

## **HABITAÇÃO SOCIAL E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA EM SÃO PAULO**

### **SOCIAL HOUSING AND THE ÁGUA ESPRAIADA URBAN OPERATION IN SÃO PAULO**

### **VIVIENDA SOCIAL Y OPERACIÓN URBANA ÁGUA ESPRAIADA EN SAO PAULO**

#### **1º AUTOR**

CASTRO, Laura Rocha de; Mestre em Arquitetura, Tecnologia e Cidade pela Faculdade de Engenharia Civil; Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas - UNICAMP/SP; Campinas; Brasil; [laura.rocha.castro@gmail.com](mailto:laura.rocha.castro@gmail.com)

#### **2º AUTOR**

PINA, Silvia Mikami; Doutora pela Universidade de São Paulo e Professora Livre Docente na Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas UNICAMP/SP; Campinas; Brasil; [silviaunicamp@gmail.com](mailto:silviaunicamp@gmail.com)

## RESUMO

No município de São Paulo, as Operações Urbanas Consorciadas se constituem em um instrumento urbanístico utilizado anteriormente à aprovação do Estatuto da Cidade, como resposta à demanda de políticas públicas no processo de reconstrução de novas bases espaciais de produção. Este artigo é resultado da pesquisa de dissertação de mestrado e tem o objetivo de apresentar uma avaliação do impacto do instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada no município de São Paulo no que diz respeito às melhorias sociais e ao programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada, com ênfase na implantação da Habitação de Interesse Social. A análise se deu por meio do estudo de caso da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, a partir da relação entre os dados de arrecadação e a implantação de habitação social, bem como a quantidade de famílias atendidas. Os resultados indicam um impacto pouco expressivo na implantação de habitação social e no sentido do legítimo direito à cidade, mediante a grandiosidade das vantagens adquiridas pelo mercado imobiliário e dos altos recursos destinados para as obras viárias. Ao mesmo tempo, remete à necessidade de alterações na aplicação do instrumento quanto às prioridades, inclusive de maior atenção na construção de equipamentos urbanos e de possibilidades reais para a permanência da população no local.

Palavras-chave: Operação Urbana Consorciada; Habitação de Interesse Social; Políticas Públicas; Água Espreiada; São Paulo.

## ABSTRACT

In the city of São Paulo, the Urban Operation Consortium constitutes an urban device previously used to the approval of the City Statute, in response to the demand of public policies in the reconstruction process of new spatial bases of production. This article is the result of a Master research and it aims to demonstrate the impact of the urban instrument regarding the social improvements and the economic and social assistance program for the population directly affected by urban operation, focusing on the implementation of the Social Housing. For this purpose, a case study analysis of the urban operation consortium of Água Espreiada was held, taking into account the relationship between the tax revenues and the implementation of social housing as well as the number of families served. The results indicate no significant impact on the implementation of social housing and towards the legitimate right to the city by the greatness of the benefits obtained by the real estate market and high resources assigned for roadworks. At the same time, it points out to the need for changes in the application of the instrument such as its priorities, which includes greater attention on building social urban facilities and real possibilities for maintaining the population in the same place.

Keyword: Urban Operation; Social Housing; Public Policy; Água Espreiada, São Paulo City

## RESUMEN

En la ciudad de Sao Paulo, la Operación Consorcio Urbano constituye una herramienta utilizada previamente a la aprobación del Estatuto de la Ciudad, en respuesta a la demanda de políticas públicas en la reconstrucción de nuevas bases espaciales del proceso de producción. Este artículo es el resultado de una investigación de una tesis de Master y tiene como objetivo demostrar el impacto del instrumento urbano con respecto a mejoras sociales y el programa de atención económica y social para la población directamente afectada por la operación urbana, centrándose en la aplicación de la Vivienda Social. Para este propósito, se llevó a cabo un análisis de un estudio de casos en la ciudad de Sao Paulo: el consorcio de operación urbana Água Espraiada, teniendo en cuenta la relación entre los ingresos fiscales y la implementación de proyectos de vivienda de interés social, así como el número de familias atendidas. Teniendo en cuenta la grandeza de los beneficios obtenidos por el mercado de bienes inmuebles y los altos recursos asignados para obras viales los resultados indican un impacto poco expresivo en la implementación de la vivienda social y hacia el legítimo derecho a la ciudad. Al mismo tiempo, en lo que respecta a las preferencias, se refiere a: la necesidad de cambios en la aplicación del instrumento, una mayor atención en la construcción de instalaciones urbanas sociales y posibilidades reales para el mantenimiento de la población en el mismo lugar.

Palabras clave: Operación Urbana; Vivienda Social; Política pública; Agua Espraiada, Sao Paulo

## HABITAÇÃO SOCIAL E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA EM SÃO PAULO

### INTRODUÇÃO

As cidades contemporâneas têm passado por constantes mudanças em sua dinâmica sócioespacial, com a substituição do papel da indústria na geração de riqueza e de empregos pelas atividades terciárias de serviços e comércios, geralmente relacionadas ao capital financeiro e às modernas tecnologias de informação e comunicação. Dessa forma, áreas que tiveram seu histórico de ocupação vinculado ao uso industrial transformam-se em zonas mistas ou áreas de comércio e serviços, ou até mesmo residenciais, ou passaram a se constituir em áreas obsoletas e subutilizadas. Esta dinâmica do espaço urbano pode ser compreendida como um processo análogo de reprodução da sociedade. Como efeito deste processo dinâmico tem-se o crescimento das cidades, as alterações de uso e ocupação de solo, as transformações associadas tanto às dinâmicas sociais, como alterações econômicas e no sistema produtivo (VILLAÇA, 2012). Tal fato tem promovido a valorização fundiária e ampliado o debate das questões urbanas e dos novos rumos dos instrumentos urbanos de adaptação a essas mudanças.

O desafio da remodelação urbana tem sido o de fornecer subsídios para políticas públicas mais efetivas, estimulando o processo contínuo de reconstrução de novas bases espaciais de produção, por meio da substituição, renovação ou ruptura das estruturas preexistentes. Frente a tal demanda, o instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada - OUC vem sendo cada vez mais aplicado nas cidades brasileiras, fundamentando-se em quatro matrizes simultâneas nelas presentes: (a) a falta de recursos públicos para a realização de investimentos na transformação urbanística; (b) a convicção que o controle do potencial

construtivo é uma grande contrapartida que o poder público pode contar para participar na operação; (c) a certeza de que os investimentos públicos geram valorização imobiliária que pode ser captada pelo poder público e (d) as críticas recorrentes às tradicionais estratégias de controle de uso e ocupação do solo, pela sua pouca capacidade de promover redesenhos efetivos e de identificar singularidades das localidades.

Neste sentido, o objetivo da Operação Urbana Consorciada, na perspectiva da política urbana, deveria, em tese, ser a realização de parcerias público-privada previstas no Estatuto da Cidade para a transformação estrutural de um setor específico da cidade por meio da implantação de um projeto urbano. De forma geral, contudo, a prática e aplicação do instrumento Operação Urbana na experiência brasileira, em mais de duas décadas, apresentam uma aparente contradição ao buscar o cumprimento da função social da propriedade, do interesse coletivo e da redução das desigualdades sociais a partir da valorização do solo urbano e da propriedade privada (PESSOA e BÓGUS, 2008; ABASCAL e; ALVIM, 2015). Contrariamente à orientação da Constituição Federal (artigos 182 e 183) e do Estatuto da Cidade, os ganhos para a sociedade e para a qualidade do ambiente construído são ainda pouco expressivos (FIX, 2009; ALVIM et al, 2011).

A implantação da OUC Água Espreada em São Paulo se insere no contexto de desenvolvimento de novas centralidades induzidas pela iniciativa privada com a colaboração do Banco de Boston, Banco Itaú e Unibanco, onde se destacam três momentos: i) Associação Viva o Centro, criada em 1991 para requalificar o centro tradicional, cuja deterioração teve início ainda na década de 1970; ii) Associação Viva Paulista, criada por empresários da região da avenida Paulista, buscando sua revalorização e criada em 1995; e a região da Berrini e marginal Pinheiros, cuja indução a ocupação foi realizada a partir de 1995 encabeçada por duas empresas a Bratke-Collet e a Richard Elis (FRÚGOLI JR, 2006). A figura 1 apresenta a localização destas centralidades na totalidade do município de São Paulo.

