

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, GENTRIFICAÇÃO E O PAPEL DO PLANEJAMENTO URBANO NA BUSCA PELA SUSTENTABILIDADE SOCIAL: o caso das Operações Urbanas Consorticiadas da cidade de São Paulo – SP.

Aline de Lima Zuim¹
CASTRO, Carolina Maria Pozzi de Castro²

RESUMO: O instrumento urbanístico denominado Operação Urbana Consorticiada (OUC) foi regulamentado no Brasil por meio do Estatuto da Cidade em 2001. A cidade de São Paulo foi pioneira na utilização desse instrumento, o qual, através da associação de capitais públicos e privados, busca transformações urbanas em uma determinada área da cidade, por meio de novas políticas de uso do solo e mecanismos financeiros. A urbanização resultante desse processo foi excludente, ocasionando graves casos de gentrificação. Dessa forma, procura-se compreender as transformações ocorridas no espaço urbano nas áreas de OUCs do município, em decorrência da valorização imobiliária dessas regiões e a importância do planejamento urbano nesse processo. Por meio de criteriosa análise de dados e documentos, pode-se concluir que muito ainda precisa ser feito para que as OUCs sejam aliadas na busca pela sustentabilidade social na maior cidade brasileira.

Palavras-chave: Operações Urbanas Consorticiadas. Estatuto da Cidade. Plano Diretor Estratégico.

ABSTRACT: The instrument known as Concerted Urban Operation (OUC) was regulated in Brazil through the City Statute in 2001. The city of São Paulo was pioneer in the use of this instrument which through the association of public and private capital promote a series of urban transformations in a area of the city. The urbanization resulting from this process was excluding, causing serious cases of gentrification. In this way, looking for understand the transformations that occurred in the urban space in the areas of OUCs in the city and the importance of urban planning in this process. Through careful analysis of data and documents, it was possible to conclude that much more needs to be done so that OUCs are allied in the quest for social sustainability in São Paulo.

Keywords: Concerted Urban Operation. City Statute. Strategic Master Plan.

INTRODUÇÃO

O Brasil passou por um intenso processo de urbanização durante a segunda metade do século XX. Milhares de pessoas saíram do campo em busca de melhores condições, fazendo com que fosse necessário um gigantesco movimento para a construção de cidades. Com as transformações ocorridas a partir da expansão do sistema capitalista pelo mundo e

¹ Mestre em Engenharia Urbana; aline.lzuim@gmail.com

² Doutora em Arquitetura e Urbanismo; carolmcastro@gmail.com

com o surgimento da ideia de globalização, iniciou-se uma intensa busca, por parte das cidades, para se adequarem aos padrões internacionais de desenvolvimento ditados pelo capitalismo, para que pudessem fazer parte da nova “dinâmica global”. De acordo com Ferreira (2006), o processo de globalização reforça a necessidade de operações de recuperação de espaços urbanos degradados, como forma de promover a atratividade de uma determinada região. Porém, o problema é o lugar onde essas reabilitações são feitas: na maioria das vezes, em áreas centrais que já possuem alguma infraestrutura e interesse por parte do mercado, gerando ainda mais elitização e exclusão socioespacial.

Essa lógica foi reproduzida na cidade de São Paulo: para adequar-se aos novos padrões do capitalismo e entrar no esquema das cidades globais, o poder público buscou uma série de transformações estruturais para tornar a cidade atrativa aos olhos do capital financeiro. Porém, muitas dessas renovações urbanas foram realizadas em locais onde já existia infraestrutura, priorizando o investimento em áreas já consolidadas e deixando de investir em áreas menos privilegiadas. Algumas dessas renovações urbanas foram feitas em parceria com o poder privado, por meio das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), um instrumento regulamentado pela Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Por meio desse instrumento, o poder público une-se a iniciativa privada como forma de “alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”, como traz o próprio Estatuto.

