

| 681 | O FINANCIAMENTO DA METRÓPOLE CORPORATIVA: AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM SÃO PAULO

Lígia Pinheiro de Jesus

Resumo

O presente projeto trata do instrumento urbanístico denominado Operação Urbana Consorciada, mais especificamente da sua aplicação na metrópole de São Paulo, a fim de compreender o quanto este têm sido instrumental no processo de urbanização corporativa da metrópole no período da globalização, acarretando em uma maior especulação em torno de sua produção, além de processos de exclusão social, a partir dos desdobramentos decorrentes das práticas corporativas que vêm fazendo usos auto-referenciados desse instrumento de política pública constitucional. São Paulo foi o primeiro município brasileiro a dispor do instrumento. Desde a década de 80 as operações urbanas vem sendo implementadas no município por administrações diversas. Pretendemos investigar o conceito e prática do instrumento a fim de compreender a intencionalidade e ordem projetiva de cada período da evolução do instrumento, que está delimitado no Plano Diretor Municipal (2002) em quase 25% da área urbanizada de São Paulo.

Palavras-chave: metrópole corporativa, operações urbanas, planejamento urbano, políticas urbanas, financiamento do desenvolvimento urbano

1. Introdução e Justificativa

O Brasil nas últimas décadas passou a ser um país cuja maioria da população se encontra em cidades e que, em 2010, já concentrava aproximadamente 43% da população urbana em regiões metropolitanas (IBGE, 2010). Esta mudança resultou na geração de novas demandas e impactos, relativos a aspectos sociais e de infraestrutura nas cidades, especialmente das metrópoles (IPEA, 2012, p.177). A urbanização do território “é a difusão mais ampla no espaço das variáveis e dos nexos modernos” (SANTOS, 1993, p.138). O aumento demográfico¹ acelerado no tempo, a concentração no espaço e as suas dimensões são características marcantes desse processo. A taxa de urbanização do país saltou de 26,35%, em 1940, para 68,86% em 1980. Nesse mesmo período, enquanto a população total triplicou, a população urbana se multiplicou por sete vezes e meia (SANTOS, 1993, p.31). Apesar de continuado esse processo desacelerou a

¹ A população do Brasil alcançou a marca de 190.755.799 habitantes na data de referência do Censo Demográfico 2010. A série de censos brasileiros mostra que a população experimentou sucessivos aumentos em seu contingente, tendo crescido quase vinte vezes desde o primeiro recenseamento realizado no Brasil, em 1872, quando tinha 9.930.478 habitantes. IBGE, 2012.

partir dos anos 90 (IPEA, 2012, p.178). Atualmente, verifica-se que a taxa de urbanização é de 84% (IBGE, 2010).

A rapidez de transformação da estrutura demográfica rural para urbana, a extensão que adquiriram estes territórios e a multiplicidade de variáveis que influenciam a sua dinâmica faz com que se torne praticamente inviável um estudo que seja ao mesmo tempo global e aprofundado, extensivo e detalhado sobre a cidade. Quando se pensa no estudo das metrópoles na época contemporânea, esta dificuldade torna-se ainda maior, já que no período, caracterizado pelo aumento da velocidade, aumentam também “os volumes e os fluxos de pessoas, mercadorias, informações e capitais” (GUNN&WILDERODE, 2004, p.115).

2. Urbanização corporativa da metrópole: uma abordagem do conceito através das operações urbanas consorciadas em São Paulo

Para o estudo foi utilizado o conceito de urbanização corporativa da metrópole, que segundo Milton Santos (1993:117) diz respeito a “prática de modernização a que vimos assistindo no Brasil, desde o chamado milagre econômico”, e que “conduziu o país a enormes mudanças econômicas, sociais, políticas e culturais, apoiadas no equipamento moderno de parte do território e na produção de uma psicosfera tendente a aceitar essas mudanças como um sinal de modernidade”. Tal conjunto, formado pelas condições materiais e relações sociais cria condições de operação das grandes firmas que, diretamente ou por intermédio do poder público, têm papel no processo de urbanização e reformulação das estruturas urbanas, sobretudo das grandes cidades.