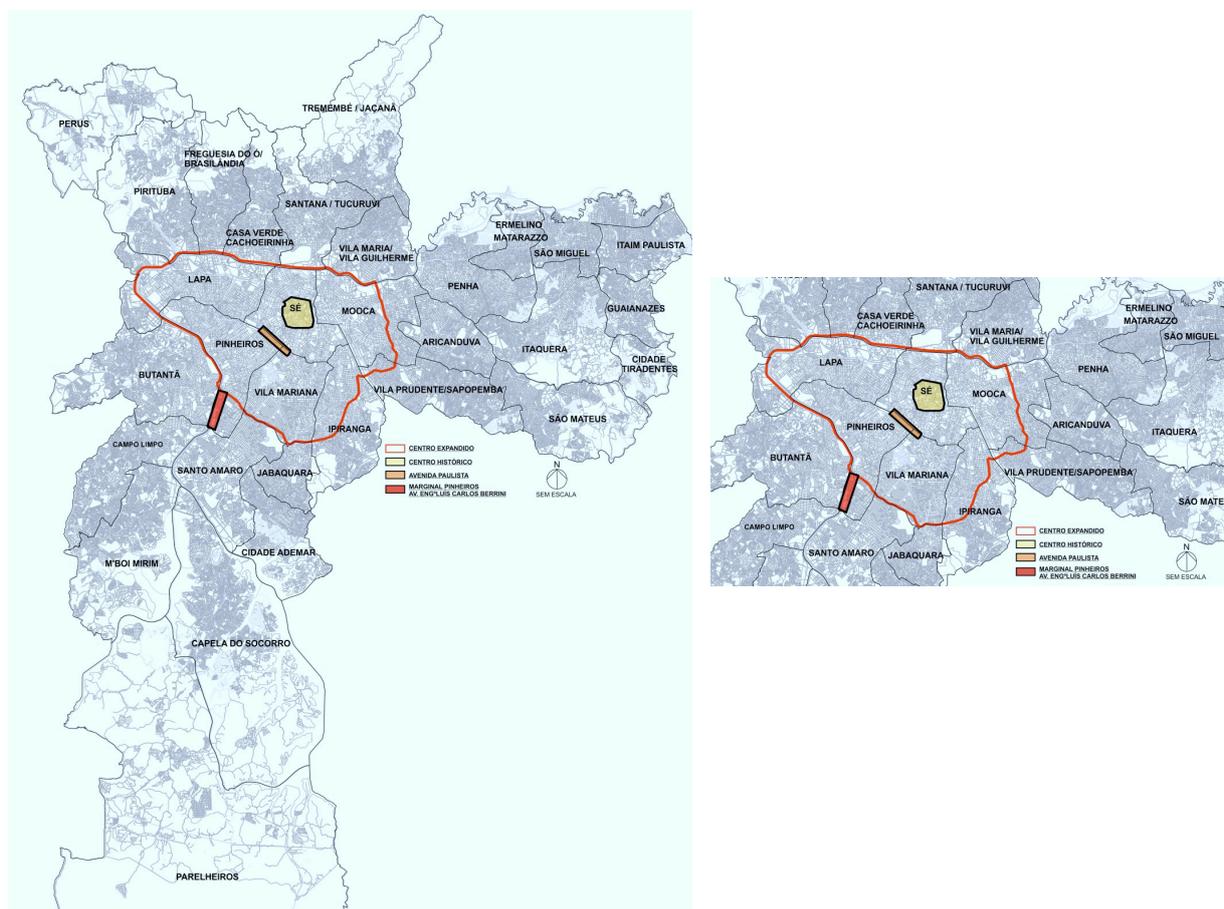


Figura 1 - Localização das centralidades de São Paulo.  
Fonte: elaboração própria a partir de Frugoli Jr., 2006

O processo observado na região da marginal do rio Pinheiros foi muito mais complexo do que uma simples continuidade do avanço do eixo sul/sudoeste visto que, comparativamente ao centro histórico e à Avenida Paulista, significativas transformações ocorreram envolvendo tanto o porte e tipo de atividade das edificações, bem como o perfil dos empreendedores imobiliários (NOBRE, 2000). Embora o processo de esvaziamento do centro tradicional de São Paulo tenha começado nos anos 1970, a Associação Viva o Centro foi criada em 1991, com o suporte do Banco de Boston, pois naquele ano teve início a negociação para se manter a Bolsa de Valores de São Paulo e a Bolsa de Mercadorias & Futuros no local. Ou seja, manter no centro tradicional o centro financeiro de São Paulo. Já a criação da Associação Viva Paulista teve o incentivo do Banco Itaú, o qual promoveu o concurso que a elegeu como símbolo de São Paulo. Por sua vez, o Unibanco foi a instituição

financeira que apoiou a ação das empresas Bratke-Collet e a Richard Elis para que, em conjunto com outras empresas, formassem a Associação de Promoção Habitacional para atuação na área onde posteriormente seria definida como o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (FRÚGOLI JR, 2006).

A presença de um terciário renovado e avançado no local e entorno - aeroporto, hotéis, centros de convenções, serviços empresariais, universidades, equipamentos culturais, de recreio, esportivos e disponibilidade de equipamentos de telecomunicações -, caracterizou a formação de uma centralidade, constituída marcadamente por sedes de grandes corporações globalizadas. Esta nova centralidade se articula facilmente com os bairros residenciais dos segmentos de renda alta e média, os quais foram objeto de intervenções e incentivos do poder público por meio de duas operações urbanas consorciadas: a Faria Lima e a Água Espraiada.

Os projetos de renovação urbana, em sua maioria, parecem voltar-se aos interesses privados e especulativos do mercado imobiliário, fundiário e financeiro, atuando a favor das elites dominantes do capital em detrimento da população que tem sido expulsa para os anéis mais periféricos da cidade. Isto é, exercem papel contrário ao propósito do instrumento de promoção do desenvolvimento equilibrado de um setor urbano que, teoricamente, deveria contemplar expressivo ganho social advindo da articulação entre os agentes públicos e privados. Esta situação agrava-se ainda mais quando a produção de Habitação de Interesse Social passa a ser uma das justificativas centrais para sua implantação.

Assim, o objetivo deste artigo é avaliar o impacto do instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada no município de São Paulo no que diz respeito às melhorias sociais e ao programa de atendimento econômico e social, para a população diretamente afetada pela operação urbana. O foco na implantação da Habitação de Interesse Social-HIS tem como estudo de caso a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada- OUCAE, exemplo emblemático da questão na cidade de São Paulo, Brasil. A importância de se pesquisar e analisar este tema decorre do alto déficit habitacional existente no município de São Paulo. Como também da possibilidade de arrecadação de recursos, via Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, para atendimento da demanda por moradia da

população residente em habitações subnormais no perímetro delimitado para as operações urbanas, consolidando efetivamente a função social da propriedade e do direito à cidade. Para explorar o caso da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi realizada análise a partir dos dados referentes à implantação das intervenções propostas em seu Plano Urbanístico e a população diretamente afetada pela intervenção, ou seja, a população residente nas favelas inseridas no perímetro da referida operação. Quanto aos dados específicos da operação urbana, objeto do estudo de caso, os dados analisados foram: conjunto de intervenções, leilões de CEPACs realizados, investimentos gastos, conjuntos habitacionais implantados, em processo para implantação e demanda populacional para atendimento. A fonte de dados para esta análise foram os dados disponíveis pela SP-Urbanismo<sup>1</sup> referentes à operação urbana supracitada, os prospectos dos leilões realizados, as apresentações e atas das reuniões do Grupo de Gestão da operação urbana, realizadas entre 2003 e 2015. Trata-se de dados disponíveis e de acesso ao público, que possibilitam identificar a prioridade de utilização de gastos dos recursos arrecadados, a priorização de intervenções, a participação dos conselheiros durante as reuniões do Grupo de Gestão, a influência do mercado imobiliário e, principalmente, a identificação da demanda por HIS e o seu atendimento.

## 1. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA EM SÃO PAULO

No município de São Paulo, o instrumento urbanístico utilizado para induzir e coordenar as transformações e dinâmicas da cidade tem sido as Operações Urbanas Consorciadas. O instrumento consiste num mecanismo implantado em porções territoriais da cidade em que existe um interesse das incorporadoras que viabiliza a utilização do instrumento, a partir da flexibilização dos parâmetros permitidos na lei de zoneamento municipal e com o pagamento de contrapartidas.

Conceitualmente, pode-se identificar o solo-criado como origem deste instrumento no município de São Paulo, desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 1970. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento (CA) único e básico, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o

---

1 Empresa pública municipal que tem como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de

zoneamento instituí. A partir desse coeficiente - originalmente equivalente a uma vez a área do terreno - o que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As operações urbanas paulistanas também foram influenciadas por experiências internacionais de parcerias público-privada, repetidamente citadas como modelos de sucesso a serem seguidos pelo poder público de diferentes gestões no município de São Paulo. Tais experiências foram desenvolvidas com a intenção de renovação de áreas urbanas baseadas na alteração do uso do solo, com destaque para: *Land Readjustment* (LR) iniciadas no Japão em 1954, as denominadas *Zones D' Aménagement Concerté* - ZAC implantadas na França na década de 1970; *London Docklands*, que consiste no projeto de renovação da região portuária de Londres entre a década de 1980 e 1990 e *Areas de Nueva Centralidad* (ANC) de Barcelona, projeto desenvolvido para os Jogos Olímpicos de 1992. As operações urbanas consorciadas se inserem ainda em um processo de mercantilização das cidades, muito associado ao processo de globalização e atração das cidades para grandes eventos. A importação e influência de modelos internacionais para as cidades brasileiras são discutidas por Maricato e Ferreira (2002), que destacam diferenças substanciais entre tais realidades e o Brasil, seja no acesso excludente ao mercado residencial legal, seja pelo controle discriminatório do uso e ocupação do solo urbano.

Especificamente no município de São Paulo, o conceito Operação Urbana foi introduzido inicialmente na gestão Mário Covas no texto elaborado para o projeto de lei o Plano Diretor 1985-2000, apesar do mesmo não ter sido aprovado. No plano eram propostas 35 operações urbanas distribuídas pelos bairros de São Matheus, São Miguel, Vila Matilde, Vila Maria, Campo de Marte, Centro, Santo Amaro, Pinheiros, Barra Funda, Vila Nova Cachoeirinha, Paraisópolis e Campo Limpo. Estas operações eram consideradas como um conjunto de ações interligadas, articuladas e, ao mesmo tempo, interdependentes, para as quais se previa a transferência de recursos entre elas e a concepção de um Fundo de Urbanização para armazenamento dos recursos adquiridos por tais operações (CASTRO, 2006). Na gestão Jânio Quadros (1986-1988) foi instituído o novo Plano Diretor, por meio da lei n. 10.676/88, no qual em seu artigo 14º define as operações urbanas como uma ação conjunta dos setores público e privado, destinadas à melhoria do padrão de urbanização. Ou seja, simplifica o conceito esboçado na gestão Mário Covas e não permite o avanço da discussão.