Porém, observa-se graves processos de gentrificação nas áreas de OUCs em São Paulo, uma vez que grande parte da população que residia nessas áreas acabou expulsa para dar lugar a grandes empreendimentos imobiliários lucrativos para o capital privado. Em 2014, a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo trouxe diversas mudanças nos moldes das Operações Urbanas Consorciadas, tendo como principal desafio novas medidas para que esse instrumento abandone seu caráter excludente e concentrador e seja um aliado na busca por uma cidade mais justa. Diante dessas questões, esse trabalho busca apresentar uma problematização da aplicação do referido instrumento na cidade de São Paulo, através de estudo detalhado e aprofundado de documentos, dados e informações disponibilizados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, como forma de compreender as transformações do espaço urbano e a valorização imobiliária ocorridas na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O objetivo principal desse trabalho é compreender a relação existente entre essas transformações do espaço urbano e a produção habitacional da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, especialmente a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e também o atendimento social e econômico a população afetada diretamente pelas obras dessa OUC. Ou seja, as garantias e o modo que a população afetada diretamente foi atendida e assistida pelo poder público, uma vez que a habitação é direito fundamental garantido pela Constituição Federal de 1988. Além disso, discute-se o que vem mudando na política urbana brasileira e, mais especificamente, no tratamento das Operações Urbanas Consorciadas, dentro dos princípios do direito à cidade e da equidade social, após a aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014 do município de São Paulo.

DO SOLO CRIADO ÀS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS: breve histórico do instrumento

As Operações Urbanas Consorciadas espelham-se no conceito do solo criado, desenvolvido a partir da década de 70, como uma possível forma de enfrentar graves problemas urbanos que começavam a surgir naquele momento, como a carência de infraestrutura das cidades, necessária para suportar sua expansão vertical. A ideia geral do solo criado é a seguinte: é definido pela lei de zoneamento do município o coeficiente de aproveitamento básico (CAB), ou seja, o máximo a ser construído em um terreno sem que haja uma sobrecarga de infraestrutura para o poder público. Caso o proprietário do lote deseje edificar uma área superior ao CAB, o mesmo deve pagar ao poder público uma contrapartida, ou seja, é necessário “comprar” essa flexibilização de uso e ocupação do solo (MACIEL, 2011).

A proposta de solo criado nasce como um conceito e, em 2001, com a promulgação do Estatuto da Cidade e o amadurecimento da ideia inicial, é que o mesmo se transforma em instrumento, denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Através da OODC, o Plano Diretor define áreas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para aquela zona, mediante pagamento de contrapartida por parte do beneficiário. As Operações Urbanas Consorciadas têm na venda de potencial adicional de construção a principal fonte de

recursos para que as transformações urbanísticas sejam realizadas em seu perímetro. Nas áreas de OUC, a comercialização do potencial adicional de construção é feita por meio de CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção), título financeiro emitido pela Prefeitura do município e negociado na Bolsa de Valores, os quais dão ao comprador o direito de construir acima do coeficiente básico de aproveitamento estipulado para a região – uma maneira de securitizar os direitos adicionais de construção, além de antecipar os recursos oriundos das contrapartidas. Na OODC, a negociação é realizada diretamente com o município, por meio do pagamento de contrapartidas financeiras calculadas pelo poder público. Apesar de semelhantes, cada instrumento tem suas particularidades e a escolha entre um ou outro depende do que se pretende para uma determinada área ou região da cidade.

O HISTÓRICO DO INSTRUMENTO NA CIDADE DE SÃO PAULO

O Plano Diretor 1985-2000, elaborado na gestão Mario Covas (1983-1985), introduziu a ideia de Operações Urbanas (OU) na cidade de São Paulo. A escassez de recursos fazia com que fosse necessária a busca por soluções que viabilizassem a implementação de obras de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. Porém, esse Plano Diretor não chegou a ser aprovado (MONTANDON, 2009). Em 1986, na gestão de Jânio Quadros, foi colocada em vigor a Lei 10.209, conhecida como “Lei do Desfavelamento” e que depois passou a ser chamada de “Lei das Operações Interligadas (OI)”. Essa lei possibilitava ao poder público municipal conceder exceções às leis urbanísticas em troca de unidades de habitação de interesse social para moradores de habitações subnormais. As OIs são tidas como a primeira experiência de aplicação do conceito de solo criado em São Paulo e criavam uma situação de exceção apenas em um determinado lote ou conjunto de lotes e não em um setor urbano expressivo da cidade. Além disso, esse instrumento financiava apenas a construção de casas populares e não intervenções urbanas em geral (CASTRO, 2006).

