



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

OPERAÇÕES URBANAS E AS PERSPECTIVAS DE TRANSFORMAÇÃO URBANÍSTICA
AMBIENTAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Patricia Marra Sepe (UNESP/Rio Claro e SVMA/PMSP) - psepe@prefeitura.sp.gov.br

Geóloga, Doutoranda em Geografia UNESP/Rio Claro e Geóloga da SVMA/PMSP

Helia Maria Santa Barbara Pereira (SVMA/PMSP) - heliapereira@prefeitura.sp.gov.br

arquiteta da SVMA/PMSP. Especialista em Gestão Ambiental e Geoprocessamento

Operações Urbanas e as Perspectivas de Transformação Urbanística Ambiental no Município de São Paulo

RESUMO

A cidade de São Paulo foi pioneira na utilização do instrumento urbanístico denominado Operação Urbana. Passados 20 anos da sua primeira aplicação, através da Operação Urbana Anhangabaú, o presente artigo apresenta um conjunto de reflexões sobre a aplicação deste instrumento na cidade. Considera ainda a necessidade de integrar as análises urbanas e ambientais, originárias de áreas do conhecimento distintas, com percursos temporais, políticos e epistemológicos diversos, avaliando a possibilidade de se buscar um maior alcance urbanístico, social e ambiental para as operações urbanas, do que vem sendo observado para as operações vigentes em São Paulo. A análise foca duas operações específicas, a saber, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a Operação Urbana Água Branca, ambas em desenvolvimento, porém, em estágios e situações distintas.

1. Introdução

Após uma década da aprovação da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) não se pode negar os avanços alcançados no que se refere à tentativa de articulação entre as matrizes urbanísticas e ambientais, ainda que exista, seja sob a ótica das políticas públicas ou das abordagens teórico-conceituais, uma noção de conflito, oposição, ou mesmo de contradição entre os conceitos de urbano e de ambiental.

Mesmo que ambas as matrizes incorporem em seus discursos e instrumentos, princípios básicos como justiça social, participação ou mesmo sustentabilidade, estas são originárias de áreas do conhecimento distintas, com percursos temporais, políticos e epistemológicos diversos.

A regulação urbanística acompanha o processo de modernização do espaço urbano, necessário ao estabelecimento das condições gerais da produção capitalista tanto em sua fase industrial (COSTA, 2008), quanto em sua fase de reestruturação produtiva (MACEDO, 2007). Já o debate ambiental emerge como reação aos rumos tomados por esta modernidade, inserido no conjunto de movimentos sociais e culturais dos anos 60 e 70 do século passado. A análise ambiental, através de suas diversas vertentes, passa a questionar o modelo de organização territorial associado ao projeto de modernidade, expresso nas diferentes formas assumidas pela urbanização contemporânea (COSTA, 1999).

Com o Estatuto da Cidade, a discussão em torno da reforma urbana avança na direção contrária à visão da cidade apenas como bem privado, gerador de desigualdade social. Passa a sinalizar também, de forma pioneira, a possibilidade de adoção conjunta de instrumentos do planejamento urbano e de instrumentos originalmente concebidos na esfera da gestão ambiental, entre os quais o zoneamento ambiental, o estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Pondera-se, no entanto, que nas cidades brasileiras a instalação de novas práticas de planejamento integrando a análise urbana e a ambiental ainda se encontra no campo das tentativas, envolvendo poucos casos de sucesso e expressivo número de fracassos e decepções¹.

Na cidade de São Paulo, ainda que muitos dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, tanto urbanísticos como ambientais, já vêm sendo utilizados há quase duas décadas e que as estruturas institucionais das políticas de planejamento urbano e de meio ambiente há muito estejam consolidadas (secretarias específicas, conselhos municipais de política urbana e de meio ambiente e fundos setoriais instalados), pela dimensão e complexidade de seus problemas e conflitos de interesses este quadro não poderia ser distinto.

A partir de trabalhos desenvolvidos e em execução pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA, da Prefeitura Municipal de São Paulo, em particular de seu Departamento de Planejamento Ambiental - DEPLAN, o presente artigo apresenta análises e reflexões dos autores, sobre a aplicação da Operação Urbana Consorciada em São Paulo, como instrumento de maior alcance urbanístico, social e ambiental do que vem sendo observado para as Operações Urbanas hoje em vigor na cidade.

A análise foca duas operações específicas, a saber, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a Operação Urbana Água Branca, ambas em desenvolvimento, porém, em estágios e situações distintas.

No caso da primeira operação, ela se caracteriza como aquela que contabilizou o maior aporte de recursos oriundos de contrapartidas financeiras, ainda que seu êxito urbanístico e social seja limitado, quando não contraditório. Aprovada em 1995, essa operação já foi revista e readequada às diretrizes do Estatuto da Cidade em 2004. Já a Operação Urbana Água Branca, também em vigor, apesar de seu potencial e de sua localização privilegiada, esbarra em obstáculos que prejudicaram o seu pleno desenvolvimento. Houve uma revisão da lei adequando-a ao Estatuto da Cidade, e no momento está encontra-se em processo de licenciamento ambiental na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente para posterior envio de projeto de lei à Câmara Municipal.

Finalmente é importante observar ainda que esta análise parte do pressuposto observado por Souza (2010) de que instrumento urbanístico não é política pública. Segundo este autor:

(...) instrumentos urbanísticos são objetos técnico-jurídicos elaborados como elemento integrante da formulação de políticas públicas urbanas. Embora concebidos em um contexto específico, instrumentos urbanísticos transcendem gestões político-partidárias e podem prestar-se a fins diferentes daqueles para os quais foram concebidos. Mesmo quando idealizados, por exemplo, de forma a garantir o “interesse público”, como a inclusão de segmentos sociais no “direito à cidade”, eles podem servir a grupos específicos e a determinados lobbies, criando conflitos entre atores sociais em torno da política urbana. (...) portanto, que nenhum instrumento, isoladamente, pode constituir elemento decisivo de inclusão ou exclusão social, mas que pode ser um elemento gerador de agravamento ou mitigação dessa exclusão, a depender de sua regulamentação e implementação. (SOUZA, 2010, p.3).

2. A cidade de São Paulo e seu contexto urbano-ambiental: breves considerações

A metrópole enfrenta hoje um cenário bastante próximo ao limite de sua sustentabilidade tendo em vista a magnitude dos problemas ambientais e sociais incidentes em seus territórios. Aliada a estes problemas uma nova pauta passa a ser progressivamente incorporada pela cidade nas discussões de suas políticas públicas, a das mudanças do clima². Muitas são as incertezas frente a um possível cenário de mudanças climáticas globais, cujos efeitos ainda não foram dimensionados para a escala das cidades, devendo,

entretanto, atingir com maior intensidade as populações que vivem hoje em situação de maior vulnerabilidade social e ambiental.