2.1. A construção da região concentrada como prática da urbanização corporativa de São Paulo

No que diz respeito à metrópole paulistana, é importante ressaltar que esta região metropolitana apresenta o maior PIB e as maiores rendas por classe dessa extensa área do território brasileiro que Milton Santos chamou de região concentrada² (SANTOS, 1994, p.21). É também a região onde é mais presente e mais extenso o meio técnico-científico-informacional,

² Região concentrada foi descrita por Milton Santos como a região onde se localizam cumulativamente o desenvolvimento econômico e o poder político (SANTOS, 1994).

que é a base da produção, da utilização e do funcionamento globalizado do espaço geográfico do período atual. Ainda que sua presença seja pontual, através da localização dos objetos técnicos-informacionais próprios do processo de globalização, o meio técnico-científico-informacional marca a potência e a possibilidade de comando da totalidade do espaço. (SANTOS, 2006, p.161)

Poderíamos dizer também, que se trata de uma região de maior espessura do sistema espacial³, “que lhe é dada, exatamente, pelo uso da ciência, da tecnologia e da informação, e cria as condições para maior divisão do trabalho, mais solidariedade e maior peso dos fatores organizacionais, levando a maior rapidez, e maior vigor, ou mesmo brutalidade, nas mudanças de hierarquia” (SANTOS, 1993, p.138).

É marcante o caráter corporativo da urbanização da metrópole, que para participar da modernidade contemporânea, faz uso de enorme massa de recursos para a construção das infraestruturas econômicas, em detrimento de investimentos sociais (SANTOS, 1994, p.45). Esta forma como o Estado utiliza os seus recursos para dinamizar as atividades econômicas hegemônicas em lugar de responder às demandas sociais conduzem a este fenômeno denominado de metrópole corporativa (SANTOS, 1990, p.106). Desta forma, a criação de áreas técnica e cientificamente construídas, que atendam as novas demandas impostas pelos requisitos da produção atual, se repete cada vez que a cidade se torna inviável à ação dos agentes hegemônicos, e assim, o poder público é chamado a arcar com despesas cada vez maiores. (SANTOS, 1994)

2.2. A metrópole fragmentada

Legitimada pela ideologia do crescimento econômico e da renovação das áreas urbanas para atenderem os requisitos da produção atual, a prática da modernização do espaço urbano na metrópole paulistana tem se dado principalmente através de projetos urbanos desenvolvidos e implementados através de parcerias público-privadas, que entre outras medidas promovem a excepcionalização de parâmetros legais de uso e ocupação do solo por parte do poder público, em troca de contrapartidas financeiras do setor privado. Isso se torna

³-A expressão é utilizada por Braudel referindo-se ao tempo: a espessura do momento histórico, Milton Santos a recupera para ser utilizada na geografia: espessura do sistema espacial.

possível através da aplicação de instrumentos da política urbana⁴ que preveem a geração de receitas para o município, com o objetivo de interferir de maneira indireta na capacidade de autofinanciamento do desenvolvimento urbano municipal (IPEA, 2012, p.178). O principal instrumento utilizado em São Paulo é a Operação Urbana Consorciada.

A disseminação da Operação Urbana como instrumento de intervenção urbana aponta para um novo modo de atuação do poder público sobre a cidade, onde o planejamento integral dá lugar à noção contemporânea de projeto urbano. Segundo Maleronka 2010 “trata-se de ações públicas sobre segmentos urbanos determinados, mas articulados a uma visão global da cidade e sensível a aspectos econômicos e sociais.” (MALERONKA 2010: p.43). Tal consideração evidencia o caráter fragmentado que a noção de projeto urbano insere no modo de operar os processos de transformação da metrópole, ainda que, como ressalta Maleronka, não se trata de abandonar o todo para tratar isoladamente das partes, mas a noção que surge da discussão a este respeito é da necessidade da interrelação entre as escalas – plano e projeto.

O tratamento fragmentado do território permite, assim, novas formas de gestão e financiamento do território baseadas em parcerias publico-privadas, em que o Estado assume papel cada vez menos provedor e mais regulador.