Na gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992), se contempla um projeto para a construção de uma avenida sobre o córrego Água Espraiada. Com a possibilidade de atuação das incorporadoras na região a partir da compra de direitos de construção acima do permitido no zoneamento, o poder público arrecadaria recursos necessários para a realocação de famílias residentes em favelas e a execução de obras de macrodrenagem. Conforme evidenciado por Maleronka (2010).

A solução habitacional proposta eram conjuntos residenciais de alta densidade entre as Avenidas Washington Luís e Armando de Arruda Pereira. A solução de drenagem [do córrego] compreendia sete parques além do reforço do dreno do Brooklin” (MALERONKA, 2010, p.116).

Para que este projeto pudesse ser implementado foi enviado à câmara municipal o projeto de lei n. 296 em 22 de junho de 1991, mas não aprovado devido à necessidade de desapropriação de uma área muito extensa. Apesar do projeto de lei não ser aprovado, as obras para a implantação da avenida já haviam sido iniciadas na gestão anterior (Jânio Quadros), pelo menos o primeiro trecho, porém, por falta de recursos, estavam paralisadas. A abertura da avenida era legalmente justificada pela lei n. 10.443/88, a qual alterava a lei n. 6.591/64, na qual foi aprovado o primeiro plano de abertura da Avenida Água Espraiada, atual Avenida Jornalista Roberto Marinho. O quadro 1 apresenta uma síntese das operações urbanas criadas pelas distintas gestões municipais.

Quadro 1 - Síntese operações urbanas nos planos diretores

Gestão	Plano Diretor	Conceito de Operação Urbana vigente	Finalidade	Principais aspectos
Mário Covas 1983-1985	Plano Diretor 1985-2000	Conjuntos integrados de intervenções desenvolvidas em áreas determinadas da Cidade, sob a coordenação do poder público, visando à obtenção de resultados relevantes para os objetivos do Plano Diretor.	Desenvolver e viabilizar projetos urbanos nos centros de bairros e em áreas próximas de infraestrutura de transporte; implantação de equipamentos comunitários, a implantação de infraestrutura e a implantação de habitação de interesse social.	Proposta de 35 operações urbanas: Barra Funda, Cachoeirinha, Campo de Marte, Campo Limpo, Centro, Paraisópolis, Pinheiros, Santo Amaro, São Matheus, São Miguel, Vila Maria, Vila Matilde e Vila Nova.
Jânio Quadros 1986-1988	Plano Diretor lei 10.676/ 1988	Ação conjunta dos setores público e privado, destinadas à melhoria do padrão de urbanização	Implantação de habitação de interesse social	Operações Interligadas
Luiza Erundina 1989-1992	Plano Diretor 1991	Conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro	Implantação de equipamentos estratégicos para desenvolvimento urbano e habitações de interesse social	Proposta das operações: Anhangabaú, Água Espraiada, Água Branca, Faria Lima - Berrini (Boulevard Sul) e Paraisópolis

## 2. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Na gestão do prefeito Paulo Maluf (1993-1996), o projeto desta operação urbana foi retomado, porém com o nome de Via expressa e Operação Urbana Água Espraiada, enfatizando a obra viária concluída no trecho da Avenida Marginal Pinheiros até a Avenida Lino de Moraes Leme, entre 1995 e 1996. A população residente nas favelas da região de intervenção foi retirada sem uma solução adequada. Aqui, é possível identificar que as primeiras realocações da população nesta região ocorreram ainda na década de 1990, momento em que a maior parte das famílias se deslocou para a região sul. Em janeiro de 1996, na área de mananciais, às margens da represa Billings, uma ocupação residencial irregular já existente foi batizada de Jardim Edite 2, devido ao considerável número de novos moradores que se transferiram da favela Jardim Edite, localizada na Avenida Luís Carlos Berrini, para lá (FIX, 2009).

A OUC Água Espraiada foi aprovada em 2001, por meio da Lei n. 13.260, de 28 de dezembro de 2001, sendo a primeira no país a utilizar os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, os quais consistem em títulos imobiliários negociados na Bolsa de Valores de São Paulo. Cabe destacar que esta lei foi aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo, em situação peculiar: praticamente na virada do ano, com o horário de aprovação de 04h00min. Ela foi inserida no Plano Diretor Estratégico do Município São Paulo (Lei nº 13.430/2002) e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 44.845/2004. Além disso, passou por um processo de licenciamento ambiental que resultou na emissão da Licença Ambiental Prévia aprovada (LAP nº 17/SVMA.G/2003) junto à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA e no Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.

Em 2001, a partir da regulamentação da política urbana por meio da aprovação da lei federal n. 10.257/01, o Estatuto da Cidade, o instrumento urbanístico operação urbana foi definido na esfera federal no Artigo 32º §1º. Já o artigo 34º prevê a emissão de quantidade determinada pelo poder público de CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de

---

2 Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários moradores usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Construção, os quais consistem em títulos alienáveis em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras estipuladas no próprio plano de urbanístico da operação urbana. Destaca-se que este certificado é utilizado para pagamento da área de construção, que seja superior ao padrão definido pela lei de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Portanto, a partir da aprovação do Estatuto da Cidade, as operações urbanas tornaram-se consorciadas e passaram a envolver os seguintes aspectos: aprovação de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a exigência de contrapartida do proprietário que se beneficiar da operação, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil, a partir da criação dos Conselhos Gestores das Operações Urbanas.

O perímetro da OUC Água Espriada está localizado na região sudoeste do município de São Paulo e dividido em seis setores conforme se pode observar na figura 2. A lei foi aprovada durante a gestão da petista Marta Suplicy, que se valeu da implantação de habitações de interesse social em seu perímetro como justificativa para a aprovação da lei da OUCAE, a qual defendia a manutenção das ZEIS no seu perímetro.

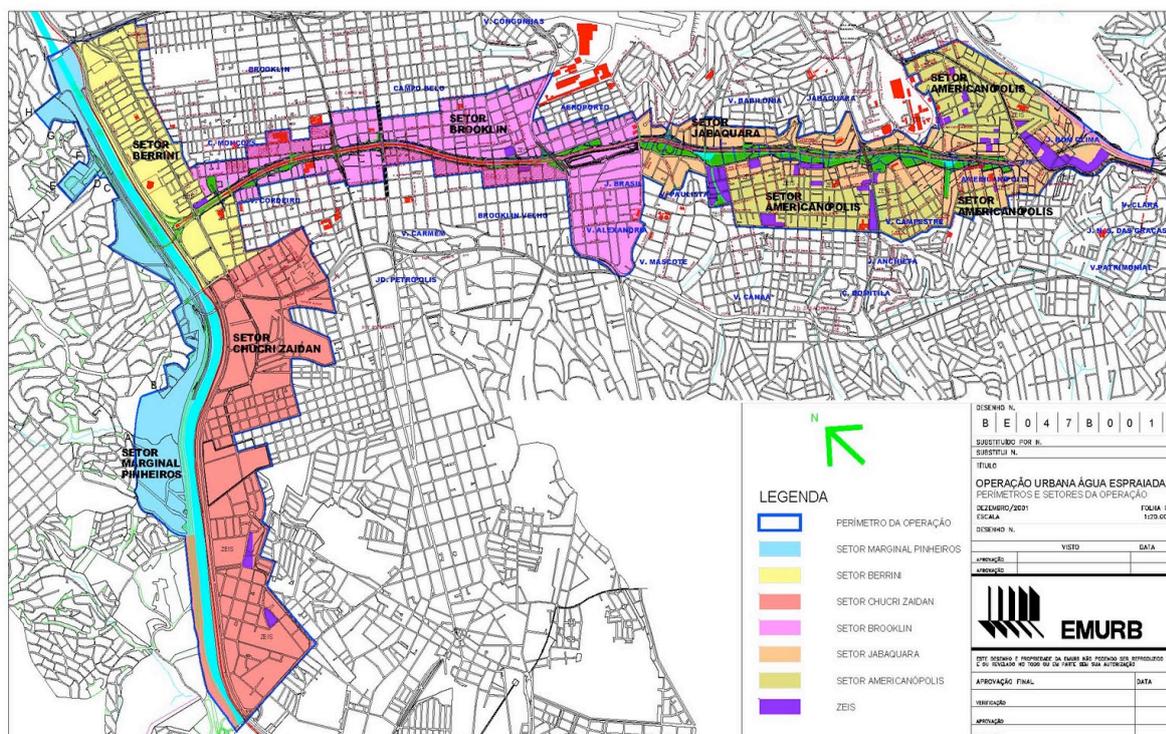


Figura 2- Perímetro da Operação Urbana Água Espreada (setores indicados por cores).  
 Fonte: SP-URBANISMO (2015)

Quando começaram os leilões de CEPACs para a arrecadação de recursos, no início da gestão Serra-Kassab, alterou-se a prioridade das intervenções e dos próprios objetivos da operação urbana. Dessa forma, ao observar o conjunto de intervenções, identifica-se claramente um número maior de intervenções viárias, justificadas como obras estruturais necessárias para o desenvolvimento da região, já evidenciando a priorização de investimentos nestas intervenções e o seu elevado custo de implantação.

Este redirecionamento provocou protestos dos moradores das áreas de habitações precárias em maio de 2008, data da inauguração da ponte estaiada, símbolo da cidade dual e excludente e evidenciado por Fix (2009):

A ponte é a materialidade e, ao mesmo tempo, expressão simbólica da realidade urbana que se aprofundou e consolidou nesse período, cindida entre uma “nova cidade” para poucos - que concentra investimentos públicos e privados, cresce em metros quadrados construídos, mas perde população - e uma imensa periferia, com índices explosivos de crescimento populacional (FIX, 2009, p.45).