Sepe e Braga (2010) apontam, baseando-se em dados de diversos autores, que nos últimos 100 anos já seriam incontestáveis os sinais de mudança do clima, entretanto em uma escala local, ou seja, na cidade e em sua região metropolitana. Fortemente condicionadas pela intensa urbanização que ocorreu neste período, estas mudanças climáticas causam significativos impactos na vida dos habitantes da metrópole, quer sejam pelos agravos a saúde ou pelo convívio cotidiano com o desconforto térmico, as enchentes e escorregamentos de encostas, em áreas com maior fragilidade geológico-geotécnicas e vulnerabilidade social.

O estudo realizado pela SVMA em 2008 analisando as condições urbano-ambientais dos 96 distritos paulistanos, através do uso de indicadores (SEPE e GOMES, 2008) pode comprovar a complexidade das realidades intra-urbanas existentes no espaço da cidade, evidenciando que a heterogeneidade dos diferentes distritos, observada de uma maneira mais usual em termos socioeconômicos, também se aplica às condições ambientais.

Destaca-se que as complexas interações entre sociedade e natureza se refletem na existência de áreas com padrões de qualidade de vida distintos, mas de maneira geral insustentáveis, no médio e longo prazo. Estas realidades, marcadas por um lado pela precariedade urbana e por outro por padrões de apropriação do espaço que se caracterizam pelo adensamento construtivo e baixa densidade populacional, interagem entre si, determinando um quadro de exclusão socioambiental e de restrição e esgotamento dos recursos naturais.

Através de indicadores sintéticos (que agregam um conjunto de indicadores demográficos, socioeconômicos e ambientais), o estudo demonstra que o padrão de ocupação da metrópole é pouco eficiente do ponto de vista da sustentabilidade. Os investimentos em infra-estrutura nos últimos 50 anos, tanto nos distritos localizados na área central como nos vetores sul e sudoeste da cidade, não se refletem hoje em um maior adensamento populacional como seria indicado adotando-se um modelo de cidade mais compacta (SEPE e GOMES, 2008). Muitos dos distritos localizados nestas regiões se encontram desocupados ou subutilizados, em oposição a um grande número de distritos periféricos, que apresentam ocupação horizontal espalhada, elevadas densidades demográficas e diminutas oportunidades de emprego³.

Estas dinâmicas urbanas imprimem pressão sobre as áreas de importância ambiental (detentoras dos principais serviços ambientais da metrópole) e são responsáveis por deslocamentos diários pendulares cada vez maiores.

Ainda que no presente trabalho não se pretenda discutir formas urbanas, é importante ressaltar que esta discussão visando contribuir para a sustentabilidade das cidades vem

sendo amplamente debatida desde o início da década de 1990, com a defesa por diversos autores do incremento da densidade de ocupação e intensificação do uso dos espaços urbanos, para reduzir o consumo de novos espaços e de energia e diminuir as emissões de poluentes e de gases de efeito estufa (BARTON et al, 1995; BREHENY, 1996; WHITFORD et al, 2001; STEEMER, 2003 e CCE, 2004 *apud* ANDRADE, 2005). Para Sepe e Braga (2010), no entanto, esta discussão não deve ficar restrita a modelos propostos para cidades com características históricas, econômicas e sociais muito distintas das cidades brasileiras, nem tão pouco se limitar ao debate sobre valores ideais de densidades demográficas ou de densidades construtivas, até porque a densidade do desenvolvimento urbano é um assunto controverso e muitas vezes confuso.

Entende-se, entretanto que há a necessidade de se buscar uma maior articulação entre as políticas urbanas, em especial as de uso do solo, transporte e moradia, e as políticas ambientais. Para tal, defende-se a utilização conjunta e integrada de instrumentos urbanísticos e ambientais, tais como a Operação Urbana, a implementação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, a transferência do direito de construir para imóveis localizados em Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM e/ou integrantes do Sistema de Áreas Verdes, o zoneamento ambiental e os estudos de impacto ambiental e de vizinhança readequados para a realidade dos empreendimentos e intervenções em áreas urbanas.

3. Operações Urbanas na Cidade de São Paulo

3.1. Histórico e Evolução do Instrumento

Desde há muito os urbanistas se deram conta de que o modelo tradicional de zoneamento urbano penalizava o interesse público. Nesse modelo o direito de construir era vinculado ao direito de propriedade, de maneira que ao proprietário de lote urbano era permitido construir o que determinava o regramento de uso e ocupação do solo.

Com a forte verticalização vivenciada na cidade de São Paulo, percebeu-se que enquanto o empreendedor privado se apropriava da mais valia urbana⁴ obtida com o adensamento construtivo, ao setor público cabia o ônus de prover a cidade das infra-estruturas que o forte adensamento demandava. Dessa percepção surgiu o conceito de solo criado, que nada mais era do que a desvinculação entre o direito de construir e o direito de propriedade.

Conceitualmente, o solo criado permitiria que a municipalidade cobrasse do investidor privado um valor equivalente à valorização obtida com a construção de área superior a um coeficiente de aproveitamento mínimo determinado em lei. O solo criado evoluiu para o que hoje é denominado outorga onerosa de direitos adicionais de construção⁵.

A primeira iniciativa de aplicação de outorga onerosa por direitos adicionais de construção em São Paulo ocorreu em meados da década de 80, por meio das Operações Interligadas. A outorga era concedida pelo executivo municipal lote-a-lote e de forma discricionária, se

sobrepondo à lei ordinária de uso e ocupação do solo e, dessa forma, invadindo as competências do legislativo, enquanto que a contrapartida era paga em unidades de habitação de interesse social pelo empreendedor.

Alguns empreendimentos foram aprovados na cidade por meio das operações interligadas até o final da década de 90, quando em 1999, uma ação direta de inconstitucionalidade (ADIN) barrou a utilização desse instrumento com base, justamente, na utilização pelo executivo de competências que caberiam, exclusivamente, ao legislativo municipal.

O conceito de Operação Urbana surge em São Paulo ainda na década de 80, quando da elaboração do Plano Diretor pela gestão Mario Covas (nunca aprovado em lei). Neste plano eram propostas 35 Operações Urbanas, localizadas nas mais diversas regiões da cidade, entre as quais São Miguel, Vila Matilde, Campo de Marte, Santo Amaro, Paraisópolis, Campo Limpo.