3. Operação Urbana Consorciada: o projeto urbano como objeto de parceria na construção da metrópole corporativa

O intuito de tratar das propriedades gerais do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas e de aspectos de sua aplicação no município de São Paulo é recuperar os conceitos e características da produção da metrópole contemporânea apresentados.

A lógica de aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada faz uso do princípio do solo criado⁵ para seu funcionamento e segundo o Estatuto da Cidade as Operações Urbanas Consorciadas são definidas como:

⁴ Entende-se neste estudo como instrumentos de desenvolvimento urbano todos os instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários previstos no Estatuto da Cidade para que os municípios possam utilizar com o objetivo de aprofundarem a urbanidade de suas cidades, “minimizando as desigualdades e ampliando o acesso à terra, de maneira participativa e com controle social” (IPEA, 2012, p.177).

⁵ “O princípio do solo criado consiste na desvinculação do direito de propriedade do direito de construir, estabelecendo um solo virtual. A Carta de Embu em 1976 define como solo criado toda edificação construída acima do coeficiente de aproveitamento único, seja pela utilização tanto do espaço aéreo como de subsolo. Esta separação, já amplamente utilizada em outros países, distingue o direito de propriedade do direito de construir, sendo este último dependente de regulação municipal” (IPEA, 2012, p.189).

... 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” (Estatuto da Cidade, Art. 32. § 1o).

É em síntese, uma intervenção urbanística que considera um recorte territorial específico, onde se pretende implantar uma série de melhorias com o aporte de recursos provenientes da iniciativa privada. Para viabilizar a intervenção é permitido, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente”. (Estatuto da Cidade, Art. 32. § 2o)

Vale destacar a vinculação entre os recursos e o território da operação urbana definida em Plano Diretor Municipal. De acordo com o Estatuto da Cidade todos os recursos “serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada” (Estatuto da Cidade, Art. 33. § 1º). Além disso, devem ser aplicados segundo um plano de operação urbana consorciada, desenvolvido para constar como subsídio à aprovação da lei específica de aprovação da operação urbana. Este plano deve conter:

- I - definição da área a ser atingida;
 - II - programa básico de ocupação da área;
 - III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - IV - finalidades da operação;
 - V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
 - VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2o do art. 32 desta Lei;
 - VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- (Estatuto da Cidade, Art. 33).

O arranjo financeiro está relacionado com o adiantamento de receita a partir da emissão de títulos e pela captura da mais-valia imobiliária por parte do estado. Neste sentido:

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação” (Estatuto da Cidade, Art. 34).

Por ser um instrumento que se adequa a cidades que possuem dinâmicas econômicas e imobiliárias mais vigorosas e crescentes, a aplicação das Operações Urbanas são encontradas principalmente em municípios com população maior a 20.000 habitantes e, sobretudo naquelas com mais de 100.000 habitantes, perfazendo a quase totalidade dos municípios acima dessa classe, conforme o quadro que segue:

TABELA 1 - Presença de Operação Urbana Consorciada (2008) segundo porte de cidade

Porte da cidade (habitantes)	Lei da Operação Urbana	
	sim	% de municípios
Abaixo de 20mil	566	14,46
De 20.000 a 100.000	1.037	75,86
De 100.000 a 500.000	238	97,14
De 500.000 a 2 milhões	31	96,88
Acima de 2 milhões	6	100

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados do IPEA 2012 [MUNIC 2008 (IBGE, 2009)].

Esta constatação não indica, no entanto, que o instrumento é efetivamente aplicado nos municípios. Em um levantamento coordenado pelo Ministério das Cidades (SANTOS JÚNIOR; MONTANDON, 2011), foram revelados dados quantitativos e qualitativos sobre a utilização do instrumento de Operação Urbana. O estudo, que realizou um levantamento quantitativo da elaboração dos Planos Diretores Municipais e, a partir da seleção de 526 municípios (que corresponde a aproximadamente 1/3 dos municípios com obrigatoriedade de elaboração de Planos Diretores) elaborou o conteúdo qualitativo da pesquisa, observando que a incorporação desse instrumento se deu de diferentes formas: muitos municípios “apenas transcrevem trechos do Estatuto, outros incorporam os instrumentos sem avaliar sua pertinência em relação ao território e a capacidade de gestão do município, outros, ainda, incorporam alguns fragmentos de conceitos e ideias do Estatuto de modo desarticulado com o próprio plano urbanístico”. Por outro lado, “alguns planos avançaram no delineamento de estratégias de desenvolvimento urbano que dialogam com as dinâmicas locais e com a perspectiva de cumprimento da função social da propriedade pactuada com os diversos segmentos da sociedade”. (SANTOS JÚNIOR; MONTANDON, 2011, p.33).

No Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 2002, foi estabelecido os diversos perímetros de estudo das Operações Urbanas Consorciadas, a saber: Diagonal Norte, Água Branca, Centro e Diagonal Sul. A partir dessa divisão inicial, prevista em Plano Diretor, as operações urbanas ficam vinculadas à lei específica. Atualmente são quatro as Operações Urbanas Consorciadas em andamento: Água Branca, Centro, Faria Lima e Águas Espraiadas. Outras três estão em fase de licitação e desenvolvimento dos planos urbanos, são elas: Mooca-Vila Carioca, Lapa-Brás e Rio Verde-Jacú⁶.

A OUC Lapa-Brás e a OUC Mooca-Vila Carioca, que incorporam parte da região central da cidade, têm por objetivo a refuncionalização espacial da orla ferroviária situada por entre os bairros Lapa, Brás, Mooca e Vila Carioca.

Essa que é, de um modo geral, a primeira região industrial da cidade, suscita por parte de administradores governamentais e agentes capitalistas variados (do capital imobiliário ao capital financeiro) visões e planos de revitalização urbana bastante convenientes para a absorção dos capitais ociosos, ou resguardados dos perigos de investimentos arriscados em tempos de crise de liquidez (HARVEY, 2008). Por meio do desenvolvimento de uma ocupação mais intensiva, atração de novos usos, aumento da densidade de construção, além de melhorias no sistema de mobilidade com vistas a aproveitar o potencial dado pela posição privilegiada da área, toda essa superfície compreendida na orla ferroviária no centro da metrópole pode vir a ser uma das áreas de maior retorno na última década para o investimento capitalista em modernização corporativa do espaço urbano paulistano.

A OUC Rio Verde-Jacu, nas regiões de São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus, visa a geração de empregos e a melhoria das condições de moradia no extremo da Zona Leste que, apesar de populosa, obriga a população realizar grandes deslocamentos diários entre essa região e o Centro, em função da baixa oferta de postos trabalhos. Para tanto, está previsto a extensão da Av. Jacu-Pêssego até o Rodoanel Sul e, assim, inserir a região em uma posição privilegiada de acessibilidade às principais rotas de conexão entre São Paulo, o Porto de Santos, o Aeroporto de Guarulhos e outras cidades e estados.

Ainda que o instrumento tenha sido regulamentado em 2001 pelo Estatuto da Cidade, e aprovado no Plano Diretor Estratégico de 2002 (conforme o mapa 1, a seguir), outras versões

6 - A OUC Mooca-Vila Carioca abrange parte da OUC Diagonal Sul. A Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás abrange partes das áreas das Operações Urbanas Diagonal Norte, Diagonal Sul e incorpora na totalidade a Operação Urbana Água Branca.

com nomenclaturas e configurações diversas já haviam sido experimentadas em São Paulo. Dessa forma, o desenvolvimento de uma periodização das Operações Urbanas a fim de compreender a intencionalidade e ordem projetiva de cada período da evolução do instrumento, implementado por administrações tão diversas ideologicamente e eticamente quanto as de Mário Covas, Jânio Quadros, Luiza Erundina, Paulo Maluf, Celso Pitta e Marta Suplicy (MARICATO & FERREIRA, 2002, p.01) e mais recentemente na gestão de Serra e Kassab, evidenciando, assim, que os nexos que vão perpassar a concretização das Operações Urbanas Consorciadas é influenciado pela maneira como elas foram formuladas e implementadas no nível municipal.

