

# 14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

18, 19 e 20 de Setembro de 2014



## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise dos empreendimentos residenciais aprovados no que tange às suas tipologias construtivas, consumo de Cepac e VGV dos lançamentos**

**Angela dos Santos Silva**

**Arquiteta e urbanista, mestrandia da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)**

Rua do Lago, 876 - CEP 04280-000

angelas405@gmail.com

### **RESUMO**

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Oucac) foi a primeira a utilizar-se dos dispositivos legais regulamentados pelo Estatuto da Cidade - Lei federal n. 10.257/2001. A lei que aprovou a Oucac (13.260/2001) prevê que os recursos financeiros necessários às intervenções estabelecidas nas diretrizes da referida lei sejam oriundos de investimentos do orçamento do município e de recursos que advêm da venda, em leilões, de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac). Essa foi a forma legal de tornar possível o pagamento antecipado da contrapartida financeira, em virtude da concessão dos benefícios pleiteados pelos interessados em investir no mercado imobiliário da região.

O objetivo deste artigo é analisar as propostas residenciais aprovadas no perímetro da operação urbana diagnosticando os seguintes aspectos: tipologia dos empreendimentos, valor gasto de Cepac/empreendimento e, se esses foram lançados, qual o Valor Geral de Venda (VGV) de cada um.

A metodologia utilizada para a coleta de informações foi a análise individual de todas as propostas de participação aprovadas para a categoria de uso residencial, contidas no banco de dados da São Paulo Urbanismo, empresa coordenadora das Operações Urbanas.

Concluiu-se, a partir desta pesquisa, que o interesse do mercado imobiliário, desde o início da operação, era voltado aos empreendimentos não residenciais, porém, a partir do término do estoque da área adicional de construção para essa tipologia, os empreendedores adaptaram-se à disponibilidade de estoque para o uso residencial, ocorrendo valorização do Cepac para a aquisição dos benefícios urbanísticos e do valor de venda dos respectivos imóveis.

**Palavras-chave:** Operação urbana. Cepac. Empreendimento não residencial.

# 14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

18, 19 e 20 de Setembro de 2014



## ÁGUA ESPRAIADA CONSORTIUM URBAN OPERATION: Analyze of the approved - residential enterprise related to their typology, use of Cepac and VGV

### ABSTRACT

Água Espaiada Consortium Urban Operation (Oucaé – Operação Urbana Consorciada Água Espaiada) was the first urban operation that was ruled by the legal instruments by Estatuto da Cidade – Federal Law nº 10.257/2001. The law that set the Oucaé Law n. 13260/2001 says that all the financial resources necessary to the established interventions described by the same law must come from Municipal Government budget investments and from the capital raised through the selling of certificates (Cepac – Certificados de Potencial Adicional de Construção / Additional Potential in Building Certificates) in actions. That was the legal way established in that time to allow the anticipated payment of financial counterpart in order to offer pleaded benefits to the ones who were interested in invest in Real Estate market in the area.

The aim of this article is to analyze the residential proposals which were approved in the urban operation perimeter area taking into consideration the following aspects: typology of enterprise, money invested in Cepac/enterprise and if they were paid and their Sale Value (VGV- Valor Geral de Venda).

The methodology chosen to collect data was the individual analyses of each of the proposals which were approved – residential purposes – by the company that is responsible for that in São Paulo, São Paulo Urbanismo.