Entretanto, é somente no início da década de 90 que este instrumento passa a ser efetivamente utilizado na cidade, através da aprovação da lei da Operação Urbana Anhangabaú, em 1991. Desde esta data foram aprovadas, além da Operação Urbana Anhangabaú, já extinta, mais quatro operações: Centro, Água Branca, Faria Lima e Águas Espraiadas, todas em operação.⁶

As Operações Urbanas admitem, por meio de lei específica aprovada pelo legislativo municipal, flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida, via de regra em dinheiro, para realizar intervenções na área de abrangência da operação, via de regra obras de infra-estrutura. A lei específica de cada operação dispõe sobre direitos e obrigações do público e do privado; delimita um perímetro no qual se aplicam esses direitos e obrigações; e estabelece um programa de intervenções – obras e serviços - a ser implementado. Os valores resultantes das contrapartidas são depositados em uma conta vinculada a cada operação urbana, e somente podem ser utilizados para a execução do programa de intervenções previsto na lei. Dessa forma se constituem enquanto recursos extra-orçamentários e não são contabilizados no caixa da prefeitura.

O instrumento passa a ter abrangência nacional quando da edição em 2001, da lei federal nº10.257, Estatuto da cidade, quando é elencado como um dos instrumentos da Reforma Urbana e prevê a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção - CEPACs, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação, aprovação em lei específica e elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIVI – RIVI.

O Plano Diretor Estratégico (lei municipal nº 13.430/02) estabelece em seu artigo 225, além das operações existentes, a proposição de novas Operações Urbanas Consorciadas, ajustadas aos pressupostos do Estatuto da Cidade, inclusive com a previsão de emissão de

CEPACs e de forma adicional a lei federal⁷, passa-se a exigir o Estudo de Impacto Ambiental – EIA-RIMA.

No modelo de Operação Urbana vigente em São Paulo antes de 2002, a valoração das contrapartidas constituía-se em fator de instabilidade jurídica, uma vez que, aos valores estabelecidos por meio de critérios técnicos utilizados pelo grupo de avaliação criado para esse fim, era aplicado de forma discricionária um deflator, fragilizando assim o instrumento Operação Urbana e o pré-dispondo a questionamentos por parte dos órgãos de fiscalização e controle, entre os quais o Tribunal de Contas do Município – TCM e o Ministério Público.

Havia ainda o problema que os valores referentes às contrapartidas eram depositadas apenas a medida que os empreendimentos eram aprovados. Assim, mesmo com a oportunidade da municipalidade capturar parte da valorização imobiliária propiciada pelo adicional de construção e pela própria operação urbana. Essa lógica acabou por criar uma perversa anomalia para a cidade, qual seja, a de que uma quantidade muito grande de empreendimentos eram aprovados, construídos e entregues aos usuários compradores, antes da municipalidade obter o volume de recursos necessários à execução do programa de intervenções propostos no âmbito da operação.

Em outras palavras, se de um lado estava equacionada a apropriação pela municipalidade de parte da valorização imobiliária para executar intervenções mitigatórias dos impactos urbanos advindos do adensamento construtivo que a própria operação autoriza, de outro, não se conseguia inverter a ordem de causa e efeito de modo a oferecer a infra-estrutura necessária anteriormente ao estabelecimento dos impactos.

Com o estabelecimento do novo elemento na engenharia financeira das Operações Urbanas: o CEPAC-Certificado de Potencial Adicional de Construção, conforme já referido acima, instituído por meio do Estatuto da Cidade buscou-se superar esta anomalia. , O CEPAC passa a ser utilizado como contrapartida em pagamento pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção em operações urbanas, a partir de então denominadas “consorciadas”. Nessa condição, o CEPAC impõe que os empreendedores imobiliários o adquiram com antecedência em ofertas públicas ou privadas, permitindo que o executivo municipal obtenha os recursos necessários à mitigação dos impactos advindos do adensamento construtivo antes que eles ocorram. Em São Paulo, a primeira operação urbana consorciada a se beneficiar desse instrumento foi a Água Espriada aprovada por meio da lei municipal nº 13.260/2001. Posteriormente o CEPAC foi introduzido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, através da lei municipal nº 13.871/2004, que alterou a lei 11.732/95, justamente para adequá-la às disposições do Estatuto da Cidade.

Mas a caracterização desse Certificado enquanto valor mobiliário sujeito ao regime da Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, apenas se consubstanciou quando da publicação da Instrução nº 401 em 29 de dezembro de 2003, pela CVM – Comissão de

Valores Mobiliários, e foi somente a partir da publicação desse dispositivo legal que a municipalidade pôde construir um marco regulatório específico para os procedimentos relativos ao CEPAC e obter o registro de cada operação urbana consorciada junto à CVM.

Foi com base nessa Instrução que a prefeitura publicou em 2004 o decreto regulamentador, no âmbito do município de São Paulo, da utilização e tramitação dos CEPAC, e também os decretos regulamentadores de cada operação urbana consorciada, Faria Lima e Água Espreada.

3.2. Relevância do instrumento na cidade

Este instrumento urbanístico ganha relevância na Cidade de São Paulo já que dois dos principais instrumentos da política de desenvolvimento urbano, que são o Plano Diretor Estratégico - PDE (lei 13.430/2002) e os Planos Regionais Estratégicos - PRE (lei 13.885/2004) previram a implantação de quatorze operações urbanas, abrangendo 30% do território de 1.509km² do município, ou seja, aposta-se prioritariamente neste instrumento para viabilizar as transformações urbanísticas demandadas pelo município.

Quatro destas operações urbanas encontram-se em vigor e estão aprovadas por lei específica, seja anteriormente ou posteriormente a mencionada edição das novas regras de aplicação do instrumento pela legislação federal e municipal, caso da *Operação Urbana Água Branca* instituída pela lei 11.774/1995, da *Operação Urbana Centro* instituída pela lei 12.349/1997, a *Operação Urbana Água Espreada* instituída lei 13.260/2001 e a *Operação Urbana Faria Lima* instituída pela lei 11.732/1995 e readequada as novas regras pela lei 13.769/2004.

Apesar de aprovada pela lei 13.872/2004 a *Operação Urbana Rio Verde-Jacu* não entrou em vigor por não dispor de licenciamento ambiental, que se constitui em uma das exigências estabelecidas pelas regras atuais do instrumento.