A aceitação em torno do uso do instrumento Operação Urbana vem da ideia de que as dificuldades que o Estado enfrenta possam ser superadas através de parcerias entre o Poder Público e os diferentes agentes sociais. Entretanto, é a iniciativa privada que ganha papel de destaque, por dispor de capital para pagamento de contrapartidas para o custeio e para a recuperação de trechos específicos da cidade, sem custos financeiros ao governo municipal. Desta forma, as intervenções efetivadas com os recursos privados, que obrigatoriamente devem ser revertidos em melhorias na mesma área, são aplicados, sobretudo, em intervenções não prioritárias e, capturados novamente pelos agentes imobiliários. As operações tornam-se assim instrumentos para o uso corporativo da cidade, ou seja, tornam-se ferramentas de valorização da terra, e acabam por chocar-se com o direito à moradia, estabelecido no Estatuto da Cidade.

TABELA 2. Operações Urbanas segundo área, ano, abrangência.

Operação Urbana	área	ano	abrangência
Água Branca	540 ha	1995	Parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda
Centro	630 ha	1991/1997	"Centro Velho" e "Centro Novo" e partes dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia
Faria Lima	650 ha	1995 (instituída) 2004 (alterada) 2011	Parte dos distritos de Pinheiros, Itaim Bibi, Moema, Butantã e Morumbi
Águas Espraiadas	1.400 ha	2001 (criada)	Brooklin, Berrini, Marginal

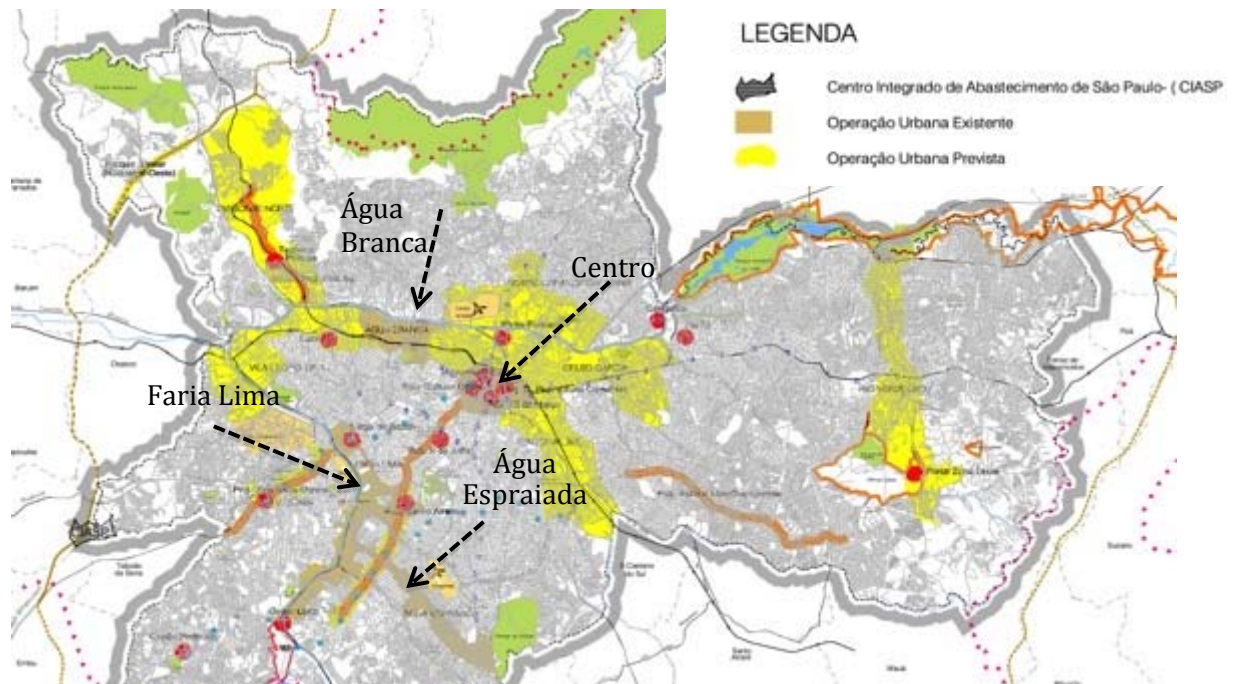
		2004 (regulamentada)	Pinheiros, Chucri Zaidan, Jabaquara e Americanópolis
Mooca- Vila Carioca	1.650ha	2010	Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente
Lapa-Brás	2.400ha	2010	Atinge subprefeituras Lapa, Sé e Mooca
Rio Verde- Jacú	11.283ha	2010	regiões de São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus

Fonte: tabela elaborada pela autora segundo dados da Prefeitura de São Paulo (SP Urbanismo) e MALERONKA (2010).

