessoas que irão morar e/ou trabalhar na área de intervenção da operação.

A EMURB elaborou um projeto, conforme Figura 47, que pretende criar vias de ligação entre os eixos longitudinais (linha rosa) e transversais (linha vermelha) existentes, aumentando as ligações viárias, subdividindo as grandes glebas que ocupam a área.



**Figura 47.** Proposta de diretrizes viárias OU Água Branca

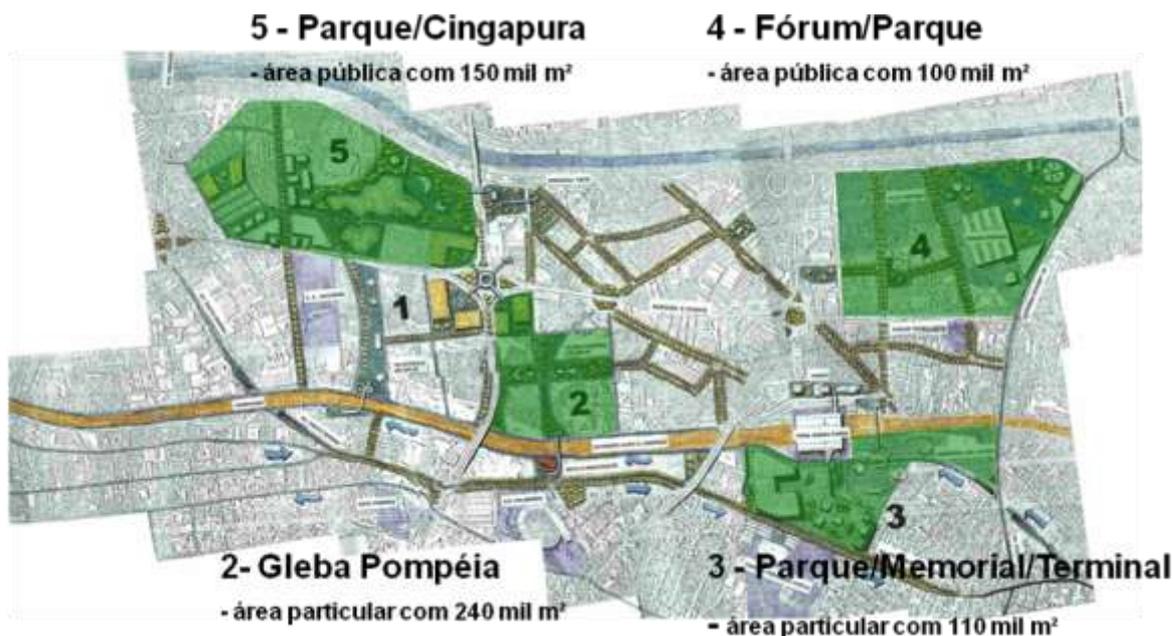
**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OU Água Branca de julho de 2009

Esta operação também propõe a criação de diversos parques, ampliando as áreas verdes de sua área de abrangência. As Figura 48 e 49 demonstram essas propostas com a localização dos parques, que compreendem também parte de áreas particulares, as quais seriam desapropriadas para a construção das respectivas áreas públicas.



**Figura 48.** Proposta de áreas verdes na OU Água Branca

**Fonte:** Apresentação do Grupo de Gestão da OU Água Branca de julho de 2009



**Figura 49.** Proposta de áreas verdes na OU Água Branca

**Fonte:** Documento técnico elaborado pela EMURB da operação urbana Água Branca

#### 4.4 Considerações

Os dados apresentados demonstram que a área da OU Água Branca pode vir, de fato, a tornar-se a região densa e com diversidade de usos, objetivos iniciais desta operação. Não há dúvidas de que a operação vem sendo alvo de diversos lançamentos de empreendimentos conforme constatado em visita à área da abrangência da mesma, apesar de ainda existir um montante considerável de estoques adicionais de construção não utilizados.

Cabe salientar que, as adequações referentes ao sistema viário e a infraestrutura devem ser implementadas, para que não venham a saturar-se, gerando problemas aos moradores e usuários da área. Para tanto, a sociedade civil deve acompanhar e cobrar que as obras propostas sejam realizadas.

A operação urbana Água Branca permitia ao investidor privado que a contrapartida referente aos benefícios utilizados em seu empreendimento fosse paga através da realização de obras públicas. Para Montandon (2009) isso foi uma vantagem, pois assim estariam sendo cumpridos os objetivos da operação:

Uma característica importante foi a possibilidade de pagamento da contrapartida – relativa aos incentivos urbanísticos – por meio da realização de obras públicas necessárias ao cumprimento dos objetivos da operação urbana e da cessão de imóveis, não sendo

obrigatório o pagamento em dinheiro. A lei da Água Branca estabeleceu que os benefícios urbanísticos solicitados e as correspondentes contrapartidas seriam analisados caso a caso pelo grupo intersecretarial a ser instituído e pela CNLU – Comissão Normativa de Legislação Urbanística. (Montandon, 2009, p. 48).