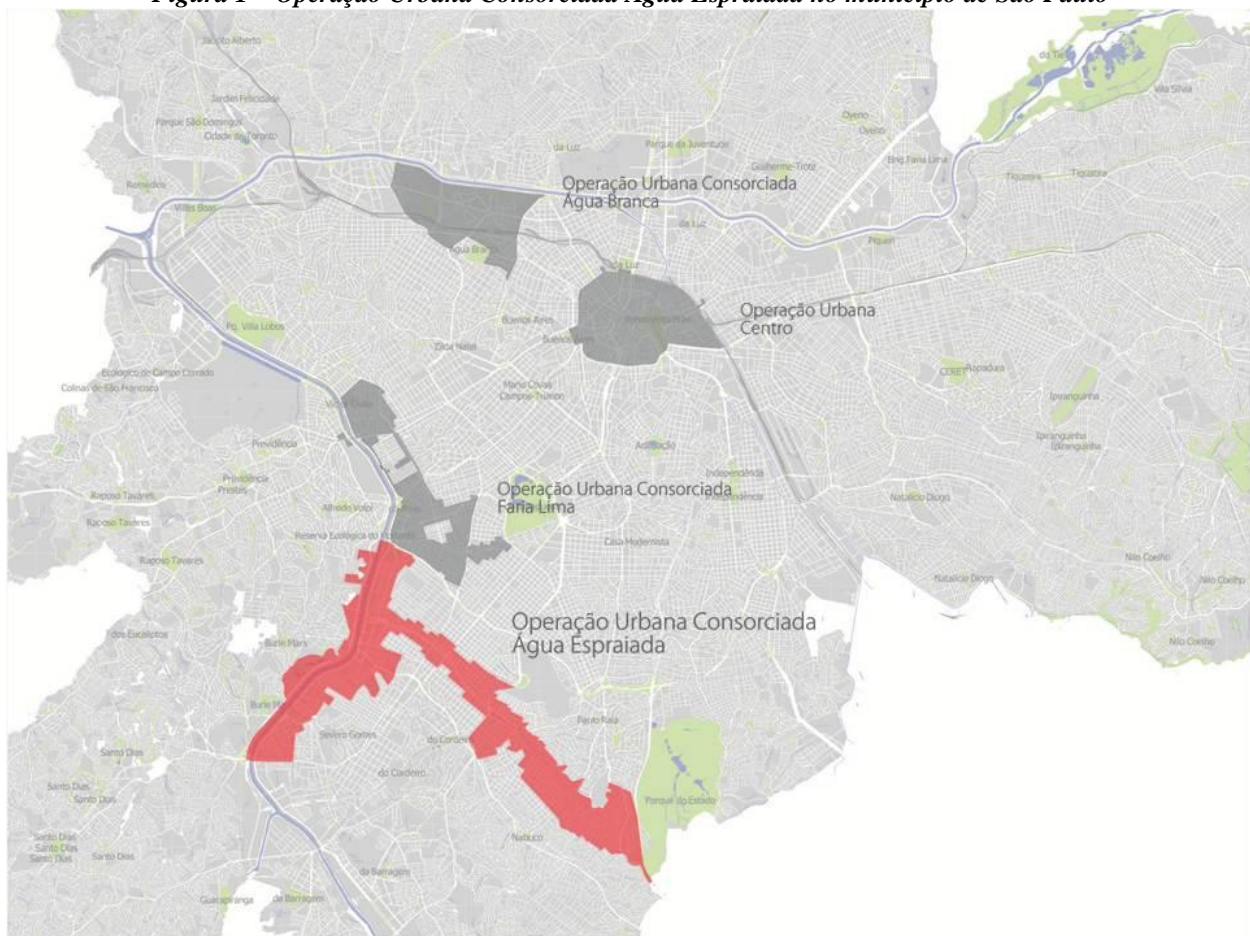
It can be concluded due to this research that the Real Estate Market interest was not based on residential development, but from the moment that there was the end of the available stock for the purposes of that typology, the entrepreneurs adapted to the availability of stocks to residential business and that was responsible for the price increase in the Cepac to purchase the urban benefits and also an increase in the sale value of the said realty.

**Key-words:** Urban Operation; Cepac; No Residential Development-.

## 1 INTRODUÇÃO

Criada pela Lei n. 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei n. 15.419, de 22 de julho de 2011) e regulamentada pelo Decreto n. 44.845, de 14 de junho de 2004, a Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Oucae) possui, dentre suas diretrizes, a forma de pagamento de contrapartida, em troca de benefícios urbanísticos, utilizando-se de Certificado de Potencial de Construção (Cepac) para a construção de empreendimentos no perímetro da operação, bem como as disposições e restrições urbanísticas da área que devem ser obedecidas pelos interessados.