Houve diversas controvérsias em relação ao desempenho das Operações Interligadas, uma vez que seus resultados urbanísticos são bastante questionáveis. A maioria das propostas de Operações Interligadas localizava-se nas áreas centrais, porém os

conjuntos de habitação de interesse social, construídos como contrapartidas, foram implantados nas zonas periféricas da cidade, acentuando ainda mais a segregação territorial (VAN WILDERODE, 1994). Em 1998, as OIs foram suspensas e declaradas inconstitucionais. Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), iniciou-se a discussão para elaboração de um novo Plano Diretor para o município. Apesar desse plano não ter sido aprovado, segundo Montandon (2009) por meio dele foi possível obter avanços significativos na conceituação de instrumentos urbanísticos que contribuíssem para o cumprimento da função social da propriedade.

Conforme exposto, na experiência paulistana, a idéia de Operação Urbana surgiu antes das Operações Interligadas, porém, durante a gestão de Jânio Quadros as OIs foram priorizadas e, por isso, são consideradas a primeira aplicação do conceito de solo criado na cidade de São Paulo. Porém, a partir da gestão de Luiza Erundina, as Operações Urbanas foram retomadas e em 1991, foi implementada a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, a primeira da cidade de São Paulo. Em 2001, o instrumento foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade, passando a se chamar Operações Urbanas Consorciadas.

O HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS PAULISTANAS

Conforme mostrado na Figura 1, atualmente existem quatro Operações Urbanas Consorciadas em andamento na cidade de São Paulo. A Operação Urbana Vale do Anhangabaú foi a primeira a ser aprovada em São Paulo, através da Lei 11.090/1991 e a única colocada em prática durante a gestão da prefeita Luiza Erundina. Essa operação tinha como objetivo um conjunto de obras e melhorias no centro histórico da cidade (MENEGON, 2008).



Figura 1 – Operações Urbanas Consorciadas em andamento em São Paulo
Fonte: SÃO PAULO, 2010

Essa operação foi extinta em 1994 e, em 1997, a mesma passou por reformulação, quando seu perímetro foi aumentado e originou a Operação Urbana Centro, aprovada pela Lei 12.349/1997. Os estudos das Operações Urbanas Faria Lima e Água Branca tiveram início durante as gestões de Jânio Quadros e Luiza Erundina, porém foram aprovadas somente em 1995, já durante o mandato de Paulo Maluf (1993-1996). A OU Água Branca, aprovada pela lei 11.774/95, tinha como objetivo principal a substituição do seu uso industrial por atividades do setor terciário, tanto que foram disponibilizados 900 mil metros quadrados de área para usos não residenciais contra apenas 300 mil metros quadrados de área para fins residenciais. Essa operação não obteve o sucesso almejado e alguns fatores foram determinantes para essa falta de interesse por parte da iniciativa privada. Por exemplo, o fato do poder público delegar ao parceiro privado a execução das obras urbanas, acarretou problemas operacionais, uma vez que alguns parceiros tiveram problemas financeiros e não conseguiram concluir as intervenções. Outro fator fundamental foi a dificuldade de transposição da linha férrea, que era de extrema importância para a área e não foi contemplado no plano da operação urbana (MAGALHÃES JR, 2005; MALERONKA, 2010).

O contrário disso aconteceu na Operação Urbana Faria Lima. Apesar dos resultados urbanísticos serem constestáveis, seu sucesso financeiro é inquestionável. Aprovada pela Lei 11.732/95 teve como objetivo principal a abertura de uma nova avenida que conectasse as avenidas Faria Lima e Eng. Luiz Carlos Berrini, como forma de descongestionar o tráfego na região. Parte dos recursos seria destinada à provisão de habitação popular em áreas carentes da cidade (MONTANDON, 2009). O interesse das gestões da época para incentivar o desenvolvimento da região sudoeste do município era tão grande que em 2001 foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em perímetro adjacente ao da Faria Lima, configurando-se quase como um prolongamento e elevando ainda mais a valorização imobiliária da região.