No programa de intervenções, a provisão de habitações de interesse social para o reassentamento definitivo da população foi deixada para segundo plano em função da priorização das intervenções viárias e, portanto, da priorização de utilização de recursos para este fim. A implantação das intervenções viárias em detrimento das demais foi decorrente de interesses no atendimento a demanda de infraestrutura viária como atrativo para novos moradores, permitindo a maior atuação do mercado imobiliário e da criação do eixo Faria Lima-Berrini-Água Espraiada, iniciado na gestão Paulo Maluf na década de 1990. Como resultado desta política de desenvolvimento urbano, priorizando o viário, identifica-se a maior produção de edifícios residenciais e comerciais voltados ao atendimento da demanda de alto padrão, priorizando a utilização do transporte individual e acarretando extensos congestionamentos.

### 3. AS INTERVENÇÕES VIÁRIAS

Para o levantamento do volume de recursos dispendidos durante o processo e os embates entre os atores envolvidos foi realizada uma cronologia da OUCAE, cuja síntese aparece no quadro 3. Pela análise do quadro identifica-se que durante a gestão da prefeita Marta Suplicy foram realizados somente dois leilões de CEPAC, os quais em conjunto arrecadaram um montante de R\$ 35.200.000,00. A partir da gestão Serra, os valores arrecadados se tornaram significativamente maiores, sendo R\$ 21 milhões correspondentes ao terceiro leilão. Na gestão Kassab, estes valores continuaram ascendendo, sendo o maior valor arrecadado correspondente a R\$ 207,3 milhões, adquiridos no oitavo leilão realizado em 22 de fevereiro de 2008.

Os dados disponíveis no quadro 3 chamam atenção para o fato do início das obras das pontes estaiadas ocorrerem anteriormente ao término do processo de licenciamento ambiental da OUCAE, visto que as obras tiveram início em outubro de 2003 e a emissão da licença ambiental prévia - LAP somente dois meses depois em dezembro. Essa obra também se iniciou antes do primeiro leilão de CEPACs, de onde se pode inferir que os primeiros custos para a sua implantação foram provenientes do orçamento municipal e não de recursos específicos da OUCAE. O primeiro leilão ocorreu no ano de 2004 e o total

arrecadado com os CEPACs foi de R\$30 milhões, valor muito inferior aos R\$165 milhões necessários para a construção do complexo das pontes.

É possível averiguar pelo quadro 3 que, entre 2003 e 2015, foram realizadas 37 reuniões do Grupo de Gestão, sendo que a leitura das atas destas reuniões permite verificar que na primeira reunião foi aprovada a lista de prioridades da OUCAE, a qual foi apresentada pela EMURB, quais sejam: Complexo de Pontes Real Parque, HIS, ampliação das áreas verdes e projetos.

Cabe aqui destacar que o Grupo de Gestão é composto por 17 membros, sendo um representante da SP - Urbanismo, oito membros indicados pelo Governo Municipal e outros oito indicados por entidades representantes da Sociedade Civil, conforme apresentado na sequência.

#### Quadro 2 - Composição Conselho Gestor

São Paulo Urbanismo - SP URBANISMO
Representantes indicados pelo Governo Municipal
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA
Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB
Secretaria Municipal de Transportes - SMT
Subprefeitura do Jabaquara - SP/JA
Subprefeitura de Santo Amaro - SP/SA
Representantes indicados pelo Governo Municipal
Associação Paulista dos Empresários de Obras Públicas - APEOP
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAU/USP
Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB
Instituto de Engenharia de São Paulo - IE
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB
Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI

União dos Movimentos de Moradia
Associação dos Moradores do Jardim Edite - representante dos Moradores de Favela

Fonte: elaboração própria, a partir de Regimento Interno do Grupo de Gestão da OUCAE

Na primeira reunião foi possível verificar as diferenças de interesses entre seus participantes: o representante do SECOVI fez questionamentos acerca da data de lançamentos do primeiro lote de CEPACs e o representante da União do Movimento de Moradias - UMM, a respeito das indenizações aos moradores das favelas que seriam impactadas pelas intervenções e que, portanto, seriam removidas.

Quadro 3 - Cronologia da Operação Urbana Consorciada Água Espreada

Data	Fato relevante	Data	Fato relevante
28/12/2001	Aprovação da Operação Urbana Consorciada Água Espreada - Lei Municipal 13.260	01/02/2002	Ação civil pública questiona a constitucionalidade da Lei Municipal 13.260
24/06/2002	Parecer Escola Politécnica sobre soluções para a ligação Água Espreada e Marginais	30/08/2002	Solicitação EMURB para contratação de projeto básico para pontes estaiadas
13/09/2002	Aprovação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE	01/10/2002	Contratação de projeto básico para pontes estaiadas
21/02/2003	Primeiro decreto de regulamentação da OUCAE	07/03/2003	Primeira reunião do grupo gestor da OUCAE
31/03/2003	Audiência Pública OUC Água Espreada (EIA-RIMA)	25/04/2003	Entrega do projeto básico para pontes estaiadas (licitação para a obra)
06/06/2003	Segunda reunião do grupo gestor da OUCAE	25/09/2003	Terceira reunião do grupo gestor da OUCAE
01/10/2003	Início das obras das pontes estaiadas (R\$165 milhões)	16/12/2003	Licença Ambiental Prévia - LAP da OUC - com 15 condicionantes
29/12/2003	Instrução CVM 401 (regulamenta o CEPAC na Comissão de Valores Imobiliários)	05/02/2004	Quarta reunião do grupo gestor da OUCAE
26/02/2004	Primeiro decreto de regulamentação do CEPAC	30/04/2004	TAC entre a EMURB e representantes de moradores da Vila Cordeiro
14/06/2004	Segundo decreto de regulamentação da OUCAE do CEPAC (substituem os primeiros)	15/06/2004	Quinta reunião do grupo gestor da OUCAE

Data	Fato relevante	Data	Fato relevante
20/07/2004	Primeiro leilão de CEPAC (30 milhões)	25/08/2004	Aprovação dos Planos Regionais
20/12/2004	Sexta reunião do grupo gestor da OUCAE	22/12/2004	Segundo leilão de CEPAC (5,2 milhões)
01/01/2005	Mudança de gestão Marta Suplicy - José Serra		
24/11/2005	Sétima reunião do grupo gestor da OUCAE	29/11/2005	Terceiro leilão de CEPAC (21 milhões)
31/03/2006	Mudança de gestão José Serra - Gilberto Kassab (vice-prefeito)		
24/11/2005	Sétima reunião do grupo gestor da OUCAE	29/11/2005	Terceiro leilão de CEPAC (21 milhões)
30/06/2006	Oitava reunião do grupo gestor da OUCAE	31/01/2007	Quinto leilão de CEPAC (20,6 milhões)
17/02/2007	Licitação complementação do Complexo Viário Real Parque (R\$71 milhões)	27/02/2007	Nona reunião do grupo gestor da OUCAE
25/04/2007	Sexto leilão de CEPAC (41,1 milhões)	29/05/2007	Sétimo leilão de CEPAC (65,3 milhões)
04/07/2007	Décima reunião do grupo gestor da OUCAE	04/09/2007	Incêndio Favela Jardim Edite
02/10/2007	Décima primeira reunião do grupo gestor da OUCAE	15/12/2007	Licitação para a extensão da av. Jornalista Roberto Marinho até av. Pedro Bueno (prejudicada)
18/12/2007	Décima segunda reunião do grupo gestor da OUCAE	22/02/2008	Oitavo leilão de CEPAC (207,3 milhões)
25/03/2008	Décima terceira reunião do grupo gestor da OUCAE	10/05/2008	Inauguração do complexo viário Real Parque
11/07/2008	Décima quarta reunião do grupo gestor da OUCAE	18/09/2008	Pré-qualificação de empresas para o prolongamento Roberto Marinho e Chucri Zaidan
02/10/2008	Nono leilão de CEPAC (203,1 milhões)	25/11/2008	Décima quinta reunião do grupo gestor da OUCAE
01/01/2009	Mudança de gestão reeleição Gilberto Kassab		
27/04/2009	Décima sexta reunião do grupo gestor da OUCAE	21/07/2009	Licitação projeto Parque do Chuvisco (R\$670 mil) e Décima sétima reunião do grupo gestor da OUCAE
27/08/2009	Décimo leilão de CEPAC (45,12 milhões)	22/09/2009	Licitação projeto executivo dos túneis Roberto Marinho (R\$35 milhões)

Data	Fato relevante	Data	Fato relevante
06/10/2009	Décima oitava reunião do grupo gestor da OUCAE	23/11/2009	Audiência Pública EIA-RIMA prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho
26/11/2009	Décimo primeiro leilão de CEPAC (50,6 milhões)	09/12/2009	Décima nona reunião do grupo gestor da OUCAE
23/03/2010	Vigésima reunião do grupo gestor da OUCAE	04/05/2010	Décimo segundo leilão de CEPAC (98,2 milhões)
17/06/2010	Décimo terceiro leilão de CEPAC (21,64 milhões)	14/07/2010	Décimo quarto leilão de CEPAC (51,45 milhões)
31/08/2010	Décimo quinto leilão de CEPAC (252,7 milhões)	16/12/2010	Vigésima primeira reunião do grupo gestor da OUCAE
22/03/2011	Vigésima segunda reunião do grupo gestor da OUCAE	22/09/2011	Vigésima terceira reunião do grupo gestor da OUCAE
15/12/2011	Vigésima quarta reunião do grupo gestor da OUCAE	13/03/2012	Vigésima quinta reunião do grupo gestor da OUCAE
24/04/2012	Décimo sexto leilão de CEPAC (756,6 milhões)	14/06/2012	Décimo sétimo leilão de CEPAC (974,75 milhões)
19/06/2012	Vigésima sexta reunião do grupo gestor da OUCAE	18/09/2012	Vigésima sétima reunião do grupo gestor da OUCAE
04/12/2012	Vigésima oitava reunião do grupo gestor da OUCAE	26/03/2013	Vigésima nova reunião do grupo gestor da OUCAE
02/07/2013	Trigésima reunião do grupo gestor da OUCAE	24/09/2013	Trigésima primeira reunião do grupo gestor da OUCAE
17/12/2013	Trigésima segunda reunião do grupo gestor da OUCAE	01/04/2014	Trigésima terceira reunião do grupo gestor da OUCAE
13/05/2014	Trigésima quarta reunião do grupo gestor da OUCAE	30/09/2014	Trigésima quinta reunião do grupo gestor da OUCAE
24/02/2015	Trigésima sexta reunião do grupo gestor da OUCAE	16/06/2015	Trigésima sexta reunião do grupo gestor da OUCAE

Fonte: elaboração própria, a partir de Maleronka, 2010.