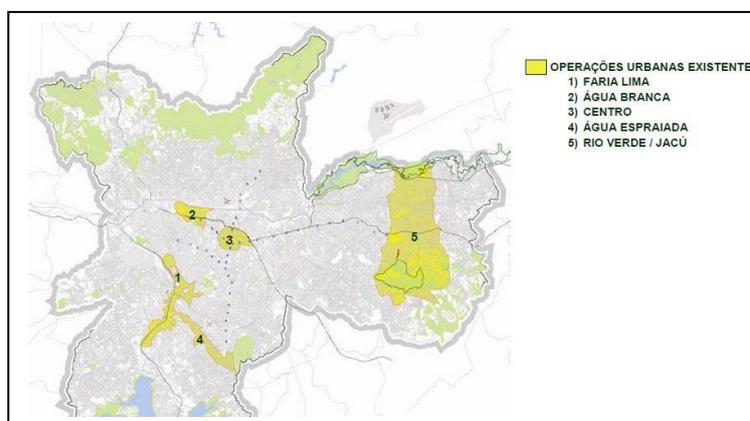


Figura 1: Operações Urbanas em vigor no município de São Paulo. Fonte: SEMPLA (2008)

As outras nove operações urbanas previstas no PDE e PRE, e que ainda necessitam de aprovação por lei específica são: 1) *Vila Sônia*, 2) *Vila Leopoldina*, 3) *Diagonal Norte*, 4)

Diagonal Sul, 5) Carandiru / Vila Maria, 6) Celso Garcia, 7) Amador Bueno, 8) Santo Amaro, 9) Pólo Desenvolvimento Sul.

Acrescenta-se ainda na proposta de revisão do Plano Diretor (*Projeto de Lei nº 0671/2007*) a inclusão da *Operação Urbana Terminal Logístico Fernão Dias* totalizando quinze operações urbanas no Município.

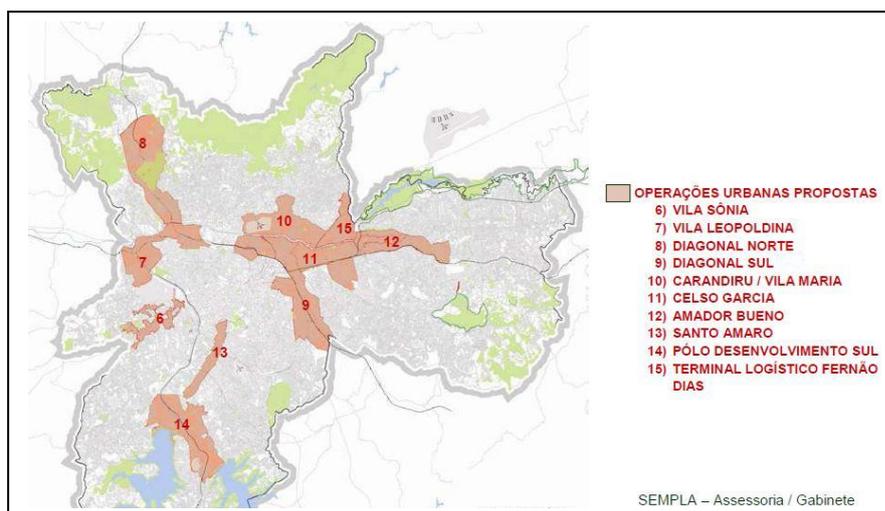


Figura 2: Operações Urbanas propostas no município de São Paulo. Fonte: SEMPLA (2008)

Em maio de 2010 o Executivo Municipal lançou a proposta de revisão das operações urbanas, visando prioritariamente agregar os perímetros das operações que comumente apresentam o interesse de reestruturação da orla ferroviária e ampliar o perímetro da Operação Rio Verde-Jacu. Assim propõe a criação: 1) da *Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás*, que abrange parcialmente operações urbanas *Diagonal Norte*, *Diagonal Sul* e *Centro*, e a totalidade da *Operação Urbana Água Branca*; 2) da *Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca*, abrangendo a parte do perímetro da Diagonal Sul não absorvido *Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás* e; 3) da *Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu* com perímetro ampliado até o limite do município entre São Mateus e o município de Mauá. Inclusive o Executivo lançou edital para contratação de estudos urbanísticos; estudos econômicos; estudos ambientais e plano de comunicação para cada uma destas três novas operações urbanas.

Emerge deste quadro intenção de aplicabilidade do instrumento operação urbana no Município a necessidade de potencializar sua utilização, não somente em relação a sua abrangência física no território, pois como se observa, este é quantitativamente utilizado, mas sim há necessidade de qualificar a sua aplicação em relação ao projeto de cidade que se pretende, e que principalmente se deve equacionar em relação ao cenário de mudanças climáticas no município.

3.3. A Operação Urbana Faria Lima

Histórico e Localização

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao legislativo municipal, porém não aprovado pelos vereadores (SÃO PAULO, 2004).

Nesta proposta era denominada de Operação Urbana Faria Lima/ Berrini (Boulevard Sul), tendo como propósito a abertura de nova avenida, para consolidação do prolongamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Eng^o Luiz Carlos Berrini. O conceito da operação girava em torno de um duplo objetivo:

“Descongestionar o tráfego da região, oferecendo uma alternativa às marginais do Rio Pinheiros, com conseqüente melhoria da fluidez de seu tráfego. Além disso, tem por objetivo obter recursos destinados à habitação popular nas áreas mais carentes da cidade, seja construindo habitações, seja melhorando a infraestrutura naquelas áreas. Com efeito, a operação urbana deverá ser concebida a fazer reverter para os cofres municipais a valorização das terras lindeiras que a nova avenida certamente provocará (...)”. (São Paulo, Dossiê 020/23 *apud* MONTANDON, 2007).

Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995. Em função da extensão da Avenida Faria Lima, o perímetro da operação urbana foi dividido em Área Diretamente Beneficiada – ADB e Área Indiretamente Beneficiada – AIB.

Desde seu início, a operação contou com forte adesão do setor imobiliário. Segundo Montandon (2007), em nove anos de vigência houve maior consumo do estoque na AIB (59,61%) do que na ADB (29,76%), demonstrando que embora com menor disponibilidade de terrenos em relação à AIB, a ADB, com maior oferta de estoque de potencial adicional de construção (1,25 milhão de m²), não conseguiu concentrar o adensamento ao longo dos novos trechos de prolongamento da Avenida Faria Lima. Ao contrário, a área de maior procura de terrenos para novos empreendimentos foi o bairro da Vila Olímpia (setor da AIB), que não recebeu investimento direto em melhorias viárias.