A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA (OUCAE)

Durante a gestão Jânio Quadros (1986 – 1988) foi elaborada, para a região da Faria Lima e do córrego Água Espraiada, uma proposta de intervenção urbana denominada Boulevard Zona Sul. Apesar desse projeto não ter tido prosseguimento, na gestão seguinte, de Luiza Erundina (1989 – 1992), os estudos para essa área foram retomados. O projeto inicial foi desmembrado, resultando na Operação Urbana Faria Lima e, posteriormente, na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (CASTRO, 2006). A Operação Urbana Água Espraiada teve seu projeto encaminhado à Câmara Municipal em 1992. Durante a gestão de Paulo Maluf (1993-1996) o mesmo foi retirado da Câmara e devolvido à EMURB, com a justificativa de que precisaria ser adequado, uma vez que a intenção principal dessa gestão, com a Operação Urbana, era a abertura de uma via expressa e não mais uma avenida. O projeto passou por diversas revisões e foi aprovado em 2001, por meio da Lei 13.260/2001, já atendendo aos preceitos trazidos pelo Estatuto da Cidade.

Essa operação foi a primeira aprovada após a vigência do Estatuto da Cidade e a única que utilizou desde o início o CEPAC como forma de obtenção de recursos. A área da OUCAE, conforme pode ser visto na Figura 2, foi dividida em seis setores: Marginal Pinheiros, Brooklin, Jabaquara, Berrini, Chucru Zaidan e Americanópolis, além de constar

no interior de seu perímetro as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as quais destinam-se a implantação de programas habitacionais de interesse social.

