**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

CLÁUDIO KNAPP BENEDICTO OTTONI

A Operação Urbana Água Branca e a transformação do espaço da Barra Funda

**São Paulo
2016**

CLÁUDIO KNAPP BENEDICTO OTTONI

A Operação Urbana Água Branca e a transformação do espaço da Barra Funda

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo para
obtenção do título de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo
Área de Concentração: História e
Fundamentos da Arquitetura e do
Urbanismo
Orientador: Prof. Dr. Hugo Segawa

São Paulo
2016

Nome: OTTONI, Cláudio Knapp Benedicto

Título: A Operação Urbana Água Branca e a transformação do espaço da Barra Funda

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de
São Paulo para obtenção do título de Mestre
em Arquitetura e Urbanismo

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____	Instituição: _____
Julgamento: _____	Assinatura: _____

Prof. Dr. _____	Instituição: _____
Julgamento: _____	Assinatura: _____

Prof. Dr. _____	Instituição: _____
Julgamento: _____	Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Dacio e Maria Therezinha.

Ao meu irmão Flávio.

Ao Prof. Hugo Segawa, pela orientação e pelo acolhimento no Programa de Aperfeiçoamento do Ensino - PAE, da FAUUSP.

À Prof. Maria Irene Szmrecsányi, pelo diálogo e orientação.

Aos colegas do grupo de pesquisa "Sociedade Pós Moderna" - André Köhler, Arnaldo de Mello, Carolina Maziviero, Fausto Lima, Marco Aurélio Lagonegro, Vanda Quecini e Yara Reis.

Aos entrevistados Dante Furlan, Prof. José Eduardo de Assis Lefèvre, Vladimir Ávila e Rubens Taragona, que trouxeram valiosas informações para a pesquisa.

À Rejane Alves, da Biblioteca da FAUUSP, pela colaboração.

RESUMO

OTTONI, C. K. B. **A Operação Urbana Água Branca e a transformação do espaço da Barra Funda.** 2016. 399 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

A pesquisa faz um histórico da Operação Urbana Água Branca, como instrumento de transformação urbana da região da Barra Funda em São Paulo. Após debates ao longo da década de 1980, a Operação Urbana é adotada como instrumento urbanístico no Brasil, e especificamente em São Paulo, no Plano Diretor de 1985. Sua adoção definia como objetivo a transformação de lugares estratégicos da cidade por meio da captação de recursos advindos da iniciativa privada em momento de diminuição do investimento público. Nesse sentido, as formas de relação entre poder público e capital privado são abordadas pela pesquisa, procurando-se definir os resultados derivados de políticas, posturas, estratégias e mecanismos urbanísticos diversos, adotados no período 1995-2015, ao longo do qual a Operação Urbana Água Branca adota progressivamente as características de projeto urbano, voltado para o redesenho do bairro. O trabalho constrói inicialmente um panorama da evolução do bairro anterior à criação da Operação Urbana, após o que analisa a fundamentação teórica do instrumento e finalmente sua adoção pelo Executivo municipal paulistano. Discute-se também o processo de formulação, adoção e posterior abandono, em 2006, do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo pelo poder público, e como as características dos cenários político, urbanístico e econômico-financeiro naquele momento contribuíram para o desfecho do processo. A dinâmica de desenvolvimento imobiliário da Barra Funda, posterior ao descarte do projeto do Bairro Novo, é examinada, com foco especial para o projeto e construção do empreendimento Jardim das Perdizes, mini-bairro construído pelas incorporadoras Tecnisa e PDG em espaço central ao bairro. O trabalho procurou igualmente avaliar quais modificações no uso e ocupação do solo no mesmo período são de fato induzidas pelos instrumentos previstos na lei e quais destes resultados independem ou dependem em grau menor da existência da Operação Urbana. Por fim, a pesquisa concentrou-se no detalhado processo de revisão da Operação Urbana Água Branca e sua transformação em Operação Urbana Consorciada, com maior participação de representantes da sociedade civil por meio da formação de um Grupo de Gestão e foco mais acentuado em construção de Habitação de Interesse Social. O processo mais recente é também caracterizado por estratégias múltiplas de interação entre poder público e capital privado consubstanciadas na criação de instrumentos urbanísticos diversos na nova Lei, que oscilam entre atuação direta do Executivo municipal na urbanização, parcerias público-privadas, e mecanismos de indução de adoção pelos incorporadores de características urbanísticas pretendidas pelo poder público. A transformação da Operação Urbana Água Branca é vista também como associada à adoção de princípios derivados do Estatuto da Cidade. O trabalho permitiu avaliar as possibilidades do instrumento da Operação Urbana Água Branca e de sua versão Consorciada para transformar positivamente e criativamente o bairro da Barra Funda por meio de necessária e complexa interação entre poder público e capital privado, ainda que este instrumento deva ser continuamente aprimorado pela participação intensa da sociedade civil em seu processo.

Palavras-chave: Operação Urbana. Planejamento urbano. Projeto urbano. Urbanismo.

ABSTRACT

OTTONI, C. K. B. **The Urban Operation Água Branca and the transformation of the Barra Funda district.** 2016. 399 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

The research is a history of the Urban Operation Água Branca, as an urban transformation tool in the Barra Funda district in São Paulo. After debates throughout the 1980s, the Urban Operation is adopted as an urban instrument in Brazil, specifically in São Paulo, in the Master Plan of 1985. Its adoption defined the objective of transforming strategic places of the city through fundraising coming from the private sector at a time of decreasing government investment. In this sense, forms of relationship between government and private equity are covered by the dissertation, seeking to define the results derived from policies, attitudes, strategies and different urban mechanisms adopted in the period 1995-2015, over which the Urban Operation Água Branca gradually adopted urban design features, aimed to redesign the neighborhood of Barra Funda. The work initially builds an overview of developments in the previous years of the creation of the Urban Operation, after which analyzes the theoretical basis of the instrument and finally its adoption by the São Paulo Municipal Administration. We also discuss the formulation, adoption and subsequent abandonment in 2006 of the winner project of the competition Bairro Novo, and how the characteristics of political, urban, economic and financial scenarios in that time contributed to the outcome of the process. The dynamics of the real estate development of Barra Funda, after the competition, is examined with a special focus on the design and construction of the project Jardim das Perdizes, a mini-neighborhood built by developers Tecnisa and PDG in a central space to the neighborhood. The work also sought to assess which changes in land use and occupation in the same period are indeed induced by the instruments provided for by law and also which results do not depend or rely to a lesser extent on the Urban Operation existence. Finally, the research focused on the detailed process of revision of the Urban Operation Água Branca by the municipality and its transformation into an Urban Operation Consortium, with greater participation of representatives of civil society through a Management Group and a sharper focus on social housing. The most recent case is also characterized by multiple strategies of interaction between government and private capital embodied in the creation of many urban instruments in the new law, ranging from direct action of the municipal executive in urbanization and public-private partnerships to mechanisms for the induction of adoption by developers of urban characteristics required by the government. The transformation of the Urban Operation Água Branca is also seen as a reflection of the adoption of principles derived from the the Brazilian federal urban development law known as Estatuto da Cidade. The research allowed to evaluate the possibilities of the Urban Operation Água Branca and its Consortiated version to transform positively and creatively the Barra Funda district through necessary and complex interaction between government and private capital, although this instrument should be continuously enhanced by the participation of civil society.

Keywords: Urban Operation. Urban planning. Urban project. Urbanism.

LISTA DE MAPAS

Mapa 4.1 - Empreendimentos residenciais e não-residenciais internos ao perímetro da OUAB e ao distrito da Barra Funda lançados entre 1995 e 2013 ...	187
--	-----

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.1 - Mapa de São Paulo ao final do século XIX	30
Figura 1.2 - Detalhe da Planta Geral de 1897 da cidade de São Paulo	32
Figura 1.3 - Mapa da São Paulo Railway	34
Figura 1.4 - Detalhe da Planta Geral de 1905 da cidade de São Paulo	37
Figura 1.5 - Água Branca e imediações – 1907	39
Figura 1.6 - Complexo industrial das IRFM	41
Figura 1.7 - Barra Funda e imediações – 1930	46
Figura 2.1 - Perímetro da Operação Urbana Água Branca	67
Figura 2.2 - PMSP-SEMPLA - 1992 - Diretrizes viárias propostas na Operação Urbana Água Branca	69
Figura 2.3 - Zonas de uso e ocupação do solo vigentes até 2004	74
Figura 2.4 - Divisão territorial: Sub-Áreas de Estudo – Operação Urbana Água Branca	76
Figura 2.5 - Densidade construída por quadra na OUAB e entorno	77
Figura 2.6 - Uso do solo predominante por quadra fiscal segundo a área construída na OUAB e entorno – (TPCL 1999)	79
Figura 2.7 - Mapa da Lei Nº 13.430/02	82
Figura 2.8 - Projeto urbanístico para o núcleo Água Branca do Plano São Paulo Cidade Olímpica	87
Figura 2.9 - Mapa do zoneamento na região da OUAB após a Lei 13.885/04 - Subprefeitura da Lapa	89
Figura 2.10 - Mapa mostrando a sobreposição entre as áreas da OUAB e da AIU-08	92
Figura 2.11 - Mapa mostrando a nova setorização do solo privado proposta pela SEMPLA para a revisão da OUAB	99
Figura 2.12 - Mapa mostrando as faixas de adensamento propostas pela SEMPLA para a revisão da OUAB	100
Figura 2.13 - Faixa de adensamento ao longo da Av. Marquês de S. Vicente compatibilizada com a implantação do Bairro Novo	100
Figura 2.14 - Divisão em setores para cálculo de contrapartida – Operação Urbana Água Branca	102
Figura 2.15 - Divisão em setores - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás..	106
Figura 2.16 - "Setor 3 - Água Branca" da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás	107
Figura 2.17 - "Setor 4 - Memorial - Parque Fernando Costa" da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás	108
Figura 2.18 - Equipamentos de uso público e sistema de áreas verdes - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás	110
Figura 2.19 - Sistema Viário - Seções tipo no trecho Lapa - Água Branca - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás	111
Figura 2.20 - Divisão da área da OUAB em setores 03 e 04 da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás	112
Figura 2.21 - Mapa da região compreendida pelo projeto Arco Tietê.....	114
Figura 3.1 - Vista do Projeto vencedor do Concurso Bairro Novo	126
Figura 3.2 - Vista aérea de Barcelona	127

Figura 3.3 - Vista aérea da remodelação do bairro de Poble Nou	128
Figura 3.4 - Vista aérea do bairro de La Bicocca	128
Figura 3.5 - Perspectiva do Projeto vencedor do Concurso Bairro Novo	133
Figura 3.6 - Foto aérea da área de implantação do “Bairro Novo”	134
Figura 3.7 - Inserção do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo na área da Operação Urbana Água Branca	135
Figura 3.8 - Plano geral do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo	136
Figura 3.9 - Planta da superquadra do Bairro Novo	139
Figura 3.10 - Proposta de tipologias e de fachadas para o Bairro Novo	141
Figura 3.11 - Proposta de tipologia para HIS no Bairro Novo	142
Figura 3.12 - Vista da superquadra do Bairro Novo	143
Figura 4.1 - Antigas glebas vazias na Barra Funda	153
Figura 4.2 - Centro Empresarial Água Branca	154
Figura 4.3 - Elevação do novo <i>skyline</i> da Av. Francisco Matarazzo	155
Figura 4.4 - LED Barra Funda	156
Figura 4.5 - Setin Midtown Pacaembu - térreo	157
Figura 4.6 - Setin Midtown Pacaembu - vista geral	158
Figura 4.7 - Vista geral do empreendimento Nova Pacaembu	159
Figura 4.8 - Vista do acesso - empreendimento Nova Pacaembu	159
Figura 4.9 - Vista frontal do empreendimento Meridian	160
Figura 4.10 - Vista geral do empreendimento United Home	161
Figura 4.11 - Vista geral do empreendimento United Work	161
Figura 4.12 - Imagem promocional do Jardim das Perdizes	163
Figura 4.13 - Jardim das Perdizes, vista a partir da Marginal Tietê	165
Figura 4.14 - Jardim das Perdizes, vista a partir da porção sul do bairro	165
Figura 4.15 - Jardim das Perdizes, conjunto de torres comerciais e corporativa	166
Figura 4.16 - Jardim das Perdizes, torre corporativa do empreendimento	166
Figura 4.17 - Jardim das Perdizes, estande de vendas do bairro	167
Figura 4.18 - Jardim das Perdizes, vista da praça central	169
Figura 4.19 - Jardim das Perdizes, vista aérea	171
Figura 4.20 - Jardim das Perdizes, primeiras três torres residenciais	172
Figura 4.21 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Perdizes no período jan. 2008 - jul. 2015	174
Figura 4.22 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Pompeia no período jan. 2008 - jul. 2015	175
Figura 4.23 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Água Branca no período jan. 2008- jul. 2015	175
Figura 5.1 - Sistema de circulação proposto para o perímetro da Operação Urbana Água Branca com vistas à transformação em Operação Urbana Consortiada	191
Figura 5.2 - “Manchas de inundações” dos córregos Água Preta e Sumaré	193
Figura 5.3 - Sistemas de drenagem e áreas verdes do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009)	194
Figura 5.4 - Encadeamento das áreas verdes do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009)	195
Figura 5.5 - Visão do conjunto do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009)	196
Figura 5.6 - Divisão em setores do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009)	197
Figura 5.7 - Intervenções da OUAB no Subsetor A da OUCAB	198

Figura 5.8 - Intervenções da OUAB no Subsetor B da OUCAB	200
Figura 5.9 - Intervenções da OUAB no Subsetor C da OUCAB	202
Figura 5.10 - Intervenções da OUAB no Subsetor D da OUCAB	203
Figura 5.11 - Intervenções da OUAB no Subsetor E da OUCAB	205
Figura 5.12 - Intervenções da OUAB no Subsetor F da OUCAB	207
Figura 5.13 - Intervenções da OUAB no Subsetor G da OUCAB	208
Figura 5.14 - Intervenções da OUAB no Subsetor H da OUCAB	211
Figura 5.15 - Intervenções da OUAB no Subsetor I da OUCAB	213
Figura 5.16 - Divisão de Setores no Plano Urbanístico para a OUCAB	217
Figura 5.17 - Divisão de estoques de outorga onerosa nos setores do Plano Urbanístico para a OUCAB	218
Figura 5.18 - Sistema de transporte coletivo do Plano Urbanístico para a OUCAB	220
Figura 5.19 - Plano Urbanístico proposto pela PMSP-SP Urbanismo para a área da OUCAB	222
Figura 5.20 - Proposta de ampliação do perímetro da OUCAB	
Figura 5.21 - Plano de melhoramentos públicos e sistema viário do Plano Urbanístico para a OUCAB	224
Figura 5.22 - Novos eixos comerciais propostos no Plano Urbanístico para a OUCAB	225
Figura 5.23 - Novos eixos comerciais e de serviços propostos pela PMSP para a área da OUCAB	226
Figura 5.24 - Projeção volumétrica dos novos eixos comerciais e de serviços e das passagens sobre o rio propostos pela PMSP para a área da OUCAB	227
Figura 5.25 - Perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca em relação à área da OUCAB	237
Figura 5.26 - Setores e subsetores no Plano de Melhoramentos Públicos da OUCAB	243
Figura 5.27 - Novas áreas públicas (APs) na Operação Urbana Consorciada Água Branca	248
Figura 5.28 - Planta dos Melhoramentos Públicos - Plano de Melhoramentos Públicos da OUCAB	249
Figura 5.29 - Área geral e faixas de adensamento - Plano de Melhoramentos Públicos da OUCAB	251
Figura 5.30 - Melhoramentos Públicos no Subsetor E2	255
Figura 5.31 - Diagrama explicativo da Cota Parte Máxima	259
Figura 5.32 - Tipo de uso e ocupação pretendido pelo Plano Urbanístico da Lei nº 15.893/13	264
Figura 5.33 - Aplicação da "fachada ativa"	265
Figura 5.34 - Área pública (AP-04) junto à faixa de adensamento Água Preta	265
Figura 5.35 - Vias a serem implantadas no Plano de Melhoramentos Públicos da Lei nº 15.893/13	266
Figura 5.36 - Diagrama explicativo da Fruição Pública	267
Figura 5.37 - Mapa do Setor A na OUCAB	281
Figura 5.38 - Mapa do Setor B na OUCAB	282
Figura 5.39 - Mapa do Setor C na OUCAB	283
Figura 5.40 - A OUCAB inserida no Arco Tietê	284
Figura 5.41 - Mapa do Setor D na OUCAB	285
Figura 5.42 - Mapa do Setor E na OUCAB	286
Figura 5.43 - Mapa do Setor F na OUCAB	287

Figura 5.44 - Mapa do Setor G na OUCAB	288
Figura 5.45 - Mapa do Setor H na OUCAB	289
Figura 5.46 - Mapa do Setor I na OUCAB	291
Figura 5.47 - Estudo de áreas para implantação de HIS na área da OUCAB	301
Figura 5.48 - Lista de assentamentos subnormais na área e no perímetro expandido da OUCAB	303
Figura 5.49 - Intervenções programadas nos assentamentos subnormais na área e no perímetro expandido da OUCAB	304
Figura 5.50 - Obras de Ampliação da Capacidade das Galerias dos Córregos Água Preta e Sumaré	305
Figura 5.51 - Diretrizes para parcelamento do Subsetor A1 da OUCAB	307
Figura 5.52 - Esquema de setorização do Subsetor A1 da OUCAB	310
Figura 5.53 - Estratégia de faseamento das intervenções no Subsetor A1 da OUCAB	311
Figura 5.54 - Planta do térreo das intervenções no Subsetor A1 da OUCAB	311
Figura 5.55 - Vista a partir da Marginal Tietê do conjunto de intervenções propostas no Subsetor A1	314
Figura 5.56 - Vista a partir do trecho sul da OUCAB do conjunto de intervenções propostas no Subsetor A1	314
Figura 5.57 - Vista da praça cívica proposta para o Subsetor A1	315
Figura 5.58 - Vista do miolo da quadra de conjunto residencial proposto para o Subsetor A1	315

LISTA DE TABELAS

Tabela 1.1 - Crescimento da População do Município de São Paulo entre 1872 e 1900	33
Tabela 1.2 - Cidade de São Paulo: imigração por nacionalidade	38
Tabela 2.1 - Fator de redução de contrapartida na OUAB	101
Tabela 5.1 - OUCAB - Cenários de transformação e consumo de estoques	280

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 4.1 - Evolução do número de propostas de adesão à OUAB (1995-2013)	177
Gráfico 4.2 - Evolução da área dos empreendimentos nas propostas de adesão à OUAB (1995-2013)	178
Gráfico 4.3 - Evolução do número de empreendimentos residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013	179
Gráfico 4.4 - Evolução das áreas de empreendimentos residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013	181
Gráfico 4.5 - Evolução do número de empreendimentos não-residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013	182
Gráfico 4.6 - Evolução das áreas de empreendimentos não-residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013	182

LISTA DE QUADROS

Quadro 3.1 - Distribuição de áreas por atividade/função - Concurso Bairro Novo	121
Quadro 3.2 - Distribuição de áreas por proprietário - Concurso Bairro Novo	122
Quadro 4.1 - Situação dos estoques da OUAB em março de 2015	176
Quadro 5.1 - Operação Urbana Água Branca - recursos obtidos	189
Quadro 5.2 - OUAB - Resumo da movimentação financeira até 30/09/2015	233
Quadro 5.3 - OUCAB - Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso	241
Quadro 5.4 - OUCAB - Fatores de equivalência de CEPAC	245
Quadro 5.5 - OUCAB - Gabaritos das faixas de adensamento	252
Quadro 5.6 - OUCAB - Benefício por redução de quota de terreno	258

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AIU - Área de Intervenção Urbana
CA - coeficiente de aproveitamento
CBTU - Companhia Brasileira de Trens Urbanos
CEAB - Centro Empresarial Água Branca
CET - Companhia de Engenharia de Tráfego
CEU - Centro Educacional Unificado
CGMI - Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado do CET
CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana
CNLU - Comissão Normativa de Legislação Urbanística
CPUMMA - Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente
COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento
CT - Centro de Treinamento
EIA-RIMA - Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto Ambiental
EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio
EMEF - Escola Municipal de Estudo Fundamental
FEAB - Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca
FEPASA - Ferrovia Paulista S.A
FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FMH - Fundo Municipal de Habitação
FUNAPS - Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal
FUNDURB - Fundo de Desenvolvimento Urbano
HIS - Habitação de Interesse Social
HMP - Habitação de Mercado Popular
IAB/SP - Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo
IRFM - Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo
OU - Operação Urbana
OUAB - Operação Urbana Água Branca
OUC - Operação Urbana Consorciada
OUCAB - Operação Urbana Consorciada Água Branca
OUCLB - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás
PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDE - Plano Diretor Estratégico
PL - Projeto de Lei
PUE - Projeto Urbanístico Específico
SEHAB - Secretaria Municipal da Habitação
SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento
SIURB - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
SMDU - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
UBS - Unidade Básica de Saúde
ZAC - *Zônes d'Aménagement Concerté* - Zonas de Planejamento Pactuado
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	20
1	BARRA FUNDA: ANTECEDENTES HISTÓRICOS	29
2	A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA	55
2.1	CONCEITUAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA	55
2.2	BREVE HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO ..	62
2.3	OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – DIRETRIZES	66
2.4	OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – TRANSFORMAÇÃO DOS INSTRUMENTOS	73
2.5	A LEI Nº 13.885/04 E A AIU-08	87
2.6	O INÍCIO DAS PROPOSTAS DE REVISÃO DA OUAB	95
2.7	A OPERAÇÃO URBANA LAPA - BRÁS	103
2.8	OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – RESULTADOS E AVALIAÇÕES	114
3	O CONCURSO BAIRRO NOVO	118
4	O JARDIM DAS PERDIZES E O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO RECENTE DA BARRA FUNDA	150
4.1	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO URBANA	150
4.2	TENDÊNCIAS DE EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA NA OUAB E NO DISTRITO DA BARRA FUNDA - ANÁLISE DE INDICADORES	172
5	A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - OUCAB .	188
5.1	A OUAB E A OUCAB - EVOLUÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	188
5.1.1	Plano Urbanístico - PMSP-EMURB, 2009	189
5.1.2	Plano Urbanístico - PMSP-SP Urbanismo, 2012	214
5.2	A OUAB - RESULTADOS RECENTES	231
5.3	O PL 505/2012 E A LEI Nº 15.893/2013	233
5.4	RECEPÇÃO DA NOVA LEI	268
5.5	O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA PARA A OUCAB - FIPE	278
5.6	O GRUPO DE GESTÃO DA OUCAB	299
5.7	O CONCURSO PARA O SUBSETOR A1	306

CONSIDERAÇÕES FINAIS	317
REFERÊNCIAS	340
ANEXOS	
Anexo A - Lei nº 11.774/1995 - OUAB	354
Anexo B - Lei nº 15.893/2013 - OUCAB	360
Anexo C - Decreto nº 54.911/2014 - Grupo de Gestão da OUCAB	382
Anexo D - Regimento Interno Grupo de Gestão da OUCAB	384
Anexo E - Decreto nº 55.392/2014 - Regulamentação da OUCAB	388
Anexo F - Portaria nº 263/2014 - Grupo de Gestão da OUCAB	398

Imagem: Fernando Stankuns, 2008. Disponível em: <<https://goo.gl/Tk1nuy>>. Acesso em: 15 fev. 2016.

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa teve início a partir de proposta de artigo a mim feita pela Prof^a Maria Irene Szmrecsányi, no âmbito do grupo de pesquisa Sociedade Pós-Moderna, formado por colegas da pós-graduação da FAUUSP, e por ela liderado. Na ocasião, após frutíferos debates, restou não respondida a razão pela qual, na cidade de São Paulo, eram tão raras as inovações arquitetônico-urbanísticas nas últimas décadas, enquanto outras cidades do mundo desenvolvido ou mesmo em vias de desenvolvimento, no mesmo período, haviam descortinado perspectivas mais amplas de transformação de modelos, ou ensaios de novas relações entre as dimensões urbana e projetual na construção de seus espaços, como são os casos de Barcelona, Paris ou Medellín. Somava-se a essa inquietação a ampla repercussão do insucesso de um concurso de arquitetura que havia tentado superar essa ausência de propostas - o Concurso Bairro Novo, realizado em 2004, para a região da Barra Funda. De certa forma, o projeto vencedor do concurso fazia uma releitura do plano urbanístico de Ildefonso Cerdà para Barcelona, um dos precursores do urbanismo moderno. Estaríamos, dessa forma, descartando um modelo eminentemente preso ao passado? O descarte do projeto seria seguido por um processo intenso de valorização imobiliária na capital paulista que atingiria o espaço da Barra Funda - a essa altura redescoberto pelo mercado imobiliário como "vazio" urbano extremamente interessante para sua expansão. Fazia sentido então explorar as relações entre os dois fatos - o descarte e a valorização - de forma que fosse possível compreender de que forma o instrumento urbanístico em ação - a Operação Urbana Água Branca (OUAB), criada pela Prefeitura de São Paulo em 1995 - operava nesse espaço de grande importância histórica para São Paulo. O foco do grupo de pesquisa nas relações entre Estado e capital privado na produção da cidade contemporânea coadunava-se com a necessidade de exame da questão principalmente sob essa ótica, fundamental que é para a compreensão do processo de desenvolvimento da metrópole paulistana, de forma que essa direção inicial foi determinante de toda a linha de análise percorrida nessa dissertação.

Tratava-se portanto de elucidar duas questões essenciais: uma inicial - como se deu o processo (em curso) de transformação da Barra Funda sob a vigência da OUAB; e uma decorrente - como evoluíram os instrumentos urbanísticos para que a OUAB se

transformasse em Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) e assumisse características de projeto urbano. Entre a problematização das duas questões desenvolveu-se todo o trabalho, uma vez que a evolução de uma para outra forma de Operação Urbana, ainda que o modelo da segunda esteja em formação, transforma de forma potencial a própria natureza do instrumento urbanístico, requerendo, portanto, avaliação atualizada de seus mecanismos, potencialidades e limitações.

De forma geral, o instrumento da Operação Urbana (OU) aparece a partir dos anos 1970, principalmente na França, como resposta à crise financeira do Estado ao se mobilizar competências e capitais privados para realizar transformações urbanas de maior porte e investimento. A Operação Urbana baseava-se conceitualmente na ferramenta do solo criado, por meio da qual a partir da definição de limitações ao coeficiente de aproveitamento de um terreno particular (fixado muitas vezes em c.a.=1), eram concedidas possibilidades de construção excedente ao coeficiente fixado ("o solo criado") mediante o pagamento ou realização de contrapartidas (construção de infraestrutura ou habitação, por exemplo). Esse mecanismo torna-se de grande importância nesse momento, uma vez que, além da crise fiscal, os Estados lidavam também com a crise do planejamento urbano, reconhecida a impossibilidade de uma ação totalizante do Estado sobre o território e as dificuldades das ferramentas do planejamento urbano em lidar com escalas e situações diversas, desconhecendo ou desprezando particularidades espaciais, sociais e ambientais. Há, dessa forma, um incremento do prestígio da ideia de desenho urbano ou projeto urbano, articulação entre as escalas do plano urbanístico e do projeto arquitetônico, denominado por Barnett (1982¹ apud NOBRE, 2011, p. 10) como o "processo de desenhar as cidades, sem desenhar os seus edifícios", que permitiriam maior previsão e integração com a dinâmica urbana real e capacidade de modificação mais controlada das variáveis de transformação do ambiente construído (SOMEKH, 2008). Para sua ampla adoção concorreram vantagens como sua articulação às dinâmicas do capital privado, passando o Estado a assumir funções mais reguladoras que provedoras. Muitas vezes criticada por sua escala menor e mais fragmentada, para Lungo (2004a, p. 17), a prática do desenho urbano evolui conectada a uma visão global de cidade e aos seus problemas

¹ BARNETT, Jonathan. **Designing Cities Without Designing Buildings**. In An Introduction to Urban Design. New York, NY: Harper and Row, 1982, p. 57- 97.

econômicos e sociais, devendo: preparar a cidade para sua vocação futura; ser factível; passar da oferta à demanda e guiá-la; ter caráter estratégico; apoiar-se nas características do lugar; e contar com uma condução forte durante toda sua execução (LUNGO, 2004b, p. 20² apud MALERONKA, 2008, p. 18). Essa visão potencialmente positiva do instrumento da Operação Urbana, como instrumento urbanístico-legal de realização de projetos urbanos, nas palavras do mesmo autor, assumindo "a forma de programas de intervenção através de um conjunto de ações urbanas de nível intermediário que, por sua integração, têm um profundo impacto no desenvolvimento de uma cidade" (LUNGO, op. cit., p. 16, tradução nossa) explica, em parte, a incorporação generalizada dos projetos urbanos à prática urbanística no Brasil.

Essa incorporação maciça do instrumento da Operação Urbana decorre também de um processo geral de reorganização do espaço das cidades brasileiras, que ocorre com a desaceleração no processo vertiginoso de urbanização que, entre 1940 e 2010, levaria o Brasil a uma transição de 31,24% para 84,36% de sua população vivendo em áreas urbanas.

A desaceleração no crescimento, que acontece a partir dos anos 1990, seria combinada à "urbanização corporativa da metrópole", caracterizada por Santos (2008, p. 120), como um processo de modernização com início no "milagre econômico", em que significativas mudanças econômicas, sociais, políticas e culturais apoiaram-se no equipamento moderno de parte do território, fenômeno no qual capitais privados funcionando diretamente ou por intermediação do poder público marcaram o processo de urbanização e reformulação de espaços urbanos, principalmente nas grandes cidades. O conceito de centro de densidade da "região concentrada", utilizado por Santos (2008, p. 42-43; 100-101) para caracterizar a metrópole paulistana, na qual se localizam o maior PIB, as maiores rendas e a maior densidade do meio técnico-científico-informacional no Brasil, e seu caráter corporativo de urbanização, por meio do qual, para atender às demandas de modernização, são alavancados pelo Estado volumes substanciais de recursos para reproduzir estruturas de acumulação do capital (SANTOS, 2008, p. 113), explicariam a grande incorporação de instrumentos de transformação urbanística do território na cidade de São Paulo.

² LUNGO, M. (comp.). **Grandes proyectos urbanos**. El Salvador, Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 2004b.

No caso de São Paulo, sua transformação de cidade industrial para metrópole do terciário ao final do século XX criaria uma dinâmica de reformulação de usos e transformação de espaços que atingiria toda a antiga orla ferroviária da cidade, junto a qual as indústrias se instalaram desde fins do século XIX.

Esse processo de transformação se refletiria no Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002, que propôs treze Operações Urbanas (OU), atingindo 10,33% do território urbanizado da cidade; outras três OU propostas dobrariam ainda a área de abrangência do instrumento urbanístico na cidade (MALERONKA, 2010, loc. cit.). O processo de desenvolvimento das Operações Urbanas em São Paulo, iniciado em meados da década de 1990, seria caracterizado pela concessão de exceções às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo e às normas edilícias em troca de contrapartidas financeiras, muitas vezes pouco investidas nas áreas das próprias OU. A maior parte das críticas à aplicação do instrumento concentram-se, portanto, na utilização das OU como instrumentos para o uso corporativo da cidade ao funcionarem como mecanismos de valorização da terra (DE JESUS, 2013, p. 8) que, ao aplicarem a outorga onerosa concedida a empreendedores privados e proprietários de solo urbano, assumiriam orientação que favoreceria a "construção especulativa do lugar" (CASTRO, 2006, p. 21; HARVEY, 1989, p. 3-17) em detrimento do provimento de moradia às classes sociais desfavorecidas, proteção do patrimônio arquitetônico ou conservação ambiental.

Com a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001 há, no entanto, uma significativa transformação dos instrumentos de política urbana de modo a permitir "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". A Operação Urbana Consorciada é então adotada entre o rol de instrumentos urbanísticos a serem empregados para regular "o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental". Definida como "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental", a Operação Urbana Consorciada inova ao transformar a natureza anterior do instrumento - de mecanismo arrecadatário em instrumento de

consecução de projeto urbano, potencialmente articulado a uma visão global de cidade e sensível a aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Dessa forma, examinar a transformação da Operação Urbana Água Branca (OUAB) ao longo de seus vinte anos de duração - entre 1995 e hoje - e como sua conversão em Operação Urbana Consorciada (OUCAB), desde 2013, abriu caminhos para seu funcionamento como mecanismo de projeto urbano tornou-se objetivo principal do trabalho. Lançou-se, assim, a hipótese de que a transformação da OUAB em Operação Urbana Consorciada define uma modificação importante do instrumento, com consequências para a própria evolução de um modelo brasileiro de Operação Urbana. Incorporando necessariamente o capital privado, seu ator mais dinâmico e mais presente, à complexa equação de produção da cidade, acredita-se, dessa forma, que a Operação Urbana Consorciada pode vir a ser um instrumento importante em processos de transformação urbana no Brasil. Essa conclusão advém do reconhecimento da adoção pelo Plano Urbanístico da OUAB de um rol importante de mecanismos diretos e indiretos com aplicação obrigatória a todos os empreendimentos - definição de gabaritos e alinhamentos, estabelecimento de eixos de adensamento, estímulo ao uso do espaço público e das calçadas, adoção do conceito de "fachada ativa" (com atividades comerciais nos térreos dos edifícios), limitação do número de vagas de estacionamento por edificação, distribuição de estoques e tabela de equivalência de CEPAC, vinculação da compra de CEPAC residencial e CEPAC não residencial, percentual de investimento mínimo a ser feito em construção de HIS, incentivo à construção de unidades residenciais menores com custo mais acessível, quota máxima de terreno, quota máxima de garagem, criação de áreas públicas (com áreas verdes, áreas institucionais, HIS, HMP, escolas, creches e unidades de saúde) e de espaços de "fruição pública" internos às quadras, além da extensão dos benefícios da OUAB para uma área externa ao perímetro da Operação Urbana. Além da forte indução por meio de vários mecanismos que se combinavam para a produção de uma ideia espacial de cidade, havia outras estratégias de urbanização na mesma Operação, voltadas a trechos específicos desta - a parceria público-privada (por meio da constituição de fundo imobiliário) e a urbanização realizada diretamente pelo Município em terrenos de propriedade pública.

Para compreender a evolução do instrumento de Operação Urbana na OUAB e na OUCAB, foi conduzida pesquisa junto à SP Urbanismo (sucessora da EMURB),

órgãos públicos diretamente responsáveis pelo planejamento e gestão das Operações Urbanas em São Paulo, procurando caracterizar as várias versões dos projetos urbanísticos e sua transformação em projetos de lei, leis e decretos municipais. Para tanto, foram analisados planos, mapas, atas de reuniões e outros documentos relacionados direta ou indiretamente à OUAB e OUCAB, produzidos pelas duas empresas municipais, mas também por outros órgãos e secretarias da administração pública - como a Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA), a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), o *Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável* (CADES) e a Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), *ou por empresas contratadas pela administração municipal para o desenvolvimento de estudos e relatórios*.

O processo de desenvolvimento histórico da região da Barra Funda até o início da vigência da OUAB foi caracterizado fazendo-se uso principalmente de fontes secundárias de pesquisa com foco na transformação histórica do bairro e sua inter-relação com os processos de desenvolvimento econômico da cidade de São Paulo. Foi também consultada a base digital de mapas antigos do Arquivo Histórico de São Paulo.

Para examinar a lógica de desenvolvimento imobiliário do bairro da Barra Funda, com ênfase a partir do início da vigência da OUAB, foram consultados estudos produzidos por empresas de pesquisa imobiliária - como a Embraesp - ou por grupos de estudo voltados ao tema - como o Centro de Estudos da Metrópole da FFLCH/USP -, além de sítios eletrônicos voltados à avaliação de imóveis e de sua dinâmica, como é o caso do índice FipeZap. Foram também consultados sítios eletrônicos das construtoras e incorporadoras com lançamentos na região, assim como foi compilado *clipping* de publicações da grande imprensa cujo assunto fosse as citadas Operações Urbanas ou o processo de transformação da Barra Funda e seu entorno. O entrelaçamento desses dados foi fundamental para a produção de gráficos de evolução da atividade imobiliária no bairro e de mapa caracterizando sua extensão espacial.

Escolheu-se conduzir uma série de entrevistas com figuras importantes dentro da evolução dos processos considerados. Dessa forma, foram entrevistados o atual Gerente de Operações Urbanas da SP Urbanismo, Vladimir Ávila, o Chefe do Departamento de Operações Urbanas da EMURB entre 1990 e 2001, José Eduardo de Assis Lefèvre, o Gerente de Negócios e Incorporação junto à construtora Tecnisa

S.A., Rubens Taragona, e o arquiteto co-autor da proposta vencedora do Concurso Bairro Novo, Dante Furlan.

No primeiro capítulo desse trabalho é caracterizada a evolução histórica do bairro da Barra Funda - de espaço relativamente próximo ao centro da cidade ainda definida pelo cinturão de chácaras ao seu redor a um dos berços da indústria paulista, que escolhe o bairro em razão da proximidade das ferrovias que traziam o café do interior paulista e o levavam ao porto de Santos. A desmontagem do parque industrial paulistano a partir da década de 1990 significou uma nova etapa de transformação do bairro, que vai abandonando suas características de espaço de indústrias, oficinas, depósitos e armazéns, para ingressar em novo momento em que incorporadoras e construtoras passam a vendê-lo como opção de moradia e trabalho para a classe média.

O segundo capítulo inicia-se caracterizando o conceito de Operação Urbana, sua adoção na França e nos EUA no início da década de 1970, para em seguida historiar seu desenvolvimento no Brasil a partir da adoção da ideia de "solo criado". É definida então a relação entre as Operações Urbanas adotadas na década de 1990 e a experiência paulistana das Operações Interligadas, após o que é feito um breve histórico das Operações Urbanas em São Paulo. As diretrizes e características da Lei nº 11.774/95, que cria a Operação Urbana Água Branca, instrumento urbanístico adotado pela Prefeitura do Município de São Paulo em 1995, na gestão Mario Covas, assim como a transformação de seus instrumentos urbanísticos, principalmente em relação às modificações em curso no uso e ocupação do solo nos bairros da Barra Funda e Água Branca, são então examinados. A reavaliação das Operações Urbanas em 2001 por meio da formação de um Grupo de Trabalho Intersecretarial, coordenado pela SEMPLA, e suas diretrizes para a revisão da OUAB são aprofundadas, também em sua relação com outras Operações Urbanas no âmbito do Plano Diretor Estratégico 2002. A proposta da Área de Intervenção Urbana 08, com grande sobreposição à OUAB, é igualmente examinada, após o que são esmiuçadas as propostas de revisão da OUAB e abordada sua relação com a proposta da Operação Urbana Lapa-Brás, que a englobava. Ao final do capítulo, são abordados os resultados atingidos pela OUAB, assim como reunidas avaliações de urbanistas a respeito de seu funcionamento.

No Capítulo 3, é discutida a proposição pela PMSP do Concurso Bairro Novo, sua lógica de organização, com a divisão do espaço da OUAB em área foco e região de

referência, e a ideia de formação de uma Sociedade de Propósito Específico para a construção do bairro. É então examinado o projeto vencedor do concurso, suas referências urbanísticas e sua relação com as propostas urbanas de Jorge Wilhelm para São Paulo. O projeto vencedor é então analisado em detalhe, e são abordadas também as respostas de seus autores às críticas que a ele passam a ser feitas. É então entrevistado o co-autor do projeto, arquiteto Dante Furlan, que descreve todo o processo de projeto, negociação e, por fim, abandono do projeto por parte da PMSP. O arquiteto José Eduardo de Assis Lefèvre, que havia atuado como consultor para o grupo de proprietários da Gleba Pompeia, espaço abrangido pelo projeto, é também entrevistado, e discorre sobre as várias razões que contribuíram para o abandono da proposta.

No quarto capítulo, é investigado o processo de valorização imobiliária e transformação urbana, movido principalmente pela dinâmica de agentes do mercado imobiliário na região da Barra Funda, após o cancelamento do projeto do Bairro Novo. Explora-se, dessa forma, a lógica de elevação do valor dos imóveis tanto na região do bairro quanto em seu entorno, após o que são estudados os vários tipos de empreendimentos imobiliários que passam a ser lançados na Barra Funda. O mini-bairro Jardim das Perdizes, empreitada das incorporadoras Tecnisa e PDG, é então analisado em suas características urbanísticas e imobiliárias. A segunda parte do capítulo examina as tendências da evolução da atividade imobiliária na OUAB e no distrito da Barra Funda por meio da análise de indicadores como a variação do preço do metro quadrado na Barra Funda e em bairros limieiros, a evolução do número de propostas de adesão à OUAB, a evolução da área dos empreendimentos nas propostas de adesão à OUAB, e a evolução do número e das áreas construídas de empreendimentos residenciais e não residenciais internos ao perímetro da OUAB, aderentes ou não aderentes à Operação Urbana, lançados entre 1995 e 2013. Ao final, é construído um mapa dos empreendimentos residenciais e não-residenciais internos ao perímetro da OUAB e ao distrito da Barra Funda lançados entre 1995 e 2013, são analisadas as tendências de ocupação do bairro por meio desses lançamentos e avaliadas suas consequências para a qualidade urbana do bairro.

O quinto e último capítulo compreende a evolução dos instrumentos urbanísticos no processo de revisão da OUAB e criação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB). São examinados os dois planos urbanísticos propostos pela

EMURB e SP Urbanismo para a OUCAB e acompanhada a tramitação do Projeto de Lei 505/2012, que daria origem, após intensas negociações no âmbito do Legislativo Municipal, à Lei nº 15.893/2013 (OUCAB). São então avaliadas as mudanças legal-urbanísticas trazidas pela Lei da OUCAB e sua repercussão junto a grupos da sociedade civil organizada com interesse na área da OUCAB e urbanistas. Com o objetivo de compreender a lógica de formulação dos Certificados de Potencial Adicional Construtivos (CEPAC) como títulos imobiliários da OUCAB, é sintetizado o Estudo de Viabilidade Econômica feito pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), que subsidiou o lançamento dos títulos. Por fim, são analisados o funcionamento do Grupo de Gestão da OUCAB e o Concurso para o Subsetor A1 da OUCAB, promovido pela PMSP em 2015.

O trabalho procurou analisar como os instrumentos urbanísticos aplicados sobre o espaço da Barra Funda ao longo da OUCAB puderam ensejar transformações desse espaço, ao mesmo tempo em que objetivou perceber como tais transformações definiram dinâmicas que vieram a influenciar os próprios instrumentos urbanísticos adotados posteriormente, formando sistema complexo em que a normatividade e o uso do solo, o poder público, os usuários do espaço do bairro e o mercado imobiliário relacionam-se de forma multifacetada, produzindo o espaço da cidade.

1 BARRA FUNDA: ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Ficou assim delineada a cidade e balizado o seu crescimento. Este foi, inicialmente de preferência e quase exclusivamente, no interior do maciço principal da cidade. As planícies que o cercam, salvo ao longo das estradas que as atravessam para Leste e para Norte, ficaram desertas: terreno ingrato, varzeoso, pouco saudável, ninguém o queria. É um fator recente que lhes deu vida e impulsionou para elas o crescimento da cidade. São as estradas de ferro. Estas não acompanham as antigas vias de comunicação, situadas em regra nos altos; instalam-se naquelas baixadas, onde encontram um terreno mais igual e fácil, cosendo-se embora, para ficarem próximas às rampas que limitam o maciço onde estava concentrada a cidade (PRADO JR., 1941, p. 20-21).

No início da segunda metade do século XIX, a cidade de São Paulo ocupava área semelhante à da cidade colonial, concentrando-se na colina histórica entre o Tamanduateí e o Anhangabaú (AZEVEDO, 1958, p. 85). Enquanto manteve-se nesse espaço, a cidade não mostrou diferenças funcionais significativas, residências de proprietários rurais e da classe média localizavam-se no Triângulo, em mistura às casas de comércio e pequenas oficinas. A ampliação a partir dessa área reduzida deu-se através do loteamento das chácaras próximas, observando-se os interesses dos proprietários, que, na maior parte das vezes, atraíam investimentos públicos em infraestrutura para valorizar suas terras (ROLNIK, 1997, passim). É, portanto, nas décadas de 1880 e 1890 que se inicia um processo de diversificação de funções e passam a aparecer, ao lado do centro antigo, bairros operários e bairros residenciais para a elite econômica.

Figura 1.1 - Mapa de São Paulo ao final do século XIX. Fonte: RECLUS, 1894, p. 371³ apud AZEVEDO, Aroldo (Ed.). **A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana**. Companhia Editora Nacional, 1958, p.88.

A Barra Funda teve sua origem no loteamento da Chácara do Carvalho, parte da antiga Fazenda Iguape, nas várzeas dos rios Tamanduateí e Tietê, em um trecho de margens muito profundas, causadas pelas constantes retiradas de areia por carroceiros para construções das margens das lagoas. Segundo BRUNELLI⁴ (2006 apud CANUTTI, 2008, p.13) em outra explicação, mais aceita na parte alta do bairro, o nome se relaciona a um local conhecido na Itália como *Barafonda*, cuja tradução significa “muita confusão”.

O desenvolvimento maior da região ocorreu após a inauguração da Estação Barra Funda da Estrada de Ferro Sorocabana, em 1875, funcionando como espaço de escoamento da produção de café paulista e também como armazém dos produtos que eram transportados do porto de Santos para o interior. Esse sistema atraiu os primeiros imigrantes italianos, responsáveis, por sua vez, por criar atividades e serviços ligados à ferrovia, como pequenas serrarias e oficinas mecânicas, que

³ RECLUS, É., **Nouvelle Geographie Universelle**, Volume XIX, Amérique du Sud, Paris, 1894, p. 371.

⁴ BRUNELLI, Aidelli S. Urbani (org.). **Revista da Barra Funda**. São Paulo: DPH, 2006 (série História dos Bairros – São Paulo. V. 29), p. 19.

atendiam também à população abastada dos Campos Elíseos⁵. Boa parte da região da Água Branca e Barra Funda, entretanto, ficou prejudicada pela chegada da Estrada de Ferro Sorocabana, uma vez que a ferrovia acabou por isolar a região, fracionando seu núcleo. Em 1892, vinte e cinco anos depois da abertura da ferrovia Santos-Jundiaí, operada pela The São Paulo Railway Company Ltd., é inaugurada a estação da São Paulo Railway na Barra Funda, bem próxima à estação da Sorocabana, onde hoje se encontra o viaduto Pacaembu, atendendo, desde o início, à crescente população do bairro atraída pela demanda de trabalho gerada nos armazéns das ferrovias e de particulares. A São Paulo Railway, grande estímulo para a ocupação da Barra Funda, e a Sorocabana dividiram então o bairro em duas partes: Barra Funda e Várzea da Barra Funda, ou “parte de cima” e “parte de baixo”. O bairro da Barra Funda tem início no ano de 1892, aproximadamente, quando o proprietário da Chácara do Carvalho, Antônio da Silva Prado, promove seu arruamento nas áreas da antiga Chácara, pertencente a seu avô e homônimo (CANUTTI, 2006, p. 12). Na planta elaborada em 1895 pelo Eng. Guilhem já é notado o arruamento da parte de cima da Barra Funda, ao sul da E. F. Santos-Jundiaí, enquanto que na planta da cidade de São Paulo de autoria de Ugo Bonvicini, do mesmo ano, já são lançados os arruamentos projetados na cidade.

5 Villaça (1998, p.193) nota que a proximidade de estações ferroviárias não era um problema para as elites, uma vez que eram vistas como equipamentos urbanos de prestígio em um momento (década de 1880) em que quase não havia indústrias na cidade; assim, quando o bairro de Campos Elíseos foi loteado, a proximidade da Estação da Luz não o prejudicou.

Figura 1.2 - Detalhe da Planta Geral de 1897 da cidade de São Paulo, de autoria do Eng. Gomes Cardim, mostrando as diferenças de arruamento entre as partes baixa (entre o rio Tietê e as linhas férreas) e alta do bairro da Barra Funda. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal PMSP/SMC/DPH. Disponível em: <<http://www.arquiamigos.org.br/info/info20/i-1897.htm>>. Acesso em: 29 ago. 2014.

A Planta Geral da cidade de São Paulo de 1897, organizada sob a direção do Eng. Gomes Cardim, já apresenta um tecido urbano bastante expandido, registrando a explosão urbana ocorrida na cidade na última década do século XIX, momento em que a população salta de cerca de 65.000 habitantes em 1890 para cerca de 240.000 habitantes em 1900. Para Milliet (1954), esse momento era de aventuras financeiras dos “primeiros especuladores do loteamento”, que evitavam os vales e estabeleciam arruamentos nas colinas próximas à cidade, em um conjunto social de imigrantes e pioneiros audaciosos.

Tabela 1.1 - Crescimento da População do Município de São Paulo entre 1872 e 1900

anos	População	Taxa de Crescimento⁽¹⁾
1872	31.385	(1872-1890) 4,1
1890	64.934	(1890-1900) 14,0
1900	239.820	

¹ Taxa de crescimento geométrico anual

Fonte: Histórico Demográfico do Município de São Paulo – PMSP. Disponível em: <http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/index.php>. Acesso em: 29/08/14.

O arruamento na parte baixa do bairro surge com mais definição na planta geral da cidade de São Paulo de 1905, assim como o trajeto dos bondes, a localização das primeiras construções fabris próximas à ferrovia e um conjunto de vias mais estreitas ligadas ao bairro do Bom Retiro e à Estação Barra Funda, mas descontínuas e desarticuladas do sistema viário da parte alta do bairro. No início do século XX, portanto, empresas e indústrias já eram características da região, sendo a parte de cima do bairro caracterizada por edificações mais compactadas, como serralherias e oficinas, como a garagem de bondes da rua Glete, e a parte de baixo com armazéns e fábricas ao longo da linha férrea e da Estação. A separação entre as duas partes da Barra Funda levou à identificação da parte alta com as linhas de bonde elétrico que conectavam o bairro a Campos Elíseos e Santa Cecília, enquanto a parte baixa conectou-se com a ferrovia e sofreu as limitações decorrentes das enchentes do rio, que tornavam os terrenos úmidos e pouco utilizáveis. A resultante de ocupação populacional também diferiu, sendo caracterizada na parte alta por edificações mais ordenadas, de padrão médio-alto, relacionando-se mais às edificações de seu entorno, e a construção de imóveis de uso misto, com residência e comércio, enquanto a parte baixa foi ocupada por armazéns, fábricas e residências operárias, às margens das ferrovias e de suas estações, sofrendo em razão da precariedade ou falta de serviços públicos e das constantes cheias do rio, o que definiu uma ocupação esparsa e desordenada (CANUTTI, 2006, p.17).

A partir da década de 1870, com a afirmação do café como produto estruturador da economia paulistana, ultrapassando a cana-de-açúcar, a cidade de São Paulo torna-se um ponto central da conexão entre o interior e o porto exportador de Santos. A

Brasil, que ligava a cidade ao Rio de Janeiro, a Sorocabana, que conectava São Paulo aos núcleos de produção de café no interior paulista, e a São Paulo Railway (Santos-Jundiaí), ligação da cidade ao porto exportador de café.

A intensificação da atividade cafeeira levaria à duplicação das linhas da São Paulo Railway (Santos-Jundiaí), à construção de uma estação para passageiros na Barra Funda, em 1890, e ao aumento da quantidade de armazéns e indústrias, principalmente de beneficiamento de café, chapéus, charutos e licores, de manufatura quase artesanal, próximos à ferrovia (CANUTTI, 2008, p. 28). As perspectivas de trabalho nas indústrias e armazéns atraíam, por sua vez, a mão-de-obra operária, que passou a se fixar no local, caracterizando o surgimento de uma nova classe social na cidade.

Esse surgimento da São Paulo operária é também um momento já caracterizado por separação socioespacial. Nos terrenos mais elevados da cidade, estabeleceram-se as residências das classes burguesas, que confundiam-se com o centro comercial, enquanto às classes trabalhadoras restavam as cercanias e terrenos nas várzeas. A instalação das ferrovias nas planícies foi também um fator de concentração de residências operárias nessas regiões, assim como a adoção de políticas sanitárias pela elite cafeeira, que visavam combater as epidemias e também controlar a forma, localização e uso das habitações populares (ROLNIK, 1999, p. 47-48). O primeiro Código de Posturas do município, de 1875, definiu um conjunto de leis urbanísticas para organizar o uso do espaço público da rua. O Código de Posturas de 1886 passou a disciplinar a largura das ruas, a altura, a fachada e o alinhamento das construções, de forma a caracterizar o habitar da burguesia, mas também regulamentava a construção e localização das habitações mais precárias, geralmente coletivas, de forma a retirá-las do centro da cidade, e transferir sua população. Forma-se, desde então, uma zona urbana progressivamente regulada, no centro, e uma larga zona suburbana e rural na qual usos não permitidos na primeira eram tolerados na segunda, como matadouros, cemitérios, indústrias incômodas e cortiços. Na segunda zona passaram a se estabelecer os brancos pobres, muitos italianos, e os negros. A população negra, antes concentrada no centro, em razão das possibilidades de comercialização de suas mercadorias, que aconteciam nas ruas e nos locais de abastecimento que recebiam os tropeiros, com a implantação das ferrovias, passou a se deslocar para as estações de trem, inclusive na Barra Funda. Três novos eixos foram estabelecidos pelas ferrovias: São

Paulo - Rio, via Vale do Paraíba, São Paulo - Santos, via serra do Mar e São Paulo - interior, por Jundiaí, o que levou ao esvaziamento dos antigos núcleos coloniais de periferia, como Ó e Penha (ROLNIK, 1997, p.76). Um padrão de localização e uso passou a se repetir na cidade, caracterizado por mulheres negras, trabalhando e morando nas edículas das casas burguesas, adjacentes a bairros populares, onde residiam seus parentes em habitações precárias, uma “fronteira de extremos” (idem, p.76). Aos poucos, a Barra Funda definiu-se como um dos territórios negros mais importantes da cidade, origem de um dos primeiros blocos carnavalescos de São Paulo.

A dinâmica da produção cafeeira provocou um surto de industrialização e urbanização na cidade de São Paulo no final do século XIX e início do século XX – grandes proprietários rurais e industriais respondem às novas demandas loteando seus sítios, chácaras e fazendas, que passam a receber arruamentos e serviços públicos, expandindo a mancha urbana da cidade. Em 1890, o conselheiro Antonio Prado resolve lotear a antiga Chácara do Carvalho, mantendo para si uma gleba com frente para a Al. Antonio Prado (atual Al. Eduardo Prado) e nomeando várias das novas ruas com os nomes dos compradores de lotes. Em 1900, é inaugurada a primeira linha de bondes elétricos em São Paulo, conectando a Barra Funda (a Chácara do Carvalho, onde morava o então prefeito Antonio Prado) ao Largo de São Bento (SALMONI e DEBENEDETTI, 1981, p.52). A mansão de Antonio Prado, localizada em um terreno de cerca de cem mil metros quadrados, foi um incentivo para o desenvolvimento dos bairros da Barra Funda e dos Campos Elíseos. O palacete da Chácara do Carvalho influenciou a construção de um bairro de residências amplas e refinadas, na parte alta da Barra Funda, em continuidade ao padrão residencial de Campos Elíseos. Acompanhando o trajeto do bonde, ruas como Barra Funda, Brigadeiro Galvão e Anhanguera - onde se localizava o ponto final - aglutinaram atividades comerciais e de serviços. O desenvolvimento deste polo comercial, assim como sua proximidade dos bairros de Higienópolis e Campos Elíseos, atraiu alguns representantes da classe média cafeeira e industriais que nesta região passaram a residir, enquanto estabeleciam suas indústrias do outro lado do bairro, na Barra Funda de baixo. Por muito tempo as duas partes foram ligadas por duas porteiras, uma na rua Anhanguera e outra na rua Assis.

Figura 1.4 - Detalhe da Planta Geral de 1905 da cidade de São Paulo, de autoria dos Eng^s. Alexandre Mariano Coccoci e Luís Fructuoso e Costa. Nota-se a integração do arruamento da parte alta com o bairro de Campos Elíseos e a pouca ocupação da parte baixa da Barra Funda. Acima, à esquerda, aparecem a Vidraria Santa Marina, a Cervejaria Antarctica e o Parque Antarctica. Fonte: REIS FILHO, 2004.

Branco⁶ (1963, apud CANUTTI, 2008, p.37) identifica uma sequência de ocupação da Barra Funda marcada pela instalação inicial da elite cafeeira, que reproduziu, nos amplos lotes das chácaras loteadas, as sedes de suas fazendas no interior, seguidos pelos grandes comerciantes, que construíram sobradões, e pelos proprietários das primeiras indústrias, que haviam enriquecido durante a 1ª Guerra, e erigiram amplos solares com varanda; ainda ali, entre solares e palacetes, comerciantes, profissionais liberais e funcionários públicos de alto escalão se instalariam em residências mais simples com jardim à frente e quintal aos fundos. Para essas áreas, definiu-se um sistema de legislação urbana para garantir padrões de qualidade e adequação aos sistemas fornecidos pelas companhias que forneciam serviços públicos, como a São Paulo Railway Company (1860), a São Paulo Gas Company Ltd. (1869) e a São Paulo Tramway Light & Power Co. (1900), sendo que a última exercia monopólio sobre os serviços de energia, telefonia e

⁶ BRANCO, Frederico. Tristeza da Barra Funda. O Estado de São Paulo – Suplemento Literário 5.1.1963. p.4.

bondes elétricos (ROLNIK, 1997, 130-35).

A classe média e a população operária se instalariam em habitações de um só pavimento, com porão, e acesso direto para a rua, características também de outros bairros, como a Bela Vista, a Vila Buarque, Santa Ifigênia, o Bom Retiro e o Brás (AZEVEDO, 1958). Boa parte da população dos bairros de planície populares, Bom Retiro, Brás, Barra Funda, Água Branca, Lapa, Ipiranga, Cambuci e Bexiga, era formada por imigrantes italianos, portugueses e espanhóis, que se assentavam em regiões consideradas irregulares do ponto de vista urbanístico, geralmente ignoradas do ponto de vista oficial-burocrático (ROLNIK, 1997, p. 82). Muitas das casas operárias eram obra dos *capomastri*, mestres-de-obra italianos, que erigiram conjuntos de casas geminadas no bairro.

Tabela 1.2 – Cidade de São Paulo: imigração por nacionalidade

período	total	italianos	portugueses	espanhóis	outros
1888-1890	157.781	76,5%	10,5%	5,8%	7,2%
1891-1900	733.335	66,3%	9,9%	12,8%	11,0%
1901-1920	857.149	32,1%	22,3%	27,7%	17,9%

Fonte: Departamento Estadual de Estatística de São Paulo e Serviço de Imigração e Colonização de São Paulo apud ROLNIK, 1997, p. 82.

A ocupação das várzeas da Barra Funda foi caracterizada, dessa forma, por uma mistura de origens, principalmente negros e italianos, e pelo uso misto – industrial e residencial – de seus espaços, com pequenas fábricas de fundo de quintal produzindo massas, óleos, tintas de escrever, e grandes fábricas, como a Maggi, criada em 1892, que fabricava fios e tecidos (BRANCO, 1963, apud CANUTTI, 2008, p.39).

Segawa (2000, p. 109) localiza na década de 1890 uma prática que se tornaria um princípio da expansão urbana em São Paulo: a criação de bairros como negócios de especulação urbana, nos quais loteamentos eram iniciados em espaços ainda distantes do núcleo central, deixando-se vazios urbanos que seriam progressivamente ocupados conforme atraíssem infra-estrutura e de acordo com os interesses especulativos. Tal prática era exemplificada pelo loteamento da antiga Chácara Rego Freitas, já denominada Vila Buarque em 1890, pela abertura da Av. Paulista, em 1891, e pelo loteamento do bairro de Higienópolis, em 1898.

A localidade da Água Branca, próxima à Barra Funda, pelo seu lado oeste, tem seu

primeiro momento de maior transformação com a chegada da ferrovia *São Paulo Railway*, iniciada em 1860 e concluída em 1867. A estação da Água Branca é inaugurada com a conclusão da linha férrea e é em torno da estação que se instalarão, inicialmente, a maior parte das indústrias a partir da segunda metade da década de 1880. Com a implantação da segunda estrada de ferro nos baixos terraços fluviais do rio Tietê, a E. F. Sorocabana, em 1874, várias ruas e caminhos do bairro são seccionados definitivamente, criando uma barreira, como comentado, entre as partes ao sul e ao norte das linhas férreas, superada com a construção dos viadutos Antártica e Pompeia, nos anos 1960. Ao final do século XIX, a Água Branca constituía apenas um arruamento limitado e com poucas construções, caracterizado por poucos lotes bastante extensos, característicos de uma ocupação industrial (RAMOS, 2003, p. 104).

Figura 1.5 - Água Branca e imediações – 1907. Trecho da planta da cidade de São Paulo por Graccho da Gama. Nota-se a característica linear da ocupação no bairro, que funcionaria mais como ligação entre o centro da cidade e o bairro da Lapa. Fonte: RAMOS, 2003, p. 105.

As principais vias de ligação eram a rua Guaicurus e a Av. Água Branca (atual Av. Francisco Matarazzo), ao sul da qual será arruada e loteada a Vila Pompeia, a partir da segunda década do século XX.

Seguindo a tendência de implantação das fábricas menores junto às linhas férreas,

para mais rápido escoamento da produção e em função do baixo preço dos terrenos nas várzeas, uma das primeiras indústrias de maior porte a se instalar na região entre a Barra Funda e a Água Branca (à época uma aglomeração ainda afastada da cidade), foi a Cia. Antarctica Paulista, criada inicialmente entre a Av. Água Branca e a E. F. Sorocabana para comercializar banha e gelo, e iniciando a produção de cerveja a partir de 1891, em área com cerca de 6.000 metros quadrados. Junto à fábrica, foi construído também um conjunto de moradias para operários e pessoal administrativo⁷ (BANDEIRA JR., 1901, apud RAMOS, 2008, p. 75-77). Ao sul do terreno da cervejaria, entre a Rua Itapicuru e a Av. Água Branca, a empresa construiu o Parque Antarctica, espaço ajardinado criado para receber o público e estimular o consumo de cerveja (REIS FILHO, 1994).

Diante da infraestrutura que o bairro possuía e da concentração de mão-de-obra, as primeiras décadas do século XX assistiram a uma ocupação industrial intensa. Com a compra da Cervejaria Bavária pelos sócios da Cia Antarctica Paulista, em 1904, e transferência da produção da Água Branca para a Moóca, as instalações fabris da Cia Antarctica Paulista e grande parte de seu terreno foram vendidos em 1919 para as Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo (IRFM), onde seria construído um importante conjunto de fábricas da IRFM – a extensão longitudinal da antiga gleba da IRFM é delimitada pelos atuais viadutos Antártica e Pompeia (JUNIOR, 1901 apud RAMOS, 2001, p. 78-79). Em uma segunda gleba na Água Branca (onde hoje se localiza o Shopping Bourbon) as IRFM instalaram oficina mecânica e fundição da empresa (ibid., p. 79). Com uma área de 100 mil metros quadrados, empregavam um grande número de moradores do bairro. Uma estação de trem da São Paulo Railway foi construída nas imediações do parque industrial especificamente para o escoamento do que ali era produzido. O crescimento da população na região, induzido pela ferrovia Sorocabana, estimulou a criação de trens de passageiros, a partir de 1920. No núcleo da Água Branca, composto pelas duas glebas, as IRFM produziram uma gama variada de produtos – velas, sabões, óleos comestíveis e industriais, gêneros alimentícios, produtos químicos, rações, pregos, gesso, etc – entre 1922 e 1986, atingindo seu ápice na década de 1950 (ibid., p. 80).

⁷ JUNIOR, Antonio Francisco Bandeira. **A indústria no estado de São Paulo em 1901**. Typ. do "Diário Oficial", 1901, p. XIII.

Figura 1.6 - Complexo industrial das IRFM com as torres da Casa das Caldeiras ao fundo. Fonte: Instituto Moreira Salles apud Residencial Casa das Caldeiras, s/d.

Em 1896, a Fábrica de Vidros Prado & Jordão (a partir de 1903, Vidraria Santa Marina), primeira indústria de vidro no Brasil e segunda na América Latina, é criada por Antonio Prado e Elias Fausto Pacheco Jordão inicialmente para a fabricação de vidros planos e, poucos anos depois, passa a fabricar garrafas para a Cervejaria Antarctica, vindo a ter participação acionária desta e da Cervejaria Brahma.

Segundo Ramos (2003, p. 110), a Água Branca, surgida como núcleo isolado da cidade, não cresceu horizontalmente, tendo-se conformado a uma mancha linear ao longo das suas principais vias (estas paralelas às linhas férreas) e sofrido conurbação pelo crescimento dos bairros vizinhos de Perdizes e Vila Pompeia, a sudoeste, Lapa, a oeste, e Barra Funda, a nordeste, não sendo o antigo núcleo de fábricas responsável por crescimento endógeno significativo. O núcleo industrial do bairro seria caracterizado pelas grandes dimensões das plantas das principais indústrias – as Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo, o Curtume Franco-Brasileiro e a Vidraria Santa Marina.

Nas primeiras duas décadas do século XX, aconteceria um desenvolvimento industrial motivado por processo de substituição de importações (FURTADO, 1959) em razão da 1ª Guerra Mundial. O colapso das linhas de comércio internacional

provocara um grande surto de crescimento industrial em São Paulo voltado para a produção nacional de bens de capital e consumo para o mercado interno (ROLNIK, 2002, p. 27). As consequências dessa industrialização em larga escala foram o surgimento de um proletariado urbano, um grande crescimento demográfico, que causou elevação da demanda por terrenos e habitações e uma disparada inflacionária, que atingia os preços dos alimentos, vestuário e aluguéis, permitindo também o enriquecimento não dependente dos negócios do café (idem).

Ao longo da década de 1890, inúmeros problemas decorrentes do aumento exponencial da população e do tipo de ocupação causada pelos fenômenos de industrialização e urbanização tiveram que ser enfrentados de forma mais coordenada. Assim, vários projetos passaram a tentar organizar a circulação na cidade e prever sua expansão, ainda que boa parte destes se inviabilizasse pelos custos das desapropriações necessárias. É neste instante, porém, que o setor de obras públicas municipal passa a se preocupar de forma mais abrangente com a provisão de infraestrutura urbana, não se limitando à atuação corretiva, mas procurando pensar planos de melhoramentos mais amplos que pudessem solucionar os problemas de médio prazo (SIMÕES JR, 1990, p. 62-63). Como não havia vetor para a expansão da cidade definido pelo Estado, as propostas de criação ou extensão de infraestrutura pública eram geralmente definidas pelos agentes privados, principalmente proprietários imobiliários, e encampadas por empresas privadas, por meio de concessões públicas. É dessa forma que serviços fundamentais para a cidade, como a iluminação a gás, a instalação de redes de água e esgoto e a rede de bondes elétricos foram contratados. Em 1897, a The São Paulo Tramway Light and Power Co obtém licença para a implantação e exploração das linhas de bondes elétricos na Av. Paulista, Liberdade, Bom Retiro, Penha e Barra Funda, em concorrência com as linhas de bonde de tração animal exploradas pela Cia. Viação Paulista, que ligavam o Centro a muitos desses bairros (CANUTTI, 2008, p.42-43). A primeira linha de bonde elétrico seria inaugurada em 1900 e ligaria o Largo de São Bento à Barra Funda, sendo um dos fatores principais para o adensamento comercial e o desenvolvimento do comércio na Barra Funda, visto que vários integrantes da elite e da classe média ligados ao café e industriais passaram a residir e ter seus negócios no bairro. A Light obtém também, à mesma época, a concessão para a exploração dos serviços de fornecimento de energia elétrica, inaugurado em 1911. Para Rolnik (1997, p. 148-149), a Light passou a ditar as

regras de indexação dos preços de terrenos, definindo eixos de expansão e determinando, a partir de potenciais de lucros, quais áreas e grupos da cidade seriam beneficiados e quais seriam excluídos da provisão de infraestruturas, visto que a empresa fornecia energia, telefonia e transporte público por meio de suas linhas de bondes elétricos.

As diferenças também apareciam em relação ao uso e ocupação do solo - a Barra Funda pertence a um conjunto de bairros que inclui o Bom Retiro, a Lapa e o Brás, entre outros, em que o não-estabelecimento prévio de uma forma específica de uso e ocupação definia uma atratividade para investimentos na possibilidade da mistura de usos – nos subúrbios populares não eram proibidos usos vedados em outras áreas da cidade, como no Triângulo (onde se proibiam indústrias e armazéns), e depois, quando são estabelecidas quatro zonas na cidade, na zona urbana. Essa atratividade, aliada ao acesso pela ferrovia e, mais tarde, pelas linhas de bondes, tornava essas áreas muito interessantes, tanto para pequenos como para grandes investidores (ROLNIK, 1997, p. 116). Empreendedores que atuavam em loteamentos voltados para as elites também viam possibilidades de auferir lucros com loteamentos populares, como é o caso de Bouchard e Nothmann, responsáveis pelo loteamento de Higienópolis, mas também pelo da Várzea dos Salles, na Barra Funda.

Essa concentração de conjuntos de moradias populares e operárias localizadas nas zonas fabris dos bairros mais antigos e o processo de crescimento acelerado da cidade fizeram com que houvesse um crescimento da demanda por habitação sem que, em um primeiro momento, o acesso mais fácil a áreas mais distantes do centro estivesse disponível, o que levou a um processo de encorticiamento das habitações operárias. Um marco dessa situação de precariedade e descontentamento com as condições de trabalho e de vida é a greve geral de 1917.

Segundo Feldman (2005, p. 41-42), há uma inflexão do urbanismo de cunho sanitarista do final do século XIX para o urbanismo de preocupação com os fluxos de circulação por meio da atuação de Victor da Silva Freire, Diretor de Obras da prefeitura entre 1899 e 1926. Freire integraria o interesse pelo controle da expansão da cidade com preocupações como a definição de um conjunto de parques e espaços públicos e a previsão de formas de reverter em prol da cidade os gastos públicos com sistemas de infraestruturas criados em novos loteamentos. Seu conceito de análise urbana é concretizado com a definição de regras para as

edificações e para o arruamento. Em 1923, é proposto o primeiro sistema de zoneamento para a cidade, dividindo-a em zonas central, urbana, suburbana e rural. Conecta-se, pela primeira vez, a criação de loteamentos e o arruamento à definição do uso e da ocupação do lote. São criadas, em 1924, a Comissão Técnica do Plano da Cidade e, em 1925, a Seção de Cadastro e Urbanismo na Diretoria de Obras e Viação, tendo a segunda a função de “elaborar o plano geral, organizar o cadastro, fixar e fiscalizar alinhamentos e nivelamento (...) elaborar um plano geral de viação, remodelação, embelezamento, melhoramentos, extensão e sistematização para regular o desenvolvimento e vida da cidade” (FELDMAN, 2005, p. 41).

Em 1925, a cidade de São Paulo caracterizava-se por um bloco ainda compactamente edificado, limitado ao norte pelas ferrovias, a leste pelo vale do Anhangabaú, a oeste pelo vale do Pacaembu e ao sul pelo espigão da Av. Paulista (PETRONE, 1958, p. 122 apud RAMOS, 2003, p. 106)⁸. Com a criação do Código Arthur Saboya, em 1929, que regulamentava a verticalização na cidade, há a obrigatoriedade de construção de edifícios com mais de três andares na zona central, possibilidade de construção de edifícios na zona urbana e proibição nas zonas suburbana e rural, o que garantia um novo potencial de valorização dos preços de terrenos e imóveis no centro (ROLNIK, 1997, p.129). Tão ou mais lucrativa que a valorização dos imóveis no centro, por outro lado, era a expansão não regulada na área rural – nesses casos, permitia-se uma alta densidade dentro dos lotes, desde que o arruamento fosse constituído de ruas privadas e as construções estivessem afastadas da via pública, alheias à “cidade oficial”. Nesse momento, a fronteira entre o perímetro suburbano e o perímetro rural já ultrapassara a Barra Funda ao norte, localizando-se nos limites do bairro do Limão e início do arruamento da Casa Verde. A elevação dos preços dos imóveis na região central estimulava a exploração por inúmeros empreendedores do mercado de terrenos a prestações, retalhando áreas de terrenos baldios nas zonas suburbana e rural para a construção de loteamentos precários.

A leitura do Mapa Topográfico da Cidade de São Paulo de 1930 feita por Canutti (2006, p. 53) define algumas modificações no bairro em relação à Planta da Cidade de São Paulo de 1913: os arruamentos na Barra Funda de baixo se ampliam em

⁸ PETRONE, Pasquale. São Paulo no século XX. Azevedo, A. de, org. **A cidade de São Paulo; estudo de geografia urbana: a evolução urbana. São Paulo, Ed. Nacional**, v. 2, p. 101-65, 1958.

função da canalização do Tietê, mas tal ocupação, de quadras menores e regulares, foi limitada pela existência de lagoas, de um emissário de esgoto, em sentido transversal, e de um córrego, em sentido longitudinal; o adensamento construtivo na parte de baixo se limitava à área entre a Rua do Bosque e a estrada de ferro; as edificações maiores estavam concentradas às margens da ferrovia e da Estação Barra Funda; a parte de cima do bairro caracterizava uma extensão dos bairros de Santa Cecília e Campos Elíseos.

O desenvolvimento da região da Barra Funda sofreria, porém, forte abalo com a crise de 1929, que resultou no fechamento de indústrias, grande desemprego e deslocamento da elite do bairro, abandonando seus casarões, que se tornam casas de cômodos, pensões ou cortiços. Restariam basicamente as indústrias artesanais, têxteis e alimentícias de pequeno porte.

Com a drenagem da várzea e a canalização de trechos do rio, haveria um crescente vetor de ocupação industrial no sentido oeste, em direção à Água Branca, em detrimento da ocupação no sentido leste, do Bom Retiro; essa drenagem seria, porém, insuficiente, para estimular um processo de ocupação integral da várzea da Barra Funda (ibid., p. 65). Haveria, no entanto, um reforço adicional da ocupação no sentido oeste com a construção da Vila dos Ferroviários pelo IAP (Instituto de Aposentadorias e Pensões) nos anos 1940, voltada para atender as necessidades de habitação dos trabalhadores da E. F. Sorocabana.

Figura 1.7 - Barra Funda e imediações. Trecho do Mapa Topográfico do Município de São Paulo de 1930, realizado pela empresa italiana SARA Brasil. Nota-se a grande diferença de desenvolvimento entre as partes a sul e a norte das linhas férreas. Na parte sul, porção central, a "Directoria da Indústria Animal", gleba que se tornaria o Parque da Água Branca; logo acima, à esquerda, o parque industrial das Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo, instalado entre a antiga Av. Água Branca (hoje Av. Francisco Matarazzo) e as linhas férreas, por onde chegavam seus insumos e era escoada sua produção; ao norte, entre o emissário de esgoto (que definiria o traçado da futura Av. do Emissário, hoje Av. Marquês de S. Vicente) e o rio Tietê, trecho alagadiço do bairro. Fonte: Arquivo Histórico de São Paulo, 2014.

Com a morte do Conselheiro Antonio da Silva Prado, em 1931, o lote onde se situava a Chácara do Carvalho é desmembrado por seus herdeiros em lotes menores, e no interior da área são abertas as ruas Chácara do Carvalho, São Martinho e a Al. Barão de Limeira, trecho que será adensado e verticalizado a partir dos anos 1940. O loteamento da Chácara do Carvalho e a Vila dos Ferroviários são, portanto, as principais intervenções da iniciativa privada no bairro ao longo dos anos 1930 e 1940.

Em uma perspectiva metropolitana, a disparidade entre as intenções de regulação urbanística e a realidade da cidade fazia com que atos municipais como os editados pelo prefeito Anhaia Mello no início dos anos 1930, que tinham como objetivo refrear a construção ilegal no município, terminassem por ordenar apenas certos trechos do tecido urbano, reforçando a exclusão em áreas não-urbanizadas segundo os preceitos dos novos códigos de uso e ocupação e que, portanto, ficavam impedidas de receber infraestruturas de água e esgoto. Para Rolnik (1997, p. 165), é nesse momento, na segunda metade dos anos 1920, que se define um padrão dominante metropolitano baseado na expansão horizontal, no uso do ônibus e do automóvel, na autoconstrução das moradias populares e na larga irregularidade em relação a leis e códigos urbanísticos na cidade de São Paulo. Mesmo com a incorporação da ideia de zoneamento em ato municipal, em 1934, há uma limitação das áreas cujos uso e ocupação serão regulados na cidade, restritas aos bairros da elite e excluindo os bairros operários e industriais, mantidos à margem da lei.

Ao longo dos anos 1940, há uma modificação da visão urbanística de setores da administração pública, com a incorporação crescente da ideia de um zoneamento integral para a cidade e a nova organização da metrópole baseada na lógica de fluxos rodoviários. Com a realização das obras de implantação do Plano de Avenidas, de autoria de Prestes Maia, na gestão do prefeito Fábio Prado (1934-37), e continuadas ao longo da gestão de Prestes Maia (1938-1945), há uma transformação da estrutura urbana da cidade, com a consolidação do padrão periférico de expansão baseado no tripé: loteamento clandestino, autoconstrução e transporte por ônibus.

Realizadas entre os anos de 1934 e 1945, uma série de obras viárias ligadas ao Plano de Avenidas são executadas na Barra Funda: extensão da Av. Pacaembu e construção do Viaduto Pacaembu, e intervenções na Av. General Olímpio da

Silveira, Av. Francisco Matarazzo e Av. Rudge, procurando adequá-las a um fluxo viário mais intenso de bondes e ônibus (CANUTTI, 2008, p. 57).

Ao longo do processo de industrialização da cidade de São Paulo, entretanto, a crônica ausência de investimentos e intervenções urbanísticas estruturais necessários à adaptação da cidade à nova lógica de metrópole industrial acarretaria uma urbanização desconectada da ampliação das redes de infraestrutura, o que, aliado à continuidade do processo de industrialização impulsionado pela dinâmica de substituição de importações, levou a grandes disparidades de desenvolvimento de bairros e grande desigualdade social, acirrando a disputa por espaços.

O crescimento acelerado e desordenado gerava uma tensão relativa à localização em uma cidade que ultrapassara uma população de um milhão de habitantes na década de 1930. Até os anos 1940, os bairros que mais cresciam eram os bairros operários e industriais mais próximos do centro – Moóca, Brás, Belenzinho, Barra Funda, Brás, Pari, Santa Ifigênia, entre outros, apesar do crescimento de bairros mais distantes (CORDEIRO, 2005, p. 3-4).

Entre 1943 e 1952, há um aumento das áreas dedicadas às atividades industriais nas proximidades da Estação Barra Funda, uma maior intensificação da instalação de galpões industriais entre a Av. Rudge e a R. Anhanguera e um adensamento construtivo entre a Barra Funda e o Bom Retiro (CANUTTI, 2008, p. 83). O adensamento do bairro dá-se, no entanto em função do encortiçamento de casarões, sublocação e desmembramento dos lotes, causados pelo aumento da concentração de população com menor poder aquisitivo. Há uma consolidação do bairro causada mais pela proximidade do centro da cidade do que por quaisquer iniciativas de planejamento urbano estatal.

Com o *boom* imobiliário dos anos 1940, uma nova ordem de pressões passou a funcionar na cidade:

O período compreendido entre 1937 e 1945 fez parte de uma fase de transformações urbanas de caráter estrutural. Até a década de 40, o circuito imobiliário tinha-se tornado uma das principais esferas de investimento de capitais gerados em operações industriais, mercantis e agrícolas. Na ausência de um mercado de capitais – só viabilizado em 1965 – a propriedade imobiliária urbana era a aplicação financeira que apresentava maior rentabilidade e liquidez. A conjuntura da guerra, ao gerar grandes superávits na balança comercial, devido à quebra de importações, inflacionou a base monetária, elevando a oferta de crédito. Aliado à especulação generalizada que afetou todos os mercados e à expansão dos fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas e companhias de seguro [...], o investimento nacional privado concentrou-se

na atividade imobiliária, gerando um boom de construções (ROLNIK, 1997, p. 192).

O *boom* imobiliário pode ser também explicado em razão de um intenso crescimento demográfico que ocorre em São Paulo no pós-guerra, quando a cidade passa a crescer em termos populacionais em taxas que chegavam aos 5% nos anos 1940 e a 5,5% nos anos 1950 (ROLNIK, 1997, p. 196). Há também uma mudança fundamental na estrutura produtiva e na estratégia de localização da indústria – acontece uma transferência progressiva de atividades industriais da produção de bens de consumo para a produção de bens de capital e uma mudança dos setores mais dinâmicos da indústria (como a automobilística e de autopeças) para novas regiões industriais, como o ABC, Guarulhos e Osasco. A localização dessas regiões torna-se mais estratégica com a construção de novas rodovias no final dos anos 1940, como a Anchieta – ligação com Santos – e a Dutra, conexão com o Rio de Janeiro e o Vale do Paraíba, ao longo da qual boa parte das novas instalações industriais seriam construídas (SINGER, 1977, p. 65). O espraiamento da industrialização para municípios vizinhos inicia o processo de transferência das indústrias do município de São Paulo, processo este que iria se concluir ao final do século mas que, por volta da metade do século XX, atingiria inicialmente os antigos espaços industriais mais centrais, como é o caso da Barra Funda.

Com a retificação da calha do Tietê e a criação da avenida Marginal, propostas no Plano de Avenidas de Prestes Maia, as artérias rodoviárias assumiam condição de condutoras principais dos fluxos na metrópole. Com relação às ferrovias, sua transferência para as margens do rio retificado era sugerida como forma de evitar sua transposição por viadutos em meio à malha urbana e permitir uma ocupação industrial mais densa próxima às vias férreas. A execução das obras viárias causaram, entretanto, um transferência da atração exercida pelas estações ferroviárias sobre o comércio para os eixos rodoviários e seus entroncamentos, o que causou uma nova concentração de pessoas na parte alta do bairro, onde se localizavam os principais entroncamentos rodoviários, em detrimento da parte baixa do bairro.

Para Villaça (1998, p. 136), até os anos 1950, as indústrias distribuíam-se de forma limitada ao longo da ferrovia, na direção do interior do estado de São Paulo, e junto às ferrovias (linha tronco e ramal) em direção ao Rio de Janeiro (direção na qual o mais populoso setor da metrópole, a Zona Leste, desenvolveu-se); a atração de

indústrias para a Zona Leste de São Paulo foi, no entanto, mínima; a região de Campinas, por razões topográficas, atraiu pouca população e pouco desenvolvimento industrial, enquanto que a concentração de indústrias próximas à ferrovia para Santos foi muito maior. Tal se deu em razão da excepcional importância do porto de Santos para o intercâmbio entre a indústria paulistana e o restante do país (e também o mundo), em uma época em que tanto a importação de matérias-primas quanto a exportação de produtos industrializados acontecia por via marítima e através de Santos. Localizadas próximas às vias que concentravam esses fluxos, as indústrias buscavam acesso a todo o Brasil. A partir dos anos 1950, desenvolve-se, segundo Villaça, outra lógica para a localização industrial em São Paulo, definida por uma rede de rodovias pavimentadas que passa a integrar o território brasileiro, na qual a via Dutra passa a ligar São Paulo não só ao Rio, mas ao Nordeste e parte de Minas Gerais. Ao longo da via Dutra, passam a se localizar então, já em uma dimensão extra-metropolitana, tanto a indústria automobilística quanto a indústria de ponta (aeroespacial, eletrônica, bélica, etc).

Na década de 1950, Azevedo (1958, p. 332) notava a continuidade do processo de decadência de Campos Elíseos, o que fazia desaparecer o contraste com a Barra Funda. A Barra Funda de então caracterizava-se pelas indústrias e serrarias, na vizinhança das vias férreas, e oficinas mecânicas, na Rua Brigadeiro Galvão e adjacências, além de fábricas de produtos metalúrgicos, produtos alimentícios, funilarias, etc. As vias públicas na Barra Funda de baixo continuavam sem pavimentação e sujeitas às inundações por parte dos afluentes do rio Tietê que, ao contrário do próprio rio, não haviam àquela altura sido regularizados e canalizados.

Ao longo da segunda gestão de Prestes Maia à frente da Prefeitura de São Paulo (1961-1965), há uma extensão das obras para implementação do Plano de Avenidas, considerando-se que a metrópole já atingira densidade tal que passava a necessitar de grandes artérias que pudessem desafogar o centro da cidade. Há, nesse momento, a ideia de que a atividade industrial lindeira ao centro deveria ser transferida para novos espaços como os que surgiam a partir das rodovias concluídas no final da década de 1940, a via Anchieta e a via Dutra. Há, portanto, com a expansão industrial nestes novos espaços de conexão de São Paulo com os mercados nacional e internacional, um estímulo para o esvaziamento das atividades industriais nos antigos espaços próximos às ferrovias, que se concretiza em parte – muitas das indústrias se mantêm nos antigos bairros operários, beneficiando-se da

existência de redes de infraestrutura que serviam o centro, o que inclui a Barra Funda.

Segundo Canutti (2008, p. 93), no início dos anos 1970 já é possível delimitar com clareza as transformações provocadas na Barra Funda pelas modificações promovidas no sistema viário: uma expansão do bairro na direção oeste (Lapa), com a abertura de várias vias, alças de acesso à marginal do rio Tietê, transposição do rio e da ferrovia (esta transposta pelos viadutos Antártica e Pompeia), facilitando o acesso à zona norte da cidade, e transferência da estação, reposicionada ao sul da ferrovia. Essas novas ligações foram responsáveis por reforçar a conexão entre as regiões norte e sul da cidade. Ainda de acordo com Canutti, há um adensamento da ocupação da parte baixa do bairro na direção do Bom Retiro, após cerca de sete décadas, em razão da canalização de um córrego entre a rua do Bosque e a marginal do rio Tietê, e a consolidação do Parque Industrial Tomás Edison, entre a Av. do Emissário (atual Av. Marquês de São Vicente) e a atual marginal do rio Tietê. Essa ocupação industrial, entretanto, caracteriza-se por quadras largas e padrão esparso e desigual, no qual muitas ruas lançadas em planta demorariam décadas para serem construídas. Em 1972, com a aprovação de nova lei de uso e ocupação do solo, boa parte da Barra Funda é classificada como “predominantemente industrial” em um aparente estímulo à manutenção e ampliação da atividade industrial no bairro, obrigando novas construções a apresentarem área mínima de 1.000 m² e frente mínima de 20 m. A aprovação da Lei Estadual nº 1817/78, que regulava o zoneamento industrial na Região Metropolitana de São Paulo, entretanto, impediu a ampliação dos parques industriais existentes e a criação de novas zonas industriais na cidade, além de tornar mais rígida a concessão de licenças de funcionamento a indústrias potencialmente poluidoras e de estimular com isenções fiscais a relocação de indústrias na Grande São Paulo – a nova legislação, portanto, significava a afirmação legal do processo de desconcentração da indústria paulista e desindustrialização da cidade de São Paulo (CANUTTI, 2008, p. 90-91).

A partir da década de 1970, acentua-se a imigração nordestina para a região e a atividade industrial, anteriormente um dos grandes pontos fortes da Barra Funda, decresce sensivelmente. O polo industrial ali localizado nas primeiras décadas do século sofreu um processo crescente de refluxo com o fechamento, transferência ou falência das unidades produtoras - inclusive com a desativação do complexo das IRFM -, o que propiciou uma maior ocupação residencial do bairro com a chegada

dos novos habitantes. No início dos anos 1980, o setor industrial se apresentava quase reduzido a zero na região. De acordo com MAGALHÃES JR. (2005):

[...] com a dinâmica da evolução industrial conduzindo à desativação das unidades existentes ao longo das ferrovias em favor de áreas maiores localizadas em regiões não urbanizadas, próximas às rodovias notadamente a partir da década de 60, o bairro e suas proximidades perderam importância como polo produtivo da cidade, a exemplo do processo ocorrido ao longo dos outros segmentos da ferrovia, na Moóca e Ipiranga.