Em 2003, já sobre a vigência do Estatuto da Cidade, a Prefeitura de São Paulo optou em encaminhar a Câmara Municipal projeto de lei revendo a Operação Urbana. Em janeiro de 2004 foi aprovada a lei municipal nº 13.769/04, alterando os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais. Para isso, segundo a prefeitura “procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida” (SÃO PAULO, 2004) .

Com a nova lei as áreas direta (ADB) e indiretamente beneficiadas (AIB) foram substituídas por 4 setores (Setor 1: Pinheiros; Setor 2: Faria Lima; Setor 3: Hélio Pellegrino; e Setor 4: Olimpíadas), os quais foram subdivididos em 18 subsetores (figura 3). Foi adotada 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 . Também foi mantido o estoque total de metros quadrados adicionais – 2.250.000 m², sendo estes redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços⁸.

Para absorver esse estoque construtivo adicional máximo, a lei municipal previu a emissão de 650.000 CEPAC, a um preço mínimo definido em lei de R\$ 1.100,00 por CEPAC. Posteriormente, em julho do mesmo ano, a lei municipal nº 13.871/04 alterou aspectos da lei municipal nº 13.769/04, complementando-a, inserindo a tabela definitiva de conversão de CEPAC em metros quadrados de área adicional, Mudança de Usos e Parâmetros Urbanísticos.

A área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima abrange, de forma parcial, 5 distritos municipais, contidos parcialmente em 3 subprefeituras, a saber: Pinheiros e Itaim Bibi, na subprefeitura de Pinheiros, Moema na subprefeitura de Vila Mariana e Butantã e Morumbi, na subprefeitura de Butantã

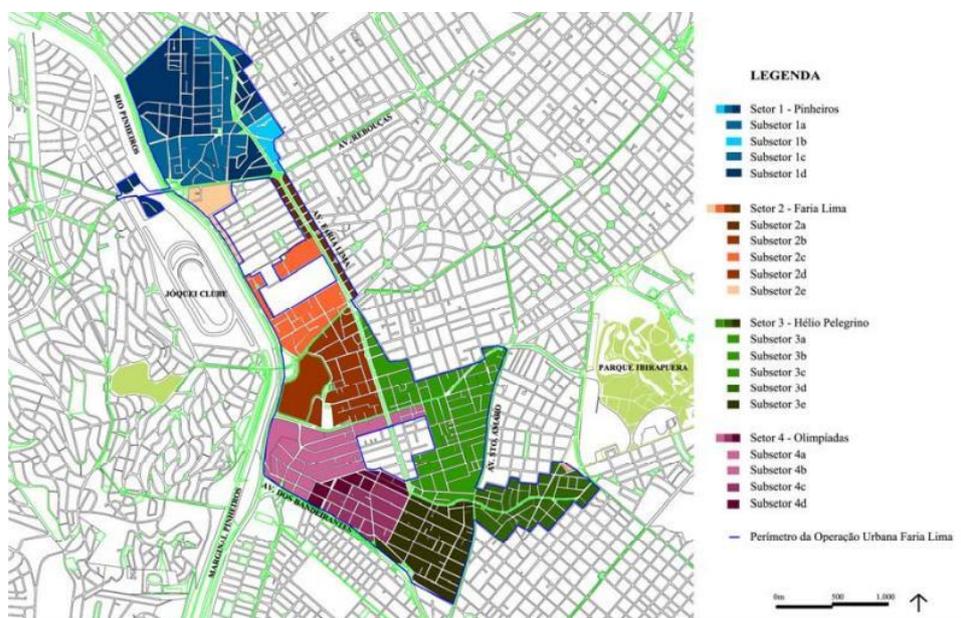


Figura 3: Delimitação da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e sua setorização. Fonte: São Paulo (2004).

3.4. A Operação Urbana Água Branca

Histórico e Localização

A lei 11.774/1995 que aprovou a *Operação Urbana Água Branca*, em vigor, tem como objetivos gerais a promoção do desenvolvimento urbano; a valorização da paisagem urbana,

a melhoria da infra-estrutura e a melhoria da qualidade ambiental e de vida, no território de 540 hectares, com baixíssima densidade populacional (23,98 habitantes por hectare) localizado na região central de São Paulo, com abrangência em quase todo o distrito da Barra Funda.

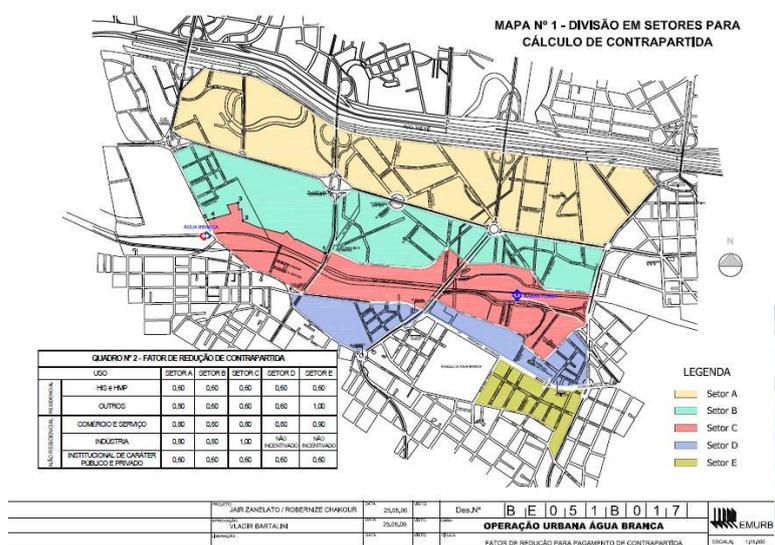


Figura 4: Delimitação da área de abrangência da OU Água Branca e setorização pela lei 11.774/1995. Fonte: EMURB e WALM (2010)

As diretrizes urbanísticas que pautam estes objetivos são a promoção do adensamento e a reestruturação da área, com 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, incluindo de habitação de interesse social; a otimização na utilização de transporte coletivo e dos equipamentos culturais e de lazer; a reestruturação fundiária; a melhoria do sistema de drenagem; a implantação de equipamentos coletivos e de áreas verdes; o estabelecimento população padrões ambientais e paisagísticos voltados para relações de convívio mais amplo e para segurança; a promoção da participação popular no processo de formulação e implantação do plano da Operação Urbana.