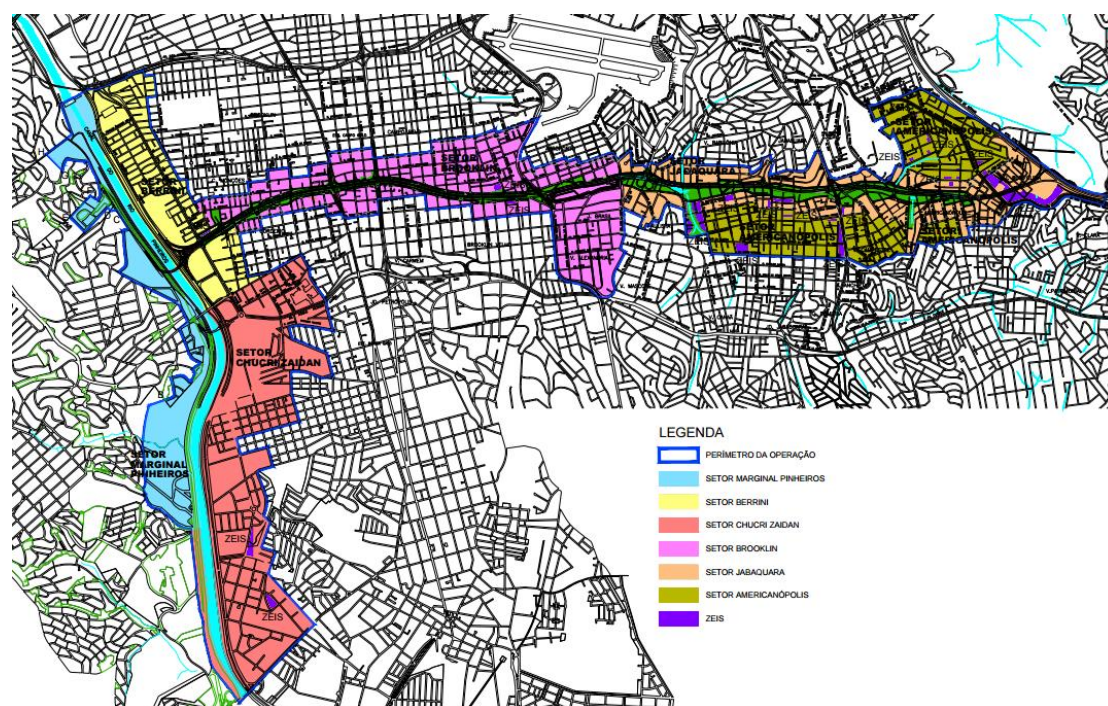


Figura 2 – Área da OUCAE dividida por setores
Fonte: SÃO PAULO, 2001

Anteriormente chamada de Avenida Água Espraiada, a atual Avenida Jornalista Roberto Marinho teve seu primeiro trecho construído antes mesmo da aprovação da lei da operação. A necessidade de complementar essa estrutura viária já iniciada foi o principal argumento utilizado para que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada fosse instituída. Além da conclusão dessa avenida, diversas outras obras viárias e de drenagem estavam previstas no projeto da operação, que contava também com a relocação das famílias afetadas pelas obras de infraestrutura e urbanização de favelas existentes no perímetro. De acordo com o último balanço divulgado pela SP Urbanismo, empresa pública do município de São Paulo responsável pela gestão e administração das Operações Urbanas Consorciadas, em 31/12/2016, grande parte do estoque disponível na região já foi consumido, conforme mostrado pela Figura 3. De acordo com a lei da operação, foram disponibilizados 3.750.000 m² de área adicional de construção. Desses, o setor Jabaquara é o único que possui a obrigatoriedade de consumo de 500.000 m² de área adicional de

construção dentro do seu perímetro, os outros 3.250.000 m² foram distribuídos em conjunto entre os demais setores. Porém, nota-se que o setor Jabaquara ainda conta com grande parte do seu estoque disponível. Esse setor não foi beneficiado com obras viárias e de infraestrutura, fato que pode explicar a falta de interesse por parte da iniciativa privada. Já o setor Americanópolis será destinado, preferencialmente, à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e, devido a esse fato, o mesmo não conta com uma quantidade de área adicional de construção disponível para venda.