**Figura 1 – Operação Urbana Consorciada Água Espreada no município de São Paulo**

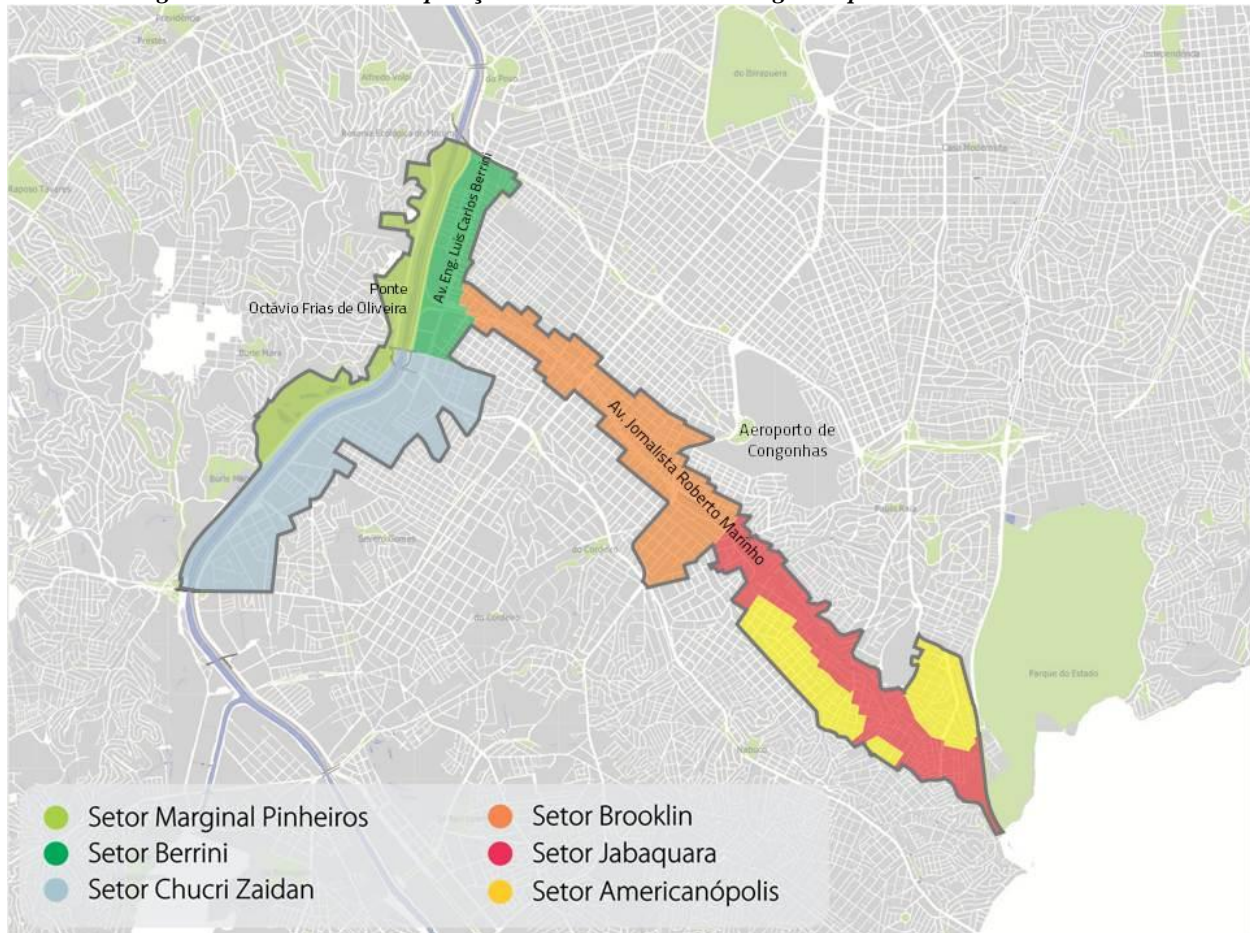


**Fonte: SP Urbanismo. 2013**

O estoque a ser consumido na Oucae é distribuído entre os subsetores inseridos no perímetro da operação. O estoque total é de 3.750.000,00 metros quadrados e divide-se da seguinte maneira:

**Brooklin:** até 1.500.000 m<sup>2</sup>; **Berrini:** até 250.000 m<sup>2</sup>; **Marginal Pinheiros:** até 600.000 m<sup>2</sup>; **Chucuri Zaidan:** até 2.000.000 m<sup>2</sup>; e **Jabaquara:** 500.000 m<sup>2</sup>. O setor de Americanópolis não possui estoque, pois não há potencial adicional de construção autorizado. Nas áreas de Zona Especial de Interesse Social (Zeis), segue-se a mesma lógica do setor de Americanópolis.