As estratégias adotadas para alcançar os objetivos e atender as diretrizes urbanísticas constituem-se basicamente na disponibilização de estoque construtivo máximo de 1.200.000 m², sendo 300.000 m² destinados a uso residencial e 900.000 m² destinados a usos não residenciais; na implantação de melhoramentos viários; no reparcelamento de quadras viárias, respeitando a reserva de 20% para o sistema viário e 20% para área verde; no diagnóstico e implementação de programa de micro e macro drenagem; na construção de até 630 unidades habitacionais para HIS - Habitação de Interesse Social e na implantação de edificação destinada a entidade municipal da administração direta e indireta em terreno de propriedade municipal.

A viabilidade financeira desta operação pauta-se na concessão onerosa de alteração das regras de uso e ocupação do solo estabelecidas na lei de zoneamento. Para efeito de

cálculo da contrapartida financeira a ser fornecida pelos empreendedores foi estabelecida na lei a divisão da área de abrangência da operação urbana em cinco setores, conforme Figura 4.

Do início da vigência desta operação urbana até julho de 2010 verifica-se o consumo de 140.826,34 m² do estoque construtivo residencial e de 175.183,53 m² do estoque construtivo não residencial, que corresponde ao consumo de praticamente 50% de estoque residencial e de 19% do estoque não residencial. De modo geral a operação urbana não teve a adesão esperada e não se conseguiu atingir o desenvolvimento urbano pretendido para a região.

Neste contexto a proposta de revisão da Operação Urbana Água Branca justifica-se não somente pela adequação das novas regras da legislação pertinente a este instrumento urbanístico, mas também pela promoção de uma reestruturação e requalificação do território da operação, de modo a potencializar a vocação urbanística da região segundo o cenário econômico, urbano e ambiental se evidencia na primeira década do século XXI.

Na revisão da operação propõe-se o adensamento populacional até 230 habitantes/hectare, distribuído em nove sub-setores da operação e o equilíbrio na distribuição dos estoques construtivos residenciais e não residenciais.

Os princípios orientadores da configuração do novo plano urbanístico da operação urbana são a melhoria das condições de mobilidade de veículos e pedestres; a reurbanização da orla ferroviária; com a disponibilização de áreas para concessão urbanística e para implantação de HIS – Habitação de Interesse Social e HMP – Habitação do Mercado Popular; a implantação de sistema de áreas verdes associado ao sistema de drenagem e ainda a recuperação de referenciais paisagísticos.

4. A evolução da aplicação do instrumento sob a ótica urbanística ambiental

Apresentada a consolidação do referencial sobre a evolução da operação urbana na perspectiva de sua solidificação do ponto de vista jurídico, de gestão administrativa e financeira cabe resgatar a referência introdutória deste artigo de que “instrumento urbanístico não é política pública” e que a sua aplicação pode promover excelentes ou péssimas transformações urbanísticas, ou pelo menos extremamente limitadas, a depender da política pública que efetivamente se pretende implementar, implícita ou explicitamente.

Neste caso propõe-se verificar a evolução da aplicabilidade do instrumento na perspectiva de requalificação urbanístico-ambiental dos territórios da Operação Urbana Faria Lima e da Operação Urbana Água Branca. Cabe destacar que ambas as operações foram criadas em um momento que havia diversas fragilidades da operacionalização deste instrumento urbanístico, bem como do próprio desenvolvimento urbano do município, já que não estava solidamente pautado por um plano diretor⁹ que abarcasse as suas diretrizes fundamentais e

ainda não se compreendia como poderia ocorrer a inserção da questão ambiental no planejamento urbano.

Posteriormente a Operação Urbana Faria Lima foi readequada a legislação pós Estatuto da Cidade e a Operação Urbana Água Branca mais do que uma readequação passa por um processo de revisão, no qual se pretende alcançar a readequação legal, mas também uma reestruturação e requalificação do território na qual esta se insere.

Revisitar os objetivos e conteúdos das operações urbanas, na sua origem e nas suas propostas de readequação / revisão constituem-se em elementos chave para reflexão sobre esta ótica da evolução da aplicação do instrumento.

Na cidade de São Paulo, desde o início da aplicação do instrumento Operação Urbana, na década de 1990, este vem sendo alvo de sucessivas críticas por diversos autores (CARLOS, 2001; FIX, 2001; MARICATO e FERREIRA, 2002; SALES, 2005; RAMOS, 2006; MORO JR, 2007; PESSOA e BÓGUS, 2007; MONTANDON, 2007; SOUZA, 2010, entre outros).

Estas críticas são de naturezas distintas perpassando desde (i) a incapacidade dos governos municipais em serem protagonistas do processo, (ii) da necessidade do Estado realizar vultuosos investimentos preliminares para que se consolide em etapa posterior as perspectivas de valorização, (iii) da descrença de que a operação seja auto-suficiente e promova seu autofinanciamento; (iv) de ser uma iniciativa que privilegia apenas alguns setores, em especial, o imobiliário, (v) da inexistência de um projeto urbano de maior abrangência, se restringindo, em sua totalidade, a implantação de infra-estruturas viárias (vi) da não apropriação deste instrumento pelos movimentos sociais, (vii) de provocar distorções na dinâmica de transformação urbana produzindo enclaves especializados e segregados, entre outras.

No caso específico da Operação Urbana Faria Lima esta se caracteriza como a operação que contabilizou o maior aporte de recursos oriundos de contrapartidas financeiras, sendo, entretanto o seu êxito urbanístico questionável e o social ainda hoje inexistente, já que passados mais de quinze anos, só em 2010, se iniciou a construção habitação de interesse social visando atender parcialmente a população favelada afetada pela operação (reurbanização da favela Real Parque).

Diversos autores apontam entre os principais problemas oriundos desta operação a valorização imobiliária de um setor nobre da cidade, de tal maneira, que sua intensidade inviabilizou a adesão de empreendimentos diversificados em padrão e uso (CARLOS, 2001; SALES, 2005; MONTANDON, 2007).

Gerou também uma radical transformação na morfologia urbana da região, em particular na Vila Olímpia. Segundo Carlos (2001) de bairro predominantemente residencial, com pequenas casas, transforma-se em região de prédios de escritórios. Em outras áreas, tem-

se a concentração de novas centralidades de alto padrão residencial. Como consequência, no perímetro da Operação encontra-se os distritos que tiveram o maior incremento de área construída e que mais perderam população moradora em todo o município, entre 1990 e 2000.

Em quase vinte anos de sua vigência, ainda que tenham sido propostas “correções de rota” a Operação Urbana não rompeu com o ‘modelo urbanístico’ que promove a elitização do espaço urbano, através da combinação de incentivo ao adensamento construtivo, não acompanhado por um adensamento populacional, obras viárias e baixo investimento em produção de habitações de interesse social (MONTANDON, 2007).