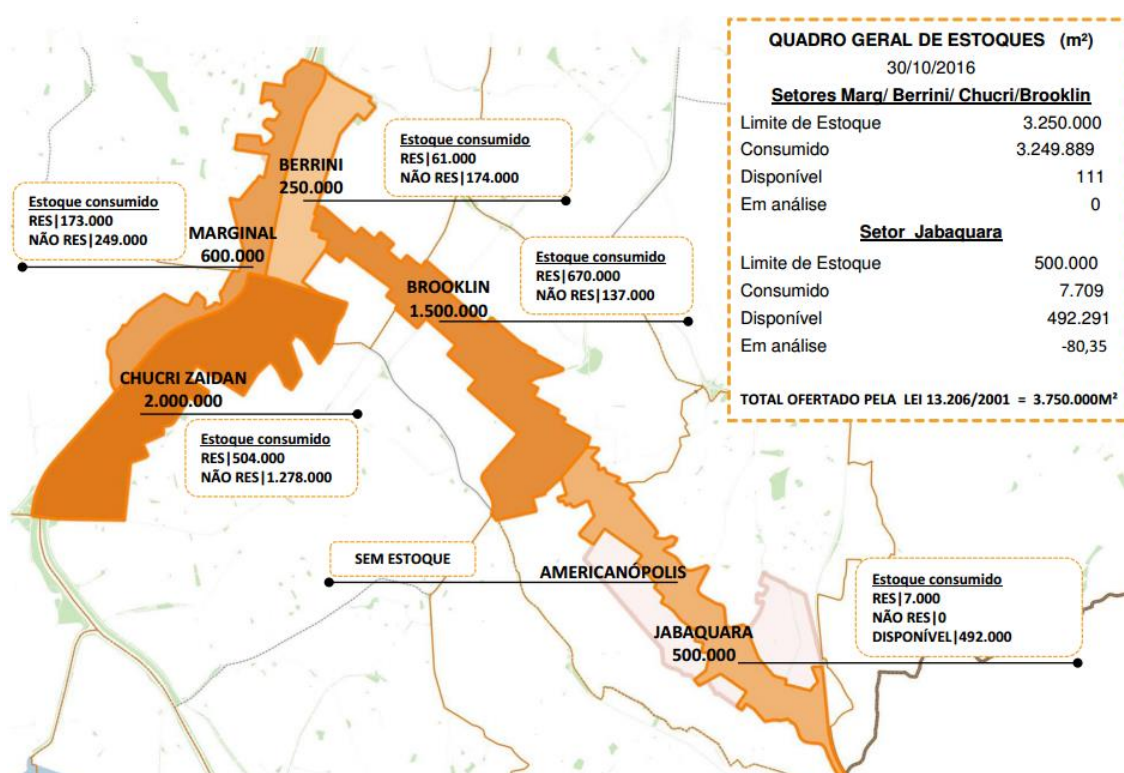


Figura 3 – Estoque consumido (geral e por setor) da OUCAE
Fonte: SP URBANISMO, 2016

A Operação Urbana Água Espriada está inserida em uma região que abrange parte de seis distritos paulistanos: Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Morumbi, Santo Amaro e Vila Andrade. Esse perímetro apresentou taxas de crescimento populacional negativas entre os anos 1991 e 2000, porém, entre 2000 e 2010 essa situação se inverteu e as taxas de crescimento foram positivas (SÃO PAULO, 2012). Essa região apresentou uma grande concentração de lançamentos de condomínios, principalmente residenciais verticais, de

médio e alto padrão, fato que justifica o aumento populacional da região. A Tabela 1 expõe a quantidade de lançamentos residenciais verticais nos seis distritos que fazem parte da OUCAE, desde 1998 até 2015. Fix (2001) acrescenta que essa região teve grande aderência por parte do mercado imobiliário, uma vez que os representantes do setor consideravam o centro “deteriorado” enquanto a Paulista e a Faria Lima já indicavam excesso de crescimento.

Tabela 1 - Quantidade de unidades residenciais verticais lançadas – 1998/2015

Unidades Territoriais	Período		
	1998 a 2003	2004 a 2009	2010 a 2015
Campo Belo	2636	3411	5210
Itaim Bibi	7847	5118	9930
Jabaquara	2705	3626	2952
Morumbi	1278	1590	611
Santo Amaro	3016	5591	4977
Vila Andrade	6717	8350	10118

Fonte: Elaboração própria com dados disponibilizados por SÃO PAULO, 2016

Já a Tabela 2 deixa clara a mudança ocorrida no padrão de ocupação da região, uma vez que, apesar da área ter sofrido um aumento populacional na última década, a quantidade de pessoas por domicílio diminuiu. Ou seja, a valorização do perímetro da operação fez com que houvesse um aumento da população de alta renda e, conseqüentemente, a expulsão da população mais pobre.

Tabela 2 - Quantidade de domicílios e quantidade de pessoas por domicílio nas unidades territoriais da OUCAE – 2000 e 2010

Unidades	2000	2010
----------	------	------

Territoriais	Domic.	Pessoas	Pessoas/Dom	Domic.	Pessoas	Pessoas/Dom
Campo Belo	21.503	66.646	3,1	24.049	65.752	2,73
Itaim Bibi	29.566	81.456	2,76	39.230	92.570	2,36
Jabaquara	62.416	214.095	3,43	73.200	223.780	3,06
Morumbi	9.578	34.588	3,61	15.448	46.957	3,04
Santo Amaro	18.898	60.539	3,2	25.374	71.560	2,82
Vila Andrade	20.992	73.649	3,51	40.826	127.015	3,11

Fonte: SÃO PAULO, 2012

Em 1995, antes da OUCAE ser instituída, existiam 68 núcleos de favela no entorno da operação, com uma população estimada em quase 50 mil pessoas (FIX, 2001), um cenário caótico que pode ser visto nas Figuras 4 e 5. A remoção dessas famílias era fundamental para que o projeto de valorização imobiliária da área, pretendido pelo poder público, juntamente com a iniciativa privada, se concretizasse.