Também no início da década de 1970, são aprovados planos e leis de zoneamento que teriam impacto sobre a cidade e sobre o bairro da Barra Funda. O PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, aprovado em 1971, incorporava uma série de características do PUB (Plano Urbanístico Básico), proposta abrangente de plano para a cidade feita em 1968, mas que não havia sido levado à frente. Entre as características absorvidas pelo PDDI estavam a modificação do sistema viário, com a implantação progressiva de uma malha ortogonal em contraponto às radiais do Plano de Avenidas, a ampliação dos sistemas de transporte coletivo e a implantação do Metrô. O PDDI também mantinha uma série de diretrizes relativas à ocupação do solo, à ampliação de infraestruturas e de equipamentos públicos nos setores de transporte, habitação, educação e saúde, além de estimular a descentralização das atividades industriais de modo a criar empregos e renda em áreas distantes do centro. Como diretriz aplicada ao novo zoneamento proposto, optou-se pelo estímulo ao adensamento em áreas com infraestrutura já instalada e contenção em áreas sem infraestrutura. De forma a estabelecer um novo zoneamento baseado nas propostas contidas no PDDI relativas ao ordenamento do solo, foram aprovadas duas leis: a Lei nº 7805/1972, que pretendeu organizar o uso e a ocupação do solo baseada na concentração de diferentes atividades ao longo do tecido urbano, definindo um conjunto de zonas nas quais determinadas categorias de usos seriam permitidas; e a Lei nº 8001/1973, que detalhava pontos não definidos em profundidade na lei anterior, como previsão e alteração de recuos, larguras de vias e modificações de usos previstos anteriormente, trazendo novas categorias de usos que mesclavam atividades antes separadas. No caso da Barra Funda, houve a classificação em zonas de uso predominantemente residencial (Z2 e Z3), uso misto (Z4), uso predominantemente industrial (Z6) e a particularidade do enquadramento

em subcategorias da Z8 – zonas especiais que receberiam planos específicos detalhados pela COGEP, e tinham como objetivo compatibilizar usos diversos, como áreas residenciais com vilas, usos comerciais, de serviços e industriais em áreas lindeiras a corredores, e áreas ocupadas pelos clubes (CANUTTI, 2008, p. 96-97).

A continuação da implementação do Metrô na gestão de Olavo Setúbal (1975-1979) priorizou a implantação do tramo Leste-Oeste, em estruturação a partir da construção inicial da linha Norte-Sul. Para isso, a administração municipal priorizou áreas de urbanização não-consolidada para a implantação das estações, que reuniam preços mais baixos e necessidade de instalação de infraestrutura, de forma a conectar o uso das novas estações às atividades das áreas lindeiras, funcionando assim como catalisadores de urbanização. A Estação Barra Funda seria então implantada no final de 1988 e início de 1989 na área do pátio de manobras da ferrovia, entre os viadutos Antártica e Pacaembu, no local das antigas estações homônimas da E. F. Sorocabana, que é demolida, e da E. F. Santos-Jundiaí, desativada (CANUTTI, 2008., p. 110). Um ano depois, entrou em operação o Terminal Intermodal Barra Funda, um dos maiores do país e com importância semelhante ao Terminal Rodoviário Tietê, conectando modais de transportes diversos - metrô, trens de subúrbio da Fepasa (antiga E. F. Sorocabana) e ônibus para viagens municipais, intermunicipais (trafegando pelas rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Castelo Branco) e internacionais, e em um segundo momento, trens de subúrbio da CBTU/RFFSA (antiga E. F. Santos-Jundiaí).

Ainda em 1989, na gestão de Orestes Quércia como governador de São Paulo, é inaugurado o Memorial da América Latina em área contígua ao Terminal Intermodal e construído pelo Metrô. Com a instalação do Terminal Intermodal e do Memorial da América Latina, o Estado pretendia acelerar a transformação da Barra Funda, atraindo capitais imobiliários ao bairro. Funcionando como grandes equipamentos urbanos voltados para a região Oeste (Terminal Intermodal) ou para toda a cidade (Memorial) mais do que como elementos de costura nas tramas preexistentes do bairro, esses investimentos não foram capazes de induzir uma transformação significativa do arruamento, das tipologias ou do perfil populacional do bairro, naquele momento sofrendo dos reflexos de processos regionais e metropolitanos como a desconcentração industrial e a transição de São Paulo de uma cidade industrial para uma metrópole de serviços. Para impulsionar essa transformação pretendida, é criada então, na gestão Mario Covas, por meio da Lei nº 11.774/95, a

Operação Urbana Água Branca (OUAB), examinada no capítulo seguinte, cujo perímetro seguia a delimitação para o bairro estabelecida na Lei nº 10.932/91.

2 A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

2.1 CONCEITUAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANA

O conceito de Operação Urbana tem origem na ideia de “solo criado”, desenvolvida, de formas específicas, por urbanistas franceses e norte-americanos na década de 1970. De acordo com Rezende et al. (2009, p. 53), para combater as desigualdades geradas pelo zoneamento, que provocava valorização diferenciada da terra, e no âmbito da adoção de uma nova política fundiária e de reforma urbana, que pretendia também elevar a participação da sociedade no processo de planejamento, é criado, para toda a França, em 1975, um “teto legal de densidade”, o *plafond légal de densité* - PLD, de construção de área equivalente a uma vez a área do terreno (com exceção de Paris, onde seria admitida construção de área equivalente a uma vez e meia a área do terreno) de forma que o direito de se construir além desta densidade construtiva básica teria que ser negociado com o Estado. Admitia-se a transferência do coeficiente de ocupação do solo nas situações de imóveis tombados ou em áreas a serem mantidas em suas densidades originais. No caso norte-americano, como explicam Alochio (2008, p. 126) e Lino (2010, p. 144-146), por ocasião do Plano Urbanístico de Chicago de 1973, o jurista John J. Costonis propõe dois mecanismos distintos: o primeiro, denominado *space adrift* (ou *transfer of development rights*), que permitia a transferência de potencial construtivo de lotes nos quais se localizassem edifícios históricos que se pretendia preservar para lotes em outros distritos definidos; e o segundo, conhecido como *zoning bonus*, por meio do qual haveria um incremento ao coeficiente de aproveitamento do lote de um imóvel, se o projeto proposto para o lote contasse com equipamentos urbanos públicos, como praças, áreas de lazer, acessos ao metrô, ou mesmo edificações de uso público, como um teatro.

No Brasil, de acordo com Rezende et al. (2011, p.55), a formulação do conceito de “solo criado” é feita com relativa homogeneidade entre os proponentes, principalmente pesquisadores da Fundação Prefeito Faria Lima - Centro de Estudos e Pesquisas da Administração Municipal (CEPAM), órgão da Secretaria do Interior

do Estado de São Paulo, dentre os quais se destaca Azevedo Netto, que, em 1974, realiza consultoria para o Grupo Executivo da Grande São Paulo – GEGRAN, órgão da Secretaria do Planejamento do Estado de São Paulo, estudando os problemas de uso do solo e suas possibilidades de controle:

De um ponto de vista puramente técnico, toda vez que uma construção proporcionar uma área utilizável maior do que a área do terreno, haverá criação do solo. De um ponto de vista prático, poderá ser considerado como solo criado, a área construída que exceder uma certa proporção de área do terreno. Baseado neste conceito de solo criado podemos propor três novos instrumentos extremamente importantes para controle do uso do solo, a saber: coeficiente de aproveitamento único; transferência de direitos de construir; proporcionalidade entre áreas construídas e áreas de uso público” (AZEVEDO NETTO et al., 1977, p. 9-10, apud REZENDE et al, 2009, p. 56)⁹.

Esta definição de um parâmetro máximo a ser observado, relacionado a um percentual da área do terreno, acima do qual direitos de construção passariam a ser adquiridos, torna-se subjacente ao conceito de solo criado. Conectadas ao conceito de solo criado, aparecem ideias relativas a equidade social, que seria assegurada pela igualdade de direitos de construir e distribuição equânime dos custos e benefícios dos investimentos públicos no espaço das cidades, e em relação à potencialidade do instrumento como fonte de recursos que poderiam, como contrapartida, financiar programas sociais ligados à moradia (Rezende et al, 2011, p.55).

Essa segunda ideia conectava-se a outra - a de insuficiência dos recursos públicos para atender às necessidades de investimento em urbanização, e respondia à necessidade de se enfrentar dois desafios simultâneos: a renovação de trechos da cidade que passavam por processos de esvaziamento causados pela alteração da lógica produtiva fordista-keynesiana para a lógica da acumulação flexível (HARVEY, 2002, p. 119) e a crise da capacidade de investimento público em um ambiente de crise fiscal e redefinição do papel do Estado.

Já na década de 70, inicia-se na Europa e nos EUA um processo paulatino de déficit de arrecadação do Estado, devido a problemas como o aumento do desemprego, o alto custo de manutenção do Estado-Providência e a crise fiscal, todos relacionados com as transformações paradigmáticas geradas pela reestruturação produtiva e o esgotamento do modelo fordista-taylorista. Por essa razão, ganharam força políticas visando a uma co-

⁹ AZEVEDO NETTO, D. T. et al. O “solo criado”. São Paulo, C. J. **Arquitetura: Revista de Arquitetura, planejamento e construção**, n.16, p.9-11, 1977.

responsabilização da gestão das cidades por todos os agentes participantes da produção do espaço urbano (...)

Outro fato que alimentou a recepção bem sucedida da proposta de operações urbanas está na possibilidade desta representar uma alternativa para as amarras da legislação modernista/funcionalista, uma possibilidade de flexibilização da legislação contra esse "engessamento". Regras que pretendiam dar conta da normatização do uso do solo em todo o território urbano, desconhecendo, freqüentemente, especificidades espaciais, sociais e ambientais, foram perdendo paulatinamente prestígio. (MARICATO; FERREIRA, 2002, p. 3).

Essa alteração da lógica produtiva advinda do processo de globalização impactaria os espaços urbanos, resultando em uma redefinição das áreas conectadas a determinados usos que passam a ser transferidos para outros países ou para territórios distintos dos originais, caso das antigas zonas industriais, ferroviárias ou portuárias, muitas vezes localizadas em trechos centrais das cidades.

O solo criado passa então a ter como um dos seus objetivos equalizar as diferenças entre áreas e regiões da cidade criadas pelo zoneamento, trabalhando com a definição de um coeficiente de aproveitamento igual a uma vez a área do terreno e com a permissão de construção adicional, conforme a situação, de mais de uma vez a área do terreno, parte que corresponderia ao solo criado.

Um dos primeiros proponentes do solo criado no Brasil foi o então prefeito de São Paulo Olavo Setúbal, que, em 1976, advogou a adoção de um coeficiente de aproveitamento igual a um para todo o município e a aquisição, para os interessados em construir além do correspondente à área do terreno, de direitos em relação à área excedente junto à Prefeitura. Os objetivos declarados eram evitar a diferenciação dos valores dos terrenos causados pelo zoneamento, financiar a construção de infraestrutura urbana nas áreas adensadas pela modificação dos parâmetros urbanísticos, preservar áreas verdes e de proteção aos mananciais e ao meio ambiente e preservar edificações de valor histórico.

Esta permissão de construção adicional passaria a ser denominada "outorga", no sentido de que o Estado ofereceria um benefício correspondente a uma cobrança ou contrapartida exigida, daí o termo "outorga onerosa".

De acordo com a definição do INSTITUTO POLIS (2001, p. 80) para Operações Urbanas Consorciadas, útil para Operações Urbanas em geral:

Operações urbanas consorciadas constituem um tipo especial de intervenção urbanística voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade. As operações envolvem simultaneamente: o redesenho deste

setor (tanto de seu espaço público como privado); a combinação de investimentos privados e públicos para sua execução e a alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e obrigações de urbanização. Trata-se, portanto, de um instrumento de implementação de um projeto urbano (e não apenas da atividade de controle urbano) para uma determinada área da cidade, implantado por meio de parceria entre proprietários, poder público, investidores privados, moradores e usuários permanentes. As operações urbanas recortam da ordenação geral do uso e ocupação do solo um conjunto de quadras e definem para estas um projeto de estrutura fundiária, potencial imobiliário, formas de ocupação do solo e distribuição de usos distintas da situação presente deste setor e das regras gerais de uso e ocupação do solo vigentes para este.

Há, dessa forma, a possibilidade de uma transformação profunda da cidade no perímetro delimitado pela Operação Urbana, não só do ponto de vista urbanístico, mas também nos âmbitos social e econômico, visto que a grande transformação do tecido urbano em termos de suas edificações, vias, equipamentos, espaços abertos, entre outros, define amplas modificações nos usos da cidade naquele espaço. Tal transformação geralmente é justificada pelas finalidades de “preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas com objetivos singulares” (INSTITUTO POLIS, 2001, p. 80).

Como no caso do “solo criado”, as Operações Urbanas iniciadas em São Paulo nos anos 1990 podem ser relacionadas à experiência urbanística francesa. Ainda que existam diferenças, principalmente em relação ao papel do Estado nas operações, pode-se elencar objetivos comuns no modelo de Operação Urbana que se definiu em São Paulo e em sua vertente francesa antecessora: transformação de áreas urbanas extensas que passaram por processo de esvaziamento por características econômicas ligadas a modificações da economia nacional ou advindas da globalização, e utilização do capital privado para compensar as dificuldades de financiamento público das transformações urbanas. No caso francês, têm origem nas ZACs (*Zones d’Aménagement Concerté*), empreendidas a partir de 1967, e que, por sua vez, segundo Maleronka (2010, p. 55), substituíram as ZUPs (*Zone à Urbaniser en Priorité*), vigentes entre 1959 e 1967. Ambas combinavam planejamento urbanístico com construção de infraestrutura e caracterizavam-se pela participação conjunta de poder público e iniciativa privada e pela flexibilização da legislação urbanística. Exemplos de ZACs listados por Maleronka (ibid.) são o parque Citroën, o conjunto de edifícios e parques de La Villette, os edifícios da renovação em Les Halles, o bairro de Bercy e a Rive Gauche, todos em Paris. A atuação do Estado nas ZACs é como a de um incorporador imobiliário, acontecendo

de forma direta ou por meio de sociedades de economia mista, às quais as funções urbanísticas são delegadas: aquisição de todos os terrenos internos a um perímetro definido, realização de investimentos em infraestrutura e, por fim, revenda dos terrenos ou imóveis à iniciativa privada ou ao próprio Estado, de forma a recuperar a valorização gerada pela transformação no espaço da cidade.

No Brasil, um dos primeiros autores a debaterem a importância do instrumento de operação urbana foi o urbanista Luiz Carlos Costa:

As Operações Urbanas foram concebidas como sendo, em essência, empreendimentos de natureza imobiliária através dos quais o Poder Público assume a iniciativa do processo de produção do espaço urbano e participa da valorização imobiliária que ajuda a provocar, visando a objetivos sociais e ao aumento de oportunidades para atuação da iniciativa privada (COSTA, 1976, p. 73, apud MALERONKA, 2010, p.37)¹⁰.

As Operações Urbanas, como adotadas nos anos 1990 no Brasil, a partir de São Paulo, também se relacionam, ainda que por contraposição, às experiências paulistanas de Operações Interligadas, esboçadas no final dos anos 1980 (DEÁK, 2015). As Operações Interligadas, adotadas durante a gestão do prefeito Jânio Quadros (1986-1988), significaram verdadeira subversão do conceito original de Operação Urbana - conhecido como “Lei do Desfavelamento”, esse instrumento permitia modificações nos índices (até o limite de quatro vezes a área do terreno) e características de uso e ocupação do solo de terrenos nos quais se localizavam favelas na medida em que os proprietários dos terrenos ou empreendedores interessados pagassem ou construíssem habitação social para os moradores que nelas residiam, que eram então removidos de suas localizações mais centrais e geralmente deslocados para localizações periféricas. Ao contrário de se transferir para a iniciativa privada o financiamento da construção de infraestrutura em lugares que se desenvolviam rapidamente ou que se pretendia transformar, propósitos originais das Operações Urbanas, as Operações Interligadas deslocavam população favelada para áreas desprovidas de infraestrutura e permitiam que boa parte da valorização nas localizações “desfaveladas” pudesse ser auferida pelos investidores privados. Havia também a possibilidade de a própria Prefeitura requerer à iniciativa privada Operação Interligada que transferisse moradores de favelas em áreas

¹⁰ COSTA, Luiz Carlos. Estrutura Urbana. In: SÃO PAULO (ESTADO) SECRETARIA DE NEGÓCIOS METROPOLITANOS. **O Desafio Metropolitano**. São Paulo, EMPLASA, 1976. Capítulo V, p. 57-82.

públicas¹¹ (SÃO PAULO, 1988, apud MALERONKA, 2010. p. 89). Criadas pela Lei 10.209/86 e alteradas pela Lei 11.773/95, as Operações Interligadas funcionaram durante três gestões - Jânio Quadros, Luiza Erundina e Paulo Maluf. Inicialmente, durante um curto período, as empresas deveriam construir as unidades habitacionais e doá-las ao Município, forma logo substituída por depósito em dinheiro ao FUNAPS - Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal equivalente ao custo das unidades habitacionais. Nesse segundo caso, a Prefeitura era encarregada da construção das unidades. Ao final da gestão Erundina, por ação do Tribunal de Contas do Município, houve retorno do pagamento em unidades construídas. Em 1995, nova lei criou novos critérios de avaliação do benefício econômico gerado pelas Operações Interligadas, transferiu à Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU) da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA) a fixação do valor da contrapartida a ser prestada pelos proprietários dos terrenos beneficiados com a mudança de índices urbanísticos ou características de uso e ocupação do solo, muitas vezes com descontos de até 40% (quarenta por cento) no montante total da contrapartida (SÃO PAULO, s/d) e destinou a totalidade dos valores de contrapartida para o FMH - Fundo Municipal de Habitação. Em 1998, as Operações Interligadas foram suspensas por ação de inconstitucionalidade movida pelo Ministério Público, que alegou que tais operações desrespeitavam a lei por promoverem mudanças pontuais no zoneamento sem anuência do legislativo municipal, e finalmente proibidas em 2000 (MONTANDON; SOUZA, 2007, p. 86, apud NOBRE, 2009, p. 206)¹².

A flexibilidade permitida à legislação de uso e ocupação do solo nas Operações Interligadas, concedida lote a lote, estaria também presente nas Operações Urbanas, que, diferentemente, criariam uma área de exceção estratégica muito maior por meio da definição de um perímetro, abrangendo trechos extensos da cidade correspondentes a um ou mais bairros. A participação privada, em vez da construção de unidades de moradia, aconteceria no financiamento de transformações de infraestrutura e intervenções urbanas.

Como define Galvanese (2014, p.79):

¹¹ SÃO PAULO (Cidade). Decreto nº 26.913, de 16 de setembro de 1988. Estabelece procedimentos referentes a operações interligadas, objeto da Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dá outras providências. **Legis**, São Paulo. Disponível em:

<<http://cmspbdoc.inf.br/iah/fulltext/decretos/D26913.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2015.

¹² MONTANDON, Daniel Todtmann; DE SOUZA, Felipe Francisco. **Land readjustment e operações urbanas consorciadas**. Romano Guerra, 2007.

O instituto das operações urbanas, ao flexibilizar as restrições construtivas e otimizar o aproveitamento do lote, ao mesmo tempo em que permitia a constituição dos recursos necessários às obras de grandes infraestruturas urbanas de que os cofres públicos não dispunham, se apresentava como solução que atendia não só às demandas do mercado imobiliário e das grandes empreiteiras, como às expectativas políticas dos dirigentes municipais limitados na sua ação governamental pela escassez de recursos, mas também aos munícipes, a quem seria permitido usufruir dos benefícios de novas intervenções na cidade.

Maricato e Ferreira (2002, p. 4) ressaltam igualmente essa característica do instrumento das Operações Urbanas, que contribuiu para a sua adoção em vários países: a maior flexibilidade em relação à legislação, o que permitia um melhor enfrentamento das complexidades da cidade contemporânea comparada às amarras da legislação modernista/funcionalista, por vezes extremamente rígida. Há, segundo os autores, no momento de início da adoção das Operações Urbanas, uma perda de prestígio de regras que pretendiam dar conta da normatização do uso do solo em todo o território urbano, desconhecendo ou desprezando particularidades espaciais, sociais e ambientais. Este momento coincide com um incremento do prestígio da ideia de desenho urbano, particularizado e setorizado, em detrimento do planejamento urbano, mais inespecífico e, em decorrência, simplificador.

A utilização da Operação Urbana como mecanismo urbanístico acontece, dessa forma, no Brasil no início dos anos 1980, sendo adotada pela primeira vez em 1985 no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo, aprovado em 1988, que listava 35 Operações Urbanas nas áreas centrais e na periferia, e inserida na Lei Orgânica do Município em 1989 (artigo 152). Segundo o Plano Diretor de São Paulo de 1985:

[As Operações Urbanas] “são entendidas como conjuntos integrados de intervenções desenvolvidas em áreas determinadas da cidade, sob coordenação do Poder Público, visando (...) viabilizar a produção de imóveis (notadamente habitação popular), infraestrutura, equipamentos coletivos e espaços públicos, de difícil consecução nas condições correntes do processo imobiliário e da ação pública” (PMSP, 1985, p.196, apud MARICATO; FERREIRA, 2002, p.15).

Essa adoção inicial já definia dois objetivos: um objetivo financeiro de se realizar transformações urbanas em determinadas áreas utilizando-se de recursos da iniciativa privada, de forma a diminuir a necessidade de investimentos públicos em reurbanização; e um objetivo urbanístico de se realizar um tipo de urbanização

especial, que não seria característico das situações usuais de produção do espaço pelo mercado ou pelo Estado, viés relacionado à ideia de projeto urbano. Há, dessa forma, uma modificação da própria ideia de reurbanização - de uma atividade feita pelo poder público em áreas públicas majoritariamente por meio da desapropriação para uma ação coordenada pelo poder público e financiada pela iniciativa privada (INSTITUTO POLIS, 2001, p. 82). Assim, o processo anterior, definido por desapropriação, implementação das modificações e redefinição do zoneamento do entorno, com evidentes limitações relativas à capacidade de financiamento público, seria substituído por uma parceria entre poder público e investimento privado, que consideraria como variável fundamental a natureza imobiliário-especulativa da ocupação urbana, tomando partido do fato de que investimentos públicos são geradores de valorização imobiliária e considerando que esta valorização deve retornar ao poder público ou à sociedade. A valorização imobiliária estaria, dessa forma, intimamente relacionada ao potencial construtivo de uma determinada área, de maneira que alterações desse potencial seriam formas de negociação das municipalidades com os interesses privados em relação a essa área. Uma vez bem conduzida de forma a equacionar interesses diversos, mas com o predomínio do interesse público, essa negociação poderia viabilizar projeto urbano de grande interesse para a coletividade.

As possibilidades de a Operação Urbana funcionar como instrumento de concentração de investimentos urbanos em determinada área de preferência do mercado imobiliário, em detrimento de interesses da coletividade, ou de encampar projeto urbano marcadamente coletivo e socialmente incluyente, principalmente a partir dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade (2001), são também discutidas por autores como Ferreira e Fix (2001) e Maricato e Ferreira (2002).

2.2 BREVE HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

A primeira Operação Urbana criada no Município de São Paulo, e também no Brasil, foi a Anhangabaú (Lei nº 11.090, de 16 de setembro de 1991), adotada para compatibilizar as obras de reurbanização do Vale do Anhangabaú ao restauro do patrimônio arquitetônico do Centro de São Paulo; o curto prazo de duração, de

apenas três anos, no entanto, inviabilizou o sucesso do instrumento, encerrado em 1995. Uma segunda operação com foco na área central, a Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997), abrangeria as regiões dos chamados Centro Velho e Centro Novo, e parte dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, atingindo área muito mais extensa, de aproximadamente 663 hectares no setor com a maior densidade construtiva da cidade. A Operação Urbana Centro tinha como objetivo a requalificação urbana da área central por meio do estímulo a investimentos nessas áreas específicas - mediante contrapartida financeira, eram concedidos incentivos à produção de novas edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução, reforma e readequação de edificações existentes, principalmente por meio do oferecimento de elevação do coeficiente de aproveitamento para 6 a 12 vezes a área do terreno, enquanto o coeficiente máximo permitido na cidade era de 4 vezes a área do terreno (NOBRE, 2004). Havia também a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico. Apesar de ter financiado obras como a reurbanização do Parque Dom Pedro II e entorno, e a remodelação da Praça do Patriarca, houve pouco interesse do mercado imobiliário pelo Centro Histórico da cidade, já então desvalorizado, com grande número de edifícios vazios e ocupado por camadas populares (NOBRE, 2008).

Em 1995, foram aprovadas duas Operações Urbanas: a Operação Urbana Faria Lima (Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995), e a Operação Urbana Água Branca (Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995), estudada neste trabalho. A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a adotar os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, títulos mobiliários públicos, que podem ser negociados com investidores privados e que são adquiridos do poder público por interessados em construir área adicional ao que a legislação de uso e ocupação do solo permite para a região, viabilizando a antecipação de recursos para a execução do programa de obras da Operação Urbana. A adoção dos CEPAC na Operação Urbana Faria Lima não significou, no entanto, o uso pleno do instrumento uma vez que, de acordo com Martynychen (2011, p. 8), por influência das Operações Interligadas (cujo marco legal não previa os CEPAC, mas somente a outorga onerosa) e da inexistência de Lei Federal que autorizasse a emissão de valores mobiliários por municípios, os CEPAC não chegaram a ser utilizados como títulos. Para contornar o vácuo legal, a solução foi a compra do direito de construir por particulares que tivessem interesse

no potencial adicional de construção, mediante pedido administrativo acompanhado do projeto da edificação; nesse caso, os CEPAC eram utilizados como equivalentes com convertibilidade em Reais para o cálculo das contrapartidas (CASTRO, 2006, p. 97).

Com a adoção do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001) , são criadas as Operações Urbanas Consorciadas, evolução do conceito de Operação Urbana, nas quais o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, próprios da Operação Urbana, passa a contar com a obrigatoriedade de participação e controle dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. A Operação Urbana Consorciada cria, portanto, instâncias de compartilhamento obrigatório de suas atividades com representantes da sociedade civil, organizados em um Grupo de Gestão. O Estatuto da Cidade regulamentou também a possibilidade de venda dos CEPAC em leilão, além da utilização direta dos títulos no pagamento das obras necessárias à própria Operação Urbana.

Em 2001, é aprovada, já de acordo com o Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Água Espreada (Lei 13.260, de 28 de dezembro de 2001), cujo planejamento começara em 1991.

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE 2002 (Lei nº 13.430/02) e posteriormente a sua lei complementar de 2004 (Lei nº 13.885/04), identificaram novas áreas de estudo para as Operações Urbanas do município - nove novas Operações Urbanas foram então previstas pelo PDE de 2002: Diagonal Sul (área de 2.000 ha que se estendia do Ipiranga ao Parque D. Pedro 2º, ao longo do vale do Tamanduateí, englobando setores de origem ferroviária ou industrial dos bairros do Pari, Brás, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente); Diagonal Norte (dividida em três subáreas - Pirituba/Jaraguá; Tietê; e Lapa); Rio-Verde - Jacu (abrangendo três bairros na Zona Leste: São Miguel, Itaquera e São Mateus); Vila Sônia (pensada para áreas da Subprefeitura do Butantã e barrada na Justiça durante a gestão Kassab, após intensa mobilização popular contrária); Vila Leopoldina - Jaguaré (concebida para o desenvolvimento do bairro após a saída prevista do Ceagesp e descontinuada na gestão Serra); Vila Maria - Carandiru (pensada após a saída do Complexo Penitenciário e a construção de um parque no local); Celso Garcia (para a avenida de mesmo nome na Zona Leste, descartada na gestão Haddad). Duas

outras Operações Urbanas desconectadas das intenções do Executivo municipal foram incluídas no texto do PDE 2002 por emendas de vereadores: Operação Urbana Santo Amaro (para os bairros Chácara Pouso Alegre, Jardim das Acácias, Campo Belo, Jardim Hípico e Vila Nova Conceição) - na gestão Haddad houve proposta para sua incorporação à Operação Urbana Faria Lima; e Operação Urbana Tiquatira (para regularizar o comércio ilegal da Av. Carvalho Pinto, mais tarde excluída da lista de Operações Urbanas pela Lei 13.885/04).

Dessas nove Operações Urbanas constantes no PDE 2002, apenas três geraram leis próprias, que dispuseram sobre formas especiais de implantação: Operação Urbana Vila Maria - Campo de Marte (novo nome da Operação Vila Maria - Carandiru); Operação Urbana Vila Leopoldina - Jaguaré; e Operação Urbana Vila Sônia.

O PDE 2002, adequando a legislação municipal ao Estatuto da Cidade, também previu para as Operações Urbanas Consorciadas a forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil, e a possibilidade de emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC. Os CEPAC poderiam ser alienados em leilão ou utilizados diretamente para o pagamento de obras e desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final, e como garantia para obtenção de financiamentos para a implementação de HIS.

O PDE 2002 também instituiu o mecanismo da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Como destaca Montandon, passa a haver então uma concorrência entre esse novo mecanismo e o instrumento das Operações Urbanas:

[...] o Plano Diretor Estratégico ainda instituiu a Outorga Onerosa do Direito de Construir, possível de ser aplicada em todas as zonas em que o coeficiente de aproveitamento máximo é maior que o básico. Os recursos obtidos com a outorga devem ser destinados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB e aplicados para diversos fins de urbanização em toda a cidade, notavelmente na produção de habitação popular e urbanização de favelas. Como forma de controlar o adensamento, foram estabelecidos estoques de potencial adicional de construção por uso e por distritos, a partir da tendência histórica de aumento de área construída. A instituição da outorga onerosa juntamente com as operações urbanas consorciadas, emparelhou esses dois instrumentos na busca da participação do investimento privado na promoção do desenvolvimento urbano. No entanto, a ampla oferta desses instrumentos no território pode

implicar na redução de seu poder indutivo para serem conseguidos resultados urbanísticos estruturais (MONTANDON, 2007, p. 14).

Em 2004, a Operação Urbana Faria Lima é revista (Leis nº 13.769/04 e 13.769/04), com a instituição do CEPAC como principal forma de pagamento de contrapartidas. Procura-se então eliminar "a subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo dos valores de contrapartida" (SÃO PAULO, 2012), adotando uma tabela de conversão de CEPAC "em metros quadrados adicionais de construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços" (idem).

Na proposta de revisão do PDE 2002, realizada em 2007, que não chegou a ser aprovada, houve a proposta de uma nova Operação Urbana - a Amador Bueno, que seria destinada à avenida de mesmo nome, localizada na Penha, zona leste de São Paulo. Em 2010, três outras Operações Urbanas, localizadas na chamada Orla Ferroviária do município, tiveram seus Termos de Referência divulgados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo: Lapa - Brás, Mooca - Vila Carioca e Rio Verde - Jacu.

2.3 OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – DIRETRIZES

Uma Operação Urbana para a região da Água Branca e Barra Funda foi prevista pela primeira vez no Plano Diretor de 1985, tendo sido os estudos para sua concretização retomados pela EMURB e pela SEMPLA na gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992). Em 1991, é publicado o projeto de lei para o desenvolvimento e reestruturação de uma área com cerca de 550 ha (área bruta), com área total de terrenos de cerca de 253 ha (área líquida) (EMURB, 1991¹³ apud CASTRO, 2006, p. 121).

Aprovada somente em novembro de 1994, na gestão Paulo Maluf, a Lei da Operação Urbana Água Branca - OUAB foi estruturada como um conjunto de intervenções de desenvolvimento urbano coordenadas pelo Executivo municipal por

¹³ Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. Operação Urbana Água Branca. São Paulo: PMSP / SEMPLA / EMURB, 1991. Mimeografado.

meio da antiga Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que tinham também como objetivo envolver proprietários, moradores e investidores privados, de forma a comprometer um uso declaradamente reduzido dos recursos públicos.

A área englobada final, de cerca de 504 hectares, compreendia todo o bairro da Barra Funda e uma parte da Água Branca, estando localizada principalmente entre a Av. Pacaembu, a leste, e as Avenidas Comendador Martinelli e Santa Marina e a R. Carlos Vicari, a oeste, e entre a Marginal Tietê, a norte, e a R. Turiassu, Av. Antártica, Av. Francisco Matarazzo, R. Ministro Godói e R. Paraguaçu, a sul. O perímetro definido englobava a maior parte dos grandes lotes derivados das antigas atividades industrial e ferroviária, incluindo parte significativa do lado sul das linhas férreas e também um trecho do bairro de Perdizes limdeiro ao Parque da Água Branca.

Figura 2.1 - Perímetro da Operação Urbana Água Branca. Fonte: EMURB, 1995.

Como objetivos gerais, listavam-se: promover o desenvolvimento urbano, melhorar a qualidade de vida dos atuais e dos futuros moradores da área objetivada, promovendo a valorização da paisagem urbana, e melhorar a infraestrutura e a qualidade ambiental dentro do perímetro da Operação Urbana. Como objetivos específicos, foram elencados: (i) implantar programa de obras de ampliação do sistema viário e drenagem da região, (ii) construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro da OUAB, habitações para a população de baixa renda residente na área da Operação Urbana, em condições precárias, (iii) induzir a ocupação racional dos grandes terrenos vazios existentes na região, pelo parcelamento 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 ampliação e implantação de espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos e incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias. Entre as diretrizes urbanísticas gerais, era sinalizada a necessidade de adensamento e reestruturação da área através de novos padrões de uso e ocupação do solo, visando o “controle” do uso industrial, ou seja, a limitação de novas ocupações industriais e o estímulo à construção de empreendimentos do setor terciário e de edificações residenciais. A questão de habitação de interesse social era limitada ao desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de no máximo 630 unidades habitacionais de interesse social para a população favelada residente no interior do perímetro da Operação Urbana. O tema dos grandes terrenos vazios aparecia como um problema, cuja solução era o parcelamento do solo e a alteração, ampliação e implementação de um novo sistema viário local, considerando os novos objetivos de uso e ocupação do solo. Mesmo antes do conjunto normativo de grande viés participativo contido no Estatuto da Cidade, falava-se, entre as diretrizes urbanísticas gerais, em “garantir a participação da população moradora, proprietários e usuários da região, no processo de formulação, discussão, aprovação e implantação do plano da Operação Urbana” (SÃO PAULO, 1995).

Entre as diretrizes viárias, listavam-se: a abertura de via entre a Av. Francisco Matarazzo e a Av. Tagipuru, com 30 metros de largura e 120 metros de extensão; a extensão da Av. Gustavo Willi Borghoff, do Terminal Barra Funda até a Av. Santa Marina, com 20 metros de largura e 870 metros de extensão; a abertura de via entre

Avenida José de Nelo Lorenzon, a sul, entre a Avenida Marquês de São Vicente e a via descrita no item anterior, com 20 metros de largura e 900 metros de extensão; e a abertura de via em extensão à Rua Mário de Andrade, até a Rua Carijós, com 18 metros de largura e 2 quilômetros de extensão. Previa-se também uma antiga demanda dos moradores do bairro: a implantação de passagem de nível na Avenida Santa Marina, com 300 metros de extensão, sobre o eixo ferroviário, a fim de transpor as linhas ferroviárias das então Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU e Ferrovia Paulista S.A – FEPASA. Era também listada entre as diretrizes viárias a implantação de ponte sobre o Rio Tietê, em continuidade à Av. Água Preta / Pompeia, de acordo com o disposto na Lei 8.895, de 19 de abril de 1979.

Figura 2.2 - PMSP-SEMPA - 1992 - Diretrizes viárias propostas na Operação Urbana Água Branca

- 1 – Ligação viária entre a Av. Francisco Matarazzo e R. Tagipuru, com 30 m de largura e 120 m de extensão;
- 2 – Extensão da Av. Radial Norte do Terminal Barra Funda até a Av. Santa Marina, com 20 m de largura e 870 m de extensão;
- 3 – Extensão da Av. José Nelo Lorenzon a sul, entre a Av. Marquês de São Vicente e a diretriz 2, com 20 m de largura e 900 m de extensão;
- 4 – Extensão da Rua Mario de Andrade até a Rua Carijó, com 18 m de largura e 2000 m de extensão;

- 5 – Pavimentação e infraestrutura da Av. José Nelo Lorenzon, com 26 m de largura e 870 m de extensão e R. Quirino dos Santos, com 24 m de largura e 800 m de extensão;
- 6 – Repavimentação e arruamento da Sub-Área 2A (73.700 m²), da Sub-Área 2B (245.000 m²) e parte da Sub-Área 5 (aproximadamente 235.000 m²);
- 7 – Alargamento de passeios e implantação de áreas de estacionamento nas Avenidas Tomás Edison, Dr. Moyses Kohen e Roberto Bosch (18.000 m²);
- 8 – Passagem de nível na Av. Santa Marina com 300 m de extensão sob o eixo ferroviário;
- 9 – Construção de viaduto sobre o Tietê em continuidade a Avenida Água Preta/Pompéia, segundo diretriz SVP/PROJ.

Fonte: PMSP-SEMPA. Participação da iniciativa privada na construção da cidade. SEMPLA, 1992, p. 22 apud CASTRO, 2007, p. 124.

O texto da lei da Operação Urbana Água Branca previa que o Executivo municipal pudesse, por meio de chamamento por edital, convocar empreendedores e investidores a apresentarem “propostas de Operação Urbana”, que poderiam conter: modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo; modificação das normas edilícias; cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, respeitado o interesse público; e regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data da publicação da lei da Operação Urbana.

Era feita uma transferência de responsabilidades também na questão da melhoria e conservação de áreas públicas, permitindo-se que particulares pudessem realizar obras com esses fins, desde que fossem orientadas pelo Executivo municipal. Somente os proponentes que objetivassem a transformação de áreas que incluíssem “habitações subnormais” deveriam prever soluções que lidassem com o problema habitacional dos moradores dessas áreas.

Permitia-se igualmente o remanejamento dos bens de uso comum, dominiais e de uso especial existentes na área envolvida na proposta da Operação Urbana, desde que esse deslocamento acontecesse dentro dessa área. Era permitida também a desapropriação com objetivo de incorporação imobiliária, desde que cada proposta se limitasse a 20% do total da área da Operação Urbana.

A questão da preservação do patrimônio arquitetônico era tratada pela criação de um mecanismo de transferência de potencial construtivo para imóveis classificados como Z8-200, definidos como aqueles de “caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, destinados à preservação” (SÃO PAULO, 1975). Essa transferência do potencial construtivo não utilizado nesses imóveis seria feita, considerando-se seu valor equivalente, para outros imóveis localizados fora do

perímetro da Operação Urbana Água Branca, e calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, considerados os coeficientes de aproveitamento máximo previsto pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, e a área construída nele existente. O mecanismo não permitia a transferência do potencial construtivo para terrenos internos ao perímetro da Operação Urbana.

Definia-se como estoque de área construída máxima computável o total de 1.200.000 m² (um milhão e duzentos mil metros quadrados), sendo 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) destinados a uso habitacional e 900.000 m² (novecentos mil metros quadrados) destinados a usos não habitacionais. Esse estoque correspondia ao limite máximo da área a ser construída além do permitido pela legislação então vigente. Após a negociação desse estoque, estaria encerrada a Operação Urbana Água Branca.

Como contrapartidas possíveis à permissão de construção de estoque adicional, o Executivo municipal definia três opções: contrapartida financeira, integrada ao Fundo Especial da Operação Urbana, gerenciado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB; contrapartida em bens imóveis dentro de perímetro da Operação Urbana Água Branca; e contrapartida em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana.

O processo de avaliação e aprovação das propostas ficaria a cargo de um Grupo Intersecretarial, formado por técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, Secretaria das Administrações Regionais - SAR, Secretaria Municipal dos Transportes - SMT, Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, Secretaria de Vias Públicas - SVP, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA e Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, e coordenado por esta última, com atribuição de analisar, instruir e encaminhar as propostas à deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU. A questão da obrigação de participação social era bastante limitada: havia apenas a obrigação de realização de uma única audiência pública pela CNLU no caso específico de cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo. Em termos de impacto ambiental, somente propostas para áreas superiores a 10 ha teriam que elaborar Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, sendo que a implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tivessem “significativa repercussão ambiental ou de infra-estrutura urbana” deveriam fornecer somente o RIV.

Era também criado um Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca – FEAB, formado majoritariamente por diretores da EMURB e representantes das secretarias municipais, que compusessem seu Grupo Gestor, sendo que os recursos nele depositados que fossem provenientes de contrapartidas seriam aplicados exclusivamente em investimentos a serem efetivados dentro do perímetro da Operação Urbana e na execução das obras previstas em sua lei. Prevvia-se, entretanto, que algumas destas obras poderiam ser externas ao perímetro, como o programa de revisão dos sistemas de micro e macro drenagem da área em estudo. Para a estruturação financeira da OUAB, além do instrumento da outorga onerosa, havia também um outro instrumento, o das “contribuições por melhoria”, previsto pela Constituição Federal de 1988 (MORAES, 2010, p. 89), mas presente no ordenamento jurídico brasileiro desde a Constituição de 1934, por meio do qual ao Estado é permitida a cobrança de um imposto pelas obras públicas que gerem a valorização de imóveis particulares até o montante da despesa realizada - no caso da OUAB, esse valor ficava entre 1 e 3% do valor venal dos imóveis, conforme sua localização.

Nessa primeira fase da Operação Urbana Água Branca, portanto, não é prevista a venda de CEPAC¹⁴ (Certificados de Potencial Adicional de Construção), só adotada a partir de novembro de 2013, com a transformação da Operação Urbana Água Branca em Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB). Até então, as contrapartidas financeiras dos projetos de adesão seriam analisadas individualmente por meio de laudo de avaliação do valor de mercado do terreno.

Para o cálculo das contrapartidas (C_{mín}) previstas no instrumento da outorga onerosa, foi, nessa primeira fase, definida uma regra que estabelece uma relação entre o valor original de mercado do metro quadrado de terreno (vt1), o valor do metro quadrado de terreno após a concessão do benefício (vt2) e a área do terreno objeto da proposta (At), expressa pela equação: $[C_{\text{mín}} = 0,6 \cdot (vt2 - vt1) \cdot At]$.

¹⁴ O CEPAC é um instrumento de captação de recursos para financiar obras públicas. O investidor interessado compra, do poder municipal, o direito de construir além dos limites normais em áreas que receberão ampliação da infraestrutura urbana. A emissão de CEPAC é regulada e fiscalizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os títulos podem ser negociados no mercado secundário pela BM&F-BOVESPA. Outra importante característica dos CEPAC é que os recursos só podem ser usados em obras específicas, sendo separados do caixa da prefeitura.

2.4 OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – TRANSFORMAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

Entre os anos 1970 e 1990, é possível verificar uma transição entre as intenções do planejamento urbano municipal para a região da Barra Funda e Água Branca consubstanciadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI - Lei nº 7.688/71, proposto em 1972, plano este que conformou, pela primeira vez, um zoneamento de usos e ocupações no município de São Paulo, e nos documentos dos órgãos de planejamento urbano municipal a partir da década de 1990 para a mesma região.

Houve no PDDI uma preocupação com a criação de reservas de grandes áreas para expansão do uso industrial na região da Barra Funda e da Água Branca, uso este que acabou não se realizando com a reestruturação produtiva da metrópole paulistana. Resultantes das obras de retificação do rio, boa parte dos novos terrenos manteve-se de propriedade pública, mas muitas destas áreas foram transferidas, doadas ou passaram por concessão de uso, permanecendo a maior parte delas com baixa ocupação, com coeficientes de aproveitamento de 5 a 15% e taxa de ocupação de 2,5 a 7% (CASTRO, 2006, p.116); muitos dos terrenos foram classificados pelo PDDI como Z8 – característica de “zona de usos especiais, com prazos previstos para o estabelecimento de regulamentação específica para cada um de seus perímetros, de acordo com as condições locais de uso e de ocupação do solo”¹⁵.

¹⁵ De acordo com a definição das características das Zonas de Uso, feitas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI - Lei nº 7.688/71, as Z8 “se caracterizam, algumas por abrigarem usos institucionais especiais (como, por exemplo, o Aeroporto), outras por se encontrarem total ou parcialmente não ocupadas, ou ainda por estarem submetidas a particular processo de transformação. Constituem um 'estoque estratégico' de áreas do Município, exigindo portanto, um tratamento especial sob uma visão de conjunto do processo de desenvolvimento urbano. Por isso tudo, foram, ou ainda estão sendo, objeto de análise minuciosa e aprofundada, que termina sempre em diferentes proposições para as diversas Z8”. Disponível em: <<http://www.prodiam.sp.gov.br/sempla/zone.htm>>. Acesso em 12 mai. 2015.

Foi criada, dessa forma, um agrupamento das quadras internas ao perímetro da OUAB em 11 sub-áreas, divididas em sub-áreas “fornecedoras de recursos” (1, 2, 5, 7 e 8), cujas potencialidades de adensamento e transformação de usos eram maiores, e sub-áreas “consumidoras de recursos” (3, 4 e 6), que concentravam indústrias e terrenos vagos e que demandariam maiores investimentos por parte do poder público – extensão e ampliação do sistema viário, nova rede de drenagem – antes que pudessem receber maior atenção de investidores do setor privado. São também estabelecidas diretrizes que norteariam a lei aprovada posteriormente em relação ao uso e ocupação do solo, por meio da definição de usos e da modificação dos coeficientes de aproveitamento para cada sub-área. Essas diretrizes de caráter urbanístico definirão a inclusão de anteprojetos para a transposição da linha férrea, para edificações, parcelamento dos grandes lotes e diretrizes gerais para implantação, com a proporção de 20% para áreas verdes e 20% para o sistema viário. Há também uma primeira menção ao que mais tarde, nos anos 2000, seria denominado “fachada ativa” - uma “faixa de transição” não edificada de 5m de largura junto ao passeio público com uso comercial no andar térreo –, além de “diretrizes volumétricas”, como controle de gabaritos, eixos de pedestres e ocupação de esquinas. Medidas de caráter infraestrutural, com a definição de obras de drenagem e obras viárias, e caráter social, com a definição da construção de 630 unidades de HIS destinadas à população moradora de favelas na região, de cerca de 2000 habitantes (CASTRO, 2006, p. 123-24), completavam as diretrizes urbanísticas. Neste mesmo documento, é feita uma definição de usos e ocupações para as sub-áreas – na sub-área 1, em torno do Memorial da América Latina e do Terminal Intermodal da Barra Funda, seriam localizadas atividades voltadas para o comércio e serviços, mesma destinação das sub-áreas 2a e 2b; na sub-área 2c, seria locado um polo institucional voltado a esportes e lazer; na sub-área 4, seriam implantadas Habitações de Interesse Social; a sub-área 5 receberia também atividades voltadas para o comércio e serviços, mesmo caso da sub-área 7; na sub-área 8, localizada entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Turiassu, área de urbanização já consolidada, seriam criadas mais unidades habitacionais. As diretrizes viárias, depois confirmadas no texto da lei aprovada em 1995, já listadas, permitiriam uma circulação mais facilitada, tanto no sentido norte-sul – caso da ligação entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Tagipuru, da pavimentação e criação de infraestrutura na Av. José de Melo Lorenzon, da passagem de nível sob a

ferrovia na Av. Santa Marina e da criação de nova ponte sobre o rio Tietê em continuidade à Av. Água Preta/Pompeia, quanto no sentido leste-oeste, como a extensão da Av. Radial Norte do Terminal Barra Funda até a Av. Santa Marina, e a extensão da R. Mario de Andrade até a R. Carijó. Previam-se também o parcelamento e arruamento de parte das sub-áreas 2a (73.700 m² de terreno de propriedade da Prefeitura, onde mais tarde seria instalado o Fórum Criminal), 2b (245.000 m²) e parte da sub-área 5 (cerca de 235.000 m²). Era também prevista no mesmo documento a instalação da Estação Água Branca do Metrô, no trecho entre o Parque Antártica e as linhas férreas, lindeiro ao viaduto Pompeia, onde haviam-se localizado instalações das Indústrias Matarazzo¹⁶ (PMSP-EMURB-SEMPA, 1991, p.21, apud CASTRO, 2006, p.125).

Figura 2.4 - Divisão territorial: Sub-Áreas de Estudo – Operação Urbana Água Branca. Fonte: PMSP-SEMPA-EMURB, 1991.

Castro (2006, p.123) destaca o seguinte trecho do documento supracitado:

A viabilização de um processo de renovação em áreas circunvizinhas e a melhoria no desempenho dos serviços urbanos tenderá a provocar, a médio

¹⁶ SÃO PAULO (Cidade). Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. **Operação Urbana Água Branca**. São Paulo: PMSP / EMURB, 1991. Mimeo.

prazo, a valorização do solo urbano nestas áreas e a depreciação do capital imobiliário na forma de edificações, levando no limite a um processo espontâneo de substituição de usos, independentemente de qualquer ação pública (PMSP-EMURB-SEMPA, 1991, p.14, nota de rodapé).

É nítida, portanto, na origem da Operação Urbana Água Branca, a confiança no desenvolvimento do bairro a partir de processos de valorização próprios da lógica de mercado; segundo essa visão, bastaria ao poder público induzir esses processos.

Figura 2.5 - Densidade construída por quadra na OUAB e entorno – Coeficiente de aproveitamento (TPCL 1999). Fonte: SEMPLA, 2000.

Em 2000, um estudo conduzido pela SEMPLA - “Evolução do uso do solo nos anos 90” - identificou padrões de ocupação na cidade como um todo – por meio deles, é possível verificar que o padrão de ocupação na região da Água Branca e Barra Funda, espaço de influência da Operação Urbana Água Branca, não se modifica significativamente entre o lançamento da OUAB, em 1995, e o final da década de

1990. Na Figura 2.5, acima, percebe-se o grande vazio de densidade (com coeficientes de aproveitamento entre 0 e 1) que permanece no espaço da OUAB – há uma grande predominância de terrenos vazios ou subocupados, enquanto que, no bairro de Perdizes, ao sul da Av. Francisco Matarazzo, há um adensamento de padrão residencial, com quadras com coeficientes de aproveitamento que chegam a ultrapassar 4. O trecho mais adensado interno ao perímetro da OUAB, em torno do Parque da Água Branca, corresponde à continuidade de tecido urbano com o bairro de Perdizes, padrão este, conforme visto no Capítulo 1, originado no início do século, sendo seu processo de adensamento conectado e similar ao dos bairros de Perdizes e Campos Elíseos ao longo do século XX. Dentro desse trecho mais adensado, a quadra de maior adensamento (coeficiente de aproveitamento acima de 4) é a do Shopping Center West Plaza, inaugurado em maio de 1991, na esquina das avenidas Francisco Matarazzo e Antártica, anterior, portanto, à aprovação da lei da OUAB.

Com relação ao uso do solo, pode-se verificar (Figura 2.6, abaixo) que, ao final da década de 1990, havia uma predominância do uso residencial limitada às áreas dos bairros de Perdizes e Campos Elíseos, sendo que este uso pouco se inseria no perímetro da OUAB, ficando restrito a algumas quadras a oeste do Parque da Água Branca, e à quadra do Shopping Center West Plaza. O uso predominante no espaço da OUAB era o industrial e de armazenamento, seguido do uso comercial e de serviços ligado à indústria e ao armazenamento e, em terceiro lugar, os espaços sem predominância de uso. Estes últimos, que concentram a maior parte das glebas vazias ou subutilizadas dentro do perímetro da OUAB, localizavam-se principalmente a oeste do eixo formado pelas avenidas Pompeia/Nicolas Boer e a norte das linhas férreas. Neste espaço, ao sul da Av. Marquês de São Vicente, localizava-se, até a incorporação do novo bairro Jardim das Perdizes, discutido em pormenor no Capítulo 4 deste trabalho, o clube dos funcionários da Telesp, projeto de autoria do arquiteto Siegbert Zanettini, posteriormente demolido. Ao norte da Av. Marquês de São Vicente, foram instalados os Centros de Treinamento dos clubes de futebol São Paulo e Palmeiras, concessões públicas vigentes até 2022 (São Paulo) e 2078 (Palmeiras).

Figura 2.6 - Uso do solo predominante por quadra fiscal segundo a área construída na OUAB e entorno – (TPCL 1999). Fonte: *Evolução do uso do solo nos anos 90*, SEMPLA, 2000.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, abre-se uma nova perspectiva para as políticas urbanas no país, ao serem dotados os governos municipais de instrumentos e mecanismos novos baseados no reconhecimento da função social da propriedade, além de estabelecidas regras que passaram a permitir uma maior participação da população no desenvolvimento urbano.

Com o início do mandato da prefeita Marta Suplicy (2001-2004), são criados pela PMSP, junto à SEMPLA, grupos para a reavaliação das Operações Urbanas então em curso no município de São Paulo. Segundo Montandon (2010, p. 110) os itens de consenso sobre os problemas principais enfrentados por todas as Operações Urbanas foram:

- *pouca clareza dos textos legais, que definiam a negociação urbanística e financeira como maneira de avaliar os objetivos do mercado imobiliário;*
- *relatividade da ideia de sustentabilidade financeira das Operações*

Urbanas, uma vez que existia uma diferença entre os tempos da realização dos investimentos públicos definidos e o recebimento dos recursos por meio das contrapartidas;

- *ausência de um plano de obras claramente definido;*
- *pouca exploração do potencial transformador do instrumento Operação Urbana, com possibilidades de modificações urbanas estruturais e correção de distorções urbanas locais;*
- *tratamento homogêneo, dado pela legislação, de porções do território com características diferentes;*
- *limitação do instrumento Operação Urbana à venda de incentivos urbanísticos, com vistas ao pagamento de obras difusas e pouco claras quanto aos objetivos técnicos e à relevância da transformação urbana desejada;*
- *falta de critérios objetivos para o cálculo de contrapartidas;*
- *elevado preço dos terrenos em algumas áreas, ocasionado pela oferta de maiores índices de aproveitamento, e consequente falta de aplicação de instrumentos de captura e distribuição da sobrevalorização;*
- *baixos ou ausentes investimentos em programas habitacionais de interesse social;*
- *incompatibilidade entre os mecanismos propostos para a adequação da infraestrutura existente (e de sua respectiva capacidade de suporte) e o novo adensamento, gerando sobrecargas na rede viária – novos empreendimentos tornavam-se polos geradores de tráfego.*

Dessa forma, considerados os problemas comuns às Operações Urbanas, e dentro de um novo momento de formulação de um novo Plano Diretor e de aprovação do Estatuto da Cidade – que modificava o conceito de Operação Urbana – definiu-se que o Departamento de Operações Urbanas da SEMPLA formularia, por meio de seu Departamento de Projetos Urbanos, os planos das novas operações urbanas. Montandon (2010, p. 112) destaca a adoção da ideia das Operações Urbanas como “áreas de oportunidade”:

O conceito de áreas de oportunidade desenvolveu-se em oposição a uma abordagem anterior que enxergava o mercado imobiliário com lentes acentuadamente negativas. Atribuía-se ao mercado imobiliário e à iniciativa privada grande parte dos problemas urbanos. No intuito de estabelecer a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada, forjou-se o conceito de áreas de oportunidade, apresentando-se à iniciativa privada as ideias de melhorias públicas (e sua consequente valorização dos imóveis) e ao poder público os conceitos de valorização imobiliária como parte de construção dos espaços públicos (e sua consequente valorização). A adoção desse conceito procura minimizar os conflitos entre os interesses públicos e os privados no espaço urbano.

Há nesse momento outra mudança de grande importância na concepção das Operações Urbanas – passa-se a propor a adoção de um plano, desde o momento de formulação da Operação Urbana, contendo elementos de análise e proposição

sobre cada área, e detalhando objetivos para a transformação física e ambiental do território. Esse plano urbanístico deveria promover diversidade de usos, otimizando a infraestrutura pública, minimizando os deslocamentos, gerando utilização intensa dos espaços públicos ao longo do dia, melhorando a segurança pública e promovendo distribuição equitativa de empregos e serviços. Para esses fins, seria adotada uma escala intermediária (entre a do Plano Diretor e a de intervenções locais como as de reformulação do mobiliário urbano) - a escala do bairro, da vizinhança e das unidades de convívio. Essa escala permitiria a compatibilização entre o desenho do espaço público e a criação de regras específicas para o setor privado. Pretendia-se, dessa forma:

“(...) superar as pressões excessivas do mercado imobiliário, sem, no entanto, estabelecer restrições ao seu desenvolvimento. Busca-se estabelecer critérios comuns de valorização da paisagem, da consideração da capacidade de suporte do meio físico e da infraestrutura implantada ou a implantar, sem se desvincular da ideia de unidade de convivência, comum aos antigos e tradicionais bairros residenciais” (MONTANDON, 2010, p. 113).

No âmbito desse novo conjunto de proposições relacionadas às Operações Urbanas, é então formado, em 2001, um Grupo de Trabalho Intersecretarial, coordenado pela SEMPLA, com o objetivo de se reavaliar as ações no âmbito da Operação Urbana Água Branca de forma a criar novos incentivos para a atração do capital privado para a área da OUAB. Esse Grupo de Trabalho lista como principais diretrizes para a revisão da OUAB:

1. **O estabelecimento de um projeto urbanístico abrangente** quanto às intervenções que seriam promovidas, e que contemplasse a diversidade de usos, desejável para o local e hoje entendido como essencial para que se coloque em evidência a característica de múltiplos usos e atividades pretendida para esta região, ao contrário da tendência à especialização ainda hoje acentuada naquele território.
O projeto preveria a formação de um ambiente onde prevalecessem os múltiplos usos da cidade e para tanto proporia a formação de uma trama viária que reduzisse a dimensão das quadras resultantes do parcelamento voltado para a ocupação industrial, subdividindo quarteirões, favorecendo o desmembramento de lotes, contribuindo para a fluidez no local.
2. Em contrapartida, o poder público municipal ordenaria os investimentos públicos na região que em vista da ausência de políticas públicas façam confluir para objetivos comuns, papel fundamental do projeto.
3. A Operação Urbana como um mecanismo legal que desencadeia a aplicação de investimentos imobiliários, no interior do perímetro em que essa se estabelece no caso da Água Branca, mostrou-se ineficaz para promover a precipitação desse fenômeno. O poder público revelou-se tímido neste sentido, já que a lei que instituiu a Operação Urbana prevê tão

O PDE 2002 delimitava uma Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana (em contraponto a uma Macrozona de Proteção Ambiental), que ocupava a quase totalidade da área urbanizada do município - nela, as atividades urbanas se subordinariam às diretrizes dos elementos estruturadores - Rede Hídrica Estrutural, Rede Viária Estrutural, Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades - e dos elementos integradores - habitação, equipamentos sociais, áreas verdes e espaços públicos -, e também às restrições urbanísticas e ambientais específicas, com vistas a um melhor aproveitamento da área da cidade dotada de infraestrutura (MAGLIO, 2014). Nessa Macrozona, haveria a aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Para cada uma das macrozonas, foram definidas políticas diferenciadas de desenvolvimento urbano em macroáreas, de forma compatível com seus objetivos específicos: I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana (centro metropolitano e áreas subutilizadas); II - Macroárea de Urbanização Consolidada (setor oeste e sudoeste); III - Macroárea de Urbanização em Consolidação (distritos que haviam alcançado um grau básico de urbanização, mas que requeriam qualificação urbanística, com condições de atrair investimentos imobiliários e taxa de emprego; condições socioeconômicas intermediárias em relação à Macroárea de Urbanização Consolidada e à Macroárea de Urbanização e Qualificação); IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação (distritos periféricos fora da Macrozona de Proteção Ambiental e com baixo grau de infra-estrutura). Consideradas as diferenças entre as macrozonas, havia uma diretriz central de se adensar e dar maior utilização construtiva a trechos da cidade ao longo dos eixos de transporte de massa e das respectivas estações. Dessa forma, previa-se a diferenciação dos custos para compra de potencial construtivo adicional através de um fator de planejamento, que era utilizado como incentivo ou desincentivo ao investimento imobiliário nos casos de pagamento de outorga onerosa (MAGLIO, 2014). Eram mantidos, no entanto, os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

O distrito da Barra Funda era incluído na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, formada pelo centro metropolitano, orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados. O PDE 2002 considerava que tais áreas, urbanizadas e

consolidadas há mais de meio século, durante o qual teriam desempenhado adequadamente atividades secundárias e terciárias, estariam passando por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, ainda que tivessem boa infra-estrutura e acessibilidade, e altas taxa de emprego.

O PDE 2002 também previa o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), em sua versão definida pelo Estatuto da Cidade, que incluía a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados,

(...) com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra - estrutura e sistema viário, num determinado perímetro (SÃO PAULO, 2002).

As OUC, no entanto, eram agrupadas no conjunto das Áreas de Intervenção Urbana - AIU, que incluíam também os Projetos Estratégicos, Envoltórias dos Parques Lineares, Eixos e Pólos de Centralidades, Linhas de transporte público coletivo, Eixos das novas vias estruturais, e o Rodoanel Metropolitano. Segundo o PDE 2002, as Áreas de Intervenção Urbana eram definidas como:

[...] porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental (SÃO PAULO, 2002).

Com relação à política habitacional, o PDE 2002 priorizava o atendimento das famílias de baixa renda que viessem a ser removidas em função das obras previstas no Programa de Intervenções das Operações Urbanas - essas famílias deveriam ser assentadas preferencialmente no perímetro das Operações ou em outro local que viesse a ser estabelecido com a participação das famílias. Quanto à política de circulação viária e de transportes, havia a preocupação de ajudar a viabilizar os investimentos necessários à implantação de novas linhas do Metrô e à revitalização das linhas ferroviárias por meio da participação do Município, que poderia também

se dar pela definição de OUC ou Áreas de Intervenção Urbana no entorno dos projetos.

A definição das OUC no PDE 2002 era muito próxima à definição genérica das AIU:

As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro (SÃO PAULO, 2002).

Eram delimitadas, como já citado, áreas para nove novas OUC e reafirmadas as quatro Operações Urbanas existentes. Para as novas OUC, que seriam definidas por lei específica, eram estabelecidos os coeficientes de aproveitamento: mínimo – 0,2; básico – correspondente ao definido pelo zoneamento; e máximo – 4.

Além da forma de controle da OUC, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil; era prevista a criação de uma conta ou fundo específico para cada nova OUC, que deveria receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos. Com isso, procurava-se evitar a utilização de fundos gerados pela Operação Urbana em obras e intervenções externas ao perímetro da própria Operação. De acordo com a nova lei, nas OUC, os recursos obtidos pelo Município deveriam ser aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da OUC.

Havia, de forma pioneira, e logo após a previsão legal definida pelo Estatuto da Cidade, a possibilidade de, conjuntamente com a lei específica que viesse a criar a Operação Urbana Consorciada, serem emitidos CEPAC pelo Município, que poderiam ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento de obras ou de desapropriações voltadas à aquisição de terrenos para HIS na área de abrangência da Operação. A ideia era de que a aquisição de terrenos com CEPAC poderia diminuir o custo final das unidades de HIS, a ser pago pelos moradores, além de os terrenos servirem como garantia para obtenção de financiamento. Os CEPAC seriam convertidos em direito de construir somente na área da Operação Urbana e poderiam ser vinculados a um projeto de edificação específico para o terreno. A lei que instituísse os CEPAC para determinada Operação Urbana deveria estabelecer sua quantidade, proporcional ao estoque de potencial construtivo

adicional, seu valor mínimo, as formas de cálculo da contrapartida, as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso e o limite do valor de subsídio para aquisição de terreno para construção de HIS. Definia-se também que, em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa seria definida exclusivamente pelas regras específicas de cada OUC. Além disso, os Planos Regionais dos bairros a serem desenvolvidos deveriam também observar, para as áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, as regras das leis de cada OUC, vedando-se a possibilidade de os imóveis localizados no interior desses perímetros receberem potencial construtivo transferido de imóveis externos a essas áreas. Reforçava-se, de modo a reafirmar a validade do instrumento das Operações Urbanas, que qualquer instrumento urbanístico definido no PDE 2002 deveria subordinar-se às leis específicas de cada Operação Urbana.

Em 2003, como parte da candidatura da cidade de São Paulo aos Jogos Olímpicos de 2012, foi delineado um Plano Diretor Olímpico que previa a locação de todas as instalações esportivas dentro do tecido da metrópole. Dessa forma, as instalações e Vilas Olímpicas foram divididas em cinco núcleos, distribuídos principalmente ao longo dos rios Tietê e Pinheiros e do lago de Guarapiranga (MAGALHÃES JR., 2005). No trecho da Barra Funda entre as linhas férreas e o rio, foi locado o núcleo Água Branca, onde se situavam a Vila Olímpica e o Estádio Olímpico, entre várias outras instalações. De autoria do arquiteto Paulo Mendes da Rocha e equipe, o projeto previa dois conjuntos funcionais definidos como Zona Residencial e Zona Internacional, configurados por meio de cinco estruturas espaciais que abrigariam habitações, área de treinamento, estádio olímpico (localizado junto à Av. Pompeia, entre as linhas férreas e a Av. Marquês de São Vicente), torres de serviços (voltadas para a Av. Francisco Matarazzo) e Esplanada das Bandeiras. O conjunto urbanístico desenhado para receber os atletas caracterizava-se por marcado desenho modernista: lâminas paralelas compunham um conjunto homogêneo que se estendia das linhas férreas à Marginal do rio Tietê. Considerava-se que o conjunto de edifícios habitacionais poderia ser viabilizado pela iniciativa privada. Com a escolha do Rio de Janeiro pelo Comitê Olímpico Brasileiro (COB) como candidata brasileira à cidade-sede dos Jogos Olímpicos de 2012, os planos urbanísticos relacionados à candidatura de São Paulo foram engavetados.

Figura 2.8 - Projeto urbanístico para o núcleo Água Branca do Plano São Paulo Cidade Olímpica, Paulo Mendes da Rocha e equipe, 2003. Fonte: MMBB Arquitetos

2.5 A LEI Nº 13.885/04 E A AIU-08

Em 2004, há a aprovação da Lei nº 13.885/04, que estabeleceu normas complementares à Lei nº 13.430/02 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE 2002). A Lei nº 13.885/04 instituía os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE), dispunha sobre o parcelamento, e disciplinava e ordenava o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. A mesma Lei, por meio do PRE da Lapa, trazia mudanças significativas em relação às características das zonas de uso no espaço da Operação Urbana Água Branca. A transformação de antigas Z-8 em Zonas Mistas - ZM levou a uma ampliação do coeficiente de aproveitamento básico, que passou a variar entre 1 (caso das ZM-3a) e 2 (caso das ZM-3b), e do coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5, com taxa de ocupação de 0,5 e sem limite de gabarito. A diferença entre coeficiente de aproveitamento básico e máximo seria a de que o primeiro significaria a restrição para lotes onde não fosse

aplicado o instrumento da outorga onerosa e o segundo seria a restrição para lotes onde esse instrumento fosse utilizado. Para Castro (2006, p. 270), o aumento dos coeficientes de aproveitamento concorria com a atratividade da própria OUAB, uma vez que a maior permissividade da nova legislação poderia fazer com que novos empreendimentos pudessem se tornar viáveis sem a aderência de seus empreendedores à Operação Urbana.

Eram então criadas dentro do perímetro da OUAB as seguintes Zonas Mistas (ZM) de densidades demográfica e construtiva altas (3a e 3b); LA ZM-3a/09m - várzea entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco e grandes glebas entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Francisco Matarazzo; LA ZM-3a/11 - "ilha" entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Carlos Vicari e as linhas férreas e quadra onde se situa a Sociedade Esportiva Palmeiras (antigo Parque Antártica); LA ZM-3b/12 - quarteirões lindeiros, dos dois lados das linhas férreas, ao Terminal Intermodal da Barra Funda. Eram também criadas as seguintes ZEIS: ZEIS-1¹⁷ (FUNAPS - Mutirão) junto à R. José Nelo Lorenzon; ZEIS-3¹⁸ junto à R. José Nelo Lorenzon; e ZEIS-3 junto à Av. Pres. Castelo Branco, próxima à Av. Nicolas Boer.

¹⁷ Segundo a definição do PDE 2002: ZEIS-1 são "áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou de mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local" (SÃO PAULO, 2002). As ZEIS-1 tinham, segundo o PDE 2002, os seguintes coeficientes de aproveitamento: mínimo - 0,1; básico - 1,0; máximo - 2,5.

¹⁸ Segundo o PDE 2002: ZEIS-3 são "áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora" (SÃO PAULO, 2002); As ZEIS-3 tinham, segundo o PDE 2002, os seguintes coeficientes de aproveitamento: mínimo - 0,3; básico - 1,0; máximo - 4,0.

A Lei nº 13.885/04 detalhava também o instrumento urbanístico da Área de Intervenção Urbana (AIU), que apresentava características similares à Operação Urbana. Os objetivos listados para as AIU eram a implantação de projetos estratégicos de requalificação urbana, de parques lineares, da rede viária estrutural e da rede estrutural de transporte público coletivo. Para cada AIU, deveria existir um Projeto Urbanístico Específico - PUE, que definiria objetivos e diretrizes, a delimitação da área, os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades, as áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo (por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localizava a área do PUE e o coeficiente de aproveitamento máximo de até 4), as obras a serem executadas, a solução habitacional para a população em áreas de risco ou a ser transferida em função das obras previstas, e o tratamento paisagístico das envoltórias das obras previstas. Os PUE deveriam propor índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para cada AIU. No caso de sobreposição de duas AIU, os PUE deveriam compatibilizar seus objetivos, instrumentos e diretrizes, com a exceção das OUC, quando prevaleceria o estabelecido na lei da Operação Urbana Consorciada.

Além da concessão de outorga onerosa nas Zonas Mistas, o PRE - Lapa definia quatorze AIU - destas, era prevista uma área maior: a AIU-08, que englobava o centro da Lapa e boa parte da Barra Funda. A AIU-08 possuía grande sobreposição em relação à OUAB, tanto em termos territoriais como em relação a seus objetivos urbanísticos. Entre os objetivos genéricos das AIU listados no PRE - Lapa, estavam: criação de facilidades para a circulação de pedestres, sem vedar a circulação de veículos; possibilidade de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis no caso de lotes nos quais o coeficiente de aproveitamento máximo fosse superior a 1,0; possibilidade, nos termos do artigo 5º do Estatuto da Cidade, de notificação por Ato do Executivo dos proprietários de terrenos e edificações subutilizados que não atendessem aos objetivos e diretrizes estabelecidas para as transformações urbanísticas que se desejasse alcançar nessas áreas; possibilidade de proposição de "consórcio imobiliário"¹⁹ a ser estabelecido nas áreas delimitadas a

¹⁹ Na definição do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, "Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras,

pedido dos seus proprietários; e a aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso aos imóveis localizados nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo fosse superior ao básico (caso das AIU). A AIU-8 definia como objetivos centrais específicos: revitalizar o centro tradicional da Lapa e criar uma nova centralidade no Distrito da Barra Funda. Para tanto eram listadas as seguintes diretrizes:

- I. estimular os proprietários e investidores a promoverem as transformações urbanísticas necessárias, por meio de projeto de desenho urbano para parcelas do território contidas no perímetro desta AIU a ser contratado para ou a ser objeto de concurso público;*
- II. considerar, no projeto de desenho urbano, os bens culturais tombados e os que vierem a ser tombados, a requalificação dos eixos viários e os espaços públicos e privados lindeiros às vias Guaicurus, Faustolo, Clélia, Coriolano e Tito, de forma a criar percursos para o pedestre em pontos estratégicos, onde se encontram as principais edificações que permanecerão como referência do bairro e objeto de programa cultural específico;*
- III. promover a regularização fundiária, especialmente da gleba voltada para a avenida Nicolas Bôer e avenida Marquês de São Vicente, visando a estimular a diversificação de atividades comerciais e de prestação de serviços relacionados com as atividades culturais, em áreas situadas nas proximidades do Memorial da América Latina;*
- IV. buscar maior interação dos organismos municipais presentes no Distrito da Barra Funda, de forma que as delimitações de áreas já feitas no Plano Diretor Estratégico e as novas delimitações feitas por HABI como ZEIS 3 possam ser implementadas com o objetivo de promover, de fato, a requalificação urbana do Distrito da Barra Funda;*
- V. adotar o instrumento denominado "Consórcio Imobiliário", visando à redução das desapropriações e à viabilização das transformações urbanísticas, em especial as associadas à implantação do Terminal Multimodal da Lapa;*
- VI. criar novas centralidades, contando com a participação de proprietários, usuários e investidores;*
- VII. promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de crédito e financiamento voltados à moradia para diferentes classes de renda;*
- VIII. promover concessão urbanística e consórcio imobiliário para viabilizar projeto urbanístico desta AIU de acordo com lei específica;*
- IX. fazer gestão junto aos órgãos municipais competentes para mitigar o impacto de pólos geradores de tráfego, em especial, os estabelecimentos de ensino localizados na AIU;*
- X. contemplar no Programa de Obras desta AIU, a necessidade de execução de obras de drenagem de modo a minimizar os problemas de alagamentos ocorrentes na planície aluvial, levando em conta as contribuições advindas das cotas de nível dos terraços superiores;*

recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas". O consórcio imobiliário pode ser utilizado, a requerimento do proprietário, nos casos previstos no Art. 5º do Estatuto da Cidade - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado -, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Definia-se um coeficiente de aproveitamento máximo do lote no perímetro da AIU-08 igual a 4, o que aumentava em 60% o coeficiente de aproveitamento máximo já elevado com a mudança de zoneamento para as Zonas Mistas internas à OUAB. Era definido também um estoque de outorga onerosa para o distrito da Barra Funda de 100.000 m² para uso residencial e 80.000 m² para uso não-residencial para o período 2000-2009. O coeficiente de aproveitamento máximo para as edificações destinadas a habitação de interesse social seria igual a 4 e estaria isento de pagamento da outorga onerosa. Separavam-se em duas destinações os recursos a serem auferidos com a aplicação dos instrumentos de política urbana constantes no PRE - Lapa: quando provenientes de lotes contidos no perímetro da Operação Urbana Água Branca seriam destinados ao Fundo da Operação Urbana Água Branca, e nos demais casos, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB. Era feita uma dedução do adicional de área construída referente à aplicação da outorga onerosa quando decorrente de lote contido simultaneamente nos perímetros da AIU-08 e da Operação Urbana Água Branca; nesse caso, o volume de outorga seria deduzido do estoque da OUAB; em casos em que não houvesse essa sobreposição, o volume de outorga seria deduzido dos estoques estabelecidos por distrito. Havia também previsão de indicação futura pelo Executivo de áreas de terreno contidas no perímetro da AIU que seriam objeto de projeto de desenho urbano, cujos procedimentos eram cuidadosamente delineados:

- I. delimitar as áreas necessárias para ser objeto de projeto de desenho urbano em função dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta Lei;*
- II. estabelecer os termos do edital de licitação ou de concurso público;*
- III. estabelecer a proporção do potencial construtivo total resultante do projeto de desenho urbano em quotas de terreno por área construída segundo usos residenciais e não residenciais;*
- IV. avaliar o custo com a execução das obras públicas necessárias e previstas no projeto de desenho urbano;*
- V. permitir que o Executivo Municipal, por meio de edital de adesão, convoque os proprietários para participar do novo empreendimento, tendo por referência o projeto de desenho urbano de parcelas do território contido na AIU-08 a ser implantado;*
- VI. permitir que o Executivo Municipal, mediante edital de chamamento, findo o prazo concedido aos proprietários, receba propostas de participação de locatários e incorporadores que desejem adquirir quotas do empreendimento futuro;*
- VII. conceder, aos proprietários que doarem o terreno para a implantação das obras institucionais públicas, a opção de escolha pela aplicação em quotas do futuro empreendimento ou pela transformação do valor do imóvel doado em potencial construtivo não utilizado, que poderá ser transferido para outro imóvel contido no perímetro da SP-LA;*
- VIII. implantar o projeto de desenho urbano por meio de instrumentos de política urbana: outorga onerosa do direito de construção adicional e de*

alteração de uso do solo; direito de superfície de áreas públicas, em especial, do espaço aéreo sobre os trilhos da estrada de ferro, visando à interligação dos espaços edificados dos dois lados da ferrovia; a cessão onerosa de áreas públicas; e incentivos ao remembramento de lotes; regularização de edificações, dentre outros (SÃO PAULO, 2004).

Criava-se, dessa forma, por meio da figura geral do Projeto Urbanístico Específico - PUE e da regulamentação constante no PRE - Lapa relativa à AIU-08, uma base para estrutura normativa que permitiria o planejamento e execução de um projeto urbano nos moldes de ambição das ZAC francesas, em que o engajamento da iniciativa privada dar-se-ia por convocação pelo poder público, visando à implantação de um desenho urbano para um amplo perímetro bastante coincidente com a área da OUAB, ainda que neste novo perímetro o desenho estivesse restrito a áreas específicas a serem definidas pelo Executivo municipal.

Por fim, era prevista a destinação de quota de terreno por unidade de HIS equivalente à área construída de até 50 m² por unidade, nos projetos de desenho urbano que fossem contratados pelo Executivo para a AIU-08, de forma a atender às famílias moradoras em habitações subnormais localizadas nos distritos Lapa e Barra Funda. Esse mecanismo objetivava distribuir as HIS por todo o perímetro da AIU-08.

Na seção relativa às Operações Urbanas Consorciadas da Lei nº 13.885/04 - PDE, listavam-se ainda uma série de diretrizes para a planície aluvial - característica das áreas que receberam a infraestrutura ferroviária e industrial paulistana -, que deveriam pautar as novas leis específicas das Operações Urbanas Consorciadas: enfatizar a amplitude horizontal enquanto forma peculiar do sítio; restringir a ocupação do subsolo, visando a diminuir as oportunidades de rebaixamento do lençol freático; restringir as áreas impermeabilizadas, privilegiando pisos drenantes e superfícies com vegetação; promover ocupação que privilegiasse arborização intensa e adequada para diminuir o desconforto térmico e as poluições atmosféricas e sonoras, considerando principalmente a utilização das marginais Tietê e Pinheiros; promover a criação de novos e amplos espaços verdes, preferencialmente públicos ou em parceria com a iniciativa privada; negociar a permissão e/ou concessão de uso pelo público de áreas particulares livres de edificação ou de partes de áreas livres particulares ou públicas de qualquer nível de governo, criando oportunidades de recreação e lazer para as habitações existentes e a demanda para novas áreas

habitacionais. Previam-se que a Lei nº 11.774/95, que instituiu a OUAB, deveria ser revista para o fim de incorporar as diretrizes estabelecidas para a AIU-08, sobreposta ao perímetro daquela Operação Urbana. Além da sobreposição de áreas e normativas entre a AIU e a OUAB, que causava uma evidente competição, havia a clara intenção de se redefinir a OUAB, tornando-a um instrumento urbanístico que permitisse a consecução de um projeto urbano mais ambicioso, com múltiplas interfaces e associações entre poder público e iniciativa privada, mas claramente capitaneado pelo Estado. Ainda que a AIU-8 não viesse a ser objeto de lei regulamentadora posterior que tornasse seus instrumentos exequíveis, a influência da ideia do PUE e das normativas para a adoção de desenho urbano integrador respondia a postura adotada pelos urbanistas então à frente da SEMPLA.

2.6 O INÍCIO DAS PROPOSTAS DE REVISÃO DA OUAB

Com o mesmo sentido de incorporação de características de projeto urbano às OU, haviam sido lançadas alguns anos antes, em 2001, pelo Grupo de Trabalho Intersecretarial, capitaneado pela Diretoria de Projetos Urbanos da SEMPLA, as seguintes diretrizes para a revisão da OUAB:

1. *O estabelecimento de um projeto urbanístico abrangente quanto às intervenções que seriam promovidas, e que contemplasse a diversidade de usos, desejável para o local e hoje entendido como essencial para que se coloque em evidência a característica de múltiplos usos e atividades pretendida para esta região, ao contrário da tendência à especialização ainda hoje acentuada naquele território.*
O projeto preveria a formação de um ambiente onde prevalecessem os múltiplos usos da cidade e para tanto proporia a formação de uma trama viária que reduzisse a dimensão das quadras resultantes do parcelamento voltado para a ocupação industrial, subdividindo quarteirões, favorecendo o desmembramento de lotes, contribuindo para a fluidez no local.
2. *Em contrapartida, o poder público municipal ordenaria os investimentos públicos na região que em vista da ausência de políticas públicas façam confluir para objetivos comuns, papel fundamental do projeto.*
3. *A Operação Urbana como um mecanismo legal que desencadeia a aplicação de investimentos imobiliários, no interior do perímetro em que essa se estabelece no caso da Água Branca, mostrou-se ineficaz para promover a precipitação desse fenômeno. O poder público revelou-se tímido neste sentido, já que a lei que instituiu a Operação Urbana prevê tão somente, no seu artigo 18º, a constituição de um fundo (FEAB), e para a sua gestão, cria um conselho composto quase que exclusivamente por diretores da EMURB (MAGALHÃES JR., 2005).*

José Magalhães Jr., Diretor do Departamento de Projetos Urbanos da SEMPLA durante a gestão Marta Suplicy (jan. 2001 - jan. 2005), em texto de novembro de 2005, listava as dificuldades encontradas pela Operação Urbana Água Branca então em vigor:

- 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 (MAGALHÃES, 2005).

Magalhães Jr. indica, entretanto, características da região que, aliadas aos mecanismos e ações previstos no projeto de revisão da OUAB, poderiam alavancar sua renovação e desenvolvimento:

- 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) (MAGALHÃES JR., 2005).

No mesmo artigo, o autor avalia os resultados da Operação Urbana Água Branca entre 1995 e 2005, como “aquém de sua potencialidade”, observando que um único grande empreendimento se implantara usufruindo os benefícios concedidos pela Lei da Operação Urbana – o Centro Empresarial Água Branca – e que a atividade imobiliária no bairro era decorrente não da OUAB, mas da implantação do Terminal Intermodal da Barra Funda, sendo que esta atividade não fazia uso de possíveis alterações no zoneamento por meio de adesão à Operação Urbana e limitava-se às

quadras lindas ao Terminal e aos bairros de Perdizes e Pompeia, permanecendo estagnadas as grandes glebas internas ao perímetro da OUAB e ao norte das linhas férreas. Como uma das formas para romper essa estagnação, Magalhães Jr. indicava a integração entre as diferentes Operações Urbanas em vigor no município de São Paulo, articulada por transporte de passageiros sobre trilhos, segundo o Plano Integrado de Transportes Urbanos – PITU, e considerando que o Plano Diretor propunha

[...] a interconexão de várias Operações Urbanas que se estendem desde o Rodoanel, em Perus-Pirituba, até a Lapa de Baixo, continuando ao longo da ferrovia passando pela Água Branca, Luz, onde se articula com a Operação Urbana Carandiru, prosseguindo pelo Parque D. Pedro II e Brás, estendendo-se pela margem direita do Rio Tamanduateí até a divisa com São Caetano. (MAGALHÃES JR., 2006)

Ao analisar as diretrizes da resolução normativa do Grupo de Trabalho Intersecretarial coordenado pela SEMPLA, Magalhães Jr. define uma posição antagônica à última delas. Essa diretriz considerava que a Operação Urbana Água Branca falhara em promover a aplicação de investimentos imobiliários no interior de seu perímetro em razão de uma alegada “timidez” do poder público ao constituir um fundo (FEAB) cuja gestão era composta majoritariamente por diretores da EMURB – posição esta que sugere e antevê a ulterior transformação da OUAB em Operação Consorciada, modelo segundo o qual a administração do fundo de recebimento de contrapartidas é compartilhado pela administração pública e por investidores privados e representantes da sociedade civil. Definindo uma posição divergente, Magalhães Jr. propõe a criação de uma “administração própria para a Operação Urbana”, focada em “ações de incentivo à utilização dos benefícios previstos em lei e acompanhamento de seus resultados”, renunciando, por sua vez, o modelo urbanístico que definiria a proposição do Concurso Bairro Novo. Havia, dessa forma, concordância em relação à primeira diretriz, que preconizava “o estabelecimento de um projeto urbanístico abrangente quanto às intervenções que seriam promovidas, e que contemplasse a diversidade de usos”, mas discordância quanto à maneira de atingi-la. A partir das diretrizes listadas pelo Grupo de Trabalho Intersecretarial, o autor sugeria a adoção das seguintes ações:

1. Realização de levantamentos que atualizem as informações relativas à área e a respeito dos interesses dos empreendedores imobiliários para o

local, de acordo com a metodologia que vem sendo empregada na elaboração de novas Operações Urbanas. Para tanto, tal levantamento terá de se deter ao menos em:

1.1 Apontar as predominâncias e mudanças no uso do solo e novas edificações construídas em toda a área, segundo as diferentes subáreas, desde a institucionalização da Operação Urbana.

1.2 Analisar a divisão do local em subáreas, consideradas na Lei 11.774, com vistas a rever esta divisão e apontar outras estratégias de aproveitamento para cada uma delas.

2. Preparação de termo de referência visando à **contratação de projeto urbano completo**, na qual em seu programa de necessidades, terá de incluir:

2.1 **Configuração de espaço urbano contínuo** que, tomando a linha férrea como seu eixo de referência, se estenda ao longo do trecho situado no interior da área objeto da Operação Urbana e seja seu elemento principal de referência.

2.2 Articulação dos pólos de centralidades identificados no Plano Diretor para o local e demais diretrizes estabelecidas por este para a região.

2.3 Vinculação com a várzea e marginais do Tietê.

3. Realização simultânea, uma vez concluída as duas tarefas anteriormente expostas, das seguintes atividades:

3.1 **Contratação do projeto urbano**, com base no Termo de Referência cujo programa de necessidades será preparado pela SEMPLA.

3.2 Adequação do texto da Lei nº 11.774 às diretrizes resultantes dos trabalhos acima indicados.

3.3 **Constituição de instância de gerenciamento da Operação Urbana que se incumbirá de coordenar as intervenções na região e incentivar a utilização dos benefícios propiciados. Esse organismo promoverá o processo de negociação entre o poder público e a iniciativa privada.**

4. Com respeito à pertinência da Operação Urbana Água Branca, em face do proposto pelo Plano Diretor, no que concerne às Operações Urbanas, tem-se que:

4.1 A área dispõe de extensas propriedades públicas, o que de acordo com o artigo 93 do Plano Diretor propiciaria a ocupação mais intensa da região.

4.2 O projeto do corredor de ônibus São João-Pirituba, no trecho da Avenida Francisco Matarazzo, enquadra a área da Operação Urbana no que prevê o artigo 99 do Plano Diretor.

4.3 A estrutura fundiária local sugere a aplicação do artigo 130 proposto pelo Plano Diretor, que prevê a intervenção urbana com o objetivo de promover o parcelamento compulsório. (MAGALHÃES JR., 2005, grifo nosso)

De forma a concretizar esse novo conjunto de diretrizes urbanísticas, foi organizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria de Planejamento Urbano – SEMPLA e da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. em julho de 2004, um concurso nacional visando o desenvolvimento de um projeto urbano para a região da Água Branca e Barra Funda - o Concurso Bairro Novo. O resultado,

impacto e decorrências do Concurso Bairro Novo serão descritos no Capítulo 3 deste trabalho.

Ainda em 2004, dando seguimento ao trabalho do Grupo de Trabalho Intersecretarial coordenado pela Diretoria de Projetos Urbanos da SEMPLA, é desenvolvido um estudo para revisão da OUAB, procurando compatibilizá-la com a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo articulada aos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PREs, elaborados também em 2004. Este estudo lista então os principais pontos para definição de um novo projeto de lei (SEMPLA, 2004 apud CASTRO, 2006, p. 269): introdução de projeto urbano resultado do Concurso Bairro Novo; nova subdivisão da área em 10 setores mais adequados às transformações recentes no uso do solo; adequação ao PDE e Estatuto da Cidade; articulação com diretrizes gerais do PDE e com diretrizes do PRE - Lapa; articulação com a revisão do zoneamento no PRE - Lapa; revisão da forma de cálculo da contrapartida através de CEPAC e estabelecimento de proporcionalidades entre valores de terreno para áreas diferenciadas; e adoção de faixas de adensamento nas vias estruturais.

Figura 2.11 - Mapa mostrando a nova setorização do solo privado proposta pela SEMPLA para a revisão da OUAB. Fonte: MAGALHÃES, 2005.

Figura 2.12 - Mapa mostrando as faixas de adensamento (em vermelho) propostas pela SEMPLA para a revisão da OUAB. Fonte: MAGALHÃES, 2005.

Figura 2.13 - Maquete eletrônica mostrando a faixa de adensamento ao longo da Av. Marquês de S. Vicente compatibilizada com a implantação do Bairro Novo, em primeiro plano à direita, ambas propostas pela SEMPLA para a revisão da OUAB. Fonte: MAGALHÃES JR, 2005.

Em 2006, já na nova gestão Serra, com o abandono do projeto do Bairro Novo, há um afastamento da ideia de projeto urbano para a OUAB, característica da gestão anterior, e um retorno à ideia de desenvolvimento urbano por incentivos urbanísticos. A EMURB passa então a adotar um fator de redução de contrapartida de outorga onerosa de forma a tentar moldar novamente o desenvolvimento urbano do bairro. As contrapartidas passaram a ser calculadas segundo o seguinte quadro:

Tabela 2.1 - Fator de redução de contrapartida na OUAB

Uso		Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E
residencial	HIS e HMP	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
	outros	0,80	0,60	0,60	0,60	1,00
não - residencial	comércio e serviço	0,80	0,80	0,80	0,80	0,90
	indústria	0,80	0,80	1,00	não-incentivado	não-incentivado
	institucional de caráter público e privado	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60

Fonte: Elaborado pelo autor a partir do quadro "Operação Urbana Água Branca - Fator de redução para pagamento de contrapartida" (EMURB, 2006).