Na segunda reunião, também realizada no ano de 2003, chama atenção a informação sobre o início das obras da ponte estaiada programada para os próximos dois meses e a menção a Ação civil pública, questionando a constitucionalidade da Lei Municipal 13.260, visto que a mesma necessitava ser resolvida para a realização do primeiro leilão de CEPAC.

Na terceira reunião, novamente a UMM - União dos Movimentos de Moradia -, questionou acerca das indenizações aos moradores de favelas, item novamente inquirido na reunião

seguinte, onde somente foi informado que a CDHU seria parceira para a provisão de HIS. E, na décima reunião, foi informado que a ação da CDHU não obrigava a realocação da população no próprio perímetro da OUCAE apenas com recursos próprios.

Em 2008, representantes da defensoria pública participaram da 14ª reunião do Grupo de Gestão, os quais argumentavam sobre a obrigatoriedade do atendimento habitacional. A análise das atas permite compreender o jogo de interesses entre os diferentes agentes, defendendo objetivos claros e polarizando o Grupo de Gestão, tendo de um lado os interesses do mercado imobiliário e de outro, os de moradia. Esses fatores fragilizaram o Grupo de Gestão, revelando sua pouca interferência nas decisões tomadas no âmbito da Operação Urbana, aspecto este contrário ao processo participativo proposto a partir do Estatuto da Cidade em 2001. A participação nos termos ocorridos no Grupo de Gestão teve como consequência direta a alteração de prioridades das intervenções e, principalmente, o fortalecimento das decisões favoráveis ao mercado imobiliário que atuava na região.

O quadro 4 contém a síntese das intervenções viárias e do volume de recursos utilizados. Pela análise do mesmo identificam-se os valores necessários para o pagamento das desapropriações necessárias para a implantação da via Parque e para o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan, respectivamente, R\$ 206.752.961,18 e R\$ 544.847.657,08.

Quadro 4 - Síntese das intervenções viárias e recursos utilizados

Intervenção Viária	Total Atestado até o trimestre anterior (R\$)	Total Atestado no Trimestre (01/01 a 31/03/2015) (R\$)	Total Atestado CAIXA (R\$)
Ponte Estaiada sobre o Rio Pinheiros (Ponte Octávio Frias de Oliveira)	R\$ 229.679.423,86	R\$ 0,00	R\$ 229.679.423,86
Remanejamento de linhas de alta tensão, Implantação da alça de acesso Morumbi.	R\$ 83.675.899,06	R\$ 0,00	R\$ 83.675.899,06
Apoio ao Gerenciamento, Fiscalização, Supervisão e Controle Tecn. - Ponte Estaiada (Concremat - FAT).	R\$ 1.614.069,25	R\$ 0,00	R\$ 1.614.069,25
Apoio ao Gerenciamento, Fiscalização, Supervisão e Controle Tecn. - Ponte Estaiada (Falcão Bauer -	R\$ 4.330.300,41	R\$ 0,00	R\$ 4.330.300,41

Intervenção Viária	Total Atestado até o trimestre anterior (R\$)	Total Atestado no Trimestre (01/01 a 31/03/2015) (R\$)	Total Atestado CAIXA (R\$)
Ductor).			
Projeto Básico da Alça de Acesso Morumbi, no Complexo Viário Real Parque.	R\$ 28.300,00	R\$ 0,00	R\$ 28.300,00
Projetos executivos dos Túneis no prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho até a Rod. Imigrantes.	R\$ 40.208.775,72	R\$ 0,00	R\$ 40.208.775,72
Desapropriações - Implantação Via Parque	R\$ 185.719.957,12	R\$ 21.033.004,06	R\$ 206.752.961,18
Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan	R\$ 468.749.722,88	R\$ 76.097.934,20	R\$ 544.847.657,08
Obras e serviços para execução do prolongamento da Avenida Roberto Marinho - Lote 1	R\$ 73.952.484,87	R\$ 4.051.275,19	R\$ 78.003.760,06
Obras e serviços para execução do prolongamento da Avenida Roberto Marinho - Lote 2	R\$ 15.163.067,28	R\$ 0,00	R\$ 15.163.067,28
Obras e serviços para execução do prolongamento da Avenida Roberto Marinho - Lote 3	R\$ 14.972.526,59	R\$ 0,00	R\$ 14.972.526,59
Obras e serviços para execução do prolongamento da Avenida Roberto Marinho - Lote 4	R\$ 14.646.533,63	R\$ 0,00	R\$ 14.646.533,63
Execução Av. Chucri Zaidan e Complexo Burle Marx	R\$ 49.273.560,99	R\$ 32.154.481,12	R\$ 81.428.042,11
Total Acumulado	R\$ 1.182.014.621,66	R\$ 133.336.694,57	R\$ 1.315.351.316,23

Fonte: elaboração própria a partir de Relatório Trimestral da Caixa Econômica Federal, 2015.

#### 4. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

No momento da realização do cadastro para remoção das famílias devido às obras para construção da Avenida Água Espreiada, três opções foram oferecidas aos moradores: i) comprar uma moradia financiada e construída pela prefeitura; ii) receber uma verba em dinheiro e iii) receber uma passagem de retorno à sua cidade natal (FIX, 2001). As habitações que a prefeitura iria construir eram localizadas no Barro Branco e Cidade Tiradentes, distante cinquenta quilômetros do local. Para os moradores da favela Jardim Edite ocorreu a ação de um conjunto de empresários, em 1995, os quais formaram a Associação de Promoção Habitacional e Social, responsáveis pela arrecadação de 8 milhões de reais para a compra de um terreno e a construção de um conjunto habitacional no Jardim Educandário, distante 15 km do local, próximo a divisa com Taboão da Serra. De acordo com Fix (2009), no final de 1995, a Avenida Jornalista Roberto Marinho se encontrava em obras e no seu entorno diversos empreendimentos imobiliários estavam em construção. Naquela época, cerca de cinquenta mil pessoas residiam nas favelas localizadas na região. A expulsão da grande maioria dessa população se deu, em parte, por meio do pagamento de indenização conhecida como “cheque-despejo”, cujo valor permitia apenas a transferência dos mesmos para outras favelas localizadas em áreas mais distantes. Salienta-se que os dados sobre populações residentes em habitações precárias são muitos distintos daqueles apresentados no Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) da OUC Água Espreiada elaborado em 2003. Nele se verifica uma demanda habitacional existente de aproximadamente 8.500 famílias moradoras de favelas no perímetro da OUC e, conforme determinado em legislação, as mesmas deveriam ter sido realocadas dentro do próprio perímetro da OUC, de forma que estavam previstos 24 perímetros de ZEIS, concentradas principalmente no Setor Jabaquara, afetado por estes projetos.

O segundo EIA/RIMA, elaborado em 2009, identificou que, para a execução das intervenções, ampliação da Av. Roberto Marinho, Túnel e Parque Linear, haveria a necessidade de desapropriação de 8.194 imóveis, sendo 1.104 formais e 7.090 imóveis informais, de catorze núcleos de favelas da totalidade de favelas existentes na área diretamente afetada pelo empreendimento. Estas áreas são identificadas como: Alba (700 imóveis), Americanópolis (50), Babilônia (650), Beira Rio (540), Fonte São Bento (250), Guian Corruíras (600), Henrique Mindlin (750), Imigrantes I (236), Muzambinho (300), Rocinha Paulistana (814), Taquaritiba (1.000), Vietnã (1.200). A maior parte dos imóveis



intervenções. E, principalmente, concentraram intervenções importantes para a consolidação do corredor especulativo Faria Lima-Berrini-Roberto Marinho-Marginal Pinheiros, corredor este iniciado no final da década de 1990, na gestão Paulo Maluf.

As famílias moradoras das favelas Jardim Edite e Minas Gerais, cadastradas anteriormente, foram reassentadas em três conjuntos habitacionais: Jardim Edite, Estevão Baião e Corruíras, totalizando 793 unidades habitacionais. Contudo, este total de unidades corresponde a apenas 10% da demanda de atendimento prevista no EIA/RIMA de 2003, com a utilização de cerca de 10% dos recursos arrecadados, conforme apontam os dados apresentados na 37ª Reunião do Grupo de Gestão da OUCAE (tabela 1).