Figura 4 – Favela existente na área da OUCAE
Fonte: Rede Brasil Atual, 2008³

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada teve como principal argumento para ser instituída a necessidade de complementação da infraestrutura viária da região, o que colaboraria para seu desenvolvimento e consequente adensamento populacional ao

³ Disponível em: < <https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2013/11/progresso-urbano-caminha-junto-com-exclusao-na-regiao-do-corrego-agua-espreiada-4791.html> >

longo do eixo viário. Porém, o que se questiona nessa transformação urbana é a priorização de obras viárias e de infraestrutura em detrimento de outras consideradas mais importantes, como por exemplo, a construção de unidades de habitação social para moradores dos diversos núcleos de favelas da região. O valor gasto com obras viárias foi mais que o dobro do valor destinado à construção de habitações de interesse social (SP URBANISMO, 2016). De acordo com o último cadastramento realizado pela Prefeitura, o déficit habitacional existente na área da operação é de 8.424 residências. A maioria dessas famílias era residente dos diversos assentamentos irregulares existentes na região e precisaram ser removidas para que as obras contidas no plano da OUCAE fossem realizadas. Em torno de 85% das desapropriações referiam-se a imóveis informais e apenas uma pequena margem era referente a imóveis formais. Porém, conforme exposto na Tabela 3, percebe-se que muito pouco foi feito em relação à relocação definitiva dessas famílias.

Tabela 3 – Situação HIS – Dezembro/2016

Situação HIS	Quantidade
Entregues	710
Em obras	2066
Contratadas	1112
Contratos pendentes/ a licitar/ em projeto/ a projetar	5409
Total	9297

Fonte: SP URBANISMO, 2016

Pretende-se construir um total de 9.297 habitações de interesse social, ou seja, número maior que o déficit habitacional existente na área. De acordo com a legislação, as famílias removidas devem ser reassentadas dentro do perímetro da operação. Para isso, foram previstas 24 regiões de ZEIS, localizadas principalmente no setor Jabaquara, para a

construção de habitação para relocação definitiva dessas famílias. Porém, muito pouco foi feito até o momento: foram entregues apenas 710 unidades e mais 2.066 estão em obras, o que não corresponde nem a metade do necessário. Enquanto isso, o poder público já gastou a quantia de R\$ 26.742.120,00 com auxílio aluguel, maneira de atender provisoriamente quase duas mil famílias que precisaram ser removidas, mas que ainda não tem uma residência definitiva para serem alocadas.

CONCLUSÕES

Diante das informações apresentadas, fica claro que a Operação Urbana Água Espreada obteve o sucesso financeiro que se almejava, transformando a área em uma nova centralidade residencial e de serviços na cidade de São Paulo, conforme pode ser visto nas Figuras 6 e 7. Porém, encontram-se limites em relação à maneira como a mesma foi implantada, pois sua marca tem sido uma estreita cooperação entre setor público e setor imobiliário, resultando na implantação de grandes obras viárias, como forma de valorizar ainda mais a região.



Figura 5 – Vista geral da área da OUCAE
Fonte: Vagner Landi, 2017⁴

⁴ Disponível em: < <https://engvagnerlandi.com/tag/agua-espraiada/> >



Figura 6 – Obras do monotrilho dentro do perímetro da OUCAE
Fonte: Vagner Landi, 2017⁵

A urbanização resultante desse processo foi excludente, ocasionando graves processos de gentrificação. No caso da OUCAE, as diferenças urbanísticas são visíveis até mesmo dentro do perímetro da própria operação, quando se analisa o desenvolvimento de cada um dos setores. Os setores que mais se desenvolveram foram aqueles que receberam um maior aporte de investimentos para a realização de obras de infraestrutura. Já os setores Jabaquara e Americanópolis, que não tiveram a implantação de quase nenhuma obra, não obtiveram aderência por parte da iniciativa privada e foram destinados, preferencialmente, à implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social. Quando se analisam os dados expostos durante o trabalho, ficam claras as transformações urbanas sofridas na área da OUCAE. Implantação de grandes obras viárias, adensamento e verticalização, aliado a uma diminuição na quantidade de pessoas por domicílio e alta concentração de moradores de alta renda evidenciam o processo de valorização imobiliária ocasionado pela implantação da operação. Os dados referentes ao atendimento socioeconômico à população diretamente afetada pelas obras mostram a prioridade dada às obras viárias e de infraestrutura, reproduzindo e agravando diversos problemas sociais, uma vez que nem 10% do déficit habitacional da região foi suprido.