Maleronka (2010) discorda que deixar a execução das obras públicas nas mãos do empreendedor seja um aspecto positivo da operação, uma vez que o mesmo pode acabar prejudicando o desenvolvimento das obras previstas, visto que não há garantias de que o investidor as executará, como no caso do Centro Empresarial Água Branca, em que o empreendedor teve problemas financeiros durante as obras:

Por essa análise fica claro que o insucesso da OU Água Branca não deve ser atribuído à falta de interesse do mercado. Parece, antes, que os parâmetros estabelecidos pela operação urbana foram inadequados. Além dos índices originais de uso e ocupação do solo, questões fundamentais como a acessibilidade das grandes glebas e a transposição da linha férrea estavam ausentes ou insuficientemente contempladas no plano da OU. O caso do grande empreendedor que faliu pode ter funcionado como uma cortina de fumaça para escamotear as verdadeiras deficiências da OU. Essa experiência indicou, contudo, que delegar ao parceiro privado a execução de obras públicas não é uma alternativa eficaz, na medida em que o risco do empreendedor pode contaminar a operacionalização da intervenção pública. (MALERONKA, 2010, p. 99)

A dúvida gerada pelos dados encontrados foi quanto ao zoneamento da área que sofreu uma atualização em 2004, que flexibilizou alguns usos que a operação urbana visava gerar. De acordo com Magalhães Jr. (apud MALERONKA, 2010, p. 99), alguns empreendimentos lançados na área da operação urbana Água Branca não utilizaram os benefícios disponibilizados:

[...] foram realizados empreendimentos novos no perímetro que não usufruíram dos benefícios disponibilizados pelo instrumento “revelando que o zoneamento da área é adequado à expectativa do mercado imobiliário na região”. Segundo ele “a grande atividade imobiliária não é decorrente da Operação Urbana e sim decorrente da implantação do Terminal Intermodal da Barra Funda. As grandes glebas e quadras no interior do perímetro da operação permanecem estagnadas”.

A região é de fato atrativa do ponto de vista de sua localização e dos equipamentos públicos existentes, mas ainda necessita de ajustes na sua implementação, para que não fique obsoleta e dessa forma, desnecessária ao investidor que pretende empreender na região. Mas também para que seus propósitos não sigam de acordo somente com o que pretende o mercado imobiliário, e portanto, cabe à gestão da operação controlar e regulamentar os poderes da iniciativa privada. Para isso sua legislação deve ser regulamentada, uma vez que ainda não foi revista após a promulgação do Estatuto da Cidade.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Transformações urbanísticas e melhorias em áreas urbanas são sempre necessárias. O planejamento urbano está se modificando e a utilização de instrumentos que auxiliam na elaboração e execução de projetos para as cidades estão cada vez mais solicitados. Dessa forma, é importante a existência de instrumentos de planejamento urbano para o desenvolvimento de projetos e obras que possam “sair do papel” dos planos gerais.

Não há dúvidas que a cidade de São Paulo-SP com suas dimensões, seu crescimento desordenado e a falta de políticas públicas ao longo dos anos, carece de investimentos de diversos tipos em sua estrutura urbana, tais como: obras viárias, melhorias nos espaços públicos (praças, parques, calçadas), manutenção e conservação do patrimônio histórico, transporte público de qualidade, iluminação, incentivo ao uso em áreas que perderam suas funções, dentre outros.

Dessa forma, as operações urbanas que tem como objetivo, alcançar melhorias, tais como as descritas acima, através das parcerias público-privadas, poderão ser válidas mesmo que sua aplicação se dê em áreas determinadas do município, se os objetivos e propostas constantes em sua legislação forem alcançados.

De maneira geral, atribui-se o sucesso ou insucesso de uma operação urbana ao interesse do mercado imobiliário no local, à quantidade de estoques de metros quadrados negociados.