Observa-se ainda que sua implantação nesta porção da cidade contribuiu para a persistência e fortalecimento de um modelo de desenvolvimento urbano que, “em grande medida, concentra e limita as oportunidades a pontos restritos do território, drena os recursos disponíveis (em favor de seletos e exclusivos beneficiários), dificulta alternativas urbanísticas (não deixando margens para a diversidade da forma urbana ou sequer atendendo pendências vinculadas à própria operação, como por exemplo, as provocadas pelo aumento das novas densidades construídas)” (SALES, 2005).

Quanto a Operação Urbana Água Branca, ainda que sua operacionalização se inicie no mesmo ano que a Operação Urbana Faria Lima (1995) sua trajetória pode ser considerada bastante distinta, merecendo algumas considerações.

Desde a década de 1970 a região é objeto de planos de urbanização, que no entanto, ao longo dos anos não se efetivaram. O projeto do “Bairro Novo”, realizado através de um concurso nacional, durante a gestão Marta Suplicy é o maior exemplo, de descontinuidade entre gestões públicas municipais, já que o projeto vencedor foi abandonado e a Prefeitura, na atual etapa de revisão da operação trabalha com outras propostas para a região.

Diversas características intrínsecas da região entre elas as físico-naturais (grandes áreas de varzea, com graves problemas de drenagem) e as de caráter urbanístico, como zoneamento restritivo em algumas áreas (pelo menos até a edição da lei 13.885/04, quando foram reduzidas consideravelmente as zonas exclusivamente industriais), sistema viário descontínuo, grandes lotes, e a presença da barreira física da ferrovia parecem ter contribuído para a baixa adesão a esta operação, principalmente quando comparada com a Operação Urbana Faria Lima.

Magalhães (2005) chama a atenção ao fato de que os empreendimentos que vinham sendo instalados na região, com exceção do “Centro Empresarial Água Branca”, realizarem-se sem usufruir os benefícios previstos na lei da Operação Urbana, concluindo que o zoneamento vigente na área seria adequado à expectativa do mercado imobiliário, sem necessidade de adesão à operação. Aponta ainda que a implantação do Terminal Intermodal da Barra

Funda como responsável pela atratividade, ressaltando que as grandes glebas e quadras no interior do perímetro da operação permaneciam estagnadas.

O fato é que apesar de oferecer grande número de terrenos vagos (ainda que com todos os problemas apontados), excelente oferta de transporte coletivo e proximidade com a região central, detentora de expressiva oferta de postos de trabalho, a grande maioria de seus distritos possui baixas densidades populacionais, chegando o distrito da Barra Funda a apresentar densidades inferiores a 25 hab/hectare.

Este quadro, aliado ao baixo adensamento populacional também verificado em outras regiões da cidade, não só restritas aos distritos da Operação Urbana Faria Lima, mas em todo o vetor sul-sudoeste da cidade, onde predominam infra-estrutura instalada e grande aporte de investimentos públicos nas últimas décadas configuram um quadro de insustentabilidade à cidade, tanto do ponto de vista urbanístico como ambiental.

Assim sendo, ainda que grande parte das críticas apontadas seja válida, entende-se que o instrumento, em conjunto com outros previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico pode oferecer um potencial ainda não totalmente explorado, visando contribuir para a reversão do quadro de insustentabilidade que hoje se configura para São Paulo. Permite ainda pressupor que eventuais mazelas que a prática possa ter apresentado, não estão no instrumento propriamente dito, mas nos objetivos a que se propõe cada operação.

Outra questão que se coloca não é quem mais tira proveito das operações urbanas. Afinal, trata-se de mais um entre outros instrumentos urbanísticos, que, neste caso, conta com a participação de proprietários, cidadãos, empreendedores imobiliários, empreiteiros e poder público, e cujo resultado pretendido é uma transformação urbana no perímetro da operação. Entre as principais críticas dirigidas ao instrumento é de que o setor imobiliário seria o principal beneficiário das operações urbanas. Certamente ele também o é, mas não pode ser esquecido, entretanto, o papel das empreiteiras, do seu poder que elas cumprem na hierarquização dos investimentos em infra-estrutura junto ao poder público. A redução da arrecadação e por conseqüência a redução da capacidade de investimentos em obras públicas dos municípios verificada em fins do século passado e início deste, limitou o campo de atuação desse segmento da economia. As operações urbanas enquanto instrumento de viabilização de infra-estruturas na cidade, com recursos privados, extra-orçamentários e “carimbados”, surgiram como uma nova fonte de oportunidades a ser explorada pelas empreiteiras.

Aponta-se ainda que não podem ser esquecidos os critérios de gestão do dia-a-dia das operações urbanas. Neste contexto os CEPACs desempenham um importante papel.

Finalmente, entende-se que a forma como a operação urbana se desenvolve, desde a formulação da lei e os direitos e obrigações que ela contempla, até a concretização do programa de intervenções e dos objetivos propostos, passando pelo ritmo das intervenções,

pela qualidade de execução das obras, pela gestão, enfim, tudo na operação urbana é responsabilidade do executivo municipal. É dele a iniciativa de propor uma operação urbana; é dele a formulação final da lei que cria cada operação urbana; é do executivo, enfim, a responsabilidade de dar concretude àquilo a que cada operação urbana se pretende.

5. Conclusões

A partir da análise do desenvolvimento e evolução institucional e jurídica do instrumento Operação Urbana e das conseqüências de sua aplicação, considerando os vinte anos de operacionalização em diferentes territórios da cidade de São Paulo avalia-se a necessidade de sejam adotadas medidas e iniciativas pela Municipalidade para que este instrumento se aperfeiçoe e que conjuntamente com outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade possam efetivamente transformar São Paulo em uma cidade mais sustentável, justa e incluyente.

Apona-se como de fundamental importância: (i) que toda a proposição de novas operações urbanas seja dotada de projetos urbanos detalhados, associados a estudos de viabilidade econômica e ambiental; (ii) que sua aplicação ocorra de forma associada a outros instrumentos urbanísticos e ambientais; (iii) que seja garantida o fortalecimento de sua gestão cotidiana e ampliada a participação social; (iv) que sejam revistos conjuntamente por SVMA e SMDU os instrumentos de avaliação ambiental utilizados no processo de licenciamento, em especial o EIA-RIMA e(v) que para toda a operação urbana a ser iniciada seja proposto um conjunto de indicadores ambientais, demográficos, sociais e econômicos que possibilitem o contínuo monitoramento dos impactos das intervenções.