Tabela 1 - Síntese dos recursos aplicados em Habitação de Interesse Social, 2015

Habitação de Interesse Social	Recursos
Jardim Edite	R\$ 58.432.917,44
Estevão Baião	R\$ 36.970.432,19
Corruíras	R\$ 44.712.969,00
Prolongamento da av. Roberto Marinho	R\$ 40.636.723,14
Aluguel Social	R\$ 9.286.760,00
Gerenciamento	R\$ 14.305.931,44
Desapropriação	R\$ 227.652.172,90
Saldo conta vinculada	R\$ 51.205.707,77
Total destinado Habitação Social	R\$ 483.203.613,88

Fonte: 37ª Reunião do Grupo Gestor da OUCAE junho de 2015 - correspondente à movimentação até 31/03/2015.

No ano de 2011, a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB contratou a realização do cadastro dos imóveis e famílias a serem atendidas, cujos dados estão apresentados na tabela 2, totalizando 6.755 imóveis, 6.337 famílias e 17.703 pessoas. As áreas com maior contingente populacional correspondiam aos locais: Vietnã (2.722), Souza Dantas (1.996), Rochinha Paulista (1.922) e no outro extremo com menor contingente: Arco Verde (49) e Americanópolis (136).

Tabela 2 - Áreas diretamente beneficiadas, cadastro SEHAB, 2011

Áreas de origem	Total de Imóveis (Residencial e Não Residencial)	Total de Famílias	Total de Pessoas
Rochinha Paulista	1.150	1.108	1.922
Arco Verde	19	18	49
Beira Rio	672	640	1.644
Alba	622	578	1.557
Souza Dantas	733	653	1.996
Nova Minas Gerais	231	230	753
Henrique Mindlin	410	360	1.196
Taquaritiba	615	557	1.688
Babilônia	419	385	1.082
Paraguai	90	98	347
Vietnã	949	873	2.722
Guian Corruíras	239	227	735
Ponte Fonte São Bento	123	130	418
Imigrantes	240	249	809
Muzambinho	201	190	649
Americanópolis	42	41	136
Total Geral	6.755	6.337	17.703

Fonte: OUCAE - Relatório Executivo Áreas Diretamente Beneficiadas, 2011.

De acordo com dados apresentados na 37ª reunião do Grupo de Gestão da OUCAE (tabela 3), referentes a junho de 2015, quatro obras que estavam em andamento totalizavam 738 unidades habitacionais (HIS 3, HIS 18, HIS 46 e Estevão Baião). Cinco áreas, correspondentes ao atendimento do CDHU, com projetos já aprovados na Secretaria de Licenciamento - SEL, os projetos Jabaquara B, C, D, E e F totalizavam 2.228 unidades habitacionais. Observa-se que todos os empreendimentos citados estão projetados para o setor Jabaquara da OUCAE. Neste sentido, há preocupação com a efetivação desses empreendimentos uma vez que até o momento não houve interesse do mercado imobiliário

para aquisição de estoques e CEPACs e nem a implantação de intervenções associadas à infraestrutura, como as obras viárias que ocorreram nos setores da marginal Pinheiros, Berrini e Chucri Zaidam. Duas obras estão paralisadas: HIS 32 - da Odebrecht e HS 42 - da Queiroz Galvão, além de áreas que ainda se encontram em processo de desapropriação.

As unidades habitacionais de responsabilidade da COHAB totalizam 4.083 e estão agrupadas em dois blocos. A construção dessas unidades tem previsão de uso dos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, utilizando recursos da Caixa Econômica Federal (R\$76 milhões) e do Programa Casa Paulista (R\$20 milhões), sendo que este último visa disponibilizar recursos para que sejam elaborados projetos diferenciados do ponto de vista arquitetônico, da mesma forma que foram elaborados os projetos já implantados, Jardim Edite, Estevão Baião e Corruíras.

Tabela 2 - Estimativa total de unidades habitacionais OUCAE, 2015

Estimativa total de unidades habitacionais OUCAE			Total
Empreendimento	Situação	UH	
Roma - Lotes 1 a 4			1.034
HIS 3 - OAS/Cetenco	Em andamento - finalização	74	
HIS 18 - OAS/Cetenco	Em andamento - finalização	102	
HIS 46 - OAS/Cetenco	Em andamento - fundações	262	
HIS 44 - OAS/Cetenco	Projeto - nº UH estimado	528	
Casimiro de Abreu	Projeto - nº UH estimado	124	
HIS 32 - Odebrecht	Obra paralisada	24	
HIS 42 - Queiroz Galvão	Obra paralisada	44	
SEHAB			
Jardim Edite 2	Projeto	68	368
Estevão Baião	Em andamento	300	
SEHAB/ COHAB - MCMV			
Agrupamento 1 - Construtora RGA	Projeto - nº UH estimado	2.045	4.083
Agrupamento 2 - Construtora Cury	Projeto - nº UH estimado	2.038	

Estimativa total de unidades habitacionais OUCAE			Total
Empreendimento	Situação	UH	
CDHU			
Jabaquara B	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	101	2.228
Jabaquara C	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	148	
Jabaquara D	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	93	
Jabaquara E	Projeto aprovado - PMSP/SEL	50	
Jabaquara F	Projeto aprovado - PMSP/SEL	54	
Campo Belo A B	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	324	1.000
Campo Belo C	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	108	
Sacomã E	Projeto em aprovação - PMSP/SEL	350	
Empreendimentos OUCAE	Áreas 60, 61, 62, 64, 65 e 66: em desapropriação	1.000	
Áreas remanescentes - Via Parque Áreas 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58 e 59	A desapropriar	1.538	1.538
Total Geral de HIS Estimado		9.251 (sendo 168 UH demanda Jd. Edite e 9.083 UH demanda via parque)	

Fonte: 37° Reunião do Grupo Gestor da OUCAE junho de 2015

A luta dos moradores da Favela do Jardim Edite, localizada junto a Avenida Berrini, uma das regiões mais valorizadas da cidade, simboliza a luta e a resistência da população residente em favelas no perímetro da OUCAE. Quando a lei da operação urbana, o Plano Diretor Estratégico e os planos regionais das subprefeituras foram aprovados, respectivamente em 2001, 2002 e 2004, não existia consenso sobre o destino da população da favela entre os técnicos do governo municipal. Após muito debate, foi determinada a inclusão do Jardim Edite como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS. Porém, em setembro de 2007, a Prefeitura novamente tornou a remover as famílias, totalmente em

desacordo com o previsto no programa de intervenção de ZEIS estabelecida na Lei da Operação Urbana Água Espreada, conforme informação disponível no blog da Associação de Moradores do Jardim Edite.

Como forma de proteção, a Associação de Moradores entrou com uma ação judicial, obtendo parecer favorável em abril de 2008, conseguindo assim a suspensão das remoções. Em setembro de 2008 (1º acordo) e maio de 2010 (2º acordo) foram homologados acordos com a 13ª Vara da Fazenda Pública da Capital, firmado entre a Municipalidade de São Paulo, a Defensoria Pública, o Ministério Público e a Associação de Moradores do Jardim Edite, garantindo a urbanização, a construção de unidades habitacionais, uma creche, espaço de lazer, escola técnica de gastronomia (restaurante-escola) e uma Unidade Básica de Saúde.

Em março de 2008, foi firmado Termo de Cooperação entre a Empresa Municipal de Urbanização e a Secretaria Municipal de Habitação, tendo em vista a implantação de unidades de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Em 2009, os moradores saíram da área para que se iniciassem as obras dos conjuntos habitacionais e equipamentos públicos. No ano de 2010, as obras para implantação do projeto foram iniciadas e, após dois anos, em 2012, foram finalizadas. Trata-se de um conjunto com significativa qualidade arquitetônica, com vista para a ponte estaiada, cobijada por muitos, mas que para os moradores do Jardim Edite, apenas representa tristeza pela lembrança da exclusão das famílias que deixaram o lugar sem a opção de moradia na região<sup>3</sup>.

Os dados apresentados no quadro 3 sintetizam os três principais empreendimentos habitacionais implantados até o momento no perímetro da OUCAE (Jardim Edite, Corruínas e Estevão Baião), os quais totalizam a produção de 793 unidades habitacionais e um custo correspondente a R\$ 120.961.128,62 (ano de 2010). Este valor é muito inferior ao custo das intervenções viárias (R\$ 1.315.351.316,23 - aplicados entre 2001 a junho de 2015). O total gasto até o momento com as intervenções habitacionais foi de R\$ 483.203.613,88 ( junho de 2015), nos quais estão inclusos os custos com os três conjuntos citados, além dos custos com aluguel social, desapropriação e gerenciamento. Estes dados refletem a priorização

---

3 Informações coletadas no evento “Gerôncio: A resistência continua! - realizado na Casa da Cidade em 16/10/2015.

realizada durante os dez primeiros anos da OUCAE, ou seja, da opção pela implantação das intervenções viárias. Este resultado foi mais evidente na gestão Serra-Kassab, entre 2005 a 2013, a qual atendeu constantemente as demandas da iniciativa privada, priorizando o gasto com outras obras não habitacionais.

A gestão do prefeito Hadadd, em 2013, suspendeu a construção do túnel de 2,3 km que ligaria a Avenida Roberto Marinho à Rodovia dos Imigrantes, atendendo a reivindicação dos moradores. O argumento da população era priorizar os recursos para a implantação de HIS, o que de fato vem ocorrendo, mas ainda num ritmo lento. Em outubro de 2015, foram entregues 74 unidades habitacionais, o residencial Nova Conquista implantado no Jabaquara. Os moradores desse conjunto habitacional são provenientes da favela Rochinha Paulista, cujo cadastro de 2011 apresentava uma demanda de 1.108 famílias. Novamente, o número de unidades habitacionais é muito aquém da demanda identificada.