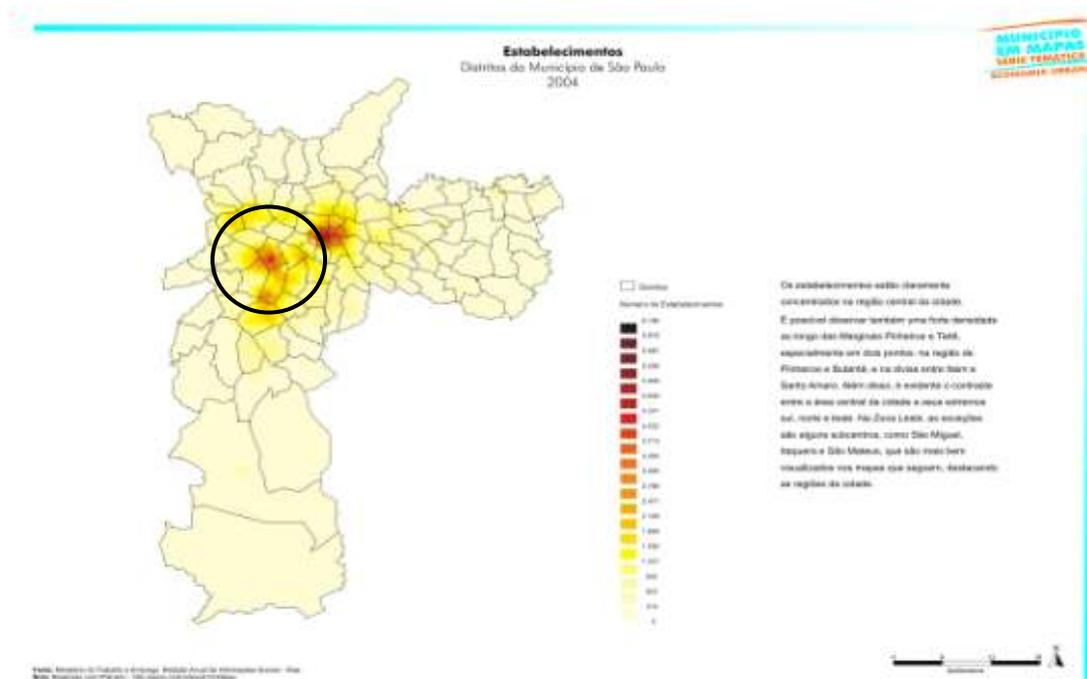
Ter um bom projeto de requalificação urbana executado torna a cidade atraente, contribuindo no *marketing* urbano, colocando a cidade e o projeto no cenário mundial, atraindo negócios, turistas, empregos e conseqüentemente aquecendo a economia local.

Dessa forma, os planos de requalificação considerados bem sucedidos estão se tornando do tipo “exportação”, servindo de modelo para outras localidades do globo que pretendem executar projetos para alavancar alguma área decadente das mesmas.

O crescimento aparente que se vê na Marginal Pinheiros é fruto desta nova concepção de produção do espaço urbano, com a criação de uma região

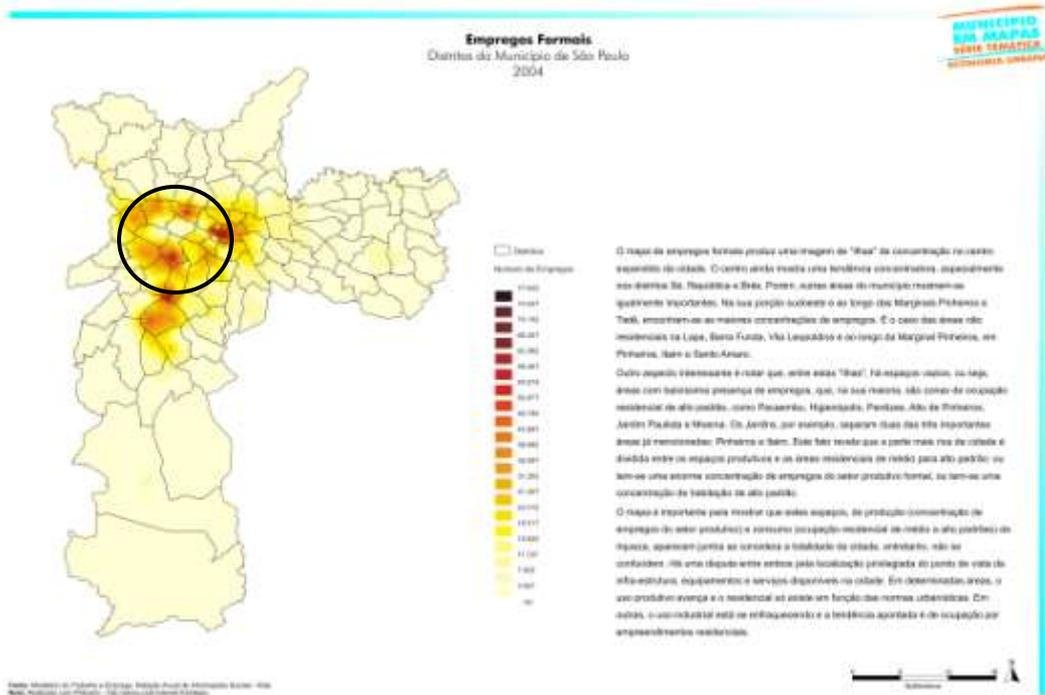
altamente especializada, voltada a atração de investimentos privados e ao turismo de negócios.