Por meio de diversos fatores de redução de contrapartida, e pela atribuição dos fatores a setores do bairro definidos por faixas de ocupação, procurou-se incentivar ou desincentivar determinados usos. Ao setor A, entre a Av. Marquês de São Vicente e a Av. Marginal Tietê, incentivou-se o uso residencial para HIS e HMP e o uso institucional, ao passo que foi desincentivado o uso misto, de comércio, serviços e indústria. Ao setor B, a sul da Av. Marquês de São Vicente e a norte das vias férreas, foi também incentivada a construção de HIS e HMP, assim como a de outros padrões residenciais. Com relação ao setor C, lindeiro a norte e a sul das vias férreas, foi desincentivado o uso industrial e incentivados os usos residencial (também em relação a HIS e HMP) e institucional. Ao setor D, definido pelo quadrilátero entre a Av. Francisco Matarazzo e as ruas Marta, Margarida e a Av. Pacaembu, pelas quadras entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Tagipuru, e pelo triângulo formado pelas avenidas Francisco Matarazzo, Antártica e rua Palestra Itália, optou-se por não incentivar o uso industrial e incentivar os usos residencial e institucional. Em relação ao setor E, definido pela Av. Francisco Matarazzo, Av. Pacaembu e pelas ruas Turiassu e Ministro Godói, escolheu-se incentivar os usos

de caráter institucional e a construção de HIS e HMP em detrimento de outros padrões residenciais.

Figura 2.14 - Divisão em setores para cálculo de contrapartida – Operação Urbana Água Branca. Fonte: EMURB, 2006.

Há, desse modo, uma orientação por parte da EMURB para um reordenamento de usos no perímetro da Operação Urbana Água Branca com claro incentivo ao uso residencial, o que configura uma transformação em relação aos usos tradicionais no bairro, em um cenário caracterizado pelo esvaziamento das atividades industriais, de forma a buscar a ocupação dos grandes espaços vazios internos ao perímetro da OUAB. Essa orientação dá-se pela diferença entre os fatores de redução geralmente aplicados ao uso residencial (0,6) e os fatores de redução aplicados ao uso comercial (a partir de 0,8) e ao uso industrial (a partir de 0,8). Há um desincentivo maior ao uso comercial (fator 0,9) e ao uso residencial diverso de HIS e HMP (fator 1,0) em regiões já valorizadas e mais adensadas, localizadas no setor E. Com a nova lógica de contrapartidas em relação à outorga onerosa, há um aumento imediato de propostas de empreendimentos associadas à Operação Urbana, assunto que será tratado em detalhe no Capítulo 4 deste trabalho.

2.7 A OPERAÇÃO URBANA LAPA - BRÁS

Como forma de se estimular a transformação da orla industrial-ferroviária do município e trabalhando em uma escala ainda mais abrangente, é lançada pela PMSP em maio de 2010 a Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás (OUCLB). A OUCLB seguia diretriz encampada pelo Plano Diretor Estratégico de 2002, já comentada, que definia uma faixa contínua, ao longo da orla industrial-ferroviária, no sentido Noroeste-Sudeste, e passando pelo Centro, onde estariam previstas novas Operações Urbanas. A OUCLB, dessa forma, somava partes das áreas das Operações Urbanas Diagonal Norte, Diagonal Sul e Centro, e englobava toda a OUAB. Essa agregação de áreas de Operações Urbanas então em vigor ou que pretendiam ser implantadas criava uma gigantesca Operação Urbana com área de 2.146 ha, passando pelos bairros da Lapa, Barra Funda, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Sé e Brás. O principal objetivo da OUCLB, como então declarado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Miguel Bucalem, era o enterramento dos trilhos térreos do Metrô e da CPTM entre a Lapa e o Brás, em uma extensão de cerca de 12 km, de forma a "reconectar" e promover transformações urbanas nas duas "margens" das ferrovias, problema "estrutural" considerado de difícil solução em escalas menores. Sobre os trilhos, passaria a existir uma "via-parque", com circulação de veículos, ciclovias, calçadas amplas e arborização extensa, parques e espaços públicos, que se iniciaria no Pátio da Lapa, seguiria por toda a antiga extensão ferroviária da Barra Funda e atravessaria o Centro, chegando à Av. Radial Leste. Essa nova ligação permitiria a desativação e demolição futura do Elevado Costa e Silva no trecho entre a Praça Roosevelt, na região central, e o Largo Padre Péricles, em Perdizes. Destacava-se que a nova via proposta, ainda que viesse a substituir a ligação via Elevado, deveria ter caráter "estrutural, não expresse, com uso lindeiro intenso, cruzamentos em nível, passeios e canteiros centrais amplos que lhe confirmem características de urbanidade e permanência" (SÃO PAULO, 2011).

O Termo de Referência da OUCLB propunha também a alteração de traçado das linhas férreas da CPTM que se originavam das regiões Sul (Linha 9 - Esmeralda), Oeste (Linha 8 - Diamante) e Norte (Linha 7 - Rubi) e sua confluência em uma Estação Terminal que seria localizada no pátio ferroviário da Lapa de Baixo, onde

seria criado também um terminal para ônibus intermunicipais, formando um "hub" que viria a substituir o Terminal Intermodal da Barra Funda. O novo terminal intermodal da Lapa e o Pátio do Pari passariam então a ser os nós estruturadores do sistema de transporte público subterrâneo. Era proposto também o rebaixamento de parte da Linha 10 - Turquesa da CPTM (que percorre parte do trajeto onde se localizava a São Paulo Railway) na proximidade da área central. O deslocamento dos ônibus intermunicipais entre as rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Castelo Branco da região da Barra Funda para a Lapa visava diminuir suas rotas e diminuir o volume de tráfego no entorno da Estação Barra Funda e na Marginal Tietê. Essa diminuição de tráfego permitiria, a transformação do entorno do Memorial da América Latina, listada entre as diretrizes da OUCLB.

Era feita uma diferenciação de áreas internas à OUCLB conforme o instrumento urbanístico que se pretendia usar para cada trecho da Operação Urbana, entre "áreas de transformação induzida" e "áreas de transformação incentivada". As áreas de transformação induzida seriam "aquelas sobre as quais a administração municipal pretende exercer maior poder de indução do processo de transformação. A transformação se dá de forma mais rápida, segundo diretrizes específicas" (SÃO PAULO, s/d, p. 17), enquanto nas áreas de transformação incentivada seriam "aquelas onde os mecanismos tradicionais das operações urbanas podem ser aplicados. As transformações ocorrem a médio e longo prazos segundo diretrizes gerais" (ibid.). A diferenciação explicitava o reconhecimento de que as Operações Urbanas em São Paulo até então teriam se caracterizado por planos com "diretrizes gerais", sem mecanismos de efetivação de verdadeiro projeto urbano, que implicariam forma de controle mais efetiva sobre características como tipologia e morfologia das edificações, relações entre edificações e espaços livres públicos, privados e semipúblicos, definição de eixos, alinhamentos e outros critérios de desenho das quadras e edificações que fariam a transição entre plano e projeto urbano.

Dessa forma, a OUCLB foi dividida em sub-perímetros como "hipóteses iniciais de subdivisão funcional de unidades de projeto e intervenção". Dentro desses sub-perímetros foram identificados então os trechos - identificados como Áreas de Transformação Induzida - que estariam mais aptos a estruturar as transformações previstas, para que a partir desses trechos fosse possível derivar as modificações pretendidas para todo o território da OUCLB. Esses trechos seriam definidos por

suas características físicas, geográficas, sócio-econômicas ou de uso notáveis, para as quais o Projeto Urbanístico Específico - PUE deveria ter avaliação crítica particular, ressaltando ou alterando suas características em função do papel que essas áreas teriam no âmbito global da OUCLB. Para essas Áreas de Transformação Induzida, pretendia-se que o poder público pudesse ter grande atuação sobre sua evolução no tempo e no espaço, criando novas referências que pudessem "acelerar a re-ocupação, atraindo e direcionando os investimentos privados e coordenando os investimentos públicos" (ibid., p. 27). Para tanto, anunciava-se o instrumento da concessão urbanística como uma possibilidade, cuja aplicabilidade deveria ser examinada no curso do projeto da OUCLB, além do uso de outros instrumentos "mais adequados" (ibid.).

Nas demais áreas da OUCLB, haveria a utilização de "conjuntos de incentivos para a re-estruturação urbanística" por meio dos "mecanismos tradicionais das operações urbanas" (ibid., p. 28) com o uso da concessão onerosa do direito de construção, da alteração de usos e de alguns parâmetros urbanísticos com o objetivo de alterar os padrões de ocupação do solo e de financiar a implementação de infraestruturas que corrigissem deficiências estruturais e pudessem suportar o crescimento populacional e o incremento construtivo. Nessas áreas, o poder público deteria "o controle sobre o tipo e a intensidade da ocupação do solo privado" submetendo-se, no entanto, a uma situação em que "a configuração físico-formal, o tempo de construção e a localização dos empreendimentos privados não podem ser determinados a priori". Nessas áreas, planos de ação buscariam

definir as localizações, características e diretrizes gerais das intervenções do poder público (ruas, praças, áreas verdes e espaços públicos, habitações de interesse social), além de índices e parâmetros urbanísticos de ocupação e formas de equilíbrio na distribuição de usos residenciais e não residenciais (ibid.).

OPERAÇÃO URBANA LAPA - BRÁS

SETORES DE PROJETO

Figura 2.15 - Divisão em setores da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás e definição de áreas de transformação induzida e áreas de transformação incentivada – Operação Urbana Consorciada Lapa- Brás. Fonte: SP Urbanismo / SMDU-PMSP, s/d.

A ação sobre as Áreas de Transformação Induzida, se adotado o instrumento da concessão urbanística, significaria, portanto, uma modificação do modelo de Operação Urbana consagrado pelas ZAC francesas, em que o Estado atraía e direcionava o investimento privado, para um modelo em que o Estado transferia ao setor privado a execução de obras de urbanização, e este obteria remuneração no uso de terrenos e edificações resultantes, além de ser conferido ao mesmo setor privado o uso do instrumento da desapropriação segundo seus próprios interesses, diversos dos legalmente previstos ao Estado para desapropriar (utilidade pública ou interesse social). Nas demais áreas, seria aplicado o modelo desenvolvido nas Operações Urbanas em São Paulo, nas quais os mecanismos principais caracterizaram-se pela definição de índices e parâmetros urbanísticos e pela utilização da outorga onerosa para financiar a construção de infraestrutura pública.

Para o trecho localizado a oeste do centro - que correspondia aproximadamente aos subperímetros Lapa, Água Branca e parte do subperímetro Centro, a OUCLB pretendia criar uma organização espacial formada por uma estrutura longitudinal, definida pelo eixo das linhas férreas enterradas, e uma estrutura transversal, representada pelos córregos afluentes do Tietê - Tiburtino, Curtume, Água Branca, Água Preta, Sumaré, entre outros - que seriam destamponados de forma a criarem referencial paisagístico e a servirem para manutenção preventiva dos canais, minimizando novas enchentes.

Haveria também uma reprodução do desenho das ferrovias na conformação espacial futura - assim, a "via-parque" seguiria em traçado único da Lapa até a Av. Santa Marina, de onde se abriria reproduzindo os traçados das linhas 7 e 8, que definiam espaços de quadras entre as duas linhas; as pistas da "via-parque" seriam então separadas entre o Viaduto Pompeia e o Viaduto Sumaré por um canteiro central de cerca de 50m de largura, onde se instalariam espaços públicos e equipamentos institucionais; próximo ao trecho do Memorial da América Latina, as pistas se separariam ainda mais, passando ao largo do Memorial e da Estação Barra Funda do Metrô; esse grande espaço seria então redefinido pela transferência dos ônibus intermunicipais do Terminal da Barra Funda para o futuro Terminal Intermodal da Lapa, e uma nova configuração com ligações transversais ajardinadas seria criada conectando o conjunto ao Parque da Água Branca e à Av. Pres. Castelo Branco.

Figura 2.16 - "Setor 3 - Água Branca" da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás. Fonte: SP Urbanismo / SMDU-PMSP, s/d.

Figura 2.17 - "Setor 4 - Memorial - Parque Fernando Costa" da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás. Fonte: SP Urbanismo / SMDU-PMSP, s/d.

Do Memorial da América Latina, seguindo na direção leste, até a Estação Julio Prestes, o sistema viário acompanharia os leitos das linhas Diamante e Rubi da CPTM.

Um plano urbanístico da OUCLB para a região da Água Branca / Barra Funda definia um conjunto de áreas verdes e equipamentos públicos dispostos ao longo de um eixo longitudinal - a "via-parque" - e de uma série de eixos de circulação ligados aos córregos que atravessavam transversalmente a Orla Ferroviária. Eram

propostos, além da "via-parque", já comentada, os seguintes eixos transversais, que receberiam adensamento construtivo e gabaritos mais altos: uma nova avenida ligada ao córrego do Curtume, conectando a Av. Ermano Marchetti à Av. Pres. Castelo Branco; uma nova avenida, ligada ao córrego da Água Branca, passando a oeste do Clube Nacional e conectando-se a uma nova avenida entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco, criada pela extensão da R. José Nelo Lorenzon; um parque na área pública atualmente ocupada pelo CET; um novo parcelamento da gleba Pompeia, com conjuntos de edifícios e áreas verdes; um parque linear junto ao córrego Quirino dos Santos e conjuntos de edifícios conectando a Estação Barra Funda e o Memorial da América Latina à Marginal Tietê. Pretendia-se construir, conforme definia a apresentação da SP Urbanismo sobre a OUCLB feita à 16ª Reunião Ordinária da CMDU, uma "paisagem de 'picos' (entornos dos eixos, com ocupação mais alta e rarefeita) e 'vales' (áreas situada entre os eixos)". Os eixos transversais seriam marcados por vegetação de grande porte e o eixo longitudinal (sobre o sistema rebaixado) teria ocupação mais verticalizada com espaçamento generoso entre os edifícios.

Figura 2.18 - Equipamentos de uso público e sistema de áreas verdes - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás. Fonte: SP Urbanismo / SMDU, s/d.

Figura 2.19 - Sistema Viário - Seções tipo no trecho Lapa - Água Branca - Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás. Fonte: SP Urbanismo / SMDU, s/d.

Com relação à OUAB, o Termo de Referência da OUCLB definia que tanto os estudos realizados - estudo de potencial de atratividade mercadológica para estimativa dos estoques de área adicional de construção, EIA-RIMA, e estudo de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação -, quanto os estudos em elaboração - projeto de lei de melhoramentos viários para a área de abrangência e adjacências da OUAB, projetos básico e executivo de macro drenagem das bacias dos córregos Sumaré e Água Preta, e projetos básico e executivo de extensão da Avenida Auro Soares de Moura Andrade - seriam levados em consideração, assim como seriam mantidas as intervenções pontuais de complementação do sistema viário e de reurbanização de praças e passeios em fase de execução. A OUCLB deveria portanto considerar todos os estudos e as ações de revisão em curso relacionados à OUAB, de forma a caracterizar a OUAB como a primeira etapa do processo de implantação da OUCLB, que deveria compatibilizar os projetos existentes às eventuais propostas complementares.

Ainda que sinalizasse a definição futura de parâmetros como o estoque de área adicional de construção, o adensamento máximo e medidas mitigadoras relativas ao adensamento construtivo e populacional, o Termo de Referência da OUCLB previa,

por meio da definição das áreas de transformação induzida internas ao perímetro da OUAB, o desenvolvimento de anteprojetos para essas áreas considerando como base as diretrizes definidas no documento.

Figura 2.20 - Divisão da área da OUAB em setores 03 e 04 da Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás e definição de áreas de transformação induzida (laranja) e áreas de transformação incentivada (amarelo) – Operação Urbana Consorciada Lapa- Brás. Fonte: SP Urbanismo, s/d.

As estimativas iniciais da PMSP projetavam um custo de cerca de R\$ 3 bilhões somente para o enterramento dos trilhos e construção da avenida-parque. Em janeiro de 2012, a PMSP anunciou que apenas o consórcio liderado pelo escritório norte-americano AECOM, o mesmo responsável pelo projeto da Nova Luz, havia sido habilitado para projetar a nova Operação Urbana. Em julho do mesmo ano, o prefeito Gilberto Kassab comunicou a desclassificação do consórcio e o lançamento de uma nova licitação, que não chegou a ser realizada. Relocalizada dentro do

perímetro do Arco Tietê²⁰, proposta central da gestão do prefeito Fernando Haddad, a OUCLB foi então encampada como a porção sul do novo processo de revitalização das duas margens do rio Tietê, que iria da região de Pirituba até os bairros do Tatuapé e Vila Maria. O chamado Apoio Sul teria cerca de 9,8 km e ligaria a Av. Santos Dumont e a Av. Aricanduva a partir do prolongamento da Av. Ermano Marchetti e da Av. Marquês de S. Vicente, no sentido zona leste, em trajeto que passaria pelos bairros Armênia, Bom Retiro, Canindé, Belém e Tatuapé. O projeto pretendia usar avenidas existentes e remodelar vias adjacentes em todo o percurso. A outra avenida que seria lançada na porção ao norte do rio - o Apoio Norte -, ampliaria a Av. Nossa Senhora do Ó, no bairro do Limão, atingindo o chamado "linhão" da Eletropaulo, que passaria a ter a fiação enterrada, de forma a criar uma ligação entre a Vila Leopoldina, na zona oeste, e o Tatuapé, em extensão de cerca de 24,5 km (FERRAZ, 2016). Pretendia-se viabilizar os investimentos necessários ao Arco Tietê por meio de uma parceria público-privada (PPP), utilizando-se modelo similar ao do "Porto Maravilha", no Rio de Janeiro, em que a Prefeitura lança títulos imobiliários comprados à vista por bancos que depois são revendidos a construtoras interessadas em construir na região; os recursos são então investidos em projetos sociais na própria região, como construção de HIS. Nesse modelo, a empresa vencedora da licitação é responsável pela implantação das obras públicas - como avenidas, parques, praças e piscinões -, faz a manutenção desses locais por prazo determinado e é remunerada pelo poder público para tanto (SPINELLI, 2013). Ao longo do processo de desenvolvimento do novo Plano Diretor, aprovado em junho de 2014, a PMSP cogitou lançar uma Operação Urbana para toda a área do Arco Tietê.

²⁰ Segundo a PMSP, o Arco Tietê, extenso trecho correspondente a 6% do total da área urbanizada do município de São Paulo, com o rio Tietê como eixo, era caracterizado como "Setor específico da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida pelo Plano Diretor Estratégico do município, onde se implantou uma rede de infraestrutura de importância regional com a predominância de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e pólos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, (...) é um território adequado para receber transformações urbanísticas e econômicas, que ofereçam maior aproveitamento do solo urbano, através do aumento da densidade construtiva e demográfica e da implantação de novas atividades econômicas com abrangência metropolitana, que propiciem um equilíbrio adequado entre a oferta de habitação e a oportunidade de emprego e renda" (SÃO PAULO, 2015).

Figura 2.21 - Mapa da região compreendida pelo projeto Arco Tietê - perímetro em linha contínua escura. Fonte: PINIWeb, 2013.

2.8 OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – RESULTADOS E AVALIAÇÕES

Entre 1995 e 2003, a Operação Urbana Água Branca recebeu duas propostas de participação – as da construtora Ricci – consubstanciadas no Centro Empresarial Água Branca (CEAB) – e a proposta do Colégio das Américas²¹.

O estoque de área não-residencial concentrou-se no Centro Empresarial Água Branca – proposto inicialmente em 1996 com 13 prédios de escritórios localizados na Av. Francisco Matarazzo, em terreno onde se localizavam fábricas das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo, foram construídos apenas 4 edifícios, totalizando cerca de 77.000 m² de área construída. A contrapartida paga pela incorporadora Ricci, inicialmente vinculada às obras constantes na Lei nº 11.774/1995, foi investida

²¹ Houve, além do Centro Empresarial Água Branca, nesse primeiro momento de funcionamento da OUAB, outro empreendimento realizado em adesão às regras de outorga onerosa – o Colégio das Américas, pequeno edifício localizado na Av. Francisco Matarazzo, entre o Parque da Água Branca e a Av. Antártica.

no prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade, entre a Av. Antártica e Praça Conde Francisco Matarazzo Júnior, e na passagem de nível em continuidade à Av. Santa Marina (MORAES, 2010, p.160;173). A restauração da Casa das Caldeiras, tombada pelo Condephaat e transformada em espaço para eventos, e a construção do viaduto Júlio de Mesquita Neto, esta última listada no quadro de obras da Lei nº 11.774/1995, foram realizadas sem a utilização de recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca, por meio de recursos do orçamento municipal relacionados à realização de obras viárias (MORAES, 2010, p.91). O restante da quadra localizada entre a Av. Francisco Matarazzo e a linha férrea foi ocupado por lançamentos de edifícios residenciais, em processo mais recente, a partir da década de 2000, em que a escassez de terrenos para incorporação imobiliária em bairros próximos ao Centro obrigou as incorporadoras a procurarem outras áreas da cidade que ainda oferecessem a possibilidade de compra de potencial adicional de construção. Entre os polarizadores de lançamentos comerciais na região, aparecem o Fórum Criminal, que atraiu lançamentos de edifícios com salas comerciais voltados a profissionais liberais, e o Shopping Bourbon, lançado em 2002, na Av. Francisco Matarazzo, junto ao Viaduto Pompeia, estimulando empreendimentos em seu entorno próximo, ao sul da ferrovia. O desenvolvimento da Operação Urbana Água Branca após sua transformação em Operação Urbana Consorciada, em 2013, será discutido de forma mais pormenorizada no Capítulo 5 deste trabalho.

Por meio da análise das atas de reuniões do Fundo Especial da Operação Água Branca - FEAB²² realizadas entre maio de 2007 e setembro de 2013, é possível divisar a lógica de utilização dos recursos captados na OUAB. Das treze intervenções listadas na Lei nº 11.744/95, que criou a OUAB, das quais nove eram intervenções viárias, o FEAB terminou por autorizar a utilização de recursos em seis delas, mas, dessas, apenas o diagnóstico atualizado e implementação de um programa de revisão dos sistemas de micro e macro drenagem havia progredido. Entre as intervenções descartadas estavam a construção da ponte sobre o Rio Tietê

²² Constituído pela Lei 11.774/95 com o objetivo de realizar os objetivos da lei e ações decorrentes a cargo da PMSP, o Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB era administrado por um Conselho composto por sete membros, nomeados pelo prefeito:: Presidente da EMURB; Diretor de Desenvolvimento da EMURB; Diretor de Obras da EMURB; Diretor Financeiro da EMURB; representante do Gabinete do Prefeito; representante da Secretaria Municipal de Finanças - SF; e representante da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA.

em continuidade à Av. Água Preta/Pompeia, que seria financiada com recursos do orçamento municipal, e o projeto, construção e financiamento das unidades habitacionais de interesse social para a população favelada residente no interior do perímetro da OUAB (estimada, entre projetos, desapropriações e obras, em R\$ 3.243.000). O valor estimado para a construção de HIS na OUAB correspondia, de certa forma, ao montante relativo a um projeto que não constava originalmente na lista de intervenções da Lei nº 1.774/95 - a “Fábrica dos Sonhos”, empreendimento da São Paulo Turismo – SPTuris, entidade da Administração Indireta - que tinha por objetivo implantar em local próximo ao Sambódromo - na confluência entre a Av. Abrahão Ribeiro e a Av. Pres. Castelo Branco, no quadrante nordeste da OUAB - um conjunto de instalações para abrigar as atividades de preparação de desfiles carnavalescos das 14 escolas de samba do grupo principal, para o qual foi aprovada pelo FEAB em julho de 2008 autorização de disponibilização de R\$ 4.000.000 para o início da execução das obras. Somente na última reunião do FEAB, realizada em setembro de 2013, eram autorizadas obras emergenciais de reforma e readequação do conjunto de moradia popular da Favela do Sapo, localizado nas margens do córrego da Água Preta, além de obras de requalificação de um número significativo de vias dentro do perímetro da OUAB. No quadro das intervenções, a FEAB informava que as HIS não haviam sido contratadas porque era necessário definir primeiro as áreas a serem desapropriadas - após a realização de vistorias de áreas vazias ou sub-utilizadas dentro do perímetro da OUAB, definiu-se que a escolha das áreas passíveis de desapropriação deveria ser feita em conjunto com a SEHAB.

Para Rolnik (2012), a Operação Urbana Água Branca, longe de atender aos objetivos de reestruturação urbana – principalmente a promoção de novos padrões urbanísticos, produção de habitação de interesse social em áreas bem localizadas e recuperação de espaços públicos – teria restringido sua ação à venda de potencial construtivo acima do zoneamento para custear obras viárias. Segundo Rolnik, essa venda de potencial construtivo na Operação Urbana Água Branca, que atingiu cerca de 380.000 m² até 2009, arrecadando um total de R\$ 75 milhões, teve como contrapartida apenas a construção de vias, que gastaram apenas R\$ 1,5 milhão do total, sem que as obras de drenagem previstas, de grande importância para a região, ou os objetivos pretendidos de construção de habitação social fossem realizados. Utilizando a expressão “cobra mordendo o próprio rabo” para caracterizar a Operação Urbana Água Branca, Rolnik conceituou, de modo geral, as

Operações Urbanas em São Paulo como ações cujos benefícios gerados teriam sido concentrados na própria área de cada Operação Urbana, sem distribuírem-se pela cidade como um todo (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2013).

Conforme demonstrou Nakano (idem), do montante total arrecadado até 2013 com as Operações Urbanas no município de São Paulo, de cerca de R\$ 5,6 bilhões, os recursos destinados a Habitação de Interesse Social – um dos objetivos principais de sua existência - não haviam chegado a 10% até aquela data, sendo que a Operação Urbana Água Branca não havia até então convertido nenhuma parte dos recursos arrecadados em habitação popular. Um dos principais problemas, segundo Nakano, seria a incompatibilidade entre o Plano Diretor de 2002 então em vigência, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Zoneamento. O diagnóstico de incompatibilidade entre o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento também era feito por Rolnik, que apontava a Lei de Zoneamento como obstáculo à concretização dos objetivos do Plano Diretor.

De acordo com Maleronka (2010), o modelo das primeiras Operações Urbanas em São Paulo modificou o que teria sido o âmbito inicial do instrumento: onde não houve interesse na compra das exceções previstas, como no caso da OUAB, não houve parceria entre poder público e iniciativa privada; também não teria havido mudança significativa da paisagem nessas áreas, limitando-se a reproduzir os modelos do mercado imobiliário, como no caso da Operação Urbana Faria Lima. De acordo com essa visão, tampouco teria havido redistribuição da valorização gerada, cujos impactos teriam sido restritos às áreas internas ao perímetro das Operações.

3 O CONCURSO BAIRRO NOVO

Em abril de 2004, a Prefeitura de São Paulo, na gestão Marta Suplicy (PT), juntamente com o Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB, lançou um concurso nacional de urbanismo denominado "Concurso Bairro Novo", voltado para a construção de um bairro com área de 914 mil m², entre a Barra Funda e a Água Branca. O Concurso previa a elaboração de projetos urbanos para construção de um bairro com predominância residencial dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca – OUAB.

O Concurso Bairro Novo pretendia, nos termos da comissão organizadora, responder às seguintes perguntas:

Como deve ser o bairro ideal para morar em São Paulo no século XXI? Quais as características de suas ruas, seus espaços públicos, sua habitações, seus locais de trabalho e de lazer, seu abastecimento local? Como se deve nele circular: a pé, de automóvel, com veículo especial? E qual a mescla de atividades mais adequada para obter a melhor qualidade de vida possível, maximizando a tecnologia de ponta deste século e refletindo a cultura e os hábitos paulistanos, cosmopolitas? Qual o projeto de um novo grande bairro que possa ser exemplar e paradigmático de uma São Paulo metrópole global, mais justa, moderna e bonita? (VITRUVIUS, 2004).

Colocava-se que o objetivo do Concurso Bairro Novo deveria “transcender as proposições teóricas ou acadêmicas” e “efetivamente criar um Bairro Novo em área de cerca de 1 milhão de m², numa região próxima ao centro de São Paulo, que se caracteriza por possuir ótimas condições de acessibilidade e pela existência de grandes glebas vazias ou subutilizadas de propriedade pública ou privada”. Considerava-se que sua implantação dar-se-ia por meio das participações dos diversos proprietários, agentes imobiliários e poder público; propondo empreendimentos imobiliários nas glebas existentes na área-foco, uma vez que o conjunto de glebas onde o bairro se implantaria (denominado Área de Intervenção) era composto por áreas de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo e também de proprietários privados, para o que seria necessário revisar a Lei 11.774/95 (Operação Urbana Água Branca) e compatibilizá-la com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico e respectivo Plano Regional.

Foi então definido um conjunto de intervenções de reordenação urbanística que

deveriam contemplar, no mínimo, os seguintes objetivos gerais:

- *Ocupar e propor novas atividades para as glebas existentes na área foco de intervenção, conforme a composição de atividades expressas no Termo de Referência;*
- *Melhorar as condições ambientais e ampliar as qualidades de vida urbana e as práticas sociais desse setor;*
- *Viabilizar a implantação de empreendimentos, através da participação de agentes públicos e privados;*
- *Criar áreas e equipamentos públicos, compatíveis com as novas condições potenciais de centralidade da área foco de intervenção e com suas características de alta acessibilidade e presença de atividades diferenciadas;*
- *Fornecer parâmetros a partir das propostas apresentadas no Concurso, à futura revisão da Lei 11.774/95 (Operação Urbana Água Branca) desde que sejam compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico e respectivo Plano Regional, da Prefeitura do Município de São Paulo (Ibid.).*

Dividia-se o espaço objeto das propostas em duas escalas de abrangência: área-foco da intervenção e região de referência. A área foco da intervenção abrangia parte da área definida pelo perímetro da Operação Urbana Água, incluindo o conjunto de quadras definidas pela Av. Castelo Branco (marginal do Rio Tietê), R. José Neto Lorenzon, localizada no quadrante noroeste da OUAB, Ponte Júlio de Mesquita Neto - Av. Nicolas Boer - Av. Pompeia, e Av. Francisco Matarazzo. Não eram incluídas as quadras entre a R. José Neto Lorenzon e a avenidas Santa Marina e Comendador Martinelli e as quadras a sul da Av. Francisco Matarazzo. A região de referência correspondia ao espaço definido pelo perímetro da Operação Urbana Água Branca.

Os terrenos objeto do concurso pertenciam à administração municipal, ao governo federal, à empresa espanhola Telefónica e a alguns particulares. O Termo de Referência anexo ao Edital do concurso anunciava a "cogitação" por parte dos proprietários das glebas, dentre os quais a Prefeitura de São Paulo, de se associarem em uma SPE (Sociedade de Propósito Específico)²³:

Os proprietários das glebas, entre os quais a própria Prefeitura de São Paulo cogitam, por iniciativa do poder municipal, associar-se numa Sociedade de Propósito Específico – SPE, com a finalidade de realizar intervenções que propiciem as condições para o seu pleno

²³ A SPE (Sociedade com Propósito Específico) é uma sociedade empresarial com objeto social exclusivo para realizar determinado empreendimento, o qual não pode assumir dívidas e encargos de outra natureza, dando maior garantia e sendo guiado economicamente. Por ter fim específico, a SPE permite maior segurança aos sócios participantes, bem como aos credores, tendo sido largamente adotada pela construção civil no Brasil a partir do final da década de 1990.

desenvolvimento. O objetivo desta Sociedade será implementar o Bairro Novo, com base na proposta vencedora do Concurso e nas diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de São Paulo, em parceria com os empreendedores privados e demais instâncias de poderes públicos. Os instrumentos para atingir esses objetivos são os previstos nas legislações pertinentes, como o Plano Diretor Estratégico, o Estatuto da Cidade e a Operação Urbana Água Branca. Dentre eles, destacam-se as concessões urbanísticas e a possibilidade de conceder exceções onerosas aos parâmetros e índices urbanísticos vigentes” (Ibid.).

O mesmo documento solicitava um Projeto Urbano em nível de Estudo Preliminar e apontava entre os objetivos a serem considerados pelos participantes a viabilidade da implantação dos futuros empreendimentos através da participação de agentes públicos e privados, apontando que a Operação Urbana Água Branca até então

(...) carecia da proposta de um plano urbanístico que servisse, a um só tempo, como fio condutor do processo de reurbanização da área e como instrumento de interlocução efetivo entre a Prefeitura, os empreendedores, os proprietários, moradores e usuários da região (Ibid.).

Para funcionarem também como plano urbanístico, os projetos deveriam fornecer parâmetros à futura revisão da Operação Urbana Água Branca (Lei 11.774/95). Entre os objetivos e premissas do novo plano urbanístico, era vista como fundamental a articulação física e funcional entre a malha viária existente e a nova malha proposta em uma abordagem de integração física e funcional da estrutura de transportes públicos - linhas da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM e da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô e corredores de ônibus na área de intervenção - corredor Centro-Vila Nova Cachoeirinha (Av. Marques de São Vicente) e corredor Centro-Lapa-Pirituba (Av. Francisco Matarazzo). Essa integração seria formada por um conjunto articulador de espaços públicos coletivos que deveriam ligar os principais elementos estruturantes da região - a calha do rio Tietê e as ferrovias. Nesse âmbito, previa-se tanto a despoluição do rio Tietê e sua consideração como aporte paisagístico como a "modernização do transporte ferroviário, adequando-o ao padrão de funcionamento das linhas de METRÔ" (Ibid.). Propunha-se também para os "sistemas edificados em solo privado proposto", o "desenvolvimento de padrões de urbanização compatíveis com as condições de centralidade da área, tais como a alta acessibilidade e a existência de atividades diferenciadas". Considerava-se também a possibilidade de locação de uma estação aero-ferroviária na Água Branca, que faria a conexão, através de linha expressa, ao Aeroporto Internacional de Guarulhos.

Definia-se um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro), considerando o potencial construtivo total de 2.742.762 m² para todas as glebas contidas na área foco. Além desse potencial construtivo, as áreas adicionais que ultrapassassem coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um) seriam objeto de outorga onerosa.

Era definido o seguinte quadro de áreas abrangidas pelo projeto:

Quadro 3.1 - Distribuição de áreas por atividade/função - Concurso Bairro Novo - Termo de Referência

Descrição dos Itens	Área	Unidade	%
1. Área bruta	1.076.266	m ²	100
2. Área líquida	914.254	m ²	85
2.1 Sistema Viário, Áreas verdes	403.500	m ²	40
2.2 Áreas institucionais ¹	50.000	m ²	4,8
2.3 Área preservada (Nacional Clube)	68.420	m ²	7,5
3. Área destinada aos empreendimentos	544.257	m ²	59,5
Distribuição da ocupação			
Habitacional ²	461.971	m ²	84,4
Comércio e serviços	115.492	m ²	21,2
ÁREA LIMITE DA CONSTRUÇÃO ³ = 3 vezes área líquida = 2.742.762 m ²			
Notas:			
¹ 2/3 para usos institucionais de âmbito local tipo E1			
E1.1 Educação; E1.2 Lazer e Cultura; E1.3 Saúde; conforme Decreto 17494/81			
1/3 a critério do concorrente, devidamente justificado			
² Sendo 600 unidades para HIS (área útil máxima de 45m ² cada unidade), em edificações de no máximo 4 pavimentos mais térreo			
³ Essas áreas poderão sofrer uma variação de até 5% para cima ou para baixo.			
Fonte: VITRUVIUS, 2004.			

Era feita nova divisão das áreas líquidas propostas (de terrenos e áreas construídas), de acordo com sua propriedade, em outro quadro, disposto a seguir:

Quadro 3.2 - Distribuição de áreas líquidas propostas (terrenos e áreas construídas) por proprietário - Concurso Bairro Novo - Termo de Referência

Item	Área discriminada	Área bruta	Área líquida	%
1	Junto à Marginal Tietê	391.670	363.441	39,7
1.1	Pertencente à PMSP	234.019	205.791	25,6
	- alça de acesso à Ponte Júlio de Mesquita	28.228	-	
	- cedida à SEHAB para HIS	21.920	21.920	
	- concessão ao CT São Paulo F.C.	48.141	48.141	
	- concessão ao CT S.E. Palmeiras	48.530	48.530	
	- área utilizada pelo CET	87.200	87.200	
1.2	Pertencente a particular (4 proprietários)	157.650	157.650	
2	Gleba Telefônica	270.232	270.232	29,6
3	RFFSA e CPTM	160.930	59.481	6,6
3.1	Nacional Atlético Clube	68.420	-	-
4	Gleba Pompeia	228.243	196.000	21,4
5	Gleba Ricci Construtora	25.100	25.100	2,7
TOTAIS		1.076.266	914.254	100

Fonte: VITRUVIUS, 2004.

Dos 914.254m² de área líquida, 648.982m² pertenciam a particulares diversos, cerca de 70% do total, desconsiderando ainda as glebas cedidas em concessão aos Centros de Treinamento dos clubes São Paulo e Palmeiras que, se somadas às áreas particulares, totalizariam 745.653m², ou cerca de 80% de áreas dependentes de alguma forma de negociação com particulares para viabilização do plano urbanístico que seria escolhido pelo concurso.

Segundo ANDRADE NETO (2006, p. 17):

A concessão de exceções onerosas já estava prevista na lei da Operação Urbana Água Branca – OUAB -, pela qual se podia pleitear alterações nos índices construtivos e usos previstos na lei de Zoneamento, cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo e a regularização de imóveis, mediante o pagamento de contrapartidas pela concessão destes benefícios. As contrapartidas poderiam ser em dinheiro, pela transferência de bens imóveis ou pela execução de obras previstas no quadro de obras da Operação. Uma vez pré-definida a parceria público-privada como instrumento de viabilização do Bairro, tornava-se evidente que qualquer proposta para o Bairro Novo estaria condicionada aos interesses dos

proprietários fundiários e do mercado imobiliário. (...) Segundo as regras que regem as Operações Urbanas em São Paulo, a possibilidade de se propor uma cidade “justa” ficava restrita desde o início a surgir da troca de concessões urbanísticas por dinheiro. A “cidade do século XXI”, que deveria nascer no Bairro Novo, deveria tornar atrativa ao mercado imobiliário uma região que a própria iniciativa privada não foi capaz de urbanizar através da OUAB.

O Termo de Referência propunha ainda que o projeto previsse uma primeira fase de implantação, que seria conhecida como "intervenção indutora", na qual haveria o consumo de aproximadamente 120.000 m² de área computável para uso residencial e não residencial, a critério do participante. Havia também a estipulação, para a área foco de intervenção, da indicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos a serem utilizados para a viabilização das ações públicas e privadas.

A ordem de envolvimento do poder público municipal na organização do Concurso Bairro Novo pode ser medida pelo número de integrantes da Comissão Organizadora - cerca de 40 pessoas, composta por profissionais da EMURB, de sua Diretoria de Projetos Urbanos, da Secretaria Municipal de Planejamento, do Cerimonial do Gabinete, da Secretaria de Governo, da Anhembi Turismo, além da equipe do IAB/SP. O júri do concurso reunia, por sua vez, integrantes da Secretaria Municipal de Planejamento - Jorge Wilhelm, Secretário Municipal de Planejamento, e José Magalhães Jr., Diretor de Projetos Urbanos, a Presidente da EMURB, Nadia Somekh, membros do IAB - Alberto Botti (IAB/SP), Luiz Fernando de A. Freitas (IAB/RJ) e Paulo de Melo Zimbres (IAB/DF), e um convidado internacional, o arquiteto argentino Alfredo Máximo Garay. O arquiteto Valter Caldana, consultor da Comissão Organizadora enaltecia, em seu texto de apresentação da Ata do júri, a natureza inovadora do concurso, que teria promovido, de maneira inédita, o envolvimento do poder público, da sociedade civil e da iniciativa privada, e contado com participação de 60 equipes e aproximadamente 700 profissionais (ibid.)

Ao final de sete fases de seleção, o projeto dos arquitetos Euclides de Oliveira, Dante Furlan e Carolina de Carvalho foi escolhido como vencedor, e foram apontados, em segundo lugar, o projeto dos arquitetos José Paulo de Bem, Jaime Cupertino, Joan Villà, Luis Guilherme R. Castro, Silvia Chile e Maria Augusta Bueno, e em terceiro lugar, o projeto dos arquitetos Francisco Spadoni, Lauresto Esher, Selma Bosquê e Tiago Andrade, com a indicação de sete menções honrosas.

A Ata do júri, em seu comentário sobre o projeto escolhido como vencedor, afirmava:

O Projeto PR 1051, classificado em primeiro lugar responde à expectativa de um bairro diferenciado, indicando uma forma de habitar em São Paulo diferente da atual tendência de condomínios em edifícios altos e isolados. Possui bom conceito geral, enaltece a vida de bairro, controla a trama urbana com boa escala das ruas, calçadas, galerias, e áreas privativas. Propõe uma boa separação e sequência de etapas, facilitando a sua implementação e a realização de parcerias público - privadas destinadas a acelerar a gradual implantação do novo bairro. Na primeira etapa indica-se adequadamente a construção, ao lado dos edifícios da Construtora Ricci, de hotel com espaços para convenções, ao qual conviria acoplar uma estação da CPTM, constituindo um módulo indutor adequado. As quadras compostas por prédios contíguos de pavimento térreo mais seis pavimentos, permitem a participação de empreendedores e construtores de médio porte na construção do bairro. O partido adotado aceita diversidade de escala e insere edifícios destinados a HIS ao lado dos demais prédios em lugar de segregá-las. Estabelece escala e volumes dos espaços privados a partir do desenho dos espaços públicos e promove ruas e esquinas animadas, dando condições para uma vida de bairro marcada pela mistura de usos e pessoas (VITRUVIUS, 2004).

Ao final da Ata, o júri conclui que o projeto conformava “*uma experiência urbanística digna de ser implantada*” (ibid.).

Em seu memorial de defesa da proposta, os autores do projeto vencedor elencavam os fatores que nortearam o desenho:

- A integração do bairro com sua vizinhança tendo em vista, a existência de barreiras físicas em suas divisas norte e sul (o rio Tietê e a via férrea da CPTM).
- A conciliação da circulação de veículos com outros usos tradicionais da via pública como passagem de pedestres, local para passeios, encontros, bares de calçadas, comércio, etc.
- A reintegração, no espaço urbano, das funções habitação – circulação – trabalho – lazer.
- A harmonização dos diferentes espaços que compõem o bairro pela unidade de concepção das massas arquitetônicas que os configurarão, sem prejuízo da diversidade formal desejável.
- A articulação e o equilíbrio entre os espaços públicos, semipúblicos e privados de maneira a assegurarmos continuidade e animação para as “vidas” diurna e noturna do Bairro.
- A organização e dimensionamento, na escala do Bairro e da sua vizinhança, das áreas verdes e dos equipamentos públicos.
- A adaptação dos espaços coletivos ao nosso clima tropical, o que resultará em forte identidade do núcleo urbano com o lugar. (Ibid.)

Era citada igualmente a escolha pela retícula para o traçado viário do Bairro Novo, orientada no sentido norte-sul de forma a facilitar o escoamento das águas pluviais para a bacia do rio Tietê.

Ainda segundo ANDRADE NETO (ibid., p.53),

O projeto apresentava como característica a forma urbana regular, com controle rigoroso do alinhamento e altura dos edifícios, que deveriam ser geminados lateralmente e com térreo mais seis pavimentos, configurando quarteirões fechados. A unidade mínima de parcelamento estava baseada no lote, com 20 metros de frente (área de 1.250,00 m²), onde seriam construídos edifícios contíguos e independentes. [...] O projeto vencedor apresentou propostas de tipologias para algumas situações e previu também a possibilidade de se criar pátios interiores “semipúblicos”, juntando os fundos de lotes, nos quais haveria espaços de lazer e pequenos pomares. Essa alternativa, entretanto, apresentaria dificuldades caso se empreendessem edifícios contíguos e independentes, sendo favorável apenas no caso de um grande edifício construído com o remembramento de vários lotes. Por outro lado, para que se tivesse todo o interior “semi-público”, seria necessário empreender todo um quarteirão ao mesmo tempo, o que prejudicaria o objetivo de tornar a execução de empreendimentos viável para uma construtora de médio ou pequeno porte.

A estrutura viária proposta criava uma divisão por quarteirões de 318m x 318m, chamados de “superquadras”, que organizavam quatro blocos de edifícios, definidos por vias principais de circulação, e subdivididos por vias secundárias, com forma de catavento e piso em paralelepípedos, de forma a caracterizar praças internas. Foi adotada uma hierarquia na circulação de veículos, sendo as ruas internas destinadas ao tráfego local. O desenho das superquadras repetia-se seis vezes em todo o conjunto do Bairro Novo, com as adaptações necessárias ao entorno. Para vencer a histórica separação do bairro em relação aos trechos ao sul, a conexão entre o Bairro Novo e os bairros vizinhos deveria ocorrer com o rebaixamento das linhas férreas, o que permitiria a demolição dos viadutos existentes e a transformação da Avenida Pompeia em um amplo “boulevard”, localizado entre a Av. Francisco Matarazzo e a Av. Marquês de São Vicente e entre a Av. Marquês de São Vicente e a Av. Presidente Castelo Branco, com duas vias laterais para tráfego local. Devido ao alto custo, a proposta de rebaixamento da linha foi, no entanto, alterada durante o projeto executivo contratado pelo SEMPLA, de maneira a permitir que o conjunto da intervenção se mostrasse viável. Dessa forma, a solução intermediária foi a elevação da cota geral do bairro em 2m, o que diminuía a altura do desnível a ser transposta, permitindo um redesenho das passagens em nível. Tal elevação, mais tarde, definiria a cota de implantação do bairro Jardim das Perdizes, abordado no quarto capítulo desse trabalho. De forma a caracterizar um “portal” de acesso ao Bairro Novo e “âncora” de sua integração à cidade, era criada uma praça entre a Av. Francisco Matarazzo e o antigo traçado das linhas férreas, que, nesse trecho, estariam cobertas, formando uma esplanada onde seriam localizados um centro de feiras e convenções e um hotel.

Figura 3.1 - Vista do Projeto vencedor do Concurso Bairro Novo, mostrando o rebaixamento do leito das vias férreas e a nova disposição viária com o objetivo de criar um continuum espacial entre a vizinhança ao sul e as marginais do Tietê, ao norte. Fonte: Dante Furlan, 2014.

O projeto do Bairro Novo fazia forte referência à escala, mistura de usos e disposição arquitetônica presentes no plano do catalão Ildefonso Cerdá para Barcelona, mas também se compatibilizava com referências arquitetônicas e urbanísticas contemporâneas, ressaltadas pela própria co-organizadora do concurso, a Prefeitura de São Paulo. Segundo o arquiteto José Magalhães Júnior, Diretor de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento à época e membro do júri para o concurso, procurava-se uma solução que se relacionasse com a reformulação vivida pela própria cidade de Barcelona para receber as Olimpíadas de 1992. Naquela ocasião, um novo eixo para a cidade havia sido redesenhado, abrigando prédios, praças e equipamentos em ampla renovação urbana, que incluiu a transformação do bairro de Poble Nou, espaço de antigos galpões industriais que foram modificados, e a compatibilização desses espaços com a nova Vila Olímpica. A renovação urbanística de Barcelona lidou também com uma separação causada pela via férrea, no caso espanhol, uma antiga área industrial entre a cidade e o mar, e incorporou a influência dos quarteirões chanfrados de Ildefonso Cerdá no *eixample*²⁴, referência urbanística da metade do

²⁴ *Eixample* (em catalão, “extensão”) foi o nome dado ao projeto desenvolvido por Cerdá entre 1859 e 1864, caracterizado por traçado reticulado, quadras de 113m x 113m e vias de 20m de largura, de

século XIX. Magalhães Júnior também citava a experiência italiana de redesenho do bairro de La Bicocca, em Milão, quando um terreno com antigas instalações industriais da Pirelli foi reformulado para receber habitações e usos distintos.

Figura 3.2 - Vista aérea de Barcelona, mostrando os quarteirões do plano urbanístico de Ildefonso Cerdà; à esquerda, a Igreja da Sagrada Família, de Gaudí. Fonte: Aldas Kirvaitis (2005).

tal maneira que cada conjunto de nove quadras e vias correspondentes podia ser inscrito dentro de um quadrado de 400m de lado.

Figura 3.3 - Vista aérea da remodelação do bairro de Poble Nou por ocasião dos projetos no âmbito da Olimpíada de Barcelona de 1992; em primeiro plano, dispostos em diagonal, três novos bairros residenciais, localizados próximo à nova Vila Olímpica, no local da antiga fábrica de estruturas de aço Torras; projeto de autoria do arquiteto catalão Carlos Ferrater, 1989-1992. Fonte: OAB - Office of Architecture in Barcelona.

Figura 3.4 - Vista aérea do bairro de La Bicocca, localizado no município de Milão; ao centro, edifício da Università di Milano - Bicocca; projeto urbanístico e arquitetônico de Vittorio Gregotti. Fonte: Università degli Studi di Milano – Bicocca (2007).

De acordo com Eingenheer e Somekh (2012, p. 20),

Pirelli La Bicocca é um exemplo de projeto urbano inclusivo não só por promover a diversidade residencial como também por valorizar o espaço público de qualidade e a preservação do patrimônio histórico em ligação com o centro de Milão, o que possibilitou também a conexão com o centro de Milão, o estímulo ao transporte coletivo de massa, bem como a localização do Teatro Scala II, reforçando, assim uma nova centralidade. Além disso, o projeto [...] é paradigmático pela participação social através das organizações sindicais que promoveram a manutenção do patrimônio histórico representado pelas casas operárias e também pela constituição de um novo centro produtivo, composto de um empreendedorismo defendido pelo capital social existente na região.

Para Jorge Wilhelm, secretário de Planejamento da Prefeitura de São Paulo à época do concurso e membro do júri que escolheu a proposta vencedora, a iniciativa do Bairro Novo significava uma articulação feita pela Prefeitura dos proprietários fundiários da área, após o insucesso da OUAB:

A sugestão (de se fazer o concurso) foi feita aos proprietários dos terrenos - a administração municipal, o governo federal, a Telefônica e alguns particulares - que adotaram a idéia. Eles assinaram um protocolo de interesses para formar uma sociedade, na qual a representação de cada um fica vinculada ao tamanho do terreno que possuem. O projeto vencedor (do concurso Bairro Novo) vai virar uma lei, uma revisão da Operação Urbana, e a sociedade negociará com os empreendedores. (IWASSO, 2004).

Concebido por Jorge Wilhelm, o Concurso Bairro Novo era a consecução prática de uma posição urbanística já defendida em seu texto “Intervenções na Paisagem Urbana de São Paulo”, de 2000, documento de conclusão do trabalho de consultoria prestado por seu escritório ao Instituto Florestan Fernandes de Políticas Públicas, dirigido, à época, pela candidata à Prefeitura de São Paulo, Marta Suplicy.

No texto em questão, Wilhelm fazia verdadeira defesa da cidade tradicional homogênea, em contraponto à cidade produzida pela Lei de Zoneamento de 1972:

[...] é importante notar que a relativa má qualidade estética da paisagem construída decorre do abandono do critério de homogeneidade das fachadas sobre as ruas e da legislação recente que estabeleceu uma tipologia dominante: a do edifício alto e isolado; com efeito, desde que se abandonou a regra do gabarito (altura máxima ou mínima da fachada sobre a rua) e se liberou os recuos sobre o alinhamento, prevalecendo outros critérios para os projetos, abdicou-se de privilegiar o espaço público como ponto de partida para a criação da paisagem urbana construída e anulou-se a viabilidade econômica do edifício baixo. Permanece o desafio de permitir liberdade de criação arquitetônica, submetendo-a contudo à criação de ruas mais bonitas... (WILHEIM, 2000).

Em outro trecho do mesmo texto, Wilhelm propõe a adoção do térreo recuado com função comercial:

*[...] as calçadas de ruas de caráter predominantemente **comercial** (grifo do autor), inclusive os corredores comerciais que atravessam bairros residenciais, facilmente previsíveis mediante periódica contagem de veículos por lá trafegando, deveriam ser ampliadas mediante o recuo do andar térreo dos estabelecimentos comerciais, mantendo-se no alinhamento os andares superiores, eventualmente autorizando durante o primeiro ano de vigência desta norma, a construção de um pavimento a mais, a fim de acelerar o processo de mudança; com este artifício se gerará, gradualmente, uma galeria coberta em frente às vitrines, beneficiando os transeuntes e criando um caráter apropriado de rua comercial. Embora se utilize atualmente recuos pré-existentes para fins de estacionamento perpendicular às fachadas, não é esta a melhor solução do ponto de vista da paisagem destas ruas; o adequado é prever estacionamento de clientes em subsolo ou em pátios aos fundos dos lotes, deixando que sobre a calçada apenas circulem pedestres, abrigados da chuva, ao longo de vitrines e acessos às lojas. Tal solução ensejaria inclusive que fosse mantida alguma vegetação remanescente das residências substituídas por lojas, ou que fontes ou esculturas embelezassem um conjunto de lojas alinhadas (ibid.).*

A preocupação dos autores do projeto com a "organicidade" de usos do conjunto respondia à posição defendida por Wilhelm:

[...] acima de tudo, projetamos um sistema viário que procura harmonizar a coexistência entre pedestres e automóveis sem apartá-los em demasia; assim, nas ruas principais a calçada será complementada por galerias cobertas sob os prédios a ela lindeiros; as esquinas, configuradas como espaços urbanos generosos, (à maneira dos "largos" de antigamente), propiciam pontos de encontro agradáveis e locais convenientes para o abrigo de bancas de jornal, telefones públicos, do carrinho de pipoca, do sorveteiro, etc.; o estacionamento de automóveis será permitido ao longo de todas as vias do bairro, sendo conceituado como barreira de proteção necessária entre veículos e pedestres (sobretudo crianças e idosos). As faixas do leito carroçável a eles destinadas deverão ser pavimentadas com paralelepípedos, assinalando sua função específica e permitindo a absorção das águas pluviais junto aos meios-fios; este tipo de pavimento se estenderá à totalidade das vias secundárias no interior dos quarteirões, limitando naturalmente a velocidade do trânsito e contribuindo para melhorar a permeabilidade do solo (VITRUVIUS, 2004).

Euclides Oliveira, autor do projeto vencedor, conceituava o Bairro Novo também como um local de diversidade social:

Mais do que um enfoque cultural ou meramente técnico, pretendemos com este plano, propiciar a criação de espaços públicos e privados abertos para

a diversidade que, ao contrário de segregar as diferenças sociais, promovam sua necessária confrontação e coexistência no seio deste novo assentamento urbano. Na organização do solo privado buscamos um parcelamento fundiário de dimensões tais que permitisse sua incorporação por pequenas e médias construtoras e um zoneamento que unisse uma mescla de usos variados nos lotes a uma maior integração das edificações com o espaço público. As habitações de interesse social seriam distribuídas por todos os quarteirões do bairro, impedindo-se assim a discriminação espacial da pobreza e a formação de condomínios fechados nas quadras, dois itens fundamentais deste plano, aumentando-se, ao mesmo tempo, as oportunidades de emprego para os moradores das HIS (OLIVEIRA, 2009).

Para ANDRADE NETO (2004, p.19), a mistura de classes sociais presente no Bairro Novo, entretanto, não era significativa:

A exigência de 600 unidades de HIS no Bairro Novo realmente não pode ser considerada qualquer avanço quanto à promoção de moradias no local, uma vez que a mesma quantidade já estava prevista para a OUAB, desde a aprovação dessa lei em 1995, para abrigar os moradores de uma favela existente próxima ao rio Tietê. Além disso, a quantidade estimada de 600 unidades de HIS era relativa à demanda daquela população à época, o que já não corresponde à demanda atual, que cresceu devido ao adensamento da favela nos dez anos posteriores à aprovação da OUAB. Além disso, dentro do perímetro de intervenção do concurso já existia uma área de 21.920,00 m² de propriedade da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB - que se encontrava cedida para a construção de HIS, onde já deveriam ser construídas habitações, mesmo que o Edital do concurso não o determinasse.

Para além da questão da quantidade de HIS, o projeto contava com inegáveis qualidades, como os quarteirões de uso residencial e misto (com habitação compatibilizada com atividades comerciais e de serviços nos térreos e mezaninos), grande oferta de espaços públicos, caracterizados por bulevares, praças e parques, e hierarquização controlada dos espaços privados e comunitários, por meio de pátios internos dotados de pomares e áreas de recreação. Os edifícios, conforme a visão de Wilhelm, seriam construídos no alinhamento das ruas, sem recuos laterais e com gabarito único por bloco, tendo uso exclusivamente residencial nos lados voltados para o interior das “células urbanas”, termo utilizado por Euclides de Oliveira, ou misto, se voltados para as vias principais do bairro. Os prédios localizados nas esquinas teriam uso livre, podendo ser utilizados em sua totalidade para apartamentos ou para comércio e serviços.

Definidas as características de circulação, volumétricas e de uso do conjunto, não haveria outras restrições quanto ao projeto de arquitetura dos edifícios, como dimensões e número de unidades por edifício, sistemas construtivos, materiais de

acabamento ou composição das fachadas, o que apontava para um projeto capaz de criar algum nível de complexidade arquitetônica dentro de uma pré-definição “tectônica”²⁵, na descrição dos autores da proposta.

O projeto indicava sua intenção de “*harmonizar a coexistência de pedestres e automóveis, sem apartá-los em demasia*”, rejeitando o princípio do urbanismo de cunho funcionalista de separar as circulações de veículos e pedestres. Nas avenidas principais foram projetadas galerias cobertas, de pé-direito duplo, segundo Euclides de Oliveira, “*espaço este tão útil em nosso clima entre o tropical e temperado, sujeito a chuvas, trovoadas, garoa, sol ardente, etc.*”, demonstrando a prioridade dada à circulação de pedestres no projeto e ao uso misto do espaço.

Em termos paisagísticos, o projeto definia um conjunto de dez praças, cada uma com cerca de 6.500 m² e um parque urbano com 74.500 m², além da arborização da malha viária. O projeto caracterizava cada uma das praças como espaços de usos diferentes, promovendo a circulação entre as “células urbanas” e a formação de um sentido de vizinhança. Assim, por exemplo, a “praça I” contaria com tanques para peixes e espelhos d’água, a “praça II” teria espaços para venda de frutas e flores, a “praça III” seria um espaço caracterizado por fontes e a praça IX preveria palco e anfiteatro.

O parque, situado junto à ponte sobre o rio Tietê, de desenho orgânico, definia ondulações suaves do terreno e contava com um lago, referência às margens e várzeas do rio.

²⁵ O termo “tectônica”, derivado do grego *tekton* (carpinteiro) foi modificado em sua acepção pela contribuição dos teóricos alemães Carl Bötticher e Gottfried Semper no século XIX, e, mais recentemente, por Kenneth Frampton (1983, 1990, 1995, 2005), que promoveu a noção ao estatuto de “potencial de expressão construtiva” da arquitetura, capaz de reunir aspectos materiais e construtivos aos aspectos culturais e estéticos (AMARAL, 2009, p. 1).

Figura 3.5 - Perspectiva do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo, mostrando o encontro das esquinas dos blocos, onde seriam localizados pontos como banca de jornal, orelhões públicos, carrinhos de pipoqueiros, etc. Fonte: Dante Furlan, 2014.

Figura 3.6 - Foto aérea da área-foco de implantação do “Bairro Novo”, definida pelo trecho da imagem em cor. No topo da imagem, o corpo de água do Rio Tietê. Fonte: Dante Furlan, 2014.

Figura 3.7 - Inserção do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo na área da Operação Urbana Água Branca. Fonte: MAGALHÃES JR. (2005).

Figura 3.8 - Plano geral do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo - Autoria dos arquitetos Euclides de Oliveira, Dante Furlan e Carolina de Carvalho. Fonte: Andrade Neto (2004).

O projeto do Bairro Novo adotava um retorno ao urbanismo tradicional, caracterizado por relações de vizinhança definidas pela tipologia do quarteirão fechado das cidades europeias e dos centros das capitais brasileiras do século XIX e da primeira metade do século XX. Bassani (2005, p. 7) caracteriza essa reaproximação às morfologias tradicionais como uma crítica ao urbanismo de feição modernista, este caracterizado por edifícios isolados, com recuos determinados por regras de insolação e ventilação das habitações para melhor higiene e

habitabilidade, mas também responsáveis por uma perda da dimensão pública do espaço presente na cidade tradicional. A crítica à matriz modernista, capitaneada principalmente por Aldo Rossi, em seu ensaio de 1965, “Arquitetura da Cidade”, influencia todo um conjunto de intervenções urbanísticas a partir dos anos 1970 na Europa que buscavam romper com os considerados equívocos do urbanismo modernista do pós-guerra e recuperar a qualidade presente nas escalas, morfologias e espaços da cidade tradicional.

Para Arantes (2002, p. 56, apud Andrade Neto, 2006), o caso da Vila Olímpica de Barcelona e da transformação de Poble Nou insere-se em uma terceira geração do urbanismo, depois do urbanismo tradicional (aquele que define a ocupação por quarteirões fechados) e o urbanismo moderno (caracterizado pela cidade aberta e pelos objetos arquitetônicos independentes):

(...) talvez o interesse maior, e o relativo sucesso desse modelo-Barcelona, decorra dessa situação-limite: de um certo modo ter podido combinar regionalismo e neo ou ultra-modernismo, teoria do ‘lugar’ e planejamento estratégico, uma fórmula por assim dizer híbrida de urbanismo de segunda e de terceira geração, ou ainda de gestão urbana de molde empresarial americano e previdenciário-cultural (se é possível falar assim) europeu, nitidamente francês.

A ausência de uma relação entre o projeto do Bairro Novo e elementos históricos ou morfológicos do espaço no qual ele se inseria, entretanto, apontava para uma tensão existente entre sua intenção de recuperar uma forma de se produzir a cidade que teria sido perdida, a pré-existência de formas diversas no espaço dos bairros da Barra Funda e da Água Branca - caracterizados pela presença de armazéns, depósitos e instalações industriais - e o abandono do modelo das quadras fechadas e de homogeneidade das fachadas em São Paulo a partir dos anos 1970. A adoção do modelo europeu tradicional de cidade (ou da importação desse modelo, feita no Brasil a partir do século XIX), deveria, segundo o plano urbanístico, ser capaz de equacionar boa parte das questões relacionadas à produção do espaço nas cidades brasileiras, caracterizadas por grande desigualdade de renda, violência urbana e forte presença do capital imobiliário na conformação dos empreendimentos.

Adotando um desenho frontalmente crítico em relação à cidade de volumes independentes resultante do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI para o município de São Paulo (Lei nº 7.688/71, proposta em 1972, e vigente até a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 2004), o projeto do Bairro Novo retomava

características da tipologia da cidade tradicional, de edificações alinhadas e contíguas, cuja crítica havia sido absorvida na lei de 1972.

A obrigatoriedade, definida pelas regras adotadas pelo projeto, de contiguidade entre os edifícios, conformando-os entre empenas (sem a possibilidade de aberturas laterais) e a definição do pavimento-tipo incluído em um quadrado de 25 m X 25 m, com aberturas somente para a rua e para o pátio interno, obrigou as plantas dos cômodos a terem desenho muito profundo em relação às aberturas de cada cômodo para as fachadas, ocasionando deficiências em iluminação e ventilação naturais. A localização de banheiros e cozinhas sem ventilação natural ou com ventilação indireta em várias das plantas obrigaria também a abertura de vazios, o que obrigaria modificações no projeto proposto, sem resolver completamente o problema da proporção entre as fachadas e a profundidade dos blocos.

A adoção de edifícios estritamente residenciais com seis andares sobre pilotis (e prevendo utilização em até 60% da projeção edificável para áreas comuns e apartamentos de zelador) não fazia clara definição de áreas para garagens, o que, mesmo se considerando uma crescente oferta de diferentes modais de transporte público no bairro, traria problemas de utilização dos espaços abertos para estacionamentos a serem adaptados posteriormente aos espaços definidos pelo projeto.

Figura 3.9 - Planta da superquadra do Bairro Novo. Fonte: Andrade Neto (2004).

No caso dos edifícios de uso misto, previa-se uma galeria coberta, com pé-direito duplo para uso de comércio e serviços, também sem previsão de espaços para garagens de automóveis para funcionários e usuários das lojas e escritórios.

O plano de ocupação do Bairro Novo seria, entretanto, engavetado definitivamente nas gestões seguintes, de José Serra (jan. 2005 - mar. 2006), que acusou o projeto de “eleitoreiro”, e de seu sucessor, Gilberto Kassab (mar. 2006 - jan. 2013). Em março de 2006, o Conselho Gestor do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca decidiu não reconhecer como válido o contrato para a contratação do escritório autor do projeto do Bairro Novo. Segundo a EMURB, o contrato seria rescindido por problemas técnicos decorrentes da falta de solução das questões de drenagem, da quantidade de movimentações de terra devido a erros de cota e do negligenciamento de dois elementos territoriais relevantes: o Rio Tietê e a ferrovia (MORAES, 2010, p.138).

Em texto escrito quatro anos após o abandono do projeto pela administração municipal, Euclides de Oliveira rebatia uma série de críticas feitas ao projeto do Bairro Novo. Apresentando seu projeto dentro de perspectiva da urbanidade construída ao longo da própria existência da cidade como agrupamento humano, o autor fazia uma crítica veemente aos condomínios-fechados que vieram a

caracterizar parte da metrópole paulistana:

[...] temos aqui em São Paulo, há muito tempo, a chaga urbana dos condomínios fechados, horizontais ou verticais, que nada mais são do que a expressão física da vontade das elites de se segregarem espacialmente do restante da população e, por consequência, da própria cidade. As incorporadoras e corretoras abocanharam este filão de ouro e, sob o pretexto de uma duvidosa segurança aliada a um pseudo modus vivendi glamourizado, criam conjuntos a cada dia mais sofisticados, transformando-os em verdadeiros clubes, com piscinas, quadras de esportes, porte-cochères, espaços gourmet, academias de ginástica, e o que mais possa passar pela cabeça de seus marqueteiros. São estes condomínios os verdadeiros destruidores da urbanidade, das práticas sociais e culturais da cidade, do papo no café ou no bar da esquina, dos encontros casuais, do confronto das diferenças, da convivência entre classes, etc.. Com esta negação do espaço público fecha-se o comércio de vizinhança, erguem-se shopping-centers um atrás do outro para os que possuem automóveis e a vida urbana, tão rica na diversidade que lhe é própria, vai aos poucos se esvaindo, enquanto que a pobreza é inevitavelmente segregada desta "cidade global", deslocando-se para a sua periferia (OLIVEIRA, 2009).

Em resposta às críticas de que o projeto significava um retorno à cidade tradicional, em contraponto à cidade modernista, o autor defendia a solução do quarteirão urbano formado por edifícios em seu perímetro como uma solução "milénar e universal de morfologia urbana", argumentando que esta havia sido igualmente uma característica do urbanismo paulistano até o advento da Lei de Zoneamento e Uso do Solo de 1972 e da Lei 8.266 (Código de Obras) de 1975, "[...] quando a pressão da especulação imobiliária pelo maior aproveitamento dos lotes urbanos levou aos quarteirões abertos, de feição norte-americana, mas com ocupação do solo excessiva [...]" (OLIVEIRA, 2009). Os ganhos, segundo o autor, que a cidade teria tido com os volumes edificadas nos centros dos lotes, de acordo com os novos ordenamentos, teriam sido minimizados por problemas de insolação e privacidade causados por recuos laterais exíguos e pela própria tipologia dos lotes, ao passo que a rica relação das edificações com a rua teria sido lamentavelmente perdida.

À crítica de que o projeto pretendia impor um desenho uniformizador à cidade, o arquiteto rebatia argumentando em favor de exemplos em que a definição de gabaritos e alinhamentos não impedia a diversidade arquitetônica dentro das quadras, como no caso dos "Projetos de Alinhamento", característicos do Rio de Janeiro entre as décadas de 1940 e 1960, e também no caso de planos modernistas como o "Plan Voisin" e o plano para a cidade de Chandigarh, ambos de autoria de Le Corbusier, em que havia rígida definição de gabaritos.

Em relação à similaridade com o Plano Cerdà para Barcelona, o autor assumia sua influência, comentando acerca da solução original de Cerdà, de 1863, em que os quarteirões seriam ocupados somente em dois ou três lados, com espaço abundante para praças arborizadas conectando as "células", e seu posterior abandono em favor de um melhor aproveitamento imobiliário do espaço, com edificações construídas em todo o perímetro das quadras. Em relação aos chanfros nos volumes na proximidade dos cruzamentos de ruas, Oliveira dizia recuperar uma longa tradição arquitetônica de valorização das esquinas, em termos volumétricos, como espaços de abertura de perspectivas mais amplas e, em termos de uso, como espaços ideais para o encontro de pessoas.

Figura 3.10 - Proposta de tipologias e de fachadas para o Bairro Novo. Fonte: ANDRADE NETO, 2004.

Figura 3.11 - Proposta de tipologia para HIS no Bairro Novo. Fonte: ANDRADE NETO, 2004.

Figura 3.12 - Vista da superquadra do Bairro Novo. Fonte: ANDRADE NETO, 2004.

Com relação a um aproveitamento comunal ou condominial "menos elaborado" do interior dos quarteirões, Oliveira argumentava que a criação das Habitações de Interesse Social (HIS) em todas as quadras havia sido proposital para evitar a formação dos indesejados "condomínios-clubes", em favor de "[...] pátios internos como locais para criança bater bola e andar de velocípede, com um belo pomar nos fundos, só" (OLIVEIRA, 2009).

A reação mais veemente se contraporía, no entanto, aos comentários de que o projeto seria inviável por sua "forçada" convivência entre classes sociais, e sua argumentação recuperava, ainda outra vez, vantagens da "cidade tradicional":

[...] em meus tempos de criança, empresários, doutores, professores, quitandeiros, sapateiros, mecânicos, lavadeiras, costureiras, moravam todos no mesmo bairro e não havia nada de excepcional neste fato; na Gávea (RJ) onde passei minha infância e juventude havia inclusive um parque proletário, iniciativa do governo Vargas, onde depois veio a ser erguido o célebre conjunto habitacional do Affonso Reidy. (OLIVEIRA, 2009).

A segregação espacial, segundo Oliveira, ter-se-ia acentuado no pós-"milagre

econômico", com o acirramento da miséria e do subemprego, apartando os extremos sociais, mas alguma possibilidade de convívio restaria:

Nunca achamos que as elites paulistanas voltariam a viver próximas ao centro histórico da cidade; pensamos que os habitantes do bairro deveriam ser da classe média verdadeira: pequenos comerciantes locais ou do vizinho Bom Retiro, comerciários, prestadores de serviços de variadas complexidades, professores, profissionais liberais, jornalistas, taxistas e outros microempresários, artistas, artífices, repúblicas de estudantes (existem várias universidades na vizinhança), arquitetos, etc. (Ibid.).

À objeção feita por um representante do mercado imobiliário, citada por Oliveira, de que "Enquanto os projetos forem apenas plasticamente interessantes, não terão mercado [...]", o autor contrapunha os quesitos que fariam do Bairro Novo um espaço de real qualidade urbana:

[...] transporte público fácil, paisagem agradável (arborização, parque, largos, praças), valorização do pedestre, mescla de funções, possibilidade de geração de empregos locais (comércio e serviços), previsão de equipamentos institucionais, vidas diurna e noturna, etc (Ibid.).

mas terminava por concluir que,

[...] se alguém procurasse construir visando o mercado de habitação para as classes ricas e as elites globalizadas, certamente quebraria a cara, pois esta empreitada não estaria de acordo com o genius loci do bairro (o espírito do lugar) (Ibid.).

Em relação ainda ao comentário de que poderia haver a desarticulação do convívio social ao serem reforçadas as células formadas pela praças e pelas ruas de tráfego local, o autor contrapunha características do projeto que pesariam contra a pulverização do convívio social:

- a inexistência de uma via principal de alta velocidade de acesso às células.
- a força da malha viária principal, com suas galerias de comércio local (próprias para a frequência de pedestres) definindo todas as quadras do bairro, associadas aos largos dos cruzamentos, que articulam quatro células em torno de um único nó viário.
- a ausência de equipamentos urbanos tais como escolas, creches, postos de saúde, no interior das células. sua disposição seria ao longo da grelha ortogonal, favorecendo a extroversão dos quarteirões.
- a escala dos espaços envolvidos, abertos e de acesso amplo e irrestrito.
- a tendência natural e universal do pedestre (e mesmo do automóvel) de cortar o caminho em diagonal passando, quando for este seu rumo, pelo interior das células ao invés de contorná-las, tornando-as mais "permeáveis", sociologicamente falando (Ibid.).

A opção por vias calçadas em paralelepípedos e "lombo-faixas", faixas de pedestres niveladas às calçadas, servindo como desaceleradores da velocidade do tráfego, era justificada dentro de uma perspectiva de condenação do transporte individual motorizado e beneficiamento das soluções urbanas compatíveis com o transporte coletivo:

São Paulo não tem mais solução viária possível e a degradação urbana causada pelo transporte individual já ultrapassou em muito o limite do aceitável. Já é tempo de criarmos, como em certas cidades da Holanda e da Alemanha, barreiras físicas que piorem ainda mais o trânsito em áreas bem servidas por transporte coletivo (metrô, trem, corredores de ônibus), convencendo assim a classe média a deixar seu carro em casa e a reivindicar, como classe formadora de opinião que é, as melhorias sabidamente necessárias no sistema público. As "lombo-faixas" servem também para lembrar ao automobilista que ele divide o espaço da rua com outros usuários (pedestres, ciclistas, etc.) com direitos iguais de locomoção. Já nas faixas laterais das vias principais e nas ruas secundárias, a pavimentação em paralelepípedos ou solução similar, visa a diminuir a taxa de impermeabilização do solo do bairro além da redução da velocidade dos veículos junto às calçadas (ibid.).

Para Dante Furlan, co-autor do projeto do Bairro Novo e colaborador do escritório de Euclides de Oliveira durante seis anos, ao longo do período do concurso muito foi conversado acerca da vivência de Euclides de Oliveira no Rio de Janeiro dos anos 1950 e 1960, particularmente sobre a influência do plano Agache para a cidade. Também a experiência de Oliveira em sua estada em Amsterdam, onde morou por cerca de um ano, e a própria experiência de Furlan quando mudou-se para o conjunto "BNH" na Vila Madalena²⁶, vindo de Mauá, cidade da Grande São Paulo, foram comentadas à época²⁷. Euclides de Oliveira não tinha carro, morava próximo à R. Joaquim Floriano e ia a pé trabalhar no escritório localizado na Av. Faria Lima, usando ocasionalmente também ônibus; sua experiência de pedestre de certa forma fortalecia sua defesa da diminuição de velocidade dos veículos como uma opção de "civildade urbana"; carros estacionados nas laterais das ruas eram vistos também como barreiras de proteção aos pedestres, assim como o uso de paralelepípedos contribuiria para uma diminuição geral da velocidade. Para Furlan, a ideia da "moradia do século XXI", expressa no edital para o concurso, não foi levada totalmente a sério pela equipe, também formada pela arquiteta Carolina de

²⁶ Furlan refere-se ao Condomínio Natingui, construído em 1968 pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) na Vila Madalena e constituído por 55 edifícios com apartamentos de 68 m², considerados de boa inserção no espaço do bairro.

²⁷ Entrevista concedida ao autor em 21 jul. 2015.

Carvalho; entendia-se que o projeto não precisaria ser totalmente inovador para promover uma boa urbanidade. Segundo Furlan, a influência do plano Cerdà para Barcelona foi indireta - Oliveira não teria chegado a comentá-lo com a equipe, ao contrário da experiência urbana de Oliveira no Rio de Janeiro, que serviu inclusive para a ideia de se definir os "miolos" de cada edifício nos blocos dos quarteirões pela lógica de desenho de cada edifício, característica marcante do urbanismo carioca da metade do século XX. Com relação à ideia do térreo com atividades comerciais em meio a quadras residenciais, este não teria sido particularmente um problema verbalizado pelos representantes do mercado imobiliário com os quais a equipe teria contato ao longo do desenvolvimento do projeto executivo; mesmo os coeficientes de aproveitamento máximos de 3,2 e 3,24 (para edifícios residenciais e mistos, respectivamente) teriam sido acertados posteriormente com a adoção de um sexto piso para os blocos (inicialmente projetado com cinco pisos mais térreo), atingindo-se o coeficiente de aproveitamento 4 (quatro) - segundo Furlan, problema maior teria sido a reticência do mercado imobiliário em relação à colocação de um edifício de HIS dentro de cada quadra, opção que havia sido perseguida pela equipe do projeto para se evitar o "efeito Cingapura", em que as habitações de interesse social ficavam isoladas, formando um espaço à margem. Com relação à ideia de Wilhelm de construir o Bairro Novo com pequenas e médias construtoras, Furlan destaca que a equipe via essa questão como "não-controlável", defendendo que, se fosse necessário, o modelo de concepção do bairro poderia adaptar-se à construção por uma grande construtora. Furlan ressalta que houve uma série de outras dificuldades em relação ao entendimento do projeto por órgãos do Executivo municipal: as praças projetadas para o interior das "superquadras" foram vistas como difíceis de se manter, visto que havia dúvida por parte de técnicos da administração municipal acerca de sua natureza - principalmente se seriam parte dos condomínios ou se teriam caráter público; as "lombofaixas" foram também contestadas pela CET, que via sua adoção como problemática em razão da modificação das velocidades programadas para o bairro; as esquinas como "pontos de encontro" dos percursos ao longo das galerias cobertas, lembra Furlan, eram muito diversas das de Brasília, por terem vários equipamentos, como bancas de jornal, floricultura, quiosques comerciais e banheiros públicos, sendo que estes últimos foram questionados também em função de seu uso e manutenção; o arquiteto comenta que se conversou no âmbito da equipe a respeito de se evitar os

problemas do modelo de urbanização do centro de São Paulo dos anos 1950 e 1960, com volumes alinhados produzindo empenas cegas que acabavam restando expostas - pretendia-se, diferentemente, construir todo o quarteirão para justamente evitar esse problema. A "variação dentro da regra" pretendida pela equipe foi exemplificada por um croqui de Le Corbusier usado na apresentação do projeto ao concurso em que se mostravam animais com características diversas, mas todos com quatro patas - essa "variedade com regras" foi então buscada por meio da variação interna aos quarteirões de 1250 m² e 2500 m², que permitiam diferentes aproximações em termos arquitetônicos, desde que se respeitassem regras em relação ao gabarito e ao alinhamento; o arquiteto lembra que o detalhamento das unidades não estava no escopo do projeto executivo realizado pela equipe, mas foi feito em alguns casos de forma a servir de exemplo e explicação do projeto para representantes da administração municipal e do mercado imobiliário - essa questão também chegou a ser objeto de crítica, sendo que alguns técnicos sugeriram que o projeto se ativesse estritamente à questão do parcelamento, sem maior detalhamento do ponto de vista arquitetônico. Outro ponto problemático da absorção do projeto teria sido, segundo Furlan, o rebaixamento das linhas férreas - o arquiteto aponta que, uma vez que o viaduto Pompeia era considerado pela equipe uma solução insatisfatória para os pedestres, funcionando principalmente para o tráfego de automóveis, procurou-se uma solução em que o rebaixamento das linhas férreas por 1,5 km retirava o obstáculo que impedia a renovação do bairro; para o arquiteto, o rebaixamento era uma solução tecnicamente viável, visto que havia sido adotada solução semelhante em Maringá, na qual o rebaixamento havia sido maior, por cerca de 5 km, e que, portanto, o ajuste de altura em que o bairro era elevado parcialmente e as linhas férreas rebaixadas parcialmente resolveria tanto a questão de drenagem do bairro quanto o ajuste de níveis em relação às linhas férreas - era criada uma grande laje de ligação entre os dois lados das linhas férreas, formando um bulevar, onde ficava localizado o Centro de Convenções, que funcionaria como "âncora" para o bairro, permitindo a ligação por meio do uso entre as áreas ao sul das linhas férreas e o Bairro Novo.

Para José Eduardo de Assis Lefèvre, Chefe do Departamento de Operações Urbanas da EMURB entre 1990 e 2001, o histórico e o encaminhamento das questões ligadas à gleba Pompeia significaram fator importante para o insucesso do

projeto do Bairro Novo²⁸. Vasta área entre a ferrovia e o rio Tietê, a gleba Pompeia recebeu "planta de diretrizes" da PMSP, baseada na planta SARA Brasil²⁹, prevendo um viaduto seguindo a Av. Pompeia. O desenho, no entanto, foi registrado em cartório sem que o loteamento para a gleba Pompeia fosse aprovado, ficando a área irregular, sem arruamento. No final da década de 1990, Domingos Theodoro de Azevedo, arquiteto da SEMPLA, propôs uma solução para o problema de regularização da gleba Pompeia que enfrentava a situação da gleba ter proprietários diferentes: uma divisão de áreas e direitos com reintegração de lotes - nos moldes dos processos de *land readjustment*³⁰ -, reunificação e depois divisão por proprietários. Em 2001, Lefèvre, então fora da EMURB, foi procurado por proprietários da gleba Pompeia para conceber uma solução para o problema do loteamento irregular. Assessorando o grupo entre 2001 e 2006, Lefèvre levou a questão ao secretário Jorge Wilhelm, que decidiu pela proposição do Concurso Bairro Novo. Para Lefèvre, a ideia do concurso foi problemática desde o início, pois a PMSP teria que desapropriar todos os lotes da gleba Pompeia - cerca de 20 proprietários - sem um plano que resolvesse previamente o problema fundiário ligado à história da gleba. Com a escolha do vencedor, houve ainda, em sua opinião, um agravante: os edifícios com altura limitada não pagavam altos investimentos imobiliários, de forma que os índices de densidade atingidos eram muitos baixos, descolados da realidade do mercado imobiliário paulistano. Segundo Lefèvre, a OUAB foi pensada, desde seu início, como uma solução para o problema das ferrovias dentro do tecido urbano da metrópole - a situação em que seus trilhos vão criando "ilhas", que acabam por separar trechos da cidade. A ideia de enterramento dos trilhos, aventada antes da criação da OUAB, sempre esbarrou, segundo o urbanista, em um problema de gerenciamento de engenharia - que deve considerar que os trilhos não são apenas obstáculo a ser solucionado por pontilhão, e que seu enterramento deve lidar obrigatoriamente com o problema de drenagem de todo o

²⁸ Entrevista concedida ao autor em 06 ago. 2015.

²⁹ A empresa italiana SARA, sigla para *Società Anonima Rilevamenti Aerofotogrammetrici*, realizou inovador levantamento aerofotogramétrico da cidade de São Paulo nas escalas 1:5000 e 1:1000 durante a gestão do Prefeito José Pires do Rio (1926-1930). Interrompido em 1932 em razão da Revolução Constitucionalista, o levantamento foi concluído em 1933 e deu origem à planta atualmente conhecida como SARA Brasil.

³⁰ Na definição de Solomon Haile, trazida por Monaco (2014, p. 30): "*Land Readjustment* é uma técnica por meio da qual um grupo de parcelas consecutivas de terreno em uma área urbana retalhada ou interna a um bairro/vizinhança, são voluntariamente reunidas para planejamento unificado, otimização do uso do solo, criação de serviços e, para tanto, as partes são realocadas, dividindo equitativamente os custos de projeto e seus benefícios".

espigão da cidade, de forma que as declividades deste enterramento teriam de ser estudadas da região da Luz até a Lapa. Além disso, o gerenciamento institucional das linhas férreas também provou-se um problema de difícil solução, envolvendo a esfera federal, por meio da RFFSA (CBTU), e a esfera estadual, por meio da Fepasa (CPTM), empresas públicas que são proprietárias do leito, mas que dividem a operação das linhas com empresas privadas de transporte de cargas - como a MRS Logística -, cada uma delas com objetivos próprios. Segundo Lefèvre, a PMSP tinha interesse somente em fazer a OUAB, e considerava a solução para o problema dos trilhos dependente de acordos futuros com todos os envolvidos. Como exemplo das dificuldades, o urbanista cita o projeto do Centro Empresarial Água Branca (CEAB), construído parcialmente em 1995: o empreendedor (Rlcci Engenharia) fez proposta de desdobro da área, comprometendo-se a fazer uma nova avenida entre os viadutos Antártica e Pompeia, que iria da Av. Francisco Matarazzo à Av. Marquês de S. Vicente, de forma a integrar os dois lados da ferrovia. Os estudos feitos pela empresa, no entanto, não avançaram, uma vez que, segundo Lefèvre, a OUAB, na época capitaneada por Roberto Paulo Richter, Secretário Municipal de Planejamento e Presidente da Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU) na gestão Paulo Maluf (jan. 1993 - jan. 1997), tinha como objetivo único gerar caixa para a PMSP.

4 O JARDIM DAS PERDIZES E O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO RECENTE DA BARRA FUNDA

4.1 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO URBANA

Após o abandono do projeto vencedor do Concurso Bairro Novo pela Prefeitura na gestão José Serra, manteve-se a valorização do solo na região da Barra Funda, decorrente da elevação do valor do metro quadrado em todo o município de São Paulo. Aproveitando-se de um novo posicionamento do mercado imobiliário em relação à região, que passou a ser vista como possível novo polo residencial, foi lançado, em março de 2008, um shopping center pelo grupo gaúcho Zaffari, o Shopping Bourbon, com 10 salas de cinema e teatro; o shopping center, com cerca de 33.000 m², construído no terreno onde se localizava o antigo Shopping Center Matarazzo, constituía importante adesão à OUAB³¹, que, até o Concurso Bairro Novo, só havia servido a um único empreendimento de maior porte, o Centro Empresarial Água Branca, construído pela Ricci Engenharia.

O valor dos imóveis na Água Branca, Pompeia e Vila Romana, no entorno das glebas subutilizadas onde seria construído o Bairro Novo, continuaria a aumentar desde a realização do concurso em 2004, com valorização de 36% em apenas dois anos. Entre janeiro de 2007 e dezembro de 2012, 27 novos empreendimentos foram lançados na Barra Funda, totalizando 5.425 novos apartamentos, e a valorização do metro quadrado na região atingiu 136% no período - em 2007, os empreendimentos na Barra Funda tinham valor médio de metro quadrado de R\$ 3.008; já em 2012, o valor médio havia aumentado para R\$ 7.093 (MAGALHÃES, 2012). Em comparação, no município de São Paulo entre 2007 e 2012, há aumento de 113% no valor médio de venda de novos apartamentos - de R\$ 3.373/m² para R\$ 7.185/m² -, abaixo, portanto, da valorização atingida na Barra Funda durante o mesmo período. Em 2010, conjuntamente com o Cambuci e Pirituba, a Barra Funda era o bairro que liderava o ranking de valorização de imóveis novos na capital (SANTOS,

³¹ O empreendimento do Shopping Center Bourbon adquiriu, em 2003, 47.275,18 m² de área adicional via pagamento de contrapartida de R\$ 6.038.788,37 ao fundo da OUAB.

2013). Em 2013, entre janeiro e novembro, a valorização do metro quadrado de apartamentos para lançamento na Barra Funda atingia 11,30%, com valor médio de R\$ 7.822/m², enquanto na região da Água Branca a valorização havia sido de 4,78%, atingindo o valor de R\$ 7.789/m² (TERRA, 2013). No primeiro trimestre de 2013, a Barra Funda liderava no número de lançamentos de imóveis residenciais verticais em São Paulo, com 428 unidades colocadas à venda - 43% a mais que o segundo colocado, o Tatuapé (VASQUES, 2012). Os valores do metro quadrado nos bairros da Barra Funda e Água Branca passavam, portanto, a exibir valores próximos aos praticados em bairros adjacentes com maior tradição residencial e historicamente mais valorizados, como a Lapa (R\$ 8.044/m²), City Lapa (R\$ 8.307), Sumaré (R\$ 8.491/m²) e até mesmo Higienópolis (R\$ 8.593/m²), Perdizes (R\$ 8.614) e Pompeia (R\$ 8.735). Em 2013, o preço do metro quadrado de apartamentos para venda havia subido mais que a inflação de 4,95% no acumulado do ano até novembro em 112 bairros da cidade de São Paulo, e havia apresentado queda ou reajuste menor em apenas sete bairros, o que evidenciava que o mercado de imóveis seguia aquecido na capital paulista. No mês de novembro de 2013, o valor médio do metro quadrado na cidade de São Paulo havia atingido R\$ 7.730, suscitando dúvidas a respeito de uma possível “bolha imobiliária”. A grande valorização dos imóveis na cidade de São Paulo provocaria também iniciativa por parte do novo prefeito de São Paulo, Fernando Haddad, de reajustar os valores de cobrança do IPTU, que seriam baseados em uma nova Planta Genérica de Valores³², com aumentos entre 20 e 30% para cerca de 36% dos 3 milhões de contribuintes paulistanos. A iniciativa da PMSP foi, no entanto, questionada por ação civil pública movida pela FIESP e suspensa por decisão judicial no STF no final de 2013.