**Figura 2 – Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e seus subsetores**



*Fonte: SP Urbanismo. 2013*

O objetivo geral do trabalho é obter dados da São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo) para viabilizar a análise das propostas residenciais apresentadas no âmbito da Oucae e compatibilizar as informações com o banco de dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp). Apenas a partir desse processo será dado prosseguimento às análises das propostas. E, como objetivo específico, detalhar e analisar suas tipologias construtivas, consumo de Cepac por proposta de adesão e Valor Geral de Venda (VGV) dos empreendimentos.

Justifica-se o referido trabalho, uma vez que a empresa coordenadora das operações urbanas necessita analisar o consumo de Cepac por empreendimento da operação, a predominância de tipologia construtiva tanto como a valoração do VGV dos empreendimentos que se beneficiaram dos direitos urbanísticos adicionais adquiridos pelo pagamento de contrapartida financeira à municipalidade.

A partir da análise das propostas de participação na Oucae e utilização de outras bases de trabalho que serão descritas no item metodologia, foi possível responder às seguintes indagações: Qual a tipologia construtiva predominante por setor da operação para os empreendimentos residenciais?

Qual o consumo médio de Cepac por empreendimento residencial aprovado?

Se o empreendimento residencial foi lançado no período proposto para análise, qual o VGV do imóvel?

## 2 METODOLOGIA

O tipo de pesquisa aplicado para a elaboração do presente artigo foi a pesquisa exploratória em que os métodos utilizados foram: levantamento de fontes primárias, levantamento de fontes secundárias e estudo de caso selecionado.

A pesquisa compreendeu a coleta de dados empíricos na empresa SP Urbanismo e também a elaboração de planilha eletrônica, pela autora, contendo as principais informações das propostas residenciais de participação na Oucae, as quais foram analisadas e seu resultado avaliado de acordo com o objetivo da pesquisa. As fontes de informação foram assim divididas:

### Fontes Primárias:

- Entrevistas com técnicos que participam da coordenação da Oucae na empresa SP Urbanismo. De acordo com Mattar (1994), é uma forma de realizar o levantamento de experiência acerca do assunto para se obter e sintetizar todas as experiências relevantes sobre o assunto, e, dessa forma, possibilitar ao autor tomar consciência da problemática do assunto.

### Fontes Secundárias:

- Análise dos relatórios das propostas residenciais de participação na Oucae;
- Análise das quadras fiscais das áreas em estudo utilizando o Mapa Digital da Cidade (MDC);
- Análise das fichas cadastrais dos contribuintes que originaram as incorporações que foram realizadas, após a solicitação, aprovação e construção do empreendimento residencial;
- Análise do banco de dados de lançamentos da Embraesp no período 2000-2013.

## 3 CONTEXTUALIZAÇÃO

### 3.1 Estatuto da Cidade *Versus* Operação Urbana Consorciada Água Espreada

O Estatuto da Cidade é a lei federal que prevê um conjunto de instrumentos para oferecer, ao Poder Público, a capacidade de normatizar, fiscalizar e intervir no uso da cidade e da propriedade, visando ao desenvolvimento urbano, por isso destaca as operações urbanas como um dos principais instrumentos destinado a esse fim.

Essa mesma lei introduz a possibilidade da utilização dos Cepacs como forma de pagamento antecipado de contrapartida financeira, em virtude da concessão dos benefícios pleiteados pelo interessado, para imóveis inseridos no perímetro das Operações Urbanas.

Os interessados em pleitear benefícios relacionados a concessões urbanísticas previstas na Lei da Operação Urbana devem seguir as diretrizes urbanísticas nela estabelecidas, inclusive as normas de como utilizar o instrumento de pagamento de contrapartida pelos benefícios concedidos.

Os benefícios que podem ser pleiteados são: aumento de potencial construtivo, até o limite máximo estabelecido em cada setor; modificação de uso e modificação de outros parâmetros, como gabarito de altura da edificação.

### 3.2 Certificados de potencial adicional de construção

A Oucae é a primeira a adotar os Cepac para pagamento da contrapartida. Essa medida fez com que tanto o Poder Público quanto o poder privado fossem privilegiados. Adotando o Cepac para pagamento de contrapartida, os recursos financeiros são antecipados e podem ser utilizados no programa de investimentos, em que o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada define

e prioriza os locais onde serão aplicados esses recursos dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

Antes da regulamentação do Cepac, na lei da Oucae, a contrapartida era paga no momento de concessão dos benefícios; e os recursos entravam, aos poucos, na conta vinculada para investimentos em obras. Como consequência, só depois de muitas propostas aprovadas ocorriam investimentos na região.