Foi constatado que as operações urbanas vigentes atualmente em São Paulo estão todas localizadas no Centro Expandido, que apresenta-se com uma das mais valorizadas ou com maior potencial de valorização imobiliária da cidade, concentrando não somente o maior número de lançamentos comerciais do mercado imobiliário, como também o maior número de estabelecimentos comerciais e de serviços e de empregos formais, conforme demonstrado nas Figuras 50, 51 e 52.



**Figura 50.** Estabelecimentos espacializados no Município de São Paulo

**Fonte:** Prefeitura de São Paulo – Município em Mapas – Série Temática: Economia Urbana



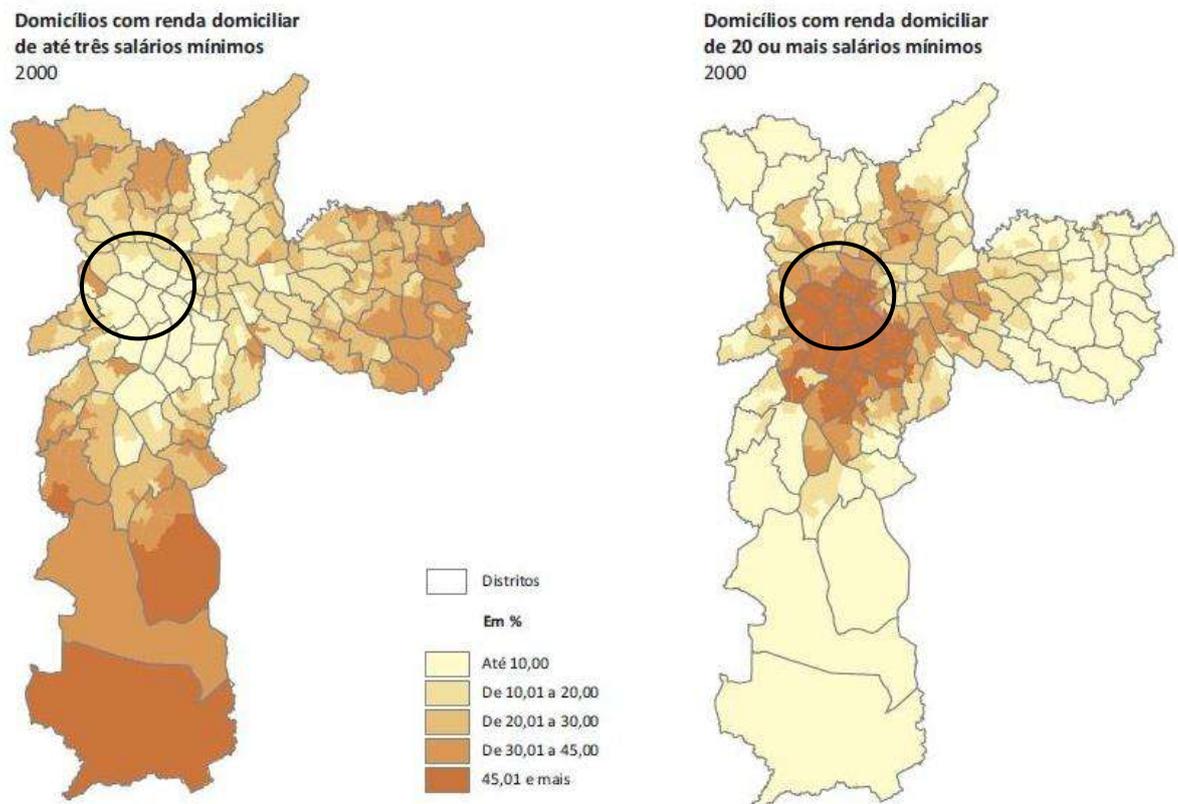
**Figura 51.** Empregos formais espacializados no Município de São Paulo  
**Fonte:** Prefeitura de São Paulo – Município em Mapas – Série Temática: Economia Urbana



**Figura 52.** Lançamentos comerciais no mercado imobiliário espacializados no Município de São Paulo  
**Fonte:** Prefeitura de São Paulo – Município em Mapas – Série Temática: Economia Urbana

Outros fatores e índices podem ser considerados com vistas a comprovar a valorização da região, tais como: a concentração de domicílios em relação à renda, que neste caso mostra a região do centro expandido e seu entorno com a maior concentração de domicílios com renda de 20 ou mais salários mínimos, e que, conforme Figura 53, pode ser verificada a diminuição gradativa desse índice para a região mais periférica.