A partir dos dados sobre movimentação dos gastos efetivados pelas Operações Urbanas⁷, realizamos um balanço em que se observa que pouco do que se arrecada se destina às demandas generalizadas da sociedade. Segundo os relatórios, a Operação Urbana Centro, a primeira delas, arrecadou cerca de R\$ 34 milhões e gastou apenas R\$ 8 milhões em obras. Conforme observa-se no gráfico abaixo, na Operação Urbana Faria Lima a prefeitura conseguiu arrecadar quase R\$ 2 bilhões com a venda de estoque (área construída potencial acima do zoneamento) e foram gastos R\$ 1 bilhão basicamente em obras viárias. Na operação Águas Espraiadas, que arrecadou cerca de R\$ 1 bilhão e meio, R\$ 930 milhões permaneciam até o momento em caixa. E por fim, a operação Água Branca que arrecadou R\$ 150 milhões, gastou apenas R\$ 17 milhões, apesar dos diversos problemas urbanos que persistem como a drenagem na região.

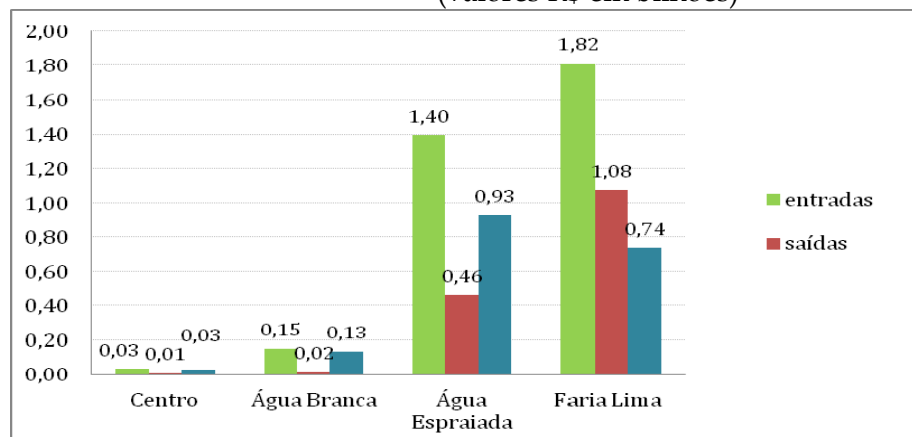
quanto esse instrumento pode ir além do conjunto de lucrativas operações imobiliárias e de fato engendrar novas situações geográficas nos espaços da cidade que resultem em impactos sociais e reorganização da dinâmica da urbanização, no caso, a paulistana. Pressupomos que os resultados da aplicação do instrumento não estão atrelados somente a sua formulação técnica, mas sobretudo às questões políticas.

⁷ - Dados obtidos no documento “resumo financeiro” elaborado para cada Operação Urbana e disponível no site da Prefeitura de São Paulo. Acesso em: 31/10/2011. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/index.php?p=19525.



Mapa 1. Trecho do mapa do Plano Diretor Estratégico de São Paulo “Operação Urbana e Projeto de Intervenção Urbana Estratégica, 2002”. Acesso em: 25/03/2011. Disponível em: http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/mapa/09_operacoes_urbanas.jpg.

GRÁFICO 1. Movimentação das Operações Urbanas até 31/10/2011
(valores R\$ em bilhões)



Fonte: elaborado pela autora com base nos dados obtidos no relatório da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2011.