Atualmente, algumas obras de habitação de interesse social estão em andamento no setor Jabaquara. Os conjuntos identificados como 3, 18, 46 correspondem àquelas necessárias para viabilizar o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, totalizando 438 unidades habitacionais, das quais 176 se encontram em etapa final de obras. O restante das unidades tem previsão de entrega para o final de 2016. Está prevista ainda a etapa 2 do Jardim Edite, que inclui mais 68 unidades habitacionais de cinquenta metros quadrados, com três delas adaptadas para pessoas com necessidades especiais. O edifício será de 13 pavimentos, com dois elevadores e área de lazer condominial.

Quadro 5 - Síntese dos conjuntos habitacionais implantados

Conj. Habit	Localização	Características Principais	Favela de origem	Duração e Ordem de Início	Custos (ano 2010)	Executores
Jardim Edite MMBB & H+ F	Av Engº Luis Carlos Berrini x Rua Charles Coulomb x Av Jornalista Roberto Marinho x Rua Araçaíba	252 U.H. - 50m <sup>2</sup> Área total construída: 25.700m <sup>2</sup> . Restaurante-escola: 850m <sup>2</sup> . Unidade básica de saúde: 1.300m <sup>2</sup> . Creche:1.400m <sup>2</sup> .	Jardim Edite	Duração: 18 meses Ordem de Início: 01/12/2010	R\$ 43.321.225,13	Licitação de Projeto Executivo e Obras: Vencedor: Consórcio BLOKOS/ KALAS
Corruíras Boldarini Arq. e Urb.	Rua das Corruíras x Rua dos Cisnes x Avenida General Daltro Filho	Área do terreno: 11.227,00 m <sup>2</sup> Área construída: 21.262,96 m <sup>2</sup> 244 unidades	Fav. Minas Gerais (vizinha conj.)	Duração: 18 meses Ordem de Início: 01/12/2010	R\$ 34.143.259,40	Licitação de Projeto Executivo e Obras: Vencedor: Consórcio FLASA/ CEI
Estevão Baião Marcelo Suzuki	Avenida Washington Luis x Rua Estevão Baião x Rua Viaza	300 U.H. 50m <sup>2</sup> 3 blocos com 14 pavimentos e área institucional (em estudo) UBS Secretaria Municipal de Saúde: 1.029,40m <sup>2</sup>		Duração: 24 meses Ordem de Início: 01/12/2010	R\$ 44.496.644,09	Licitação de Projeto Executivo e Obras: Vencedor: Consórcio ETAMA/ ANDRADE VALADARES
Total		793 UH			R\$ 120.961.128,62	

Fonte: elaboração própria, a partir de informações das reuniões do Grupo de Gestão e SEHAB

A expulsão e pressão para que os moradores das favelas da região se retirassem foi um processo iniciado ainda em 1995. Entre dezembro de 1995 e janeiro de 1996, a maior parte dos moradores do Jardim Edite foi violentamente expulsa. Naquela época, residiam na área mais de 15 mil famílias em favelas, cuja população se deslocou para locais mais periféricos, como Parque Grajaú e Jardim Educandário, extremos da zona sul da cidade, em decorrência da pressão sofrida. Sua retirada representou mais do que a remoção de um obstáculo, pois permitiu a possibilidade de grandes ganhos para o setor imobiliário. A partir disso, uma nova

geração de empreendimentos foi construída na região, como o *World Trade Center* e o Centro Empresarial Nações Unidas, os quais se beneficiaram da abertura da Avenida Jornalista Roberto Marinho (FIX, 2009, p.47-49). O processo de expulsão também viabilizou uma grande verticalização na área, resultado do consumo de estoques nos diferentes setores da operação urbana. Esta verticalização é majoritariamente composta por edifícios de alto padrão, principalmente nos setores, Marginal Pinheiros, Berrini e Chucri Zaidan, setores estes localizados mais próximos aos locais de intervenção viária. Ao contrário, no setor Jabaquara, onde não houve interesse do mercado imobiliário para adesão à operação urbana, estão localizadas as áreas de ZEIS e onde deverá ser implantada uma maior quantidade de HIS. Esta área passou por processo de desvalorização recentemente, com queda de valores de aluguéis, tanto para usos de comércio e serviços, como residenciais, devido ao projeto do monotrilho da Linha 17 - Ouro, do Metrô.

A luta pela moradia digna, aspecto marcante na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, pode ser caracterizada como uma luta pelo espaço urbano e pelo direito à cidade que se transforma em uma arena de confronto de diferentes interesses e classes. Os expoentes desta luta têm sido as lideranças das comunidades da região, as quais participam como conselheiros das reuniões do Grupo de Gestão da OUCAE. Contudo, nesta batalha pela disputa da terra urbana ficam evidentes os interesses dos grupos econômicos ligados aos processos de acumulação urbana e, do outro lado, as camadas populares, que guardam na sua origem uma desigualdade oriunda da sua inserção no processo de produção e distribuição da riqueza social.

A materialidade dessa disputa é percebida nas cidades por meio dos processos de favelização, encortiçamento e periferização, onde prevalecem a irregularidade e a ilegalidade do acesso à terra e precárias condições de sobrevivência, pela carência quantitativa e qualitativa dos equipamentos e serviços urbanos e por grandes dificuldades de acesso ao sistema de transportes, impedindo assim sua mobilidade plena no espaço da cidade (CARDOSO, 2001, p.3).

#### 4. CONCLUSÕES

Os dados apresentados permitem ponderar alguns aspectos importantes deste processo. Inicialmente, salienta-se que a própria criação da operação urbana consorciada, um dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, tem contribuído para o processo de exclusão social, ao contrário do objetivo no momento da sua criação e que foi resultado da luta pela reforma urbana e dos movimentos sociais, o qual deveria promover os direitos e não retirá-los. Porém, a história de luta da população moradora na área da OUCAE é uma esperança e ao mesmo tempo conduz a uma reflexão, a qual tem como um de seus desdobramentos a melhoria do próprio instrumento no sentido que a maioria da população envolvida tenha seus direitos garantidos e reconhecidos, sem necessidade de recursos judiciais adicionais.

A presença de uma liderança obstinada no caso em questão fez diferença neste processo e, principalmente, possibilitou que, por meio de uma ação judicial, os resistentes permanecessem na área perímetro da operação urbana, conforme determinado pela lei da operação urbana aprovada em 2001 e pelo Estatuto da Cidade. A necessidade de se buscar apoio jurídico é um aspecto que enfatiza os conflitos urbanos pelas melhores localizações e ao mesmo tempo reflete o poder de decisão e de investimentos condicionados pela atividade imobiliária especulativa, quando o direito à moradia digna, à função social da propriedade e à cidade enquanto direitos deveriam ser garantidos a todos os cidadãos sem restrição.

A análise das legislações, das bibliografias acadêmicas, técnicas e jurídica a respeito do instrumento urbanístico operação urbana consorciada, especificamente no município de São Paulo, parece indicar uma tentativa da municipalidade de torná-la um instrumento urbanístico que contribua para o cumprimento da função social da cidade. No entanto, as operações urbanas consorciadas, por si só, não têm sido suficientemente capazes de promover a gestão social proveniente da valorização da terra urbana (NASCIMENTO NETO e MOREIRA, 2013).

Considerando o conjunto das operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada, identifica-se a prática de utilização do instrumento urbanístico em seu viés mais perverso, contribuindo, assim para um claro processo de gentrificação. As poucas permanências contempladas no local da OUCAE ocorreram por conta da mobilização de lideranças resistentes que moveram ações judiciais para garantir o atendimento social previsto no Estatuto da

Cidade. Mesmo assim, o processo resultou na morosidade do atendimento e no deslocamento involuntário da população para outras áreas, visto que as obras se iniciaram somente em 2010, ou seja, nove anos após a aprovação da lei específica, enquanto se dava prioridade para a construção das intervenções viárias que favoreceram o mercado imobiliário atuante no perímetro definido para a OUCAE. Por outro lado, os três conjuntos habitacionais, já implantados na área da operação urbana tornaram-se referências na produção de habitação de interesse social, tendo reconhecida sua qualidade.

A ação empreendida contra o poder público possibilitou um realinhamento do Grupo de Gestão e dos próprios técnicos do poder público envolvidos neste projeto, fato que pode ser identificado nas atas de reunião do Grupo de Gestão, posteriores ao início da ação. Ainda que tenha havido uma reação mais efetiva do Grupo de Gestão, ainda há muito a ser trabalhado para que se alcancem resultados positivos. É primordial o envolvimento de atores locais, da sociedade civil e das diversas esferas governamentais em busca de novas formas de gestão e capacitação de governança, diminuindo processos de exclusão social. Para a continuidade do emprego deste instrumento urbanístico é preciso incluir uma maior cooperação entre os diversos agentes, permitindo ampliar o seu espaço no processo decisório local e possibilitando a pluralidade de atores, de configuração e legitimidade social diversa.

Uma reação esboçada neste sentido parece presente no projeto de revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, na tentativa de evitar processo semelhante. Identifica-se a incorporação do perímetro estendido e a aplicação de recursos obtidos com CEPAC para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação Mercado Popular (HMP) e urbanização de favelas na própria área, o que pode contribuir para uma possível mescla de renda, tanto no perímetro como em seu entorno e contribuir, assim, para que não se intensifique um processo de gentrificação nestas áreas. Além disso, no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (lei n. 16.050/2014), ficou definido que as novas operações urbanas consorciadas devem prever que no mínimo 25% dos recursos arrecadados sejam utilizados para a implantação de habitação de interesse social. A determinação em lei deste percentual mínimo é muito importante, visto que nas primeiras operações urbanas implantadas previa-se a utilização de um percentual de apenas 5% para este fim. Além disso, no projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do

Tamanduateí é proposto que 15% dos recursos sejam utilizados para a implantação de equipamentos sociais e 4% para investimentos em patrimônio histórico.