6. Referências Bibliográficas

ANDRADE, H. *O Clima Urbano - Natureza, Escalas de Análise e Aplicabilidade*. Finisterra, XL, 80, 2005, p. 67 – 91

BRASIL. Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001: Estatuto da Cidade.

CARLOS, A.F.A. *Espaço – tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 368 p.

COSTA, H.S.M. Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição de termos? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. A.1, n.2. 1999. – Recife. p.55 -72.

COSTA, H.S. M. A trajetória da temática ambiental no planejamento urbano no Brasil: o encontro das racionalidades distintas. In: COSTA, G.M. & MENDONÇA, J.G. (org). *Planejamento Urbano no Brasil trajetórias, avanços e perspectivas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2008.p. 80-93.

FIX, M. *Parceiros da Exclusão*. São Paulo: Boitempo, 2001.

MAGALHÃES JÚNIOR, J. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 8 – Operação Urbana Água Branca, revisão e proposição. *Arquitextos*, São Paulo, 06.066,

Vitruvius, nov 2005 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.066/407>>. Acesso em: 02 de janeiro de 2011.

MACEDO M. M. *Operação Urbana Consorciada: uma alternativa para a urbanificação das cidades*. Dissertação de Mestrado em Direito do Estado, Faculdade de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, p.12-42, 2007.

MARICATO, E.; FERREIRA, J. S. W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: Osório, L. M. (org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, p.215-250, 2002.

MONTANDON, D.T. Estudo da Operação Urbana Faria Lima: Avaliação Crítica e Novos Rumos. In: *Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, Belém, Pará, 2007.

MORO JR., E. *A Redenção Inexistente nos Planos Urbanísticos Municipais: o Caso do Projeto Eixo Tamanduatehy*. São Paulo: Annablume, 2007.

PESSOA, L. C. R.; BÓGUS, L. Valorização imobiliária e renovação urbana: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada. *Arquitextos*, São Paulo, 08.091, Vitruvius, dez 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.091/185>>. Acesso em: 02 de janeiro de 2011.

RAMOS, A.W. A cidade como negócio: Aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e Água Branca - município de São Paulo: um exame crítico da Operação Urbana Água Branca e do "Projeto Bairro Novo". Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciência Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006, 286 p.

SALES, P. R. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 2 – Operação Urbana Faria Lima: relatório de avaliação crítica. *Arquitextos*, São Paulo, 05.059, Vitruvius, abr 2005 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/481>>. Acesso em: 02 de janeiro de 2011.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal 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 (Município). Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, PMSP/EMURB. São Paulo, 2004.

SEPE, P.M. e BRAGA, R. O Uso de Indicadores de Sustentabilidade como Contribuição para a Discussão das Mudanças Climáticas e o Planejamento Urbano-ambiental na Cidade de São Paulo. In: *Anais do V Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade*. Florianópolis, Santa Catarina, 2010.

SEPE, P.; GOMES, S. *Indicadores Ambientais e Gestão Urbana. Desafios para a Construção da Sustentabilidade na Cidade de São Paulo*. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, São Paulo, Imprensa Oficial, 2008. V. 1. 143 p.

SOUZA, F.F. *Um olhar crítico sobre a concessão urbanística em São Paulo: Formulação pelo Executivo, Audiências Públicas e Regulamentação pelo Legislativo*. Dissertação apresentada à Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2010. 143 p.

VILLAÇA, F. As Ilusões do Plano Diretor. Documento disponível no site do autor, 2005. Disponível em <<http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>>. Acesso em 6 de janeiro de 2011.

Notas

¹ Quanto ao principal instrumento, o Plano Diretor Municipal, alguns autores questionam a sua validade na perspectiva da Reforma Urbana e da sustentabilidade das cidades. Villaça (2005) defende que o planejamento urbano no Brasil, representado pelo Plano Diretor, “está a exigir uma revisão radical, ou seja, pela raiz”. Argumenta ainda que o que impressiona “como um instrumento que praticamente nunca existiu na prática, possa ter adquirido tamanho prestígio por parte da elite do país (pg. 10)”.

² Em 2009, a cidade de São Paulo aprovou a lei municipal nº 14.933/09, que dispõe sobre a Política Municipal de Mudança do Clima e implantou o Comitê Municipal de Mudanças Climáticas, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a participação de órgãos públicos e sociedade civil.

³ Sepe e Braga (2010) analisando os dados sobre emprego disponíveis na cidade, observaram que as áreas centrais concentram os empregos formais, chegando a região da Sé, por exemplo, a apresentar valores de 6,6 empregos/1 morador, em contrapartida aos distritos mais distantes, onde esta relação situa-se em torno de 0,07 empregos/1 morador. No cálculo destes valores foram consideradas apenas a população economicamente ativa (PEA), que para a cidade de São Paulo apresenta uma taxa de 63,7% (SMDU, 2010 *apud* SEPE e BRAGA, 2010).

⁴ Mais valia urbana refere-se à valorização do solo apropriada de forma privada. Segundo ALMEIDA (2003) trata-se do “excedente de preço induzido pelas ações do poder público que acabam por compor o valor da terra urbana e serem apropriados em forma de renda pelo proprietário. Dá-se maior ênfase não ao conceito em si, mas nas incoerências e distorções que levam à sua existência. O poder público ao atuar em determinada região em detrimento de outra, acaba por induzir à valorização imobiliária, que na maioria dos casos, é apropriada de forma privada. Na medida em que se faz possível que ao menos parte dessa valorização retorne para o poder público via taxas, contribuições e outros mecanismos legais podem as diferentes entidades de governo, além de recuperar seus investimentos, direcioná-los às regiões inicialmente preteridas. (p 1-2)”

⁵ O Plano Diretor Estratégico e a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo definem um coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo por zona do território urbano. O coeficiente básico é gratuito. Já a outorga onerosa é cobrada pela área equivalente à diferença entre o coeficiente máximo e o básico.

⁶ As Operações Urbanas Faria Lima e Águas Espraiadas são hoje denominadas de Operações Urbanas Consorciadas, já que ambas se encontram em adequação com os pressupostos do Estatuto da Cidade.

⁷ A lei federal nº 10257/01, em seu artigo 33, inciso V, passa a exigir como um dos elementos do plano da operação urbana consorciada, o estudo prévio de impacto de vizinhança.

⁸ Desse estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m² à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m² adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m² por meio de Outorga Onerosa.

⁹ Vide a controvérsia quanto a validade do plano diretor aprovado por decurso de prazo em 1988, no final do governo Janio Quadros.