A aplicabilidade desse instrumento é observada quando o interessado pretende obter direitos adicionais de construção como, por exemplo, superar o coeficiente básico permitido pelo zoneamento, por isso, deve adquirir a quantidade de Cepac equivalente às alterações pretendidas e apresentá-las no momento em que efetuar o pedido de licença para construir.

A emissão de Cepac é regida pelas determinações contidas na Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos Cepac.

### **3.3 Forma de aquisição do Cepac**

A primeira oferta pública dos Cepac é realizada por meio de leilões na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa). Após esse primeiro leilão, os Cepac podem ser negociados no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

## **4 RESULTADOS**

### **4.1 Da tipologia construtiva**

Nos estudos necessários para atualizar os valores do Cepac que antecedem aos leilões que a Prefeitura do Município de São Paulo lança, o estudo de viabilidade financeira é necessário e essencial.

Nessas análises em que a metodologia científica utilizada é o Método Involutivo, o diagnóstico do imóvel paradigma é fonte primária para o início dos trabalhos.

Ao ocorrer um monitoramento do que está acontecendo com relação ao mercado imobiliário na região objeto de Operação Urbana, torna-se mais fácil e rápido o diagnóstico desses paradigmas.

A Tabela 1 traz a distribuição de tamanho das unidades habitacionais em metros quadrados, por setor da Oucae, por faixas de metragem quadrada definidas pela autora.

Nessa tabela, ainda se observa que foram lançadas 7.566 Unidades Habitacionais (UH) e verifica-se a predominância do setor Brooklin, com 4.117 UH, representado por 1.586 apartamentos entre 100 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>.

Tabela 1: Distribuição de tamanho da unidade habitacional (m<sup>2</sup>) por setor da Oucae

Distribuição de Tamanho de UH						
Ano	(Tudo)					
Soma de TT UNID	Faixa m2					Total geral
SETOR	de 36 a 50	de 50 a 70	de 70 a 100	de 100 a 200	de 200 a 1975	Total geral
BERRINI	126		84	188	14	412
BROOKLIN	725	522	454	1.586	830	4.117
CHUCRI	530	236	324	1.170	190	2.450
JABAQUARA		267				267
MARGINAL					320	320
<b>Total geral</b>	<b>1.381</b>	<b>1.025</b>	<b>862</b>	<b>2.944</b>	<b>1.354</b>	<b>7.566</b>

Fonte: Elaborada pela autora/2014

#### 4.2 Das garagens

Conforme explicitado na análise da Tabela 1, para a aplicação do Método Involutivo, faz-se necessário levantar os paradigmas dos empreendimentos inseridos no perímetro da Oucae, dados esses que serão utilizados na planilha eletrônica ou *software* específico. Nesse caso, o número de garagens por UH, no empreendimento paradigma, é variável importante.

Na Tabela 2 observa-se que a média de garagens para todos os setores da Oucae é de 2,72. Considerando a metragem quadrada das UH, a média maior é de 4,96 por UH, concentrada nas UH entre 200 m<sup>2</sup> e 1.975 m<sup>2</sup>.

Tabela 2: Distribuição das vagas de garagem por UH

Garagens / UH						
NOME DO EMPREENDIMENTO	(Tudo)					
Ano	(Tudo)					
Média de GARAG.	Faixa m2					Total geral
SETOR	de 36 a 50	de 50 a 70	de 70 a 100	de 100 a 200	de 200 a 1975	Total geral
BERRINI	1,00		1,00	2,00	3,00	2,00
BROOKLIN	1,00	1,25	1,83	2,75	4,33	2,70
CHUCRI	1,00	1,50	1,67	2,20	4,00	1,85
JABAQUARA		1,00				1,00
MARGINAL					7,29	7,29
<b>Total geral</b>	<b>1,00</b>	<b>1,31</b>	<b>1,74</b>	<b>2,58</b>	<b>4,96</b>	<b>2,72</b>

Fonte: elaborada pela autora/2014

#### 4.3 Dos dormitórios por UH

O número de dormitórios também compõe o rol de informações que devem ser definidas para o empreendimento paradigma dos setores da Oucae. Na Tabela 3 está caracterizada a distribuição dos dormitórios por faixa de metragem quadrada das UH.

O número médio de dormitórios nos setores da Oucae é de 3,08. Porém, coerentemente, a maior média encontra-se nas UH de 200 m<sup>2</sup> a 1.975 m<sup>2</sup>, que é de 4,14 dormitórios.