⁵ Disponível em: < <https://engvagnerlandi.com/tag/agua-espraiada/> >

Novas políticas públicas vêm sendo colocadas em prática na cidade de São Paulo, no que diz respeito às Operações Urbanas Consorciadas. Exemplo disso é a obrigatoriedade de destinação de, no mínimo, 25% do total arrecadado com CEPACs para a implantação de HIS, bem como a alocação definitiva da população removida dentro do perímetro da operação. Além disso, o Plano Diretor Estratégico de 2014 traz a ideia de perímetro expandido, ou seja, permite que os recursos provenientes das operações sejam aplicados em áreas que, apesar de fora do perímetro da operação, tem interferência direta nas questões urbanas, sociais e ambientais da cidade. Foi criado o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), com a finalidade de induzir o uso adequado dos imóveis ociosos e fazer com que se cumpra a função social da propriedade, principalmente de imóveis localizados nas áreas centrais e já dotadas de infraestrutura.

Porém, sabe-se que o poder do capital imobiliário sobre o espaço urbano é constante e intenso e mesmo um arcabouço legal moderno não é capaz de deter sua influência. Exemplo disso é a cota de solidariedade, a qual estabelece que todo empreendimento com área computável acima de 20 mil metros quadrados deve doar o equivalente a 10% de sua área construída para a aquisição de terrenos bem localizados destinados à construção de moradia social. De acordo com a Ata da 1ª Reunião Extraordinária do Grupo Gestor da OUCAE, realizada em abril de 2017, os empreendimentos em áreas de OUC estão isentos do atendimento à cota de solidariedade trazida pelo Plano Diretor de 2014. Esse é apenas um dos exemplos da dificuldade de equilibrar todos os interesses envolvidos quando se fala do espaço urbano. Dessa forma, fica claro que para que as Operações Urbanas Consorciadas brasileiras obtenham resultados significativos, as mesmas não devem se submeter unicamente à lógica do mercado, e sim promover intervenções urbanas estruturais que tenham impacto na cidade como um todo, para que a valorização da área afetada seja revertida ao próprio financiamento da operação.

AGRADECIMENTOS

À CAPES, pela concessão do auxílio financeiro para que essa pesquisa pudesse ser realizada.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: 08 mai. 2017.

CASTRO, L. G. R. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 2006.

FERREIRA, J.S.W. **São Paulo: o mito da cidade-global**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

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

MACIEL, J. L. **Estruturas e estratégias de financiamento das Operações Urbanas Consorciadas: uma análise propositiva**. Dissertação (Mestrado pelo Centro de Estudos em Regulação de Mercados). Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Ciência da Informação, Universidade de Brasília, Brasília - DF, 2011.

MAGALHÃES JR, J. **Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 8 – Operação Urbana Água Branca revisão e proposição**. In: *Arquitextos* nº066.03. São Paulo, Portal Vitruvius, 2005. Disponível em: <www.vitruvius.com.br>. Acesso em: 26 nov. 2016.

MALERONKA, C. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento “operação urbana consorciada” à luz**

da experiência paulistana. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo - SP, 2010.

MENEGON, N. M. **Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 2008.

MONTANDON, D. T. **Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo - SP, 2009.

SÃO PAULO (Prefeitura). **Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001.** Estabelece diretrizes para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19602> Acesso em: 05/05/2017.

SÃO PAULO (Prefeitura). **Mapa Digital da Cidade de São Paulo.** Geosampa, 2010. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 13/05/2017.

SÃO PAULO (Prefeitura). **Quantidade de domicílios e quantidade de pessoas por domicílio – 2000/2010.** Infocidade, São Paulo – SP, 2012.

SÃO PAULO (Prefeitura). **Mapa das taxas geométricas de crescimento anual.** Infocidade, São Paulo – SP, 2012.

SÃO PAULO (Prefeitura). **Quantidade de unidades residenciais verticais lançadas – 1998/2015.** Infocidade, São Paulo – SP, 2016.

SP URBANISMO. **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**. São Paulo – SP, 2016.

VAN WILDERODE, D. J. **A desregulamentação do planejamento urbano em São Paulo: as operações interligadas**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 1994.