A implantação de operações urbanas consorciadas no município de São Paulo tem sido referência e modelo para outras cidades brasileiras e, desta forma, a intensificação da discussão e a maior participação da sociedade civil podem contribuir para o aprimoramento das operações urbanas.

Finalmente, os dados e a análise apresentados indicam que OUCAE têm contribuído de forma irrisória para a implantação de HIS em seu perímetro. Pelo contrário, identifica-se um descompasso muito grande das vantagens adquiridas pelo empreendedor imobiliário frente à construção de parques empreendimentos habitacionais diante uma demanda extraordinariamente maior. Nestes termos, não se pode mais aceitar o uso de HIS como justificativa para a implantação de novas operações urbanas. No caso da OUCAE, do total de recursos gastos até junho de 2015, R\$ 2.267.786.142,18, somente R\$ 204.345.733,21 foram utilizados para a implantação de HIS, resultando em meras 867 unidades habitacionais implantadas, diante de uma demanda de cerca de 10.000 pessoas que resistiram e permaneceram na área. Porém, estes números se revelam ainda mais perversos quando se considera a demanda inicial das 15.000 famílias que residiam neste perímetro ao início do processo.

A própria inserção de empreendimentos de HIS, ainda que de qualidade arquitetônica diferenciada e expressão do direito à habitação digna, também pode ser identificado como mais instrumento de pressão, desta vez, sobre a permanência. A inexistência de ações sociais de apoio significativas e efetivas aos moradores destes conjuntos, acompanhada da não implantação de serviços e equipamentos urbanos têm dificultado o cotidiano dos atuais moradores que necessitam deslocar-se para outras áreas para aquisição de materiais e serviços, como a vizinha favela de Paraisópolis. Os moradores dos conjuntos habitacionais implantados no perímetro da OUCAE, especialmente do Jardim Edite, também têm sofrido pressão insistente para vender seus imóveis por parte de pessoas da classe média que querem morar perto do local de trabalho.

Para que este instrumento realmente se efetive e possa ser utilizado no atendimento à demanda habitacional da população de zero a três salários são necessárias a priorização

de atendimento a esta demanda e a reserva e utilização de recursos proveniente dos primeiros leilões de CEPACs para este atendimento e, se possível, a vinculação dos demais gastos à efetivação da construção das moradias. Recomenda-se, ainda, a compra de terrenos logo no início da operação urbana, antes que a área se valorize, de forma que o custo para implantação destes projetos seja menor e possibilite o atendimento ao maior número de famílias. A implantação de empreendimentos habitacionais, por sua vez, deve ser acompanhada de equipamentos públicos, para atendimento à demanda de saúde, educação, lazer e cultura, com especial atenção para com a viabilidade de comércio e serviços acessíveis a esta população, e para que realmente se efetive a apropriação deste espaço e o direito a cidade. Por fim, além da aquisição de CEPACs, os empreendimentos privados deveriam ter parte de suas contrapartidas revertidas em ações de porte para atendimento a esta população.

Da forma como o instrumento urbanístico vem sendo empregado, fica evidente que as operações urbanas vêm sendo utilizadas, até o momento, para atendimento da demanda do mercado imobiliário, favorecendo de forma desequilibrada a iniciativa privada. O resultado tem sido a valorização do perímetro de abrangência e correspondente exclusão de população vulnerável, que deveria prioritariamente ter atendimento econômico e social. Neste processo, cabe ao poder público o papel de concentrar esforços para atendimento da população vulnerável e não dos interesses exclusivos do mercado imobiliário, que se constitui neste processo como o lado mais forte. Se conduzidos inadequadamente, as operações e os projetos urbanos podem potencializar os efeitos excludentes da urbanização contemporânea. As soluções realizadas para os problemas urbanos atualmente questionam a capacidade e limitações que o poder público municipal tem exercido no quadro da globalização, uma vez que sua responsabilidade deve ser a de gestor da transformação e não apenas guardião de regras (BENÉVOLO, 2007, p.53) e que deixa para a iniciativa privada a responsabilidade da concepção projetual e da tomada de decisões sobre prioridades.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi; ALVIM, Angélica Tanus Benatti. Projeto urbano e operação urbana consorciada: entre conceitos, planos e realidade. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, v1, 2015.
- ALVIM, Angélica Tanus Benatti; ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi e MORAES, Luis Gustavo Sayão. Projeto urbano e operação urbana consorciada em São Paulo: limites, desafios e perspectivas. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 213-233, jan/jun 2011.
- BENEVOLO, Leonardo. **A cidade e o arquiteto**. São Paulo: Estação Liberdade, 2007.
- BRASIL. **Lei 10.257. Estatuto da Cidade**. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF **Relatório Trimestral da Caixa Econômica Federal**, 2015. Disponível em: [http://sistemas.cvm.gov.br/dados/cepac/INFPEREVENT/RJ-2004-02403/20150930\\_Relat%C3%B3rio\\_de\\_despesas\\_2015\\_3%C2%BA\\_trimestre.pdf](http://sistemas.cvm.gov.br/dados/cepac/INFPEREVENT/RJ-2004-02403/20150930_Relat%C3%B3rio_de_despesas_2015_3%C2%BA_trimestre.pdf). Acesso em: 18/11/2015.
- CARDOSO, Adauto Lucio. **Desigualdades urbanas e políticas habitacionais**. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal, IPPUR/UFRJ - FASE, 2001. Disponível em: <[http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/download/adauto\\_desig\\_urb\\_polhab.pdf](http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/download/adauto_desig_urb_polhab.pdf)> Acesso em 25/06/2015.
- CASTRO, Luiz Guilherme Rivera. **Operações Urbanas em São Paulo interesse público ou construção especulativa do lugar?** 2006. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAU USP - São Paulo.
- COMPANS, Rose. Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais In: ***Caminhos para o centro***: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMSP/EMURB, 2004. p.23-60.
- FIX, Mariana. **Parceiros da Exclusão**. Boitempo Editorial: São Paulo, 2001.
- FIX, Mariana. Uma Ponte para a especulação ou a arte da renda na montagem de uma cidade global. **Cadernos CRH**, Salvador. V.22, n.55, p.41-64, Jan/Abr. 2009.
- FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: EDUSP, 2006.
- MALERONKA, Camila. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea um estudo sobre as potencialidades do instrumento operação urbana consorciada à luz da experiência paulistana**. 2010. Tese (Doutorado História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo) - FAUUSP - São Paulo.
- MARICATO, Ermínia Terezinha; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Leticia Marques (Org.). **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre/ São Paulo: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

NASCIMENTO NETO, Paulo; MOREIRA, Tomás Antonio. Operação Urbana Consorciada da Linha Verde: limites e oportunidades à luz da gestão social da valorização da terra. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 15, n. 30, pp. 583-603, dez 2013.

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros**. 2000. *Tese* (Doutorado Arquitetura e Urbanismo) FAUUSP - São Paulo.

PESSOA, Laura Cristina Ribeiro; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Operações urbanas- nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações urbanas consorciadas Faria Lima e Água Espreiada. *Cadernos Metrópole*, São Paulo v.20 p.125-139, 2008.

OBSERVATÓRIO DAS REMOÇÕES. **Relatório**. Por um observatório das remoções no município de São Paulo. 23 p, 2012. Disponível em: <[observatorioderemocoos.blogspot.com.br](http://observatorioderemocoos.blogspot.com.br) > acesso em 03/09/2015.

SÃO PAULO. **Lei n° 6.591/1964**. Aprova o Plano de Melhoramentos. São Paulo, 1964.

SÃO PAULO. **Lei n° 10.443/1988**. Altera o Plano de Melhoramentos nos 33° e 34° subdistritos Ibirapuera e Jabaquara. Câmara dos Vereadores, 1988.

SÃO PAULO. **Lei n° 10.676/1988**. Aprova o Plano Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo e dá outras providencias. Câmara de Vereadores, 1988.

SÃO PAULO. **Lei n° 13.260/2001**. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espreiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão e dá outras providências. Câmara de Vereadores, 2001.

SÃO PAULO. **Lei n° 13.430/2002**. Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e da outras providencias. Câmara de Vereadores, 2002.

SÃO PAULO. **Decreto Municipal n° 44.845/2004**. Regulamenta o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Câmara de Vereadores, 2004.

SÃO PAULO. **Lei n° 16.050**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei n° 13.430/2002. Câmara de Vereadores, 2014.

SÃO PAULO. **LAP n° 17/SVMA.G/2003**, Licença ambiental Prévia . Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio\\_ambiente/arquivos/resolucao%20155%20aprova%20parecer%20%2055%20cades13%20%20chucuri%20zaidan.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/resolucao%20155%20aprova%20parecer%20%2055%20cades13%20%20chucuri%20zaidan.pdf)> Acesso em: 13/03/2014.

SÃO PAULO. **Operação Urbana Consorciada Água Espreiada**. Relatório Executivo das Áreas Diretamente Beneficiadas, 2011. Disponível em: <<http://habisp.inf.br/doc/category/operacao-urbana-consorciada-agua-espreiada>> Acesso em: 22/05/2014.

SP URBANISMO. **Regimento Interno Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, 2003**. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_)

urbanismo/AGUA\_ESPRAIADA/2016/OUAE\_CE\_DOC\_27mar2003\_RegimentoInterno.pdf.  
Acesso em: 09/11/2015.

VILLAÇA, Flavio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.