Esses dados mostram que as operações urbanas vigentes estão localizadas na região mais rica da cidade de São Paulo, onde, em princípio, o mercado imobiliário tem mais interesse em investir. Muitas das críticas às operações se devem exatamente a esta constatação, uma vez que, dessa forma, os mais ricos seriam os maiores beneficiados pelas melhorias executadas nestas áreas.

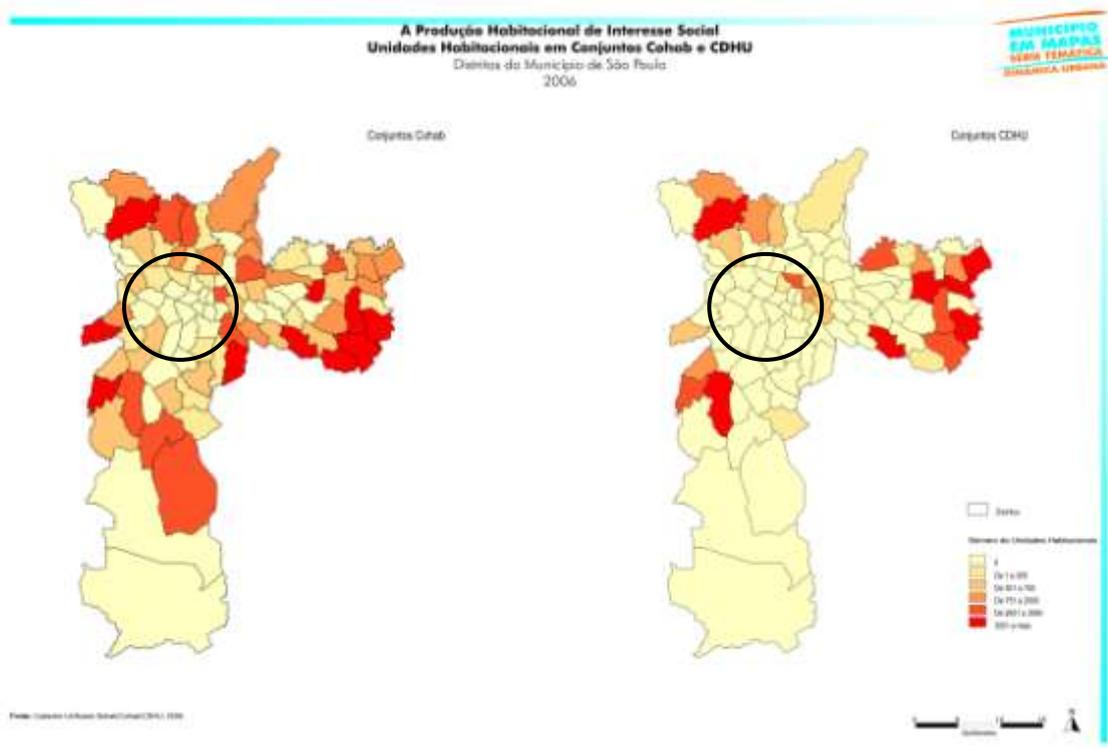


**Figura 53.** Domicílios espacializados por renda no Município de São Paulo

**Fonte:** Prefeitura de São Paulo – Município em Mapas – Série Temática: Dinâmica Urbana

No que tange à produção de Habitação de Interesse Social, esta ocorre de forma oposta àquela anteriormente apontada, onde a maior parte desse tipo de

empreendimento localiza-se nas regiões periféricas, fora do eixo das operações urbanas (Figura 54).



**Figura 54.** A produção de Habitação de Interesse Social espacializadas no Município de São Paulo.

**Fonte:** Prefeitura de São Paulo – Município em Mapas – Série Temática: Dinâmica Urbana

No entanto, todas as operações urbanas de São Paulo, com exceção da OU Centro, estabelecem em seus respectivos textos legais a construção de habitação de interesse social nas áreas objeto dessas operações, conforme demonstra a tabela 4 abaixo:

OPERAÇÃO URBANA	LEI	ARTIGO	INCISO	TEXTO DA LEI
Água Branca	11.774/95	3º	II	Construir, em locais adequados, situados <b>dentro do perímetro</b> de que trata o artigo 1º desta lei, <b>habitações para a população de baixa renda que reside na área da Operação Urbana</b> , em condições precárias.
Faria Lima	13.769/04 e 13.871/04	5º	XI	Provisão de <b>Habitação de Interesse Social</b> , melhoramentos e reurbanização <b>em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;</b>
Água Espreada	13.260/01	3º	-	O Programa de Intervenções, garantindo o pleno desenvolvimento urbano e preservando a qualidade ambiental da região, tem por objetivo [...] <b>o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas atingida pelas intervenções necessárias.</b>

**Tabela 4.** Previsão de construção de EHIS nas operações urbanas de São Paulo-SP

**Fonte:** Elaborado pela autora

Muito se discute quanto à valorização imobiliária que ocorre nas áreas de operações urbanas, e suas conseqüências, tendo, dentre elas, a expulsão da população local. Alguns autores afirmam que uma das possibilidades para a não expulsão dessas pessoas seria a previsão de construção de EHIS nestas áreas. Todavia, algumas questões sobre o tema ainda carecem de respostas, tais como: a) é possível viabilizar EHIS em áreas de valorização imobiliária?; e b) Só a previsão proposta pelo Estatuto da Cidade é capaz de assegurar a população local nas áreas de operações urbanas?

Quanto a situação encontrada nas operações urbanas até o momento, foi constatado que: a OU Água Branca, somente recentemente, após quinze anos de sua aprovação por lei, estaria conseguindo atrair investidores, enquanto a OU Centro recebeu, em sua maioria, apenas solicitações de transferência de potencial construtivo. Já a OUC Faria Lima está com seus estoques de potenciais adicionais de construção esgotado em alguns setores, considerada a mais bem

sucedida frente as outras. A OUC Água Espreada também está com os estoques esgotados em alguns setores, como o Setor Berrini, mas ainda há estoques disponíveis em outros setores. Esta operação alavancou apenas uma obra viária de destaque até o momento.

Apesar de estar nas regiões mais nobres, a aplicação do instrumento ocorre em áreas com características bastante diferentes, e que, de alguma forma, necessitavam ou ainda necessitam de intervenção, fato que poderia compor alguma justificativa para sua implantação.

Mesmo assim, as melhorias trazidas pelo instrumento urbanístico aqui debatido compõem-se, em grande medida, em intervenções no sistema viário, carecendo de uma visão mais abrangente da área, a qual deveria propor um desenho arquitetônico comum a toda intervenção, atendendo às questões de tipologia, volumetria e linguagem visual.

Mas, além dos itens citados acima, cabe à Operações Urbanas Consorciadas, enquanto instrumentos urbanísticos, resolver um outro desafio que diz respeito ao descompasso dos textos legais que as compõem com as obras e ações de fato executadas, situação vislumbrada em outras tantas iniciativas da área do planejamento urbano.

## REFERÊNCIAS

BARTALINI, V., **Operações Urbanas**: parcerias e desenho urbano. In SCHICCHI, M. C.; BENFATTI, D. (Org.); MACHADO, D. P. (Colab.); **Urbanismo**: Dossiê São Paulo - Rio de Janeiro, Coedição Puc-Campinas/PROURB-UFRJ, Campinas/Rio de Janeiro, 2003.

CÂMARA DOS DEPUTADOS E INSTITUTO PÓLIS, **Estatuto da Cidade** – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos, Publicação do Instituto Polis, 2001.

CASTRO, L. G. R., **Operações urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar, Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2006.

COMPANS, R., **Intervenções de Recuperação em Zonas Urbanas Centrais**: experiências nacionais e internacionais *in Caminhos para o centro*:

[Org. de Alvaro A. Comin, Nadia Somekh]. **2004**

lo.

DEL RIO, V., **Voltando às origens. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos**. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp091.asp>

DITTMAR, A.C.C., **Paisagem e morfologia de vazios urbanos**. Análise das transformações dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba. Dissertação de mestrado, PUC-PR. Curitiba, 2006.

FIX, M, **Parceiros da Exclusão**: duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. 2001

HALL, P., **Cidades do Amanhã**. Editora Perspectiva, São Paulo, Brasil, 1988.

HARVEY. D., **Espaços de Esperança**. Edições Loyola, São Paulo, Brasil, 2004.

MAGALHÃES, JR., J, **Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto** Parte 8 – Operação urbana Água Branca, revisão e proposição. Disponível em: <[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq066/arq066\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq066/arq066_03.asp)>.

MARICATO, E.; FERREIRA, J. S. W., OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In OSÓRIO, L. M. (Org.), **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**, Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002.

MONTANDON, D.T; **Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios**; Dissertação de mestrado, FAU-USP, São Paulo, 2009.