Em 2010, a construtora Setin, em parceria com a Helbor, lançou um conjunto de quatro torres residenciais e uma torre comercial no terreno de aproximadamente 14 mil m², na Avenida Francisco Matarazzo, entre o Viaduto Pompeia e a Casa das Caldeiras, espaço onde se localizavam as Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo. O Residencial Casa das Caldeiras tinha um VGV (Valor Global de Vendas) estimado, em 2010, de R\$ 313 milhões, com preço do m² estimado em R\$ 5.500. Os

³² A Planta Genérica de Valores (PGV) é formulada com a utilização de cálculos que possibilitam a obtenção dos valores venais dos imóveis urbanos de um município, a partir da avaliação individual de cada propriedade, para fins de cobrança de impostos, como: IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e Contribuição de Melhoria.

apartamentos de quatro dormitórios e área privativa de 128,51 m² ou 168,01 m², contavam com atrativos como terraço com churrasqueira e leitura biométrica dos moradores, e a construtora destacava que o empreendimento funcionaria como verdadeiro clube, com *playground*, churrasqueira, piscinas infantil e adulto, praças, quadra e jardins, salão de festas infantil e adulto, berçário e brinquedoteca, espaço gastronômico, sala de ginástica, espaço mulher, sauna com ducha e spa. O empreendimento Comercial Casa das Caldeiras seria implantado num terreno de 9.000 m² ao lado do edifício tombado da Casa das Caldeiras, em torre com 535 salas, com metragens a partir de 37,22 m² e possibilidade de junção de metragens, podendo totalizar até 1.022 m². O VGV do edifício comercial era de R\$ 222 milhões em 2010, com valor médio de R\$ 8.500/m². Como contrapartida, as construtoras destinaram à PMSP cerca de R\$ 16 milhões em títulos da Operação Urbana Água Branca.

Figura 4.1 - Antigas glebas vazias na Barra Funda. Em primeiro plano, o Viaduto Pompeia. Ao centro, o antigo edifício das Usinas Matarazzo, lindeiro aos terrenos onde seriam instalados as quatro torres do Centro Empresarial Água Branca, em 2001, e as quatro torres residenciais e torre comercial do empreendimento Casa das Caldeiras, a partir de 2010. Ao fundo, o viaduto Antártica, a Estação Palmeiras-Barra Funda e o Memorial da América Latina. Fonte: Kuszniir, 2005.

A instalação do complexo comprometeu-se ainda com melhorias na Avenida Francisco Matarazzo e em suas imediações, como o alargamento da faixa centro-bairro. O edifício comercial Casa das Caldeiras foi vendido integralmente no primeiro dia de lançamento do empreendimento, sucesso atingido também pelo Residencial Casa das Caldeiras - 95% de suas unidades foram vendidas no primeiro final de semana de comercialização. Os preços médios das unidades de 128,51 m² e 168,01 m² atingiram R\$ 786 mil e R\$ 1 milhão, respectivamente, o que corresponde a valores de R\$ 6.116/m² e R\$ 5.952/m², bastante superiores à média dos valores registrados em empreendimentos com velocidades de venda comparáveis.

Figura 4.2 - Nova paisagem na Av. Francisco Matarazzo - à esquerda, Centro Empresarial Água Branca; ao centro, o antigo edifício das Usinas Matarazzo, hoje convertido em espaço de eventos, a Casa das Caldeiras; ao fundo, à esquerda, novo empreendimento da Setin/Helbor, Comercial Casa das Caldeiras, à direita, edifícios do Residencial Casa das Caldeiras. Fonte: Mazzi, 2012.

Figura 4.3 - Elevação do novo skyline da Av. Francisco Matarazzo; à esquerda, novo empreendimento da Setin/Helbor, Residencial Casa das Caldeiras e Comercial Casa das Caldeiras; ao centro, o antigo edifício das Usinas Matarazzo, hoje convertido em espaço de eventos; à direita, o Centro Empresarial Água Branca. Fonte: Setin/Helbor, 2010.

Contando com espaços para escritórios, hotel Ibis Style (Accor), *mall* e apartamentos, dotados de equipamentos e serviços, o complexo LED Barra Funda, formado por um edifício residencial e um edifício com escritórios e hotel, foi lançado em 2012 pela Odebrecht Realizações Imobiliárias na Av. Marquês de S. Vicente. Os apartamentos com 1 e 2 dormitórios foram oferecidos nas metragens de 47, 58, 63, 66, 95 e 110m², com valores médios de R\$ 8.800/m², e as salas comerciais tinham metragens entre 34 e 516m². O empreendimento prometia realizar todas as funções urbanas "morar, trabalhar, comprar, se hospedar e se divertir", sem o uso do automóvel, o que correspondia também a estratégia mercadológica que lidava com uma estrutura urbana ainda incompleta na Barra Funda. O espaço fazia limite com a área de cerca de 240 mil metros quadrados da Gleba Pompeia que a gestão Kassab pretendia reurbanizar por meio do instrumento da concessão urbanística³³, com a justificativa de que existiam na área irregularidades fundiárias e ocupação muito

³³ Segundo a Lei Municipal nº 14.917, de 7 de maio de 2009, a concessão urbanística "[...] é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico". O processo de concessão urbanística para a região da Luz, em São Paulo, denominado Nova Luz, empreendido durante a gestão Gilberto Kassab, foi suspenso pela Justiça em 2012, após longo processo de contestação por entidades da sociedade civil ligadas ao direito à moradia e aos comerciantes da região da R. Santa Ifigênia, e engavetado na gestão Fernando Haddad. As principais críticas ao instrumento relacionavam-se à possibilidade de o poder público conceder a investidores privados o direito de desapropriar e obter lucro sobre as áreas desapropriadas, além do alto nível de investimento público que seria realizado no processo.

baixa. A opção pela concessão urbanística, defendida pela EMURB, encontraria, no entanto, grande resistência por parte de urbanistas, que questionaram a transferência do poder de desapropriação do poder público para particulares, e a pré-existência de uma concessionária de serviço público - a Controlar, que fazia inspeção veicular - no local. Com a suspensão judicial do processo de concessão urbanística da região da Luz, uma das principais vitrines da gestão Kassab, o próprio instrumento tornou-se desacreditado e sua aplicação, amplamente questionada. A SP Urbanismo encontraria, no entanto, alguns anos depois, outra forma para urbanizar a Gleba Pompeia por meio da proposição de uma parceria público-privada de constituição de um fundo imobiliário, abordada no próximo capítulo. O empreendimento da Odebrecht, não obstante as mudanças pretendidas para a Gleba Pompeia, teria concluída sua torre residencial em agosto de 2015.

Figura 4.4 - Vista a partir da Av. Marquês de S. Vicente do empreendimento LED Barra Funda, da construtora Odebrecht Realizações Imobiliárias; à direita, torre residencial; à esquerda, torre comercial. Fonte: Odebrecht, 2015.

Com a mesma lógica multiuso, o complexo de apartamentos, hotel e salas comerciais Midtown foi lançado em 2013 pela construtora Setin na Al. Olga, entre o Memorial da América Latina e a Av. Francisco Matarazzo. Os apartamentos, com metragens entre 50 e 72m², foram projetados com amenidades como *lounge* para festas, piscinas aberta e coberta com raia de 25m, espaço *gourmet*, brinquedoteca, *home office*, *lounge laundry*, sauna, "espaço ioga", "espaço pilates" e "espaço lutas", além de serviços como *concièrge*, fechaduras biométricas, posto de segurança 24 horas, guarita blindada com controle de acesso 24 horas, e serviços *pay-per-use*, como lavanderia, *dog walker*, manicure e pedicure, organização de festas, *delivery* de supermercados, restaurantes e compras. Os apartamentos, cuja entrega era prevista para 2016, contarão também com serviços de hotel, como arrumação, manutenção e pequenos reparos prestados pela operadora Adagio, da rede francesa Accor, que administra o apart-hotel de 196 unidades, localizado no mesmo complexo. O edifício comercial do mesmo complexo previa 98 salas comerciais com 64 m² e pavimentos com 174 m², também dotados de serviços sofisticados, como biometria, *concièrge*, centrais de atendimento e manutenção predial, manutenção de paisagismo e segurança patrimonial, além de serviços *pay-per-use* de lavanderia (coleta), limpeza, *courier*, manutenção e pequenos reparos, *help desk*, tradução e segurança "VIP". O empreendimento, apesar de estar localizado muito próximo ao Memorial da América Latina e ao Parque da Água Branca, optou pela designação "Midtown Pacaembu".

Figura 4.5 - Imagem promocional do empreendimento Setin Midtown Pacaembu; espelho d'água no pavimento térreo. Fonte: Setin, 2015.

Figura 4.6 - Imagem promocional do empreendimento Setin Midtown Pacaembu; vista geral. Fonte: Setin, 2015.

Essa prática foi utilizada também no condomínio “Nova Pacaembu”, lançado pela Esser em 2012, e localizado em frente ao Fórum Criminal Min. Mário Magalhães, entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco, em plena várzea da Barra Funda. O material promocional de lançamento do condomínio explicava a ordem das transformações - de local predominantemente industrial, ter-se-ia tornado um abrigo da classe média alta, “justificando a nova denominação”. Outros lançamentos designavam o bairro como “Baixo Perdizes” ou “Nova Pompeia”.

Figura 4.7 - Vista geral do empreendimento Nova Pacaembu, da Construtora Esser. Fonte: Esser, 2015.

Figura 4.8 - Vista do acesso ao empreendimento Nova Pacaembu, da Construtora Esser. Fonte: Esser, 2015.

Próximo ao empreendimento Nova Pacaembu, da Esser, a incorporadora PDG lançava uma torre residencial - Meridian - mas com metragem menor - 93 a 112 m², o que respondia à tendência de demanda por apartamentos menores na cidade como um todo. Do outro lado da Av. Ordem e Progresso, e seguindo a mesma tendência de apartamentos mais compactos, a Yuny lançaria em 2013 o empreendimento United Home & Work, com duas torres residenciais de apartamentos de 2 dormitórios com 69 m² e 3 dormitórios com 100 m², com acesso pela R. Thomas Edison, e torre comercial com salas comerciais de 29 m² a 60 m² e acesso pela Av. Ordem e Progresso. A própria Esser, refletindo a aceitação do mercado de alto padrão em relação à moradia na Barra Funda, lançava em 2013, na R. Dr. Rubens Meireles, primeira paralela à oeste da Av. Ordem e Progresso, avenida que havia passado por processo de verticalização residencial recente, o empreendimento Ph.D, com apartamentos entre 41 m² e 121 m²; sua divulgação reassumia o nome do bairro, já superado o processo de "venda" da Barra Funda como localização residencial.

Figura 4.9 - Vista frontal do empreendimento Meridian, da Construtora Esser. Fonte: Esser, 2015.

Figura 4.10 - Vista geral do empreendimento United Home, da Construtora Yuny. Fonte: Yuny, 2015.

Figura 4.11 - Vista geral do empreendimento United Work, da Construtora Yuny. Fonte: Yuny, 2015.

O maior lançamento da região, seria, no entanto, o bairro “Jardim das Perdizes”. O empreendimento, capitaneado pela construtora e incorporadora Tecnisa, seria lançado em área de cerca de 250 mil m² na avenida Nicolas Boer, conhecida como “gleba Telefônica”, entre a linha férrea e a avenida Marquês de São Vicente, adquirida em 2007 da Telefônica S. A. por R\$ 133 milhões, onde havia sido construído o antigo clube dos funcionários da Telesp e onde seria localizada parte da proposta afastada do Bairro Novo. O novo bairro era empreendido principalmente pela Tecnisa (69,53% da participação) em parceria com a incorporadora PDG Realty (25%) e a BV Empreendimentos e Participações (5,47%), empresa controlada pelo Banco Votorantim S.A. As três empresas criavam para o projeto uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), a Windsor Investimentos Imobiliários.

Considerado o maior projeto imobiliário da capital paulista desde o início da década de 1970 (ISTOÉ DINHEIRO, 2012), o Jardim das Perdizes seria lançado em fases iniciadas em março de 2013, e programava totalizar até 2017 um conjunto com 28 torres, majoritariamente residenciais, e 250 mil metros quadrados de área construída, que somavam potencial de venda de mais de R\$ 4 bilhões. A escolha do nome para o bairro, segundo Fabio Villas Bôas, diretor executivo e técnico da Tecnisa, seria justificada porque “não quisemos ligar nosso projeto à Barra Funda para deixar claro que teremos um padrão bastante diferente do resto” (DONATI, 2014), no mesmo momento, já descrito, de renomeação do bairro pelas construtoras e incorporadoras como estratégia de *marketing*.

O conjunto do Jardim das Perdizes era formado por 25 torres residenciais, uma torre comercial com salas, uma torre comercial corporativa, um hotel e um *strip mall* (mix de lojas como padaria, *pet shop*, salão de beleza, entre outras). Além das torres, o novo bairro seria caracterizado por duas avenidas, sete ruas e um parque de 50 mil metros quadrados (área superior à do parque do Trianon, na Av. Paulista), aberto ao público, mas com uso predominante destinado aos moradores do bairro, como destacava o urbanista Helio Mitica, responsável pelo planejamento urbanístico do Jardim da Perdizes, em vídeo promocional do empreendimento. Previa-se que as vias, calçadas e o parque, quando prontos, seriam abertos ao público e doados à cidade como área pública. Segundo Fabio Vilas Bôas, o míni-bairro havia sido projetado com fiação elétrica subterrânea, iluminação de LED e reaproveitaria toda a água das chuvas. Para evitar alagamentos nas épocas de chuva, problema comum da Barra Funda, o projeto do Jardim das Perdizes previa a construção de cerca de

20 piscinas subterrâneas na região do bairro. Evitando depender das obras de drenagem prometidas pelo poder público para o córrego da Água Preta, cujos alagamentos atingiam área muito próxima ao novo bairro, a Tecnisa definiu que o nível de todos os terrenos dos empreendimentos, do parque central e das ruas do loteamento seria elevado em relação à região, assim como pretendia fazer a proposta do Bairro Novo, de forma que o ponto mais alto do parque seria construído a sete metros da Av. Marquês de São Vicente. Para tal operação, cerca de 10 mil m² de resíduos gerados na demolição dos prédios da Telefônica presentes na gleba seriam utilizados na base viária do empreendimento. O projeto consideraria também como premissa a compensação dos volumes de terra nas operações de corte e aterro dentro do próprio terreno, de forma a se evitar trânsito de caminhões pela cidade.

Figura 4.12 - Imagem promocional do Jardim das Perdizes, mostrando relação entre os edifícios residenciais e o parque ao centro do conjunto. Fonte: Tecnisa, 2015.

Os 11 condomínios residenciais eram projetados, seguindo os padrões do mercado imobiliário, de forma independente entre si, contando com no máximo três torres por condomínio, e adotariam o padrão de condomínio fechado, com estrutura de lazer própria. A propaganda feita pela construtora destacava a exclusividade de cada condomínio, denominando-os "condomínios-clubes", jargão adotado pelo mercado imobiliário para promover lançamentos com tais características em São Paulo a partir da primeira década do século. Segundo a Tecnisa, as torres seriam lançadas

em "lotes" de cinco edifícios para avaliar a absorção do mercado, de forma que novos lançamentos e estratégias de preços seriam adotados de acordo com essa absorção. Ao todo, o empreendimento Jardim das Perdizes programava vender cerca de 2.500 unidades residenciais de padrão médio-alto com 3 e 4 dormitórios. em 11 condomínios. Os preços veiculados dos apartamentos nas seis primeiras torres, com tamanhos entre 80 m² e 270 m², em setembro de 2012, alguns meses antes do lançamento do bairro, ficavam entre R\$ 560 mil a R\$ 1,9 milhão (cerca de R\$ 7.000/m² residencial). Os primeiros edifícios foram lançados em março de 2013 por valores já mais elevados - entre R\$ 8.000/m² e R\$ 9.000/m², com metragens de 157, 159, 202, 241 e 283m². A estratégia de vendas adotada pela construtora foi a de lançar os edifícios com apartamentos de maior área, seguidos dos de menor área e, posteriormente, se houvesse obrigação acordada com a PMSP, os apartamentos de HIS, com 40m². No final de 2013, os valores para alguns tipos de apartamentos já atingiam R\$ 13.000/m².

Após sua conclusão, em 2017, estimava-se que o bairro traria um acréscimo de população entre 10 mil e 12 mil moradores e trabalhadores para a região. A distribuição das 28 torres em uma área efetiva de 250 mil m² resultaria, entretanto, em um dos bairros menos adensados de São Paulo, ou seja, com menos apartamentos por área de terreno. Para efeito de valorização do empreendimento, a Tecnisa divulgava a comparação da densidade do Jardim das Perdizes com outros bairros da cidade: para a mesma área de terreno, a densidade em outros bairros chegava, segundo a construtora, a 130 torres em Moema e 134 torres em Higienópolis, enquanto em bairros mais próximos essa densidade seria menor - 101 torres no Sumaré e 66 torres na Pompeia -, mas ainda muito mais elevada do que a que caracterizaria o novo bairro.

Ao final de 2013, a contrapartida paga pelos empreendedores do Jardim das Perdizes por meio da aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) no âmbito da Operação Urbana Água Branca entre 2009 e 2013 havia atingido cerca de R\$ 267 milhões, divididos em sete processos distintos - o maior valor registrado por um empreendimento desde a criação dos CEPAC, e 34,5% de todo o volume de recursos recebidos no caixa da Operação Urbana Água Branca desde 1995. A área residencial adicional totalizava 115.709,20 m², enquanto a área não residencial adicional total adquirida era de 124.627,13 m². Considerados os totais de áreas adicionais (residencial e não residencial), o metro quadrado

adicional médio havia custado R\$ 1.110.94.

Figura 4.13 - Visualização digital promocional do empreendimento Jardim das Perdizes; no primeiro plano, traçado da Av. Marquês de S. Vicente; ao centro, o parque do Jardim das Perdizes, ladeado pelas torres dos condomínios; à esquerda, os edifícios corporativos, junto à Av. Nicolas Boer. Fonte: Tecnisa, 2013.

Figura 4.14 - Visualização digital promocional do empreendimento Jardim das Perdizes; acima, traçado da Av. Marginal Tietê; ao centro, o parque Jardim das Perdizes, ladeado pelas torres dos condomínios; à direita, os edifícios corporativos, junto à Av. Nicolas Boer. Fonte: Tecnisa, 2013.

Figura 4.15 - Visualização digital promocional do conjunto formado por torres comerciais e torre corporativa do empreendimento Jardim das Perdizes, junto à Av. Nicolas Boer, à esquerda, e Av. Marquês de S. Vicente, à direita. Fonte: Tecnisa, 2015.

Figura 4.16 - Visualização digital promocional da torre corporativa do empreendimento Jardim das Perdizes, junto à Av. Nicolas Boer. Fonte: Tecnisa, 2015.

Somente o estande de vendas do empreendimento, projetado pelo escritório de arquitetura Triptyque - que realizou projeto inspirado pelo Pavilhão de Exposições da Bienal de São Paulo, com espaços para recepção de clientes, exposições em vídeo, reprodução dos espaços dos apartamentos dos vários edifícios, café e solário = abarcava uma área de 14.000 m², ao custo de cerca de R\$12 milhões.

Figura 4.17 - Estande de vendas do bairro Jardim das Perdizes, Fonte: Foto do autor, junho de 2013.

Além da transferência de 45% da área do loteamento ao município de São Paulo na forma de parque, praças e ruas, o termo de contrapartida do Jardim das Perdizes com a PMSP previa a construção e transferência de uma área institucional, cuja utilidade pública seria definida pela Prefeitura. Esta área institucional seria inicialmente destinada a um “museu da sustentabilidade”³⁴, que seria criado com o deslocamento da estrutura utilizada como estande de vendas para um trecho de terreno junto à Av. Nicolas Boer. Mais tarde, com a aprovação da revisão da OUAB e criação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), a PMSP

³⁴ Segundo o executivo da Tecnisa Rubens Taragona, responsável pela modelagem financeira do Jardim das Perdizes, em entrevista concedida ao autor em 14 jun. 2013.

definiria que a área institucional do Jardim das Perdizes seria destinada a 2 creches, 1 EMEF (Escola Municipal de Ensino Fundamental) e uma escola de ensino médio. Sem mencionar quaisquer desses equipamentos, o material de divulgação do empreendimento reforçava a ideia de segurança do "condomínio-club", ampliando-a para toda a extensão do bairro:

O bairro contará ainda com um sistema de segurança integrada. Trata-se de um modelo que envolve recursos tecnológicos, humanos e organizacionais para prevenir e diminuir riscos às pessoas e ao patrimônio. Esse é um processo desenvolvido sob a coordenação dos maiores especialistas de segurança existentes no mercado, que prevê a integração do sistema privado e público. Dispositivos de filmagem poderão identificar eventos não rotineiros que possam afetar o bem-estar dos moradores do condomínio e monitorar constantemente aproximadamente três quilômetros de áreas comuns e de grande circulação, garantindo um ambiente mais seguro (TECNISA, 2013).

O empreendimento também investia em sistemas tecnológicos para a microdrenagem do bairro - eram projetadas instalações subterrâneas sob as calçadas do bairro que permitiriam que toda a água das chuvas fosse absorvida pelo próprio terreno, infiltrando-se naturalmente no lençol freático, de forma a evitar a sobrecarga nos córregos e galerias públicas. O mesmo sistema era aplicado aos terrenos dos próprios prédios. O projeto também investia em tubulações subterrâneas para as redes de iluminação pública, sistema de vigilância e concessionárias de energia elétrica, telefonia e TV a cabo, eliminando a fiação aérea. Toda a iluminação das ruas e áreas verdes seria em sistema LED, de uso mais econômico.

Segundo a construtora, nas primeiras 48 horas de funcionamento do estande, aberto ao público em dezembro de 2012, foram comercializadas 367 unidades, o que correspondia a 86% do total lançado. Até o encerramento da primeira fase, realizada entre março e abril de 2013, foram vendidas 92% das unidades. Após o sucesso na venda dos primeiros edifícios residenciais, a construtora iniciou a comercialização dos apartamentos de 157m² e 197m² – dos quais 50% foram vendidos três meses após o novo lançamento.

Em meados de 2013, o bairro adquiriu o certificado de sustentabilidade AQUA – Bairros e Loteamentos, concedido pela Fundação Vanzolini. Entre os diferenciais do bairro considerados pela certificação ambiental, segundo a construtora, estavam a rede de drenagem completa para toda a região do empreendimento, a fiação subterrânea e iluminação LED, e também vagas para carros elétricos, "*bike sharing*" (sistema de compartilhamento de bicicletas), etiquetagem de eficiência energética Procel Edifica Nível A, uso de madeira certificada e sistema de aquecimento solar para os edifícios.

Figura 4.18 - Vista da praça central do bairro Jardim das Perdizes a partir do estande de vendas e antes do início da construção do primeiro conjunto de edifícios. Ao fundo, edifícios de outros empreendimentos. Fonte: Foto do autor, junho de 2013.

No início de 2015, com o acentuado movimento de queda da demanda de aquisição de imóveis, passa a verificar-se um intenso movimento de desvalorização das empresas do setor imobiliário no Brasil - a PDG aparece então como a empresa que mais havia se desvalorizado desde 2013, perdendo 3,29 bilhões no valor de suas ações negociadas em bolsa no período 2013-2015 (MAMONA, 2015). No período

entre outubro de 2010 e outubro de 2014, a PDG e a Tecnisa haviam perdido respectivamente 87,6% e 35,3% do seu valor de mercado (MAMONA, 2014).

Em julho de 2015, com a aproximação do prazo definido pela Prefeitura Municipal de São Paulo (novembro/2015) para a formação de um grupo de proprietários interessado na reurbanização da Gleba Pompeia, vizinha ao Jardim das Perdizes, o mercado sinalizava que a construção de HIS por meio da formação de um fundo imobiliário capitaneado pela SP Urbanismo, caso os 14 proprietários de terrenos vizinhos na Gleba Pompeia não chegassem a acordo, significaria dificuldades adicionais para a venda dos apartamentos de alto padrão do Jardim das Perdizes, que teria ainda R\$ 2,5 bilhões em lançamentos previstos. O grupo de proprietários da Gleba Pompeia seria formado, no entanto, no final de 2015, seguindo as determinações constantes na Lei da OUCAB, conforme descrito no próximo capítulo. Em outubro de 2015, a companhia imobiliária norte-americana Hines comprou participações no Jardim das Perdizes que pertenciam à PDG Realty e à Tecnisa. Com a aquisição, a PDG Realty saía do negócio do mini-bairro, vendendo por R\$ 160 milhões sua participação de 25% no capital social da Windsor e na JDP E1 Empreendimentos, sociedades de propósito específico (SPE) criadas para a construção do bairro. A Tecnisa vendia apenas uma participação de 17,5% no capital social das duas SPE por R\$ 152,16 milhões à vista e R\$ 27,5 milhões em parcelas, ao mesmo tempo em que adquiria fatia da participação da BV Empreendimentos no projeto, ficando com 57,5% do capital social, enquanto a Hines adquiria 42,5% do capital social do empreendimento. A Corporate Time, torre corporativa do empreendimento, foi mantida pela Tecnisa em momento de alta vacância no mercado corporativo.

Em janeiro de 2016, a Tecnisa anunciou ter concluído as seis primeiras torres residenciais da primeira fase do Jardim das Perdizes, quatro meses antes do prazo inicialmente previsto, além de programar a entrega de outros dois condomínios com duas torres residenciais cada um para fevereiro do mesmo ano. Continuavam em construção, além dos edifícios residenciais, uma torre de salas comerciais, um edifício corporativo e um pequeno shopping para atender ao conjunto do Jardim das Perdizes. Segundo Fabio Villas Bôas, Diretor Executivo-Técnico da Tecnisa, 85% dos lançamentos do Jardim das Perdizes teriam sido vendidos e, apesar da crise no mercado imobiliário acentuar-se desde 2014, o percentual de devolução de imóveis

(distratos) no empreendimento era um dos menores da história da empresa (FREITAS, 2016).

Figura 4.19 - Vista aérea do bairro Jardim das Perdizes, com a primeira fase de edifícios residenciais concluídos em dezembro de 2015; na parte inferior, o traçado das linhas férreas. Fonte: Google Maps.

Figura 4.20 - Vista das três torres residenciais da primeira fase do Jardim das Perdizes, concluídas em dezembro de 2015. Fonte: Tecnisa.

A transformação dos espaços da Barra Funda entre os anos de 1995 e 2013, período de vigência da OUAB, pode ser avaliada, portanto, como um processo em que empreendedores imobiliários testam progressivamente a viabilidade de novos produtos, já consagrados em outras áreas da cidade, em espaços que tendem a se ampliar dentro do perímetro da Operação Urbana, uma vez que empreendimentos na Barra Funda passam a cancelar o bairro como opção de moradia, trabalho e estudo para as classes média-alta. Este processo incluiu a prática de redenominar o bairro para efeito de valorização dos empreendimentos, principalmente no caso de lançamentos residenciais, até que a aceitação descrita pudesse se consolidar.

4.2 TENDÊNCIAS DE EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA NA OUAB E NO DISTRITO DA BARRA FUNDA - ANÁLISE DE INDICADORES

Ponto fundamental na análise dos resultados de uma Operação Urbana é avaliar

quais modificações no uso e ocupação do solo (o que inclui também indicadores de transformação futura representados por mudanças em valores de terrenos e imóveis) são de fato induzidas pelos instrumentos previstos na lei e quais destes resultados independem ou dependem em grau menor da existência da Operação Urbana.

Para avaliar o impacto da OUAB na definição de preços de terrenos, Ávila (2008) estabeleceu comparações entre os valores dos terrenos contidos no perímetro da OUAB e em áreas lindeiras em quatro momentos considerados emblemáticos da evolução da legislação de uso e ocupação do solo no município de São Paulo e em particular com relação à evolução da OUAB: em 1994, antes da promulgação da Lei da OUAB; em 2001, quando da promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01); em 2005, após à promulgação da Lei nº 13.430/02 Plano Diretor Estratégico, da Lei nº 13.885/03 Plano Diretor Regional (Zoneamento) e do Decreto nº 45.817/05, que regulamenta os usos das edificações, quando todo o perímetro da OUAB passa a ser zona mista e a despertar maior atenção do mercado imobiliário; e em 2008, quando os estoques de área adicional de construção para o uso residencial (cerca de 300.000 m²) da OUAB estavam próximos de esgotarem-se e via-se como necessária uma revisão da lei então vigente. Por meio da análise de curvas de evolução do preço do metro quadrado, o autor conclui que a legislação de uso e ocupação do solo e a lei da Operação Urbana Água Branca não funcionaram por si como fatores determinantes na valorização ou desvalorização do preço dos terrenos, sendo que outros fatores locais, como a drenagem deficiente e sistema viário truncado e pouco permeável, a desmobilização de antigas áreas industriais para implantação de usos terciários, ou fatores gerais, como a internacionalização do mercado imobiliário e a abertura do capital das maiores empresas do ramo, foram mais relevantes para a escolha e compra de terrenos para incorporação futura.

Estendendo a comparação entre os preços dos terrenos para o valor dos lançamentos residenciais registrados por meio do índice FipeZap³⁵ para o período 2008-2015, verifica-se que há também pouca influência da localização interior à OUAB na formação de preço de unidades residenciais. Cotejando a evolução dos

³⁵ O índice FipeZap, produzido pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica - FIPE e pelo portal Zap, empresa pertencente ao Grupo Globo, mostra a variação de preços de imóveis em várias capitais e cidades brasileiras em termos de valores por metro quadrado residencial (apartamentos ou casas), comercial/ industrial ou de flats/apart-hotéis.

valores de unidades residenciais na Barra Funda com as de bairros lindeiros como Perdizes, Sumaré, Pompeia e Água Branca, é notável uma proximidade de variação dos valores do metro quadrado, que seria explicável por fatores mais relacionados a variações da economia nacional - como elevação do crédito habitacional e diminuição do *spread* dos juros bancários³⁶, ou à dinâmica metropolitana - como o descompasso entre oferta e demanda no caso de unidades residenciais ou a escassez de terrenos -, que pudessem impactar de maneira mais proporcional a formação de preço em diversos bairros.

Figura 4.21 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Perdizes no período jan. 2008 - jul. 2015. Fonte: Fipe-Zap, 2015.

³⁶ O *spread* foi calculado pela diferença entre a taxa pós-fixada de financiamento imobiliário para pessoa física e o rendimento da poupança para o mesmo período. Segundo Alves et al (2011), em um período de *boom* imobiliário, há diminuição do *spread* dos juros bancários que inclui o prêmio de risco do crédito imobiliário do tomador do empréstimo. Um dos possíveis motivos para esse comportamento, segundo os mesmos autores, é que a probabilidade de inadimplência no crédito imobiliário diminui no *boom*, pois os trabalhadores teriam mais chance de continuarem empregados e continuarem pagando o financiamento imobiliário. Nesse cenário, haveria um aumento de recursos intermediados no mercado financeiro ao setor de *real estate*.

variação do preço do m²

apartamento, barra funda, pompeia, venda, n° de quartos indiferente

Figura 4.22 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Pompeia no período jan. 2008 - jul. 2015. Fonte: Fipe-Zap, 2015.

variação do preço do m²

apartamento, barra funda, água branca, venda, n° de quartos indiferente

Figura 4.23 - Gráfico da variação do preço do metro quadrado de apartamentos nos bairros Barra Funda e Água Branca no período jan. 2008- jul. 2015. Fonte: Fipe-Zap, 2015.

Outro ponto significativo de descasamento de expectativas e resultados no âmbito da OUAB deu-se em relação à distribuição dos estoques: a OUAB almejava que a área se tornasse predominantemente não-residencial mas, ao contrário, há predominância do consumo de estoque de potencial construtivo para empreendimentos residenciais sobre empreendimentos não-residenciais.

Quadro 4.1 - Situação dos estoques da OUAB em março de 2015

	Estoque total	Estoque consumido	Estoque em análise
Residencial	300.000,00	299.997,67	0,00
Não-residencial	900.000,00	511.788,38	114.044,23

Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Boa parte desses empreendimentos residenciais tiveram como público alvo a classe média-alta. Segundo Ávila (2008), tal segmentação aconteceu em função de um valor elevado atribuído ao metro quadrado de área adicional de construção na OUAB (outorga onerosa):

[...] o valor do metro quadrado de área adicional de construção varia de 42% a 56% do valor real do terreno, o que segundo empreendedores ainda é muito elevado, mesmo considerando que o valor dos terrenos seja significativamente menor do que o encontrado no entorno. Essa condição permite apenas a viabilização de empreendimentos residenciais de padrão médio alto ou escritórios de padrão A ou superior cujas planilhas de custos são mais elásticas. Os empreendimentos de médio e baixo padrão encontram dificuldades maiores de viabilização em face de dependerem de planilhas mais restritas nas quais o valor da outorga pode comprometer a viabilidade do empreendimento (ÁVILA, 2008, p. 48-49).

Nesse sentido, passa a haver discussões por parte da PMSP para a revisão da Lei da OUAB, de forma a incluir mecanismos de gerenciamento de contrapartidas via emissão de CEPACs, assunto tratado no próximo capítulo. A revisão da Lei ocorreria também em ambiente de aquecimento do mercado imobiliário a partir de 2006 em razão de políticas de financiamento habitacional que diminuíram as taxas de juros (FERREIRA, 2006, apud MORAES, 2010, p. 162). A expectativa de ações para reformulação da Lei da OUAB levou empreendedores, a partir de 2004, a adquirir lotes internos ao perímetro da Operação Urbana e a enviar propostas para o grupo de análise para obter confirmação das regras para aquisição de potencial construtivo.

Reflexo dessa intensificação nos últimos anos pode ser observado pelo número de propostas aprovadas desde 1995: entre 1995 e 2004, somente cinco empreendimentos aderiram à OUAB; entre 2004 e 2009, houve um salto para mais 24 propostas, ainda que tenha havido um valor decrescente no número total de propostas entre 2006 e 2009. O ano de 2006 marca um incremento significativo no número de propostas (para oito), bastante influenciado por empreendimento das

construtoras Setin e Helbor na Av. Francisco Matarazzo (Residencial Casa das Caldeiras e Comercial Casa das Caldeiras). Há, entre 2006 e 2010, um decréscimo no lançamento de empreendimentos residenciais causado pela diminuição do estoque residencial da OUAB, mas também em razão de reflexos da crise econômica internacional de 2008 sobre o mercado imobiliário paulistano de forma geral. Em 2011, há um grande crescimento tanto no número de propostas de empreendimentos residenciais, com a aprovação das primeiras propostas do Jardim das Perdizes, quanto no número de propostas de empreendimentos não residenciais, dos quais os mais significativos são o Brasília Square Office, lançado na Av. Pres. Castelo Branco, e o Forum Tower, em construção na Av. Marquês de S. Vicente. Em 2012, há um grande número de propostas de adesão à OUAB - onze, todas de empreendimentos não residenciais, já refletindo o esgotamento do estoque residencial -, número este que se eleva para dezessete propostas (todas não residenciais) em 2013. A evolução geral do número de propostas entre 2010 e 2013 evidencia uma clara elevação do interesse do mercado imobiliário pela área da OUAB.

Obs: Foram consideradas somente as propostas deferidas.

* Das 17 propostas apresentadas em 2013, 9 propostas estavam ainda em análise em setembro de 2015.

Gráfico 4.1 - Evolução do número de propostas de adesão à OUAB (1995-2013). Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo.

Se feita a análise em termos de área total construída por empreendimento, verifica-se que há um volume mais significativo de área construída em lançamentos não

residenciais entre 1995 e 2002, tendência que se inverte entre 2003 e 2008, quando a Barra Funda se consolida como uma opção residencial para o público consumidor de poder aquisitivo médio-alto, e o volume de área construída residencial supera o volume de área construída não residencial. Entre 2011 e 2013 há nova inversão, com o lançamento de um número significativo de empreendimentos não residenciais de porte por várias incorporadoras - LED Barra Funda (Odebrecht Realizações), Think Business Center (Think Construtora) - ambos na Av. Marquês de S. Vicente -, empreendimento misto da Seisa Mester na Av. Tomás Edison, torre corporativa Brasília Square Offices (Sergio Empreendimentos Imobiliários) na Av. Pres. Castelo Branco, e o bloco de edifícios corporativos e de salas comerciais do Jardim das Perdizes. A área total dos empreendimentos propostos somente no ano de 2013 (se consideradas todas as propostas - aceitas e em análise) ultrapassava os 500.000 m², número correspondente a 50% da área de todos os empreendimentos que aderiram à OUAB entre 1995 e 2012 (1.006.319,14 m²).

Obs: Foram consideradas somente as propostas deferidas. Empreendimentos de uso misto tiveram suas áreas igualmente divididas entre residencial e não residencial quando não especificadas.

* propostas em análise

Gráfico 4.2 - Evolução da área dos empreendimentos nas propostas de adesão à OUAB (1995-2013).
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo.

Para verificar a relevância da adesão à OUAB no universo de lançamentos na Barra Funda no período 1995-2013, realizamos outra comparação: entre empreendimentos que aderiram à OUAB e empreendimentos localizados no distrito

da Barra Funda que não aderiram à OUAB³⁷. Se considerados os números de lançamentos residenciais, percebe-se que inicialmente, entre 1995 e 2002, toda a atividade imobiliária no setor acontecia à margem da OUAB. A partir de 2003, há uma elevação do número de adesões à OUAB, com uma queda bastante pronunciada em 2011, enquanto as não-adesões também se elevam de maneira geral, atingindo um pico em 2010. Em 2005 e 2007, os números de adesões e não-adesões se aproximam, mas em período mais recente há brusca alternância, sem a definição de um padrão. Em 2013, há um número muito significativo de propostas de adesão (18), concentradas em alguns poucos empreendimentos de maior porte: os residenciais Reserva Manacá, Bosque Jequitibá, Bosque Araucária e Recanto Jequitibá, todos localizados no Jardim das Perdizes (Tecnisa/PDG); o Midtown Residencial e Midtown Adagio (ambos da Setin); e o Personal Home Design (Esser/General Realty).

Gráfico 4.3 - Evolução do número de empreendimentos residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo e Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP).

³⁷ Por meio de consulta à Base de Lançamentos Imobiliários Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo, compilada pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP), foi possível tal comparação, uma vez que o critério considerado para a classificação dos lançamentos - a divisão pelos distritos metropolitanos de São Paulo - apresenta grande sobreposição em relação ao perímetro da OUAB, muito similar ao perímetro do distrito da Barra Funda. Os lançamentos em trechos externos à OUAB mas internos ao distrito da Barra Funda foram desconsiderados para a comparação numérica, mas plotados em mapa para fins de análise locacional dos empreendimentos.

Com relação à evolução das áreas dos empreendimentos aderentes e não-aderentes à OUAB, percebe-se uma significativa dominância das não-adesões no mercado de lançamentos residenciais até 2008, com áreas totais de lançamentos por ano sempre abaixo de 50.000 m², com a exceção de 2007 e 2009, quando estas se aproximam de 100.000 m². Em 2010, há uma elevação extremamente significativa tanto dos lançamentos residenciais aderentes quanto dos não aderentes, com metragens proporcionais entre os dois grupos, ultrapassando os 350.000 m² de área total construída - esta elevação se relaciona com o lançamento de alguns empreendimentos de maior porte, como o Barra Funda Park (Bueno Netto/Tenda), os Jardins da Barra (Bueno Netto/Gafisa), ambos localizados na R. Francisco Luís De Souza Júnior, em seu trecho mais próximo à Av. Marquês de S. Vicente, no quadrante noroeste da OUAB, e o Way Barra (Stan/Bramax), localizado na R. Dr. Rubens Meirelles, outra travessa da Av. Marquês de S. Vicente que recebe lançamentos residenciais no período, mas localizada no quadrante nordeste da OUAB. Em 2011, há uma forte retração nos lançamentos, com certa recuperação em 2012 e novo pico de empreendimentos residenciais lançados em 2013. Com relação a este último ano da amostra, é interessante observar que há uma quase totalidade de lançamentos aderentes à OUAB. Esse grande número de adesões relaciona-se com o grande aquecimento no mercado imobiliário no período, com expressiva elevação do valor do metro quadrado em todo o município, mas também com as incertezas quanto às regras que seriam aplicadas à compra dos CEPAC, que seriam criados após a revisão da OUAB, então em curso.

Gráfico 4.4 - Evolução das áreas de empreendimentos residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo e Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP).

Com relação ao mercado de unidades não residenciais, os lançamentos acontecem somente a partir de 2010³⁸ e, nesse ano, estão relacionados a dois empreendimentos - o Comercial Casa das Caldeiras (Setin/Helbor), com área bastante expressiva, acima de 50.000 m², localizado na Av. Francisco Matarazzo, e o Trademark Pacaembu (Esser/General Realty), na R. Dr. Alfredo de Castro, entre o Memorial da América Latina e a Av. Francisco Matarazzo. Em 2011, não há lançamentos e, em 2012, há o lançamento do edifício comercial (LED Barra Funda Offices) da Odebrecht Realizações junto à Av. Marquês de S. Vicente, próximo à Gleba Pompeia, com cerca de 35.000 m² de área total. Em 2013, há o lançamento da Design Office Tower (Esser), na Av. Marquês de S. Vicente, próxima à R. Dr. Rubens Meirelles, edifício com área total de cerca de 24.000 m², e dos Midtown Offices (Setin), na Al. Olga.

³⁸ Os empreendimentos considerados na amostra compilada pelo CEM (FFLCH-USP) abrangem os lançamentos imobiliários de unidades comerciais na RMSP, sistematizados pela Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp) no período 1985-2013. Não incluem, portanto, outras modalidades de edifícios comerciais, como sedes de empresas, edifícios "*built-to-suit*" e lajes corporativas para venda/aluguel. Para a presente pesquisa, foram considerados os lançamentos de unidades comerciais no distrito da Barra Funda entre os anos de 1995 e 2013, período de vigência da OUAB.

Gráfico 4.5 - Evolução do número de empreendimentos não-residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo e Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP).

Gráfico 4.6 - Evolução das áreas de empreendimentos não-residenciais internos ao perímetro da OUAB lançados entre 1995 e 2013. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo e Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP).

Com relação à distribuição dos empreendimentos lançados na área da OUAB, é possível divisar sete regiões concentradoras de lançamentos no período 1995-2013.

Como continuidade do padrão de urbanização desenvolvido em Perdizes, o lançamento de uma série de empreendimentos residenciais em ruas próximas ao Parque da Água Branca, como a R. Des. Guimarães, a R. Melo Palheta, R. Dr. Costa Júnior, R. Min. Godói, R. Lincoln Albuquerque, R. Cap. Messias e R. Traipu, travessas ou próximas à Av. Francisco Matarazzo, tanto aderentes como não-aderentes à OUAB, ampliam uma dinâmica e padrão caracterizados por torres residenciais de alto padrão que se relacionam mais com a ocupação dos bairros vizinhos à OUAB a sul das linhas férreas (Perdizes e Pompeia) do que com induções previstas na Operação Urbana. Já os lançamentos em vias localizadas entre o Memorial da América Latina e a Av. Francisco Matarazzo (R. Dr. Alfredo de Castro, Al. Olga, R. D. Elisa, R. Tagipuru), tanto residenciais quanto não-residenciais, caracterizam-se tanto por seguir o padrão de continuidade anterior, com lançamentos de alto padrão, quanto por relacionarem-se com as atividades específicas deste trecho, onde se localizam os *campi* da Uninove e da Unesp e o Terminal Intermodal da Barra Funda. Mais recentemente, lançamentos multi-uso, como o Setin Midtown (2013), com hotel, salas comerciais e apartamentos pequenos (entre 50 e 72 m²) buscam atender as necessidades de um público variado que usa a região para trabalho, estudo e moradia. Outra região que concentrou lançamentos foi o trecho da Av. Francisco Matarazzo próximo ao Viaduto Pompeia. Os empreendimentos da Setin/Helbor Residencial e Comercial Casa das Caldeiras (2010) promoveram a continuidade da ocupação desta longa quadra entre a Av. Francisco Matarazzo e as linhas férreas, onde se localizava o conjunto industrial das IRFM, ocupação esta que havia sido iniciada pelo pioneiro Centro Empresarial Água Branca, lançado em 1995. Com o mesmo espírito de utilização da tradição ferroviária como mote imobiliário existente no empreendimento da Setin/Helbor, foi lançado em 2003, do outro lado do Viaduto Pompeia, o empreendimento residencial de alto padrão Rail Pompeia (MAC), com prédios com apartamentos entre 40 e 106 m². Da mesma incorporadora e na mesma quadra, foram lançados em seguida o Pátio Pompeia (2005), com apartamentos de 120 e 147 m², na Av. Santa Marina, e o Varanda Pompeia (2007), com apartamentos de 63 e 77 m², todos de padrão médio-alto.

Do outro lado das linhas férreas, outras quatro regiões concentram lançamentos de porte. A de maior impacto urbanístico até o presente é a grande gleba do Jardim das Perdizes, onde as incorporadoras Tecnisa e PDG finalizam as dez torres

residenciais da primeira fase do empreendimento. Esse trecho bastante central da OUAB deve receber ainda a segunda fase do empreendimento de torres residenciais do Jardim das Perdizes e o conjunto não residencial do empreendimento - quatro torres comerciais e uma torre corporativa. Todos os empreendimentos do Jardim das Perdizes adquiriram outorga onerosa junto à OUAB. Outra região de concentração de lançamentos residenciais é a R. Francisco Luiz de Souza Jr., travessa da Av. Marquês de S. Vicente muito próxima à Av. Comendador Martinelli, no quadrante noroeste da OUAB. Ali, as incorporadoras Bueno Netto e Gafisa lançaram o condomínio de edifícios residenciais Jardins da Barra (2010), com apartamentos de 4 dormitórios e 100 m², de padrão médio-alto. Em 2012, a construtora Tenda lançou, na mesma rua, o condomínio de torres residenciais Barra Funda Park, com apartamentos de 43 m² e padrão médio. Nenhum destes empreendimentos aderiu à OUAB. A terceira região de concentração de lançamentos do lado norte das linhas férreas corresponde, na realidade, a um único empreendimento de grande porte - o LED, construído pela Odebrecht Realizações, com adesão à OUAB, e localizado em ponto médio da Av. Marquês de S. Vicente e na R. Adalberto Kemeny. Constituído por duas grandes torres, uma com escritórios e hotel e outra com unidades residenciais com apartamentos entre 47 e 110 m², como já comentado, o empreendimento conta também com um *mall* com lojas voltadas à rua interna que define o acesso ao conjunto a partir da Av. Marquês de S. Vicente. Finalizado em 2015, o empreendimento caracteriza um tipo de ocupação que deve se expandir para o entorno, uma vez concretizado o plano de parcelamento e reurbanização previsto para a Gleba Pompeia, abordado no capítulo seguinte. A última área concentradora de lançamentos é a R. Dr. Rubens Meirelles, também travessa da Av. Marquês de S. Vicente, mas localizada no quadrante nordeste da OUAB, paralela à Av. Ordem e Progresso. Ali, as incorporadoras Klabin Segall e Modal lançaram em 2007 o Celebration Barra Funda, conjunto de torres residenciais de médio-alto padrão com apartamentos de 96 a 132 m². Na mesma rua, foram lançados ainda os empreendimentos residenciais Way Barra (Stan/Bramex), em 2010, com apartamentos de 59 a 96 m², Meridian Barra Funda (PDG), em 2012, com apartamentos de 93 a 112 m², e Personal Home Design (Esser), em 2013, com metragens entre 41 e 121 m², todos de alto padrão. Muito próximo à entrada para a R. Dr. Rubens Meirelles, a Esser constrói, na Av. Marquês de S. Vicente, o

empreendimento Design Office Tower, com salas comerciais com metragens entre 37 e 550 m². Os empreendimentos deste trecho se dividem proporcionalmente entre adesões e não adesões à OUAB.

De forma geral, o mapa dos lançamentos residenciais e não residenciais realizados no perímetro da OUAB no período 1995-2013 permite antever tendências de ocupação do espaço da Barra Funda caso fossem mantidas as regras vigentes durante a OUAB. Ainda que de forma parcialmente independente das regras da OUAB - o que é mostrado pelo mapa a seguir, que localiza os empreendimentos aderentes e não-aderentes à OUAB -, os lançamentos seguem lógicas de ocupação específicas: a consolidação de uma dinâmica de ocupação residencial de alto padrão ladeando o Parque da Água Branca e em continuação às características urbanas de Perdizes; a conformação de um eixo de alto adensamento construtivo ao longo da Av. Francisco Matarazzo, com empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão no lado oposto ao novo estádio da S. E. Palmeiras e ao Shopping Bourbon, que se estende à R. Carlos Vicari e trecho da Av. Santa Marina anterior ao cruzamento com as linhas férreas; a definição de um polo de edifícios com usos residencial, comercial e multi-uso no espaço entre o Memorial da América Latina e a Av. Francisco Matarazzo; a criação de um condomínio de edifícios no formato de "mini-bairro", representado pelo Jardim das Perdizes, com funcionamento mais autônomo, de certa forma isolando o trecho ao norte da OUAB; a ampliação da ocupação do trecho médio da Av. Marquês de S. Vicente por torres comerciais; o estabelecimento de um padrão residencial de médio-alto padrão na R. Francisco Luiz de Souza Jr. e na R. Dr. Rubens Meirelles e sua conexão com empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão na Av. Marquês de S. Vicente. Percebe-se, dessa forma, o início de um processo de transformação da Av. Marquês de S. Vicente em avenida concentradora de edifícios comerciais, o que poderia significar a formação de um eixo de alta densidade construtiva a atravessar longitudinalmente toda a extensão da OUAB, vindo a recharacterizar a Barra Funda como seu espaço principal. Esse conjunto de lançamentos reforça a tendência existente no mercado imobiliário paulistano de lançamento de empreendimentos com várias funções no mesmo prédio ou conjunto de prédios. Inicialmente e ao longo de todo o período estudado, há o lançamento de empreendimentos residenciais tipo "condomínio-club", com amplos térreos com várias funções ligadas ao lazer; nos últimos cinco anos, é significativa a opção por

empreendimentos multi-uso, que combinam funções como unidades residenciais, hotéis e salas de escritórios na mesma torre ou em torres próximas. Ambas as tendências - "condomínios-clubes" e edifícios multi-uso - procuram atenuar a necessidade de uso do automóvel individual ao concentrar funções no mesmo lote. Esta concentração de funções, buscando uma maior autonomia dos edifícios em relação à cidade, no entanto, acarreta uma diminuição da urbanidade dos espaços nos quais a maioria destes edifícios se instalam, uma vez que as várias funções urbanas não se encontram dispostas de modo a estimular o uso pedestre das ruas e avenidas. Esta ausência de atividades urbanas conectadas ao uso das calçadas obriga ao recurso ao automóvel para as funções que não existem nos edifícios e se encontram isoladas no bairro ou existem somente em outros bairros lindeiros.

A revisão da OUAB e a criação da OUCAB, entretanto, definiriam um conjunto de novas regras e diretrizes urbanísticas com amplas modificações em relação aos modelos de empreendimentos imobiliários lançados na Barra Funda até 2013. A alteração das formas de urbanização propostas e as consequências para o processo de desenvolvimento do bairro serão abordadas no próximo capítulo.

Mapa 4.1 - Empreendimentos residenciais e não-residenciais internos ao perímetro da OUAB e ao distrito da Barra Funda lançados entre 1995 e 2013. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da SP Urbanismo e Centro de Estudos da Metrópole (CEM/FFLCH-USP).

5 A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - OUCAB

5.1 A OUAB E A OUCAB - EVOLUÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Segundo a EMURB (2009), os propósitos iniciais da Lei 11.774/95, que criou a Operação Urbana Água Branca, eram os de: criar um contraponto ao adensamento na região sudoeste – Av. Luis Carlos Berrini e Nações Unidas (a divisão dos estoques de potencial construtivo adicional deixava clara a intenção de se criar um novo polo corporativo na região, prevendo-se 300.000 m² para usos residenciais e 900.000 m² para usos não residenciais); potencializar o uso do solo devido a facilidade de acesso ao centro expandido por meio de transporte público e pela proximidade das rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco; propiciar uma ocupação ordenada das glebas vazias e dos terrenos subutilizados; complementar o sistema viário local; e solucionar os problemas de drenagem da região.

Após o abandono do projeto do Bairro Novo, em 2005, verifica-se, como comentado, um aumento no número de propostas de adesão à OUAB (as contrapartidas financeiras poderiam ser pagas em dinheiro, obras ou bens imóveis creditados ao Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca).

Quadro 5.1 - Operação Urbana Água Branca - recursos obtidos

Ano	Valor anual (R\$)	Valor acumulado (R\$)
2003	3.187.138,12	-
2004	3.063.745,33	6.250.884,00
2005	2.433.967,66	8.684.851,00
2006	2.183.295,53	10.868.147,00
2007	19.185.545,62	30.053.692,00
2008	9.718.783,56	39.772.476,00
2008 (previsão)	7.191.370,28	46.963.846,00
2009 (previsão)	14.054.411,20	61.021.258,00

Fonte: EMURB, 2009.

Em março de 2008, a Telefônica S. A., proprietária dos terrenos que pertenciam à Telesp na região, como visto no capítulo anterior, vendeu à incorporadora Tecnisa sua gleba (2B) na área foco do Bairro Novo, entre as linhas férreas e a Av. Marquês de São Vicente, totalizando 244 mil m² de área (cerca de 25% do total destinado ao Bairro Novo) (OLIVEIRA, 2009).

5.1.1 Plano Urbanístico - PMSP-EMURB, 2009

A necessidade de parcelamento da gleba da Tecnisa, dada a sua significativa extensão - cerca de 25 hectares, levou a EMURB a estudar uma nova ordenação e ocupação territorial para toda a região, levando em consideração o impacto que o novo empreendimento privado geraria sobre os terrenos ao sul da ferrovia (MORAES, 2009, p.138). Esses estudos já haviam gerado um anteprojeto de Plano Urbanístico para a região enviado em março de 2007 pela EMURB para a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA/DEPAVE, Secretaria de Infraestrutura Urbana – SIURB/PROJ-3, Secretaria Municipal de Transportes – SMT/ CET-SD,

Subprefeitura Lapa e Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM (EMURB, 2007). A situação dos estoques de outorga onerosa em junho de 2009 (EMURB, 2009) mostrava uma clara predileção do mercado pelo uso residencial na região - cerca de 35% do estoque residencial havia sido consumido, enquanto que, em relação ao estoque não-residencial, somente cerca de 15% havia sido consumido até então.

O novo Plano Urbanístico para a área, elaborado pela EMURB, baseou-se em quatro princípios gerais: melhorar as condições de mobilidade para veículos e pedestres no interior da área; reurbanizar a orla da ferrovia (ao definir áreas para concessão urbanística, além de viabilizar a implantação de HIS e HMP); implantar um sistema de áreas verdes associado ao sistema de drenagem; e recuperar referenciais paisagísticos.

Para atender ao primeiro princípio, foi proposto um sistema de circulação que fizesse a conexão entre as áreas vazias da Barra Funda, que impediam a integração espacial e funcionavam como obstáculos à permeabilidade de veículos e pedestres, e a área industrial, com grandes quadras e malha descontínua e a área residencial ao sul, com loteamento antigo e traçado regular. Para tanto, foram desenhadas praças lineares, novas ligações entre ruas, alargamentos de vias, reconfigurações geométricas de rotatórias, além de implantação de laterais e retornos sob o viaduto Pompeia. As novas conexões viárias propostas redesenhavam toda a área interna ao perímetro da OUCAB, criando principalmente: vias longitudinais e paralelas às linhas férreas, estendendo a Av. Auro Soares de Moura Andrade, a sul das linhas, e a Av. Gustav Willi Borghoff, a norte das linhas, além da Av. Santa Marina, onde haveria uma passagem sob a ferrovia (de acordo com o programa de obras da Lei 11.774/95); vias transversais, conectando o traçado descontínuo e criando ligações entre a parte sul do bairro e a Av. Marquês de São Vicente e Av. Pres. Castelo Branco (Marginal Tietê). Havia um significativo reparcelamento da gleba Pompeia, de certa forma espelhando a redivisão da gleba da Telefônica, a oeste, e também da quadra onde se localizava o Terminal Intermodal da Barra Funda, entre as linhas férreas e a Av. Marquês de São Vicente, e entre a Av. Dr. Abrahão Ribeiro e a Av. Ordem e Progresso. A quadra onde se localiza o Fórum Criminal, entre a Av. Marquês de São Vicente e a Av. Presidente Castelo Branco, e entre a Av. Dr. Abrahão Ribeiro e a Av. Ordem e Progresso, ganhava uma avenida que promovia a extensão da R. Rubens Porta Nova até a Av. Presidente Castelo Branco. Havia

também a previsão de pavimentação e extensão da R. José Nelo Lorenzon, paralela às avenidas Comendador Martinelli e Nicolas Boer, e sua transformação em avenida ligando a Av. Marquês de São Vicente à Av. Presidente Castelo Branco.

Figura 5.1 - Sistema de circulação proposto para o perímetro da Operação Urbana Água Branca com vistas à transformação em Operação Urbana Consorciada. Fonte: EMURB, 2009.

Os objetivos do reparcelamento e criação do novo sistema de circulação entrecruzavam-se com o segundo princípio - reurbanizar a orla da ferrovia. Considerando o contexto de que havia duas linhas ferroviárias cortando a região, considerou-se que não era possível prosseguir com a implantação da Av. Auro Soares de Moura Andrade sem relocar uma das linhas (a Av. Auro Soares de Moura Andrade havia sido construída no início da OUAB até a altura do Centro Empresarial Água Branca). Para tanto, EMURB e CPTM adotaram como diretriz a relocação das ferrovias para um só leito, objetivando liberar as áreas que se encontravam entre elas. Para a reurbanização da orla ferroviária, os objetivos elencados foram: integrar

as diretrizes da CPTM ao Plano Urbanístico da Operação Urbana; auxiliar no processo de recuperação da importância funcional e paisagística da ferrovia; criar novos eixos de acesso e melhorar as ligações existentes entre as estações de metrô/ferrovia e os principais polos de atração da região (incentivar percursos a pé para distâncias curtas); e facilitar o acesso de automóveis, ônibus e pedestres às estações existentes (Terminal Barra Funda e Estação Água Branca). Ao liberar a área entre as duas ferrovias com a relocação das linhas férreas, pretendia-se reurbanizar o antigo trecho entre trilhos, bem como duas grandes áreas conectadas a este trecho a norte, na gleba Pompeia, e uma terceira área, predominantemente residencial, localizada entre o Terminal Intermodal da Barra Funda e a Av. Marquês de São Vicente, por meio do polêmico instrumento, já comentado, da concessão urbanística.

Com relação à HIS, foram definidas preliminarmente três áreas junto à Av. Marquês de S. Vicente (T3, T4 e T5) que receberiam 13 blocos de edifícios com 16 pavimentos mais térreo e 4 apartamentos por andar, totalizando 832 unidades habitacionais. Em todos os anteprojetos apresentados pela EMURB, era prevista reserva de, no mínimo, 20% da área de terreno, com frente para Av. Marquês de São Vicente para outros usos não residenciais. Havia também a previsão de taxa de permeabilidade mínima de 15%, de forma a contribuir para o plano de macrodrenagem para a região.

Como destaca Moraes (2010, p. 140), as áreas de maior ocorrência de problemas de drenagem internas ao perímetro da OUAB estão associadas às áreas das bacias dos córregos da Água Branca (próximo ao Centro de Treinamento do São Paulo F. C.), Água Preta (sob a Av. Nicolas Boer), Sumaré (sob as avenidas Antártica e Ordem e Progresso), Quirino dos Santos (sob a R. Quirino dos Santos) e Pacaembu (sob a Av. Pacaembu). Além das características das bacias internas ao perímetro, todo o bairro funciona como uma grande área baixa em relação aos bairros mais altos, ao sul das ferrovias, o que, aliado às canalizações dos cursos d'água e ao problema crescente de impermeabilização das superfícies, gera constantes enchentes na parte baixa (MORAES, 2010, p.141).

Em 2004, um estudo realizado pelo Consórcio Alphageos-Planservi ("Relatório de Estudos Hidrológicos e Cálculos Hidráulicos") já havia analisado alternativas para minimizar o problema de enchentes nos córregos Água Preta e Sumaré, com o intuito de aumentar a capacidade das galerias destes córregos, suportando cheias

com períodos de retorno mais longos. No estudo, foram representadas as “manchas de inundações” dos córregos Sumaré e Água Preta, inseridos na área da Operação Urbana, conforme figura abaixo.

Figura 5.2 - “Manchas de inundações” dos córregos Água Preta e Sumaré - Relatório de Estudos Hidrológicos e Cálculos Hidráulicos 2004 - Consórcio ALPHAGEOS-PLANSERVI. Fonte: EMURB-WALM Engenharia e Tecnologia Ambiental - EIA, sem data.

A parte relativa aos sistemas de drenagem e áreas verdes do Plano Urbanístico baseava-se, no entanto, em um plano de drenagem desenvolvido, a pedido da EMURB, pela empresa Hidrostudio Engenharia Ltda., em 2007, que minimizava a necessidade de construção de galerias de drenagem de alto custo, criando áreas permeáveis que pudessem absorver parte da vazão por meio do parcelamento de propriedades privadas, especialmente as de maior extensão; essa foi a lógica subjacente para a definição de um conjunto de parques, áreas verdes e lagos (MORAES, 2010, p. 147), conectando a área próxima às ferrovias à Marginal Tietê por meio de um conjunto paisagístico significativo. Eram planejados, dessa forma, três lagos: um maior (denominado "estrutura de controle"), com área de 15.700 m², localizado na gleba 2D-CETET, onde se localiza o Centro de Treinamento e

Figura 5.4 - Encadeamento das áreas verdes do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009) - Operação Urbana Consorciada Água Branca - Situação atual e propostas de prosseguimento. Fonte: EMURB, 2009.

Figura 5.5 - Visão do conjunto do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUAB (2009) - Operação Urbana Consorciada Água Branca - Situação atual e propostas de prosseguimento. Fonte: EMURB, 2009.

Com relação ao quarto item do Plano Urbanístico - "recuperação da paisagem", as definições foram remetidas a documento posterior, já citado, o EIA-RIMA.

No Plano Urbanístico, havia também a definição de diretrizes gerais para a revisão da Lei 11.774/95:

- *adequação à legislação federal (Estatuto da Cidade) e municipal (Plano Diretor Estratégico);*
- *instituição de gestão compartilhada da conta vinculada com a sociedade civil, transformando a OUAB em uma Operação Urbana Consorciada (OUCAB);*
- *elaboração de Estudos de Impacto Ambiental;*
- *instituição de CEPACs [até então as análises financeira e urbanística eram feitas caso a caso];*
- *adequação da destinação e distribuição do estoque de área adicional; alinhamento da Operação Urbana aos novos parâmetros de uso do solo e oferta de transporte público;*
- *alinhamento da Operação Urbana à demanda pelo uso residencial, preservando as atividades geradoras de emprego;*
- *criação de incentivos ao padrão residencial médio;*
- *adequação do programa de investimentos aos novos objetivos (EMURB, 2009, p.49).*

Para elaboração do projeto de lei, foi contratado parecer elaborado pela empresa Contacto Consultores Associados referente à situação do mercado imobiliário da

região, com a delimitação de estoques de área construída adicional que seriam estabelecidos e o valor estimado dos CEPAC.

Após o início dos estudos para revisão da lei e elaboração de plano urbanístico preliminar, seguido de estudos econômicos, houve em 2009/10, o estudo de capacidade de suporte e o estudo de impacto ambiental.

As intervenções que seriam realizadas dentro do perímetro da OUCAB foram detalhadas também posteriormente no EIA-RIMA. A seguir serão apresentadas as intervenções planejadas para cada subsetor, seguindo as determinações da EMURB.

Figura 5.6 - Divisão em setores do Plano Urbanístico formulado pela EMURB para a região da OUCAB (2009) - Operação Urbana Consorciada Água Branca - Situação atual e propostas de prosseguimento. Fonte: EMURB, 2009.

Figura 5.7 - Intervenções da OUAB no Subsetor A. Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.17.

O Subsetor A, junto à marginal Tietê, com área de 64,16 ha e densidade demográfica de 30 hab/ha, era limitado ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, a leste pela avenida Nicolas Boer, ao sul pela avenida Marquês de São Vicente e a oeste pela avenida Comendador Martinelli. A EMURB definia a ocupação da área em 2009 por terrenos de grandes extensões, ocupados principalmente por construções de uso comercial e algumas poucas residências (1.925 habitantes, com renda considerada média/baixa). Há, nesse subsector, um conjunto habitacional Cingapura, próximo ao qual localizava-se a favela do Sapo,

única de todo empreendimento⁴⁰. Cerca de 17 ha de áreas públicas eram ocupados pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET e pelos Centros de Treinamento da S. E. Palmeiras e do São Paulo F. C..

As proposições urbanísticas da EMURB para o subsetor relacionavam-se principalmente com a construção de HIS, para o que seriam usados 70% do estoque disponível para a área, e a criação de um grande parque público. As diretrizes então propostas pela EMURB/WALM para o Subsetor A foram:

- *Aumentar a densidade demográfica para 125 hab/ha, com uma população de 8.020 habitantes;*
- *Preservar a característica local de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal;*
- *Incentivar a utilização de 70% do estoque disponível para Habitação de Interesse Social - HIS, para famílias com renda igual ou inferior a seis salários mínimos e Habitação de Mercado Popular- HMP, para famílias com renda igual ou inferior a dezesseis salários mínimos, e 30% para uso comercial/serviços;*
- *Promover a mudança das áreas municipais para áreas verdes, integrando a ferrovia e o rio Tietê com o Subsetor B;*
- *Criar um parque na área utilizada pelos Centros de Treinamento e pela CET para utilização da comunidade;*
- *Reconstruir a paisagem característica da região;*
- *Implantar a avenida José Nello Lorenzon, entre a avenida Presidente Castelo Branco e avenida Marquês de São Vicente;*
- *Complementar o arruamento da Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3, situada na esquinada avenida Marquês de São Vicente com a avenida Comendador Martinelli;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana;*
- *Incentivar a construção de Habitações de Interesse Social - HIS, e Habitação de Mercado Popular - HMP, para a população favelada ou atingida pelas obras;*
- *Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas (EMURB/WALM, 2010a, p.5-6).*

No trecho de glebas públicas desse mesmo subsetor, denominado A1, seria promovido pela PMSP/EMURB, em maio de 2015, concurso nacional de projetos, comentado ao final deste capítulo.

⁴⁰ A favela do Sapo, única favela interna ao perímetro da OUAB/OU CAB, era localizada sobre e nas margens do córrego Água Branca e foi removida em agosto de 2009; seus moradores, 70 famílias, passaram a receber bolsa aluguel e, segundo a SEHAB/Habi, deverão ser reassentados em HIS a ser construída interna ao perímetro da OUAB/OU CAB (EMURB/WALM, 2010b, Cap.II, p. 49); Rolnik, R, 2009. Remoção da Favela do Sapo é marcada por falta de soluções definitivas. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2009/08/23/remocao-da-favela-do-sapo-e-marcada-por-falta-de-solucoes-definitivas/>>. Acesso em: 19 jul. 15.

Figura 5.8 - Intervenções da OUAB no Subsetor B. Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.19.

O Subsetor B - denominado "Santa Marina - Gleba Telefônica", com área de 57,45 ha e densidade demográfica ainda mais baixa - de 6 hab/ha (definida por algumas poucas casas com moradores de renda média/baixa), limitada ao norte pela avenida Marquês de São Vicente, ao sul pela rua Gustavo Willy Borghoff, a oeste pela avenida Santa Marina e a leste pela avenida Nicolas Boer, era caracterizado em boa parte de sua extensão por galpões de médio e grande porte, onde existiam indústrias, oficinas e armazenamento de matérias primas e equipamentos (EMURB/WALM, 2010a, p.6). À época do Plano Urbanístico da EMURB, no subsetor localizava-se uma parte do Centro Esportivo desativado da Antiga Telesp, que passou à Telefônica S. A., tendo por fim sido negociado com a Construtora e Incorporadora Tecnisa em 2006, além do Clube Nacional e da zona industrial no entorno da Vidraria Santa Marina. As diretrizes urbanísticas definidas pela EMURB para essa subárea refletiam sua incorporação por parte da Tecnisa, projetando um significativo aporte de moradores, que dinamizaria os setores comercial e de serviços e demandaria um novo sistema viário; a questão da conexão com o parque

proposto para o Subsetor A era também tratada por meio do reparcelamento da gleba Tecnisa e da criação de um parque central:

- *Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 11.490 habitantes;*
- *Incentivar a construção de prédios, respeitando os limites impostos pelo plano viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;*
- *Utilizar 70% da área para habitação e 30% para uso de comércio e serviços;*
- *Modernizar as indústrias sem aumento da área construída;*
- *Induzir a divisão do terreno da Telefônica para implementar um sistema viário, ligado às vias existentes, e parques integrados à área verde do Subsetor A, e futuramente criar um parque ligando a linha do trem ao rio Tietê;*
- *Implantar a ligação viária entre a avenida Gustavo Willy Borghoff e a avenida Marquês de São Vicente junto ao Clube Nacional;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana;*
- *Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas. (EMURB/WALM, 2010a, p.6-7).*

Para o Subsetor C - denominado "Orla Ferroviária"-, com área de 39,95 ha, com limite ao norte pela rua Gustavo Willy Borghoff, ao sul pela avenida Francisco Matarazzo, a oeste pela avenida Santa Marina e a leste pelo viaduto Antártica, a EMURB, seguiu, de certa forma, padrões da ocupação definida pelo Centro Empresarial Água Branca (CEAB). O CEAB havia sido o único aderente de porte à Operação Urbana Água Branca na fase anterior à publicação da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE), em 2002, e à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885/04), em 2004, que alterou o zoneamento na região, permitindo uma maior diversificação de usos. A ocupação que aconteceria no restante da quadra de perfil alongado, entre a Av. Francisco Matarazzo e as linhas férreas, não replicaria o uso corporativo do CEAB (cujo número de edifícios havia sido reduzido dos treze iniciais para quatro), mas seria destinado a um público similar, de médio e médio-alto padrões, ao qual se destinariam empreendimentos residenciais empreendidos pela construtora Klabin-Segall nos terrenos remanescentes da gleba das Indústrias Matarazzo, além de um empreendimento de salas comerciais, o "Comercial Casa das Caldeiras", lançado pela mesma incorporadora junto ao edifício da Casa das Caldeiras, único edifício preservado das antigas Indústrias Matarazzo na área, convertido em espaço para eventos. No momento da produção do Plano

Urbanístico, o subsetor contava com 4.075 moradores e densidade demográfica de 102 hab/ha.

Figura 5.9 - Intervenções da OUAB no Subsetor C. Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.20.

As diretrizes propostas para o Subsetor C foram:

- Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 7.990 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, limitado à capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque disponível para habitação de médio padrão, para famílias com renda entre 6 a 11 salários mínimos (considerando o valor do salário mínimo vigente em 2010), e alto padrão para famílias com renda familiar acima de 11 salários mínimos (considerando o valor do salário mínimo vigente em 2010), e 30% para uso de comércio e serviços;
- Prolongar a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, entre a Casa das Caldeiras e a interligação com a avenida Santa Marina, além da implantação de uma ciclovia paralela à linha do trem;
- Prolongamento da avenida Gustavo Willy Borghoff, entre o viaduto Pompeia e a avenida Santa Marina;
- Implantar ruas laterais e retorno sob o viaduto Pompeia;
- Implantar a interligação da avenida Santa Marina para melhorar a ligação norte e sul da linha do trem;
- Implantar o alargamento das calçadas e melhoria paisagística da rua Joaquim Ferreira;
- Realinhar o traçado da avenida Santa Marina entre a rua Carlos Vicari e a futura passagem subterrânea da linha do trem, e entre a linha férrea e a rua Carlos Vicari. Realinhar o traçado da rua Carlos Vicari entre a avenida Pompeia e a avenida Santa Marina;

- Alargar as calçadas da rua Carlos Vicari, do viaduto Pompeia até a avenida Santa Marina;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas;
- Implementar soluções de drenagem urbana;
- Alargar a rua Pedro Machado. (EMURB/WALM, 2010a, p.20-21).

Figura 5.10 - Intervenções da OUAB no Subsetor D. Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.21.

Para o Subsetor D, limitado ao norte pela avenida Francisco Matarazzo, ao sul pelo cruzamento da rua Turiassu com a avenida Antártica, a oeste pela rua Turiassu e a leste pela avenida Antártica, o Plano Urbanístico propõe um adensamento construtivo, visto que nesse subsetor há o predomínio de residências de médio e alto padrão, localizadas entre o Shopping West Plaza e o Estádio Palestra Itália, onde também se localiza um setor de serviços. O Subsetor D seria impactado com a construção de dois grandes empreendimentos: o Shopping Bourbon, empreendimento do Grupo Zaffari inaugurado em março de 2008, que aderiu à OUAB pagando cerca de R\$ 6 milhões em contrapartidas, e o Estádio Allianz Parque, empreendimento da S. E. Palmeiras, que transformaria o Estádio Palestra Itália por meio de um extenso projeto de renovação, também vinculado à OUAB com R\$ 4,5 milhões pagos em contrapartidas, cuja construção iniciou-se em 2010 e foi finalizada em novembro de 2014. O Plano Urbanístico menciona como diretriz aumentar a densidade demográfica do subsetor de 52 hab/ha para 75 hab/ha, mas é

silente a respeito de como adaptar a estrutura urbana do subsetor ao grande aumento esperado de usuários com a construção do Shopping Bourbon e do Estádio Allianz Parque. As diretrizes propostas para o Subsetor D foram:

- *Aumentar a densidade demográfica para 75 hab/ha, com uma população de 1.800 habitantes;*
- *Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;*
- *Incentivar a utilização de 70% dos estoques para usos residenciais e 30% para usos não residenciais (comércio e serviços);*
- *Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana. (EMURB/WALM, 2010a, p.21-22).*

No caso do Subsetor E - denominado "Gleba Pompeia - Marginal Tietê", com limites ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, ao sul pela rua Gustavo Willi Borghoff, a oeste pela avenida Nicolas Bôer e a leste pelas ruas Zimon Leirner, Dr. Edgard T. Santana, Robert Bosch e Willy Heinrich Borghoff, o principal problema enfrentado pelo Plano Urbanístico era o parcelamento irregular e incompleto, principalmente da Gleba Pompeia. Como visto no Capítulo 3, a Gleba Pompeia era um conjunto de terrenos localizados na chamada "várzea dos Salles", formada em cerca de 1820, e para os quais nunca foram implantados diretrizes viárias ou aprovado projeto de loteamento pela PMSP. Área principalmente vazia, com quadras extensas e irregulares e grandes lotes ocupados por galpões e oficinas, e terrenos vazios ou utilizados para outros fins, caracteriza-se também pela ausência de áreas verdes ou arborização significativa junto às calçadas. No documento, a EMURB destacava que não existiam residências ou moradores na região. O trecho entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco era também visto como um trecho com sistema viário incompleto. O Plano Urbanístico pretendia, dessa forma, estimular o reparcelamento do subsetor, criando novas ligações viárias e um novo parque linear com 10.150m², onde seria criado o "Lago 3" do plano de drenagem, com 7.200m². Pretendia-se interiorizar às quadras um vetor do processo de ocupação já existente na Av. Marquês de São Vicente, onde se localizam sedes de empresas, mercados do tipo "atacadão" e concessionárias de veículos, considerando que as primeiras atividades poderiam ampliar-se ao interior do

subsetor. Uma nova "âncora" para a região seria representada, entretanto, pelo conjunto multifuncional de edifícios da incorporadora Odebrecht Realizações Imobiliárias lançado alguns anos após o Plano Urbanístico, no início de 2013, denominado "LED Barra Funda", já comentado no Capítulo 4. Tanto o bloco formado pelo edifício comercial e hotel, quanto o outro edifício de unidades residenciais do conjunto ficavam voltados para o parque linear proposto pela EMURB, com acesso por nova via a partir da Av. Marquês de S. Vicente. O empreendimento da Odebrecht seguia aumento proposto da densidade para a área para 175 hab/ha e projeção de uma população de 9.039 habitantes para uma área antes vazia no espaço da OUAB.

Figura 5.11 - Intervenções da OUAB no Subsetor E da Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.23.

As diretrizes propostas pela EMURB para o Subsetor E em 2009 foram:

- *Aumentar a densidade demográfica para 175 hab/ha, com uma população de 9.039 habitantes;*
- *Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;*
- *Incentivar a utilização de 70% dos estoques para usos residenciais e 30% para usos não-residenciais. Não incentivar os usos industriais;*
- *Substituir as indústrias por casas e comércios e modernizar as indústrias, sem aumentar a sua área construída;*
- *Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;*
- *Utilizar instrumentos de indução do parcelamento e da ocupação;*
- *Construir uma ligação viária entre a avenida Nicolas Bôer e a avenida Presidente Castelo Branco;*
- *Construir alças de acesso à ponte Júlio de Mesquita Neto;*
- *Construir uma ligação viária entre a praça José V. de C. Mesquita e a rua Edgar Teotônio dos Santos;*
- *Construir uma ligação viária entre a Av. Marquês de São Vicente e a rua Alberto Barzaghi;*
- *Construir uma ligação viária entre a rua Doutor Moisés Kahan e a avenida Presidente Castelo Branco;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana. (EMURB/WALM, 2010a, p.22-23).*

O Subsetor F, localizado no centro do perímetro da OUAB, era definido com área de 64,42 ha, com limite ao norte pela avenida Pres. Castelo Branco, ao sul pela R. Gustavo Willy Borghoff, a leste pela Av. Ordem e Progresso e a oeste pelas vias Zimon Leirner, Doutor Edgard T. Santana, Robert Bosch e Willy Heinrich Borghoff, e era caracterizado pela existência de grandes lotes, com quadras extensas e irregulares, resultantes do antigo zoneamento que determinava a área como zona industrial, depois alterada pelo Plano Diretor Regional para zona mista (EMURB-WALM, 2010a, p. 24). Segundo o Plano Urbanístico da EMURB, a região não possuía população residente, nem praças ou áreas verdes. A proximidade da área ao terminal do Metrô e ao corredor de ônibus da Av. Marquês de São Vicente estava transformando o uso industrial do subsetor em uso comercial e de serviços. De forma geral, os planos da EMURB para o subsetor definiam a criação de ligações viárias internas ao tecido urbano, dinamizando fluxos potenciais em uma área próxima ao terminal do Metrô e ao corredor da Av. Marquês de São Vicente, e a criação de HIS em dois terrenos com acesso pela Av. Marquês de São Vicente.

As diretrizes e propostas para o Subsetor F foram:

- *Aumentar a densidade demográfica para 125 hab/ha, com uma população de 8.053 habitantes;*

- Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 50% do estoque para Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP e 50% para uso de comércio e serviços;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Construir a ligação viária e praça de interligação entre as ruas Doutor Moisés Kaufman, Moisés Kahan e José Szalkali;
- Construir uma ligação viária entre a rua do Cano e a avenida Ordem e Progresso, cruzando a avenida Tomas Edison;
- Implantar a rua do Cano;
- Implementar soluções de drenagem urbana. (EMURB/WALM, 2010a, p.22-24).

Figura 5.12 - Intervenções da OUAB no Subsetor F da Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.24.

O Subsetor G, com área de 61,63 ha, e limites ao norte pela avenida Pres. Castelo Branco, ao sul pela Av. Marquês de São Vicente, a oeste pela Av. Ordem e Progresso e a leste pela Av. Doutor Abraão Ribeiro, caracterizava-se, como outros subsetores, por terrenos de grandes extensões e pelas atividades de armazenagem, oficinas e pequenas indústrias em galpões de médio porte. A região possuía, em 2010, 1.973 moradores com renda baixa/média e uma densidade demográfica de 32 hab/ha (EMURB-WALM, 2010a, p. 25-26). Nesse subsetor, encontra-se o Fórum

Criminal Ministro Mário Magalhães e o grande terreno onde se localizava o parque de diversões Playcenter, desativado em julho de 2012, ambos em glebas anexas à Av. Pres. Castelo Branco. Dentre as diretrizes definidas pela EMURB para a área, destacavam-se a criação de ligações viárias e novas ruas, a criação de dois parques lineares - um ao longo do córrego Quirino dos Santos e outro ao longo do córrego Anhanguera, após sua junção com o córrego Pacaembu, ao lado do qual a PMSP, por meio da SP Obras, erige em terreno de 77.000 m², desde julho de 2011, o complexo de 14 galpões denominado inicialmente "Fábrica dos Sonhos", e renomeado como "Fábrica do Samba", espaço para montagem dos carros alegóricos das escolas de samba do grupo especial do Carnaval paulistano. Em julho de 2013, a CNLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística, órgão da PMSP, aprovaria para o terreno do antigo Playcenter um empreendimento comercial com duas torres de 34 andares que seriam erguidas pela empresa Brasília Square Empreendimentos Imobiliários, responsável pelo pagamento de R\$ 40,8 milhões em contrapartida ao fundo da OUAB.

Figura 5.13 - Intervenções da OUAB no Subsetor G da Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.25.

As diretrizes e propostas para o Subsetor G foram:

- *Aumentar a densidade demográfica para 150 hab/ha, com uma população de 9.245 habitantes;*
- *Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região, a capacidade do sistema viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;*
- *Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais;*
- *Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;*
- *Implantação de parque linear às margens do córrego da rua Doutor Quirino dos Santos, entre as avenidas Presidente Castelo Branco e Marquês de São Vicente;*
- *Implantação de praça pública onde o canal de saneamento do córrego Anhanguera encontra o rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;*
- *Recuperação paisagística, como contenção das margens, recomposição da vegetação ciliar e melhoria da drenagem, às margens do córrego Anhanguera, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;*
- *Implantação de parque linear ao lado da avenida Ordem e Progresso, entre a praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê, além da recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso;*
- *Criação da rua Joaquim da Rocha Ferreira, ligando a avenida Abraão Ribeiro à avenida Presidente Castelo Branco;*
- *Criação da ligação viária entre a rua Joaquim da Rocha Ferreira e a rua José Gomes Falcão;*
- *Criação da rua Osmar Rosa;*
- *Criação da ligação viária ao lado do futuro parque linear do córrego Quirino, entre a avenida Marquês de São Vicente e rua José Gomes Falcão;*
- *Abertura da rua Doutor Quirino dos Santos, ao lado do córrego Doutor Quirino dos Santos, entre a avenida Marquês de São Vicente e a marginal do rio Tietê;*
- *Prolongamento da rua Walfrido de Gramont, entre a rua Doutor Rubens Meirelles e a futura rua Doutor Quirino dos Santos;*
- *Prolongamento da rua Rubens Porta Nova, desde a futura rua Doutor Quirino dos Santos até encontrar a rua Inhaúma, com a construção de um pontilhão sobre o córrego Doutor Quirino dos Santos;*
- *Criação de uma ligação viária entre a rua Doutor Rubens Meirelles e a avenida Ordem e Progresso;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana. (EMURB/WALM, 2010a, p.25-26).*

O Subsetor H, com área de 78,14 ha, era definido ao norte pela Av. Marquês de São Vicente, ao sul pela Av. Francisco Matarazzo, a oeste pela Av. Antártica e a leste pela Av. Dr. Abraão Ribeiro e viaduto Pacaembu, e marcado pela divisão pela linha do trem/metrô. Na área norte, entre a avenida Marquês de São Vicente e a linha férrea, segundo a EMURB (EMURB-WALM, 2010a, p. 27), predominavam o comércio, serviços, oficinas e pequenas indústrias, funcionando em imóveis residenciais adaptados ou pequenos galpões. A presença do Tribunal Regional do

Trabalho - TRT na Av. Marquês de São Vicente tende a induzir uma mudança para usos mais relacionados à advocacia. Os problemas de drenagem na região eram atribuídos pela EMURB à topografia e aos sistemas obsoletos de drenagem então existentes. Ainda que existissem, nas glebas ao sul, entre a linha férrea e a avenida Francisco Matarazzo, galpões utilizados para cultura e lazer, o predomínio de terrenos vazios e a extensão das quadras de lotes muito grandes dificultavam a circulação de pedestres, intensa na região em função do Terminal Intermodal da Barra Funda, das universidades UNESP e Uninove e do Memorial da América Latina. Tal situação levou à principal diretriz urbanística assumida pela EMURB para o subsetor - a criação de uma praça linear ao longo da via que conecta o Parque da Água Branca (Parque Fernando Costa) ao Terminal Intermodal da Barra Funda. A população residente na região era de 5.975 pessoas com um perfil de renda média/baixa e alta, com uma densidade demográfica de 76,46 hab/ha, que a EMURB pretendia aumentar para 200 hab/ha, atraindo provavelmente empreendimentos de padrão médio-alto, aproveitando-se a valorização dos imóveis causada pela proximidade do subsetor ao bairro das Perdizes, ao terminal da Barra Funda e às universidades.

Figura 5.14 - Intervenções da OUAB no Subsetor H da Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.27.

As diretrizes e propostas para o Subsetor H foram:

- Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 15.628 pessoas;
- Incentivar a construção de edifícios, observando a característica da região, a capacidade do sistema viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Criação da praça linear entre o parque Fernando Costa e o terminal da Barra Funda;
- Recuperação paisagística e ampliação das áreas de circulação da praça do Memorial da América Latina, na saída sul do terminal da Barra Funda;
- Criação de rua entre a avenida Francisco Matarazzo e a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, cruzando a rua Tagipuru;
- Prolongamento da rua Dona Germaine Burchard, entre a rua Tagipuru e a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade;
- Alargamento das calçadas na rua Tagipuru, entre a rua Adolpho Pinto e a rua Julio Gonzáles, visando melhorar o fluxo de pedestres;
- Alargamento das calçadas na avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, no lado oposto da linha do metrô;

- *Alargamento das calçadas, implantação de áreas com jardins, arborização e implantação de estacionamento para motos e reconfiguração do entroncamento das ruas Doutor Adolpho Pinto, Fuad Nautel e Tagipuru;*
- *Reconfiguração geométrica com alargamento das calçadas e reforço do sistema de microdrenagem da rua Doutor Quirino dos Santos, entre a avenida Marquês de São Vicente e rua da Várzea;*
- *Alargamento da rua Joaquim Manoel de Macedo, entre a rua do Bosque e a rua da Várzea;*
- *Alargamento da rua do Bosque, entre a rua Joaquim Manoel de Macedo e a rua da Várzea;*
- *Criação de rua entre a rua da Várzea e a rua do Bosque, visando utilizar melhor o terminal da Barra Funda e o Tribunal Regional do Trabalho - TRT;*
- *Criação de rua entre a rua proposta acima e a rua da Várzea, e entre a rua do Bosque e a rua Doutor Quirino dos Santos, cruzando a rua Joaquim Manoel de Macedo;*
- *Prolongamento da rua José Gomes Falcão, entre a rua do Bosque e a rua da Várzea, permitindo a ligação com a marginal do Tietê;*
- *Reconfiguração das ruas Doutor Bento T. Ferraz e Várzea, ligando a avenida Gustavo Willy Borghoff, permitindo a melhor organização das chegadas e saídas de ônibus do terminal da Barra Funda;*
- *Reconfiguração das vias de acesso e vias de circulação interna do terminal de ônibus da Barra Funda, incluindo a criação de uma praça no final da rua Doutor Quirino dos Santos;*
- *Criação de rua para prolongar a via existente sob o viaduto Antártica, ligando o início da avenida Gustavo Willy Borghoff (rua da Várzea) à praça Luís Carlos Mesquita, aliviando a circulação de veículos em frente ao terminal da Barra Funda;*
- *Implantar área de interesse social e da comunidade e estacionamento público, visando novos usos para a região, principalmente nas quadras 45, 46, 51, 52 e 53;*
- *Implementar soluções de drenagem urbana, mais condizentes com a área (EMURB/WALM, 2010a, p.28-29).*

O Subsetor I, por fim, está localizado próximo ao bairro de Perdizes, apresentando, por essa razão, o maior valor imobiliário. O trecho entre a Av. Francisco Matarazzo e a Av. Auro Soares de Moura Andrade apresenta uma transição de uso residencial para uso comercial e de serviços; nas proximidades da Av. Auro Soares de Moura Andrade, há outra transição para lotes maiores com galpões. Entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Turiassu, o uso é predominantemente residencial de médio-alto padrão e verticalizado, com lotes regulares, pequenos e médios, onde há também uso comercial e de serviços; em algumas quadras é proibida a construção de edifícios pela lei de zoneamento. A população é de 14.226 habitantes, a maioria de renda média/alta e alta, com uma densidade demográfica de 303 hab/ha (EMURB/WALM, 2010a, p.28-29). As diretrizes urbanísticas da EMURB pretendiam consolidar o uso residencial de alto-médio padrão.