**Tabela 3: Distribuição dormitórios por faixa de metragem quadrada das UH**

<b>Dormitórios por UH</b>						
NOME DO EMPREENDIMENTO	(Tudo)					
Ano	(Tudo)					
<b>Média de DORM.</b>	<b>Faixa m2</b>					<b>Total geral</b>
	<b>de 36 a 50</b>	<b>de 50 a 70</b>	<b>de 70 a 100</b>	<b>de 100 a 200</b>	<b>de 200 a 1975</b>	
<b>SETOR</b>						
BERRINI	1,00		2,00	3,50	4,00	3,00
BROOKLIN	1,00	1,88	2,17	3,57	3,89	3,04
CHUCRI	1,33	2,00	2,50	3,70	4,00	2,77
JABAQUARA		2,50				2,50
MARGINAL					4,86	4,86
<b>Total geral</b>	<b>1,11</b>	<b>2,00</b>	<b>2,26</b>	<b>3,60</b>	<b>4,14</b>	<b>3,08</b>

Fonte: elaborada pela autora/2014

#### 4.4 Dos banheiros por unidade habitacional

A quantidade de banheiros por UH também pode ser utilizada como dado do empreendimento paradigma. A Tabela 4 traz a distribuição dos banheiros por faixas de metragem quadrada das UH.

A média geral de banheiros, para os setores da Oucae, é de 2,59 por UH. Há predominância de quantidade de banheiros nas UH que possuem a metragem entre 200 m<sup>2</sup> e 1.975 m<sup>2</sup>.

**Tabela 4: Distribuição dos banheiros por UH**

<b>Banheiros por UH</b>						
NOME DO EMPREENDIMENTO	(Tudo)					
Ano	(Tudo)					
<b>Média de BANH.</b>	<b>Faixa m2</b>					<b>Total geral</b>
	<b>de 36 a 50</b>	<b>de 50 a 70</b>	<b>de 70 a 100</b>	<b>de 100 a 200</b>	<b>de 200 a 1975</b>	
<b>SETOR</b>						
BERRINI	1,00		2,00	2,00	3,50	2,33
BROOKLIN	1,00	1,88	1,67	2,71	3,72	2,58
CHUCRI	1,00	2,00	1,83	2,60	4,00	2,15
JABAQUARA		1,50				1,50
MARGINAL					4,86	4,86
<b>Total geral</b>	<b>1,00</b>	<b>1,88</b>	<b>1,74</b>	<b>2,65</b>	<b>4,00</b>	<b>2,59</b>

Fonte: elaborada pela autora/2014

#### 4.5 Do VGV, por unidade habitacional, em US\$, do ano de 2005 a 2010

Com referência às propostas de participação na Oucae, cujas informações acerca do VGV puderam ser analisadas, após compatibilização dos bancos de dados da Embraesp e o elaborado pela autora, os resultados são apresentados na Tabela 5.

O período analisado foi do ano de 2005 a 2010. Justifica-se a escolha desse período por ser o período em que foram protocoladas as propostas residenciais, cujos dados puderam ser compatibilizados com os lançamentos do Banco de Dados da EMBRAESP. Com relação à utilização do US\$ como referência de valores é justificada por ser uma moeda que a EMBRAESP utiliza como valor comparativo para os lançamentos. Vale salientar que se optasse por aplicar outro índice, por exemplo o FIPEZAP o cenário a ser analisado seria menor, pois o índice só passou a vigorar no ano de 2008. Mesmo constando do período analisado do ano de 2005 a 2010 alguns dos empreendimentos residenciais não foram considerados nesse item por apresentarem inconsistência de dados .



#### **4.6 Consumo de certificado de potencial de construção por área adicional construtiva e modificação de uso e parâmetro/proposta**

Para diagnóstico desse item, foram analisadas as propostas residenciais cujos dados encontravam-se consistentes, considerando a compatibilização do banco de dados da autora e o da Embraesp.

Foram efetivamente avaliadas 38 propostas, no que tange ao consumo de Cepac por área adicional construtiva e modificação de uso e parâmetros.

Para atender aos pleitos dos empreendedores, a contrapartida financeira cobrada de acordo com as diretrizes da lei da Oucae, foi de 342.490 Cepacs por área adicional construtiva e de 90.642 Cepacs para solicitação de uso e parâmetros. O setor que mais se destacou na aquisição dos Cepacs foi o Brooklin.