MONTANDON, D. T; SOUZA, F. F., **Land Readjustment e Operações Urbanas Consorciadas**, Romano Guerra Editora, São Paulo, 2007.

NOBRE, E.A.C., **O Projeto das London Docklands**. S.d. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e\\_nobre/docklands.pdf](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/docklands.pdf)> Acesso em: 13.out.10

PONTUAL, V., Projetos Urbanos e espaço público. Uma reflexão sobre os fazeres urbanísticos contemporâneos. In FELDMAN, S; FERNANDES, A; **O urbano e o regional no Brasil Contemporâneo**. Mutações, tensões, desafios. Salvador, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Portal da Internet:**

<[http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/emurb/operacoes\\_urbanas/0001](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/0001)>  
. Acesso em: 15 out. 2008.

SALES, P., **Santos: a relação entre o porto e a cidade e sua (re)valorização no território macrometropolitano de São Paulo**. Tese de Doutorado, FAU-USP, 1999.

SECCHI, B., **Primeira Lição de Urbanismo**. Editora Perspectiva, 2006.

VÁZQUEZ, C.G., **Ciudad Hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2004.

### **Legislação**

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade

SÃO PAULO (cidade). **Lei Nº 13.769/04**. Operação Urbana Faria Lima. São Paulo, 2004

SÃO PAULO (cidade). **Lei nº 11.732/95**. Operação Urbana Faria Lima. São Paulo, 1995.

SÃO PAULO (cidade). **Lei nº 11.774/95**. Operação Urbana Água Branca. São Paulo, 1995.

SÃO PAULO (cidade). **Lei 12.349/97**. Operação Urbana Centro. São Paulo, 1997.

SÃO PAULO (cidade). **Lei nº 13.260/01**. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. São Paulo, 2001.

## **ANEXOS**

## **ANEXO I – OUC Faria Lima (Lei Nº 13.769/04 – Altera a Lei Nº 11.732/95)**

### **Objetivos**

**Art. 4º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- I** - criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:
  - a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;
  - b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;
  - c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;
  - d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;
- II** - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;
- III** - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;
- IV** - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- V** - ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

**Art. 5º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

- I** - complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- II** - abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- III** - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;
- IV** - uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;
- V** - criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- VI** - estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);
- VII** - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

- VIII** - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- IX** - estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- X** - criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;
- XI** - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;
- XII** - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;
- XIII** - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

**Parágrafo único** - A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

- a) carta de crédito;
- b) alienação de Habitação de Interesse Social;
- c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);
- d) locação social;
- e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação

## **ANEXO II – OUC Água Branca (Lei nº 11.774/95)**

### **Objetivos**

**Art. 3º** - A Operação Urbana Água Branca tem como objetivos específicos:

- I** - Implantar o programa de obras descrito no Quadro nº 1, anexo a esta Lei, de ampliação do sistema viário e drenagem da região;
- II** - Construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro de que trata o artigo 1º desta lei, habitações para a população de baixa renda que resida na área da Operação Urbana, em condições precárias;
- III** - Ampliar e implantar, na região, espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos;
- IV** - Incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias.

**Art. 4º** - A Operação Urbana Água Branca tem como diretrizes urbanísticas gerais:

- I** - Promover o adensamento e a reestruturação da área, pelo estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação do solo, visando o controle do uso industrial, a oferta de empregos no setor terciário e de unidades residenciais, e a produção de habitações de interesse social para assentamento da população favelada residente no perímetro;
- II** - Promover a otimização na utilização da oferta de transporte coletivo e dos equipamentos culturais e de lazer alocados na área;
- III** - Induzir a ocupação racional dos grandes terrenos vazios existentes na região, pelo reparcelamento do solo e da alteração, ampliação e implementação do sistema viário local, tendo em vista as novas diretrizes de uso e ocupação do solo propostas.
- IV** - Viabilizar a melhoria e a expansão do sistema de drenagem na área da Operação e em suas imediações;
- V** - Viabilizar a implantação de equipamentos coletivos e de áreas verdes, tendo em vista o atendimento da população e à melhoria da qualidade ambiental;
- VI** - Garantir à população padrões ambientais e paisagísticos adequados, tanto para criação de espaços públicos que propiciem relações de convívio mais amplo quanto para sua própria segurança;
- VII** - Garantir a participação da população moradora, proprietários e usuários da região, no processo de formulação, discussão, aprovação e implantação do plano da Operação Urbana.