Intervenções da OUAB no Subsetor I

Figura 5.15 - Intervenções da OUAB no Subsetor I da Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Fonte: EMURB/WALM, 2010a, p.29.

As diretrizes propostas para o Subsetor I foram:

- Aumentar a densidade demográfica para 320 hab/ha, com uma população de 15.024 pessoas;
- Incentivar a construção de edifícios, observando a característica da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais e nem as Habitações de Interesse Social - HIS;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas;
- Implementar soluções de drenagem urbana. (EMURB/WALM, 2010a, p.30)

De forma geral, o Plano Urbanístico de 2009 seguia os objetivos específicos listados no artigo 3º da Lei 11.774/95, que instituiu a OUAB, e era principalmente um plano

de dinamização do sistema viário - com criação de novas ruas e acerto geométrico e extensão de outras vias, e criação de um sistema de praças e áreas verdes ligadas a um plano de drenagem para a região. Além dessas diretrizes infraestruturais, havia também o incentivo, em toda a área da OUAB, à construção de edifícios utilizando-se o estoque disponível e de forma a privilegiar a construção residencial (70% do estoque) em detrimento de comércio e serviços (30% do estoque). Nesse sentido, havia também uma "setorização" dos incentivos habitacionais, concentrando-se HIS no subsetor onde boa parte das glebas eram públicas - o Subsetor A (CET e Centros de Treinamento), HMP em subsetores com valorização maior - C (CEAB/Orla Ferroviária) e F (Av. Marquês de S. Vicente), e não incentivando HIS nas áreas de maior valorização (Subsetor I - Perdizes). A localização de dois lotes para HIS no Subsetor F se mostraria problemática e seria mais tarde descartada, em função da dificuldade de aquisição de terrenos com custos altos, para os quais os proprietários já procuravam realizar empreendimentos específicos⁴¹.

5.1.2 Plano Urbanístico - PMSP-SP Urbanismo, 2012

Em 8 de dezembro de 2009, o então prefeito Gilberto Kassab sancionou a Lei nº 15.056/09, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) em duas empresas: a São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo), vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, e a São Paulo Obras (SP Obras), vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB). O processo de cisão foi regulamentado pelo Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010. Com a decisão, o secretário da SMDU passou a ser o presidente da SP Urbanismo. A divisão foi anunciada como uma forma de o município aumentar a eficiência das empresas em função do foco diverso na execução dos programas - a SP Obras ficou encarregada da execução dos projetos e obras, enquanto a SP Urbanismo ficou encarregada da elaboração de projetos urbanos, em consonância com as principais características da SMDU. A organização da SP Urbanismo baseou-se em

⁴¹ Informação fornecida pelo Arq. Vladimir Ávila, Gerente de Operações Urbanas da SP Urbanismo, em entrevista concedida ao autor em 31 jul. 2015.

três diretorias: Desenvolvimento e Gestão, Paisagem Urbana, e Participação e Representação dos Empregados. A Gerência de Operações Urbanas ficou subordinada, juntamente com a Gerência de Intervenções Urbanas e a Gerência de Desenvolvimento, à primeira diretoria.

Ao longo de 2010 e 2011, a concepção da OUCAB (Plano Urbanístico Geral e os Mecanismos da Operação) e o conteúdo do EIA/RIMA passaram por processo de tramitação no Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES. A Câmara Técnica III do CADES – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação - analisou o Estudo de Impacto Ambiental do Licenciamento Ambiental da OUCAB durante 16 reuniões (nos anos de 2010/11/12) e duas audiências públicas (em 2010/11), que levaram à reavaliação dos estudos econômicos e à reformulação do plano urbanístico até 2012. Em 2012, houve a emissão da Licença Ambiental Prévia - LAP e elaboração da minuta do novo Projeto de Lei. A LAP incluía entre as recomendações para ordenar a futura Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB as condicionantes feitas pela Câmara Técnica III do CADES, depois incorporadas pela SP Urbanismo à minuta de Projeto de Lei da OUCAB:

- *Dispositivos e regulamentação para o incentivo e implantação de novas áreas verdes permeáveis, no perímetro da OUCAB.*
- *Garantia de que áreas verdes ocupadas pelos Centros de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras, ao término da concessão (ano 2020), fossem incorporadas ao Parque Urbano a ser criado em área ocupada pela CET.*
- *Regulamentação da restrição à ocupação de subsolos e os incentivos à construção de estacionamentos acima do solo.*
- *Mecanismos que visem o controle de impermeabilização do solo, contenção de águas pluviais no interior dos lotes, a implantação de parques lineares junto aos córregos, aumento das áreas verdes públicas e privadas e a utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas.*
- *Medidas de incentivo a empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos comprovadamente sustentáveis e energeticamente eficientes.*
- *Instrumentos de regulamentação de formas de ocupação urbana coerentes com a diretriz de preservar a característica local de área de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal, conforme prescreve o Plano Urbanístico da OUCAB e o Relatório da Carta Geotécnica Municipal de 1992.*
- *Mecanismos que incentivem a localização das áreas permeáveis dos lotes junto aos recuos frontais de forma que as áreas permeáveis e verdes se integrem visualmente ao espaço público.*
- *Torne obrigatórias as diretrizes de ocupação do Plano Urbanístico para todos os lotes no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*

- *Inclusão de mecanismos que propiciem a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto no Programa de investimentos da operação urbana, conforme os resultados do estudo em fase final de elaboração (SÃO PAULO, 2012a).*

Era também exigido para a concessão da LAP que o empreendedor, no caso a SP Urbanismo, formulasse um Plano de Gestão de Áreas Verdes que contemplasse, entre outras exigências, soluções para as seguintes áreas, que constituíam o conjunto de parques e áreas verdes do Plano Urbanístico da EMURB:

- *Parque Urbano Municipal, em área hoje ocupada pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET*
- *Parques Lineares às margens da Rua Dr. Quirino dos Santos, Água Branca e Córrego Pacaembu;*
- *Áreas verdes vegetadas, ajardinadas e arborizadas, como as áreas verdes a serem criadas na Gleba Telefônica e Gleba Pompéia;*
- *Áreas de preservação permanente – APP;*
- *Recomposição paisagística do canal de Saneamento e Praça Pública a ser implantada entre o Canal de Saneamento e o Rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos.*
- *“Parque Linear” ao lado da Avenida Ordem e Progresso, entre a Praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê e recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso.*
- *Praça Linear” a ser implantada entre o Parque Dr. Fernando Costa e o terminal da Barra Funda (SÃO PAULO, 2012a).*

Em outubro de 2012, o estoque residencial da OUAB – 300.000 m² -, havia sido totalmente consumido, correspondendo à aprovação de propostas para construção de 5.100 unidades, e, do estoque não-residencial de 900.000 m², haviam sido utilizados 254.000 m², gerando cerca de R\$ 180 milhões em recursos. A maior parte dos recursos, segundo a SP Urbanismo, seria direcionada para as obras de drenagem das bacias dos córregos Sumaré e Água Preta, além de gastos com obras relacionadas à melhoria da mobilidade na região da OUAB.

Uma nova versão do Plano Urbanístico elaborado pela SP Urbanismo em 2012, ajustado após a emissão da LAP, apresentado pelo Presidente da SP Urbanismo, Vladir Bartalini, ao Conselho Municipal de Política Urbana em dezembro de 2012, embasaria o Projeto de Lei de transformação da OUAB em Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB. Nela haveria uma mudança de nomenclatura, passando-se a designar os antigos "subsetores" por "setores", com igual perímetro, e criando-se uma subdivisão dos setores: o setor A seria subdividido nos novos subsectores A1 (CET), A2 (CTs São Paulo e Palmeiras) e A3 (áreas lindeiras à Av. Comendador Martinelli), o setor E (em E1 e E2, a norte e a sul da Av. Marquês de

São Vicente), o setor F (em F1 e F2, também separados pela Av. Marquês de São Vicente) e o setor I (em I1 e I2, a norte e a sul da Av. Francisco Matarazzo). Novos estoques de outorga onerosa seriam também propostos: 1.750.000 m² seriam criados nos setores A, B, E, F, G e H e apenas 100.000 m² seriam criados nos setores C e I. A concentração de estoques ao norte da ferrovia era justificada pela maior densidade pré-existente na porção ao sul das linhas férreas e por ser esta também a área concentradora dos pólos geradores de tráfego.

Figura 5.16 - Divisão de Setores no Plano Urbanístico para a Operação Urbana Consorciada Água Branca - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.6.

Figura 5.17 - Divisão de estoques de outorga onerosa nos setores do Plano Urbanístico para a Operação Urbana Consorciada Água Branca - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.6.

A defesa de "atualização" da OUAB para uma "fundação em conceitos mais contemporâneos" da Operação Urbana (SÃO PAULO, 2012c, p. 3), segundo Bartalini, passaria pela adequação ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico, e significaria a utilização do transporte coletivo de alta ou média capacidade, a ideia de cidade compacta e do urbanismo como gerador de valor abrangente, social e cultural, além do econômico. São então listados seis novos objetivos para a OUCAB: transporte coletivo e mobilidade não-motorizada; inclusão e diversidade social; adensamento com uso misto; ordenamento e valorização da paisagem; melhorias ambientais e na infraestrutura; e viabilidade ao longo do tempo.

O primeiro objetivo - "transporte coletivo e mobilidade não motorizada" - seria atingido através das propostas para controlar a oferta de vagas de estacionamento nos empreendimentos residenciais e não-residenciais, romper as quadras de grandes dimensões e dimensionar adequadamente e qualificar os passeios, estimulando os deslocamentos a pé. Entre as inovações incluídas no projeto de lei da OUCAB, estariam portanto a não-obrigatoriedade de oferecer um mínimo de 4 vagas de estacionamento por edificação, como a legislação ordinária previa, permitindo a construção de edifícios sem vagas de estacionamento; havia também a definição de uma área máxima de vagas para uso não-residencial de uma vaga para cada 50m² de área computável⁴², ao invés de uma vaga para cada 35m² de área computável, como estabelecia a legislação ordinária; seria também definido um número máximo de duas vagas gratuitas não-computáveis por unidade nos edifícios residenciais e, acima disso, as vagas seriam consideradas computáveis e deveriam ser adquiridas mediante pagamento; além da modificação da proporção e obrigatoriedade das vagas, era defendida a adoção do conceito de "fachada ativa", com a colocação de comércio e serviços locais nos térreos dos edifícios, junto ao passeio, estimulando o uso dos espaços das ruas e tornando o deslocamento de pedestres mais convidativo. Seguindo o Plano Urbanístico elaborado em 2007, foi elaborado um sistema de ciclovias e de circulação de pedestres tomando partido da criação de um novo sistema viário, que era em parte resultado de novas conexões e acertos viários discutidos ao longo da evolução da OUAB e listados no Relatório de Impacto Ambiental, e em parte resultado da adoção de diretrizes da Operação Urbana Lapa-Brás para o perímetro da futura OUCAB. Previa-se dessa forma, a transformação da Estação Água Branca, localizada na Av. Santa Marina, que serve à Linha 7-Rubi da Companhia Paulista dos Trens Metropolitanos (CPTM), em um complexo intermodal, servindo também às linhas 7-Rubi e 8-Diamante da CPTM, Linha 6-Laranja do Metrô (em projeto) e Linha 9 (em planejamento) da CPTM. A mesma Estação Água Branca passaria a funcionar, segundo diretrizes do Governo do Estado, como ponto final do Expresso Jundiaí, e também do Trem Regional expresso, cujo planejamento incluía quatro estações - Água Branca (São Paulo), São Roque, Brigadeiro

⁴² De acordo com a definição da Lei 13.885/04, que estabeleceu normas complementares à Lei nº 13.430/02 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), "área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento". A área construída computável não inclui garagens (áreas cobertas para carga e descarga, manobra e estacionamento) que podem ser construídas além da área máxima permitida pelo coeficiente de aproveitamento.

Tobias (Sorocaba) e Sorocaba (RODRIGUES; RIBEIRO, 2012; SANTIAGO, 2013). Havia ainda a previsão de construção da Estação Santa Marina, localizada no cruzamento da Av. Santa Marina e da Av. Ermano Marchetti, servindo à Linha 6-Laranja do Metrô (em projeto). O sistema de transporte coletivo mostrado pela SP Urbanismo incluía também duas linhas então em estudo pela Companhia do Metrô: a Linha 20-Rosa, no trecho entre o centro da Lapa e Moema, e a Linha 23-Preta (do Pari a São Miguel), com conexão na Estação da Luz/Júlio Prestes.

Figura 5.18 - Sistema de transporte coletivo do Plano Urbanístico para a Operação Urbana Consorciada Água Branca - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.13.

Por meio das linhas da CPTM seria feita, dessa forma, a ligação entre as Linhas 6-Laranja e 23-Preta do Metrô, de forma a estruturar as ligações leste-oeste e norte-leste via transporte público de alta capacidade.

Era também proposto um Plano de Melhoramentos Viários cujas diretrizes eram abrir ruas, romper quadras e criar um sistema de vias coletoras e locais. Esse plano incorporava as sugestões de aberturas de vias existentes no plano anterior, mas desenhava também uma série de ruas que seriam criadas transversalmente ao trajeto das vias férreas por meio da proposta de enterramento das ferrovias presente na Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás. Havia também a determinação de um conjunto de vias estruturais - Av. Marquês de São Vicente, Av. Comendador Martinelli, Av. José Nelo Lorenzon (que iria da Av. Presidente Castelo Branco até a nova avenida construída sobre as linhas férreas), Av. Nicolas Boer / Av. Pompeia, um novo eixo sinuoso criado no sentido norte-sul atravessando o Setor F, Viaduto

Antártica / Av. Ordem e Progresso, um novo eixo formado pela continuação da R. Quirino dos Santos até a Av. Presidente Castelo Branco, e a R. José Gomes Falcão. Na proposta de fachada ativa, defendia-se o critério de evitar contato direto entre os espaços de estacionamento, a serem localizados no interior das quadras, e os passeios, prevendo-se entre os passeios e o estacionamento uma área ajardinada, comércio ou serviço local ou atividade do próprio edifício, como um salão de festas. Pretendia-se, com isso, permitir maior organicidade e dinâmica das ruas em contato com atividades ao longo das calçadas, evitando-se grandes paredões de estacionamento. Havia um cruzamento da ideia de fachada ativa com o estímulo a transportes não-motorizados, considerando-se que seria possível diminuir a exigência de vagas uma vez que o estudo de capacidade de transporte teria evidenciado que, se a OUCAB incentivasse a construção de unidades de renda média, haveria um impacto menor sobre o sistema viário, em razão de, de acordo com o secretário Bartalini, ser a população de renda média a que mais faz uso do transporte coletivo. Reafirmava-se, no entanto, em um segundo objetivo - inclusão e diversidade social - o compromisso de se construir HIS por meio de empreendimentos com unidades de diversos tamanhos para diferentes faixas de renda. Esse compromisso seria viabilizado também - e é a primeira vez em que há menção a essa possibilidade - pela extensão dos benefícios da OUCAB para uma área externa ao perímetro da Operação Urbana. Eram também recolocados os 15% de investimento mínimo que deveriam ser feitos em HIS e destacava-se que os terrenos já teriam sido reservados, com a previsão de duas áreas para HIS dentro do perímetro da Operação Urbana. Comunicava-se que seria criada, no mesmo Projeto de Lei a ser proposto, a tipologia incentivada de um apartamento de até 45 m² de área computável, uma vaga de estacionamento e um sanitário, sendo que esta tipologia teria um estoque próprio correspondente à metade do estoque residencial total. Com relação ao "perímetro expandido", seriam criadas cinco pontes para pedestres e bicicletas sobre o rio Tietê, melhorando a ligação da Água Branca aos bairros da Casa Verde, Limão e Freguesia do Ó, e utilizados fundos da Operação Urbana para urbanização de favelas localizadas dentro do perímetro expandido e próximas às novas pontes.

Figura 5.19 - Plano Urbanístico proposto pela PMSP-SP Urbanismo para a área da OUCAB. O empreendimento Jardim das Perdizes aparece à direita, em torno de praça com formato losangular, entre a Av. Marquês de São Vicente e a linha férrea. Na parte inferior da imagem, veem-se as novas pontes para pedestres/ciclistas propostas para a ligação da região com os bairros do Limão e Casa Verde. Os dois círculos em laranja assinalam as áreas designadas para Habitação de Interesse Social - HIS. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.22.

Figura 5.20 - Proposta feita pela PMSP-SP Urbanismo de ampliação do perímetro da OUCAB para incluir áreas de favelas na outra margem do rio Tietê e nos bairros de Campos Elíseos (Favela do Moinho) e Lapa (Favelas Benti Bicudo I e II) que receberiam recursos dos CEPAC arrecadados na OUCAB. A versão final do substitutivo ao PL 505/12, no entanto, colocou como prioridade a reurbanização das favelas localizadas dentro do perímetro definido anteriormente pela Lei 11.774/95 (núcleo definido pela linha vermelha pontilhada), caso das favelas do Sapo e da FUNAPS-Mutirão. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p. 24.

Figura 5.21 - Plano de melhoramentos públicos e sistema viário do Plano Urbanístico para a Operação Urbana Consorciada Água Branca - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.14.

Para o terceiro objetivo - adensamento com uso misto-, os meios buscados foram: incentivar a construção de mais unidades por empreendimento; induzir comércio e serviços locais nos pavimentos térreos, junto aos passeios; destinar estoque não residencial para formar polos de empregos; incentivar empreendimentos de uso misto e induzir a ocupação de glebas subutilizadas. O estímulo a uma maior densidade aconteceria por meio do estabelecimento de um sistema de incentivos progressivos partindo-se da quota máxima de terreno de 30 m²; à medida que a quota diminuísse, ou seja, que o empreendedor aumentasse o número de unidades, haveria a concessão de benefícios ao empreendimento. Pretendia-se que a adoção da quota máxima de terreno, que viabilizaria a construção de mais apartamentos por andar e de mais unidades no mesmo empreendimento, em combinação com o estímulo ao uso misto, permitisse a construção, no mesmo empreendimento, de prédios residenciais e prédios não-residenciais. Previa-se, dessa forma, que o uso misto pudesse acontecer dentro do próprio edifício ou dentro do próprio lote. Havia também a previsão de serviços e comércio locais não computáveis (junto ao passeio).

Quatro novos eixos comerciais ou "corredores" seriam criados, ao longo do novo sistema viário perpendicular à Av. Marginal do Tietê, permitindo maior permeabilidade ao bairro; ao longo desses eixos, haveria adensamento com

verticalização e “fachada ativa”, de maneira a incentivar o transporte público e a mobilidade interna ao bairro.

Figura 5.22 - Novos eixos comerciais propostos no Plano Urbanístico para a Operação Urbana Consorciada Água Branca - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2012b, p.14.

Para a chamada "Gleba Pompeia", propunha-se um reloteamento que deveria observar a reserva de 10% da área bruta - cerca de 24.000 m² de terreno - para a Prefeitura, de forma que também ali fosse realizado o programa habitacional previsto. Tanto a Gleba Pompeia quanto a área da Prefeitura ocupada pelo CET eram vistas como "grandes glebas", que deveriam portanto passar por projeto de reloteamento, para os quais era prevista a possibilidade de constituição de fundos

de investimento imobiliário. Também para essas grandes glebas, eram propostos equipamentos institucionais com área total de 60.000 m². Eram indicadas de forma geral tanto as áreas institucionais resultantes do parcelamento da Gleba Pompeia quanto as que seriam destinadas ao mesmo uso na gleba da Tecnisa, onde seria construído o Jardim das Perdizes (neste segundo caso, na parte sul do terreno junto à Av. Pompeia). No caso da gleba do CET, área com 180.000 m², previa-se uma reocupação com usos "efetivamente" públicos e empreendimentos imobiliários vinculados aos programas habitacionais.

O quarto objetivo, “ordenamento e valorização da paisagem” seria atingido por meios definidos para os três primeiros objetivos, além das inovações específicas: controle de gabarito; taxa de ocupação e usos em função da localização e criação de parques públicos com aberturas visuais para o norte (Cantareira) e sul (espigão), reforçando eixos comerciais e de serviços adensados, com estrutura para transporte público não-motorizado e “fachada ativa”, de forma a criar cinco grandes “eixos” no bairro.

Figura 5.23 - Novos eixos comerciais e de serviços propostos pela PMSP para a área da OUCAB. Fonte: SP Urbanismo, 2012.

Eram criados seis novos espaços a serem qualificados: quatro eixos/corredores no sentido norte-sul, um eixo/corredor no sentido leste-oeste e uma nova praça, ao longo dos quais haveria concentração de edificações de gabarito maior: Eixo 1 -

Clubes + HIS; Eixo 2 - Casa das Caldeiras; Eixo 3 - Tecnisa + praça; Eixo 4 - Parque Linear Quirino + Memorial; Eixo Comercial - Bulevar; e Praça. O desenho dos novos corredores e da praça buscava concentrar as áreas de transformação e evitar a verticalização dispersa, de maneira a formar referências para o bairro. Bartalini destacava mecanismos para dinamizar os espaços públicos ao longo dos novos eixos: todos os usos classificados com nR3 (não residenciais 3), mais impactantes, que utilizassem o potencial de área adicional da Operação Urbana Água Branca só poderiam ser construídos ao longo dos eixos, que coincidiam com o sistema viário de maior porte. Ao longo dos eixos não haveria controle de gabarito e, fora dos eixos, o gabarito máximo seria de 42m. A promoção da fachada ativa e a abertura de parques públicos no sentido Norte-Sul funcionariam para valorizar córregos e realçar as novas visuais a serem criadas. Um último corredor, a ser criado ao longo da Av. Presidente Castelo Branco, pretendia organizar a frente fluvial do bairro junto ao rio Tietê.

Figura 5.24 - Projeção volumétrica dos novos eixos comerciais e de serviços e das passagens sobre o rio propostos pela PMSP para a área da OUCAB. Fonte: SP Urbanismo, 2012.

Para o quinto objetivo, “melhorias ambientais e na infraestrutura”, foram listados seis meios: ampliação das áreas verdes públicas; arborização de ruas e de lotes privados; controle de ocupação dos subsolos; melhoria da drenagem; abertura e alargamento de ruas e ampliação das áreas institucionais. Esses meios seriam atingidos pelas seguintes inovações: criação de áreas verdes públicas – dois parques lineares auxiliariam na drenagem; definição de núcleos institucionais; novas ruas na quantidade, localização e dimensões adequadas; passeios mais largos e

ruas dimensionadas para ciclovias. Era permitida a construção no máximo de um subsolo e definida a taxa de ocupação a partir de 70% da área do lote, com o objetivo de se possibilitar a construção dos subsolos. Com relação à arborização interna, previa-se que o Projeto de Lei fixaria para os empreendimentos privados o plantio de um árvore a cada 25 m² de área permeável. Haveria, de acordo com os cálculos divulgados por Bartalini, um aumento de 320.000 m² de áreas verdes públicas e de lazer, fazendo com que o total de área verdes públicas e privadas internas ao perímetro da Operação Urbana passasse de 7% a 19% da área total.

A ampliação do sistema viário aconteceria, segundo o Plano Urbanístico, principalmente na porção do bairro ao norte das vias férreas, trecho em que a proporção da participação do sistema viário na área total passaria, com a criação de novas vias, de 16% para 25%, equalizando-se à situação existente na porção do bairro ao sul das linhas férreas. Com relação à questão da drenagem, anunciava-se a existência de recursos disponíveis para as obras do córrego Sumaré - Água Preta, que se iniciariam após a conclusão do licenciamento ambiental pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente, além da previsão de criação de parques lineares e obras de drenagens nas outras três bacias internas ao perímetro da Operação Urbana.

O último objetivo, “assegurar a viabilidade ao longo do tempo”, teria como meios: adequar incentivos para induzir ocupação desejada; desvincular preços de empreendimentos residenciais e não residenciais; e induzir construção da tipologia incentivada. Como “inovações” necessárias para o alcance da perenidade do plano foram listadas: criar condições para a desoneração de áreas comuns de circulação; definir a tipologia incentivada; criação do CEPAC residencial e do CEPAC não-residencial e o consumo vinculado de estoques. Bartalini explicava que, com o incentivo de construção de mais unidades por prédio, haveria um aumento de apartamentos por andar, o que, por sua vez, levaria a um aumento da área de circulação por andar. Para não desestimular a adoção de unidades menores nos empreendimentos, definia-se que não seria computada a área de circulação de até 20% da área do pavimento, permitindo a utilização do estoque de áreas de construção integralmente na produção das novas unidades de habitação. O estímulo à construção da tipologia incentivada de 45 m² por unidade habitacional com uma vaga de garagem e um sanitário tinha também o objetivo de se permitir um custo final baixo por unidade acessível a camadas de menor renda.

A criação de dois tipos de CEPAC - residencial e não-residencial - e a vinculação entre eles era explicada baseando-se na experiência obtida em outras Operações Urbanas: os valores usualmente mais altos dos empreendimentos não-residenciais em comparação aos empreendimentos residenciais elevariam o valor do CEPAC, com prejuízo do uso residencial, que seria assim desestimulado pelo alto custo de aquisição dos CEPAC. Para se evitar isso, propunha-se a criação dos dois tipos de CEPAC para evitar que uma alta do preço ligada ao mercado corporativo ou de escritórios inviabilizasse a construção de prédios de apartamentos. Era proposto também um consumo vinculado dos estoques dos dois CEPAC: para cada três CEPAC vinculados em tipologia livre ou não residencial, um CEPAC deveria ser vinculado para tipologia incentivada. Com isso, pretendia-se viabilizar a construção da tipologia incentivada em simultâneo à construção de escritórios e empreendimentos de alto padrão e evitar que o estoque residencial pudesse ser todo consumido, elevando os preços e inviabilizando os empreendimentos de renda média. A vinculação proposta permitia que metade do estoque residencial fosse destinado à tipologia incentivada, cerca de 500.000 m² de estoque.

Pretendia-se, dessa forma, ter como efeitos: indução ao uso misto pelas áreas comuns de circulação não computáveis, diversidade de renda e maior número de unidades por empreendimento - quanto menor a quota de terreno⁴³ adotada (mais unidades no mesmo empreendimento), maior o benefício da área comum de circulação; atração de famílias menores, de renda média, para a tipologia incentivada (empreendimentos mais simples, no máximo uma vaga, áreas de lazer públicas); maior eficácia na utilização dos estoques; vinculação de estoques possibilitaria tipologia incentivada no início da operação; valores dos CEPAC residencial e não-residencial independentes assimilariam oscilações do mercado e viabilizariam o uso residencial. Intencionava-se que as áreas comuns de circulação não-computáveis induzissem ao uso misto por meio do seguinte cálculo: para que um empreendimento pudesse qualificar-se como de uso misto, este deveria ter um mínimo de 40% de áreas residenciais e, dessas áreas residenciais, 20% deveriam ser construídos como tipologia incentivada; dessa forma, como explicava Bartalini, o benefício da área de circulação não-computável seria estendido também para a

⁴³ De acordo com a definição da Lei 15.893/13, "quota de terreno é a relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, sendo calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto" (SÃO PAULO, 2013).

porção não-comercial do empreendimento. Quanto menor fosse a quota de terreno adotada, maior seria o benefício concedido ao empreendimento na forma de área de circulação não-computável, de acordo com uma tabela progressiva e até um limite de 20% da área do pavimento. Essa indução de empreendimentos com unidades mais compactas para famílias menores, de renda média, para tipologia incentivada, com uma vaga de garagem por unidade, seria contrabalançada pelo investimento em áreas verdes públicas externas aos empreendimentos, que a Prefeitura pretendia realizar, de forma que se explicitava a intenção de se evitar a propagação dos condomínios-clubes, caracterizados pela oferta de vários equipamentos de lazer e convívio internos e pelo preço muito mais elevado de suas unidades.

Bartalini destacava também o fato de que, ao contrário das outras Operações Urbanas em vigência, a revisão da Operação Urbana Água Branca e sua transformação em Operação Urbana Consorciada Água Branca traria a regra de que as novas exigências urbanísticas seriam aplicáveis a todos os empreendimentos, independentemente de estes aderirem ou não à OUCAB, a partir de construções com área acima de 500 m², de forma a poupar pequenos proprietários e comerciantes. Complementando a exposição de Bartalini, o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Presidente do CPMU, Miguel Luiz Bucalem, indicava a compatibilidade do sistema viário proposto no Plano Urbanístico com o eventual rebaixamento futuro das linhas férreas que atravessam o bairro, de forma que o plano pudesse ser interpretado como uma primeira fase de uma Operação Urbana maior, no caso, a Operação Urbana Lapa-Bras, já comentada no Capítulo 2, que faria o enterramento do sistema metro-ferroviário do bairro. De fato, os quatro novos eixos criados pelo Plano Urbanístico, ao longo dos quais era previsto um forte adensamento, implicavam, para sua continuidade ao sul, o rebaixamento das linhas férreas. Além disso, nenhum dos eixos/corredores era localizado nas vias de circulação transversais e estruturais ao bairro - Av. Pompeia / Av. Nicolas Boer / Ponte Júlio de Mesquita Neto, Viaduto Antártica / Av. Ordem e Progresso / Ponte do Limão. Intencionava-se privilegiar, dessa forma, uma futura circulação de pedestres e bicicletas, visto que para cada um dos quatro novos eixos/corredores transversais era planejada uma ponte para pedestres e bicicletas sobre o rio Tietê, em detrimento da circulação de automóveis. Apostava-se em um novo sistema viário a receber a maior parte do adensamento do bairro que dependia de uma obra de custo muito elevado e de decisão externa ao âmbito da OUCAB - o rebaixamento das ferrovias -

para conferir caráter transversal às novas avenidas criadas, sem o que sua função de corredores ficaria restrita ao espaço interno do bairro. Uma versão imediatamente anterior do Plano Urbanístico, de abril de 2012, ainda trazia os eixos/corredores ligados a vias transversais correndo sobre o leito das vias férreas rebaixadas. Com a contingência de realização do plano de rebaixamento, as ligações transversais foram suprimidas mas o desenho dos eixos/corredores não recebeu qualquer alteração.

No mesmo evento em que foi apresentado o novo Plano Urbanístico da PMSP-SP Urbanismo para a OUCAB, e imediatamente após a exposição de Vladir Bartalini, o urbanista Luiz Carlos Costa fez um longo aparte em que reclamava a ausência de um "plano urbanístico de conjunto" para a OUCAB que a diferenciasse do padrão de ocupação existente nas outras áreas adjacentes. Costa defendia o caráter excepcional do instrumento da Operação Urbana, argumentando pela necessidade de uma lei especial que legitimasse o empreendimento "por seus objetivos justificadores" e definisse condições especiais que regulassem a complementaridade das atuações pública e privada e o próprio equilíbrio financeiro da Operação Urbana. O urbanista defendia que a área da OUCAB deveria relacionar-se com um novo plano para o centro metropolitano da cidade, passando a comportar elementos que equilibrassem e fortalecessem a função do centro metropolitano, e reclamava a ausência de um processo de discussão amplo que teria permitido à sociedade civil avaliar o plano urbanístico, propor alterações e receber respostas do poder público na forma de um projeto revisado. Atribuía a não-observância dessas necessidades à "notória prioridade" dada à ampliação do estoque de construções, que seria de interesse direto do setor imobiliário.

Em exposição seguinte, a urbanista Lucila Falcão Pessoa Lacrete, conselheira representante da Macrorregião Oeste no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, reclamava a ausência de divulgação ao CMPU e ao CADES da equação financeira da OUCAB e demais informações a respeito do Projeto de Lei enviado à Câmara.

5.2 A OUAB - RESULTADOS RECENTES

Entre o lançamento da OUAB em 1995 e sua revisão em 2013, foram consumidos 100% do estoque de área residencial adicional ofertada (300.000 m²) e 34% do estoque de área não-residencial ofertada (cerca de 305.000). Entre 2013 e março de 2015, há uma nova elevação do estoque não residencial consumido, para cerca de 512.000 m² (56,86%), enquanto outros 114.044 m² encontravam-se em análise (12,67%). Entre as hipóteses para o sucesso parcial da OUAB, apontam-se: a concorrência com a região da Berrini, outro foco de interesse do mercado imobiliário ao longo da década de 1990, incorporada à Operação Urbana Água Espreada em 2002 (SILVEIRA, 2014), a inadequação dos parâmetros estabelecidos, que pudessem atrair novos empreendimentos, a falta de acessibilidade a lotes muito extensos e a presença da ferrovia (MALERONKA, 2010). Deve-se considerar também a existência, até meados da década de 2000, de outros bairros disponíveis para a expansão da moradia vertical de padrão médio-alto considerados de melhor localização ou de localização mais "nobre" que a Barra Funda. O maior volume de lançamentos residenciais na Barra Funda a partir de 2007 caracterizou, como comentado no Capítulo 4, uma transição para a aceitação do bairro como localização de empreendimentos residenciais de padrão médio-alto, situação já consumada anteriormente na parte sul das linhas férreas. À medida que esta aceitação residencial caminha para a consolidação, percebe-se o lançamento de empreendimentos não residenciais ou mistos na proximidade de áreas residenciais recém-instaladas, inclusive na porção ao norte das ferrovias. Este processo, em curso, sofrerá, de qualquer forma, influência das mudanças normativas trazidas pela OUCAB. Deve-se considerar também entre os fatores o baixo interesse do poder público em investir na OUAB – entre 1995 e 2013, foram gastos apenas 8% do volume arrecadado em intervenções, comparados aos 30% investidos na Operação Urbana Águas Espreadas e 70% na Operação Urbana Faria Lima. Em novembro de 2015, as despesas com intervenções no âmbito da OUAB não haviam consumido mais que 30% do total arrecadado com a outorga onerosa somada aos rendimentos financeiros dela derivados.

Quadro 5.2 - OUAB - Resumo da movimentação financeira até 30/09/2015

Entradas	R\$ 732.104.971,31
Outorga onerosa	R\$ 545.269.386,24
Receita financeira líquida	R\$ 186.835.585,07
Saídas	(R\$ 216.220.978,98)
Obras e serviços	(R\$ 171.020.667,01)
Taxa de administração	(R\$ 37.908.036,50)
Desapropriação	(R\$ 7.081.954,28)
Outras despesas	(R\$ 210.321,19)
Saldo final - disponível	R\$ 515.883.992,33

Fonte: SP Urbanismo, 2015

Apesar da publicação dos DIS – Decreto de Interesse Social nº 50.373, 50.376 e 50.390 de janeiro de 2009, reservando as áreas de interesse para HIS, e da transferência do valor de R\$ 7.113.314,50 do Fundo Especial da OUAB para a conta vinculada à construção de HIS nos terrenos T3, T4 e T5, até junho de 2015, nenhuma obra havia sido iniciada, visto que esses terrenos foram considerados pela SP Urbanismo de alto custo de desapropriação, ficando a discussão a respeito da localização de HIS na OUCAB a cargo do Grupo de Gestão, que seria constituído somente em 2014.

5.3 O PL 505/2012 E A LEI Nº 15.893/2013

Marcado pela presença maciça de movimentos de moradia nas audiências públicas realizadas no Memorial da América Latina e no auditório da Uninove, localizado na Av. Francisco Matarazzo, o projeto de revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca (PL 505/2012) foi discutido no âmbito da Câmara Municipal de São Paulo ao longo de 2013. O processo caracterizou-se por um forte embate entre os interesses dos movimentos sociais e os interesses das construtoras envolvidas com a incorporação de amplas áreas do bairro. Marcado por propostas conflitantes dos três representantes da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente - CPUMMA do Legislativo municipal, Paulo Frange, José Police Neto e Nabil Bonduki, o processo evoluiu com bastante dificuldade ao longo do segundo

semestre de 2013. Entre as principais propostas de Bonduki estavam:

1. *Segregação dos recursos captados durante a vigência da Operação Urbana Água Branca, Lei nº 11.774/95, que integram o Fundo da OUAB na data da promulgação da nova lei, em conta específica, definindo-se um Programa de Intervenções próprio a ser priorizado pelo Conselho Gestor. (Artigo novo após o 8º e artigo 57).*
O Programa de Intervenções proposto com as seguintes intervenções:
 - a. Obras de drenagem dos córregos Água Preta e Sumaré;
 - b. Melhoramentos viários, em especial o prolongamento da Av. Áureo de Moura Andrade;
 - c. Reforma e qualificação do conjunto habitacional Água Branca;
 - d. Atendimento habitacional para os moradores das favelas Aldeinha e do Sapo;
 - e. Aquisição de terrenos para a produção de HIS;
 - f. Construção de equipamentos sociais;
 - g. Obras de qualificação urbanística nos setores ao sul da linha da estrada de ferro;
 - h. Melhoria no transporte coletivo, em especial o corredor de ônibus da Avenida Sumaré (artigo novo após o 8º).
2. *Maior prioridade para a aplicação de recursos em Habitação de Interesse Social, reservando-se 30% para essa finalidade sendo no mínimo metade para a obtenção de terra para a produção de unidades novas (Artigo 11º).*
3. *Obrigatoriedade de realização de estudos destinados ao Levantamento do patrimônio histórico e arquitetônico e a averiguação de áreas contaminadas no perímetro da OUCAB (Artigo Novo após o 11º).*
4. *Incluir, no perímetro expandido, as cabeceiras dos córregos que integram o Programa de Intervenções.*
5. *Redefinição do Conselho Gestor, incluindo mais quatro representantes dos moradores e estabelecendo o critério de eleição para a condução dos membros da sociedade (Artigo 59º).*
6. *Inclusão na lei de uma diretriz que estabelece que as transposições sobre o Rio deverão ser destinadas a pedestres, ciclista e transporte coletivo (Artigo 12, para 1º).*
7. *Necessidade de inclusão de um Quadro definindo claramente as vias que integra [sic] "corredores", onde prevalecem índices diferenciados de uso e ocupação do solo (Artigo 13, parágrafo 1º).*
8. *A proibição dos edifícios situados no Corredor 5 (junto à Marginal do Rio Tietê, implantar subsolo, devido a questão da drenagem (Artigo 13, parágrafo 7º).*
9. *A obrigatoriedade das glebas com área superior a 10 mil metros quadrados: parceladas, doando áreas verdes e institucionais, de acordo com a legislação (novo, após o artigo 22º).*
10. *Alteração dos estoques, ampliando em 300 mil metros quadrados os potenciais destinados a usos residenciais e reduzindo 300 mil metros quadrados os potenciais destinados a usos não residenciais, mantendo-se o estoque total. A quantidade de CEPACs também foi alterada em igual proporção (artigo 38, para 2º).*
11. *Ampliação das porcentagens destinadas ao uso residencial e à habitação de interesse social no setor A1 (artigo 45, parágrafo 3º).*
12. *A definição em lei da remuneração a ser recebida pela SP Urbanismo (artigo 58).*
13. *A precisão de alguns conceitos urbanísticos introduzidos pelo PL, como calçada, unidade habitacional incentivada e corredores (CIDADE ABERTA, 2013).*

Além desses aspectos identificados e alterados no texto, Bonduki propôs

apresentar uma revisão dos valores dos CEPAC, considerados defasados dos valores imobiliários então praticados pelo mercado (Art. 38, parágrafo 2º).

Após 10 audiências públicas e temáticas e várias reuniões entre os vereadores da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, chegou-se a uma proposta consensual entre os vereadores que, entretanto, recebeu críticas relacionadas às amplas demandas apresentadas pelos movimentos sociais.

O substitutivo aprovado em plenário, com emendas, foi apresentado, em outubro de 2013, pela liderança do governo municipal e discutido em duas audiências públicas. O texto que foi à votação determinava que 20% dos recursos obtidos com a venda dos CEPAC fossem destinados à urbanização de favelas, recuperação de Habitações de Interesse Social (HIS) e o atendimento de 3.000 famílias. A proposta do vereador Nabil Bonduki, entretanto, defendia que o índice fosse de 30%, para atender 5.000 famílias. Ao final, foi aprovada uma emenda conjunta de Bonduki e de outros vereadores, fixando o índice em 22% dos recursos e o atendimento para 5.000 famílias, além da manutenção da determinação de que as áreas ocupadas pelos centros de treinamento do Palmeiras e do São Paulo fossem transformadas em parques após o fim da concessão. A construção de ponte de ligação entre os bairros Pirituba e Lapa, sobre o rio Tietê, com recursos do CEPAC, proposta presente no texto de Bonduki, ficou dependente de definição do conselho gestor da OUCAB quanto à prioridade da obra.

Com a venda potencial de cerca de R\$ 3 bilhões em CEPAC ao mercado, a PMSP previa transformar significativamente em um período de 20 anos a nova área de quase 600 hectares contida no novo perímetro estendido da OUCAB. A ideia principal, então divulgada pelo Executivo municipal, era a de promover a ocupação da região (cuja densidade demográfica de 25 habitantes por hectare mantinha-se menor apenas do que Marsilac, na Zona Sul) com a chegada de cerca de 60 mil pessoas, de forma a compatibilizar oferta de moradias à grande oferta de emprego.

Com os recursos arrecadados na operação, segundo a PMSP, estavam previstas as construções de Habitações de Interesse Social para atender 5.000 famílias, urbanização de 15 favelas situadas no perímetro expandido (Zona Norte e Noroeste) reforma e qualificação de quatro conjuntos habitacionais, além da produção de 630 moradias para atender moradores das favelas Aldeinha e do Sapo. O prefeito Fernando Haddad destacava que:

Essa operação é um projeto piloto do Arco Tietê, que vai se beneficiar do trabalho de reflexão que foi feito para aprovar a Água Branca. Pretendemos levar o conceito da Água Branca para todo esse espaço às margens do Rio Tietê, que vai revitalizar todo esse complexo, que tem poucos moradores em um espaço muito nobre da cidade (PMS, 2013).

Haddad também defendia que a OUAB seria inclusiva, mantendo os moradores na região e promovendo uma ocupação mista para todas as faixas de rendas: *“Queremos bairros mistos. Não queremos mais bairros que contemplam um tipo de morador ou um tipo de equipamentos sociais ou de serviços únicos. Aqui vai ser uma prova da diversidade de São Paulo” (ibid.).*

Definia-se na nova lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca que as regras de uso e ocupação do solo fixadas deveriam ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com área construída acima do coeficiente de aproveitamento um, situadas no perímetro da Operação Urbana.

Entre os novos objetivos listados, destacava-se o estímulo ao adensamento populacional com diferentes faixas de renda (objetivo II) e a produção de HIS, inclusive no perímetro expandido da OUCAB (objetivo IX):

- I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;*
- II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;*
- III - promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;*
- IV - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;*
- V - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;*
- VI - promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;*
- VII - solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;*
- VIII - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;*
- IX - produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido. (SÃO PAULO, 2013)*

Figura 5.25 - Perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca (indicado em vermelho) em relação à área da OUCAB (indicada em cinza); os núcleos habitacionais a requalificar no perímetro expandido estão indicados em laranja - Lei nº 15.893/13 - Mapa 3 - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013.

Ao norte, eram incluídas no perímetro expandido as cabeceiras dos córregos que integravam o Programa de Intervenções da Lei. Ao sul, o perímetro expandido passava a incluir as bacias dos córregos Água Preta, Sumaré e Pacaembu, delimitadas pelas cristas da Av. Heitor Penteado e da Av. Dr. Arnaldo. Para as áreas do perímetro expandido, entretanto, seriam mantidos os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo e as regras de uso e ocupação do solo definidas pelos respectivos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura.

Entre as diretrizes, destacavam-se, como já haviam sido indicadas no Plano Urbanístico: a diversificação da produção imobiliária, com objetivo de ofertar unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares; o incentivo à construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos; o estímulo ao uso do potencial adicional de construção em unidades habitacionais incentivadas; a constituição de centralidades ao longo de eixos, de forma a concentrar a verticalização e definir referências funcionais e visuais; a limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações, o que visava preservar o lençol freático; e o estímulo a empreendimentos com menor número de vagas para veículos.

Era feita uma divisão entre o programa de intervenções a ser realizado com os recursos no âmbito da Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, que instituiu a OUAB, e o programa de intervenções da OUCAB, que deveria ser custeado com os recursos captados pela nova lei. O programa no âmbito dos recursos da OUAB definia o seguinte conjunto de intervenções, que deveriam ser executadas na seguinte ordem de prioridade:

- I - obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;*
- II - construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;*
- III - prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;*
- IV – reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;*

V – extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade. (SÃO PAULO, 2013).

As intervenções listadas respondiam, de certa forma, à complementação das obras viárias que haviam sido elencadas no Quadro de Obras da Lei 11.774/95. A definição de um limite máximo para construção de unidades de HIS, item previsto mas não atendido na lei anterior - que falava em desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de no máximo 630 unidades de HIS para a população favelada residente no interior do perímetro da Operação Urbana, transformava-se em um patamar mínimo de construção do mesmo número de unidades. Caso os recursos arrecadados sob a Lei nº 11.774/95 não fossem suficientes para o atendimento completo do programa estabelecido, deveriam ser utilizados recursos provenientes da nova lei.

O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreendia:

I - aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;

*II - reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo **[de 630 unidades]** estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;*

III - implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;

IV - execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;

V - execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;

VII - levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;

VIII – interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;

IX - implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação

ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;

X - obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;
XI – execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi (SÃO PAULO, 2013, grifo nosso).

Eram definidas três contas distintas para os recursos arrecadados - a primeira vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995 (OUAB); a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPAC, regulamentados pela nova lei da OUCAB, e a terceira, com parte dos recursos obtidos por meio da venda de CEPAC destinados aos investimentos em habitação. Prevvia-se que 22% do total dos recursos arrecadados (OUAB e OUCAB) deveriam ser destinados à construção e recuperação de HIS ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, no perímetro da OUCAB ou em seu perímetro expandido. As HIS a serem construídas tanto pela promoção pública quanto pela iniciativa privada, entretanto, não consumiriam os estoques de potencial adicional de construção, nem exigiriam o pagamento de outorga onerosa para a utilização desse potencial. Uma outra regra definia que as unidades habitacionais que estivessem associadas a outros tipos de unidade imobiliária, teriam a destinação do percentual de 22% dos recursos arrecadados obrigatoriamente para HIS. Dos mesmos 22% de gastos obrigatórios em HIS, 35% deveriam ser gastos em aquisição de terrenos para as unidades. Desse modo, buscava-se superar a deficiência da OUAB em gerar HIS, mesmo tendo contado com aportes significativos provenientes de venda de potencial construtivo, principalmente a partir de 2006, com a aquisição da gleba Telefonica pela Tecnisa/PDG e o lançamento do empreendimento Jardim das Perdizes.

Era definido o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.350.000 m² e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 500.000 m², totalizando 1.850.000 m². Do estoque máximo de potencial adicional de construção residencial, metade do estoque - 675.000 m² -

corresponderia obrigatoriamente a unidades habitacionais incentivadas⁴⁴, e a outra metade poderia ser utilizada para outros tipos de unidades habitacionais.

O estoque de potencial adicional de construção era então distribuído por setor, subsetor e categoria de uso de acordo com o seguinte quadro:

Quadro 5.3 - OUCAB - Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

Setores	Estoque (m²)		
	Res	nRes	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	110.000	130.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

Fonte: PMSP, 2013

A distribuição dos estoques apontava uma lógica de potencialidades de consumo de potencial adicional de construção que se relacionava com o principal fato imobiliário de todo o curso da OUAB - a construção do Jardim das Perdizes. Dessa forma, os maiores estoques concentravam-se em setores lindeiros ao empreendimento da Tecnisa/PDG - os setores B (onde se localizava o próprio Jardim das Perdizes) e E

⁴⁴ De acordo com a definição da Lei 15/893/13, "unidade habitacional incentivada é a unidade habitacional com área privativa mínima de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados) e máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento" (SÃO PAULO, 2013).

(com uma concentração muito maior na gleba Pompeia, correspondente ao subsetor E2, do que ao norte da Av. Marquês de S. Vicente, trecho que correspondia ao subsetor E1). Em terceiro lugar vinha o setor F, com o maior volume do estoque também concentrado ao sul da Av. Marquês de S. Vicente. A nova distribuição de estoques trazia um aumento do estoque residencial e diminuição do estoque não residencial em relação às versões anteriores do Plano Urbanístico, mantendo-se o estoque total, o que refletia a inclinação de uso definida pelo interesse do mercado imobiliário em relação à área da OUCAB.

Figura 5.26 - Setores e subsetores no Plano de Melhoramentos Públicos da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13. SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013.

Para os setores A1 e A2, trechos com grande concentração de terrenos de propriedade pública, onde se localizava o CT da CET e para onde seria lançado um concurso de projetos de urbanização pela SP Urbanismo, não era previsto qualquer estoque adicional (residencial ou não residencial), assim como para o setor D, já densamente urbanizado, onde se localizavam o Shopping West Plaza, a Arena Allianz (novo estádio da S. E. Palmeiras) e o Shopping Bourbon. Para o setor C - consolidando o uso residencial, preferido pelas construtoras - e o setor I - próximo à urbanização mais residencial do bairro de Perdizes -, não eram previstas áreas adicionais de estoque de potencial adicional de construção não residencial.

A distribuição de estoques também refletia a distribuição das faixas de adensamento, como veremos a seguir, e havia uma maior concentração delas nos setores B, E e F, marcadamente nos dois últimos, o que encaminhava uma solução urbanística inclinada para a formação de uma espécie de "centro de bairro" com maior adensamento no encontro dos setores E e F, no trecho mais próximo à Av. Marquês de S. Vicente, onde o próprio redesenho viário proposto sugeria uma nova centralidade para a Barra Funda.

O volume de potencial adicional de construção e a emissão de CEPAC eram relacionados por uma tabela de equivalência de CEPAC em área adicional de construção, de forma que o Executivo poderia emitir uma quantidade de 1.605.000 CEPAC-R (residenciais) e 585.000 CEPAC-nR (não-residenciais) totalizando 2.190.000 CEPAC, que seriam convertidos em potencial adicional de construção de acordo com os seguintes critérios de equivalência, que privilegiavam os setores A (subsetor A3), B, E, F e G:

Quadro 5.4 - OUCAB - Fatores de equivalência de CEPAC

Setores	Área adicional de construção
1 CEPAC equivale a	
A	1,00 m ²
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m ²
B	1,00 m ²
C	0,50 m ²
D	não se aplica
E	1,00 m ²
E1	1,00 m ²
E2	1,00 m ²
F	1,00 m ²
F1	1,00 m ²
F2	1,00 m ²
G	1,00 m ²
H	0,50 m ²
I	0,20 m ²
I1	0,20 m ²
I2	não se aplica

Fonte: PMSP, 2013

Os CEPAC seriam alienados em leilão público ou utilizados para o pagamento de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações relativos ao programa de intervenções da OUCAB. Os valores mínimos lançados para cada CEPAC eram de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderiam ser atualizados pela SP Urbanismo em novo decreto regulamentador ou pelo preço de venda obtido em leilão. As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR ofertados em cada leilão público poderiam ser manejadas pela SP Urbanismo, que definiria também seus preços mínimos considerando as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, com a participação do Grupo de Gestão da OUCAB em seu processo decisório.

A área construída computável correspondente ao potencial básico de construção poderia ser utilizada para a implantação de qualquer categoria de uso admitida no lote, mas a construção acima do potencial básico de construção e o pagamento pelo potencial adicional de construção seria realizado exclusivamente por meio de CEPAC⁴⁵, com seus usos correspondentes (CEPAC-R e/ou CEPAC-nR) obrigatoriamente vinculados ao lote, inclusive no caso de unidades habitacionais incentivadas. Permitia-se a desvinculação de CEPAC de determinado lote, mas, para isso exigia-se o pagamento de uma multa de 10% sobre o valor dos CEPAC vinculados, que seria definido pelo valor dos títulos no último leilão. Limitava-se, entretanto, a desvinculação de CEPAC destinados a unidades habitacionais vinculadas a 5% dos CEPAC vinculados a um determinado lote sempre que o total consumido de estoque dessas unidades se encontrasse abaixo de 500.000 m².

Limitava-se a utilização dos fundos da OUCAB no perímetro expandido para as seguintes finalidades: construção de HIS destinada à população moradora em habitação subnormal; aquisição de terras para a implantação de programas habitacionais de interesse social; obras de drenagem das bacias dos córregos existentes, reservatórios e dispositivos de permeabilidade do solo; construção de transposições sobre o Rio Tietê, não conectadas às vias marginais expressas ou locais, incluindo a construção de equipamentos públicos integrados aos perímetros de integração; interligação do corredor viário da Zona Noroeste da cidade, preferencialmente da Av. Raimundo Pereira de Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação, preferencialmente com a Av. Ermano Marchetti e a Av. Marquês de São Vicente.

Era também detalhado um Plano de Melhoramentos Públicos, que incluía melhoramentos viários - uma série de alterações de alinhamento viário, prolongamento de ruas e avenidas e a criação de 26 novas vias (principalmente na gleba Pompeia) - e 11 áreas públicas (APs) - áreas verdes, áreas institucionais e terrenos onde seria definida a construção de empreendimentos como HIS, HMP e edificações com "usos não residenciais diversificados", como escolas, creches e unidades de saúde, de apoio às novas unidades residenciais a serem edificadas. Essas áreas estariam sujeitas a desapropriações e sobre elas não poderiam ser

⁴⁵ Para tanto, definia-se que não seriam aplicados à área da OUCAB mecanismos que, mediante a redução da taxa de ocupação, aumentassem o coeficiente de aproveitamento básico, como os previstos na Lei 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) e na Lei 13.885/04 (Planos Regionais Estratégicos e Uso e Ocupação do Solo).

vinculados CEPAC. Eram previstos, entretanto, incentivos para a doação de áreas particulares necessárias às intervenções programadas: quando fosse doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote seriam calculados em função de sua área original, de forma que o terreno remanescente poderia receber todo o potencial construtivo do lote original.

Eram, dessa forma, criados:

- um parque linear ao longo da Rua José Nelo Lorenzon (AP-01), no setor A, subsetor A3, que correspondia a parte do curso do córrego da Água Branca, ao lado dos prédios habitacionais da FUNAPS Água Branca e do PROVER Água Branca;
- um bloco extenso de áreas verdes, áreas institucionais e terrenos para HIS, HMP (AP-02) no subsetor A1, que receberia um equipamento esportivo e um equipamento cultural, para o qual a PMSP-SP Urbanismo lançaria um concurso nacional público de projetos, comentado adiante; no subsetor A2, seriam previstas unidades de HIS e HMP, 2 creches, 1 EMEI, 1 EMEF, 1 UBS com AMA e um equipamento de segurança;
- uma área verde (AP-03) e uma área verde e núcleo de equipamentos públicos (AP-04), no setor E, próximas ao empreendimento multifuncional da Odebrecht, na antiga gleba Pompeia, com traçado alterado em relação ao Plano Urbanístico de 2009;
- uma área verde, localizada dos dois lados da Av. Marquês de S. Vicente, e núcleo formado por equipamentos público - uma creche - (AP-05), delineando uma praça que passava a funcionar como espécie de "centro do bairro";
- uma área verde linear (AP-06) também a ser criada com o reparcelamento da gleba Pompeia;
- uma área verde e núcleo de equipamentos públicos - uma creche e um EMEF - em "meio de quadra" entre a R. Dr. Moisés Kahan e a R. Moisés Kauffmann (AP-07), no setor F, subsetor F1;
- uma praça linear (Praça Orlando Zanfelize Júnior, AP-08) junto à R. Thomas Edison, no setor F, subsetor F1;
- uma área verde e núcleo de equipamentos públicos - uma creche e um EMEF (AP-09) junto à R. Rubens Porta Nova, entre a R. Dr. Rubens Meireles e a R. Quirino dos Santos, setor G;
- uma área verde formando um parque linear (AP-10) ao longo do R. Quirino dos

Santos entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco;

- um núcleo de equipamentos públicos (AP-11), onde atualmente é construída a "Fábrica do Samba" junto à Av. Dr. Abraão Ribeiro, Av. Prof. Joaquim M. de Carvalho e Av. Pres. Castelo Branco.

- uma área pública do loteamento Jardim das Perdizes - junto à Av. Nicolas Boer, era planejada uma área verde e uma área institucional com 2 creches, 1 EMEF e uma escola de ensino médio.

Figura 5.27 - Novas áreas públicas (APs) na Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2014.

Figura 5.28 - Planta dos Melhoramentos Públicos - Plano de Melhoramentos Públicos da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13 - Mapa 4 - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013.

A ideia dos eixos/corredores de adensamento, presente no Plano Urbanístico, era regulamentada por meio da criação de oito faixas de adensamento:

- faixa Água Branca (ABR-2 e ABR-3), no trecho lindeiro à extensão da R. José Nelo Lorenzon, que passaria a ligar uma nova Rua 02, junto à via férrea, à marginal Tietê; a faixa Água Branca (ABR-3) incluiria também o trecho adensado do Jardim das Perdizes, no entorno do parque criado no centro do conjunto;
- faixa Água Preta (AGP-1 e AGP-3), junto ao córrego de mesmo nome, ao longo de uma nova Rua C, que, como a R. José Nelo Lorenzon, cruzaria transversalmente todo o bairro;
- faixa Parque Tomás Edison (PTE-2 e PTE-3), formando caminho sinuoso ao longo das ruas Willy Heinrich Borghoff (estendida até a R. Gustav Willi Borghoff, junto às vias férreas, e à R. Ten. Alberto Spicciati, junto à Av. Marquês de S. Vicente). a própria R. Ten. Alberto Spicciati e uma nova Rua U, junto à marginal Pinheiros;
- faixa Quirino dos Santos (QUR-2 e QUR-3), junto ao córrego e rua de mesmo nome, estendendo a R. Quirino dos Santos ao longo do terreno do antigo Playcenter até a marginal Tietê;
- faixa Pascoal Martins (PMA-1), em volta da Praça de mesmo nome, que seria ampliada, passando a funcionar, como já comentado, como um "centro do bairro";
- uma faixa de integração (INT-4), que faria uma ligação longitudinal das faixas Água Branca, Água Preta e Parque Tomás Edison, partindo da Estação Água Branca da CPTM, ao longo de uma série de novas ruas (Rua E, Rua 8, Rua 9) e de uma grande extensão da R. Inocêncio Tobias (até a Av. Nicolas Boer), estendendo-se até junto ao encontro da Av. Gustav Willi Borghoff com o Viaduto Antártica; essa faixa de integração realizava, junto com a extensão da R. Achilles Orlando Cutolo e com as ruas transversais criadas (Rua C, Rua I, Rua M, extensão da R. Willy Heinrich Borghoff e Rua J), um efetivo reparcelamento da gleba Pompeia;
- faixa Tietê (TIT-5), ao longo da Av. Pres. Castelo Branco, correndo todo o perímetro norte da OUCAB, com a exceção dos encontros com as outras faixas de adensamento a ela transversais e das áreas públicas adjacentes a estas.

De forma geral, as faixas de adensamento tinham como largura 65 m, com exceção da faixa Tietê, com 55 m de largura, de um trecho da faixa de integração junto à Av. Nicolas Boer, com 73 m, e da faixa Pascoal Martins, que formava uma praça em volta da AP-05, com 30m.

Figura 5.29 - Área geral e faixas de adensamento - Plano de Melhoramentos Públicos da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13 - Mapa 6 - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013.

Eram definidos parâmetros de uso e ocupação do solo⁴⁶ das faixas lineares de adensamento e, por exclusão, da "área geral", que seriam os lotes e trechos de lotes não enquadrados nas faixas de adensamento. Os gabaritos mínimos e máximos permitidos nas faixas de adensamento e área geral eram:

Quadro 5.5 - OUCAB - Gabaritos das faixas de adensamento

Área/Faixa de adensamento	Gabarito mínimo no corredor	Gabarito máximo no corredor	Gabarito máximo na área geral
Área geral	n/a	n/a	80 m
Faixa 1	36 m	80 m	80 m
Faixa 2	9m	sem limite	80 m
Faixa 3	9m	sem limite	80 m
Faixa 4	9m	sem limite	80 m
Faixa 5	9m	15m	80 m

Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013

Com relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na Lei nº 13.885/04 para as áreas ZM-3a e ZM-3b, que ocupavam a imensa maioria da área da OUCAB, e que não definiam limite para os gabaritos das edificações, a Lei nº 15.893/13 previa novas restrições de gabarito: todo o gabarito da área geral era limitado em até 80 m; e o gabarito máximo em algumas faixas de adensamento também sofria restrições - até 80 m no corredor da Faixa 1, o que compatibilizava os gabaritos máximos na Praça Pascoal Martins com os do entorno, e até 15 m no corredor da Faixa 5, o que impedia a formação de um maciço muito alto de edifícios ao longo da Marginal Tietê, limitando o "confinamento" do bairro em relação à várzea do rio.

Em alguns pequenos trechos de ZM-1, entre a Av. Pacaembu e a Al. Olga e entre o Parque da Água Branca e a R. Lincoln Albuquerque, e de ZM-2, entre a R. Traipu e a R. Cardoso de Almeida, havia, no entanto, uma mudança muito significativa de gabarito máximo permitido, de 15 m (ZM-1) e 25 m (ZM-2) para 80 m, visto que tais

⁴⁶ Estes parâmetros eram aplicáveis para todas as construções novas e reformas que ultrapassassem o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1, ou área construída superior a uma vez a área do terreno.

trechos resultavam enquadrados na área geral.

Tanto nas novas faixas de adensamento quanto na área geral eram permitidos todos os usos nR2 (usos não residenciais toleráveis) e os usos nR3 (usos não residenciais especiais ou incômodos) em vias de qualquer categoria cuja largura total fosse igual ou superior a 16 m. Os usos não residenciais nR3 que se utilizassem do potencial adicional de construção somente poderiam instalar-se, entretanto, nos lotes contidos nas faixas lineares de adensamento.

Com relação à taxa de permeabilidade mínima, havia um aumento dos 15% exigidos pela Lei nº 13.885/04 para ZM-1, ZM-2 e ZM-3 para 30% exigidos para as mesmas zonas pela nova Lei da OUCAB, o que se coadunava com a redefinição dos parâmetros de drenagem para o bairro previstos nos vários planos urbanísticos que prepararam a revisão da Lei da OUAB. A taxa de permeabilidade de 15% poderia ser mantida somente no caso de o empreendimento contar com sistema de retenção de águas pluviais com dimensões especificadas por fórmula definida na Lei. O novo plano de drenagem também se refletia na obrigatoriedade de os prédios a serem edificadas na Faixa 5, ao longo da Marginal Tietê, observarem um recuo mínimo de subsolo de 25 m; para essa Faixa, também era exigido que as edificações tivessem um recuo frontal mínimo de 25 m, com taxa mínima de permeabilidade de 80% no trecho de recuo mínimo.

Além do parcelamento, a gleba Pompeia (denominada Subsetor E2) recebia um plano urbanístico específico na nova lei da OUCAB, denominado "projeto de loteamento". Nesse projeto, o sistema viário e as áreas verdes e institucionais a serem criados corresponderiam a pelo menos 40% da área total do Subsetor E2, dos quais 75% seriam destinados a áreas verdes e 10% a programas habitacionais de interesse social, e observariam o Plano Urbanístico da OUCAB. Dos 10% reservados a programas habitacionais, a Lei reservava uma proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% da área computável para HIS. Para o loteamento do Subsetor E2, os registros imobiliários de cada lote seriam unificados e posteriormente subdivididos considerando o novo sistema viário, quando passariam os novos lotes a contar com incremento de 50% em seu coeficiente de aproveitamento básico, de forma a se incentivar o adensamento do subsetor. Para a empreitada do loteamento, a SP Urbanismo ficava autorizada a participar como quotista de fundo de investimento imobiliário que, para ser criado, deveria ter natureza privada e contar com a adesão dos proprietários de imóveis

correspondentes a mais de 50% da área privada contida no Subsetor E2, além de poder receber a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados. À SP Urbanismo ficava resguardado o poder de veto nas deliberações relacionadas à administração do fundo, ao passo que aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento imobiliário ou em sociedade de propósito específico eram assegurados mecanismos por meio dos quais poderiam exercer direito de preferência para a aquisição de lotes decorrentes do reloteamento. Utilizando-se do fundo de investimento imobiliário, a SP Urbanismo poderia promover as desapropriações dentro do subsetor, integralizando no fundo os imóveis desapropriados pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel. Os imóveis privados contidos no Subsetor E2 que não fossem integralizados no patrimônio do fundo poderiam ser objeto de desapropriação pleiteada pelos administradores do fundo junto à SP Urbanismo, que encaminharia proposta ao Executivo municipal para que esse editasse decreto de utilidade pública para fins de desapropriação. Previa-se também a hipótese de reloteamento do subsetor em etapas, uma vez que todos os lotes tivessem sido objeto de declaração de utilidade pública por parte do Município - nesse caso, o reloteamento seria iniciado pelas parcelas do subsetor já integralizadas ao patrimônio do fundo de investimento imobiliário, que poderiam ser objeto de unificação registrária. Desse modo, o Executivo municipal procurava vencer as dificuldades antes enfrentadas na proposição do projeto do Bairro Novo, quando houve clara divergência entre os objetivos da PMSP e os interesses dos proprietários da gleba Pompeia. Por meio da criação do fundo de investimento imobiliário, procurava-se criar uma "parceria público-privada" que, para deslançar, precisava contar com a maioria dos proprietários do subsetor e, uma vez criada, daria amplos poderes à SP Urbanismo para realizar o reloteamento da gleba segundo seu próprio Plano Urbanístico. Em novembro de 2015, cerca de um mês antes do prazo final, era comunicada à SP Urbanismo a adesão de 70% dos proprietários de terrenos na gleba Pompeia à proposta de reparcelamento por meio da criação de um fundo imobiliário, mecanismo que era proposto de forma inovadora pela PMSP no âmbito da OUCAB⁴⁷.

⁴⁷ Dado fornecido pelo Gerente de Operações Urbanas da EMURB Vladimir Ávila, em entrevista concedida ao autor em 17 nov. 2015.

Figura 5.30 - Melhoramentos Públicos no Subsetor E2 - Plano de Melhoramentos Públicos da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13 - Mapa 5 - SP Urbanismo. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2013.

Outro subsector para o qual seria previsto um projeto urbanístico específico seria o Subsector A1. Definia-se na Lei nº 15.893/13 uma série de proporções obrigatórias que deveriam ser observadas no projeto: máximo de 20% para o sistema viário; mínimo de 40% para áreas verdes, mínimo de 15% para áreas de uso institucional e mínimo de 25% para empreendimentos imobiliários, dos quais um mínimo de 80% da área computável deveria ser utilizado para usos residenciais e um mínimo de 40% para HIS. Estabelecia-se também que o coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento teria um incremento calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas provenientes do parcelamento correspondesse ao potencial construtivo básico da área original do Subsector A1, uma vez que as proporções originais entre áreas (áreas verdes, sistema viário, áreas passíveis de edificação) seriam modificadas pelo projeto urbanístico.

Para o Subsetor A2, previa-se que as áreas verdes cedidas ao São Paulo Futebol Clube e à Sociedade Esportiva Palmeiras deveriam, uma vez devolvidas à posse do Município⁴⁸, ser incorporadas ao parque urbano a ser criado no Subsetor A1.

Para as vias públicas que não faziam parte das faixas de adensamento ou que não eram lindeiras às novas áreas públicas, definia-se um novo alinhamento recuado em 2 m em relação ao alinhamento existente.

Em relação ao Grupo de Gestão criado, estabelecia-se que este teria como objetivo a implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento, e seria composto por um representante de cada um dos seguintes órgãos municipais (em um total de nove representantes do poder público municipal): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, SP Urbanismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Transportes, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico e SP Obras; além destes, haveria outros nove representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de dois anos, com a seguinte distribuição: um representante de organizações não governamentais com atuação na região, um representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais, um representante de empresários com atuação na região, um representante dos movimentos de moradia com atuação na região e cinco representantes de moradores ou trabalhadores, sendo dois do perímetro expandido e três do perímetro da Operação Urbana. Determinava-se que os três primeiros representantes de entidades da sociedade civil seriam eleitos por seus pares e os seis outros (movimentos de moradia, moradores ou trabalhadores) seriam eleitos por sufrágio amplo. De acordo com o Decreto nº 54.911/14, que regulamentava o Grupo de Gestão, para os dois processos eleitorais haveria definição de regras específicas elaboradas por Comissão Eleitoral, sendo que, para a eleição ampla, haveria a previsão de uma Assembleia organizada especificamente para esse fim em local inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada, que seria

⁴⁸ O Prefeito Fernando Haddad anunciou em novembro de 2013 que o termo de concessão da área ao São Paulo F. C. até 2022 não seria renovado, o mesmo acontecendo em relação à área da S. E. Palmeiras, cujo termo de concessão se estende até 2078 (BALZA, 2013).

coordenada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariada pela SP Urbanismo. Os representantes dos moradores ou trabalhadores e dos movimentos de moradia deveriam ser moradores ou trabalhadores do perímetro restrito e do perímetro expandido da Operação Urbana, que seriam eleitos também pelos moradores ou trabalhadores de ambos os perímetros da OUCAB. De acordo com seu Regimento Interno⁴⁹, as atribuições principais do Grupo de Gestão eram: definir as prioridades e acompanhar a implementação do Programa de Intervenções da Lei nº 15.893/13; acompanhar e propor o aprimoramento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções; identificar e propor formas de atuação do poder público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da OUCAB; acompanhar as dúvidas e encaminhamentos relativos a aplicação da Lei 15.893/2013; e propor a revisão da Lei nº 15.893/13.

Seguindo a ideia de cidade compacta, conceito que alia o adensamento construtivo e populacional à disponibilidade de uma rede de transportes de alta e média capacidade, a OUCAB detalhava o funcionamento de dois mecanismos principais para adensamento populacional com diversidade de renda: a quota de terreno e a unidade habitacional incentivada com estoque vinculado.

O objetivo da quota de terreno, como definido pela SP Urbanismo, era o de possibilitar a construção de um maior número de unidades habitacionais em determinada área, gerando unidades menores. No caso da OUCAB, o limite máximo da quota de terreno foi definido como 30m², aplicável aos empreendimentos residenciais e de uso misto, fazendo uso da seguinte fórmula:

$$QT = (AT / N) \times (ACR / ACT)$$

Onde:

QT = Quota de terreno

AT = Área do terreno

N = Número de unidades residenciais

ACR = Área computável residencial

ACT = Área computável total

(SÃO PAULO, 2013)

Por essa equação, quanto maior for o número de unidades (e consequentemente, maior o número de moradores), menor será a quota de terreno. Uma vez fixada a

⁴⁹ O Regimento Interno do Grupo de Gestão foi promulgado em 24 de junho de 2014, na 1ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da OUCAB, e alterado em 03 de março de 2015, na 4ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão (OBSERVASP, 2014).

quota de terreno em 30 m², passa a existir uma proporção entre a área do terreno e o número de unidades residenciais que regula o número de unidades que deve ser obrigatoriamente ofertada. Se o empreendedor desejar ofertar unidades maiores que as definidas pela proporção, para que esta se mantenha, será necessário ofertar também unidades menores. Para poder construir um número significativo de unidades maiores que as definidas pela quota de terreno, o empreendedor passa a ter que utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo do terreno (que na OUCAB é igual a 4) e adquirir potencial adicional de área construída via compra de CEPAC. Um segundo mecanismo vinculado à quota de terreno previa que os empreendimentos que reduzissem a quota de terreno abaixo de 30 m² e, portanto, aumentassem o número de unidades habitacionais, teriam um benefício em potencial construtivo não computável incidente na área construída computável de cada pavimento tipo, de acordo com o seguinte quadro:

Quadro 5.6 - OUCAB - Benefício por redução de quota de terreno

Quota de terreno	Limite do benefício
Acima de 25 m ² por unidade habitacional	0%
Acima de 20 m ² e até 25 m ² por unidade habitacional	10%
Até 20 m ² por unidade habitacional	20%

Fonte: PMSP, 2013

Estimulado pela adoção da quota máxima de terreno na OUCAB, o Executivo municipal incluiu uma "cota parte máxima" no Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor Estratégico (PL nº 688/13), aprovado pela Câmara Municipal em julho de 2014, transformando-se na Lei nº 16.050/14. De acordo com o novo Plano Diretor, a cota parte máxima variaria, de acordo com a definição de cada Macroárea interna às Macrozonas definidas nas quais a área do Município era dividida⁵⁰, entre 20 e 40 m².

⁵⁰ Segundo a definição do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14), "macrozonas e macroáreas [são] áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais".

Figura 5.31 - Diagrama explicativo da Cota Parte Máxima, mecanismo urbanístico adotado pelo Município de São Paulo na OUCAB e no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14). Fonte: Gestão Urbana SP-PMSP, 2013.

Além da quota máxima de terreno a OUCAB adotava a não-obrigatoriedade de oferecimento de vagas para veículos nos novos empreendimentos e uma quota máxima de garagem⁵¹, fixada em 28 m² e calculada por meio da seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga
(SÃO PAULO, 2013)

A fixação de uma quota máxima de garagem limitava o número total de vagas em relação às áreas utilizadas para carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos. Em conjunto com a definição da quota máxima de garagem, havia limitações para as áreas consideradas não computáveis - as áreas cobertas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento só seriam consideradas não computáveis se houvesse até uma

⁵¹ De acordo com a definição da Lei 15.893/13, "quota de garagem é a relação entre a soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga" (SÃO PAULO, 2013).

vaga de estacionamento para cada 50 m² de área privativa (limitada também a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional) nos empreendimentos residenciais; nos empreendimentos não residenciais, havia a limitação de uma vaga de estacionamento para cada 50 m² de área construída computável; e nos empreendimentos de uso misto, aplicavam-se as duas regras anteriores para as respectivas partes do empreendimento (residencial e não residencial) e se definia que as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento não precisariam ser compartimentadas com saídas e acessos independentes entre usos residenciais e não residenciais, podendo servi-los indistintamente, o que visava a estimular o lançamento desse tipo de empreendimento. Afastava-se, ademais, nos empreendimentos situados no perímetro da OUCAB, a necessidade de atendimento a um número mínimo de vagas de estacionamento, estabelecido na legislação em vigor, em especial na Lei nº 13.885/04, que definia as regras de uso e ocupação do solo no Município. As áreas com esses usos que ultrapassassem os limites definidos seriam consideradas computáveis, tendo, se necessário, que adquirir direitos adicionais de construção, o que elevaria os custos totais.

Limitava-se também, para todos os empreendimentos situados no perímetro da OUCAB, a construção de apenas um subsolo, com exceção dos setores B, C, D, H e I e dos subsetores F2 e E2, localizados mais distantes da área de várzea do rio Tietê, onde era admitido um segundo subsolo; era, entretanto, vedada para toda a área da OUCAB qualquer movimentação do lençol freático ou bombeamento de águas de subsolo.

O outro mecanismo voltado à redefinição da produção imobiliária na área da OUCAB era a unidade habitacional incentivada, como visto, unidade habitacional com área privativa mínima de 45m² e máxima de 50m², dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento. Com o objetivo de se estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas, a Lei nº 15.893/13 considerava como áreas não computáveis as áreas de circulação até o limite de 20% da área construída computável de cada pavimento tipo. Essa vantagem era aplicável em dois casos: nos empreendimentos residenciais com no mínimo 40% da área construída computável de unidades habitacionais incentivadas; e nos empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% da área construída computável fossem

destinados ao uso residencial e destes, no mínimo 20% da área construída computável fossem destinados a unidades habitacionais incentivadas. Resolvia-se, dessa forma, o problema de aumento da área de circulação criado por plantas com unidades menores, que poderia desestimular a adoção desse tipo de empreendimento, ao mesmo tempo em que se permitia também o crescimento da área privativa computável interna às unidades, absorvendo as áreas não computáveis de circulação e mantendo-se o coeficiente de aproveitamento. A medida possibilitava, assim, a diminuição do custo de produção e o aumento da rentabilidade do empreendimento, viabilizando o lançamento de unidades habitacionais menores, com baixo custo. Uma outra forma adotada pela Lei nº 15.893/13 para estimular a construção de unidades habitacionais incentivadas era a limitação em 675.000 m² para todo o perímetro da Operação Urbana da utilização de potencial adicional de construção para usos residenciais que não correspondessem a unidades habitacionais incentivadas, enquanto o estoque para construção de unidades habitacionais incentivadas era definido com o mesmo número. Além disso, a compra de estoques de CEPAC vinculados a usos não residenciais ou residenciais que não correspondessem a unidades habitacionais incentivadas dependia da utilização anterior ou concomitante de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na proporção de três vezes o estoque utilizado para unidades habitacionais incentivadas (para cada 3m² consumidos para tipologia não residencial ou tipologia residencial diversa da incentivada, deveria ser consumido 1m² de estoque da tipologia incentivada). Os proprietários de imóveis que vinculassem o CEPAC para unidades habitacionais incentivadas teriam também preferência no consumo de estoques residenciais ou não residenciais dos setores e subsetores da OUCAB.

Além dos benefícios de concessão de áreas não computáveis relacionadas à quota máxima de terreno e à unidade habitacional incentivada, definiam-se também outras possibilidades relacionadas à articulação dos espaços entre as edificações, passeios e vias. A possibilidade de se considerar como não computáveis as áreas destinadas aos usos nR1 (usos não residenciais compatíveis) ou nR2 (usos não residenciais toleráveis)⁵², que estivessem situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros, até

⁵² Usos nR1 e nR2 definidos de acordo com a Lei nº 13.885/04 e o Decreto nº 45.817/05.

o limite de 50% da área do lote, visava criar estímulo para a adoção da chamada "fachada ativa"⁵³ pelos empreendimentos. Outro benefício relacionado à ideia de convívio entre as unidades e de diálogo espacial com a rua era a possibilidade de se considerar como não computáveis as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando fossem livres de qualquer vedação com a exceção das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, até o limite de 30% da área do pavimento, estimulando o uso de marquises e áreas visualmente abertas e evitando a sensação de "estanqueidade visual" entre a rua e o espaço interno dos lotes. Uma terceira possibilidade previa que, nos empreendimentos residenciais verticais (uso R2v⁵⁴) ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer poderiam não ser computadas, desde que a soma total dessas áreas correspondesse no máximo a 50% da área do lote; essa regra desestimulava assim a construção de grandes áreas de lazer cobertas e fechadas em trechos mais extensos do lote, característica dos chamados "condomínios-clubes", com altos custos condominiais e grande segregação entre o espaço interno e o espaço externo aos lotes. Com o mesmo sentido de se evitar o desenvolvimento de condomínios-clubes, a Lei nº 15.893/13 indicava a não aplicação da obrigatoriedade de os empreendimentos disporem de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer (com no mínimo 5m² por habitação e não inferior a 100 m²) e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais (com no mínimo 3m² por habitação e não inferior a 100 m²), prevista na Lei nº 8.001/73 e na Lei nº 13.430/02. Pretendia-se, com isso, que as áreas de lazer e áreas de convívio social estivessem principalmente em espaços externos aos lotes, nos novos parques lineares e no novo parque público que seria criado no subsetor A1. Articulado aos anteriores, outro instrumento - a "fruição pública" - visava estimular, por meio da criação de galerias comerciais, galerias de serviços e praças de uso público e de outros espaços de circulação livre localizados nos pavimentos térreo dos empreendimentos, uma conexão entre os vários novos empreendimentos a serem construídos e destes com o espaço público. Previa-se,

⁵³ Pela definição da Lei nº 15.893/13, "fachada ativa é o recurso utilizado para evitar a formação de extensos planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos".

⁵⁴ Conforme referido no Decreto nº 45.817/05, que dispôs sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais.

dessa forma que, quando uma parcela do lote fosse destinada à fruição pública, poderia ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% da área destinada ao uso público, desde que fossem observadas as seguintes condições cumulativas: a área destinada à fruição pública fosse averbada em Cartório de Registro de Imóveis, e não fosse fechada ou ocupada com edificações, instalações ou equipamentos; a área destinada à fruição pública tivesse, no mínimo, 500 m² e estivesse localizada no pavimento térreo; e a proposta recebesse manifestação favorável da SP Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Para assegurar a continuidade dos pavimentos térreos de forma a conectá-los e viabilizar a definição de volumes de fachada ativa e áreas de fruição pública, não eram exigidos recuos frontais, laterais e posteriores de volumes em sobressolo até 15 m de altura. Uma série de exigências eram feitas de acordo com cada faixa de adensamento: para a Faixa 1, era exigida construção no alinhamento em 100% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro definidor do corredor, o que permitiria "fechar" o espaço em torno da Praça Pascoal Martins, reforçando seu futuro desenho; para as faixas 2 e 3, a construção no alinhamento era obrigatória em no mínimo 50% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro definidor do corredor em edificações ou trechos destas até 15 m de altura; essa exigência era elevada para 70% da extensão da testada para a Faixa 4, de forma a permitir que essa faixa realmente funcionasse como a "faixa de integração" entre as várias faixas de adensamento. Conforme os volumes se tornassem mais altos, previam-se, em alguns casos, recuos crescentes - no mínimo 5 m para edificações entre 15 e 51 m de altura na área geral e Faixas 2 e 4; no mínimo 10 m para edificações maiores que 51 m na Faixa 4; e no mínimo 15 m para edifícios maiores que 51 m na Faixa 2.

Em relação ao uso, havia a exigência, no caso das faixas de adensamento, ou o incentivo, no caso da área geral, de definição de funções não residenciais nos pavimentos térreos dos edifícios. Nas Faixas de Adensamento 1, 2 e 3, "transversais", um mínimo de 50% da extensão horizontal das fachadas das edificações voltadas para o logradouro definidor do corredor ou para trecho de logradouro contido na faixa deveria ser ocupado por uso não-residencial com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública. Para as Faixas 4 e 5,

"longitudinais", esse uso não residencial mínimo de extensão horizontal era ampliado para 70% da fachada das edificações.

Figura 5.32 - Tipo de uso e ocupação pretendido pelo Plano Urbanístico da Lei nº 15.893/13, que criou a OUCAB - térreos com funções não residenciais em volumes construídos nos alinhamentos das vias, formando uma continuidade de utilização do espaço nas novas faixas de adensamento. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2014.

Figura 5.33 - Aplicação da "fachada ativa" (em amarelo) – construção obrigatória no alinhamento do lote (até 15m de altura) com uso do térreo para comércio ou serviços - Plano Urbanístico da Lei nº 15.893/13. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2014.

Figura 5.34 - Área pública (AP-04) junto à faixa de adensamento Água Preta (AGP); ao fundo, do outro lado das linhas férreas, as torres da Casa das Caldeiras - Plano Urbanístico da Lei nº 15.893/13. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2014.

Figura 5.35 - Plano de Melhoramentos Públicos da Lei nº 15.893/13 - as linhas vermelhas mostram as vias a serem implantadas. Fonte: PMSP-SP Urbanismo, 2014.

Assim como havia acontecido com a quota máxima de terreno, a fruição pública passa a ser adotada pelo novo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) como um dos objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos "eixos de estruturação da transformação urbana" e diretriz para a revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS. No caso do PDE, a área mínima de fruição pública a ser averbada em Cartório de Registro de Imóveis poderia ser menor, de 250 m².

Figura 5.36 - Diagrama explicativo da Fruição Pública, mecanismo urbanístico adotado pelo Município de São Paulo na OUCAB e no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14). Fonte: Gestão Urbana SP-PMSP, 2013.

O estímulo à fruição pública era acompanhado de uma série de limitações à construção de estacionamentos junto ao passeio público. Eram vedados estacionamentos de veículos localizados nas áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento térreo ou nas áreas de comércio e serviços de âmbito local (usos nR1 e nR2). Proibia-se, dessa forma, que áreas destinadas a estacionamentos de veículos no pavimento térreo tivessem interface com a via lindeira, obrigando-se que essas áreas ficassem recuadas de no mínimo 10 m em

relação ao alinhamento predial. As limitações à construção de estacionamentos articuladas aos limites para vagas de garagens (ainda que a Lei da OUCAB permitisse a construção de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional) visavam a estimular o uso do transporte público em detrimento do automóvel individual.

O novo Plano Diretor Estratégico trazia também uma ampliação do estoque de terras para a produção de HIS - as áreas de ZEIS eram ampliadas em 107%, para cerca de 42 km², prevendo-se que as formas de financiamento de habitação viriam parte do Tesouro Municipal, parte do programa federal Minha Casa Minha Vida e parte das receitas do FUNDURB (fundo que recebe os pagamentos provenientes de outorga onerosa).

5.4 RECEPÇÃO DA NOVA LEI

Pelo texto aprovado em novembro de 2013, 22% da arrecadação dos CEPAC, como já mencionado, teriam como destinação a construção de Habitação de Interesse Social (HIS), o que possibilitaria o atendimento de, no mínimo, 3.000 famílias. O Movimento Água Branca SP, que congrega entidades de luta pela moradia, ONGs e moradores dos bairros da região, questionou, entretanto, o processo de aprovação do projeto substitutivo, argumentando que interesses das comunidades não teriam sido atendidos:

O projeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca foi discutido durante o seu licenciamento ambiental na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente durante 3 anos e meio, de maneira bastante consequente, com ativa participação da sociedade civil durante todo o processo. Foram incorporados grandes avanços, que tiveram como pressuposto a sustentabilidade e a justiça social. Os novos pontos apresentados no novo substitutivo ferem princípios, as conquistas e os avanços que estavam incorporados, defendidos e construídos entre sociedade civil, executivo e legislativo. Fere a democracia participativa, tão defendida pelo atual governo municipal e pelos vereadores. O que está sendo apresentado é outro projeto, que deve ser dimensionado, ter o seu impacto medido e a equação financeira fechada. O projeto final deve ser coerente, deve cumprir o ritual que a Lei do Estatuto da Cidade e a Lei do Plano Diretor impõem para um projeto de Operação Urbana. Defendemos a permanência de um subsolo - ponto irretocável na questão ambiental, e que foi a grande conquista da Operação Urbana Consorciada Água Branca, por manter a construção de apenas um subsolo, em respeito ambiental e permitir que a população mais pobre e de classe média tivessem acesso a

empreendimentos em uma zona muito bem estruturada da cidade. A proposta apresentada de permitir a construção de 2 subsolos não é admissível e não tem sustentação técnica. O aumento do gabarito trará novos impactos - as alterações propostas nas áreas computáveis e na mudança de gabarito e altura das edificações resultam em novo projeto urbanístico e traz mais adensamento e novos impactos para a região. Defendemos a realização de quantas Audiências Públicas forem necessárias para que a sociedade civil possa conhecer com transparência os interesses em disputa, entender, debater e contribuir com o projeto. O debate deste novo substitutivo não pode se encerrar na próxima audiência, convocada para dia 07/10/13 (MOVIMENTO ÁGUA BRANCA SP, 2013).

Um dia após a audiência pública do dia 07/10, promovida pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara, porém, o projeto de lei foi votado e aprovado, com quase a totalidade dos votos, com a exceção dos votos contrários dos vereadores Gilberto Natalini (PV) e Toninho Vespoli (PSOL).

Entre as principais modificações feitas no projeto substitutivo final estavam: a citada permissão da construção de dois subsolos, ao invés de apenas um, nos Setores B, C, D, H e I e nos subsetores E2 e F2 da OUAB (áreas entre a Av. Marques de São Vicente e a ferrovia); o aumento do gabarito das edificações para 80m no miolo da área (a proposta original do Projeto de Lei previa gabaritos ilimitados em quatro eixos e limite de 42m no miolo); a modificação da consideração de área não-computável de vagas de estacionamento nos empreendimentos residenciais de duas para três vagas por unidade habitacional e, nos empreendimentos de caráter misto, de duas para três vagas de estacionamento por 50m² de área privativa; a modificação da destinação mínima de 25% para 22% de recursos arrecadados com a venda de CEPAC para a construção e recuperação de HIS; e a modificação da proporção mínima de HIS a serem implantadas nas áreas do Subsetor A1 (CET) de 60% para 40% da área residencial computável.