4. Considerações Finais

Parece-nos relevante analisar a produção da metrópole corporativa a partir de um instrumento do planejamento territorial que em São Paulo demarca quase 25% da área

urbanizada do município (SOMEKH, 2012). E ainda que não seja o objetivo desta análise apontar os malefícios da aplicação do instrumento, já que é esta a crítica dominante a este respeito, é inevitável que este seja um dos aspectos ressaltados, já que os resultados, visíveis a partir da experiência paradigmática de São Paulo, se mostram, até aqui, controversos do ponto de vista físico-urbanístico, acarretando em acirramento do desequilíbrio urbano e da segregação sócio-espacial.

Contudo, outro aspecto que ressaltamos é a vinculação do instrumento com o processo de urbanização corporativa cujo mecanismo esta associado às novas formas de atuação de um planejamento que tem a noção de projeto urbano como instrumental à atuação do poder público cada vez menos provedor e mais regulador.

5. Referências Bibliográficas

ALVAREZ, Isabel Ap. Pinto. A reprodução da metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy, Doutorado em Geografia Universidade de São Paulo, USP, 2009.

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

FIX, Mariana. Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo, Boitempo, 2001

_____. São Paulo Cidade Global - fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo. Ed Boitempo, 2007

GUNN&WILDERODE. Globalização e estrutura urbana. SHIFFER, Sueli (Org.). São Paulo: Ed. Hucitec, 2004.

HARVEY, DAVID. “La libertad de la ciudad”. Revista Antípoda Nº 7, Julio-Diciembre, 2008.

IBGE, Censo Demográfico 2000 e 2010. Sinopse do Censo Demográfico 2010. Acesso em 24/10/2012. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/>

IPEA. Brasil em desenvolvimento 2011: Estado, planejamento e políticas públicas / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. - Brasília, 2012.

LAJE, Selena Duarte. A pertinência das Operações Urbanas no Paradigma do Urbanismo Democrático e Incluído: Reflexões a partir da análise da regulamentação e aplicação do instrumento em Belo Horizonte. Mestrado em Arquitetura UFMG, 2008

LENCIONI, Sandra. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. Espaço e debates, n.38, Ano XIV 1994, p. 55-61

LENCIONI, Sandra. Concentração e Centralização das Atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. revista de Geografia Norte Grande. v39. (versão online, site da revista)

MARICATO, Ermínia & FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? Texto extraído do livro "Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as

ciudades brasileiras", Letícia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/index.html>

MALERONKA, Camila. Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea. Um estudo sobre as potencialidades do instrumento operação urbana consorciada à luz da experiência paulistana. São Paulo, 2010. Dissertação de Doutorado. FAU-USP

MENEGON, Natasha Mincoff. Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo. São Paulo, 2008. Dissertação de Mestrado. FAU-USP

MONTANDON, Daniel Todtmann. Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios. Dissertação de Mestrado. FAU-USP. São Paulo, 2009.

SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira, EDUSP, 1993. 5edição 2009

_____ Metrópole Corporativa Fragmentada. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo, 1990. 2edição 2009

_____ A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

_____ Por uma Economia Política da Cidade. São Paulo, HUCITEC/Educ, 1994

_____ Da política do estado à política das empresas. Cadernos da Escola do Legislativo de Minas Gerais, nº. 6, jul./dez. 1997.

SANTOS, M.& SOUZA, M.A. & SILVEIRA, M.L. Território: Globalização e Fragmentação. São Paulo, HUCITEC/ANPUR, 1994.

SÃO PAULO (cidade); Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca. 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. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17818. Acesso em 20/08/2012

_____ Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu. 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. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17817. Acesso em 20/08/2012

_____ 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. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17816. Acesso em 20/08/2012

ROLNIK, R.; KLINK, J. (2011). Crescimento econômico e desenvolvimento urbano. Por que nossas cidades continuam tão precárias?. Novos Estudos, nº89, (89-109): CEBRAP. Acessado em 18/01/2012. disponível em: http://www.cebrap.org.br/v1/upload/pdf/ROLNIK_KLINK_Crescimento_economico_e_desenvolvimento_urbano.pdf

SOMEKH, Nádia. Um projeto urbano para São Paulo? Acessado em: 08/02/2012 <http://www.advivo.com.br/materia-artigo/um-projeto-urbano-para-sao-paulo>