**Art. 5º** - A Operação Urbana Água Branca tem as seguintes diretrizes viárias, assinaladas na planta nº BE - 05 - 1B - 002, do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

- I** - Abertura de via entre a Avenida Francisco Matarazzo e Rua Tagipuru, com 30,00 metros de largura e 120,00 metros de extensão;
- II** - Abertura de via em extensão à Avenida Gustavo Willi Borghoff, do Terminal Barra Funda até a Avenida Santa Marina com 20,00 metros de largura e 870,00 metros de extensão;
- III** - Abertura de via em extensão à Avenida José de Nelo Lorenzon, a sul, entre a Avenida Marquês de São Vicente e a via descrita no item anterior, com 20,00 metros de largura e 900,00 metros de extensão;
- IV** - Abertura de via em extensão à Rua Mário de Andrade, até a Rua Carijós, com 18,00 metros de largura e 2.000,00 metros de extensão;
- V** - Implantação de passagem de nível na Avenida Santa Marina, com 300,00 metros de extensão, a fim de transpor linha ferroviárias da Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU e Ferrovia Paulista S.A - FEPASA;
- VI** - Implantação de ponte sobre o Rio Tietê, em continuidade à Av. Água Preta/ Pompéia, de acordo com o disposto na Lei 8.895, de 19 de abril de 1979;

**Art. 6º** - Para os fins desta lei, o Executivo poderá, mediante chamamento por edital, convocar os interessados para apresentarem propostas de Operação Urbana, e que poderão conter solicitações relativas a :

- I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como modificação das normas edilícias;
- II - Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público;
- III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com legislação vigente e concluídas até a data da publicação desta lei.
  - § 1º - As propostas referidas no "caput" deste artigo deverão ser feitas para os imóveis contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei.
  - § 2º - Poderá ser concedida autorização a particulares para a realização de obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob sua orientação.
  - § 3º - Caso as propostas envolvam áreas onde existam habitações subnormais, os proponentes deverão incluir em seu escopo a solução do problema habitacional dos seus moradores, a ser realizada em conjunto com o Executivo e sob sua orientação.
  - § 4º - Ressalvada sua destinação, o total de área dos bens de uso comum, dominiais e de uso especial pré - existentes na área envolvida na proposta Operação Urbana, poderá ser remanejado dentro da própria área, objetivando sua melhor utilização, vedada a redução desse total.

## **ANEXO III – OUC Centro (Lei nº 12.349/97)**

### **Objetivos**

**Artigo 2º** - A Operação Urbana Centro tem por objetivos específicos:

- I.** Implementar obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro;
- II.** Melhorar, na área objeto da Operação Urbana Centro, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental;
- III.** Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada;
- IV.** Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;
- V.** Ampliar e articular os espaços de uso público;
- VI.** Iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais;
- VII.** Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;
- VIII.** Melhorar as condições de acessibilidade à área central da cidade;
- IX.** Incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central da cidade;
- X.** Incentivar a localização de órgãos da administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade

## **ANEXO IV – OUC Água Espraiada (Lei nº 13.260/01)**

### **Objetivos**

#### **Capítulo II - Dos Objetivos e Das Diretrizes**

##### **Seção I - Dos Objetivos e Das Diretrizes Gerais**

**Art. 4º.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem como objetivos gerais:

- I.** Promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e uso públicos;
- II.** Desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações sub-normais, atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, com implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização;
- III.** Criar estímulos para a implantação de usos diversificados, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes inclusos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, visando alcançar as transformações urbanísticas e ambientais desejadas;
- IV.** Incentivar a mescla de usos para estimular a dinâmica urbana;
- V.** Dotar o perímetro da Operação Urbana Consorciada de qualidades urbanísticas compatíveis com os adensamentos propostos;
- VI.** Criar condições para que proprietários, moradores e investidores participem das transformações urbanísticas objetivadas pela presente Operação Urbana Consorciada;
- VII.** Implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções descrito no artigo 3º desta Lei, em especial a conclusão da Avenida Água Espraiada, preservando a qualidade de vida do seu entorno mediante a ampliação das áreas verdes e de lazer, com tratamento paisagístico, visando a minimização do impacto decorrente da intensidade do tráfego;
- VIII.** Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público, de acordo com o que dispõe esta Lei.
- IX.** Estabelecer um mínimo de espaços por Setor destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares, além das áreas destinadas na quadricula das vias à implantação de passeios públicos arborizados e ajardinados.
- X.** Prever a implantação, em cada nova edificação, de dispositivo de drenagem, por retenção, com capacidade proporcional à área impermeabilizada.

**Parágrafo único.** Respeitando-se integralmente o Programa de Intervenções previsto nesta Lei, bem como todas as medidas urbanísticas necessárias, a presente Operação Urbana Consorciada deverá considerar os planos diretores de bairros que eventualmente venham a ser legalmente definidos