O vereador Nabil Bonduki fazia a defesa do projeto substitutivo, argumentando que a nova lei, além de possibilitar um adensamento construtivo, contribuía para o adensamento populacional. Os avanços essenciais, para Bonduki, teriam sido: a duplicação do valor de referência dos CEPAC, que passariam a gerar maior contrapartida do setor imobiliário para alcançar arrecadação mínima de R\$ 3,1 bilhões, o dobro do previsto, para aplicação em intervenções urbanas; a ampliação para 22% (a proposta inicial de Bonduki previa 30%) dos recursos arrecadados com a venda dos CEPAC (cerca de R\$ 700 milhões) para a construção de 5.000 unidades de HIS e urbanização de 15 favelas situadas no perímetro expandido

(zonas Norte e Noroeste); e a construção de mais 630 unidades habitacionais para famílias removidas das favelas Aldeinha e do Sapo e reforma do conjunto habitacional Água Branca (estas com recursos provenientes da Lei nº 11.774/95, da OUAB). A ampliação do perímetro expandido, dessa forma, contribuiria para vencer a exclusão socioterritorial característica das Operações Urbanas e seria aliada à destinação de recursos para a construção de, no mínimo, 20 equipamentos sociais voltados à população de baixa renda, que seria beneficiada também com a execução das obras de drenagem dos córregos Água Preta e Sumaré. A ampliação da participação da comunidade local no Grupo de Gestão alcançaria também um maior controle social da utilização dos recursos, segregados nas três contas de destinação específica, cujo plano de aplicação deveria ser submetido anualmente a audiências públicas. O viés mais inclusivo nas propostas para os investimentos em transporte na área da OUCAB apareceria na previsão de transporte coletivo nas transposições do Rio Tietê, e na definição, no plano de intervenção da Operação Urbana, de um corredor de ônibus ao longo da ponte Raimundo Pereira de Magalhães, Av. Ermano Marchetti e Av. Marquês de S. Vicente. Os aspectos positivos que haviam sido mantidos entre a tramitação do Projeto de Lei e sua conversão em Lei, segundo Bonduki, eram: o estímulo ao uso misto, a obrigatoriedade de fachada ativa ou fruição pública no térreo, o incentivo a unidades habitacionais de pequena área (até 50m²) destinadas à classe média baixa; a quota parte de terreno mínima de 30m² por unidade (que garantia uma área média de 120m² por unidade), condicionada à produção de edifícios com mais unidades e apartamentos com áreas menores, de forma a contemplar um número maior de famílias, evitando a elitização da região; o desenho de vias privilegiando o transporte coletivo, ciclovias e calçadas; a valorização do espaço público e de áreas verdes, com a criação de parque em parte da área municipal atualmente cedida para a CET e nas áreas ocupadas por clubes de futebol até o final de suas concessões; e a destinação de terrenos no próprio perímetro da operação para a construção de HIS. Ainda segundo Bonduki, teria havido três alterações negativas: a elevação do gabarito para 80m no miolo da área (a proposta original previa gabaritos ilimitados em quatro eixos e limite de 42m no miolo), ainda que o adensamento construtivo total não tivesse sido alterado; a possibilidade de construir três garagens por unidade (originalmente, seriam duas); e a autorização para a implantação de dois subsolos em parte da área (entre a Av. Marques de São Vicente e a ferrovia) - a

proposta original limitava, em todo o perímetro, a implantação a apenas um subsolo. Para a urbanista Lucilia Lucreta, diretora da organização não-governamental Defenda São Paulo⁵⁵, entretanto, na Operação Água Branca, os mecanismos que garantiriam evitar a expulsão de pessoas de baixa renda, como a que aconteceu nas operações Faria Lima e Água Espraiada, teriam ficado de fora do texto aprovado pelos vereadores:

Antes, os apartamentos eram pequenos, de até 50 metros quadrados, e agora podem ser de até 180 metros quadrados. Em vários lugares podem ter dois subsolos (para garagens), contrariando a licença ambiental prévia. Os córregos, que seriam a céu aberto agora vão ter piscinão [a urbanista se referia à possibilidade de construção de reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, previstos na Lei da OUCAB]. E introduziram uma ponte, de Pirituba para a Lapa (BRITO, 2013).

Na opinião da urbanista, as mudanças aprovadas incentivariam a construção de apartamentos de alto padrão e o uso de automóveis, em vez da utilização da rede de transporte público da região, próxima à estação Barra Funda, que poderia ser opção concreta ao conjugar trem, metrô, ônibus municipais, intermunicipais, nacionais e internacionais. As mudanças, segundo Lucreta, representavam distorções na proposta que vinha sendo discutida: “Agora vai ser um bairro de classe média alta qualquer” (*ibid.*).

Segundo a conselheira do CADES para a macrorregião Lapa, geógrafa Ros Mari Zenha, a questão dos dois subsolos era inegociável e sua modificação teria significado a perda da possibilidade de uso do bairro por várias classes sociais:

*Além de ser o mais sustentável, já que ali é sabidamente área de várzea do rio Tietê, portanto com lençóis freáticos frágeis, essa medida tornava a produção mais barata, o que possibilita que pessoas de classe média se instalassem. Certamente, foi uma exigência do mercado imobiliário, que queria construir imóveis de mais alto padrão. Foi um fim melancólico. (*ibid.*)*

Ambas as posições, entretanto, não consideravam os amplos mecanismos de indução à produção de unidades incentivadas na área da OUCAB, que chegavam a 50% de todo o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial.

⁵⁵ O Movimento Defenda São Paulo é uma associação civil de direito privado, legalmente constituída desde 1993, formada por associações de bairro da Região Metropolitana de São Paulo, cujos objetivos são a proteção, preservação e conservação dos bens públicos, da ordem urbanística, do meio ambiente, do patrimônio histórico e artístico e dos interesses difusos da coletividade.

Para o coordenador da União Nacional por Moradia Popular, Donizete Oliveira, apesar das conquistas em relação à obrigatoriedade da construção de 5.000 unidades de moradia de interesse social e da surpreendentemente rápida aprovação da Operação Urbana, detalhes do processo não teriam atendido aos interesses da população mais pobre, como a listagem da ponte de ligação a Pirituba entre as obras da OUCAB:

A ponte é necessária, mas quem deveria pagar por ela são os responsáveis pela construção do Tietê Plaza Shopping⁵⁶. Foi para atender a esse shopping que a ponte foi incluída (ibid.).

Bonduki, apesar de concordar com algumas das críticas feitas ao PL, defendia os aspectos positivos do projeto substitutivo, apontando o avanço da OUCAB em enfrentar os desafios da metrópole, principalmente no enfrentamento da exclusão socioterritorial :

Entidades profissionais e empresariais, assim como parlamentares, que defenderam essas alterações, afirmam que eram necessárias para a implantação de empreendimentos na região e para ampliar a própria arrecadação de CEPAC. Não concordo com essa avaliação: existe um mercado em crescimento, formado por pessoas que desejam unidades pequenas, utilizam transporte coletivo e trabalham em regiões próximas, que deve ser estimulado a ocupar a região. Ela é a última do centro expandido que ainda tem grandes terrenos subutilizados e é privilegiada, com linhas de metrô, trem e corredor de ônibus e alto índice de emprego. No entanto, o mercado ainda insiste em produtos imobiliários tradicionais, o que gera uma verticalização com alto adensamento construtivo e baixa densidade demográfica, grande número de garagens, estímulo ao automóvel com o rebaixamento do lençol freático.

O projeto aprovado, mesmo com os equívocos apontados, avança muito em relação às regras vigentes atualmente na região, onde hoje pode-se construir sem limite de gabarito e com quantos subsolos quiser. A maior frustração foi não conseguir garantir a implantação imediata e integral do parque público previsto, pois a lei prevê que isso seja feito por etapas, quando vencerem os Termos de Concessão feitos aos clubes.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca rompe com a tradicional exclusão sócio-territorial que caracteriza as operações urbanas em São Paulo. Os benefícios deverão ser distribuídos por um amplo território externo ao perímetro da operação, com intervenções de caráter social e redistributivo. A população de baixa renda que habita a área será beneficiada e permanecerá no local.

Cabe ao Conselho Gestor atuar com competência e transparência, para garantir que os avanços conquistados não se percam na implementação da lei. O projeto aprovado não é o que faríamos se tivéssemos o poder de impor nosso desejo; mas, como vivemos em uma democracia, na qual o Legislativo é múltiplo e plural, acredito que ele é o avanço possível no sentido de uma cidade mais justa e menos segregada. (BONDUKI, 2013)

⁵⁶ O Tietê Plaza Shopping foi inaugurado em dezembro de 2013.

O urbanista Luiz Carlos Costa, diretor do Defenda São Paulo, publicou, dois meses antes da aprovação da Lei nº 15.893/13, um texto intitulado “Manifesto em Defesa de São Paulo contra Operação Urbana Água Branca”⁵⁷. Nele, o urbanista listava elementos que considerava fundamentais e que não constavam no PL nº 505/12:

Falta um cálculo confiável demonstrativo da suficiência das receitas públicas geradas pela Operação para cobrir os custos públicos que ela implica, o que condiciona o equilíbrio e autossuficiência econômico-financeira da Operação. Esse equilíbrio é essencial para evitar que o Poder Público tenha de, ao final, aplicar na Operação parcela dos escassos recursos de que dispõe para atender as necessidades e carências sociais que se agravam em toda a cidade (...).

Faltam também as bases fundamentais desse cálculo, quais sejam: a – A identificação da natureza, porte e custos dos equipamentos e programas públicos envolvidos na Operação, posto que indispensáveis ao atendimento das necessidades das populações e atividades econômicas por ela afetados; b – Estimativa fundamentada da produção imobiliária geradora de CEPAC comprovadamente possível de ser realizada na área ao longo do tempo, dadas as limitações de mercado e disponibilidade de áreas para empreender (COSTA, 2013).

De fato, o texto Lei nº 15.893/13 não previa um cronograma físico-financeiro de imediato que relacionasse a execução dos programas de intervenções no âmbito da OUCAB à outorga onerosa de potencial adicional de construção via alienação de CEPAC. O pedido de definição dos custos dos equipamentos e programas públicos propostos pela Lei nº 15.893/13, uma vez que sua consideração poderia prever diversos cenários de arrecadação maior ou menor de receitas via CEPAC e estabelecer uma lógica de prioridades para sua execução, seria respondido já nas primeiras reuniões do Grupo Gestor, quando foram estimados custos para cada uma das intervenções programadas. Os cenários de arrecadação, ademais, foram avaliados em Estudo de Viabilidade Econômica encomendado pela PMSP junto à Fipe e publicado em junho de 2014, que considerou as mudanças ocorridas no cenário econômico-financeiro mundial e seus reflexos no mercado de *real estate* brasileiro, de forma a definir o quadro de variáveis que influenciariam na definição das faixas de valores de CEPAC. Segundo a Fipe, para quantificar as demandas possíveis desses títulos, foram necessárias modelagens espaciais hedônicas de

⁵⁷ Disponível em: <<http://luizcarloscosta1935.wordpress.com/2013/09/02/manifesto-em-defesa-de-sao-paulo-contra-operacao-urbana-agua-branca-2/>>.

demanda⁵⁸ para os usos residenciais e não residenciais verticais dentro e fora da área de abrangência da OUCAB que subsidiaram as projeções de demanda de CEPAC. Essas projeções foram então utilizadas como base para a definição de cenários de viabilidade econômico-financeira e prazos de conclusão da OUCAB. Além desses estudos, ensaios sobre tipologias paradigma permitiram definir faixas de preços para os CEPAC.

Costa reclamava também uma estruturação mais precisa dos objetivos urbanísticos pretendidos:

Falta uma clara definição pelo Poder Público dos objetivos, estratégia geral, princípios e normas que orientarão a Operação Urbana Consorciada da Água Branca e sua implementação no longo prazo de sua vigência. Isso porque o projeto não explicita claramente qual o padrão de urbanização que se deseja induzir em cada segmento significativo do território planejado, estabelecido à luz do planejamento estratégico do conjunto da cidade, do qual tenham participado representantes do setor imobiliário, da população e comunidades envolvidas.

Por outro lado, o projeto não define como, com que critérios e sob que iniciativa e responsabilidade se darão as operações previstas nas áreas já urbanizadas e parcialmente ocupadas, seja para a habilitação de áreas para novos usos (envolvendo desapropriações, demolições e remoções de ocupantes e reloteamento) sejam as operações de transferência de áreas beneficiadas aos empreendedores imobiliários.

Somente assim seria possível definir em cada localidade e em cada etapa do processo, onde, como, quando e por quem serão promovidos os processos de reurbanização das áreas escolhidas, e qual o papel do setor público e do setor privado nesses processos.

À falta de explicitação dessas regras e princípios é de se prever que a aprovação do projeto exacerbe o processo (já iniciado) de expansão urbana dominado pelos empreendedores imobiliários apenas interessados em abrir novas possibilidades de promover lançamentos mais lucrativos, abstraindo a necessidade de se produzirem, ao mesmo tempo, espaços e equipamentos coletivos necessários aos novos e antigos usuários e de se minimizarem as remoções e destruições de bairros existentes. Dado o observado em outras áreas da cidade recentemente invadidas por grandes e numerosos empreendimentos imobiliários, é previsível que, aprovado o projeto da OUCAB que cria condições legais necessárias, esta expansão se dará imediatamente, comprometendo o desenvolvimento equilibrado e democrático de uma área de excepcional valor para toda a cidade (ibid.).

Aqui a reclamação de Costa encontrava um plano urbanístico mais complexo do que

⁵⁸ Uma modelagem hedônica de demanda relaciona a demanda de um bem comercializado às suas características ou aos serviços que presta, de forma a isolar e avaliar estatisticamente a contribuição de cada característica desse bem ou serviço por ele prestado. A modelagem hedônica permite atribuir para cada característica desse bem uma determinada parcela da demanda por ele existente.

o da OUAB, e que certamente havia sido construído considerando a experiência anterior - mesmo que o Plano não chegasse ao desenho mais pormenorizado de quadras e edificações, havia, sim, a escolha de um padrão de urbanização a ser induzido, que se caracterizava, de forma geral, pela definição de um conjunto de faixas de adensamento conectadas ao plano de drenagem, e pelo incentivo à fachada ativa, à fruição pública e à construção de unidades habitacionais incentivadas. A velocidade da reurbanização dependeria da iniciativa privada, uma vez que a transformação do bairro estaria relacionada à arrecadação de receitas advindas da venda de CEPAC, mas a reurbanização estava tanto a cargo dos empreendedores imobiliários, que deveriam construir de acordo com as definições urbanísticas da Lei nº 15.893/13, quanto sob a responsabilidade do poder público, visto que as novas faixas de adensamento encontravam-se conectadas a áreas públicas, para as quais eram previstos equipamentos como creches, escolas, unidades de saúde, além de áreas verdes e equipamentos esportivos. Havia também situações particulares, que definiam responsabilidades compartilhadas ou exclusivas de urbanização entre os setores público e privado. No caso do subsetor E1, havia previsão explícita da lógica das iniciativas e responsabilidades que caberiam ao poder público, quotistas do fundo de investimento imobiliário e proprietários particulares, ao passo que, no caso do subsetor A1, definia-se uma lógica de reurbanização de promoção integralmente pública, como será visto adiante.

Costa queixava-se igualmente da ausência de um desenho urbano mais detalhado:

Falta um desenho do conjunto da área adequado ao desenvolvimento eficaz e providente pois o desenho proposto limita-se a um Plano de arruamento claramente favorável à imediata expansão do mesmo boom imobiliário que atinge toda a cidade, agora numa área historicamente preservada e passível de um planejamento inovador (ibid.).

Para o urbanista, faltavam elementos essenciais ao desenho urbano do conjunto como: um sistema de transportes e vias capaz de sustentar a nova urbanização, conectado a sistemas regionais; divisão do território em macrozonas e definição de uma ordem de prioridade de desenvolvimento destas; definição, nas macrozonas prioritárias, de um número mínimo de zonas residenciais destinadas às classes médias e populares; previsão de áreas para a expansão do Centro Metropolitano da cidade; previsão de equipamentos de grande porte e visibilidade, capazes de

compor a nova paisagem da cidade - um grande parque metropolitano central; parques de exposições, centros de recreação, lazer e esportes, atividades culturais e museus. Nessa listagem, Costa destacava a importância de se selecionar do conjunto "áreas dinâmicas", para as quais existiriam operações urbanas locais de grande impacto, nas quais seriam projetadas novas centralidades com padrões urbanos avançados.

A execução do programa de intervenções no âmbito da OUCAB, diferentemente do que a Lei estabelecia para o programa de intervenções previstas para a OUAB, não seguia uma ordem de prioridades pré-definida em lei, sendo que a definição das obras prioritárias seria feita, como será visto adiante, pelo Grupo de Gestão. Mesmo estas definições posteriores responderiam mais a uma lógica temática, como a priorização de investimentos em habitação e equipamentos sociais, do que a uma lógica espacial relacionada ao desenvolvimento de subdivisões do território da Operação Urbana, como requeria Costa. A lógica para o desenvolvimento de áreas para HIS também se relacionava com toda a área da OUCAB e com o seu perímetro expandido, e mesmo a adoção de tipologia incentivada poderia acontecer de forma geral em qualquer trecho contido dentro do perímetro da Operação Urbana. Uma exceção a esta lógica era o caso do Subsetor A1, para o qual havia um plano específico de reurbanização, com previsão específica de que, nas áreas para empreendimentos imobiliários (25% do total), 80% da área computável seria para usos residenciais e 40% da área computável seriam para HIS, o que, de certa forma, setorizava em parte a instalação de HIS na área da OUCAB. Havia também previsão espacializada da construção de equipamentos sociais nas várias áreas públicas (AP) que seriam criadas no território da OUCAB. Quanto à possibilidade de o novo bairro tornar-se extensão do Centro Metropolitano, uma série de características urbanísticas deveriam ser alcançadas para se atingir caráter de centralidade metropolitana: densidade populacional alta, concentração de área construída, com grande diversidade de oferta de serviços, diversidade e equilíbrio de usos, além de identidade marcante, esta última a ser assegurada por equipamentos que dialogassem também com a cidade como um todo. Estas características de concentrações urbanas de boa qualidade urbanística deveriam ser atingidas por um adensamento criterioso do bairro, para o qual a Lei nº 15.893/13 trazia uma série de novos mecanismos, que poderiam funcionar com maior ou menor eficácia, mas passariam a influenciar sua evolução. A formação de um parque no Setor A a partir

da progressiva absorção dos CTs dos clubes de futebol, conforme seus termos de concessão expirassem, acenava para a conversão futura de uma área significativa em grande parque público, com uso voltado a todo o bairro. A ausência de grandes equipamentos como museus e parques de exposições entre os espaços propostos para as Áreas Públicas, ainda que, em trecho do terreno da Tecnisa houvesse a possibilidade inicial de construção de um "museu da sustentabilidade", relacionava-se a duas situações: a ênfase da OUCAB em construir moradia e equipamentos sociais (creches, escolas, UBS) - respondendo à carência histórica de investimentos da OUAB nesses setores e a necessidade de se fixar residentes na área da Operação -, e o desafio de se integrar o Memorial da América Latina, grande equipamento cultural subutilizado, aos tecidos urbanos atual e pretendido para a OUCAB.

Costa também criticava diretamente o que chamava de "abertura indiscriminada de grandes áreas", que dependeria apenas das iniciativas imobiliárias, e pedia a definição criteriosa de fases para o desenvolvimento de zonas de diferentes portes e características, de forma a assegurar a produção de equipamentos coletivos, áreas de lazer e habitação popular suficientes em cada etapa. Em resumo, em sua visão, a PMSP deveria, além de planejar o desenvolvimento do bairro por meio de incentivos, diretrizes, eixos, setores e índices urbanísticos, cuidar de forma mais detalhada do redesenho da área da OUCAB, submetendo os empreendimentos imobiliários que nela se instalassem a uma visão de cidade completa e programada no tempo, visão essa que incluiria habitações para a classe média e habitação popular, além de equipamentos culturais, parques, etc. Essa opção de redesenho global pormenorizado era descartada pela SP Urbanismo em benefício de uma visão distinta, que enxergava a Operação Urbana como fato urbano complexo e que considerava toda a experiência vivida ao longo da OUAB, e mais especificamente, o insucesso da tentativa de desenho pormenorizado de grande extensão territorial consubstanciada no projeto do Bairro Novo. Nesse sentido, as estratégias adotadas pelo poder público na OUCAB combinavam formas distintas de incentivo, promoção privada, promoção pública e promoção mista público-privada (caso do fundo imobiliário), considerando, de forma geral, que o sucesso da Operação Urbana é intrinsecamente dependente de um cuidadoso equacionamento de diretrizes públicas e interesses privados, sendo que os últimos são indispensáveis para o financiamento do instrumento urbanístico.

5.5 O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA PARA A OUCAB - FIPE

Como já comentado, o Estudo de Viabilidade Econômica encomendado pela PMSP junto à Fipe em junho de 2014 para a definição das faixas de valores de CEPAC considerou mudanças ocorridas no cenário econômico-financeiro mundial e seus reflexos no Brasil, de forma a definir o quadro de variáveis que influenciariam o preço dos títulos, realizando também uma apurada avaliação das potencialidades imobiliárias dos setores e subsetores da OUCAB e das características das empresas incorporadoras e construtoras e de sua lógica de formação de preços e custos. A síntese desse estudo, feita a seguir, permite uma compreensão das formas de atração da atividade imobiliária através do mecanismo da Operação Urbana, visto que o objetivo central do estudo da Fipe é a correta precificação dos CEPAC para absorção imediata dos estoques pelas incorporadoras, visto sua necessária correlação ao sucesso ou insucesso de uma Operação Urbana.

Considerando como objetivo central da OUAB a formação de um polo de serviços na região oeste da cidade de São Paulo, o estudo determinava um momento de "virada" em direção à consolidação deste polo com a inauguração do Shopping Bourbon em 2005, caracterizado como um elemento de atração e fixação de moradores na região. Encontrados limites para adensamento e extensão à porção sul da OUAB, o crescimento da demanda por área construída adicional seria definido então por sua extensão à porção norte das linhas férreas, onde havia disponibilidade de terrenos de grandes dimensões. Dessa forma, o estoque residencial da OUAB (300.000 m²) passaria a ser consumido de forma regular e acentuada até seu esgotamento em 2013. O consumo de estoque não-residencial, pouco intenso entre 1995 e 2010, passou a ser também demandado com o crescimento residencial, consumindo, até março de 2015, 114.044,23 m² (56,87% do total de 900.000 m²). Com a Lei nº 15.893/13, que criou a OUCAB, há um redirecionamento para o uso residencial - somente 500.000 m² dos 1.850.000 m² de estoque total são para uso não residencial - e para a ocupação do setor ao norte da ferrovia - apenas 90.000 m² do total do estoque residencial (1.350.000 m²) estão concentrados ao sul das linhas férreas (setores C e I), sendo o Setor H (onde se localiza o Terminal Intermodal) bastante beneficiado com estoque mais elevado. Esta limitação setorial devia-se também aos poucos terrenos disponíveis e à

limitação de gabaritos no trecho ao sul. Se consumido todo o estoque residencial, a densidade da área da OUCAB passaria de 25 habitantes/ha (IBGE, 2010) para cerca de 175 habitantes/ha, e a relação emprego/habitante, de cerca de 8 para 1 em 2007, deveria passar para 2 para 1 com a implementação da OUCAB. Segundo o estudo da Fipe, para realizar os estoques de áreas adicionais de construção disponibilizados, utilizando CA máximo = 4,0, seriam necessários cerca de 600.000 m² de terreno, o que corresponderia a apenas 12% da área bruta da OUCAB ou 16% de sua área líquida⁵⁹, de forma que a transformação pretendida poderia dar-se de forma intensiva (e não extensiva), sem grandes mudanças de usos, uma vez que os terrenos disponíveis seriam suficientes para absorver o estoque disponibilizado⁶⁰. Para estimar as áreas renováveis dentro do perímetro da OUCAB, a Fipe considerou três parâmetros:

- intensidade da ocupação - representada pelo "coeficiente de aproveitamento total", igual à razão entre o total da área construída e a área do terreno; dessa forma, usos com coeficiente acima de 1 foram considerados não-renováveis em um primeiro momento;
- área média dos lotes - lotes com áreas médias inferiores a 300 m² foram considerados "não prioritariamente renováveis", ao contrário de lotes maiores, mais prováveis de receberem novos empreendimentos;
- índice de transformação - considerou-se que os usos que mais se transformaram no período 2002-2012 (aqueles com acima de 65% de área de terreno transformado no período) não se transformariam ou se transformariam em um ritmo menor.

Foram, desse modo, atribuídos graus de renovação diferentes a cada terreno: baixo (5% da área do terreno), médio (35%) e alto (65%) de acordo com o retorno aos três parâmetros acima. Com isso, determinou-se um total estimado de área renovável, ao qual foram aplicados os coeficientes de aproveitamento 4, 3 e 2 para se estimar qual a área de terrenos em cada setor que seria necessária para o consumo do estoque específico: quanto maior o CA, menor seria a área de terreno necessária para o consumo de todo o estoque.

⁵⁹ Área de quadras, descontadas as ruas, praças e outros logradouros públicos.

⁶⁰ A área líquida de terrenos no interior da OUCAB é de cerca de 3,3 milhões de m², de forma que 15% dessa área consomem a totalidade de estoque da OUCAB.

Tabela 5.1 - OUCAB - Cenários de transformação e consumo de estoques

Setor	Sub setor	Estoque Res. (m²)	Estoque n-Res (m²)	Estoque total (m²)	Área total (m²)	Área renovável (m²)	CA bás.	Área de terreno necessária para consumir o estoque (m²)		
								CA=4	CA=3	CA=2
A	A3	90.000	55.000	145.000	363.971	155.614	1	48.333	72.500	145.000
B		300.000	110.000	410.000	515.927	222.631	1	136.667	205.000	410.000
C		20.000	0	20.000	207.984	72.729	1	6.667	10.000	20.000
D		0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
E	E1	50.000	50.000	100.000	131.810	59.469	1	33.333	50.000	100.000
	E2	220.000	80.000	300.000	307.360	176.622	1	100.000	150.000	300.000
F	F1	60.000	40.000	100.000	288.705	130.104	1	33.333	50.000	100.000
	F2	200.000	30.000	230.000	119.770	62.264	1	76.667	115.000	230.000
G		175.000	50.000	225.000	487.751	202.957	1	75.000	112.500	225.000
H		165.000	85.000	250.000	409.871	134.545	2	125.000	250.000	0
I	I1	70.000	0	70.000	156.080	30.248	1	23.333	35.000	70.000
	I2	0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Fonte: Elaboração própria a partir de FIPE, 2014.

Figura 5.37 - Mapa do Setor A na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo, 2013.

Para o Setor A, localizado no quadrante noroeste da OUCAB, entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Marginal Tietê, reportava-se um incremento na área construída total da ordem de 10% no período de 2002 a 2012 sem alterações significativas na estrutura fundiária – o número de lotes mantivera-se praticamente igual; a área construída não residencial em 2002 representava mais de 90% do total e a distribuição de usos revelava pouca diversidade; essa situação não se havia alterado nos dez anos seguintes e, dentre os usos não residenciais, a indústria, comércio e serviços horizontais continuavam predominantes. No Setor A, o único subsetor contemplado com estoque de área adicional de construção pela OUCAB era o Subsetor A3 (145.000 m²). Considerando o coeficiente de aproveitamento básico 1 ($CA_{bás} = 1$) e a área renovável do subsetor de 155.614 m², e também as projeções de uso de estoque para $CA = 2$ (145.000 m²), $CA = 3$ (72.500 m²) e $CA = 4$ (48.333 m²), chegava-se à conclusão de que o Subsetor A3 apresentava uma tendência a transformar áreas de comércio e serviços horizontais, armazéns, depósitos e indústrias em empreendimentos de maior densidade, como edifícios verticais residenciais e edifícios verticais comerciais ou corporativos sem, no entanto, esgotar sua área renovável ao utilizar todo o estoque disponível.

Figura 5.38 - Mapa do Setor B na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

Para o Setor B, situado entre as linhas férreas e a Av. Marquês de S. Vicente, e entre a Av. Nicolas Boer e a Av. Santa Marina, avaliava-se que o estoque residencial adquirido pelo Jardim das Perdizes na vigência da Lei nº 11.774/95 não era suficiente para realizar todo o potencial construtivo dos terrenos; julgava-se também que o estoque disponibilizado pela nova Lei deveria ser suficiente para realizar o potencial construtivo restante e, de forma residual, promover transformações no entorno, tendo em vista a perspectiva de implantação da Estação Água Branca da Linha 6-Laranja do Metrô.

Figura 5.39 - Mapa do Setor C na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

No caso do Setor C, situado ao sul da ferrovia, entre o limite oeste da Operação Urbana (Av. Santa Marina) e o viaduto Antártica, o estudo reconhecia que a totalidade dos lotes resultantes do desmembramento da gleba havia passado por processo de incorporação imobiliária acelerado nos últimos cinco anos, passando a abrigar ou com perspectivas de abrigar em futuro próximo conjuntos residenciais, sedes de corporações e edifícios de escritórios. Esse setor teria sofrido também o impacto de obras viárias - o prolongamento parcial da Av. Auro Soares de Moura Andrade até a Casa das Caldeiras e sua interligação com a Av. Francisco Matarazzo, e a perspectiva do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade inicialmente até a Av. Santa Marina (aplicação da Lei nº 11.774/95) e posteriormente até a R. do Curtume (com recursos da OUCAB) teriam como contrapartida imobiliária o lançamento de edifícios residenciais nos últimos dez anos em grande parte dos lotes ao longo da R. Guaicurus (entre a Av. Pompeia e a Av. Santa Marina, externamente ao perímetro da OUAB/OUCAB). Prevvia-se também que o projeto de passagem em desnível conectando a extensão da Av. Auro Soares de Moura Andrade à Av. Santa Marina teria como resultado uma conexão mais intensa entre os subsectores B e C, e a perspectiva de compatibilização entre a futura Estação Água Branca da Linha 6-Laranja do Metrô e a Estação Água Branca da CPTM, além de terminais de ônibus municipais e o projeto de trem regional Jundiaí - São Paulo, poderiam transformar a área em polo de transportes de alta capacidade. Considerava-se igualmente a possibilidade de ainda maior integração com o projeto de rebaixamento das ferrovias neste trecho, previsto nas diretrizes urbanísticas de

convocação de projetos para o chamado Arco Tietê⁶¹, projeto inserido no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014). O estudo notava, entre 2002 e 2012, um incremento significativo de usos verticais tanto residenciais quanto não residenciais com o consumo de terrenos vagos no Setor C.

Figura 5.40 - A OUCAB inserida no Arco Tietê. Fonte: PMSP-SMDU, 2013.

⁶¹ Os estudos de pré-viabilidade da transformação urbana da área do Arco Tietê foram desenvolvidos pela PMSP a partir de abril de 2013 por meio de "chamamentos públicos para manifestação de interesse privado". A PMSP considerou 17 propostas aptas a desenvolver o projeto do Arco Tietê em uma primeira fase; definido novo escopo para a segunda fase, a PMSP recebeu 5 propostas técnicas, e iniciou procedimentos e estudos para a viabilidade de implantação de alguns desses projetos, como o desenvolvimento do projeto funcional do Apoio Norte (ações de adensamento e mobilidade urbana na margem norte do rio Tietê) e as estratégias de desenvolvimento urbano para a toda a região do Arco Tietê, como o Plano de Melhoramentos Públicos, de caráter principalmente viário.

Figura 5.41 - Mapa do Setor D na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

O Setor D, altamente consolidado com a presença do Shopping West Plaza, do Shopping Bourbon e da Arena Allianz (S. E. Palmeiras), razão pela qual não dispunha de estoque de área adicional, era também considerado como área diretamente beneficiada pelas obras de melhoria da macrodrenagem e pelo prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade.

Figura 5.42 - Mapa do Setor E na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

Com relação ao Setor E, situado entre as linhas férreas e a Av. Pres. Castelo Branco, eram diferenciadas as características dos subsectores E1 e E2. O primeiro, localizado entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco, seria definido por lotes e quadras de grandes dimensões, com uso industrial ainda presente e muitos galpões de serviços, e sistema viário escasso e desarticulado. A implantação do sistema de vias coletoras, ligando a Av. Gustav Wili Borghoff à Av. Pres. Castelo Branco, e abertura de vias locais e áreas verdes eram vistos como fatores para a abertura de novas frentes de quadras e para o surgimento de novas possibilidades de ocupação. Já o Subsetor E2, formado pela Gleba Pompeia, localizada entre as linhas férreas e a Av. Marquês de S. Vicente, era identificado como área praticamente vazia, principalmente em razão de seu loteamento irregular, resultado, como visto, de parcelamento realizado sem que fossem feitas as

destinações obrigatórias de áreas verdes, áreas institucionais e sistema viário. O prolongamento da Av. Gustav Wili Borghof até a Av. Santa Marina e a previsão, pela Lei nº 15.893/13, de um prazo de dois anos para que os proprietários promovessem o parcelamento indicado no Mapa 5, foram considerados fatores de aumento de acessibilidade e ocupação da gleba. A dinâmica 2002-2012 revelava que as áreas industriais do Setor E haviam perdido parcela significativa de terrenos principalmente para usos em comércio e serviços verticais (com mais de dois pavimentos). Os estoques atribuídos aos dois subsetores: E1 (residencial: 50.000 m²; não residencial: 50.000 m²) e E2 (residencial: 220.000 m²; não residencial: 80.000 m²) traduziam uma perspectiva de adensamento significativamente maior na Gleba Pompeia.

Figura 5.43 - Mapa do Setor F na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

No caso do Subsetor F1, situado entre a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Pres. Castelo Branco, verificava-se a existência de quadras e lotes de grandes

dimensões, parcelados para uso industrial, mas também de edifícios para guarda de bens e valores, materiais de construção e concessionárias de veículos. As poucas transformações ocorridas no subsetor entre 2002 e 2012, hotéis e empreendimentos residenciais, concentravam-se ao longo da Av. Ordem e Progresso (conexão com a Ponte do Limão). No Subsetor F2, conhecido como Parque Industrial Tomás Edison, vizinho à Gleba Pompeia (Subsetor E2), o novo sistema viário proposto para os subsetores F2 e E2 era visto como uma possibilidade efetiva de integração dos mesmos, além da conexão da via lindeira às ferrovias (Av. Gustav Wili Borghoff) à Av. Pres. Castelo Branco. Percebia-se também que a área necessária para consumir o estoque do subsetor era maior do que a área renovável (considerada pelos parâmetros de renovação), o que levava à conclusão de que o processo de transformação desse subsetor poderia ser mais lento em razão da presença de um maior número de construções com usos consolidados, cuja transformação demandaria o aporte de mais recursos por parte dos empreendedores imobiliários para compra de terrenos.

Figura 5.44 - Mapa do Setor G na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

O Setor G, localizado no quadrante noroeste da OUCAB, com 40% da área formada por terrenos de propriedade pública, onde estão localizados o Fórum Criminal da Barra Funda e a Fábrica dos Sonhos, era também visto com reservas quanto às

suas possibilidades de transformação. Ainda que houvesse processo de incorporação imobiliária em curso no terreno do antigo Playcenter e que o sistema viário de razoável cobertura na porção oeste do subsetor tivesse se mostrado atrativo para empreendimentos imobiliários nos últimos cinco anos (principalmente ao longo da Av. Ordem e Progresso), a estrutura fundiária de lotes irregulares de grandes dimensões com baixa acessibilidade inibia uma transformação mais ampla. A extensão da R. Quirino dos Santos desde a Av. Marquês de S. Vicente até a Av. Pres. Castelo Branco, e seu alargamento desde o Terminal Intermodal da Barra Funda até a Av. Marquês de S. Vicente, com a implantação de parque linear ao longo da nova Av. Quirino dos Santos, eram vistos como ações importantes, ainda que mais relacionadas ao trecho oeste do Setor G.

Figura 5.45 - Mapa do Setor H na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

O Setor H, onde se localizam o Terminal Intermodal da Barra Funda e o Memorial da América Latina também era visto como um setor com discrepâncias, com ocupações diferentes ao sul e ao norte das linhas metro-ferroviárias. Ao sul, a incorporação de terrenos de grandes dimensões teria dado lugar a condomínios residenciais localizados entre a R. Tagipuru e a Av. Auro Soares de Moura Andrade e a edifícios

de universidades localizados entre a R. Tagipuru e a Av. Francisco Matarazzo. Este desenvolvimento imobiliário teria sido beneficiado pelo coeficiente de aproveitamento básico 2 ($CA_{bás}=2$) dos terrenos ao sul da ferrovia, mesmo com as restrições para a envoltória do Memorial da América Latina, tombado pelos órgãos de preservação do patrimônio. O desenvolvimento futuro desta porção mais ao sul poderia ser, no entanto, dificultado pelo controle dos gabaritos feitos pelos órgãos de preservação em função de imóveis antigos tombados. Ao norte da ferrovia, a instalação do Fórum Trabalhista teria funcionado como elemento de atração de edifícios de serviços correlatos, mas a estrutura de grandes quadras na porção leste do setor, onde se localizam empresas como a TV Record, dificultaria a circulação de veículos e pedestres em direção ao Terminal Intermodal e ao bairro de Perdizes, provocando congestionamentos frequentes. O grande fluxo de automóveis e ônibus em direção ao Terminal agiria então como um elemento de desqualificação dos imóveis próximos. Por outro lado, a estrutura fundiária na porção oeste, formada por lotes de pequenas dimensões remanescentes da ocupação residencial ligada à implantação da ferrovia, aliada ao coeficiente de aproveitamento básico 2 ($CA_{bás}=2$), favoreceria a transformação da região.

Figura 5.46 - Mapa do Setor I na OUCAB. Fonte: SP Urbanismo.

No caso do Setor I, o Subsetor I1, entre a Av. Francisco Matarazzo e o Memorial da América Latina, é visto como área dinâmica, com a construção de empreendimentos residenciais, escritórios e hotéis localizados no eixo formado pela Al. Olga e R. Alfredo de Castro, substituindo galpões de oficinas mecânicas e concessionárias de veículos. Já o Subsetor I2, localizado no bairro de Perdizes, é caracterizado como tendo estrutura fundiária de desenho regular e quadras menores, nas quais antigos sobrados foram substituídos por condomínios residenciais, principalmente ao longo da R. Lincoln Albuquerque e R. Cândido Espinheira. A estrutura urbana consolidada e a ocupação controlada das quadras lindeiras à Av. Pacaembu, em função de disposições urbanísticas ligadas à preservação do patrimônio, são considerados fatores que levaram ao não oferecimento de estoque pela OUCAB para este subsetor. De forma geral, as intervenções viárias para melhor acesso ao Terminal Intermodal e a melhoria da macrodrenagem (ampliação das galerias dos córregos Sumaré e Água Preta e obras na bacia do córrego Quirino dos Santos) são vistos

como fatores bastante positivos sobre o conjunto do Setor I.

Dos 3.294.295 m² de áreas líquidas internas ao perímetro da OUAB, o estudo da Fipe concluiu que existiam 1.292.570 m² de áreas renováveis, ou 39% do total. A ampliação do sistema viário de mobilidade - que corresponde atualmente a 16% da área de abrangência da OUCAB - para 25% da área total após a conclusão das intervenções viárias, assemelhando-se aos padrões do Setor I e da referência urbana considerada (entorno da Av. Paulista), foi considerada essencial para produzir um aumento substancial na superfície de contato entre espaços públicos e privados.

Comparando-se dois parâmetros - o volume de área útil residencial e o número de lançamentos de unidades residenciais na região da OUCAB e na cidade de São Paulo entre 2003 e 2013⁶², o estudo aponta variações semelhantes: uma queda pronunciada em 2004, seguida de grande aumento em 2005, seguido de nova queda em 2006 e novo aumento em 2007. A partir de 2008, provavelmente em função da crise econômica, os lançamentos na região da OUCAB, que oscilam no período entre 5,2% e 17,1% dos lançamentos no município, têm queda expressiva e só voltam a crescer a partir de 2011 até um aumento bastante expressivo em 2013, provocado pelo lançamento do Jardim das Perdizes. Desconsiderando-se as zonas de Perdizes e Pompeia, que não pertencem integralmente ao perímetro e que apresentaram nos últimos anos crescimento significativo de empreendimentos lançados, há, segundo a análise, para o mesmo período, uma diminuição em 3% da participação na quantidade de metros quadrados de lançamentos na região da OUCAB em relação ao total do município de São Paulo. Retirando-se o lançamento do Jardim das Perdizes, feito em 2013, a proporção diminuiria em 2013 de 17,1% para 9,5%. O estudo mostra também que as unidades residenciais lançadas na região da OUAB foram maiores do que as unidades lançadas no município de São Paulo no mesmo período.

Com relação aos lançamentos imobiliários não residenciais na área da OUCAB, a Fipe reporta uma elevação entre 2009 e 2011 e um decréscimo entre 2011 e 2013, sendo que a participação desses lançamentos em relação ao total dos lançamentos não residenciais no município de São Paulo teria oscilado entre 8% e 13,5%. Em

⁶² Os números utilizados pela Fipe foram provenientes da base imobiliária da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), relativos a todas as zonas de valor da cidade de São Paulo e às sete zonas de valor pertencentes e vizinhas ao perímetro da OUCAB: Água Branca, Barra Funda, Alto da Lapa, Lapa, Parque Thomas Edison, Pompeia e Perdizes.

razão da amostra reduzida de empreendimentos e da maior volatilidade do mercado imobiliário não residencial, o volume de metros quadrados de área útil variou em função de lançamentos pontuais como o Comercial Casa das Caldeiras (2010), como já visto no Capítulo 4, com 535 unidades colocadas à venda, muito acima da média histórica para a região.

Considerando números macro para o mercado imobiliário em período mais recente por meio do índice Fipe-Zap⁶³, o estudo mostra que houve um aumento de 12,73% nos preços de imóveis residenciais em 2013, número muito acima da inflação de 6% (IPCA) para o período. Já para fevereiro de 2014, haveria um aumento de 0,66%, abaixo da média mensal de 1% (2013), o que prenunciaria uma queda nos preços desses imóveis. Comparando dois momentos - março de 2013, quando teria havido lançamentos de grandes empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo e venda de 4.087 unidades -, e março de 2014 - quando teriam sido vendidas 1.744 unidades residenciais -, é apontado um decréscimo de 57,3%.

No tocante ao mercado de imóveis corporativos, o estudo considerou o fato de o comportamento desse mercado ser altamente dependente do desempenho da economia brasileira - períodos de dúvida quanto ao crescimento do país tendem a reprimir os projetos de expansão e investimento. Um recorde no número de lançamentos de imóveis corporativos nos últimos anos, apesar da piora dos fundamentos econômicos nacionais, teria colaborado para significativo aumento das taxas de vacância nos principais distritos comerciais do país e desaceleração do ritmo do crescimento dos aluguéis: a taxa de vacância de edifícios denominados *triple A*⁶⁴ em São Paulo ter-se-ia elevado de 17% (final de 2013) para 25% (final de 2014), além de o mesmo período ter observado uma queda de 15% do valor nominal

⁶³ O índice Fipe-Zap, produzido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e pelo Zap Imóveis, corresponde à variação mensal dos preços dos apartamentos em dezesseis cidades brasileiras (entre capitais e grandes centros urbanos) e é realizado por meio do cálculo do preço do m² (preço de venda / área útil) em cada bairro, levando em consideração o bairro, o número de dormitórios e a área útil; a amostra de imóveis é então extrapolada do bairro para a cidade levando-se em conta a ponderação de cada bairro no índice, com a ajuda dos dados do Censo Demográfico do IBGE, que fornece a participação de cada bairro na renda total das famílias da respectiva cidade.

⁶⁴ Segundo o Sistema de Classificação de Qualidade de Edifícios de Escritórios do Núcleo de *Real Estate* da Escola Politécnica da USP (NRE-POLI), a Classe AAA ou *triple A* "representa o topo da escala, compreendendo os empreendimentos que apresentam a mais alta qualidade, no que se refere aos padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais. O edifício para ser certificado nessa classe deve ter projeto inovador, alto nível de tecnologia embarcada, excepcional padrão construtivo, preocupação com a qualidade do ambiente de trabalho, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa da edificação e localização de destaque dentro da malha urbana, este último atributo utilizado apenas na classificação regional".

dos aluguéis nesse setor. Esse movimento de queda da atividade não aconteceria do mesmo modo no setor residencial - entre fevereiro de 2013 e fevereiro de 2014, o financiamento imobiliário teria apresentado crescimento de 32,7%, passando o crédito habitacional a ser a modalidade mais representativa na carteira das famílias a partir de agosto de 2013, ultrapassando o crédito pessoal

Por meio de regressões hedônicas para valores unitários de terreno, a Fipe destaca um aumento real expressivo recente na OUCAB e áreas lindeiras comparado aos índices IPCA e INCC - há entre 2002 e 2014 uma elevação de 744,8% nos preços hedônicos de terreno na área da OUCAB contra 82,33% de inflação no período -, e alerta para o fato de que, se o aumento persistisse, seriam viáveis apenas os empreendimentos de maior valor agregado, o que inviabilizaria o segmento econômico de mercado, conclusão à qual Ávila (2008) já havia chegado ao analisar o valor do metro quadrado adicional (outorga onerosa) na área da OUCAB.

Analisando os preços nominais de área útil na cidade de São Paulo entre 1995 e 2013, o estudo aponta ainda que os preços nominais já começam a subir em 2003-2004. Na área da OUCAB, uma elevação muito acima dos índices de inflação inicia-se a partir de 2004-2005, mas a elevação mais significativa acontece a partir de 2010⁶⁵. Em paralelo, há uma diminuição no número de dormitórios por apartamento nos bairros de Água Branca, Barra Funda, Perdizes e Pompeia nos últimos cinco anos, com flutuações; a diminuição no tamanho das unidades é relacionada a muitos fatores como: aumento de preços, disponibilidade de crédito e regulamentação do uso do FGTS.

Em seguida, é utilizado o conceito de eficiência construtiva, definido como a razão [área construída / área terreno], como potencial indicador de eficiência para avaliação dos empreendimentos lançados na área da OUCAB. Dessa forma, avalia-se que a eficiência construtiva é maior na OUCAB e áreas lindeiras se comparadas à média do restante da cidade de São Paulo; no conjunto de áreas de valor pesquisadas na OUCAB e em seu entorno, Perdizes tem índice de eficiência maior em relação à média, seguido pela Barra Funda, Pompeia, Lapa e Alto da Lapa e, por fim, Água Branca e Parque Industrial Tomás Edison; de forma geral, entretanto, os valores dentro da OUCAB são menores em relação às zonas fora da OUCAB.

⁶⁵ Entre 1996 e 2013, a inflação do índice hedônico (residencial) da OUCAB e zonas lindeiras foi de 8,5% a.a.; no período 2011-2013, a mesma taxa acelera para 11% a.a. Já a inflação média do índice não residencial na área da OUCAB no período 2011-2013 foi menor: 7,06%.

Para estabelecer as projeções de demanda por CEPAC, são definidos três cenários: otimista, pessimista e médio. Para CEPAC residencial (CEPAC-R), consideram-se como fatores de impacto na demanda por área útil residencial as variações de preço, renda e crescimento da população⁶⁶, gerando as seguintes projeções: cenário otimista de elevação de demanda de 29,92% a.a.; cenário pessimista de queda de demanda de 23,53% a.a.; e cenário médio de elevação de demanda de 3,19% a.a. Essas projeções determinam três situações para exaurimento do estoque residencial: alto crescimento - 8-9 anos; baixo crescimento - 60-61 anos; e crescimento intermediário - 30-31 anos. Na comparação com outras Operações Urbanas, avalia-se que a Operação Urbana Água Espaiada e a Operação Urbana Faria Lima tiveram um número mais elevado de unidades residenciais verticais lançadas que a OUAB e que a OUAB mostrou um crescimento positivo ao longo do tempo - apesar de um forte padrão cíclico de crescimento e quedas, a taxa de crescimento média de unidades lançadas na OUAB é de cerca de 17,2% a.a. entre 2000 e 2013. Em relação à demanda por CEPAC não residencial (CEPAC-nR), foram consideradas como as duas principais fontes de impacto na demanda por área útil não residencial: as variações no preço da área útil (R\$/m²) e as variações na taxa de crescimento da razão crédito/PIB. Os cenários projetados a partir das variáveis para CEPAC-nR são: cenário otimista de elevação de demanda de 1,94% a.a.; cenário pessimista de queda de demanda de -1,48% a.a.; e cenário médio de queda de demanda de -1,10% a.a. A projeção para exaurimento do estoque não residencial no cenário otimista era de 145-146 anos, dadas as premissas de baixo crescimento e baixa adesão inicial na área. Para compensar o baixo interesse projetado para consumo do estoque não residencial em comparação com o estoque residencial, o estudo propõe um desconto de 16,75% nos preços do metro quadrado não residencial, o que causaria um impacto positivo na demanda por área útil de 5,58%, elevando o crescimento da demanda para 9,88% a.a. e diminuindo o tempo para consumo do estoque de 500.000 CEPAC-nR para 31 anos.

A determinação do valor mínimo do CEPAC para leilão é feita através do cálculo do valor residual disponível para pagamento de potencial construtivo que assegure uma rentabilidade usual de mercado para o empreendedor imobiliário. Por meio do

⁶⁶ Segundo dados da PMSP, a população do município de São Paulo cresceu a uma taxa média de 0,88% entre 1991 e 2000, e a uma taxa média de 0,76% entre 2000 e 2010. Em comparação, a população do distrito da Barra Funda decresceu a uma taxa média de -2,29% entre 1991 e 2000, e cresceu a uma taxa média de 1,04% entre 2000 e 2010.

método chamado "involutivo", é feita uma estimativa do fluxo de receitas e custos de um empreendimento "paradigma", ou seja, um empreendimento definido com base na leitura das tipologias de uso definidas pela Lei da OUCAB e no tamanho médio de terreno dos empreendimentos produzidos nos últimos 3 anos, de forma a poder calcular seu valor presente⁶⁷ usando como taxa de desconto o custo de capital da empresa; esse valor deve ser capaz de remunerar o empreendedor em condições normais de mercado e também pagar pelo potencial adicional construtivo (CEPAC). O montante total, subtraído da margem de lucro do empreendedor resulta no resíduo disponível para aquisição de potencial construtivo. Os parâmetros utilizados para cálculo da receita foram: condição de pagamento, velocidade de venda⁶⁸ e preço de venda. Os parâmetros considerados para cálculo dos custos foram: custo de construção, custo de terreno, propaganda e marketing, corretagem, impostos, despesas de incorporação e taxa de incorporação. Definiu-se como premissas o valor do metro quadrado para salas comerciais no Jardim das Perdizes em maio de 2013 (R\$ 11.900/m²) e em empreendimentos lançados recentemente no Setor H, junto à Av. Francisco Matarazzo (R\$ 14.286/m²), estes com valores de locação 10% superiores aos observados na região da Av. Berrini.

Os empreendimentos paradigma definidos foram: R1 - empreendimento residencial vertical em terreno de 2.000 m²; R2 - empreendimento residencial vertical em terreno de 4.000 m²; CSL1 - salas comerciais em terreno de 2.000 m²; e CSL 2 - lajes corporativas em terreno de 4.000 m². Chegou-se então a resultados de valor máximo de CEPAC por setor e tipologia para cada empreendimento nas condições normais de mercado (margem de lucro como resultado sobre receita bruta de venda, de 17,5%, a valor presente). O Estudo de Viabilidade Econômica previu então que, em um primeiro momento, o valor máximo do CEPAC deveria atingir em leilão valor muito próximo ao mínimo definido pela Lei da OUCAB - R\$ 1.400 para o CEPAC-R e R\$ 1.600 para o CEPAC-nR; o estudo também previu uma acomodação nos valores de terrenos e de venda de imóveis novos ao longo do tempo, que, associada à execução das intervenções públicas programadas para a OUCAB, favoreceriam

⁶⁷ O valor presente é o valor aplicado ou retirado, em data atual, por meio de operação financeira, que, ao render juros a uma determinada taxa, trará valor do montante de uma data futura igual ao valor nominal na data atual.

⁶⁸ A definição de um índice de velocidade de venda é geralmente feita pela medição de quantos imóveis estão sendo oferecidos em determinada cidade em um determinado mês e a pesquisa de quantos foram vendidos, calculando o índice de velocidade de vendas daquela cidade. Se houver 100 imóveis postos à venda e oito foram vendidos, o índice relativo ao mês é de 8%.

uma valorização do certificado ao longo do tempo. Na fase inicial, empreendimentos residenciais de cerca de 2.000 m² seriam os que apresentariam melhor viabilidade na fase inicial, com exceção do Setor I. O Setor I apresentava em 2012 maior participação de uso residencial - 58% de todos os usos, com 86% dos lotes já ocupados por construções verticais e menos de 0,5% dos lotes - ou 3% da área de terrenos - vagos; o Subsetor I1 havia sido objeto de grande renovação no período 2002-2012 e não havia, no momento de levantamento da oferta, terrenos disponíveis naquela área. Avaliou-se que os empreendimentos não residenciais seriam economicamente viáveis com CEPAC-nR próximo ao mínimo estabelecido por lei, com um valor de venda das unidades no máximo 5% acima do valor estabelecido para o cenário-base. O preço de CEPAC-R para o empreendimento residencial paradigma em terreno de 2.000 m² atingiria o valor estabelecido em lei somente nos setores A e G para empresas que trabalhassem com margem de lucro a valor presente de 15% sobre a receita bruta de venda (margem menor, portanto, do que os 17,5% considerados nos cenários de precificação inicial dos CEPAC). Já os empreendimentos residenciais maiores, em terrenos de 4.000 m², e os não residenciais, tanto salas quanto lajes corporativas, dependiam de aumento mais significativo dos preços de venda das unidades ou de redução acentuada dos valores de terrenos (superior a 10%) para se tornarem economicamente viáveis em qualquer um dos setores da OUCAB, situações não esperadas no curto prazo.

Em 23 de outubro de 2014, a SP Urbanismo, respondendo a determinação do Grupo de Gestão, atualizou por meio do Decreto 55.392/14 os valores unitários mínimos iniciais para os CEPAC anteriormente estabelecidos pela Lei nº 15.893/13 (de R\$ 1.400 para CEPAC-R e de R\$ 1.600 para CEPAC-nR) para R\$ 1.547,42 para CEPAC-R e R\$ 1.768,48 para CEPAC-nR.

Uma Nota Técnica, publicada ainda em outubro de 2014 pelo mesmo grupo da Fipe que conduziu o Estudo de Viabilidade Econômica da OUCAB, alertava, entretanto, para as dificuldades que a alteração dos valores mínimos dos CEPAC poderia causar: observava-se uma tendência de queda no preço de venda dos imóveis prontos, com quadro de retração de vendas e excesso de oferta. Definia-se, como possibilidade mais factível de ajuste visando o equilíbrio econômico de empreendimentos na OUCAB, a premissa de ajuste de mercado no valor de terreno, com desconto máximo admissível de 30%. Calculando-se o total de CEPAC-R de 1.605.000 a R\$ 1.547,42, e CEPAC-nR de 585.000 a R\$ 1.768,48, valores propostos

pelo Grupo de Gestão, o valor total arrecadado de R\$ 3.519.405.000 se mostrava ainda inferior à demanda de recursos necessários para as intervenções propostas - R\$ 4.879.294.510 -, ainda que somado ao saldo dos recursos provenientes da aplicação da Lei 11.774/95 (OUAB), o que tornaria necessária a complementação com recursos de outras fontes. A plena arrecadação de recursos via CEPAC era vista com ressalvas em razão da crise econômica e do fato de o novo Plano Diretor Estratégico ter criado recortes significativos no território do município - os chamados Eixos de Estruturação da Transformação Urbana -, nos quais seria possível aplicar-se o coeficiente de aproveitamento 4, o que aproximava os fatores econômicos para incorporação imobiliária nos Eixos aos de uma Operação Urbana. O custo do potencial adicional de construção nesses Eixos é, no entanto, calculado em função do valor da outorga onerosa do direito de construir, que, por sua vez, baseia-se em uma tabela de preços de terrenos (Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa) e em uma fórmula de cálculo; há, dessa forma, uma acomodação automática entre uma baixa no mercado de venda de unidades imobiliárias e o preço dos terrenos; na situação das Operações Urbanas Consorciadas, como os CEPAC têm preço mínimo, a Nota Técnica ressaltava que essa acomodação não é possível e que poderia ainda ocorrer movimento oposto ao observado no mercado, como ocorreu no caso da elevação dos valores dos CEPAC na OUCAB; nesse situação, a atratividade de uma Operação Urbana passa a ser menor do que a dos Eixos, onde é comercializada a outorga onerosa por valor inferior ao dos CEPAC. A Nota Técnica conclui por indicar a possibilidade de alguns setores da OUCAB tornarem-se inviáveis economicamente para novos lançamentos nos novos valores mínimos de CEPAC, mesmo considerando três cenários de decréscimo nos preços de terrenos na OUCAB - 10% (quatro setores inviáveis para novos empreendimentos residenciais e quatro setores inviáveis para novos empreendimentos não residenciais), 20% (quatro setores inviáveis para novos empreendimentos residenciais e dois setores inviáveis para novos empreendimentos não residenciais) e 30% (três setores inviáveis para novos empreendimentos residenciais) - e sugere que o Grupo de Gestão adote uma redução nos valores mínimos, até o limite do preço mínimo definido pela Lei da OUCAB.

De fato, conforme a Nota Técnica havia antecipado, o primeiro leilão de CEPAC da OUCAB, realizado em 12 de março de 2015, arrecadou apenas 9% do total de títulos colocados a mercado: dos 50 mil títulos oferecidos pela PMSP para CEPAC-

R, ao preço de R\$ 1.548, e os 8 mil títulos para CEPAC-nR, ao preço de R\$ 1.769, foram vendidos apenas 6.000 CEPAC-R em dez transações, em um total arrecadado de R\$ 9,3 milhões, valor muito inferior aos R\$ 105 milhões pretendidos. Além do preço dos CEPAC, a situação de abundância de oferta - o Secovi reportava em janeiro de 2015 o lançamento de 31,7 mil unidades residenciais e a comercialização de apenas 21,6 mil unidades - teria sido fator determinante para o resultado do leilão.

5.6 O GRUPO DE GESTÃO DA OUCAB

Instituído pelo artigo 61 da Lei nº 15.893/13 e regulamentado pelo Decreto nº 54.911/14 10 de março de 2014, o Grupo de Gestão da OUCAB foi constituído com oito representantes do poder público, representando os seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU; SP Urbanismo; Secretaria Municipal de Transportes – SMT; Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB; Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA; Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSP; Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF; e SP Obras; e seis representantes de entidades da sociedade civil, representando as seguintes entidades ou grupos: Instituto Rogacionista Santo Anibal; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP – FAU/USP; Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI; Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Oeste; Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação Urbana Consorciada; e Moradores ou Trabalhadores do Perímetro Expandido da Operação Urbana Consorciada. De acordo com a Lei e Decreto citados acima, o Grupo de Gestão seria coordenado pelo representante da SMDU, e secretariado pela SP Urbanismo.

Na primeira reunião do Grupo, realizada em 24/06/14, discutiu-se a disponibilidade de receitas provenientes da OUAB: uma receita de cerca de R\$ 640 mi, sendo cerca de R\$ 543 mi provenientes de outorga onerosa e cerca de R\$ 97 mi derivados da receita financeira líquida (recursos obtidos pela aplicação em fundos de investimento dos recursos obtidos por meio da outorga onerosa), com saldo de cerca de R\$ 576

mi. A SP Urbanismo apresentou, em seguida à demonstração de receitas, os oito itens do programa de intervenções no âmbito da OUAB que se encontravam em andamento como obras, afirmando que tais itens seriam exequíveis com o dinheiro existente em caixa e que poderiam ocorrer concomitantemente: drenagem na bacia hidrográfica dos córregos Sumaré e Água Preta; prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até a R. Santa Marina (com projeto definido mas ainda pendente de negociações junto à CPTM), e melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a R. Tagipuru.

Na reunião seguinte, em 02/07/14, foram apresentados os objetivos da OUCAB e seu plano urbanístico, expondo-se estratégias para se efetivar as demandas da Lei, conforme listadas pelo Programa de Intervenções. Discutiu-se também o tempo de funcionamento de uma Operação Urbana Consorciada, estimando-o em cerca de 20-25 anos, e a estratégia de criação de 5.000 unidades habitacionais de interesse social, item previsto na Lei 15.893/13, a ser realizada pela compra de terrenos públicos e reforma dos conjuntos habitacionais existentes. Nas reuniões de 04/08/14 e 25/08/14, constatou-se a discrepância de valores entre o valor total a ser arrecadado via CEPAC, considerando seu preço mínimo - R\$ 1.070.000.000 - e o valor das intervenções previstas pela OUCAB - R\$ 1.516.300.000.

Na próxima reunião, em 01/10/14, discutiu-se um Estudo de Áreas para Implantação de Unidades Habitacionais de Interesse Social, realizado pela COHAB. Das doze áreas selecionadas, duas haviam sido descartadas (L01 em razão de constar em decreto estadual de interesse da Companhia do Metropolitano - Metrô; L02 por ser parte de um empreendimento já realizado pela Gafisa S. A.), duas áreas já tinham projetos encomendados (L03 com ações previstas no Programa de Intervenções da Lei nº 15.893/13, no âmbito da OUAB; L04 com ações previstas no projeto urbanístico para o Subsetor A1), cinco apresentavam restrições urbanísticas e ambientais (L05 com aproveitamento do terreno comprometido por APP; L06 ocupada por garagem de ônibus, com potencial de contaminação e atingido por melhoramento viário previsto pela OUCAB; L08 atingida por melhoramento viário previsto pela OUCAB; L11 ocupada por garagem de ônibus, listada em cadastro de contaminação da CETESB e SVMA e com considerável volume de demolição; e L12 ocupada por empresa com *callcenter* em operação, que necessitaria de eventual indenização de fundo de comércio, e apresentava considerável volume de demolição), e apenas três áreas foram objeto de estudo de aproveitamento (L07,

L09 e L10).

Figura 5.47 - Estudo de áreas para implantação de HIS na área da OUCAB. Fonte: COHAB, 2014.

Definiu-se, ainda na mesma reunião, que os recursos provenientes da Lei da OUAB, listados no Art. 8º da nova lei, iriam para o Subsetor A1 (gleba CET) e os recursos do Art. 9º seriam endereçados às novas áreas prospectadas.

Na reunião seguinte, realizada em 21/10/14, seguindo determinação feita pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM⁶⁹, responsável pela regulação da oferta de CEPAC ao mercado via leilão, para que fosse realizada compatibilização entre receita e despesa para a OUCAB, e considerando que a diferença de R\$ 446 mi, poderia não ser coberta pelo ágio da colocação dos CEPAC⁷⁰, a SP Urbanismo

⁶⁹ A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) é uma entidade autárquica, em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com a finalidade de disciplinar, fiscalizar e desenvolver o mercado de valores mobiliários. A esfera de competência da CVM abrange as companhias de capital aberto e incentivadas, fundos de investimento, ofertas públicas de valores mobiliários e as instituições participantes do sistema de distribuição, assim como os clientes e investidores que operam no mercado de valores mobiliários.

⁷⁰ A CVM exigia também, além da compatibilização entre receitas e despesas de forma que a planilha de obras pudesse ser coberta pela venda dos CEPAC pelo preço mínimo, que fosse prevista, no caso de ágio no leilão, uma segunda planilha que definiria onde a receita suplementar proveniente do sobrevalor seria efetivamente aplicada.

apresentou uma proposta de atualização por meio da taxa SELIC do preço mínimo dos CEPAC para o primeiro leilão, já comentada anteriormente, levando em conta ter decorrido um ano da sanção da Lei 15.893/13. Nessa proposta, o CEPAC-R foi atualizado de R\$ 1.400 para R\$ 1.547,42 e o CEPAC-nR foi atualizado de R\$ 1.600 para R\$ 1.768,48, valores que, multiplicados pelas respectivas quantidades de CEPAC a serem oferecidos em leilão (650.000 CEPAC-R e 100.000 CEPAC-nR), permitiam que se chegasse a um valor total de receita prevista via venda de títulos de R\$ 1.182.671.000. A SP Urbanismo realizou também uma redefinição das estimativas do programa de obras, apurando ou modificando seus valores e atingindo o valor total de R\$ 1.181.995.166,67, uma redução de cerca de 22% em relação ao valor total anterior, o que viabilizava a realização do programa de obras se todos os títulos ofertados fossem vendidos pelo preço mínimo. Na nova estimativa, era feita uma divisão de gastos entre obras a serem realizadas com o recurso arrecadado a partir do valor mínimo de CEPAC e obras a serem realizadas com valores excedentes (ágio em relação ao preço mínimo), de forma que todas as obras tinham seus valores de custeio distribuídos entre as duas planilhas. Ainda assim, destacava-se a redução expressiva dos valores a serem gastos com recursos provenientes do preço mínimo dos CEPAC na Fábrica dos Sonhos, localizada no Setor G, de R\$ 106 mi para R\$ 30 mi, com possibilidade de gastos do valor remanescente, de R\$ 76 mi, se houvesse ágio no primeiro leilão.

Dessa forma, já na reunião de 10/12/14, foi comunicada a edição do Decreto nº 55.726/14, que definia a alteração dos valores de CEPAC, aditando os novos valores determinados pela SP Urbanismo. Na mesma data, o Grupo de Gestão foi comunicado de decisão judicial, derivada de ação proposta pelo Ministério Público, que obrigou a SP Urbanismo a utilizar os recursos captados no âmbito da Lei nº 15.893/13 em todas as obras listadas pela OUAB; a Lei nº 15.893/13 selecionava apenas 5 das 13 obras e intervenções relacionadas na antiga Lei da OUAB para utilização dos recursos captados sob a OUAB. A SP Urbanismo definiu então que esses recursos poderiam ser utilizados nas obras já licitadas e nas obras em andamento.

Na mesma reunião, foram também apresentadas as diretrizes para parcelamento do Subsetor A1, que deveriam ser seguidas pelos participantes do Concurso de Projetos, comentado adiante.

Ainda na reunião de 10/12/14, houve a exposição do planejamento das intervenções

expectativa de conclusão do primeiro trecho da Av. Pompeia no final de 2015.

Desemboque Água Preta

Figura 5.50 - Obras de Ampliação da Capacidade das Galerias dos Córregos Água Preta e Sumaré. Fonte: SP Obras, 2015.

Com o resultado do primeiro leilão dos CEPAC, já comentado, quando foram comercializados pouco mais de 10% dos CEPAC-R, houve, por parte do Grupo de Gestão uma adaptação em relação à execução do extenso programa de intervenções no âmbito da Lei da OUCAB que seriam financiadas pelos recursos provenientes da venda de títulos, descartando-se a construção imediata da Ponte Raimundo Magalhães. Dos R\$ 9.288.000 arrecadados, definiu-se que R\$ 1.957.000 seriam destinados a HIS, de acordo com as proporções definidas na Lei da OUCAB (22%), especificamente na reforma dos conjuntos PROVER e FUNAPS, localizados no Subsetor A3. Para a desapropriação de terrenos e a construção de 475 unidades habitacionais em três áreas selecionadas pela SEHAB - duas no Subsetor A3 e uma no Subsetor A1 -, seriam utilizados recursos da outorga onerosa (Lei da OUAB) da ordem de R\$ 200 mi (dos R\$ 500 mi disponíveis). A representante da SEHAB

destacou a elevação do valor da cota parte como fator de encarecimento da produção habitacional na área da OUCAB - como reação à elevação dos valores dos terrenos internos ao perímetro da OUCAB, a SEHAB passou a considerar um incremento na cota parte de R\$ 120 mil para R\$ 200 mil por unidade, de forma que o custo por unidade passaria a ser por volta de R\$ 200 mil, dos quais R\$ 75 mil seriam destinados à desapropriação.

5.7 O CONCURSO PARA O SUBSETOR A1

Em fevereiro de 2015, foi lançado pela SP Urbanismo, como entidade promotora, e pelo Departamento de São Paulo do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB-SP, como entidade organizadora, o Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 no perímetro da OUCAB. O Concurso tinha como objetivo a escolha de um plano de urbanização que envolveria, além da transposição do rio Tietê, equipamentos públicos, espaços livres e, principalmente, 1360 unidades habitacionais de interesse social. Colocava-se o plano de urbanização como oportunidade para transformar a relação da cidade com as margens e adjacências do rio Tietê, passando de "fundo urbano" a "frente urbana", por meio de um processo de regeneração e reapropriação da várzea do rio.

As diretrizes aprovadas pelo Grupo de Gestão da OUCAB definiam uma divisão do Subsetor em áreas institucionais, áreas verdes, áreas para HIS e trechos para o sistema viário; seriam construídas no mínimo 1360 unidades de HIS, verticalizadas e não verticalizadas, com quota máxima de 30 m², e 200 unidades máximas por lote, área máxima de 30-40 m² por unidade, com variações tipológicas, e 60% das unidades voltadas à faixa de até 3 salários mínimos; eram também definidos os equipamentos sociais a serem construídos: um CEU⁷², um equipamento esportivo/cultural com múltiplo uso e uma Unidade Básica de Saúde - UBS; era também prevista a construção de um edifício administrativo para o CET. Todo o conjunto seria conectado à outra margem do rio Tietê por uma passarela, que se

⁷² O CEU (Centro Educacional Unificado) previsto contempla os ambientes do Centro Municipal de Educação Infantil Integrada (CEMEI), que engloba creche e educação infantil na mesma escola, possibilitando a educação integrada da criança em toda a primeira infância, de 0 a 5 anos e 11 meses.

ligaria a área de fruição pública.

DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SUBSETOR A1

Apresentação de proposta

Figura 5.51 - Diretrizes para parcelamento do Subsetor A1 da OUCAB. Fonte: SP Urbanismo, 2014.

O Termo de Referência do Concurso requeria que as seguintes condições fossem incorporadas ao projeto:

- [...] - *totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados atendam a proporção mínima de 80% da área computável para Habitações de Interesse Social e os 20% restantes para outros usos;*
- *implantação de no mínimo 1360 Unidades Habitacionais de Interesse Social, obedecendo aos índices urbanísticos definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca no que se refere à quota parte, conforme Art. 15;*
 - *implantação de edifícios de uso misto com os lotes destinados às HIS permeados por Fruição Pública (que criem espaços comunitários nos miolos de quadra), e eixos de comércio e serviços no térreo através da adoção de Fachadas Ativas, preferencialmente voltadas aos locais de maior movimento de pedestres, como o corredor da Av. Marquês de São Vicente e vias ao longo das áreas de parque e institucionais.*
 - *definição clara das áreas condominiais do projeto.*
 - *implantação de no mínimo 50% das unidades como estratégia de faseamento para a primeira fase de implantação do projeto (SP Urbanismo, 2015. p. 23).*

Ainda em relação à produção de HIS, o Termo de Referência exigia, com foco no financiamento da construção, na gestão condominial e na relação entre as funções, que os seguintes itens fossem atendidos:

- [...] - coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento terá um incremento a ser indicado no plano de reurbanização, calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas oriundas do parcelamento corresponda ao potencial construtivo básico da área original do Subsetor A1. (Art. 47, § 4º da Lei da OUCAB). A área computável de todos os edifícios do projeto, incluindo os habitacionais, não deve, portanto, ultrapassar 145.215m²;*
- Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) computável desejável de no mínimo 2,80 para os lotes de uso misto (incluindo nestes os habitacionais) com [sic]. Variações deste índice são possíveis desde que respeitada a quota parte definida na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;*
 - mínimo de 1.360 unidades habitacionais a fim de atingir densidade habitacional equivalente à quota parte máxima de terreno por unidade habitacional; segundo o Quadro II da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca a quota de terreno máxima para a produção habitacional deverá ser de 30 m²;*
 - 200 Unidades Habitacionais Autônomas (UHA) como o número máximo de unidades por condomínio;*
 - 60% das unidades habitacionais deverão ser destinadas à população com renda de até 3 salários mínimos, segundo o Plano Diretor Estratégico do Município, lei 16.050/14. (Art. 57. Consideram-se Empreendimentos em ZEIS - EZEIS aqueles que atendem à exigência de destinação obrigatória de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme estabelecido no Quadro 4, anexo a presente lei).*
 - aproveitamento do potencial construtivo do terreno, propondo soluções “verticalizadas”, quando necessário;*
 - diversidade de formas de ocupação no lote e de gabaritos;*
 - soluções integradas para o uso misto das edificações (habitacional, institucional, comercial/serviços), considerando a gestão dos espaços, os acessos independentes, a boa relação com o passeio público e o atendimento às especificidades locais;*
 - incorporação de Fachadas Ativas (preferencialmente de duplo pé direito), utilizando-se de estratégias como uso comercial, áreas de lazer, Fruição Pública e equipamentos comunitários no térreo;*
 - espaços de convivência aos moradores (equipamentos de lazer, sociais e esportivos, cobertos ou descobertos) com área e funções claramente previstas em projeto;*
 - equacionamento das interferências dos espaços de convivência com usos habitacionais e boa relação com as áreas de acesso público e passeios;*
 - espaços condominiais para usos produtivos, vinculados a programas de incentivos econômicos municipais ou de entidades associadas, como forma de geração de emprego e renda aos moradores e dinamização da economia local, localizados junto ao térreo dos edifícios, conduzidos pela própria comunidade, mas considerados como unidades autônomas do condomínio;*
 - relação ativa entre os espaços privados e públicos;*
 - diversidade de tipologias habitacionais [...] (Ibid, p. 23-24).*

Em 18/05/15, foi anunciado pelo IAB-SP o grupo vencedor do Concurso: o escritório

curitibano Estúdio 41 Arquitetura. Além da proposta classificada em primeiro lugar, o Concurso selecionou duas outras propostas vencedoras - Figueroa.ARQ (2º lugar) e AUM Arquitetos (3º lugar) - e três menções honrosas - Bacco Arquitetos Associados, Spadoni Arquitetos Associados e Opera Quatro Arquitetura.

O projeto do Estúdio 41 dividia o conjunto, conforme as diretrizes definidas para o parcelamento do Subsetor A1, em dois trechos, separados por uma via: um trecho mais adensado, ao sul, onde eram localizados os edifícios residenciais, e um trecho menos adensado, ao norte, onde eram localizados a praça central, o edifício de uso misto, o CEU, a UBS e quadras poliesportivas. A proposta vencedora concentrava, dessa forma, o adensamento na porção sul do Subsetor - os edifícios residenciais mais altos, com 14 pavimentos, voltavam-se para a Av. Marquês de S. Vicente, ou formavam conjuntos em forma de quadra com edifícios residenciais mais baixos, com 5 pavimentos. O CGMI - Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado do CET, edifício mais alto do conjunto, era localizado no setor mais próximo à Av. Nicolas Boer.

O projeto propunha uma abordagem do plano de urbanização do Subsetor A1 de acordo com as seguintes ações:

- estratégia de faseamento do projeto, com desmobilização das edificações existentes em simultâneo com a construção das 680 unidades habitacionais da primeira fase (50% do total de unidades);
- desenho de parques, praças, bulevares, ruas e pátios de forma a privilegiar o pedestre e o ciclista; redução da circulação interna de automóveis;
- conexão dos sistemas de mobilidade do projeto às comunidades do entorno imediato, de forma que estas pudessem fazer uso dos equipamentos institucionais localizados no Subsetor A1;
- equilíbrio de densidade e verticalização.

Figura 5.52 - Esquema de setorização do Subsetor A1 da OUCAB segundo o projeto vencedor do concurso de projetos, de autoria do Estúdio 41. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Propunha-se que, na primeira etapa de intervenção, fossem construídas as 680 unidades habitacionais solicitadas no edital e que fossem mantidos os edifícios administrativos da CET, Centro de Triagem e as instalações da Escola de Samba Água de Ouro. Em um segundo momento, seriam construídos o CEU, a UBS, o novo edifício do CGMI/CET, e seria implantada boa parte dos espaços livres do projeto: praça principal, parque ao longo do rio Tietê e da Av. Nicolas Boer, além das conexões entre o Subsetor e seu entorno por meio de passarelas, ruas, calçadas e jardins. Na terceira etapa da intervenção seriam construídas as outras 680 unidades habitacionais, completando o número de unidades estipulado no edital.

Figura 5.53 - Estratégia de faseamento das intervenções no Subsetor A1 da OUCAB segundo o projeto vencedor de autoria do Estúdio 41. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Os espaços livres propostos no projeto ultrapassavam o mínimo de 40% de áreas verdes definido no edital e eram posicionados principalmente junto ao parque proposto ao longo do rio Tietê e Av. Nicolas Boer. Uma "praça seca", prevista no Termo de Referência para articular os programas do parque e servir como espaço de múltiplos usos, era criada ao centro da intervenção, conectada a uma rua de pedestres, que atravessava o empreendimento; as demais vias, paralelas à central, permitiam o tráfego de automóveis em baixa velocidade, mas priorizavam o deslocamento de pedestres. Desenhada como elemento marcante do projeto, uma marquise de cobertura circundava a praça principal e funcionava como um prolongamento da passarela de travessia do rio.

O paisagismo propunha "delimitações geométricas" que definiam diferenças de níveis de forma a gerar "bacias de amortecimento" para águas pluviais ao longo de todo o parque. Em alguns trechos, com nível rebaixado em 1,5 m em relação ao nível médio do empreendimento, eram propostos campos de futebol gramados e quadras de vôlei com piso em areia que poderiam ser inundados temporariamente após chuvas mais intensas. O projeto falava também em realizar escavações de profundidades diferentes, de maneira a expor o lençol freático em lagoas perenes, opção que se mostrou inviável posteriormente aos relatórios de sondagem, que indicaram comprometimento das águas do lençol freático por metais pesados e necessidade de restrição de uso das águas subterrâneas.

A implantação procurou concentrar edifícios verticalizados ao longo da Av. Marquês de S. Vicente, visando uma conexão mais fácil dos moradores com a infraestrutura urbana, principalmente em relação ao corredor de ônibus da via. Esta verticalização gerava um número de 1723 unidades habitacionais, maior do que o exigido pelo edital, e liberava o nível do solo para fruição pública, áreas de lazer e áreas

comerciais. Nos espaços centrais das quadras eram localizadas áreas de convívio cobertas, *playgrounds* e quadras poliesportivas. As unidades habitacionais propostas possuíam dois quartos, com 50m² de área útil e possibilidade de variação para tipologias de um, dois ou três quartos. Nos edifícios de até cinco pavimentos, a proposta sugeria a implantação de hortas comunitárias nas coberturas.

O projeto apresentava-se como um "plano urbano", um "projeto aberto" à participação das comunidades locais nos processos de tomada de decisão, prevendo sua transformação, "tarefa coletiva que transcende as equipes multidisciplinares de projeto" (IAB-SP, 2015), por processos colaborativos em etapas posteriores.

Figura 5.54 - Planta do térreo das intervenções no Subsetor A1 da OUCAB segundo o projeto vencedor de autoria do Estúdio 41. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Figura 5.55 - Vista (maquete eletrônica) a partir da Marginal Tietê do conjunto de intervenções propostas no Subsetor A1 - em primeiro plano, praça cívica e edifício do CEU. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Figura 5.56 - Vista a partir do trecho sul da OUCAB do conjunto de intervenções propostas no Subsetor A1 - em primeiro plano, a Av. Marquês de S. Vicente; à esquerda, estande de vendas do Jardim das Perdizes. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Figura 5.57 - Vista da praça cívica proposta para o Subsetor A1 pelo projeto vencedor de autoria do Estúdio 41; em primeiro plano, espelho d'água e marquise. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Figura 5.58 - Vista do miolo da quadra de conjunto residencial proposto para o Subsetor A1. Fonte: SP Urbanismo, 2015.

Em 04/10/15, os representantes da sociedade civil no Grupo de Gestão da OUCAB apresentaram um documento denominado "Considerações sobre o Projeto Urbano para o Subsetor A1 da OUCAB" em que demandavam, dentre outros pedidos: a ampliação da área prevista para o concurso, requerendo o devido detalhamento das conexões entre o projeto e os conjuntos habitacionais que seriam recuperados – Vila Dignidade, PROVER Água Branca, FUNAPS Prédio, FUNAPS Mutirão, localizados no Subsetor A3; a revisão, com proposta de aumento, do coeficiente de aproveitamento médio considerado no estudo de cerca de 2,5 vezes a área do terreno - os representantes argumentavam que o PDE 2014 permitia que os terrenos lindeiros aos corredores de transporte de massa, delimitados como Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, atingissem coeficiente de aproveitamento 4, e que, portanto, esse CA poderia ser aplicado na região lindeira à Av. Marquês de S. Vicente; a revisão do escopo do concurso, permitindo abarcar a estrutura de drenagem do córrego Água Preta, cuja obra estava em curso, com vistas ao seu destamponamento, visando criar uma combinação de lazer com infraestrutura; e a inclusão do Grupo de Gestão na concepção e aprovação de todas as etapas do concurso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de ocupação da Barra Funda é marcado fundamentalmente pela presença de dois elementos interrelacionados: a ferrovia e a indústria. A característica de adensamento das linhas férreas com a localização das estações da E. F. Sorocabana e da E. F. Santos-Jundiaí no espaço do bairro tornou-o um dos *loci* principais do início do processo de industrialização em São Paulo e no Brasil, vindo a receber, em razão de suas características, o principal parque industrial das Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo, maior conjunto industrial brasileiro entre as décadas de 1920 e 1940. Essa presença de dois elementos conectados a lógicas externas à cidade - as ferrovias que traziam insumos e embarcavam produtos destinados ao porto de Santos e ao restante do território nacional, as indústrias que produziam para essas destinações - aliada a uma situação de "ilha" entre as linhas férreas e o rio, explica, aliada às dificuldades de alagamento da várzea, um desenvolvimento do bairro à parte do conjunto da cidade. Com a execução de obras viárias ligadas ao Plano de Avenidas de Prestes Maia e realizadas entre 1934 e 1945 - a extensão da Av. Pacaembu e construção do Viaduto Pacaembu, intervenções na Av. General Olímpio da Silveira, Av. Francisco Matarazzo e Av. Rudge - buscou-se romper esse isolamento e impor ao bairro fabril e ferroviário uma nova lógica que se iniciava com a substituição dos bondes pelos ônibus. O progressivo esvaziamento industrial da metrópole, iniciado a partir dos anos 1940, refletiu, como visto, mudanças fundamentais na estrutura produtiva e na estratégia de localização das indústrias - transferência progressiva de atividades industriais de produção de bens de consumo para a produção de bens de capital e mudança dos setores mais dinâmicos da indústria para novas regiões industriais como o ABC, Guarulhos e Osasco. A localização dessas regiões torna-se mais estratégica com a construção das rodovias Anchieta - ligação com Santos - e Dutra - conexão com o Rio de Janeiro e o Vale do Paraíba, onde boa parte das novas instalações industriais seriam construídas. Esse intenso processo de transformação faz com que, no início dos anos 1980, o setor industrial, que ali havia atingido seu apogeu nos anos 1950, quase desapareça da Barra Funda. Essa nova situação metropolitana de desconcentração da indústria paulista e desindustrialização da cidade de São Paulo, é causa direta, portanto, do processo de reconversão do bairro

que se inicia a partir da instalação de grandes equipamentos como o Terminal Intermodal e o Memorial da América Latina, nos anos 1980, e com a criação da Operação Urbana Água Branca, nos anos 1990. A desmontagem do aparelho fabril seguida de vários projetos que visavam enterrar as linhas férreas caracterizam processo de apagamento da história do bairro, uma vez que se torna necessário reinventá-lo para que pudesse assumir novas funções de reprodução do capital em uma metrópole terciária marcada por elevação da densidade e progressiva valorização de ativos imobiliários.

A transição funcional da metrópole industrial para a de serviços coincidiu com a absorção brasileira do mecanismo da Operação Urbana (OU). Baseada nos conceitos de *plafond legal de densité*, adotado na França, e *space adrift* e *zoning bonus*, utilizados nos EUA, o debate urbanístico no Brasil, a partir do início dos anos 1980, considerou a ideia de "solo criado" bastante útil em um cenário marcado pela diminuição da capacidade de investimento público, crise fiscal e redefinição do papel do Estado. A redefinição internacional de áreas conectadas a determinados usos que passam a ser transferidos para outros países ou para territórios distintos dos originais, caso das antigas zonas industriais, ferroviárias e portuárias, muitas vezes localizadas em trechos centrais das cidades, levou à disseminação do uso da Operação Urbana. O solo criado, na descrição de um de seus proponentes no Brasil, Azevedo Netto (1977, p. 9-10, apud REZENDE et al, 2009, p. 56), permitia amalgamar instrumentos como o coeficiente de aproveitamento único, a transferência de direitos de construir e a proporcionalidade entre áreas construídas e áreas de uso público. Tendo como um dos seus objetivos equalizar as diferenças entre áreas e regiões da cidade criadas pelo zoneamento, definia-se um coeficiente de aproveitamento igual a uma vez a área do terreno, permitindo-se construção adicional mediante contrapartida. A ambição dos objetivos elencados como virtuais resultantes da aplicação do instrumento revelava suas potencialidades, uma vez que a Operação Urbana lidava com um imenso volume de recursos projetados, de natureza privada, que poderiam ter sua aplicação dirigida pelo poder público: evitar a diferenciação dos valores dos terrenos causada pelo zoneamento, financiar a construção de infraestrutura urbana nas áreas adensadas pela modificação dos parâmetros urbanísticos, preservar áreas verdes e de proteção dos mananciais e do meio ambiente, preservar edificações de valor histórico.

Essa visão das potencialidades de funcionamento da Operação Urbana certamente trazia inspiração das ZAC francesas. Nelas, o Estado havia assumido funções de incorporador imobiliário, agindo de forma direta ou por meio de sociedades de economia mista em que seu papel era determinante. Esse modelo, em que todas as funções urbanísticas eram delegadas ao poder público - aquisição de todos os terrenos internos ao perímetro da OU, realização de investimentos em infraestrutura e revenda dos terrenos ou imóveis à iniciativa privada ou ao próprio ente público - entrava em conflito com o próprio momento histórico em que eram diminuídos o tamanho e o papel do Estado. Na proposição de Luiz Carlos Costa (COSTA, 1976, p. 73, apud MALERONKA, 2010, p.37), outro de seus defensores iniciais no Brasil, as OU não diferiam muito do modelo francês: nelas, o poder público assumiria a iniciativa do processo de produção do espaço urbano e participaria da valorização imobiliária que ajudaria a provocar, mas visando a objetivos sociais e ao aumento de oportunidades para atuação da iniciativa privada. A precisa definição do caráter dessa liderança, se de natureza indutora ou incorporadora, era deixado em aberto, posição que previa mudanças necessárias em sua absorção no Brasil. A evolução posterior da Operação Urbana não atenuaria sua potencialidade inerente e grande atração do mecanismo, relacionada ao equacionamento de dois objetivos de conciliação complexa: um financeiro, de se realizar transformações urbanas em determinadas áreas urbanas utilizando-se de recursos da iniciativa privada, de forma a diminuir a necessidade de investimentos públicos em reurbanização; e um urbanístico, relacionado a um tipo de urbanização especial, não característico das situações comuns de produção do espaço das cidades pelo mercado imobiliário ou pelo Estado, cerne da ideia de projeto urbano. A criação da Operação Urbana Água Branca (OUAB), em 1995, procurava harmonizar em seu texto legal, de acordo com o espírito da introdução do instrumento, a construção de infraestrutura viária com a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) para a população de baixa renda residente no perímetro da OU, ainda que definisse um número máximo de habitações rapidamente superado pela demanda. O fato de muitas de suas proposições não terem sido de caráter obrigatório - como a própria construção de HIS, listada em segundo lugar entre seus objetivos específicos, e não realizada até sua revisão - e a dificuldade em impulsionar a transformação ou o adensamento de usos pretendida - certamente causada por instrumentos legais insuficientes para tanto - mostraram-se problemas que levaram a OUAB a resultados pouco

expressivos se comparada a outras Operações Urbanas contemporâneas em São Paulo. Tal aconteceu também em razão do pouco interesse do mercado imobiliário pela Barra Funda ao longo da década de 1990 e metade da década de 2000, base para qualquer Operação Urbana bem-sucedida. Outra crítica possível ao formato inicial da OUAB é sua baixa incorporação de segmentos da sociedade civil em seus órgãos de funcionamento. O FEAB - Fundo Especial da OUAB era formado majoritariamente por representantes de empresas e secretarias municipais, que compunham seu Grupo Gestor. Com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, há um retorno à concepção de projeto urbano, com elementos de análise e proposição sobre cada área interna à OUAB vinculados a objetivos específicos e mensuráveis para a transformação física e ambiental do território. Há também certa confusão de encaminhamento normativo, uma vez que a OUAB é sobreposta a instrumento de caráter similar - a AIU -, ou ampliação de escala, ao se coligar a OUAB a um sistema abrangente de Operações Urbanas, sem que muitos de seus problemas iniciais fossem resolvidos. A transformação de antigas Z8 em zonas mistas (ZM) no perímetro da OUAB, com a ampliação do CA básico e do CA máximo, criou também concorrência com a atratividade da própria OUAB, uma vez que passava a ser possível fazer uso da outorga onerosa sem aderir necessariamente à Operação Urbana. A ampliação da escala de planejamento, ao se criar a Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás (OUCLB), que englobava a OUAB, visava resolver a questão do enterramento das linhas férreas que atravessam espaço central da cidade, e funcionam ainda como elemento de desconexão entre bairros por elas apartados. Criando nós estruturadores do sistema de transporte público subterrâneo. no Terminal da Lapa e no Pátio do Pari, a OUCLB propunha a criação de uma ampla via-parque sobre as linhas rebaixadas, projeto de grande interesse mas também de elevado investimento por parte do município. Ainda que tais discussões encontrem-se ainda em curso, é possível divisar que um dos frutos imediatos da OUCLB é o fato de ter gerado propostas que definiram uma nova postura em relação ao funcionamento de uma Operação Urbana e também diretrizes específicas de projeto urbano para a OUAB. Considerando figuras do Projeto Urbanístico Específico - PUE e regulamentação constante às OUC na Lei nº 13.885/04, a OUCLB inovou ao propor, dentro das várias Operações Urbanas internas a ela, áreas de transformação incentivada e áreas de transformação induzida. Mantendo o funcionamento dos mecanismos tradicionais

das Operações Urbanas em São Paulo nas áreas de transformação incentivada, a OUCLB propunha o uso da transformação induzida por meio da criação de novas referências em determinadas áreas que fossem notáveis por suas características físicas, geográficas, socioeconômicas ou de uso, de forma que fosse possível atrair e direcionar os investimentos privados e coordenar os investimentos públicos, acelerando a reocupação das Operações Urbanas como um todo. Nessas áreas, haveria um adensamento de atuação e normatização por parte do poder público, que exerceria controle mais efetivo sobre tipologias ou morfologias das edificações, relações entre espaços livres públicos, privados e semipúblicos, definição de eixos, alinhamentos e outros critérios de desenho das quadras e edificações que pudessem fazer a transição entre plano e projeto urbano. Essa determinação aceitava a diferenciação de espaços e usos interna a uma Operação Urbana, evitando a aplicação homogênea de mecanismos, e criando formas de evolução e tempos de evolução diversos, mais afeitos ao funcionamento complexo de trechos da cidade. A OUCLB marca também o início da proposta de organização espacial para a OUAB, absorvida posteriormente na OUCAB, formada por uma estrutura longitudinal, definida pelo eixo das linhas férreas que seriam enterradas, e uma estrutura transversal representada pelos córregos afluentes do Tietê, que seriam destamponados para criar referencial paisagístico e para manutenção preventiva dos canais, minimizando novas enchentes. Se analisados os resultados ao longo dos dezoito anos de vigência da OUAB, é possível perceber que houve uma aposta inicial do mercado imobiliário no Centro Empresarial Água Branca, cuja consecução no tamanho pretendido e nas pretensões urbanísticas acabou sendo abreviada pela falta de interesse do poder público à época. Outros polarizadores, como o Shopping Bourbon e o Fórum Criminal, mostraram resultados diferentes. O Shopping Bourbon estimulou o adensamento da ocupação residencial de médio-alto padrão inicialmente a sul das linhas férreas e, posteriormente, a norte destas, enquanto que o Fórum Criminal gerou lançamentos comerciais ligados às atividades jurídicas principalmente na Av. Marquês de S. Vicente. O uso de elementos polarizadores ou indutores diretamente empreendidos pelo poder público ou em parceria público-privada, como a OUCLB fazia sugerir, não seria utilizado, no entanto, até a revisão da Lei da OUAB e criação da OUCAB. O baixo interesse da OUAB na construção de HIS geraria um problema futuro à OUCAB - na ausência de formação de um "banco de terrenos" para HIS, a desapropriação de terras em um ambiente de grande

valorização do metro quadrado tornar-se-ia extremamente dispendiosa, obrigando a PMSP a concentrar futuramente HIS em gleba caracterizada por maioria de áreas públicas.

Lidando igualmente com as variáveis financeiras relacionadas à produção da cidade, o Concurso Bairro Novo, sua proposição, evolução e desfecho, permitem uma análise das balizas econômico-financeiras que condicionam o desenvolvimento urbano em São Paulo e do encaminhamento das questões urbanísticas por parte do poder público. Proposto pela PMSP para ser "exemplar e paradigmático de uma São Paulo metrópole global, mais justa, moderna e bonita" (VITRUVIUS, 2004), o Concurso Bairro Novo deveria melhorar as condições ambientais e ampliar as qualidades de vida urbana e as práticas sociais urbanísticas, ao mesmo tempo em que viabilizaria a implantação de empreendimentos através da participação de agentes públicos e privados, e criaria áreas e equipamentos públicos compatíveis com as condições potenciais de centralidade da Barra Funda, fornecendo parâmetros para a revisão da Lei 11.774/95, que criara a OUAB. Buscando exatamente o plano urbanístico que se considerava que faltara à OUAB, os proponentes do Concurso imaginaram que este pudesse servir como fio condutor do processo de reurbanização e como instrumento de interlocução entre poder público, empreendedores, proprietários, moradores e usuários da região. A ideia fundamental, formar uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), por iniciativa do poder municipal para implementação do Bairro Novo, esbarraria de antemão no fato de que 70% da área líquida da área-foco da intervenção pertenciam a particulares diversos e apenas pouco mais de 25% desta pertenciam à PMSP, o que demandava uma cuidadosa negociação, uma vez que a área de desapropriação era inviável. Além disso, em trecho fundamental para a viabilização da proposta - a Gleba Pompeia - os lotes nem mesmo eram regulares, existindo um problema fundiário ainda mais complexo. Outro ponto controverso relacionava-se ao pedido feito pela PMSP para que os participantes do concurso indicassem quais instrumentos urbanísticos e jurídicos deveriam ser utilizados para a viabilização das ações públicas e privadas, em uma espécie de ensaio de utilização dos novos mecanismos urbanísticos tornados disponíveis com o recém aprovado Estatuto da Cidade. Essa transferência de definições aos participantes esvaziava a administração municipal da determinação de formatos e caminhos mais apropriados dos pontos de vista técnico e normativo, tornando o processo uma experimentação incerta. Nesse

sentido, é possível avaliar que, ainda que concedesse maior liberdade aos participantes, o edital do concurso era extremamente aberto, definindo somente estoques para áreas habitacionais (461.971 m²) e de comércio e serviços (115.492 m²). A ata do júri contrapunha o projeto vencedor - caracterizado por edifícios com térreo mais seis pisos -, à tendência de condomínios em edifícios altos e isolados, traço do urbanismo paulistano das últimas quatro décadas, valorizando uma solução que recuperava a homogeneidade das fachadas sobre as ruas, característica das cidades europeias. Essa preferência traduzia uma postura vocalizada pelo então Secretário Municipal de Planejamento Jorge Wilhelm de crítica à cidade gerada pelos recuos sobre o alinhamento, solução adotada a partir do PDDI de 1972, que teria estabelecido a tipologia dominante do edifício alto e isolado, abdicado da afirmação do espaço público como ponto de partida para a criação da paisagem urbana construída e anulado a viabilidade econômica do edifício baixo. Essa defesa, entretanto, minimizava os vários problemas gerados pela contiguidade entre os edifícios, como a impossibilidade de aberturas laterais, deficiências em iluminação e ventilação naturais, proporções de espaços internos ou mesmo a criação de empenas cegas ao longo da cidade. A solução escolhida, ao focar um retorno à "cidade tradicional", havia desconsiderado problemas que haviam ensejado sua remodelação. Esse retorno implicava, além da desmontagem da tipologia do edifício isolado, o desfazimento automático de noções sociais construídas relacionadas à privacidade e segurança dos moradores. Ao propor pátios internos simplificados e "atravessáveis", o projeto desfazia a ideia de condomínio sobre o térreo e propunha rompimento de grande radicalidade em relação à tendência de exacerbação de funções dos condomínios-clubes, com sua multiplicidade de usos e funções. A própria construção dos edifícios era também problemática em relação aos objetivos declarados dos proponentes do concurso - para se construir um único edifício, necessitava-se lembrar vários lotes, pois os pátios internos semipúblicos, com espaços de lazer e pequenos pomares, dificultavam a construção de edifícios contíguos e independentes; essa característica tornava necessária a construção de toda uma quadra como unidade, prejudicando a construção pretendida do bairro por empresas de pequeno e médio porte. É necessário, entretanto, pontuar que, ainda que a defesa feita por Wilhelm do alinhamento total das fachadas não tenha vingado, outro conceito visto como fundamental pelo urbanista, os térreos recuados com função comercial em edifícios residenciais, ganharam guarida na proposição

recente pela PMSP do mecanismo da "fachada ativa", em que apenas os volumes do embasamento dos edifícios eram alinhados. De qualquer modo, o projeto vencedor, mesmo com os problemas acima enunciados, trazia uma série de qualidades, como a valorização da circulação de pedestres, criando inúmeros locais para passeios, encontros, bares de calçadas, comércio, etc., alguma mistura das funções habitação – circulação – trabalho – lazer e a integração de HIS aos edifícios dos conjuntos. Sua inadequação - propositada - a um maior aproveitamento dos lotes urbanos, lógica fundamental do mercado imobiliário, acirrada por um aumento médio das densidades urbanas, e sua definição de público-alvo distinto das classes médias-altas que se tornariam o público consumidor por excelência dos lançamentos residenciais na Barra Funda a partir da segunda metade de década de 2000, confrontariam a tendência de maximização do rendimento da terra urbana, selando seu desfecho. A tentativa de retorno à cidade tradicional, "mais humana", havia desconsiderado um número de variáveis financeiras, comerciais e psicológicas, ligadas às formas de se produzir, comercializar e usar os espaços urbanos da cidade que, ainda que não sejam definitivas, pedem, para sua transformação, formas alternativas que considerem todas essas dimensões em sua complexidade e multiplicidade, e que, portanto, produzam necessariamente modelos diversos tanto da cidade tradicional quanto da cidade contemporânea, com diferentes lógicas de absorção. Além disso, a ausência de condicionantes ou diretrizes urbanísticas prévias, fazia do exercício projetual uma ação exercida quase no vazio - não eram pré-definidas, por parte da PMSP, características históricas, econômicas e ambientais do bairro ou desenho geral a ser atingido - não havia condicionantes derivadas do plano de drenagem, por exemplo, ou índices, gabaritos, proporções ou outros indicadores urbanísticos que deveriam ser considerados como diretrizes projetuais. A questão da Gleba Pompeia também não era previamente encaminhada ou tratada à parte como problema de características específicas, que demandava solução particular, assim como em relação aos CTs dos clubes de futebol. Essa ausência de orientação por parte do poder público, tanto em definir condicionantes do projeto urbanístico quanto em escolher uma proposta factível no Concurso Bairro Novo e viabilizar sua execução, somada aos problemas já comentados relativos ao projeto vencedor, inviabilizaram, desse modo, que se chegasse a um plano capaz de servir como instrumento de interlocução entre poder público e demais representantes da sociedade civil.

O abandono do projeto do Bairro Novo não impediu, entretanto, que a dinâmica do mercado imobiliário atingisse a Barra Funda de modo intenso. Com valorização muito significativa do metro quadrado - de 36% - nos dois anos seguintes, o bairro viveria processo de elevação de valores muito aproximado ao que atingia bairros lindeiros, como Lapa, Sumaré, Perdizes e Pompeia. Como comprovou Ávila (2006), a Lei da OUAB e a legislação de uso e ocupação do solo não foram determinantes na valorização ou desvalorização do preço dos terrenos internos ao perímetro da OUAB. Outros fatores locais, como a drenagem deficiente e o sistema viário truncado e pouco permeável, a desmobilização de antigas áreas industriais para usos terciários, ou fatores gerais, como a internacionalização do mercado imobiliário e a abertura do capital de empresas do ramo, mostraram-se mais relevantes para a escolha e compra de terrenos para incorporação futura. Essa conclusão pôde ser estendida ao longo desta pesquisa ao valor dos lançamentos imobiliários residenciais, uma vez que estes foram também pouco influenciados pela localização interior à OUAB em sua formação de preços. Outros fatores como elevação do crédito habitacional e diminuição do *spread* dos juros bancários, ou o descompasso entre oferta e demanda e a escassez de terrenos para incorporação podem explicar melhor a variação proporcional de preços interna à OUAB e em diversos bairros vizinhos. Ainda que muitos desses fatores fossem de âmbito regional, nacional ou internacional, restavam ainda ações locais que a OUAB poderia ter realizado, de forma a contribuir para a instalação de empreendimentos ou consecução de objetivos urbanísticos, como implementar um plano de drenagem e executar plano de melhoramentos viários, além de reparcelar glebas para facilitar sua negociação e ocupação. A opção feita, após o descarte do Bairro Novo, foi por um novo sistema de estímulo à aquisição de outorga onerosa por meio da alteração de fatores de redução, beneficiando o uso residencial, que se mostrou bem sucedido com o aumento de propostas de empreendimentos associados à OUAB. Esse processo, no entanto, aconteceu desconectado de um plano urbanístico que pudesse organizá-lo, propondo uma ocupação que considerasse fatores ambientais, sociais e históricos, e incentivasse a adoção de novos modelos urbanísticos viáveis como alternativas aos modelos consagrados pelo mercado. O valor elevado atribuído ao metro quadrado adicional de construção, associado a um ambiente de aquecimento do mercado imobiliário a partir de 2006, levou a uma segmentação dos lançamentos na área da OUAB, que voltaram o foco para edifícios residenciais de padrão médio-alto e

escritórios de padrão A ou superior, cujas planilhas de custos são mais elásticas. Somada a esses fatores, a expectativa de ações para reformulação da OUAB levou empreendedores, a partir de 2004, a adquirir lotes internos ao perímetro da OUAB, provocando um grande aumento no número de propostas aprovadas entre 2004 e 2009. Com relação ao mercado residencial, mesmo o decréscimo de lançamentos em razão da crise econômica internacional não arrefeceu a evolução geral do número de propostas entre 2010 e 2013, sendo que, neste último ano, a área total dos empreendimentos propostos ultrapassou a metade de toda a área adicional proposta entre 1995 e 2012. A pesquisa mostrou também que, entre 1995 e 2002, toda a atividade imobiliária no setor residencial aconteceu à margem da OUAB, passando os lançamentos de empreendimentos aderentes a tornarem-se mais frequentes a partir de 2003 e a serem dominantes a partir de 2013. No que tange ao mercado de unidades não-residenciais, este é muito menos significativo, acontecendo somente a partir de 2010 (excluindo-se o CEAB, de lajes corporativas) e relacionado a alguns empreendimentos com área bastante expressiva como o Comercial Casa das Caldeiras (Setin/Helbor, 2010), o LED Barra Funda Offices (Odebrecht, 2012), e o Design Office Tower (Esser, 2013), todos aderentes à OUAB em momento prévio à sua revisão. A dinâmica de ocupação da Barra Funda pelo mercado imobiliário mostrou-se um processo em que construtoras e incorporadoras testaram progressivamente a viabilidade de modelos, já consagrados em outras áreas da cidade, em espaços com perfil diverso (marcado por ocupação anterior de depósitos, galpões e indústrias), que vão sendo transformados conforme o bairro vai sendo aceito como opção de moradia, trabalho e estudo para a classe média-alta. A exceção a esse padrão de expansão progressiva é o maior empreendimento lançado no âmbito da OUAB - o Jardim das Perdizes. Partindo de uma estratégia de red denominação da Barra Funda utilizada por outros incorporadores, mas com dimensões muito maiores que os outros lançamentos, os empreendedores do Jardim das Perdizes pretenderam assumidamente estabelecer-se em distinção ao restante do bairro. Sua estratégia urbanística derivou essa postura para a repetição do modelo de condomínios-clubes em torno de um parque central, único elemento resultante de condicionantes feitas pelo poder público, no caso, do plano de drenagem para a região, que previa também um lago dentro do parque, posteriormente descartado. A adoção do modelo do condomínio-clubes foi complementada pela definição da quadra de prédios comerciais e *shopping center*,

certamente insuficientes para a nova demanda de 10.000-12.000 novos moradores e usuários que seriam trazidos pelo empreendimento para a região. De forma geral, as 28 torres em área de 250 mil m², apesar de trazerem um número significativo de novos moradores, definiam um dos menores índices de adensamento em bairros residenciais em São Paulo, característico de bairros com unidades residenciais maiores. A construção do bloco institucional dentro da gleba do projeto, contrapartida que os empreendedores teriam que conceder à PMSP, era realizada posteriormente e sem qualquer integração de desenho com o conjunto do empreendimento, refletindo a ideia de que não seriam os moradores do bairro a usar as escolas e creches públicas que ali seriam erigidas. O projeto consagrava uma visão urbanística endógena, de características quase monofuncionais, sem que tivesse havido, por parte do poder público, gestões para que fossem estudados e produzidos modelos alternativos, com maior variedade de tipologias residenciais e tamanhos de apartamentos, mistura de usos, criação de espaços de maior complexidade e interesse, além de maior abertura para o entorno em transformação com o desenvolvimento posterior do bairro. O estudo permitiu, ademais, a identificação de sete regiões concentradoras de lançamentos no período 1995-2013, que definem tendências de ocupação futura da Barra Funda: o entorno do Parque da Água Branca, com torres residenciais de alto padrão em continuidade à ocupação dos bairros vizinhos à OUAB a sul das linhas férreas; a região a sul do Memorial da América Latina, seguindo o padrão de continuidade em relação aos bairros vizinhos, mas com lançamentos de edifícios multi-uso também relacionados à proximidade aos *campi* da Unesp e Uninove; a ocupação residencial de padrão médio-alto ao longo da Av. Francisco Matarazzo próxima ao viaduto Pompeia, marcando apostas de algumas incorporadoras na extensão do padrão de Perdizes; o empreendimento Jardim das Perdizes, como comentado; R. Francisco Luís de Souza, no quadrante noroeste da OUAB, e R. Dr. Rubens Meirelles, no quadrante nordeste da OUAB, ambas travessas da Av. Marquês de S. Vicente, onde concentraram-se condomínios de torres residenciais que se espraíram para a própria Av. Marquês de S. Vicente, onde passaram a acontecer também lançamentos comerciais próximos a esses polos; LED Barra Funda, grande empreendimento multifuncional da Odebrecht, que certamente exercerá polarização sobre o entorno da Gleba Pompeia, em processo de parcelamento e reurbanização. Algumas dessas tendências, combinadas, sugeriam o adensamento

vertical futuro ao longo da Av. Marquês de S. Vicente e sua transformação em importante eixo longitudinal de uso comercial e corporativo do bairro. O lançamento de empreendimentos multifuncionais e de empreendimentos do tipo condomínio-clubes, ainda que significassem grande transformação do bairro, representavam também a promoção de uma urbanidade restrita, ao consagrar usos muito apartados da cidade e desestimular o uso pedestre das ruas, por sua tendência a concentrar atividades nos espaços internos dos empreendimentos e a diminuir a previsão de atividades urbanas conectadas ao uso das calçadas. Esses modelos, oriundos do mercado imobiliário, passavam, no entanto, a ter que se adaptar, uma vez aprovada a Lei da OUCAB em 2013, a novos conjuntos normativos mais exigentes.

Esse relançamento da Operação Urbana Água Branca, ainda que respondesse à necessidade de uma nova ordenação e ocupação territorial após a aquisição da gleba Telefônica pelas incorporadoras Tecnisa e PDG e considerando o impacto que o novo empreendimento geraria sobre o entorno, pretendia principalmente, nos termos de Vladir Bartalini, propor uma atualização da Operação Urbana "em conceitos mais contemporâneos". Dessa forma, o novo Plano Urbanístico, proposto a partir de 2009, passa a ter como objetivos melhorar as condições de mobilidade para veículos e pedestres com ênfase no transporte público e deslocamento não motorizado, reurbanizar a orla da ferrovia com foco na construção de HIS e HMP, implantar sistema de áreas verdes associado ao plano de drenagem e recuperar referenciais paisagísticos do bairro. É criado, desse modo, um reordenamento territorial por meio do desenho de praças lineares, ligações entre ruas, alargamentos e reconfigurações geométricas, em um novo sistema de vias longitudinais e transversais que cria base para o reparcelamento do bairro - novas conexões entre ruas de traçado descontínuo, ligações entre a parte sul do bairro, a Av. Marquês de S. Vicente e a Av. Castelo Branco, extensão da Av. Auro Soares de Moura Andrade, ao sul das linhas férreas, e da Av. Gustav Willi Borghoff, ao norte. Há também o reparcelamento da gleba Pompeia, vizinha à gleba Telefônica, e espelhando sua redivisão, e da quadra do Terminal da Barra Funda, assim como redesenho do sistema viário na quadra do Fórum Criminal e extensão da R. José Nelo Lorenzon e sua transformação em avenida. Esse novo sistema de circulação proposto tinha como finalidade possibilitar maior mobilidade e melhor ocupação das quadras, tornando-as menores, assim como conectar a infraestrutura viária ao plano de drenagem, criando parques lineares e áreas verdes que pudessem absorver parte

da vazão a partir do parcelamento de áreas privadas. A nova divisão em setores permitiu igualmente uma delimitação mais precisa dos vários objetivos existentes na Operação Urbana, estruturando uma aproximação mais complexa e heterogênea. São concentrados, dessa forma, a construção de HIS e de grande parque público no Setor A, onde havia maior agrupamento de áreas públicas, enquanto no Setor C (Orla Ferroviária) a reestruturação viária com o prolongamento das duas avenidas a norte e a sul é a ação central. Em relação ao setor D (Parque Antártica), não há quase ação pública, a não ser em relação ao estímulo a empreendimentos que elevassem a densidade (mesma diretriz em relação ao Setor I), já no Setor E (gleba Pompeia), há uma completa redefinição viária e fundiária, com novas ligações e novo parque linear. Os setores F, G e H, mais extensos, recebem tanto novas ligações viárias quanto parques e praças lineares, que passam a permitir a dinamização dos fluxos em área próxima ao Terminal Intermodal (Setor F) e conexão entre o Parque da Água Branca e o Terminal Intermodal (Setor H). Principalmente um plano de dinamização do sistema viário e criação de um sistema de parques e áreas verdes ligadas a um plano de drenagem, o novo Plano Urbanístico passa a projetar novos estoques com grande incentivo à construção residencial (70% do estoque) em detrimento de comércio e serviços (30%), invertendo a lógica anterior de estoques na OUAB e respondendo à dinâmica do mercado imobiliário após quinze anos de existência da Operação Urbana. Em seguida à análise pelo CADES do EIA-RIMA e do Plano Urbanístico para a OUAB, há uma reavaliação dos estudos econômicos e reformulação do Plano Urbanístico. Passam então a existir propostas de regulamentação para a implantação de novas áreas verdes permeáveis e para a restrição à ocupação de subsolos, de obrigatoriedade das diretrizes de ocupação existentes no Plano Urbanístico para todos os lotes no perímetro da OUCAB, ao contrário da situação anterior em que a adesão à OUAB era facultativa, e de inclusão de mecanismos para propiciar a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto. Essas medidas tornam a normatização proposta um instrumento mais efetivo para a transformação do bairro, conectando-a necessariamente a quaisquer ações e empreendimentos que nele vierem a se desenvolver. Os novos estoques de outorga onerosa - 1.750.000 m² nos setores ao norte das linhas férreas -, e somente 100.000 m² nos setores ao sul das ferrovias, refletiam a ocupação maior destes mas também uma disposição de concentrar os esforços de reurbanização na área da várzea do bairro.

A atualização da OUAB traduz igualmente uma adequação do instrumento da Operação Urbana ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico, procurando-se usar as ferramentas urbanísticas como geradores de valores sociais e culturais abrangentes, além do econômico. O objetivo de estímulo ao transporte coletivo e mobilidade não motorizada converte-se então em propostas de controle da oferta de vagas de estacionamento nos empreendimentos residenciais e não residenciais, rompimento das quadras de grandes dimensões e qualificação dos passeios, estimulando deslocamentos a pé. Outras medidas, combinadas a essas, funcionam como reais incentivos, como a não-obrigatoriedade de número mínimo de vagas por edificação, a diminuição da proporção máxima de uma vaga para 50 m² de área computável (antes 85 m²), a adoção do conceito de "fachada ativa" e o sistema de ciclovias e de circulação de pedestres tomando partido do novo sistema viário e da integração entre as linhas existentes e previstas do Metrô e da CPTM para a região. O Plano de Melhoramentos Viários da OUCAB espelha a proposta de enterramento das ferrovias presente na OUCLB, com a criação de ruas transversais ao trajeto das linhas férreas, determinando novos eixos, como o que passaria a ser formado pela nova Av. José Nelo Lorenzon, a oeste, o eixo que atravessaria a gleba Pompeia e seguiria até a Av. Pres. Castelo Branco, ao centro, ou o eixo que seria definido pela continuação da R. Quirino dos Santos até a Av. Pres. Castelo Branco, a leste. Essa nova estrutura viária, ainda que não se estenda ao sul das linhas férreas, uma vez estabelecida, passará a permitir uma maior permeabilidade ao bairro. A herança das diretrizes da OUCLB consolida, dessa forma, um sistema de eixos-corredores conectados a faixas de adensamento e a parques lineares, que, por sua vez, ligam-se a pontes para pedestres e bicicletas sobre o rio Tietê, tornando-se um novo arcabouço normativo-urbanístico para a OUCAB. Esta nova estrutura terá no futuro, entretanto, o desafio de superar a mobilidade baseada no automóvel, uma vez que nenhum dos eixos-corredores programados estende-se ao sul ou está localizado nas vias de circulação transversais ao bairro, representadas pelos corredores: Av. Pompeia - Av. Nicolas Boer - Ponte Júlio de Mesquita Neto; Viaduto Antártica - Av. Ordem e Progresso - Ponte do Limão; e Av. Pacaembu - Av. Dr. Abraão Ribeiro - Ponte da Casa Verde. Outro instrumento, a adoção da "fachada ativa", incentivando-se a instalação de comércio e serviços locais nos térreos dos edifícios, junto aos passeios, e intentando-se evitar o contato direto entre espaços de estacionamento e os passeios, procura definir uma característica de uso pedonal para as faixas de

adensamento propostas, que possa torná-las atrativas o suficiente para estimularem uma utilização representativa da nova fase do bairro. O próprio incentivo à construção de unidades menores era visto como indutor do uso do transporte público pelas características da população-alvo. Esse tema, aliás, da construção de habitação mais acessível para camadas de menor renda, que sempre se mostrara problemático na OUAB, passa a ser central na OUCAB: há a proposição da chamada tipologia incentivada, de unidades residenciais de até 45 m², com uma vaga de estacionamento e um sanitário, para a metade de todo o estoque residencial da Operação Urbana, além do compromisso de se construir HIS por meio de empreendimentos com unidades de diversos tamanhos para diferentes faixas de renda. A extensão dos benefícios da OUCAB para urbanização de favelas em um perímetro externo bastante significativo também refletiu essa preocupação, assim como a proposta de cinco novas pontes para pedestres e bicicletas sobre o rio Tietê, conectando a Barra Funda à Freguesia do Ó, Limão e Casa Verde. Com relação ao objetivo de adensamento do bairro com uso misto, a nova Lei da OUCAB cria, de forma integrada, incentivos à construção de mais unidades por empreendimento, de forma a induzir e viabilizar comércio e serviços locais nos térreos, destinar estoque não residencial para formar polos de empregos e estimular a ocupação de glebas subutilizadas. Esses estímulos são feitos ao se considerar não computáveis as áreas destinadas aos usos não residenciais nR1 e nR2 nos térreos até o limite de 50% da área do lote, e pela aplicação da quota máxima de terreno de 30 m² (quanto mais unidades, mais benefícios seriam concedidos ao empreendimento). Nos térreos, também a soma das áreas de lazer não é computada desde que chegue somente a 50% da área do lote, marcando mais um desestímulo aos condomínios-clubes por meio da não-obrigatoriedade (antes existente) de empreendimentos ofertarem espaços de utilização comum para lazer e atividades sociais. Essas medidas, combinadas, criam uma base normativa capaz de permitir a viabilização de empreendimentos muito diversos dos condomínios-clubes e dos lançamentos multi-usos, estes de natureza mais isolada e autônoma, além de custo maior por unidade. Para o objetivo de ordenação e valorização da paisagem, eram utilizados o controle de gabarito e das taxas de ocupação e usos em função da localização, criação de parques públicos com abertura para o norte (Cantareira) e sul (espigão), a criação de um eixo-corredor no sentido leste-oeste, o "bulevar", conectando os eixos transversais, e o desenho de uma nova praça, no centro do bairro, junto à Av.

Marquês de S. Vicente, onde haveria concentração de edificações de gabarito maior. Reforçava-se também a diferenciação entre áreas mais altas e adensadas e áreas mais baixas e menos adensadas presente nos desenhos da OUCLB por meio da obrigação de todos os usos nR3 (mais impactantes) que usassem área adicional da OUCAB estarem localizados ao longo dos eixos-corredores, e através da limitação de gabarito a 42 m de altura nas quadras fora dos eixos. Em relação ao objetivo de realizar melhorias ambientais e na infraestrutura, havia grande investimento na melhoria da drenagem por meio da criação de áreas verdes públicas e parques lineares, da construção de no máximo um subsolo nos setores A, E e G e subsetores F1 e E1, da limitação da taxa de ocupação a 70% da área do lote e do aumento da taxa de permeabilidade mínima de 15% para 30%. Com essas medidas, as áreas verdes públicas e privadas eram elevadas de 7% a 19% da área total da OUCAB. Em relação ao último objetivo do Plano Urbanístico - assegurar a viabilidade ao longo do tempo -, são também previstos mecanismos de ordem financeira e urbanística que se entrelaçam: a desvinculação dos preços de empreendimentos residenciais e não residenciais (estes geralmente mais altos) por meio da criação de CEPAC-R e CEPAC-nR permite uma flutuação livre dos preços dos títulos, ao passo que o consumo vinculado de estoques - para cada 3 CEPAC-nR ou livres, era obrigatório consumir 1 CEPAC vinculado à tipologia incentivada - permite que metade do estoque residencial seja destinado à tipologia incentivada e que esse possa ser consumido logo no início do funcionamento da OUCAB. De forma geral, pretende-se que as unidades mais compactas sejam contrabalançadas por investimentos em áreas verdes e equipamentos de lazer públicos externos aos empreendimentos, opondo-se novamente ao modelo dos condomínios-clubes.

É possível relacionar a ambição do novo Plano Urbanístico ao baixo investimento em intervenções realizado ao longo da OUAB: em 2013, apenas 8% do valor arrecadado com outorga onerosa havia sido investido em intervenções na área da Operação Urbana, e mesmo em novembro de 2015, essa proporção havia-se elevado para apenas 28%. Justificável parcialmente pelas limitações da lei anterior, a pouca realização de investimento do poder público na OUAB criaria, de certo modo, o ambiente de fortes embates entre movimentos sociais envolvidos, construtoras interessadas e representantes do poder público que caracterizou a negociação do PL 505/2012. Essa nova organização dos movimentos de moradores da região, movimentos pró-moradia e instituições da sociedade civil, e seu grande

envolvimento no processo de desenvolvimento da OUCAB, ainda que tivessem muitas de suas posições contrariadas, são, em par com o novo viés do seu Plano Urbanístico, os traços fundamentais da OUCAB. A participação da sociedade civil nas poucas audiências públicas e sua pressão sobre os vereadores foram elementos centrais para a definição de que 22% dos recursos obtidos com a venda dos CEPAC fossem destinados à urbanização de favelas, construção e recuperação de HIS e atendimento habitacional de 5.000 famílias, inclusive no perímetro expandido. A ampla implantação prevista de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região - no mínimo 10 centros de educação infantil, 2 escolas municipais de educação infantil, 4 escolas municipais de ensino fundamental, 1 escola de ensino médio, 2 UBS e 1 UBS com assistência médica ambulatorial - nas 11 novas áreas públicas (AP), a serem formadas após desapropriações ou doações de terrenos particulares, aponta também para um perfil muito diverso do que teria sido consolidado se houvesse livre expansão do mercado imobiliário pelo bairro ou mesmo implantação do modelo urbanístico do Bairro Novo. A execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos e a melhoria dos corredores de ônibus, uma vez concretizadas, também podem ser consideradas medidas gerais de elevação da qualidade urbana do bairro.

É necessário, entretanto, reconhecer que a OUCAB, diversamente de ser apenas uma versão melhorada da OUAB, propõe a construção de um modelo de Operação Urbana que incorpora a própria experiência anterior e o funcionamento do mercado imobiliário ao longo da vigência da OUAB, projetando mecanismos que dialogam com a complexidade dessa experiência. A experiência com a OUAB é portanto parte fundamental de seu desenvolvimento posterior por meio da OUCAB. O encaminhamento da questão financeira da emissão de títulos é um exemplo dessa situação: a criação de três contas distintas para os recursos arrecadados - uma vinculada aos recursos decorrentes da Lei 11.774/95, a segunda vinculada à venda de CEPAC na OUCAB e a terceira com parte dos recursos obtidos com a venda de CEPAC e destinados aos investimentos em habitação - é feita de forma a proteger os necessários investimentos em construção de HIS, definindo também que estes não consumirão os estoques de potencial adicional nem exigirão o pagamento de outorga onerosa para a utilização desse potencial. A dotação de quantidade extremamente substantiva (675.000 m², 50% do total do estoque residencial) de estoque de CEPAC-R para unidades incentivadas é também outra forma inequívoca

de conferir à OUCAB vocação de construção de habitação acessível a camadas de menor renda. A concentração dos estoques residenciais nos setores B (Jardim das Perdizes), E (com concentração maior no Subsetor E2 - gleba Pompeia) e F (com maior volume concentrado ao sul da Av. Marquês de S. Vicente) reflete, no entanto, a inclinação de uso definida pelo interesse do mercado imobiliário na área da OUCAB e também sua preferência por determinadas áreas de concentração de lançamentos, de forma que existe a previsão de que esses novos empreendimentos, apesar de suas características diversas dos padrões estabelecidos pelo mercado imobiliário, devam ser viáveis financeiramente e conectar-se a usos e espaços já consagrados. Os incentivos para doação de áreas particulares necessárias às intervenções programadas, como o cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote em função de sua área original, têm como objetivo viabilizar a transformação e adensamento dessas áreas, terminando por revalorizá-las, como é o caso da gleba Pompeia. Esse reloteamento da gleba Pompeia (Subsetor E2) por meio da formação de um fundo imobiliário, instrumento utilizado pelo poder público municipal pela primeira vez, com a unificação dos registros imobiliários de cada lote e sua posterior subdivisão, criará um novo parcelamento, sistema viário e áreas verdes e institucionais, ao mesmo tempo em que elevará as áreas públicas a 40% da área total do Subsetor, e permitirá a formação de novos lotes com incremento de 50% em seu coeficiente de aproveitamento básico, de forma a incentivar o adensamento. Esse formato, em que SP Urbanismo fica autorizada a participar como quotista de um fundo de investimento imobiliário, de natureza privada, a ser criado com a adesão de proprietários privados que representassem 50% da área privada do subsetor, foi prontamente absorvido pelos proprietários da gleba Pompeia, que anuíram com a determinação de que aos proprietários dos lotes desapropriados seria concedido direito de preferência para aquisição de lotes decorrentes do reloteamento, sem que tenha havido, até o momento, contestações de ordem administrativa ou judicial. O fundo de investimento imobiliário define, desse modo, um formato de parceria público-privada em que o poder público interfere nas determinações de caráter urbanístico a serem adotadas no espaço da gleba sem que tenha que abarcar todo o investimento necessário para sua realização, mas dialogando com as inclinações do mercado em relação ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para a área, no formato das empresas de capital misto características das ZAC francesas. Dentre os

mecanismos da OUCAB, o fundo imobiliário caracteriza então o viés de participação do poder público ou parceria entre poder público e capital privado.

Relacionados a outro viés urbanístico presente na OUCAB, o de incentivo, outros mecanismos são igualmente importantes na definição das transformações pretendidas. A adoção da quota de terreno de 30 m² (ou inferior) cria uma lógica em que quanto maior for o número de unidades, menor será a quota de terreno, estimulando a oferta de unidades menores por parte do empreendedor. A não-obrigatoriedade de oferecimento de vagas para veículos nos novos empreendimentos, e a quota máxima de garagem fixada em 28 m² são também medidas que tendem a diminuir o custo final das habitações. Estas combinam-se com a consideração da vaga de estacionamento para cada 50 m² de área privativa como não computável e o limite de três vagas de estacionamento por unidade habitacional nos empreendimentos residenciais (nos não residenciais, há a limitação de uma vaga para cada 50 m² de área construída computável), ainda que os limites para vagas de estacionamento por apartamento pudessem ter sido menores, como desejavam grupos da sociedade civil envolvidos no processo de desenvolvimento da OUCAB. Nesse caso, houve aumento de duas para três vagas de estacionamento por 50 m² (empreendimentos mistos) e por unidade habitacional (empreendimentos residenciais) a serem consideradas não-computáveis. Outros pontos em que esses grupos foram vencidos deram-se no aumento de gabarito máximo de 42 m para 80 m no miolo da área geral, e na questão da limitação a um subsolo somente nos setores A, E e G e subsetores F1 e E1, mais próximos da área da várzea do Tietê. Essa última, de certa forma, tenderá a concentrar lançamentos de unidades maiores ou mais caras nos trechos ao sul da Av. Marquês de S. Vicente, onde dois subsolos foram permitidos, reproduzindo tendência de elevação do padrão das unidades residenciais na maior proximidade aos bairros ao sul da Barra Funda. Também na diminuição da proporção de unidades de HIS a serem implantadas no Subsetor A1, de 60% para 40% da área residencial computável, houve vitória de proposta distinta da posição defendida pelos grupos ligados ao direito à moradia.

Essa tendência de manutenção de certa diferenciação é contrabalançada, no entanto, por instrumento que permitem a viabilização de unidades menores por meio da consideração de áreas de circulação até o limite de 20% da área computável de cada pavimento tipo como não computáveis em empreendimentos com proporções mínimas de unidades incentivadas - essa medida possibilita a diminuição do custo

de produção e o aumento da rentabilidade do empreendedor que realize unidades incentivadas.

A lógica de incentivos por meio de áreas computáveis e não computáveis também se evidencia na criação do mecanismo da "fruição pública", por meio do qual, quando uma parcela do lote no pavimento térreo for destinada a galerias comerciais, galerias de serviços, praças de uso público e outros espaços de circulação livre, essas áreas poderão ser somadas de forma gratuita ao potencial construtivo básico do imóvel. Essa medida funciona como grande impulso para a criação de conexões entre os novos empreendimentos e entre esses e o espaço público. Complementando o rol dos instrumentos normativos aplicados aos térreos das edificações, há também a não exigência de recuos frontais, laterais e posteriores de volumes até 15 m de altura, o que permitirá a conexão entre os espaços de fachada ativa e fruição pública. Essa medida também resolve o impasse criado pela lógica de alinhamento dos volumes presente no Bairro Novo - ao alinhar a base dos volumes, e obrigar recuos a partir de 15m de altura, a OUCAB passa a incentivar a formação de uma continuidade volumétrica no embasamento, onde se dará a atividade comercial e de serviços locais, mas dotando os volumes dos edifícios residenciais e não residenciais, acima dessa base, de recuos que permitem iluminação e ventilação mais eficazes. Essa lógica reproduz-se também nas regras que estabelecem recuos crescentes em proporção à altura dos edifícios.

Com o Concurso para o Subsetor A1, promovido pela PMSP, completa-se o conjunto das estratégias urbanísticas para a OUCAB. Assumindo aqui o papel de promotor urbanístico, o poder público propõe um detalhado projeto de urbanização, com a construção de 1.360 unidades de HIS, variados equipamentos públicos (1 CEU, 1 equipamento esportivo/cultural com múltiplo uso, 1 UBS), prevendo também a conexão do subsetor por meio de ponte para pedestres e bicicletas com a outra margem do Tietê, de forma que as comunidades do entorno pudessem fazer uso dos novos equipamentos institucionais. Além de estabelecer um conjunto de espaços que equilibra eficientemente a provisão de moradia de interesse social e conceitos como os da fachada ativa e da fruição pública, o projeto propõe uma nova "frente urbana", regenerando e reapropriando a várzea do rio. O desenho de parques, praças, bulevares, ruas e pátios é feito de forma a privilegiar o pedestre e o ciclista, reduzindo a circulação interna de automóveis. Com a proposição de ser aberto às comunidades locais nos processos de tomada de decisão, o projeto

coloca-se como um importante contraponto de promoção pública ao modelo erigido na gleba vizinha do Jardim das Perdizes. Além disso, a imbricação entre o Grupo de Gestão da OUCAB e o desenvolvimento do projeto do Concurso abre um precedente de grande interesse para a realização de projeto urbanístico de tais dimensões. A atuação de membros do Grupo de Gestão, ao demandar aumento do CA e ampliação da área prevista pelo concurso, detalhamento das conexões entre o projeto e os conjuntos habitacionais que serão recuperados e incorporação de um equipamento de lazer à infraestrutura de drenagem do córrego, bem como participação na concepção e aprovação de todas as etapas subsequentes do concurso, indica a possibilidade de geração de espaço com características inovadoras em São Paulo. O papel relevante que o Grupo de Gestão passa a assumir nas decisões relativas aos campos administrativo, financeiro e urbanístico aponta para um processo frutífero, ainda que incipiente, de participação popular nas decisões relacionadas às Operações Urbanas na cidade.

Essa combinação das três estratégias - de indução, participação (ou parceria) e promoção - assumidas pela SP Urbanismo define, portanto, conjuntamente com o papel determinante do Grupo de Gestão, as principais características do Plano Urbanístico para a OUCAB. Evitando tanto a opção inicial (OUAB), centrada na arrecadação de fundos via outorga onerosa, quanto a opção anterior (utilizada no Bairro Novo), de desenho global pormenorizado de grande extensão territorial, a OUCAB, utilizando-se da experiência acumulada, privilegia uma visão que considera a Operação Urbana como processo urbano de grande complexidade e que, desse modo, demanda a combinação de soluções heterogêneas. O desenvolvimento do bairro é assim pensado como uma combinação de incentivos, diretrizes, quotas, eixos, setores e outros mecanismos urbanísticos, mas também como processo de parceria público-privada (fundo imobiliário - Subsetor E2), e realização de projeto urbano de iniciativa e promoção pública (Subsetor A1).

Com relação ao Estudo de Viabilidade Econômica da OUCAB conduzido pela Fipe, é interessante notar que, mesmo se utilizando de instrumentos sofisticados de análise econômica para determinação dos valores mínimos dos CEPAC para seu lançamento em leilão, houve um grande descompasso entre as expectativas de venda de títulos e o resultado obtido (venda de apenas 9% dos títulos colocados a mercado), ainda que se considere a sugestão de diminuição dos valores dos títulos expressada em nota técnica (posterior ao estudo e anterior ao leilão), produzida pela

mesma Fipe. A captação de uma tendência de queda nos preços de imóveis prontos, com retração de vendas e excesso de oferta, entrou, dessa forma, em choque com o aumento dos valores de CEPAC determinados pelo Grupo de Gestão. Essa elevação seguia determinação pela CVM de que houvesse compatibilização entre receitas e despesas na OUCAB, de forma que a planilha de obras pudesse ser coberta pela venda dos CEPAC pelo preço mínimo - o que conduzia ao problema de que, caso não houvesse a venda dos títulos ou houvesse venda muito menor que a esperada, como foi o caso, as despesas seriam necessariamente mais elevadas que as receitas, obrigando à definição de uma ordem de prioridades em relação às intervenções, prontamente assumida pelo Grupo de Gestão. O estudo da Fipe trouxe, no entanto, uma série de conclusões de grande interesse para o futuro da OUCAB. A definição de um percentual de 39% de áreas renováveis na OUCAB permite estimar velocidades de transformação compatíveis com o uso atual das quadras, criando previsões razoáveis de tempo para o processo de renovação urbana que, em certos setores, demandará muitas décadas. A relação entre a ampliação do sistema viário (de 16% para 25% da área da OUCAB) após as intervenções e a valorização futura dos lotes com o aumento da superfície de contato entre espaços públicos e privados somava-se, entretanto, à expressiva valorização dos preços hedônicos de terreno (744,8% contra 82,33% de inflação entre 2002 e 2014) para produzir uma previsão de que, se persistissem tais tendências de aumento, seriam viáveis na OUCAB somente empreendimentos de maior valor agregado, em detrimento do setor econômico do mercado. Esse prognóstico entrava em conflito, no entanto, com a atual queda nos preços de venda e com o adiamento dos lançamentos imobiliários, que sugerem uma acomodação ao novo cenário. Deve-se verificar igualmente qual será a reação do mercado aos inúmeros instrumentos de produção de tipologia incentivada e HIS na OUCAB, em uma situação que pode vir a caracterizar-se por baixo interesse dos empreendedores por aquisição de CEPAC na nova estrutura normativa. Como toda a realização das unidades de HIS, construção de equipamentos sociais nas várias áreas públicas e demais intervenções dependem da arrecadação maior ou menor de receitas via alienação de CEPAC, deve haver, portanto, um contínuo e necessário arranjo entre a criação de condições atrativas aos empreendimentos imobiliários e a determinação de incentivos e restrições que tornem tais empreendimentos mais acessíveis a camadas de menor renda. A correta compatibilização entre a garantia

de rentabilidades usuais de mercado aos empreendedores que possam compensar o pagamento do potencial construtivo adicional, sem as quais outras áreas se tornam mais atrativas, e o desenvolvimento de modelos arquitetônicos e urbanísticos inovadores e inclusivos, é, dessa forma, uma inevitabilidade e um desafio permanente das Operações Urbanas. Nesse sentido, a definição de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, criados pelo novo PDE, nos quais torna-se possível aplicar o coeficiente de aproveitamento 4, representa, como já havia acontecido com as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), mais uma competição em termos de atratividade com as Operações Urbanas, com a vantagem de, no caso dos Eixos, os valores de outorga onerosa serem flutuantes, acomodando-se os preços dos terrenos a uma baixa no mercado de venda de unidades imobiliárias, visto que o valor da outorga baseia-se no preço dos terrenos, e pode, portanto, passar a ser menor do que os valores dos CEPAC.

Considerando-se essa situação, em que a Operação Urbana compete com outros instrumentos normativos de produção urbanística, é necessário que esta seja utilizada em todo seu potencial de renovação e atratividade, e dotada de instrumentos que possam servir para a realização de projeto urbano inovador, capaz de criar urbanidades diferenciadas das habituais, mesclando novas formas de arquitetura à concretização de novos modelos urbanísticos. O comprometimento do uso do instrumento Operação Urbana para a criação de lugares, no sentido urbanístico da palavra, que conciliem qualidade espacial, inclusão social, criatividade, inovação, preservação do patrimônio arquitetônico e valorização ambiental é, dessa forma, uma aposta tanto em sua maior atratividade, visto que nas Operações Urbanas são possíveis proposições não usuais em relação às situações urbanísticas normais, quanto em sua própria sobrevivência como instrumento urbanístico. A Operação Urbana deve, em síntese, buscar modelos de cidade superiores aos existentes, que apontem perspectivas para a renovação urbana, assegurem sua atratividade e interesse junto aos empreendedores imobiliários e, principalmente, sejam inclusivos, democráticos e sustentáveis, legitimando a relevância do instrumento junto à sociedade civil pelo exercício de seu amplo potencial transformador.

REFERÊNCIAS

ALCHIO, Luiz Henrique Antunes. O direito do urbanismo e a transferência do direito de construir: requisitos de limitação nas leis locais. **Revista de Direito Administrativo**, v. 249, p. 119-141, 2008. Rio de Janeiro: Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro / Editora FGV / Editora Fórum, 2008.

ALVES, D. et al. Modelagem dos Preços de Imóveis Residenciais Paulistanos. Rio de Janeiro: **Revista Brasileira de Finanças**, v. 9, n. 2, p. 167–187, jun. 2011.

AMARAL, Izabel. Quase tudo que você queria saber sobre tectônica, mas tinha vergonha de perguntar. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, n. 26, p. 148-167, 2009.

ANDRADE NETO, Gustavo P. de (2004). **Cidade no Século XXI: O Concurso Bairro Novo em São Paulo**. Trabalho Final de Graduação - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/biblioteca/teses/andradeneto_tfg_pensandocidade.pdf >. Acesso em: 10 nov. 2014.

ARANTES, Otília. **O lugar da arquitetura depois dos modernos**. São Paulo: Edusp, 1995.

ÁVILA, V. **A influência da legislação urbanística sobre o preço da terra : A operação urbana Água Branca (Lei Municipal 11.774/95)**. 2008. Monografia de conclusão do curso de MBA em Desenvolvimento Imobiliário da Fundação para a Pesquisa Ambiental - FUPAM, São Paulo, 2008.

AZEVEDO, Aroldo de (Ed.). **A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana**. Companhia Editora Nacional, 1958.

BARNETT, Jonathan; JONES, B. L. **An introduction to urban design**. New York: Harper & Row, 1982.

BASSANI, Jorge. **A função é a comunicação**. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL – IBGE / CNG. **I Centenário das ferrovias brasileiras**, Rio de Janeiro,

1954.

BRUNELLI, Aidelli S. Urbani (org.). **Revista da Barra Funda**. São Paulo: DPH, 2006. (série História dos Bairros – São Paulo. V. 29). p.19.

CAMPOS, C. M. e SOMEKH, N. Regulando a Desigualdade: a Lei de Zoneamento em São Paulo. In: **Anais: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. v. 10, n. 2 (2008). Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1220>>.

CARMONA, P. A. C. **Instrumentos de intervenção urbanística**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2007.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. 2006. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092007-104947/en.php>>. Acesso em: 01 out. 2015.

CANUTTI, Rita Cassia. **Planejamento urbano e produção do espaço na Barra Funda**. 2008. Dissertação de Mestrado (Área de Conhecimento: Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-25032010-140944/pt-br.php>>. Acesso em: 01 out. 2015.

CORDEIRO, Simone Lucena. **Moradia popular na cidade de São Paulo (1930 – 1940) – Projetos e Ambições**. Revista Histórica do Arquivo do Estado de São Paulo. Ed. 1. Abr. 2005. Disponível em: <<http://www.creasp.org.br/biblioteca/wp-content/uploads/2013/04/historica01.pdf>>. Acesso em 07/09/14.

DE JESUS, Lígia Pinheiro. O financiamento da metrópole corporativa: as operações urbanas consorciadas em São Paulo. **Anais: Encontros Nacionais da ANPUR**, v. 15, 2013.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972**. São Paulo: Edusp, 2005.

FURTADO, Celso; IGLÉSIAS, Francisco. **Formação econômica do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

GALVANESE, H.C. Legislação urbanística: outorga onerosa e operações urbanas. In: ARAUJO, C. e VARGAS, H. **Arquitetura e mercado imobiliário**. São Paulo: Ed. Manole, 2014.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 2002.

HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. Huddinge: **Geografiska Annaler. Series B. Human Geography**, p. 3-17, 1989. Disponível em: <[http://socasis.ubbcluj.ro/urbana/upload/syllabus2010/04b.Harvey\(1973\).pdf](http://socasis.ubbcluj.ro/urbana/upload/syllabus2010/04b.Harvey(1973).pdf)>. Acesso em: 15 jan. 2015.

INSTITUTO POLIS. **Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos**. Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização: Câmara dos Deputados / Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior / Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República / Caixa Econômica Federal / Instituto Polis.

LANGENBUCH, Juergen Richard. **A Estruturação da Grande São Paulo – Estudo de Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Fundação IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia. Departamento e Documentação e Divulgação Geográfica e Cartográfica, 1971.

LUNGO, Mario. Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana. **Cadernos IPPUR-UFRJ**, v. 18, n. 1, p. 11-29, 2004a. Disponível em: <http://lemetro.ifcs.ufrj.br/isaacjoseph_bel_m.paisagem_coisap_blica_cadernosippur-anoxviii_.pdf#page=9>. Acesso em: 15 jan. 2016.

MALERONKA, C. **Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea: Um Estudo sobre as Potencialidades do Instrumento "Operação Urbana Consorciada" à luz da experiência paulistana**. 2010. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-25092010-175936/pt-br.php>>. Acesso em: 12 out. 2015.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade. **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana, novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre: Sergio Fabris Editora, 2002.

MILLIET, Sérgio. Texto de abertura do Relatório de Cartografias. Plantas da cidade. **COMISSÃO DO IV CENTENÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO**. São Paulo, 1954.

MONACO, M. F. **Avaliação da aplicabilidade da ferramenta *Land Readjustment* na regularização de assentamentos precários**. São Paulo, 2014. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia). Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo.

MONTANDON, Daniel Todtmann. **Operações urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios**. 2009. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

MONTANDON, Daniel Todtmann ; BERNARDINI, P. M. M. Políticas urbanas em São Paulo: impasses da avaliação. In: ALVIM, Angélica Tanus Benatti; CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. (Org.). **Avaliação de políticas urbanas: contexto e perspectivas**. 1ª ed. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2010, v. 1, p. 77-117.

MORAES, Luís Gustavo Sayão de. **Operações Urbanas enquanto instrumento de transformação da cidade: o caso da Operação Urbana Água Branca [1995-2009]**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2010.

NOBRE, Eduardo A. C. Quem ganha e quem perde com os grandes projetos urbanos? Avaliação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em São Paulo. **Cadernos IPPUR**, v. 23, jan/jul 2009, p. 203-219. Rio de Janeiro: IPPUR, 2009.

NOBRE, Eduardo A. C. **Desenho urbano. Por uma definição**. São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/AUP573/aula1.pdf>. Acesso em: 06 jan. 2015.

OLBERTZ, Karlin. **Operação urbana consorciada**. 2011. Tese de Doutorado. Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PANERAI, P., CASTEX, J. e DEPAULE, J. (1986). "Formas Urbanas - A Dissolução da Quadra". Porto Alegre, Bookman, 2010.

PETRONE, Pasquale. São Paulo no século XX. Azevedo, A. de, org. **A cidade de São Paulo; estudo de geografia urbana: a evolução urbana.** São Paulo, Ed. Nacional, v. 2, p. 101-65, 1958.

PRADO JR, Caio. **Nova contribuição para o estudo geográfico da cidade de São Paulo.** Estudos Brasileiros, Rio de Janeiro, v. 7, 1941.

RAMOS, Aluisio Wellichan. **Fragmentação do espaço da/na cidade de São Paulo: espacialidades diversas do bairro da Água Branca.** 2001. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas - Universidade de São Paulo, 2001. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052003-160403/pt-br.php>. Acesso em: 05 out. 2015.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **São Paulo e outras cidades: produção social e degradação dos espaços urbanos.** São Paulo: Hucitec, 1994.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **São Paulo: vila, cidade, metrópole.** São Paulo: Bank Boston/PMSP, 2004.

REZENDE, Vera F. et al. A outorga onerosa do direito de construir e o solo criado. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 11, n. 2, 2009.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Folha explica: São Paulo.** São Paulo: Publifolha, 2003.

SALMONI, Anita; DEBENEDETTI, Emma. **Arquitetura italiana em São Paulo.** São Paulo: Editora Perspectiva, 1981.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira.** São Paulo: Edusp, 1993; 5ª edição, 1ª reimpressão, 2008.

SÃO PAULO (Cidade). Câmara Municipal de São Paulo. **Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para apurar as Operações Interligadas** (Leis nº 10.209/86 e nº 11.426/93) realizadas no Município de São Paulo desde a promulgação da Lei nº 10.209/86. Câmara Municipal de São Paulo, s/d. Disponível

em: <http://www1.camara.sp.gov.br/central_de_arquivos/vereadores/CPI-OI.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2015.

_____. Conselho Municipal de Política Urbana. **Transcrição da 23ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana**, realizada em 05 dez. 2012. Conselho Municipal de Política Urbana. São Paulo: PMSP-CMPU, 2012c. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/ata_23a_reuni_aordinariacmpu_05_12_12_transcricao_v2_1379447294.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2015.

_____. **Decreto nº 26.913, de 16 de setembro de 1988**. Estabelece procedimentos referentes a operações interligadas, objeto da Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1988. Disponível em: <<http://cmspbdoc.inf.br/iah/fulltext/decretos/D26913.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2015.

_____. **Lei nº 8.238, de 02 de dezembro de 1975**. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, nas zonas de usos especiais Z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes e dá outras providências. São Paulo: PMSP, 1975. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=179652>>. Acesso em: 29 jan. 2016.

_____. **Lei nº 13.340, de 13 de setembro de 2002**. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE. São Paulo: PMSP, 2002. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/arquivos/plano_diretor_estrategico.pdf>. Acesso em: 14 set. 2015.

_____. **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. São Paulo: PMSP, 2004. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/1da2a_Lei_N_13.885-04_Estabelece_normas_ao_PDE.pdf>. Acesso em: 14 set. 2015.

_____. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. **Operação Urbana Água Branca**. São Paulo: PMSP / EMURB, 1991, mimeo.

_____. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. **Operação Urbana Água Branca / Edital / Documento Técnico / Lei 11.774 de 18 de maio de 1995**. São Paulo: PMSP / EMURB, s/d. Disponível em:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=7852>.

_____. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. Ata de Reunião - Reunião do Conselho do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – 001/2007. São Paulo: PMSP-EMURB, 2007.

_____. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Operação Urbana Consorciada Água Branca - Situação atual e propostas de prosseguimento.** São Paulo: PMSP / EMURB, 2009.

_____. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Operação Urbana Consorciada Água Branca - RIMA - Relatório de Impacto Ambiental.** São Paulo: EMURB / WALM, 2010a. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=21045>. Acesso em: 20 jul. 2015.

_____. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Operação Urbana Consorciada Água Branca - EIA - Estudo de Impacto Ambiental.** São Paulo: EMURB / WALM, 2010b. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=21045>. Acesso em: 20 jul. 2015.

_____. **Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.** São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/prospecto_faria_lima_27_12_2012.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2015.

_____. Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Operação Urbana Consorciada Lapa - Brás - **Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada.** São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/trouc_lapa-bras_-_versao_consulta_publica_1289322011.pdf>. Acesso em: 24 set. 2015.

_____. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Arco Tietê.** São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/arco_do_futuro/arco_tiete/index.php?p=201110>. Acesso em: 18 jan. 2016.

_____. Secretaria Municipal da Habitação. **Lei nº 8.328, de 02 de dezembro de 1975. São Paulo: PMSP, 1975. Disponível em:** <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=8942>. Acesso em: 17 mar. 2015.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento. **Evolução do uso do solo nos anos 90.** São Paulo: Sempla, 2000.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento. **Zoneamento da Cidade de São Paulo - Características das Zonas de Uso - Histórico.** São Paulo: PMSP, s/d. Disponível em: <<http://www.prodam.sp.gov.br/sempla/zone.htm>>. Acesso em: 25 set. 2015.

_____. Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES. **Resolução n.º 145 /CADES/2012**, de 26 de março de 2012. São Paulo: PMSP, 2012a.

_____. SP Urbanismo - Secretaria de Desenvolvimento Urbano. **Operação Urbana Água Branca - Lei 11.774 de 18 de maio de 1995.** São Paulo: PMSP / EMURB, 1995. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_branca/index.php?p=19593>. Acesso em: 17 mar. 2015.

_____. SP Urbanismo. **Apresentação da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/13.** São Paulo: PMSP-SP Urbanismo, 2014. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2_ro_ggoucab_apresentacao_julho_2014_1404760838.pdf>. Acesso em: 22 out. 2015.

_____. SP Urbanismo. **Termo de Referência do Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº 15.893/2013.** São Paulo: SP Urbanismo / IAB-SP, 2015. Disponível em: <http://iabsp.org.br/concursoaguabranca/wp-content/uploads/2015/02/termo.referencia.concurso.agua_.branca.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2015.

_____. SP Urbanismo - Secretaria de Desenvolvimento Urbano. **Operações Urbanas para Reurbanização da Orla Ferroviária e Desenvolvimento da Zona Leste.** São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo, s/d. Disponível em:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/orgaos_colegiados/CMPU/Apresentacoes/Apresentacao_16_Reuniao_Ordinaria_14_06_10.pdf>. Acesso em: 24 set. 2015.

_____. SP Urbanismo. **Operação Urbana Consorciada Água Branca**. São Paulo: PMSP / SP Urbanismo, 2012b. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/cmpu/Apresentacao%20da%203a%20Reuniao_CMPU_05_12_12.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2015.

_____. **Substitutivo ao Projeto de Lei Nº505/2012** - Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do artigo 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2013.

SEGAWA, Hugo M. **Prelúdio da Metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX**. São Paulo, Ateliê Editorial, 2000.

SILVEIRA, Caroline de Figueiredo Bertoldi. **A proposta da Operação Urbana Consorciada Água Branca: uma análise dos mecanismos de indução à produção de habitação para as faixas de renda média e média baixa**. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Especialista em Real Estate – Economia Setorial e Mercados (MBA USP), 2014.

SINGER, Paul Israel. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana: (análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife)**. Companhia Editora Nacional, 1977.

SIMÕES JR, José Geraldo. **O setor de obras públicas e as origens do urbanismo na cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado, EAESP/FGV. São Paulo, 1990.

SZMRECSANYI, M. I., org. **Da Sociedade Moderna à Pós-Moderna no Brasil**. São Paulo: Annablume, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

PUBLICAÇÕES EM JORNAIS E REVISTAS

BALZA, G. Prefeito diz que terreno do CT do São Paulo será devolvido à Prefeitura em 2022. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, 06 nov. 2013. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/esporte/2013/11/1367612-prefeito-diz-que-terreno-do-ct-do-sao-paulo-sera-devolvido-a-prefeitura-em-2022.shtml>>. Acesso em: 21 out. 2015.

BONDUKI, Nabil. Avanços e retrocessos na Operação Urbana Água Branca. **Carta Capital**. São Paulo, 15 out. 2013. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/politica/avancos-e-retrocessos-na-operacao-urbana-agua-branca-4691.html>>. Acesso em: 21 out. 2015.

BRITO, Gisele. Para entidades sociais, Haddad 'elitizou' operação urbana na zona oeste de São Paulo. **Rede Brasil Atual**. São Paulo, 11 out. 2013. Disponível em: <<http://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2013/10/ministerio-publico-tomara-medidas-judiciais-contr-operacao-urbana-agua-branca-na-zona-oeste-de-sp-9826.html>>. Acesso em: 21 out. 2015.

DONATI, G. A nova Pompéia. **Veja S. Paulo**, São Paulo, 17 nov. 2014.

FERREIRA, João SW; FIX, Mariana. A urbanização e o falso milagre do CEPAC. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2001. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/opiniao/fz1704200110.htm>>. Acesso em: 01 out. 2015.

FERRAZ, A. Cidade de São Paulo ganhará duas avenidas de Haddad em 20 anos. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 10 jan. 2016. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,sao-paulo-ganhara-duas-avenidas-de-haddad-em-20-anos,10000006666>>. Acesso em: 23 jan. 2016.

FREITAS, T. Tecnisa muda alvo e visa lançamentos de até R\$ 400 mil. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 12 jan. 2016. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2016/01/1728401-tecnisa-muda-alvo-e-visa-lancamentos-de-ate-r-400-mil.shtml>>. Acesso em: 17 jan. 2016.

ISTOÉ DINHEIRO. Esse senhor tem um problema de R\$ 500 milhões. **Istoé Dinheiro**, São Paulo, 05 out. 2012. Disponível em: <<http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20121005/este-senhor-tem-problema-500-milhoes/98720.shtml>>. Acesso em: 11 dez. 2015.

IWASSO, S. São Paulo se prepara para ter seu Bairro Novo. **Folha de São Paulo**. 25 abr. 2004. p. C4. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u93328.shtml>>. Acesso em: 07 jul. 2015.

LOUZAS, R. Revista Construção Mercado. **Construção Mercado**, São Paulo, 12 nov. 2013. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/noticias/construtoras-responsaveis-pelo-jardim-das-perdizes-em-sao-paulo-pagacao-296445-1.aspx>>. Acesso em: 12 dez. 2015.

MAGALHÃES, A. Valorização na Barra Funda faz m² subir 136%. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 30 set. 2012. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/69116-valorizacao-na-barra-funda-faz-m-subir-136.shtml>>. Acesso em: 04 dez. 2015.

MAMONA, K. Empresas do setor imobiliário desabam em valor de mercado. **Exame**, São Paulo, 08 out. 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/mercados/noticias/empresas-do-setor-imobiliario-desabam-em-valor-de-mercado>>. Acesso em: 11 jan. 2015.

MAMONA, K. Valor de mercado das imobiliárias desaba no Brasil. **Exame**, São Paulo, 15 jan. 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/mercados/noticias/valor-de-mercado-das-imobiliarias-desaba-no-brasil>>. Acesso em: 11 de. 2015.

RODRIGUES, A.; RIBEIRO, B. Trem expresso Jundiaí vai sair da Água Branca. **O Estado de S. Paulo**, São Paulo, 31 ago. 2012. Caderno São Paulo. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,trem-expresso-sp-jundiai-vai-sair-da-agua-branca,924296>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

SANTIAGO, T. Projeto para Estação Água Branca inclui Trem Regional, Metrô e Linha 8. **G1**, Rio de Janeiro, 13 jul. 2013. Caderno São Paulo. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2013/07/projeto-para-estacao-agua-branca-inclui-trem-regional-metro-e-linha-8.html>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

SANTOS, T. Cambuci, Pirituba e Barra Funda lideram valorização. **Agora São Paulo**, São Paulo, 25 ago. 2013. Disponível em: <<http://www.agora.uol.com.br/grana/2013/08/1331718-cambuci-pirituba-e-barra-funda-lideram-valorizacao.shtml>>. Acesso em: 04 dez. 2015.

SPINELLI, E. Haddad inicia processo para reforma urbana nas duas margens do rio Tietê. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, 08 fev. 2013. Disponível em:

<<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2013/02/1227954-haddad-inicia-processo-para-reforma-urbana-nas-duas-margens-do-tiete.shtml>>. Acesso em: 18 jan. 2016.

TERRA. Valorização dos imóveis em São Paulo. **Portal Terra**. São Paulo, nov 2013. Disponível em: <<http://economia.terra.com.br/infograficos/imoveis/>>. Acesso em: 04 dez. 2015.

VASQUES, D. Barra Funda atrai por localização e preço mais baixo. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, 23 jun. 2013. Disponível em: <<http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/2013/06/1299126-barra-funda-atrai-por-localizacao-e-preco-mais-baixo.shtml>>

ZACCARO, N. Bairros são criados para valorizar negócios de construtoras. **Veja São Paulo**. São Paulo, 04 jan. 2013. Disponível em: <<http://vejasp.abril.com.br/materia/bairros-valorizados-negocios-construtoras>>. Acesso em: 05 jan. 2016.

ARTIGOS OU MATÉRIAS EM SUPORTE ELETRÔNICO

CIDADE ABERTA. **Nabil propõe mudanças na revisão da Operação Água Branca**. Disponível em: <<http://cidadeaberta.org.br/nabil-propoe-mudancas-em-texto-da-operacao-agua-branca/>>. Acesso em: 10 out. 2015.

COSTA, L. **Manifesto em Defesa de São Paulo contra Operação Urbana Água Branca**. São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://luizcarloscosta1935.wordpress.com/2013/09/02/manifesto-em-defesa-de-sao-paulo-contr-operacao-urbana-agua-branca-2/>>.

DEÁK, Csaba. **Verbetes de economia política e urbanismo**. v. 2015.5.5. Enciclopédia online. 2003-2015. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/oper-urb/index.html>. Acesso em: 18 ago. 2015.

EIGENHEER, D. M.; SOMEKH, N.. Projeto urbano e inclusão social: Milão Pirelli la Bicocca. **Oculum Ensaios**, n. 16, 2013. Disponível em: <<http://periodicos.puc-campinas.edu.br/seer/index.php/oculum/article/view/1448>>.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL (2015). Resultado do Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Disponível em: <

http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2015.

MAGALHÃES JR., José. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 8 – Operação Urbana Água Branca, revisão e proposição. Arqtextos nº 066.03. São Paulo: **Portal Vitruvius**, nov 2005. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq066/arq066_03.asp>. Acesso em: 11 set. 2014.

MAGLIO, I. As grandes contribuições de Jorge Wilhelm ao Plano Diretor Estratégico - PDE 2002/2012 e à Lei de Zoneamento e dos Planos Regionais em 2004 do Município de São Paulo. Disponível em: <<https://ivanmaglio.wordpress.com/2014/02/>>. Acesso em: 14 set. 2015.

MONACO, M. F. Avaliação da aplicabilidade da ferramenta *Land Readjustment* na regularização de assentamentos precários. São Paulo, 2014. 92p. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo.

MOVIMENTO ÁGUA BRANCA SP. **Alterações no substitutivo do PL 505/12 - Operação Urbana Consorciada Água Branca, contrariam as propostas discutidas nos últimos anos**. Disponível em: <<http://movimentoaguabrancasp.blogspot.com.br/2013/10/executivo-apresenta-outro-substitutivo.html>>. Acesso em: 09 out. 2015.

NOBRE, E. A. C. Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades. In: **IV Seminário Internacional da LARES - Latin America Real Estate Society**. São Paulo: LARES, 2004. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/instrumentos_urbanisticos_sao_paulo.pdf>.

NOBRE, E. A. C. Ideário urbanístico e legislação na cidade de São Paulo: do Código de Posturas ao Estatuto da Cidade. In: **Anais do IX Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. São Paulo: FAUUSP/FAUMACK/PUCCAMP/EESC, 2006. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/legislacao_urbanistica.pdf>.

OLIVEIRA, Euclides. Projeto urbano Bairro Novo – uma reavaliação. Portal Vitruvius - Arqtextos nº 104.03. São Paulo, jan. 2009. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.104/82>.

PMSP. **Fruição Pública**. Gestão Urbana SP. Secretaria Municipal de

Desenvolvimento Urbano (SMDU). Disponível em:
< <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>>. Acesso em: 26 out. 2015.

PMSP. **Cota Parte Máxima**. Gestão Urbana SP. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). Disponível em:
< <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-cota-parte-maxima/> Acesso em: 25 out. 2015.

PMSP. **Projeto de lei de revisão da Operação Urbana Água Branca é sancionado**. São Paulo, 06 nov. 2013. Disponível em:
<<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/comunicacao/noticias/?p=160729>>. Acesso em: 21 out. 2015.

ROLNIK, R, 2009. Remoção da Favela do Sapo é marcada por falta de soluções definitivas. São Paulo, 23 ago. 2009. Disponível em:
<<https://raquelrolnik.wordpress.com/2009/08/23/remocao-da-favela-do-sapo-e-marcada-por-falta-de-solucoes-definitivas/>>. Acesso em: 19 jul. 2015.

ROLNIK, R. Operação urbana Água Branca: mais prédios com mais garagens e mais carros? São Paulo, 17 abr. 2013. Disponível em:
<<https://raquelrolnik.wordpress.com/2012/04/17/operacao-urbana-agua-branca-mais-predios-com-mais-garagens-e-mais-carros/>>. Acesso em: 09 mai. 2015.

REDE NOSSA SÃO PAULO. Nossa São Paulo na Câmara. São Paulo, 02 mai. 2013. Disponível em: <<http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/node/39475>> . Acesso em: 09 mai. 2015.

VITRUVIUS, Portal. **Concurso Bairro Novo - Projetos**. São Paulo, ano 04, n. 044.02, Vitruvius, ago. 2004. Disponível em:
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/2398>>. Acesso em 20 mai 2015.

ANEXOS

Anexo A - Lei nº 11.774/1995 - OUAB

Operação Urbana Água Branca - Lei 11.774 De 18 de maio de 1995

Lei 11.774 De 18 de maio de 1995 - Operação Urbana Água Branca Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Água Branca. Define programa de melhorias previsto para a área objeto da Operação, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei faz saber que a Câmara Municipal em sessão de 9 de novembro de 1994 decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Água Branca, compreendendo um conjunto integrado de intervenções, coordenadas pelo Executivo através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados, visando alcançar transformações urbanísticas com reduzida participação dos recursos públicos.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana Água Branca é constante do perímetro assinalado na planta anexa nº BE - 05 - 1B - 001, do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acrescida da área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam referido perímetro, assim descrito : começa na Avenida Pacaembú, Rua Paraguassú, Rua Traipu, Rua Turiassú, Avenida Pompéia, Rua Carlos Vicari, Avenida Santa Marina, Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

§ 2º - Fica excluída da Operação Urbana Água Branca, a área contida no perímetro determinado pela Avenida Antártica, Avenida Francisco Matarazzo, Rua Ministro Godoy e Rua Turiassú, excetuada a área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam referido perímetro.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Água Branca.

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.

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.

Art. 7º - As desapropriações necessárias à realização da Operação Urbana Água Branca equiparam - se, para todos os efeitos, às desapropriações previstas no artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - As propostas que envolvam desapropriações para integrar o conjunto de áreas destinadas a incorporação imobiliária somente serão aceitas se forem de montante inferior a 20% (vinte por cento) do total da área objeto da proposta, excluídas as áreas públicas.

Art. 8º - Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação dos melhoramentos públicos propostos pela Operação Urbana, descritos no Quadro nº I anexo à esta lei.

Parágrafo único - Para as áreas remanescentes dos lotes em que vier a ocorrer a doação citada no "caput" deste artigo, o cálculo da área construída permitida levará em conta a área original dos lotes, aplicando - se o coeficiente de aproveitamento fixado pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Art. 9º - Para incentivar restauração e conservação dos imóveis classificados como Z8 - 200, dos já tombados e que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta lei, e contidos no perímetro descrito no artigo 1º desta lei, observar - se - á o seguinte:

I - Será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis referidos no "caput" deste artigo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados fora do perímetro da Operação Urbana Água Branca;

II - O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, considerados os coeficientes de aproveitamento máximo previsto pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, e a área construída nele existente;

III - A área construída permitida para o imóvel cessionário será calculada mediante seguinte fórmula:

$A.c.a. = V_{tp} \times C_{ac} \times P.c.n.u.$

$V_{tc} \text{ Cap}$

Onde: A.c.a = área construída adicional do imóvel cessionário;

VTp = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel preservado;

VTc = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário;

CAC = coeficiente de aproveitamento do imóvel cessionário;

Cap = coeficiente de aproveitamento do imóvel preservado;

P.c.n.u. = Potencial construtivo não utilizado do imóvel preservado em m² (metros quadrados)

§ 1º - A Prefeitura aprovará transferência do potencial construtivo correspondente ao valor referido no inciso I deste artigo, após analisar seu impacto urbanístico nas imediações dos imóveis receptores, desde que adicional dessa área construída não eleve em mais de 50%(cinquenta por cento) o coeficiente de aproveitamento permitido para a quadra em que situam os imóveis receptores.

§ 2º - Não serão aceitas transferências de potencial construtivo para imóveis contidos no perímetro descrito no Art. 1º desta lei, e para imóveis situados nas zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4, quando lindeiros às zonas de uso Z1, Z8 -CR5 e Z8 - CR6 e nas áreas de proteção dos mananciais , definidos pela legislação estadual pertinente.

§ 3º - A análise do impacto urbanístico a que se refere o parágrafo 1º deste artigo deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) as diretrizes constantes do Plano Diretor;b) o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;c) o uso e ocupação do solo existente no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.

§ 4º - As diretrizes para os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo serão fornecidas pelos órgãos competentes, através do Grupo de Trabalho Intersecretarial de que cuida o parágrafo 1º do artigo 13 desta lei.

§ 5º - Os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC e , no caso de imóveis situados na Zona de Uso Z8 - 200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, cabendo à primeira a fiscalização das obras e a emissão do Termo de Aceitação Técnica respectivo.

§ 6º - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura - SMC, nos caso de imóveis tombados, cabendo à SEMPLA a expedição, mediante requerimento, de:

I - Declaração de potencial construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;II - Certidão de potencial construtivo transferido.

§ 7º - A expedição da certidão a que se refere o item II do parágrafo anterior ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão de potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel preservado.

§ 8º - Nos pedidos de aprovação e de projetos de edificação que utilizam potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o item II do parágrafo 6º.

§ 9º - A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados.

§ 10º - Para os fins desta lei aplicam-se as disposições dos artigos 12 e 13 da Lei nº 9.725 de 2 de julho de 1984.

§ 11º - A certidão de que trata o § 6º deste artigo só será entregue ao interessado mediante garantia , a ser fixada pela Prefeitura, no sentido de que a restauração será executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 12º - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão do Termo de Aceitação Técnica pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC ou pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA.

§ 13º - Não serão aceitas transferências de potencial de imóveis de propriedade do Poder Público, em qualquer instância.

Art. 10 - As solicitações de que trata o inciso I do artigo 6º desta lei só poderão ser aceitas até que seja alcançado o estoque de área construída máxima computável de 1.200.000 m²(hum milhão e duzentos mil metros quadrados), para o total dos imóveis contidos no perímetro descrito no art. 1º, sendo destes 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) destinados a uso habitacional e 900.000 m² (novecentos mil metros quadrados) destinados a usos não habitacionais.

§ 1º - O estoque máximo de área construída computável é definido como o montante máximo de área computável a ser construída, além do já permitido pela legislação vigente, para o total dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Água Branca.

§ 2º - O estoque de área edificável adicional citado no "caput" deste artigo será distribuído em sub - áreas incluídas no perímetro da Operação Urbana, em conformidade com as diretrizes específicas, a

serem definidas no edital de chamamento.

§ 3º - Não serão consideradas para o estoque de área edificável adicional as áreas referentes às solicitações de que tratam os incisos II e III do artigo 6º desta Lei.

§ 4º - Após a negociação do estoque em sua totalidade, estará configurado o encerramento da Operação Urbana Água Branca.

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;

VI - Valorização paisagística dos logradouros, visando à harmonização do desenho urbano;

VII - Necessidade de desapropriação de imóveis;

VIII - Atendimento às diretrizes do Plano Diretor

§ 1º - A contrapartida de que trata o "caput" deste artigo refere-se aos benefícios concedidos que configuram exceções autorizadas por esta lei.

§ 2º - A contrapartida de que trata o "caput" deste artigo poderá ser:

I - Financeira, integrada ao Fundo Especial da Operação Urbana, referido no artigo 18 desta lei e gerenciado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

II - Em bens imóveis dentro de perímetro da Operação Urbana Água Branca, descrito no Art. 1º desta lei

III - Em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Água Branca.

Art. 12 - Os interessados apresentarão sua proposta com os documentos e dados necessários à sua análise e aprovação conforme especificações constantes do edital referido no "caput" do art. 6º desta lei.

Art. 13 - As propostas referidas no art. 6º desta lei serão submetidas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise de Grupo Intersecretarial a ser criado.

§ 1º - Será constituído um Grupo Intersecretarial, formado por técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, Secretaria das Administrações Regionais - SAR, Secretaria Municipal dos Transportes - SMT, Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, Secretaria de Vias Públicas - SVP, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA e Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, coordenado por esta última, com atribuição de analisar, instruir e encaminhar as propostas à deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 2º - As propostas referidas no "caput" deste artigo serão apreciadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do recebimento da documentação complementar.

§ 3º - As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 4º - No caso de propostas referentes ao disposto no inciso II do artigo 6º desta Lei, fica a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização , em 2 (dois) jornais de grande circulação.

§ 5º - As propostas de Operação Urbana cujas áreas forem superiores a 10 ha (dez hectares) exigirão a elaboração de relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

§ 6º - As propostas de Operação Urbana relativas a implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão ambiental ou infra-estrutura urbana, deverão ser acompanhados de relatório de impacto de vizinhança.

§ 7º - A aprovação de proposta de Operação Urbana ficará condicionada à formalização de compromisso das obrigações e garantias mútuas entre o proponente e a Prefeitura.

§ 8º - O prazo para início da execução de um projeto aprovado nos termos da Operação Urbana será definido por ocasião de sua aceitação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Art. 14 - A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, devendo essa certidão ser apresentada à Secretaria da Habitação e

Desenvolvimento Urbano - SEHAB e à Secretaria das Administrações Regionais - SAR, juntamente com o pedido de aprovação do projeto, de acordo com as modificações aprovadas.

Art. 15 - A expedição pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, do documento comprobatório da realização da contrapartida de que trata o inciso III do parágrafo 2º do artigo 11 desta Lei ficará condicionada à constatação da execução dessas obras em conformidade com a proposta, e da comprovação de recebimento da contrapartida dos benefícios públicos.

Art. 16 - O Certificado de Conclusão das edificações realizadas nos termos de uma Operação Urbana aprovada somente será emitido pelo órgão competente, depois de comprovado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, o cumprimento de todas as obrigações pactuadas.

Art. 17 - A contrapartida obrigatória mencionada no artigo 11 desta lei não poderá ser inferior a I - 200% (duzentos por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos casos de regularização de edificações citados no inciso III do art. 6º desta Lei.

II - 60% (sessenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos casos definidos no inciso I do artigo 6º e no artigo 9º desta Lei.

§ 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado dos terrenos.

§ 2º - A contrapartida mínima definida no inciso II do "caput" deste artigo será calculada pela seguinte fórmula:

$C \text{ mín} = 0,6 \times (vt2 - vt1) \times At$,

onde: vt1 = valor original de mercado do metro quadrado de terreno; vt2 = valor do metro quadrado do terreno após a concessão do benefício; At = área do terreno objeto da proposta

§ 3º - Será concedido um desconto de 40% (quarenta por cento) da contrapartida referida o inciso I deste artigo para as solicitações propostas durante o primeiro ano de vigência desta lei.

Art. 18 - Fica criado o Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB, vinculado à realização dos objetivos desta lei e ações decorrentes a cargo da Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 1º - O Fundo será administrado por um Conselho composto por 7 (sete) membros, nomeados pelo prefeito na seguinte conformidade:

a) o Presidente da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB; b) o Diretor de Desenvolvimento da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB; c) o Diretor de Obras da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB; d) o Diretor Financeiro da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB; e) um representante do Gabinete do Prefeito; f) um representante da Secretaria Municipal de Finanças - SF; g) um representante da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA;

§ 2º - Constituem receitas do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB:

I - Valores em dinheiro ou bens imóveis correspondentes à contrapartida; II - Rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos; III - Rendas resultantes da cobrança de Contribuições de Melhoria aplicadas na área da Operação Urbana; IV - Retorno dos financiamentos das habitações de interesse social; V - Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

§ 3º - Os recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio fundo.

§ 4º - Os recursos do Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca - FEAB serão aplicados exclusivamente em investimentos a serem efetivados na Operação Urbana, atendidos os objetivos propostos por esta lei, e na execução das obras previstas no Quadro nº 1 anexo.

§ 5º - O Executivo regulamentará no prazo de 30 (trinta) dias, o disposto neste artigo.

§ 6º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB receberá remuneração por serviços prestados, relacionados ao planejamento e ao controle da operação, à elaboração dos projetos e ao gerenciamento das obras no Quadro nº I anexo a esta Lei, no total de 15% (quinze por cento) do custo final das citadas obras.

Art. 19 - Os recursos das Contribuições de Melhorias cobradas em razão de obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Água Branca serão repassados, pelo Executivo, ao Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do seu recebimento.

Art. 20 - Para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais, de que tratam as Leis 10.688, de 28 de novembro de 1988 e 10.722, de 22 de março de 1989, não será computado como receita corrente o montante de recursos arrecadados pela Prefeitura, destinados ao Fundo Especial da Operação Água Branca - FEAB.

Art. 21 - Para atender às despesas iniciais com a execução desta lei, relativas a custos de projetos preliminares e lançamento de editais, fica o Executivo autorizado a abrir, na Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, crédito de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 22 - As demais despesas decorrentes desta lei correrão

por conta dos recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB e de dotações orçamentárias próprias.

Art. 23 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 6.281, de 13 de maio de 1963.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 18 de maio de 1995, 442º da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos.

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças.

CARLOS DE SOUZA TOLEDO, Secretário Municipal de Transportes.

RODOLFO OSVALDO KONDER, Secretário Municipal de Cultura.

LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento.

WERNER EUGÊNIO ZULAUF, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 18 de maio de 1995

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal.

.ANEXO INTEGRANTE À LEI 11.774 DE 18 DE MAIO DE 1995QUADRO I

QUADRO DO PROGRAMA DE OBRAS

I - Ligação viária entre Avenida Francisco Matarazzo e rua Tagipuru, com 30 metros de largura e 120 metros de extensão;

II - Extensão da Avenida Gustav Willi Borghoff do Terminal Barra Funda até a Avenida Santa Marina, com 20 metros de largura e 870 metros de extensão;

III - Extensão da Avenida José Nelo Lorenzon a sul ,entre a Avenida Marquês de São Vicente e a via descrita no item anterior, com 20 metros de largura e 900 metros de extensão;

IV - Extensão da rua Mário de Andrade até a Rua Carijós, com 18 metros de largura e 2 000 metros de extensão;

V - Passagem em desnível na Avenida Santa Marina, com 300 metros de extensão sob as linhas ferroviárias da CBTU e FEPASA;

VI - Construção de Ponte sobre o Rio Tietê em continuidade à Avenida Água Preta/Pompéia, segundo diretriz de SVP/PROJ 4 e a Lei de melhoramento nº 8895 de 19 de abril de 1979;

VII - Pavimentação e infra - estrutura da Avenida José de Nelo Lorenzon, com 26 metros de largura e 870 metros de extensão;

VIII - Pavimentação e infra - estrutura da Rua Quirino dos Santos, com 24 metros de largura e 600 metros de extensão;

IX - Reparcimento e arruamento das Quadras 110 e 122 do Setor 019 (73.700 m²) e parte da Quadra 034 do Setor 197 (aproximadamente 235.000 m²), fazendo- se respeitar reserva de 20% da área bruta para sistema viário e 20% para áreas verdes;

X - Alargamento de passeios públicos e implantação de pistas de estacionamento nas imediações das Avenidas Tomás Edson, Dr. Moisés Kahan e Roberto Bosch (Parque Industrial Tomás Edson);

XI - Elaboração de diagnóstico atualizado e implementação de um programa de revisão dos sistemas de micro e macro drenagem da área de estudo, implementando quando necessário obras fora do perímetro da Operação Urbana;

XII - Desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de no máximo 630 unidades habitacionais de interesse social para a população favelada residente no interior do perímetro da Operação Urbana;

XIII - Desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de um edifício na Quadra 122 do Setor 019, para uso de entidades municipais da administração direta e indireta, em terreno de propriedade municipal;

Anexo B - Lei nº 15.893/2013 - OUCAB

Operação Urbana Consorciada Água Branca

Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013. (Projeto de Lei nº 505/12, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo) Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de outubro de 2013, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Do Conceito

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de abrangência territorial definida nesta lei.

Parágrafo único. As regras de uso e ocupação do solo fixadas nesta lei devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com área construída acima do coeficiente de aproveitamento um, situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, aplicando-se, no que não confrontar com a presente lei, as demais normas urbanísticas integrantes da legislação municipal.

Seção II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º Fica delimitado o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, incluindo o leito das vias públicas, conforme o Mapa I, anexo à presente lei.

Parágrafo único. O perímetro inicia-se na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

Art. 3º Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região, privilegiando as funções relacionadas com a paisagem urbana, a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores e subsetores, com as respectivas descrições perimétricas, assinalados no Mapa II, anexo à presente lei:

I - SETOR A - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial:

a) SUBSETOR A1 - começa no ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a

Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente numa extensão de 370,00 metros até o ponto D, do ponto D reflete 93° na extensão de 255,00 metros até o ponto C, do ponto C deflete 125° até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137 e 197.006.0157 até o ponto inicial A;

b) SUBSETOR A2 - começa no ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento FG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0157, configurando o segmento GH, segue pela divisa dos lotes 197.006.0146 e 197.006.0157 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, do ponto B reflete 306° na extensão de 54,00 metros até o ponto C, do ponto C reflete 267° na extensão de 255,00 metros até o ponto D, do ponto D segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência da Avenida Marquês de São Vicente com o lote com número de contribuinte 197.006.0141, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0141 e 197.006.0146 até o ponto inicial F;

c) SUBSETOR A3 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até o ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0137 e 197.006.0146, configurando o segmento AB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento BH, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0125, configurando o segmento HG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, configurando o segmento GF, segue pela Rua Professor José Nelo Lorenzon até o ponto E, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento FE, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;

II - SETOR B - começa na confluência das Avenidas Santa Marina e Marquês de São Vicente com a Praça Dr. Pedro Corazza, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a confluência da Avenida Nicolas Boer com o lote com número de contribuinte 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.034.0025 e 197.033.0113 até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

III - SETOR C - começa na confluência da Avenida Santa Marina com o lote com número de contribuinte 197.033.0113 e com a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.033.0113 e 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM até o Viaduto Antártica, segue pelo eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, cruza a Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Pedro Machado, segue a Rua Pedro Machado até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

IV - SETOR D - começa na confluência da Rua Carlos Vicari com a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a confluência da Praça Marrey Júnior com Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o ponto inicial;

V - SETOR E - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a

Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes até o ponto N situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pelo Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial:

a) SUBSETOR E1 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, atravessa a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento MJ, segue pela divisa dos lotes até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento JI, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

b) SUBSETOR E2 - começa na confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com as Avenidas Nicolas Boer e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento IJ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento JM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pela projeção do eixo do Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

VI - SETOR F - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita e segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na

confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente e segue até a Rua Moisés Kahan, segue pela Rua Moisés Kahan até a Rua Doutor Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

a) SUBSETOR F1 - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Rua Dr. Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Dr. Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

b) SUBSETOR F2 - começa na confluência da Praça Pascoal Martins com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto inicial;

VII - SETOR G - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte do Limão com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte da Casa Verde, segue pela Ponte da Casa Verde até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até o ponto inicial;

VIII - SETOR H - começa na confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com as Avenidas Antártica e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o Viaduto Antártica, segue pela projeção do eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até o ponto inicial;

IX - SETOR I - começa na confluência da Rua Fuad Nautel com a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue a Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

a) SUBSETOR I1 - começa na confluência da Rua Fuad Nautel e Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

b) SUBSETOR I2 - começa na confluência da Avenida Pacaembu com Avenida General Olímpio da

Silveira, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até o ponto inicial.

Art. 4º Ficam delimitados o perímetro expandido e nele contidos os perímetros de integração da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme assinalado, respectivamente, nos Mapas II e III, anexos a esta lei.

§ 1º O perímetro expandido começa na confluência da Avenida Itaberaba com a Rua João Delgado, segue pela Rua João Delgado até a Rua dos Sitiantes, segue pela Rua dos Sitiantes até a Rua Guaíçara, segue pela Rua Guaíçara até a Rua Dom José dos Santos, segue pela Rua Dom José dos Santos até a Rua Jurandir Moraes, segue pela Rua Jurandir Moraes até a Rua João Duarte, segue pela Rua João Duarte até a Avenida Inajar de Souza, segue pela Avenida Inajar de Souza até a Rua Agostinho Pereira, segue pela Rua Agostinho Pereira até a Rua São Leandro, segue pela Rua São Leandro até a Avenida Antônio Munhoz Bonilha, segue pela Avenida Antônio Munhoz Bonilha até a Rua Professor Dário Ribeiro, segue pela Rua Professor Dário Ribeiro até a Rua Quartim Barbosa, segue pela Rua Quartim Barbosa até a Rua Cesar Pena Ramos, segue pela Rua Cesar Pena Ramos até a Rua Zilda, segue pela Rua Zilda até a Rua Ouro Grosso, segue pela Rua Ouro Grosso até a Rua Francisco Diogo, segue pela Rua Francisco Diogo até a Rua Galileia, segue pela Rua Galileia até a Avenida Casa Verde, segue pela Avenida Casa Verde até a Avenida Baruel, segue pela Avenida Baruel até a Rua Galileia, segue pela Rua Galileia até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Dobrada, segue pela Rua Dobrada até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até a Rua Antônio de Lustosa, segue pela Rua Antônio de Lustosa até a Rua Tenente Rocha, segue pela Rua Tenente Rocha até a Avenida Braz Leme, segue a Avenida Braz Leme até a Rua Doutor César, segue pela Rua Doutor César até a Rua Comendador Joaquim Monteiro, segue pela Rua Comendador Joaquim Monteiro até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até Praça Campo de Bagatelle, cruza a Praça Campo de Bagatelle até a Avenida Santos Dumont, segue pela Avenida Santos Dumont até a Ponte das Bandeiras, segue até a confluência da projeção da Ponte das Bandeiras até o eixo do Rio Tietê, cruza o Rio Tietê até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Avenida do Estado, segue pela Avenida do Estado até a Rua David Bigio, segue pela Rua David Bigio até a Rua Mamoré, segue pela Rua Mamoré até a Rua Júlio Conceição, segue pela Rua Júlio Conceição até o limite da área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia de Trens Metropolitanos – CPTM, cruza a ferrovia até a confluência da Alameda Cleveland com a Alameda Ribeiro da Silva, segue pela Alameda Ribeiro da Silva até a Rua Brigadeiro Galvão, segue pela Rua Brigadeiro Galvão até a Avenida Angélica, segue pela Avenida Angélica até a Rua Doutor Veiga Filho, segue pela Rua Doutor Veiga Filho até a Rua Doutor Albuquerque Lins, segue pela Rua Doutor Albuquerque Lins até a Rua Bahia, segue pela Rua Bahia até a Rua Goiás, segue pela Rua Goiás até a Avenida Angélica, segue pela Avenida Angélica até a Avenida Paulista, segue pela Avenida Paulista até a Rua da Consolação, segue pela Rua da Consolação até o Viaduto Okuhara Koei, segue pelo Viaduto Okuhara Koei até a Avenida Doutor Arnaldo, segue pela Avenida Doutor Arnaldo até a Rua Heitor Penteado, segue pela Rua Heitor Penteado até a Rua Sepetiba, segue pela Rua Sepetiba até a Rua Coronel Castro de Faria, segue pela Rua Coronel Castro de Faria até a Rua Apiru, segue pela Rua Apiru até a Rua General Vitorino Monteiro, segue pela Rua General Vitorino Monteiro até a Rua Aurélia, segue pela Rua Aurélia até a Rua Tito, segue pela Rua Tito até a Rua Pio XI, segue pela Rua Pio XI até a Vela Maria Olga Piva Menoncello, segue pela Vela Maria Olga Piva Menoncello até a Rua Barão de Jundiaí, segue pela Rua Barão de Jundiaí até a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto, segue a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto até a Avenida Mercedes, segue pela Avenida Mercedes até a Rua Guararapes, segue pela Rua Guararapes até a Rua Corrientes, segue pela Rua Corrientes até a Rua Sacadura Cabral, segue pela Rua Sacadura Cabral até a Rua Gago Coutinho, segue pela Rua Gago Coutinho até a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, segue pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães até a Avenida Embaixador Macedo Soares, segue pela Avenida Embaixador Macedo Soares até a confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Rodovia dos Bandeirantes, segue pela Rodovia dos Bandeirantes até sua confluência com a faixa de domínio da linha de alta tensão, segue pelo eixo da faixa de domínio da linha de alta tensão até sua confluência com a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, segue pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães até a Rua José Correia de Lima, segue pela Rua José Correia de Lima até a confluência da Avenida Cônego José Salomon com a Rua Bernardo Coelho, segue pela Rua Bernardo Coelho até a Rua Cecília Bonilha, segue pela Rua Cecília Bonilha até Avenida Paula Ferreira, segue pela Avenida Paula Ferreira até a Rua José Benedito Mari, segue pela Rua José Benedito Mari até a Rua Padre Mariano Ronchi, segue pela Rua

Padre Mariano Ronchi até Rua Canner, segue pela Rua Canner até a Avenida General Edgar Facó, segue pela Avenida General Edgar Facó até a Rua Rio Verde, segue pela Rua Rio Verde até a Avenida General Edgar Facó, segue pela Avenida General Edgar Facó até a Rua Telê, segue pela Rua Telê até a Rua João Alvares da França, segue pela Rua João Alvares da França até a Rua João Cordeiro, segue pela Rua João Cordeiro até a Rua Rio Verde, segue pela Rua Rio Verde até a Rua Manuel Benavente, segue pela Rua Manuel Benavente até Rua Doutor Estêvão Montebelo, segue pela Rua Doutor Estêvão Montebelo até a Rua Monsenhor Januário Sangirardi, segue pela Rua Monsenhor Januário Sangirardi até a Rua Calixto de Almeida, segue pela Rua Calixto de Almeida até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Álvaro de Andrade Ferraz, segue pela Rua Álvaro de Andrade Ferraz até a Avenida Ministro Petrônio Portela, segue pela Avenida Ministro Petrônio Portela até a Rua Marilândia, segue pela Rua Marilândia até a Rua Montes Claros, segue pela Rua Montes Claros até a Avenida Itaberaba, segue pela Avenida Itaberaba até o ponto inicial.

§ 2º Os perímetros de integração têm as seguintes descrições:

I - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 1 - começa na confluência da Rua Francisco Rodrigues Nunes e Rua Miguel Nelson Bechara, segue pela Rua Miguel Nelson Bechara até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 157,00m e deflete 90º numa extensão de 240,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 152,00m e reflete 90º numa extensão de 200,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até a Rua Coronel Euclides Machado, segue pela Rua Coronel Euclides Machado até a Rua Espigão D'oeste, segue pela Rua Espigão D'oeste até a Rua Francisco Rodrigues Nunes, segue pela Rua Francisco Rodrigues Nunes até o ponto inicial.

II - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 2 - começa na confluência da Rua Jacofer e Rua Francisco Rodrigues Nunes, segue pela Rua Francisco Rodrigues Nunes até a Rua Eulálio da Costa Carvalho, segue pela Rua Eulálio da Costa Carvalho até a Rua Jorge Zaccur, segue pela Rua Jorge Zaccur até a Rua Sampaio Correia, segue pela Rua Sampaio Correia até o ponto X1, situado na confluência da Rua Sampaio Correia com o lote com número de contribuinte 074.212.0087, segue pela divisa do lote com número de contribuinte 074.212.0087 até o ponto X2, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 074.212.0087 e 074.212.0089, configurando o segmento X1-X2, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 074.212.0087 e 074.212.0089 até o ponto X3, localizado na confluência do lote com número de contribuinte 074.212.0087 com a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 130,00m e deflete 90º numa extensão de 208,00m, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 483,00m e reflete 90º numa extensão de 207,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até a Rua Maestro Gabriel Migliori, segue pela Rua Maestro Gabriel Migliori até a Rua Domingos Marchetti, segue pela Rua Domingos Marchetti até a Rua Jacofer, segue pela Rua Jacofer até o ponto inicial.

III - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 3 - começa na confluência da Avenida Engenheiro Caetano Álvares e Rua Antônio Lopes Pereira, segue pela Rua Antônio Lopes Pereira até a Rua Samaritã, segue pela Rua Samaritã até a Rua José Amato, segue pela Rua José Amato até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 183,00m e deflete 90º numa extensão de 204,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 235,00m e reflete 90º numa extensão de 205,00m até a confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Avenida Professor Celestino Bourroul, segue pela Avenida Professor Celestino Bourroul até o ponto X4, situado na confluência da Avenida Professor Celestino Bourroul com os lotes com números de contribuinte 074.283.0013 e 074.283.0142, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 074.283.0013, 074.283.0142, 074.283.0135, 074.283.0136, 074.283.0001, 074.283.0058, 074.283.0059, 074.283.0091, 074.283.0092, 074.283.0118 até o ponto X5, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 074.283.0118 e 074.282.0142 com a Avenida Engenheiro Caetano Álvares, configurando o segmento X4-X5, segue pela Avenida Engenheiro Caetano Álvares até o ponto inicial.

IV - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 4 - começa na confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Rua Atílio Piffer, segue pela Rua Atílio Piffer até a Rua Zanzibar, segue pela Rua Zanzibar até o seu final encontrando o ponto X6, situado no limite do lote com número de contribuinte 306.109.0008, segue pelo limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0008 até encontrar o ponto X7 situado na confluência do limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0008 com o limite leste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 configurando o segmento X6-X7, segue do ponto X7 até atingir perpendicularmente o limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 no ponto X8 configurando o segmento X7-X8, segue pelo limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 até encontrar o ponto X9 situado na

confluência do limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 com limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0007 configurando o segmento X8-X9, percorre o limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0007 até encontrar o ponto X10 situado na confluência do limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0007 e a Rua Manoel José Ratão configurando o segmento X9-X10, segue pela Rua Manoel José Ratão até a Avenida Otaviano Alves de Lima e deflete 90º numa extensão de 191,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 100,00m e reflete 90º numa extensão de 205,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até encontrar o ponto inicial.

Seção III

Das Definições

Art. 5º Para fins do disposto nesta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC - é um título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento pelo potencial adicional de construção;

II - CEPAC Residencial - CEPAC-R - é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial;

III - CEPAC Não Residencial - CEPAC-nR - é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para os usos não residenciais;

IV - faixas lineares de adensamento são áreas ao longo das vias destacadas no Mapa VI e descritas no Quadro VI, anexos à presente lei, para as quais foram definidas regras específicas de uso e ocupação do solo;

V - empreendimento de uso misto é o edifício ou conjunto de edifícios constituídos por usos residenciais e não residenciais que ocupam o mesmo lote, quadra ou gleba e dispõem de espaços e instalações de utilização comum;

VI - programa de intervenções é o conjunto de atividades coordenadas pela SP-Urbanismo, com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento urbano do perímetro da operação urbana consorciada, de modo a melhorar sua qualidade social e ambiental;

VII - quota de garagem é a relação entre a soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga;

VIII - quota de terreno é a relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, sendo calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto;

IX - unidade habitacional incentivada é a unidade habitacional com área privativa mínima de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados) e máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento;

X - área privativa é a área da unidade residencial ou não residencial sobre a qual o morador ou usuário tem pleno domínio, incluindo paredes, balcões e terraços;

XI - fachada ativa é o recurso utilizado para evitar a formação de extensos planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

XII - Perímetros de Integração são porções territoriais situadas no perímetro expandido da operação urbana que contêm, além das transposições sobre o Rio Tietê e sobre o sistema viário que lhe é contíguo, equipamentos públicos que promovam e dinamizem as conexões entre o perímetro expandido e o perímetro da Operação Urbana Consorciada.

Seção IV

Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 6º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem os seguintes objetivos:

I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;

II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;

IV - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;

V - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto,

acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

VI - promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;

VII - solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;

VIII - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;

IX - produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Art. 7º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;

II - promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;

IV - estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;

V - incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;

VI - constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;

VII - incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;

VIII - promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;

IX - aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;

X - incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;

XI - preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;

XII - ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como pisos intertravados e filtros drenantes;

XIII - promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;

XIV - implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;

XV - propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;

XVI - estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;

XVII - investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Seção V

Do programa de intervenções

Art. 8º O programa de intervenções a ser realizado com os recursos no âmbito da Operação Urbana Água Branca instituída pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, deverá compreender, na seguinte ordem de prioridade:

I - obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;

II - construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;

III - prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;

IV – reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV,

Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;

V – extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.

§ 1º Na hipótese de haver saldo de recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, após a execução das ações previstas nos incisos I a IV do “caput” deste artigo, deverá ser observado o disposto nos arts. 11 e 59 desta lei.

§ 2º Caso os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, não sejam suficientes para a execução completa do programa estabelecido nos incisos I a IV do “caput” deste artigo, o mesmo deverá ser concluído com recursos provenientes da aplicação desta lei.

Art. 9º O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende:

I - aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;

II - reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;

III - implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;

IV - execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;

V - execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;

VII - levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;

VIII – interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;

IX - implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;

X - obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;

XI – execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

§ 1º Consideram-se compreendidos nas intervenções descritas neste artigo as desapropriações, os estudos, gerenciamentos e projetos necessários às finalidades definidas nesta lei.

§ 2º A implementação do programa de intervenções estará sujeita ao licenciamento ambiental ou ao estudo de impacto de vizinhança e ao licenciamento pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação específica e demais normas complementares.

§ 3º As medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais poderão ocorrer com recursos da Operação Urbana Consorciada.

Art. 10. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos, incluindo os melhoramentos viários e as áreas verdes e institucionais descritos no Mapa IV, anexo à presente lei.

§ 1º Os melhoramentos viários encontram-se também indicados no Quadro I, anexo à presente lei.

§ 2º As áreas públicas previstas indistintamente como áreas verdes ou institucionais no Mapa IV, anexo à presente lei, serão destinadas a uma dessas finalidades quando da implantação do melhoramento, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 3º Nas vias públicas situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e não indicadas no

Plano de Melhoramentos referido no “caput” deste artigo, fica definido um novo alinhamento, recuado 2m (dois metros) em relação ao atualmente existente, ao qual deverão ser aplicadas todas as normas desta lei, inclusive incentivos e limitações, pertinentes aos novos alinhamentos por ela definidos.

§ 4º Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecido por esta lei.

§ 5º As áreas destinadas a melhoramentos públicos referidas no “caput” deste artigo sujeitam-se ao disposto no art. 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

§ 6º Não se aplica ao Plano de Melhoramentos Públicos o disposto no art. 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988, para alterações em que resultem adequações de projeto que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das dimensões lineares inicialmente previstas.

Art. 11. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser destinados exclusivamente às ações e programas relacionados à Operação Urbana Água Branca, instituída pela Lei nº 11.774, de 1995, e aos objetivos da Operação Urbana Consorciada desta lei, tais como desapropriações, obras, prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos, remuneração da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras e outras quaisquer despesas pertinentes ao programa de intervenções, incluindo compensações ambientais e indenizações, respeitando o art. 59 desta lei.

Art. 12. O percentual de 22% (vinte e dois por cento) do total dos recursos arrecadados deverão ser destinados à construção e recuperação de Habitações de Interesse Social, reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos de atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

§ 1º As famílias moradoras em habitações subnormais ou de interesse social atingidas pelas ações do programa de intervenções deverão ter atendimento prioritário, em local apropriado e condições adequadas, com a assistência técnica devida, e apoio emergencial, quando necessário, adotados os instrumentos de reinserção social pertinentes, garantindo a construção de novas moradias de interesse social dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, quando as moradias atingidas ali se localizem.

§ 2º As Habitações de Interesse Social de promoção pública ou privada construídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido não consumirão os estoques de potencial adicional de construção, nem exigirão o pagamento de outorga onerosa para a utilização de tal potencial.

§ 3º Caso o disposto neste artigo seja cumprido por meio de mecanismos que gerem a produção associada de outros tipos de unidade imobiliária, a destinação do percentual referido no “caput” deste artigo será reservada exclusivamente para as Habitações de Interesse Social.

§ 4º No mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos recursos reservados nos termos do “caput” deste artigo deverão ser destinados à aquisição de terras para a produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 13. Os recursos arrecadados somente poderão ser empregados no perímetro expandido referido no art. 4º desta lei, para as seguintes finalidades:

I - provisão de Habitação de Interesse Social destinada à população moradora em habitação subnormal, bem como os melhoramentos, regularização e a reurbanização de assentamentos precários existentes, observando o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei;

II - aquisição de terras para a implantação de programas habitacionais de interesse social;

III - obras de drenagem das bacias dos córregos existentes, reservatórios, dispositivos de permeabilidade do solo, no perímetro da Operação Urbana Consorciada;

IV - construção de transposições sobre o Rio Tietê, através de obras de arte especiais, não conectadas às vias marginais expressas ou locais incluindo a realização de projetos, obras e desapropriações necessárias à transposição e construção de equipamentos públicos, desde que integradas com os perímetros de integração demarcados no Mapa II desta lei, e destinadas preferencialmente para meios não motorizados, com exceção dos equipamentos motorizados de utilização de pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida e transporte coletivo por meio de corredores de ônibus;

V - interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade, preferencialmente da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação, preferencialmente com as Avenidas Ermano Marchetti e Marquês de São Vicente incluindo a infraestrutura necessária para o transporte público bem como projetos e desapropriações e corredor de ônibus na via de transposição de ligação entre as referidas avenidas.

CAPÍTULO II

DAS REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 14. Aplicam-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do parágrafo único do art. 1º desta lei, os parâmetros urbanísticos fixados no Quadro II, anexo à presente lei.

§ 1º São enquadrados nas faixas lineares de adensamento os lotes confrontantes com os logradouros que definem as faixas graficamente representadas no Mapa VI e descritas no Quadro VI, anexos à presente lei, prevalecendo os parâmetros de uso e ocupação do solo das faixas lineares de adensamento até o limite da extensão da referida faixa.

§ 2º Os lotes e trechos de lotes não enquadrados nas faixas graficamente representadas no Mapa VI, anexo à presente lei, ou que, embora atingidos por uma dessas faixas, não confrontem com o logradouro que as define, devem observar as regras gerais estabelecidas para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada, correspondentes à “Área Geral” indicada no Quadro II desta lei.

§ 3º Os lotes atingidos por mais de um corredor deverão observar as regras relativas a cada corredor na porção do lote por ele atingida, de acordo com a representação gráfica contida no Mapa VI, anexo à presente lei.

§ 4º É permitida a unificação de lotes voltados para o logradouro que define o corredor com outros lotes, ainda que não enquadrados no corredor, aplicando-se ao lote resultante as regras deste artigo.

§ 5º Aplicam-se aos lotes situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico constantes da legislação pertinente em vigor, especialmente Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º Sem prejuízo da taxa de ocupação aplicável a todo o lote, as edificações em lotes contidos na Faixa Linear de Adensamento 5, de acordo com o Mapa VI, anexo à presente lei, somente poderão ocupar até 25% (vinte e cinco por cento) da parcela do lote contida nesta faixa.

§ 7º Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no art. 201 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 8º Caberá aos empreendedores comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional habilitado aprovado por órgão competente, respeitada a legislação vigente, apresentado antes da emissão do alvará de aprovação de projeto, que os respectivos terrenos estão em condições de utilização sem oferecer riscos à saúde de moradores e usuários, advindos de contaminação do solo:

I - os procedimentos para a elaboração e avaliação do citado laudo e o prazo de aprovação do órgão competente serão fixados por decreto do Executivo, não podendo o prazo de análise ser superior a 30 (trinta) dias corridos, contados da data de apresentação completa dos documentos solicitados;

II - A unidade competente poderá emitir apenas um comunicado-se, que deverá conter análise integral do laudo, ao interessado e dentro dos prazos de análise estabelecidos por esta lei, desde que não haja nenhuma alteração no laudo para além das necessárias para o atendimento do comunicado-se.

Art. 15. A quota de terreno máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, aplicável aos empreendimentos residenciais e de uso misto, é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$QT = (AT / N) \times (ACR / ACT)$$

Onde:

QT = Quota de terreno

AT = Área do terreno

N = Número de unidades residenciais

ACR = Área computável residencial

ACT = Área computável total.

Art. 16. A quota de garagem máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga.

Art. 17. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15%, desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e dotadas de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os seguintes parâmetros.

§ 1º O volume de águas pluviais a ser retido deverá ser calculado com base na seguinte equação:

$$V = (C + 0,8 \times T) \times P \times A$$

Onde:

V = volume retido, em metros cúbicos

C = coeficiente de escoamento superficial

T = taxa de impermeabilização efetiva do lote

P = precipitação intensa de duração de uma hora

A = área do lote (m²).

§ 2º Para a definição do volume retido nos lotes de área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) deverão ser adotados os parâmetros “C” igual a 0,15 e “P” igual a 0,060, e para os lotes de área de terreno igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) “C” deverá ser igual a 0,19 e “P” igual a 0,075.

§ 3º O volume retido de águas poderá ser despejado no sistema de captação de águas pluviais, preferencialmente por gravidade, em vazão máxima de 5l/s/ha (cinco litros por segundo por hectare de área de terreno).

§ 4º O atendimento aos parâmetros fixados neste artigo será demonstrado em projetos de hidrologia e hidráulica, assinados por profissional legalmente habilitado, a serem apresentados por ocasião do licenciamento edilício e aprovados por órgão competente, sendo admitida a utilização de dispositivos de retenção de todos os tipos previstos na bibliografia especializada, desde que demonstrada sua eficácia, considerados os elementos técnicos intervenientes, tais como a permeabilidade do solo local, a declividade do terreno e o nível do lençol freático:

I - os procedimentos para a elaboração e avaliação do citado projeto e o prazo de aprovação pelo órgão competente serão fixados por decreto do Executivo, não podendo o prazo de análise ser superior a 30 (trinta) dias corridos, contados da data de apresentação completa dos documentos solicitados;

II - A unidade competente poderá emitir apenas um comunique-se, que deverá conter análise integral do projeto, ao interessado e dentro dos prazos de análise estabelecidos por esta lei, desde que não haja nenhuma alteração de projeto para além das necessárias para o atendimento do comunique-se.

Art. 18. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 19. Será admitida a instalação de usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais toleráveis - nR2 e não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, em vias de qualquer categoria cuja largura total seja igual ou superior a 16m (dezesesseis metros) observadas as exigências eventualmente impostas pelo órgão oficial de trânsito.

Parágrafo único. Os empreendimentos referidos no “caput” poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua categoria e largura, e acesso de veículos por qualquer via com largura igual ou maior que 16m (dezesesseis metros).

Art. 20. Os usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, que se utilizarem do potencial adicional de construção, somente poderão instalar-se nos lotes contidos nas faixas lineares de adensamento, nos termos do § 1º do art. 14 desta lei.

Art. 21. O número mínimo de vagas de estacionamento e a necessidade e o dimensionamento de área de embarque e desembarque e de pátios de carga e descarga dos usos não residenciais enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, serão definidos pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 22. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos onde as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 23. Não se aplica aos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca o disposto no art. 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 298 da Lei nº 13.430, de 2002, no que se refere à obrigatoriedade de dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º de tal dispositivo.

Art. 24. No perímetro da Operação Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

§ 1º Fica o executivo obrigado a identificar os imóveis a que se refere o “caput” deste artigo e notificar, no prazo de 360 dias, seus proprietários.

§ 2º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, nos termos da referida lei.

§ 3º Fica vedada a desapropriação a qualquer título de imóvel já notificado pelo não cumprimento da função social, exceto para obras de melhoramento viário ou implantação de áreas verdes.

Seção II

Dos Incentivos

Art. 25. Para fins de aplicação desta lei, não serão consideradas computáveis:

I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável correspondam a unidades habitacionais incentivadas;

b) empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável sejam destinados a uso residencial e no mínimo 20% da área construída computável sejam destinados a unidades habitacionais incentivadas;

c) empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 e usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação;

II - as áreas comuns de circulação, até os limites percentuais fixados no Quadro V, anexo à presente lei, incidentes sobre a área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais não enquadrados na alínea “a” do inciso I deste artigo;

b) empreendimentos de uso misto não enquadrados na alínea “b” do inciso I deste artigo, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;

III - as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

IV - as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% (cinco por cento) da área do lote, por pavimento;

V - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

VI - nos empreendimentos enquadrados na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda no máximo a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Art. 26. Serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

I - nos empreendimentos residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional;

II - nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;

III - nos empreendimentos de uso misto: uma vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

Art. 27. Nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

Art. 28. Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

II - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 29. Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

Art. 30. Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. No caso de empreendimento não residencial ou misto que esteja sujeito à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, estas deverão observar o limite máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 31. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos nesta lei.

Art. 32. Não se aplicam aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial, as regras de aeração do volume superior contidas no item 10.5 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

Seção III

Das Limitações

Art. 33. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, são vedadas:

I - a utilização das áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento térreo, para estacionamento de veículos;

II - a utilização total ou parcial das áreas de comércio e serviços de âmbito local de que trata o inciso III do art. 25 desta lei para estacionamento de veículos;

III - a utilização, para uso não residencial, de edificações licenciadas para uso residencial, ou a utilização de edificações licenciadas como hotéis para outros usos.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo acarretará a irregularidade do uso instalado, sujeitando-se o estabelecimento às providências e sanções previstas na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 34. As áreas destinadas a estacionamento de veículos situadas no pavimento térreo das edificações não poderão fazer interface com o logradouro lindeiro, devendo ser observado recuo mínimo de 10m (dez metros) em relação ao alinhamento predial.

Parágrafo único. Este recuo não se aplica quando a interface com o logradouro lindeiro for utilizada para qualquer uso que não seja estacionamento.

Art. 35. Não poderá ser autorizada a construção de edificações quando o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta lei.

Art. 36. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam:

I - os incentivos para construção de edifícios residenciais constantes dos arts. 166 da Lei nº 13.430, de 2002, e 240 da Lei nº 13.885, de 2004, nem quaisquer mecanismos que, mediante a redução da taxa de ocupação, aumentem o coeficiente de aproveitamento básico;

II - as regras referentes a áreas não computáveis contidas nos incisos III e IV do art. 189 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - as regras relativas a vagas de estacionamento contidas na Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;

IV - as regras sobre balcão e terraço aberto, sem caixilho, contidas na Tabela 10.12.1 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

Art. 37. Para todos os tipos de empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca é permitida a construção de apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3m (três metros), excetuados desta restrição os dispositivos de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. Poderá ser admitido um segundo subsolo nos Setores B, C, D, H e I e nos subsetores F2 e E2 e vedado, a qualquer tempo, qualquer movimentação do lençol freático ou bombeamento de águas do subsolo.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA E DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Seção I

Da Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção

Art. 38. Fica o Executivo autorizado a efetuar de forma onerosa a outorga de potencial adicional de construção para os lotes contidos no perímetro definido no art. 2º, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implementação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 39. Fica definido o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.350.000m² (um milhão trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados), totalizando 1.850.000m² (um milhão oitocentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º Os estoques máximos de potencial adicional de construção, por setor, subsetor e categoria de uso, são os constantes no Quadro IV, anexo a esta lei.

§ 2º A utilização de potencial adicional de construção para usos residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas fica limitada a 675.000m² (seiscentos e setenta e cinco mil metros quadrados) para todo perímetro da Operação Urbana.

Art. 40. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 1.605.000 (um milhão e seiscentos e cinco mil) CEPACs-R e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPACs-nR, totalizando 2.190.000 (dois milhões e cento e noventa mil) CEPACs, que serão convertidos em potencial adicional de construção de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro III, anexo à presente lei.

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para os CEPACs-R e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para os CEPACs-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 2º O pagamento do valor da venda dos CEPACs poderá ser recebido pela SP-Urbanismo à vista ou parceladamente, com no mínimo 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo ou em decreto, desde que sejam apresentados seguro-garantia ou fiança bancária, correspondente ao valor do saldo devedor.

Art. 41. Os CEPACs deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser estabelecido em decreto.

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, levando em consideração as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 2º O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos CEPACs deverá prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 3º Os CEPACs poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 4º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão.

Art. 42. A SP-Urbanismo será responsável pelo controle dos CEPACs, dos estoques de potencial adicional de construção e de sua disponibilidade, respeitados os totais previstos nesta lei.

Parágrafo único. Deverão ser publicados mensalmente no sítio eletrônico de acompanhamento da Operação Urbana Consorciada os balanços referidos no “caput” deste artigo.

Seção III

Do Pagamento da Outorga Onerosa

Art. 43. O pagamento pelo potencial adicional de construção será realizado exclusivamente por meio de CEPAC, nos termos definidos nesta lei.

§ 1º O pagamento da outorga onerosa não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação de CEPAC ao lote, a ser regulamentado em decreto.

§ 2º A vinculação de CEPAC dependerá:

I - da existência de estoque no subsetor no qual se localize o imóvel, conforme a categoria de uso pretendida, de acordo com o Quadro IV, anexo à presente lei;

II - do atendimento ao § 2º do art. 39 desta lei, no caso de vinculação de CEPACR para usos residenciais não enquadrados como unidades habitacionais incentivadas;

III - da disponibilidade de estoque na área da Operação Urbana Consorciada, na forma estabelecida no art. 46 desta lei.

§ 3º O deferimento do pedido de vinculação de CEPAC ao lote implicará a expedição de certidão de pagamento de outorga onerosa, a qual permitirá a utilização do correspondente potencial adicional de construção nos pedidos de licenciamento edilício.

§ 4º Somente será admitida a vinculação de CEPACs quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela SP-Urbanismo, ficando vedada a expedição de auto de conclusão até que ocorra sua plena quitação.

Art. 44. O interessado deverá apresentar à SP-Urbanismo a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção, conforme regulamentado em decreto.

§ 1º Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, conforme dispõe o § 3º do art. 230 da Lei nº 13.430, de 2002, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento referente à outorga onerosa.

§ 2º O projeto de edificação deverá observar, em relação à área construída computável correspondente ao potencial adicional de construção, os usos correspondentes aos CEPACs que tenham sido vinculados ao lote, inclusive no caso de estoques destinados a unidades habitacionais incentivadas, podendo a área construída computável correspondente ao potencial básico de construção ser utilizada para a implantação de qualquer categoria de uso admitida no lote.

Art. 45. Os CEPACs poderão ser desvinculados de determinado lote, mediante o pagamento em dinheiro, à SP-Urbanismo, de uma multa por cada CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado por índice de correção monetária a ser definido em decreto.

§ 1º A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação ao Grupo de Gestão e por meio de publicação em sítio eletrônico específico.

§ 2º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPACs retornará ao saldo de estoque de potencial adicional de construção da Operação Urbana Consorciada, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado para vinculação a outro lote.

§ 3º Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente vinculados a lote ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º A desvinculação de CEPACs destinados a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPACs vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

Seção IV

Da Disponibilidade dos Estoques

Art. 46. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos no Quadro IV, anexo à presente lei, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de três vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade.

§ 4º O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do § 3º deste artigo, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º deste artigo, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de

apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

CAPÍTULO IV

DAS REGRAS RELATIVAS A SUBSETORES ESPECÍFICOS

Seção I

Do Subsetor A1

Art. 47. A área formada pelos imóveis situados no Subsetor A1 será objeto de plano específico de reurbanização a ser elaborado pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 1º O plano de reurbanização deverá destinar, da área total de terreno, as seguintes proporções:

I - sistema viário: máximo de 20% (vinte por cento);

II - áreas verdes: mínimo de 40% (quarenta por cento);

III - áreas de uso institucional: mínimo de 15% (quinze por cento);

IV - áreas para empreendimentos imobiliários: mínimo de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º O plano de reurbanização poderá implicar o reloteamento da área, nele incluído o reposicionamento de áreas atualmente destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais.

§ 3º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso IV do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social, conforme definido no plano específico de reurbanização.

§ 4º O coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento terá um incremento a ser indicado no plano de reurbanização, calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas oriundas do parcelamento corresponda ao potencial construtivo básico da área original do Subsetor A1.

§ 5º Os melhoramentos viários previstos para o Subsetor A1, integrantes do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecidos nesta lei, poderão ser alterados pela SP-Urbanismo por motivo técnico, observadas as regras de destinação de áreas definidas neste artigo, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 6º Não se aplica ao Subsetor A1 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei.

Art. 48. A realização do plano de reurbanização poderá ser delegada à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, conforme regras a serem definidas em decreto, podendo ser utilizados, para tanto, os instrumentos contratuais previstos na legislação em vigor.

Parágrafo único. Fica o Executivo autorizado a transferir à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, por meio de aumento de capital, os imóveis situados no Subsetor A1.

Seção II

Do Subsetor A2

Art. 49. As áreas verdes situadas no Subsetor A2 e atualmente cedidas ao São Paulo Futebol Clube e à Sociedade Esportiva Palmeiras deverão, quando devolvidas à posse do Município, ser incorporadas ao parque urbano a ser criado no Subsetor A1.

Seção III

Do Subsetor E2

Art. 50. O Subsetor E2 deverá ser objeto de reloteamento, observadas as normas comuns referentes ao parcelamento do solo, em especial quanto à necessidade de implantação das infraestruturas viária, de iluminação, drenagem e coleta de esgotos, ressalvadas as regras específicas estabelecidas por esta lei.

§ 1º O projeto de reloteamento, a ser aprovado pelo órgão municipal competente, ouvida a SP-Urbanismo e o Grupo de Gestão, deverá contemplar a destinação de áreas públicas, atendidas concomitantemente as seguintes regras:

I - o sistema viário e as áreas verdes e institucionais observarão o Plano Urbanístico constante do Mapa V, anexo à presente lei, podendo ser admitidas divergências de até 5% (cinco por cento) nas áreas ou dimensões lineares, desde que o somatório de tais áreas a serem destinadas corresponda a pelo menos 40% (quarenta por cento) da área total do Subsetor E2;

II - deverão ser identificadas, entre as áreas apontadas indistintamente como verdes ou institucionais no Mapa V, anexo à presente lei, quais serão destinadas para cada uma de tais finalidades, na proporção mínima de 75% (setenta e cinco por cento) para as áreas verdes;

III - deverá também ser destinada área para implantação de programas habitacionais de interesse social, com área mínima de 10% (dez por cento) do total do Subsetor E2, podendo a Municipalidade solicitar o registro de tais áreas diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB.

§ 2º Para a efetivação do reloteamento, os registros imobiliários correspondentes ao Subsetor E2

serão objeto de unificação, devendo a nova matrícula abranger as áreas referentes a vias públicas anteriormente existentes, as quais serão objeto de averbação, de forma a fazer constar que farão parte das áreas destinadas como públicas no âmbito do loteamento, a serem objeto de futuro registro.

§ 3º Não se aplica ao Subsetor E2 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei.

§ 4º Os lotes resultantes do loteamento terão um incremento de 50% (cinquenta por cento) em seu coeficiente de aproveitamento básico.

§ 5º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso III do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social.

§ 6º Enquanto não for efetuado o loteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 51. Fica a SP-Urbanismo autorizada a participar, como quotista, de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, para o fim de efetuar o loteamento do Subsetor E2, nos termos previstos nesta lei.

§ 1º Para que seja admitida a participação da SP-Urbanismo, nos termos do “caput” deste artigo, o fundo de investimento imobiliário:

- I - deverá contar com a adesão dos proprietários de imóveis correspondentes a mais de 50% (cinquenta por cento) da área privada contida no Subsetor E2;
- II - deverá possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeito a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;
- III - deverá ser administrado e gerido por entidade profissional devidamente habilitada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários;
- IV - deverá ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos destinados ao loteamento do Subsetor E2 e outros correlatos;
- V - poderá contar com a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação seja compatível com a finalidade do fundo;
- VI - deverá permitir a integralização de capital em imóveis situados no Subsetor E2, podendo tal integralização de imóveis ser efetuada em sociedade de propósito específico controlada pelo fundo;
- VII - deverá atribuir à SP-Urbanismo poderes de veto nas deliberações relativas às matérias disciplinadas nesta lei;
- VIII - deverá adotar mecanismos que assegurem aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento imobiliário ou em sociedade de propósito específico o direito de preferência para a aquisição de lotes decorrentes do loteamento;
- IX - deverá ser liquidado após o encerramento das providências relativas ao loteamento do Subsetor E2;

X - fica vedada a participação dos contribuintes inscritos na Dívida Ativa do Município no fundo de investimento imobiliário referido neste artigo.

§ 2º Caberão à SP-Urbanismo as receitas obtidas como cotista do fundo de investimento imobiliário, a partir da distribuição de resultados ou da alienação de quotas de sua titularidade.

§ 3º Decorrido o prazo de 2 (dois) anos da promulgação desta lei, poderá a SP-Urbanismo constituir o fundo de investimento imobiliário, nos termos deste artigo, exceto no que se refere ao inciso I do § 1º deste artigo, devendo selecionar o administrador do fundo por meio de licitação ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável.

§ 4º Caso constituído o fundo de investimento imobiliário pela SP-Urbanismo, os proprietários dos imóveis serão notificados, pela imprensa oficial e em jornal de grande circulação, da abertura de prazo para voluntariamente integralizar tais imóveis no patrimônio do fundo, em troca das respectivas quotas, segundo critérios de avaliação a serem estabelecidos no regulamento do fundo, observada a legislação pertinente.

§ 5º Na hipótese prevista no § 3º deste artigo, deverá ser dado amplo conhecimento da proposta ao Grupo de Gestão, com antecedência mínima de 90 dias da constituição do fundo.

§ 6º O acompanhamento do fundo, além dos controles estabelecidos em legislação específica, deverá ser publicado no sítio eletrônico da Operação Urbana com relatórios urbanísticos periódicos ao Grupo de Gestão.

Art. 52. O fundo de investimento imobiliário referido no art. 51 desta lei poderá pleitear à SP-Urbanismo que a Municipalidade efetue a desapropriação dos imóveis privados contidos no Subsetor

E2 que não tenham sido integralizados em seu patrimônio, hipótese em que a SP-Urbanismo encaminhará a proposta ao Executivo, ao qual caberá editar o competente decreto de utilidade pública, para fins de desapropriação.

§ 1º Decretada a utilidade pública dos imóveis e estando constituído o fundo de investimento imobiliário referido no “caput” deste artigo, a SP-Urbanismo promoverá as desapropriações, devendo integralizar os imóveis desapropriados no referido fundo, pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel.

§ 2º Caso o fundo de investimento imobiliário referido no “caput” deste artigo se comprometa a efetuar o pagamento das desapropriações, a SP-Urbanismo poderá nomear o fundo, por seu administrador, como seu mandatário para a desapropriação amigável ou para as ações expropriatórias, sob a condição de pagamento em dinheiro, no valor de 10% (dez por cento) da indenização relativa à propriedade do imóvel, fixada para fins de desapropriação, a ser efetuado à SP-Urbanismo quando integralizado o imóvel no patrimônio do fundo, sem prejuízo do disposto no inciso VII do § 1º do art. 51 desta lei.

§ 3º Caso todos os imóveis e parcelas ainda não integralizados no fundo de investimento imobiliário tenham sido objeto de declaração de utilidade pública por parte da Municipalidade, o loteamento poderá ser efetuado em etapas, iniciando-se pelas parcelas do subsetor já integralizadas no patrimônio do fundo de investimento imobiliário, passíveis de unificação registrária, admitida a expedição de termos de verificação das obras executadas em tais parcelas e dos correspondentes atos parciais de aprovação do loteamento, aptos a proporcionar o registro de novas matrículas.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES PÚBLICAS

Art. 53. A implantação de sistemas de transporte de média e alta capacidade no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, ouvido o Grupo de Gestão, fica condicionada a licenciamento por parte do Município, nos termos da legislação de regência, no qual deverão ser analisados os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística das estações, paradas de embarque e desembarque e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima e no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres, bicicletas e veículos;

II - capacidade de atendimento dos sistemas às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas;

III - localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função das características existentes e planejadas para o uso do solo do entorno;

IV - acessibilidade de pedestres;

V - conexão entre modais de integração e criação de abrigos de bicicletas;

VI - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Art. 54. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos públicos de retenção de águas pluviais no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como em seu perímetro expandido, ouvido o Grupo de Gestão, fica condicionada à autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que, mediante avaliação dos projetos, expedirá o licenciamento correspondente a tais obras, após verificação da adequação aos seguintes aspectos:

I - inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres e veículos;

II - compatibilidade com o uso do solo existente ou planejado;

III - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta a necessidade de licenciamento ambiental relativo a tais intervenções, para as quais deverá ser apresentado estudo ambiental específico, com avaliação do regime hidrológico e da situação atual de drenagem.

Art. 55. O procedimento de licenciamento previsto neste capítulo será regulamentado em decreto, observadas as competências dos órgãos municipais para análise da inserção de elementos na paisagem urbana e da implantação de instalações e equipamentos de infraestrutura e a necessidade de discussão anterior no Grupo de Gestão.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO

Seção I

Das Competências dos Órgãos e Entidades Municipais

Art. 56. As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais,

dentro de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e coordenação de todas estas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo Gestor o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido por esta lei;

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na operação urbana, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, ouvido o Grupo de Gestão, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada pelo Conselho Gestor.

Art. 57. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das Licenças Ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 58. As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos arts. 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, devem ser compatíveis com o plano urbanístico da Operação Urbana.

Parágrafo único. Compete à SP-Urbanismo avaliar a compatibilidade e exigir alterações quando necessário.

Art. 59. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e na Lei nº 11.774, de 1995 deverão ser administrados pela SP-Urbanismo, segregados em três contas distintas, sendo a primeira vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995; a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPACs regulamentados pela presente lei e a terceira, com parte dos recursos obtidos por meio da venda de CEPACs destinados aos investimentos em habitação, de acordo com o disposto no art. 12 desta lei.

Parágrafo único. Caso reste soma na conta vinculada relacionada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995, após a conclusão das ações previstas no art. 8º desta lei, os valores deverão ser integralizados na conta vinculada aos recursos da venda de CEPACs.

Art. 60. O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à SP-Obras e à SP-Urbanismo pelos serviços de gerenciamento prestados no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca, de acordo com os seguintes critérios:

§ 1º A SP-Obras será remunerada em percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor das obras e projetos do programa de intervenções a ela atribuídos.

§ 2º A SP-Urbanismo será remunerada em percentual máximo de 4% (quatro por cento) dos valores arrecadados nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, e em percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor arrecadado com as distribuições de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Seção II

Do Grupo de Gestão

Art. 61. Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariado pela SP-Urbanismo, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Grupo de Gestão, designado pelo Prefeito, terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, SP-Urbanismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Transportes, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico e SP-Obras;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição: 1 (um) representante de organizações não governamentais com

atuação na região, 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais, 1 (um) representante de empresários com atuação na região, 1 (um) representante dos movimentos de moradia com atuação na região e 5 (cinco) representantes de moradores ou trabalhadores, sendo 2 (dois) do perímetro expandido e 3 (três) do perímetro da Operação Urbana.

§ 2º Os representantes de organizações não governamentais e de entidades de classe serão eleitos pelos seus pares.

§ 3º Os representantes dos moradores ou trabalhadores deverão ser definidos por meio de eleição conforme estabelece o decreto de regulamentação.

§ 4º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão em cada reunião o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como no seu perímetro expandido.

Art. 62. Caberá ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes dessa lei e do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de 90 dias após a constituição do Grupo de Gestão.

§ 2º A deliberação do plano de prioridades e de suas revisões deverá ser precedida da realização de audiência pública.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 63. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nas plantas integrantes desta lei e seus respectivos textos descritivos, prevalecerá a descrição textual.

Parágrafo único. A caracterização das faixas lineares de adensamento seguirá a representação gráfica do Mapa VI, anexo à presente lei, observadas as regras do art. 14 desta lei.

Art. 64. Considera-se como empreendedor da Operação Urbana Consorciada Água Branca, para fins do licenciamento ambiental e para efeito de aplicação das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), a Prefeitura do Município de São Paulo, competente para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, sendo a gestão da Operação Urbana atribuída à SP-Urbanismo.

Art. 65. Os empreendimentos de uso misto seguirão os procedimentos de licenciamento edilício a serem definidos em decreto, tendo como diretriz a celeridade das decisões, buscando evitar a cumulação de prazos decorrente da análise sequencial do requerimento por diferentes divisões administrativas ou órgãos especializados na análise de empreendimentos residenciais ou não residenciais.

Art. 66. Ficam excluídos da obrigação de execução dos passeios, prevista no “caput” do art. 7º da Lei nº 15.442, de 9 de setembro de 2011, os responsáveis por imóveis localizados nas faixas de adensamento definidas por esta lei.

Art. 67. Fica autorizada a alienação de remanescentes de áreas desapropriadas para execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada sendo os recursos obtidos destinados às contas vinculadas referidas no art. 59 desta lei.

Art. 68. Integram a presente lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Mapas I, II, III, IV, V e VI e os Quadros IA, IB, IC, II, III, IV, V e VI.

Art. 69. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 70. Os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados até a data de publicação desta lei serão analisados e decididos, em todos os seus termos, de acordo com os procedimentos e disposições constantes da legislação sob a qual se constituíram.

§ 1º Os interessados poderão optar pela análise integral nos termos da presente lei, desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.

§ 2º A disposição do “caput” e do parágrafo anterior aplicam-se aos projetos modificativos de alvará de aprovação e execução ou de alvará de execução protocolados até a data de publicação desta lei.

§ 3º Os processos de que trata o “caput” terão sua tramitação encerrada de ofício caso não possuam a documentação mínima que possibilite a análise do projeto ou adesão à Operação Urbana Água Branca.

§ 4º No caso de mudança do projeto protocolizado os processos de que trata o “caput” serão indeferidos de ofício nas seguintes hipóteses:

I - Proposta de alteração de uso ou categoria de uso;

II - Proposta de alteração de mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e/ou não computáveis;

III - Proposta de alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 5º Os processos que venham a ser analisados com base na legislação anterior deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos no art. 10 e o disposto no art. 35 desta lei, aplicando-se nesta hipótese o disposto no art. 29.

Art. 71. As edificações em situação regular não conformes com as regras de uso e ocupação do solo previstas nesta lei poderão ser objeto de reforma, desde que esta não agrave a desconformidade da edificação.

Art. 72. Os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, que ainda não tenham sido investidos nos termos nela previstos, deverão observar o disposto nos arts. 8º, 11 e 59 da presente lei.

Art. 73. O § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º Para a consecução de seus objetivos, a SP-Obras e a SP-Urbanismo poderão, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata aos seus objetos sociais, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis após a competente declaração de utilidade pública pelo Poder Executivo; realizar financiamentos e outras operações de crédito, firmar contratos de concessão de obras e/ou serviços relacionados às suas atividades e celebrar convênios e contratos com entidades públicas.

.....”(NR)

Art. 74. Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 75. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis nas contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca ou de dotações próprias.

Art. 76. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de novembro de 2013, 460º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

ANTONIO DONATO MADORMO, Secretário do Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de novembro de 2013.

Mapas e Quadros integrantes da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013

Operação Urbana Consorciada Água Branca

Regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pelo artigo 61 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

GABINETE DO PREFEITO –

FERNANDO HADDAD

DECRETOS

DECRETO Nº 54.911, DE 10 DE MARÇO DE 2014

Regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pelo artigo 61 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º A constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariado pela SP-Urbanismo, fica regulamentada nos termos das disposições deste decreto.

§ 1º Os membros do Grupo de Gestão serão nomeados por portaria do Prefeito, na seguinte conformidade:

I - 1 (um) representante e 1 (suplente) indicados pelos titulares dos seguintes órgãos e entidades municipais:

- a) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) SP-Urbanismo;
- c) Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras;
- d) Secretaria Municipal de Transportes;
- e) Secretaria Municipal de Habitação;
- f) Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;
- g) Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras;
- h) Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico;
- i) SP-Obras;

II – 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, para o período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

- a) 1 (um) representante e 1(um) suplente de organizações não governamentais com atuação na região;
- b) 1 (um) representante e 1(um) suplente de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais;
- c) 1 (um) representante e 1(um) suplente de empresários com atuação na região;
- d) 1 (um) representante e 1(um) suplente dos movimentos de moradia com atuação na região;
- e) 3 (três) representantes e 3 (três) suplentes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação Urbana Consorciada;
- f) 2 (dois) representantes e 2 (dois) suplentes de moradores ou trabalhadores do perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão em cada reunião o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como no seu perímetro expandido.

§ 3º Os representantes referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do § 1º deste artigo serão eleitos pelos seus pares, respeitando as regras previstas em edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

§ 4º Os representantes referidos nas alíneas “d”, “e” e “f” do inciso II do § 1º deste artigo serão definidos por meio de eleição ampla, respeitando as regras específicas definidas em edital elaborado pela Comissão Eleitoral.

Art. 2º O processo eleitoral de que trata o § 4º do artigo 1º deste decreto será acompanhado por Comissão Eleitoral, a ser instituída em Assembleia organizada especificamente para esse fim, coordenada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariada por SP-Urbanismo.

§ 1º A Assembleia ocorrerá em local inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada, em horário que permita ampla participação, e terá por finalidade a eleição de 5 (cinco) membros dentre os presentes para compor a comissão, lavrando-se a respectiva ata.

§ 2º A Comissão Eleitoral será composta também por representantes de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da SP-Urbanismo, que serão indicados pelos respectivos órgãos antes da realização da reunião de que trata o §4º deste artigo.

§ 3º Os membros eleitos para participar da Comissão Eleitoral não poderão se candidatar ao Grupo Gestor.

§ 4º A data e local da primeira reunião da Comissão Eleitoral, bem como do cronograma dos trabalhos, serão divulgados no início da referida Assembleia, de modo que os candidatos tenham clareza dos prazos e trabalhos a serem desenvolvidos.

Art. 3º São atribuições da Comissão Eleitoral:

- I - definir os termos do edital de convocação para inscrição de candidatos e as regras eleitorais;
- II - zelar pela lisura do processo eleitoral;
- III - apreciar e homologar as inscrições de candidatos;
- IV - fiscalizar a votação e a apuração no respectivo território;
- V - lavrar atas de abertura e de encerramento das eleições;
- VI - validar as cédulas de votação;
- VII - orientar os interessados a participar da eleição;
- VIII - receber e apreciar os recursos dos candidatos e as impugnações.

Art. 4º Todos os representantes da sociedade civil deverão preencher os seguintes requisitos:

- I – ser maior de 18 (dezoito) anos;
- II – não ser ocupante de cargo efetivo ou em comissão no Poder Público ou detentor de mandato legislativo;
- III – no caso de representante de moradores ou trabalhadores e dos movimentos de moradia, comprovar vínculo de residência ou trabalho com o perímetro da Operação Urbana Consorciada, inclusive o do perímetro expandido.

Art. 5º Para a definição dos representantes de organizações não governamentais, de entidades de classe e empresários, referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do § 1º do artigo 1º, os interessados em compor o Grupo de Gestão deverão cadastrar sua candidatura, com a indicação de titular e suplente, na forma de seu regimento interno, devendo observar as regras definidas no edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

Parágrafo único. Caso haja um número maior de candidaturas do que vagas, o edital específico deverá prever a forma de escolha, por meio de eleição entre os cadastrados para cada uma das vagas.

Art. 6º Os representantes dos moradores ou trabalhadores e dos movimentos de moradia serão eleitos pelos moradores ou trabalhadores de todo o perímetro restrito e do perímetro expandido da Operação Urbana, devendo observar as regras definidas no edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

Parágrafo único. Tanto candidatos como eleitores comprovarão residência com apresentação de comprovante de residência e ou declaração de que reside ou trabalha na área abrangida pela Operação, sob as penas da lei.

Art. 7º O Grupo de Gestão aprovará na sua primeira reunião seu Regimento Interno, no qual serão definidos seu processo de trabalho, periodicidade das reuniões e formas de decisão.

Art. 8º Caberá ao Grupo de Gestão deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes da Lei 15.893, de 2013, e do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de 90 dias após a constituição do Grupo de Gestão.

§ 2º A deliberação do plano de prioridades pelo Grupo Gestor, bem como das suas revisões, deverá ser precedida da realização de audiência pública.

Art. 9º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 10 de março de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 10 de março de 2014.

Anexo D - Regimento Interno do Grupo de Gestão da OUCAB

Promulgado em 24 de Junho de 2014, na 1ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, alterado em 03 de março de 2015, na 4ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA, CONSTITUIÇÃO E COMPETÊNCIA

Seção I

Da Estrutura

Artigo 1º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pelo artigo 61 da Lei n.º 15.893, de 7 de novembro de 2013, como órgão deliberativo (art. 8º DM n.º 54.911/2014) para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU - e secretariado pela São Paulo Urbanismo, passa a reger-se pelo presente Regimento.

§ 1º - o Grupo de Gestão é estruturado em Coordenação, exercida pelo representante da SMDU, e pelo plenário composto pelos demais membros.

§ 2º - As reuniões serão secretariadas pela SP URBANISMO, e sua coordenação será realizada pela SMDU, através de seu representante titular, e, em sua ausência, por seu respectivo suplente.

§ 3º - Na ausência dos representantes coordenadores, será responsável pela sessão um dos representantes da SP-URBANISMO.

Seção II

Da Constituição

Artigo 2º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca será composto em conformidade com o estabelecido pelo art. 1º do Decreto Municipal nº 54.911/2014.

§ 1º - A designação de representantes e respectivos suplentes por indicação dos órgãos e entidades referidos acima dar-se-á mediante Portaria do Prefeito;

§ 2º - Os membros do Grupo de Gestão terão mandato de dois anos a partir da data da publicação da portaria de designação.

§ 3º - Estando presentes às reuniões titular e suplente, o suplente poderá participar como ouvinte, com direito a voz, sem direito a voto.

§ 4º - A participação no Grupo de Gestão não será remunerada, sendo porém considerada de relevante interesse público.

Seção III

Da Competência

Artigo 3º - Compete ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca:

I - Definir as prioridades e acompanhar a implementação do Programa de Intervenções da Lei 15.893 de 7 de novembro de 2013, bem como todas as expressamente definidas nesta Lei;

II - Acompanhar e propor o aprimoramento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções;

III - Identificar e propor formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

IV - Propor a revisão da Lei 15.893 de 7 de novembro de 2013;

V - Promulgar seu Regimento Interno, bem como propor sua revisão;

VI - acompanhar as dúvidas e encaminhamentos relativos a aplicação da Lei 15.893/2013;

CAPÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO

Seção I

Da Coordenação

Artigo 4º - São atribuições da Coordenação do Grupo de Gestão da OUC Água Branca:

I - Convocar as reuniões, presidi-las e resolver as questões de ordem;

II - Submeter ao Plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;

III - Dar encaminhamento às solicitações do Grupo de Gestão;

IV - Fazer publicar as Resoluções do Grupo de Gestão;

V - Cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno;

VI - Dar posse aos representantes dos órgãos e entidades representadas no Grupo de Gestão;

VII – informar os membros do Grupo de Gestão sobre o andamento de processos relativos a dúvidas de aplicação da lei da OUC Água Branca;

VIII – Comunicar aos órgãos e entidades representadas no Grupo de Gestão os casos de ausência de seus representantes, consultando-as sobre a conveniência de substituição;

IX – Determinar a publicação anual do quadro sinótico de registro de presença dos representantes;

X – Determinar a publicação de relatórios trimestrais, anteriores à reunião do Grupo de Gestão;

XI – Consultar entidades de direito público e privado, para obtenção de informações necessárias às atividades e finalidades do Grupo de Gestão;

XII – Representar o Grupo de Gestão junto às autoridades e órgãos públicos e privados;

XIII – Exercer a supervisão geral de todas as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;

Artigo 5º - O Grupo de Gestão será secretariado pela SP URBANISMO, cujo(s) funcionário(s) designado(s) responderão pelas seguintes atribuições:

I – Manter sob sua guarda e responsabilidade todo o expediente do Grupo de Gestão, bem como móveis e objetos utilizados por esta em suas atividades;

II - Encaminhar as convocações das reuniões ordinárias com respectiva pauta até 15 dias antes da sua realização. No caso de reuniões extraordinárias a convocação poderá ser efetuada com 7 dias de antecedência;

III – Preparar a pauta dos trabalhos de cada reunião;

IV - Elaborar as atas das reuniões;

V – Elaborar relatórios trimestrais;

VI - Codificar e arquivar para consulta os assuntos tratados nas reuniões;

VII – Controlar a presença dos membros nas reuniões;

VIII – Encaminhar correspondências e convocações;

IX – Providenciar a publicação das portarias de nomeação dos membros indicados;

X – Promover o controle dos prazos;

XI – Dar encaminhamento, por determinação do Coordenador, às solicitações do Grupo de Gestão;

XII – Providenciar, por solicitação do Coordenador, a publicação dos relatórios e das deliberações do Grupo de Gestão e comunicações necessárias, bem como divulgação no site – esta última em até 48 horas;

XIII – Providenciar a publicação da ata no sítio eletrônico após sua aprovação;

Artigo 6º - São atribuições dos Membros do Grupo de Gestão da OUC Água Branca:

I – Deliberar sobre as matérias constantes da pauta de reunião, bem como sobre os assuntos que lhes forem submetidos pela Coordenação;

II – Proferir votos;

III – Propor à Coordenação o exame de assuntos pertinentes ao Grupo de Gestão;

Parágrafo único - Os representantes poderão ter vistas aos processos e projetos afetos à presente Operação Urbana.

Artigo 7º – Poderão ser constituídas comissões técnicas, temporárias ou permanentes, para melhor andamento dos trabalhos do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º – As comissões técnicas deverão ser instituídas por deliberação da maioria simples dos membros do Grupo de Gestão que fixará os objetivos e atribuições.

§ 2º - A composição de cada comissão observará a representação proporcional dos representantes entre órgãos do poder municipal e entidades da sociedade civil.

§ 3º - Poderão ser constituídas concomitantemente quantas comissões forem necessárias, com objetivos e prazos para apresentar os relatórios sobre os temas estabelecidos no momento da sua instituição.

CAPÍTULO III

DAS REUNIÕES E DELIBERAÇÕES

Artigo 8º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca reunir-se-á ordinariamente a cada trimestre e, extraordinariamente, mediante convocação da Coordenação ou da maioria absoluta de seus membros.

§ 1º - Na última reunião anual a Coordenação do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca apresentará o calendário de reuniões para o ano seguinte, indicando o local e horário da realização das mesmas.

§ 2º - O representante titular diligenciará no sentido de convocar o seu suplente no caso de eventual impedimento.

§ 3º - A Secretaria Executiva, ao proceder a convocação, encaminhará aos representantes titulares e suplentes por meio eletrônico, e quem não possuir, por carta, a pauta da reunião e documentos afetos às deliberações com, no mínimo, 15 dias de antecedência, juntando-se ao aviso a Ordem do Dia;

§ 4º - As reuniões do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca serão abertas.

§ 5º - Poderão assistir às reuniões outras pessoas ou representantes de diferentes órgãos ou entidades públicas ou privadas, cuja atuação interesse, direta ou indiretamente ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo desejado a comunicação a Coordenação com antecedência de 3 dias da data marcada para reunião.

§ 6º - As reuniões ordinárias e extraordinárias terão duração máxima de 2 (duas) horas podendo, a critério da maioria de seus membros, ser prolongadas ou interrompidas, caso julguem conveniente.

§ 7º - As reuniões ocorrerão preferencialmente fora do horário comercial.

Artigo 9º – As reuniões do Grupo de Gestão deverão seguir a Ordem do Dia previamente definida, e serão divididas em três partes;

I – Expediente

II – Ordem do Dia

III – Outros Assuntos

Parágrafo Único - Caso não haja número de 9 representantes para instalar a reunião, decorridos trinta minutos da hora designada o Coordenador determinará que a ocorrência seja consignada em ata e declarará instalada a segunda reunião, desde que verificada a presença de, no mínimo, de 6 representantes, cingindo-se os trabalhos à apreciação dos tópicos da pauta previamente informada.

Artigo 10 – Os trabalhos do expediente obedecerão à seguinte ordem:

I – Verificação de presença;

II – Leitura e aprovação da ata da reunião anterior;

III – Leitura e exposição dos relatórios e pareceres objetos das proposições;

IV – Uso da palavra por qualquer dos representantes visando esclarecimentos pertinente à Ordem do Dia;

Artigo 11 – Na fase dos trabalhos correspondentes à Ordem do Dia proceder-se-á:

I – À leitura ou exposição sumária dos relatórios e pareceres objeto das proposições;

II – À discussão e votação da matéria, observando-se a Ordem do Dia;

III – À deliberação;

Artigo 12 - Os representantes declarar-se-ão impedidos ou suspeitos nos casos previstos em lei

Parágrafo único - Ocorrendo qualquer das hipóteses de impedimento ou suspeição objeto deste artigo, o representante comunicará ao coordenador, que fará constar em ata.

Artigo 13 - Apresentadas as matérias a serem deliberadas pelo plenário, o Coordenador as colocará em discussão e julgamento.

Parágrafo único - Todo o representante titular terá direito a voto. O suplente terá direito a voz, porém só terá direito a voto na ausência, impedimento ou suspeição do seu titular.

Artigo 14 - Durante os debates, qualquer intervenção oral dos membros será obrigatoriamente precedida de solicitação da palavra ao Coordenador.

§ 1º - Quaisquer interessados presentes à reunião, conforme o disposto no § 5º do artigo 8º, no processo em pauta, podem requerer a palavra ao Coordenador.

§ 2º - O Coordenador pode fixar, se entender oportuno, prazo limite para manifestação oral dos representantes ou outros presentes.

Artigo 15 – Para instrução de procedimentos ou havendo necessidade de aprofundamento das informações necessárias para deliberação do plenário, o Grupo de Gestão poderá, por meio da Secretaria Executiva, solicitar o fornecimento de informações a quaisquer órgãos públicos do Município, Estado e da União.

Parágrafo único - Na hipótese de se afigurar oportuna consulta a órgãos não pertencentes a administração municipal, a solicitação será dirigida ao Coordenador, a quem caberá a decisão.

Artigo 16 – Esgotadas as discussões sobre as matérias passíveis de deliberação, será o tema colocado em votação, proclamando o Coordenador o resultado.
Parágrafo único - Concluída a votação, será vedado o retorno ao debate relativo à matéria substantiva, na mesma sessão.

Artigo 17 – Se previamente a alguma deliberação um dos membros entender que os documentos ou as informações apresentadas não são suficientes ou dão margem à dúvidas, poderá solicitar o aditamento da decisão com a indicação das informações complementares necessárias.

§ 1º A proposta de adiamento dependerá da aprovação de ¼ (um quarto) dos votos presentes.

§ 2º Aprovado o adiamento e após a obtenção das informações complementares, o Coordenador deverá incluir a matéria na próxima reunião ordinária ou convocar reunião extraordinária para apreciação da matéria.

I. Havendo novas dúvidas, a proposta de adiamento dependerá da aprovação de maioria dos votos presentes.

§3º O adiamento é automático e não precisa ser aprovado em votação se os procedimentos previstos nos artigos 8º a 14º não tiverem sido seguidos.

Parágrafo único - Concluída a votação, será vedado o retorno ao debate relativo à matéria substantiva, na mesma sessão.

Artigo 18 – As deliberações do Grupo Gestor serão tomadas por maioria dos votos presentes.

Parágrafo Único - Até que seja preenchida a vaga vacante de titular da sociedade civil dos representantes de entidades de moradores ou trabalhadores do perímetro expandido, da Operação Urbana Consorciada, o Coordenador não terá direito a voto.

Artigo 19 – O voto vencido constará de ata, quando for solicitado pelo seu prolator, e será por este redigido.

Artigo 20 – O resultado das deliberações poderá ser consubstanciado em:

I - Informação, quando se tratar de instrução, esclarecimento, recomendação ou encaminhamento para a realização de estudos;

II - Pronunciamento, quando se tratar de solução de expediente administrativo específico, não podendo esta solução ser considerada como genérica;

III - Resolução, quando tiver caráter de Instrução Normativa, podendo ser aplicado a casos similares;

IV - Ofício, quando se tratar de comunicação ou convite em caráter oficial a órgãos ou entidades de direito público ou particular.

§ 1º - Compete exclusivamente ao Coordenador, por despacho e em nome do Grupo de Gestão, a divulgação das deliberações tomadas em plenário.

§ 2º - Cada representante poderá externar publicamente o ponto de vista da entidade representada, ainda que em voto vencido.

Artigo 21 – As deliberações do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca constarão sempre das Atas das respectivas reuniões, as quais serão apreciadas para aprovação em reunião subsequente.

CAPITULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 22 – Os casos não previstos neste regimento serão decididos pelo Grupo de Gestão.

Artigo 23 – Alterações a este regimento serão submetidas a análise do Grupo de Gestão, cuja aprovação deverá ocorrer por, no mínimo, 10 votos.

Artigo 24 – Este regimento entrará em vigor na data de sua aprovação, revogadas as disposições contrárias.

Anexo E - Decreto nº 55.392/2014 - Regulamentação da OUCAB

DECRETO Nº 55.392, DE 12 DE AGOSTO DE 2014 Regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º A Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, fica regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste decreto, consideram-se as definições estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 15.893, de 2013.

Capítulo I

Da Autorização

Art. 2º O Poder Executivo emitirá até 1.605.000 (um milhão seiscentos e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção Residenciais (CEPACs-R) e até 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção não Residenciais (CEPACs-nR) para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção.

Art. 3º As emissões de CEPACs poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º Os CEPACs serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos em bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e a legislação pertinente.

Capítulo II

Da Competência

Art. 4º As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada Água Branca são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, no âmbito de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e coordenação de todas essas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas neste decreto.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo de Gestão o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido pela Lei nº 15.893, de 2013;

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na Operação Urbana Consorciada Água Branca, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, ouvido o Grupo de Gestão, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da referida Operação pelo Grupo de Gestão.

Art. 5º Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das licenças ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 6º As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos artigos 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverão ser submetidas à análise da SP-Urbanismo antes da emissão do Certificado de Diretrizes para avaliação da sua compatibilidade com o Plano Urbanístico da referida Operação.

Art. 7º A SP-Urbanismo publicará comunicado no Diário Oficial da Cidade e em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPACs, contendo, em especial:

- I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- II - a indicação das intervenções que serão custeadas com a distribuição dos CEPACs ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;
- III - o valor total da distribuição;
- IV - o valor mínimo de cada CEPAC;
- V - a quantidade de CEPACs distribuída;
- VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 8º Compete à SP-Urbanismo realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, nas Leis Municipais nº 16.050, de 31 de agosto de 2014 – Plano Diretor Estratégico, na Lei nº 15.893, de 2013, na Instrução CVM nº 401, de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e nas demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º Caberá à SP-Urbanismo:

- I - adotar as providências necessárias para o controle das distribuições, emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs e para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como para prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos;
- II - firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar suas colocações privadas e públicas, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 2º Os contratos e convênios de que trata o § 1º deste artigo, firmados pela SP-Urbanismo com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos financeiros necessários para que a SP-Urbanismo providencie o pagamento ao contratado ou conveniado.

§ 3º Os contratos e convênios firmados deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

- I - acesso à SP-Urbanismo, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;
- II - registro da movimentação e vinculação dos CEPACs por seus titulares;
- III - prestação de informação aos titulares de CEPACs sobre suas posições, na forma assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;
- IV - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

§ 4º Os CEPACs serão identificados de modo a determinar que integram a Operação Urbana Consorciada Água Branca, especificando também a categoria de uso a que se aplicam, residencial (CEPAC-R) e não residencial (CEPAC-nR), e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da referida operação urbana, descrito no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 5º Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 9º Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido no § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

Art. 10. Os recursos obtidos com a alienação de CEPACs deverão ser mantidos em três contas vinculadas específicas, distintas e segregadas, sendo uma vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995, a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPACs e a terceira à parte dos recursos obtidos com a venda de CEPACs destinados aos investimentos em habitação social, conforme o disposto no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º As contas vinculadas serão de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo e, quando

necessário, os recursos serão transferidos para a SP-Urbanismo, a SP-Obras ou, conforme acordo celebrado, para outros órgãos da Administração Pública direta ou indireta, dos diversos entes federativos, objetivando a execução das intervenções, mediante prévia e expressa autorização da SP-Urbanismo.

§ 2º Os recursos deverão ser aplicados pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico em carteira de investimentos que tenha por objetivo preservar o poder aquisitivo dos recursos, com baixo risco, com liquidez que considere o cronograma de intervenções e que seja composta exclusivamente de:

I - até 100% de títulos públicos do Tesouro Nacional ou de fundos de investimentos lastreados nesses títulos;

II - até 50% de fundos de investimento imobiliário, desde que o lastro imobiliário de tais fundos sejam imóveis localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

III - até 50% de fundos de investimento em participações, desde que o objeto de tais fundos seja o desenvolvimento imobiliário a ser implementado exclusivamente no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 11. O pagamento do valor de venda dos CEPACs poderá ser recebido à vista ou parceladamente, com, no mínimo, 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 12. Caberá à SP-Urbanismo decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostrar mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 13. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo a quantidade, o preço mínimo de venda e a possibilidade ou não de parcelamento do pagamento, de acordo com as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, ouvido o Grupo de Gestão.

Capítulo III

Dos CEPACs

Art. 14. Cada distribuição de CEPACs estará diretamente vinculada e limitada à quantidade necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP-Urbanismo.

§ 1º Para os fins deste decreto, define-se intervenção como o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, cujo custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da SP-Urbanismo, da SP-Obras e de terceiros contratados, bem como as importâncias pecuniárias pagas para distribuição pública dos títulos, compensações ambientais impostas, estudos, projetos e serviços de apoio técnico e administrativo.

§ 2º Poderão ocorrer novas distribuições de CEPACs até o total mencionado no artigo 3º deste decreto e, caso não sejam suficientes para custear todas as intervenções previstas em lei, o Suplemento ao Prospecto da distribuição de que tratam as Instruções CVM nº 400 e 401, ambas de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º Os recursos obtidos com a venda dos CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção, salvo na hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 4º Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para outra intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º Somente serão distribuídos CEPACs para custeio de novas intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II - após terem sido distribuídos os CEPACs da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição;

III - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Art. 15. Na utilização dos CEPACs para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços

de apoio técnico e administrativo previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, o preço dos CEPACs será aquele negociado

no último leilão público, atualizado pelo IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro índice estabelecido pela SP-Urbanismo.

§ 1º Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo ou em garantia de financiamentos, por preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 2º Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

Art. 16. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca com CEPACs, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade. Parágrafo único. Os CEPACs somente poderão ser utilizados com a concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

Art. 17. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros ou sua vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor/subsetor específico.

Capítulo IV

Da Disponibilidade dos Estoques

Art. 18. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos na Lei nº 15.893, de 2013, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de 3 (três) vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade, de modo que a vinculação de cada 1m² (um metro quadrado) de estoque para unidades habitacionais incentivadas libere 3m² (três metros quadrados) para os demais usos.

§ 4º O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo da quantidade de metros quadrados dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do § 3º deste artigo, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, correspondente à data de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º deste artigo, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

§ 6º A SP-Urbanismo publicará mensalmente em seu sítio eletrônico o demonstrativo informando os estoques consumidos e os correspondentes estoques liberados em consonância com o disposto neste artigo.

§ 7º Para fruição da preferência eventualmente obtida na forma do disposto no § 4º deste artigo, o interessado deverá declarar expressamente essa opção no pedido em que pretenda utilizá-la, mencionando, ainda, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs em que se funda.

Capítulo V

Do Cálculo da Contrapartida

Art. 19. O cálculo do número de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessários para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá ser feito de acordo com o disposto no Anexo Único deste decreto.

Art. 20. No cálculo de CEPACs, para aumento da área adicional de construção previsto no artigo 38

da Lei nº 15.893, de 2013, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da Operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes a área do lote, pelo fator de equivalência contido no Quadro III anexo à Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º Para efeito do cálculo do número de CEPACs mencionado no "caput" deste artigo, considera-se como coeficiente básico o valor definido pelo zoneamento incidente sobre o lote ou lotes objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 2º No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento ou de gabaritos distintos, o cálculo da quantidade de CEPACs será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) que esteja(m) em cada zona de uso.

§ 3º No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPACs, o interessado definirá os percentuais de terreno a serem utilizados para cada uso, nos termos da Resolução SEHAB/CEUSO nº 105, de 3 de setembro de 2008, ou daquela que vier a substituí-la.

§ 4º Quando, em determinado setor, não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantam o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 21. Para efeito do cálculo do número de CEPACs deverá ser considerado o disposto nos artigos 28 e 29 da Lei nº 15.893, de 2013.

Capítulo VI

Das Regras de Uso e Ocupação do Solo e do Licenciamento de Intervenções Públicas

Art. 22. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura da edificação, excluídos o ático e a caixa d'água, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. O gabarito máximo das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação de aeroportos deverá atender às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

Art. 23. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos nos quais as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 24. Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no artigo 201 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 1º Caberá aos empreendedores comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional habilitado aprovado por órgão competente, respeitada a legislação vigente, apresentado antes da emissão do alvará de aprovação de projeto, que os respectivos terrenos estão em condições de utilização sem oferecer riscos à saúde de moradores e usuários advindos de contaminação do solo.

§ 2º A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado laudo serão fixados por decreto específico.

Art. 25. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15% (quinze por cento), desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e dotadas

de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os parâmetros estabelecidos no artigo 17 da Lei nº 15.893, de 2013.

Parágrafo único. A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado projeto serão fixados por decreto específico.

Art. 26. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 27. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, com alterações posteriores, e sua regulamentação.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obrigada a identificar os

imóveis a que se refere o "caput" deste artigo e notificar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, seus proprietários.

Art. 28. Enquanto não for efetuado o loteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados), aplicando-se a todo e qualquer empreendimento dentro dos limites do Subsetor E2.

Art. 29. O licenciamento de intervenções urbanísticas previsto nos artigos 53 a 55 da Lei nº 15.893, de 2013, será regulamentado em decreto específico.

Capítulo VII

Dos Procedimentos

Seção I

Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs

Art. 30. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei nº 15.893, de 2013, deverão protocolar, única e exclusivamente na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Parágrafo único. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício.

Art. 31. A data do protocolamento do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs na SP Urbanismo determinará a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques definidos na Lei nº 15893, de 2013, respeitadas as preferências estabelecidas no § 4º do artigo 18 deste decreto, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida por portaria, a ser elaborada por SP-Urbanismo e expedida por SMDU.

§ 1º Até a decisão final sobre o pedido, serão bloqueados, na entidade responsável pela escrituração, os CEPACs que o interessado oferecer para pagamento de outorga onerosa.

§ 2º O acréscimo na utilização de estoque resultante da alteração do pedido inicial será tratado como novo pedido, cuja entrada, na ordem de prioridade de estoques, corresponderá à data do respectivo protocolamento, devidamente instruído com toda a documentação prevista na portaria referida no "caput" deste artigo, observada a preferência estabelecida no § 4º do artigo 18 deste decreto, caso o interessado apresente novo pedido nesse sentido e não tenha utilizado esse benefício anteriormente.

§ 3º Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos originais e de acréscimo poderão ser deferidos conjuntamente, desde que haja estoque suficiente para atender ambos os pleitos, dentro de suas respectivas ordens de prioridade de estoques.

§ 4º Juntamente com o pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC o interessado deverá apresentar memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização do potencial adicional de construção na forma do Anexo Único deste decreto.

Art. 32. Nos termos em que dispuser a portaria mencionada no "caput" do artigo 31 deste decreto, a SP-Urbanismo deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolamento do pedido, validar ou não a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques disponíveis, em face da

documentação apresentada.

Parágrafo único. A não apresentação, pelo interessado, dos documentos previstos na referida portaria, no momento do protocolamento do pedido na SP-Urbanismo, implicará o indeferimento imediato do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques, sem a emissão de qualquer comunicado.

Art. 33. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um único comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.

§ 1º Desde que o interessado atenda ao comunicado referido no "caput" deste artigo, poderá ser emitido um segundo comunicado para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados de seu recebimento, apresentar novos esclarecimentos.

§ 2º Para assegurar a prioridade o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos comunicados expedidos.

Art. 34. Finda a análise da documentação, encontrando-se em condições de aprovação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, em 4 (quatro) vias, uma a ser encaminhada à Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL e a segunda ao interessado, a terceira para juntada ao respectivo processo e a última, por sua vez, permanecerá na SP-Urbanismo para controle do estoque.

Parágrafo único. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número de contribuinte, a quantidade de CEPACs-R e/ou CEPACs-nR e a respectiva área adicional de construção adquirida, a categoria de uso da edificação, devendo ainda indicar a área adicional de construção destinada a unidades habitacionais incentivadas, se o caso.

Art. 35. A São Paulo Urbanismo deverá, por meio de despacho fundamentado, indeferir o pedido, caso os prazos dos comunicados não sejam atendidos ou o processo administrativo não esteja em condições de aprovação após o atendimento dos comunicados.

Parágrafo único. Caberá recurso hierárquico, no prazo de 15 (quinze) dias, das decisões de indeferimento proferidas nos processos administrativos de vinculação de CEPACs.

Seção II

Do Pedido de Licenciamento da Edificação

Art. 36. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e de Alvará de Execução dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados pela Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEL não altera a ordem de análise do pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs para o lote correspondente ao projeto em questão, que deverá seguir as regras previstas na Seção I deste capítulo.

§ 2º O processo para obtenção de Alvará de Aprovação e Execução ou Alvará de Execução deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, expedida nos termos deste decreto.

§ 3º Fica a SEL autorizada a emitir o Alvará de Aprovação sem a aprovação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa.

§ 4º Caso o Alvará de Aprovação seja expedido nos termos do § 3º deste artigo, deverá dele constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, nos termos deste decreto, para a expedição do Alvará de Execução, não tendo o interessado nenhuma garantia da reserva do estoque de área adicional de construção enquanto não efetuar o pagamento relativo a essa outorga onerosa, o qual é de sua única e exclusiva responsabilidade.

§ 5º Todos os pedidos de licenciamento de edificação no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão atender às disposições da Lei nº 15.893, de 2013, em especial o disposto nos seus artigos 14 a 37.

Art. 37. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações, observado o seguinte:

- I - sem a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;
- II - mediante a apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, emitida pela SP-Urbanismo, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 38. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPACs suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 39. Do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e do Alvará de Execução deverão constar:

- I - indicação do setor e subsetor fiscal onde se situa o lote;
- II - coeficientes de aproveitamento básico e máximo e quantidade de área adicional de construção adquirida pela outorga onerosa;
- III - área de terreno atingida por lei de melhoramento viário, quando for o caso.

Parágrafo único. Nos casos de doação de área de terreno atingida por melhoramento viário, deverá ser efetuada a doação dessa área previamente à emissão de Alvará de Execução.

Art. 40. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca não poderão se valer do disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1995 - Código de Obras e Edificações.

Art. 41. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEL e as Subprefeituras deverão consultar a SP-Urbanismo a respeito do pagamento integral dos CEPACs, nos casos de parcelamento previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a SP-Urbanismo indicará na certidão a existência de saldo devedor.

§ 2º Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução ou a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou sejam definitivamente executadas as garantias.

Capítulo VIII

Disposições Gerais

Art. 42. Para controle da quantidade de CEPACs disponíveis, serão debitados os certificados efetivamente utilizados para pagamento das contrapartidas relacionadas à outorga de área adicional de construção e da quantidade total de CEPACs.

Parágrafo único. O abatimento de metros quadrados adicionais concedidos do estoque previsto para cada setor será efetuado pela SP-Urbanismo no momento da expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Art. 43. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela SP-Urbanismo será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEL ou pela Subprefeitura competente, quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução e no Certificado de Conclusão.

Art. 44. Após a expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, a SP-Urbanismo determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 45. A SP-Urbanismo deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos para controle da Operação Urbana Consorciada Água Branca e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 46. A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas a ela atribuídas.

Art. 47. A SP-Urbanismo será remunerada em percentual de 4% (quatro por cento) do valor arrecadado nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, e em percentual de 4% (quatro por cento) com as distribuições de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º Como os serviços prestados pela SP-Urbanismo são contínuos, a remuneração relativa à distribuição de CEPACs será paga parte na data do leilão e o saldo em prestações mensais, conforme valores estabelecidos em portaria de SMDU.

§ 2º Os valores das prestações mensais a que se refere o § 1º deste artigo serão corrigidos em janeiro de cada exercício pelo IPC-FIPE.

Art. 48. Eventuais diferenças relativas à aplicação da remuneração prevista na legislação anterior no período compreendendo entre a publicação da Lei nº 15.893, de 2013, e a publicação deste decreto, em relação tanto à SP-Urbanismo quanto à SP-Obras, deverão ser apuradas e, se maiores, compensadas nos pagamentos futuros.

Art. 49. O percentual mínimo de 22% (vinte e dois por cento) a ser aplicado na construção de Habitação de Interesse Social – HIS, referido no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, devendo ser integralmente destinado à construção de HIS, à reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos do atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, e mantidos em conta vinculada a esse fim, até a última distribuição de CEPACs.

Art. 50. As certidões emitidas poderão ser alteradas a pedido do interessado, podendo implicar em aumento ou redução de CEPACs e de estoque de potencial adicional de construção, inclusão ou exclusão de área de terreno, desmembramento ou remembramento de terrenos, sendo os respectivos pedidos analisados de acordo com a legislação vigente à data do respectivo protocolo.

Art. 51. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa, por CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação da SEL de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei nº 15.893, de 2013.

§ 3º A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na internet.

§ 4º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

§ 7º A desvinculação de CEPACs destinados a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPACs vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 52. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013, e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 53. Os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados e ainda não aprovados até a data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos na lei e, em especial, o disposto no artigo 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, quanto ao projeto prever o pleno atendimento aos recuos, índices urbanísticos e outras disposições legais quando da execução dos melhoramentos incidentes no imóvel.

§ 1º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca aprovados antes da data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar exclusivamente as disposições da legislação anterior.

§ 2º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca protocolados após a data da publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão cumprir a regra prevista no “caput” deste artigo.

Art. 54. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 15.893, de 2013, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 55. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 15.893, de 2013, bem como neste decreto, as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 56. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de agosto de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de agosto de 2014.

ANEXO ÚNICO INTEGRANTE DO DECRETO Nº 55.392, DE 12 DE AGOSTO DE 2014

CARTA MODELO

DECLARAÇÃO:

Nome ou Razão Social:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Nº dos Contribuintes :

Nº das Matrículas:

Setor da Operação Urbana

Solicita: (Área Adicional de Construção¹);

1 inserir o uso: Residencial, Residencial Incentivado, Não-Residencial ou Uso Misto

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, cuja previsão de outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPACs:

I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

• Cálculo da área construída computável adicional (Aca):

Aca = (Ato x Cproj) - (Ato X CB)

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício.)

II - Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

(Qcp)

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qad relativo a cada uso)

Qcp = Quantidade de CEPACs a serem apresentados

$Qcp = Aca : Fe$

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

Cproj = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X);

Cbas = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 13.885/04;

Fe = Fator de equivalência em CEPACs (ver Quadro III anexo lei 15.893/13)

Qcp = Quantidade de CEPACs a ser recolhida.

Anexo F - Portaria nº 263/2014 - Grupo de Gestão da OUCAB

Portaria 263, de 13 de junho de 2014

Publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 14 de junho de 2014

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO o artigo 61, da Lei 15.893, de 07 de novembro de 2013, que instituiu o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, visando à implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento;

CONSIDERANDO o Decreto 54.911, de 10 de março de 2014, o qual regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

CONSIDERANDO a eleição ocorrida no dia 10 de maio de 2014, para escolha dos membros da sociedade civil, conforme determina os §§ 2º e 3º, do artigo 61, da Lei 15.893/13 e §§ 3º e 4º, do artigo 1º, do Decreto 54.911/14,

RESOLVE:

I - Constituir o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do artigo 61 da Lei 15.893, de 07 de novembro de 2013, em consonância, com o Decreto 54.911, de 10 de março de 2014, com os seguintes membros:

a) REPRESENTANTES DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES MUNICIPAIS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Titular: WEBER SUTTI

Suplente: FERNANDO TÚLIO SALVA ROCHA FRANCO

São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO

Titular: GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES

Suplente: ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB

Titular: RODRIGO JUNCAL ROSSLER

Suplente: OSVALDO MISSE

Secretaria Municipal de Transportes – SMT

Titular: REGINA MAIELLO VILLELA

Suplente: ELIA ALBUQUERQUE ROCHA

Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB

Titular: MÁRCIA MARIA FARTOS TERLIZZI

Suplente: NEUSA CAVALCANTE LIMA

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA

Titular: HÉLIA MARIA SANTA BARBARA PEREIRA

Suplente: SUN ALEX

Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSP

Titular: JAN KARIM MALI

Suplente: ADRIANA SIANO BOGGIO BIAZZI

Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF

Titular: HENRIQUE DE CASTILHO PINTO

Suplente: THAIS CRISTINA REIS GONÇALVES

São Paulo Obras – SP Obras

Titular: RICARDO PEREIRA DA SILVA

Suplente: ANA CAMILA MIGUEL

b) REPRESENTANTES DAS ENTIDADES DA SOCIEDADE CIVIL

b1. Organizações não Governamentais

Instituto Rogacionista Santo Anibal

Titular: ADRIANA PATRÍCIA BOGAJO

Suplente: DULCINÉIA PASTRELLO

b2. Entidades Profissionais, Acadêmicas ou de Pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP – FAU/USP

Titular: PAULA FREIRE SANTORO

Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo - SASP

Suplente: CAIO BOUCINHAS

b3. Empresário com atuação na região

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI

Titular: EDUARDO DELLA MANNA

Associação Comercial de São Paulo

Suplente: GUILHERME COTAIT

b4. Movimento de Moradia com atuação na região

Associação dos Trabalhadores sem teto da Zona Oeste

Titular: NICILDA FRANCISCA DO NASCIMENTO

Suplente: DIOGO FRANCISCO MARTINS

B5. Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação Urbana Consorciada

Titular: ANNA ESTHER ANTIQUERA LUCIANO

Titular: ADIEL VAZ LEITE

Titular: PAULO CAUHY

Suplente: THEREZINHA DE JESUS CONCEIÇÃO

Suplente: EMERSON DA SILVA

Suplente: ILMA MARIA SANTOS DE PINHO

b6. Moradores ou Trabalhadores do Perímetro Expandido da Operação Urbana Consorciada

Titular: JOSÉ APARECIDO DAS NEVES

III - O referido Grupo será coordenado pelo representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, secretariado pela São Paulo Urbanismo.

IV – Os indicados ficam convocados a participar da reunião de instauração do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que será realizada no dia 24/06/2014, às 18hs, na sede da SP-Urbanismo.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 13 de junho de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, Prefeito