Tabela 5: Valor Geral de Venda em US\$ por UH de 2005 a 2010

VGV por ano							
Soma de VGV US\$ (com cc Ano)							
SETOR	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	Total geral
<b>BERRINI</b>			30.264.237				30.264.237
						43.109.010	43.109.010
	18.614.122						18.614.122
<b>BERRINI Total</b>	18.614.122		30.264.237			43.109.010	91.987.368
<b>BROOKLIN</b>			30.324.000				30.324.000
		18.746.664					18.746.664
		5.664.674					5.664.674
				48.545.774			48.545.774
		35.816.814					35.816.814
		76.567.301					76.567.301
						43.974.541	43.974.541
						67.222.073	67.222.073
						49.443.469	49.443.469
		31.207.566					31.207.566
			21.376.054				21.376.054
						95.246.454	95.246.454
						68.675.783	68.675.783
				45.673.149			45.673.149
			63.883.599				63.883.599
			33.309.079				33.309.079
		9.473.594					9.473.594
			40.297.901				40.297.901
						62.101.341	62.101.341
	13.262.217						13.262.217
						44.244.704	44.244.704
						37.179.282	37.179.282
		50.776.618					50.776.618
					37.630.042		37.630.042
				25.622.928			25.622.928
					67.424.593		67.424.593
						80.687.801	80.687.801
				94.388.682			94.388.682
			70.949.573				70.949.573
			36.395.564				36.395.564
						35.400.102	35.400.102
					71.328.082		71.328.082
					33.102.593		33.102.593
		21.888.977					21.888.977
<b>BROOKLIN Total</b>	13.262.217	250.142.208	296.535.770	214.230.534	209.485.310	584.175.551	1.567.831.589
<b>CHUCRI</b>			27.335.301				27.335.301
		44.994.159					44.994.159
		15.218.313					15.218.313
			17.407.441				17.407.441
		31.260.964					31.260.964
		34.391.495					34.391.495
						42.218.857	42.218.857
						97.097.783	97.097.783
			117.640.351				117.640.351
		14.142.114					14.142.114
						37.934.350	37.934.350
			20.442.253				20.442.253
<b>CHUCRI Total</b>		140.007.045	182.825.347			177.250.991	500.083.382
<b>JABAQUARA</b>		16.494.918					16.494.918
<b>JABAQUARA Total</b>		16.494.918					16.494.918
<b>MARGINAL</b>		86.890.364					86.890.364
		115.928.619					115.928.619
		112.148.034					112.148.034
		76.000.464					76.000.464
		77.133.954					77.133.954
		59.847.936					59.847.936
<b>MARGINAL Total</b>		527.949.371					527.949.371
<b>Total geral</b>	31.876.339	934.593.542	509.625.353	214.230.534	209.485.310	804.535.551	2.704.346.629

Fonte: Elaborada pela autora/2014

Tabela 6: Consumo de Cepac por área adicional construtiva e modificação de uso e parâmetro/proposta

SETOR	CEPAC	
	Área adicional	Modif. Uso e Parâmetro
<b>BERRINI</b>		
Empr. 1	7.704	1.332
Empr. 2	7.250	-
<b>BERRINI Total</b>	<b>14.954</b>	<b>1.332</b>
<b>BROOKLIN</b>		
Emp.3	6.028	1.956
Emp.4	6.172	1.968
Emp.5	8.663	4.131
Emp.6	6.912	
Emp.7	22.657	7.168
Emp.8	6.961	
Emp.9	8.989	2.951
Emp.10	6.380	2.060
Emp.11	8.495	3.686
Emp.12	6.307	2.072
Emp.13	11.338	3.616
Emp.14	9.336	4.023
Emp.15	12.754	4.187
Emp.16	13.228	4.156
Emp.17	2.994	
Emp.18	5.680	1.840
Emp.19	8.220	2.760
Emp.20	6.469	2.095
Emp.21	14.581	5.092
Emp.22	10.622	3.493
Emp.23	17.692	6.074
Emp.24	6.092	2.933
Emp.25	8.203	2.578
Emp.26	11.101	3.593
<b>BROOKLIN Total</b>	<b>225.874</b>	<b>75.864</b>
<b>CHUCRI</b>		
Emp. 27	5.625	960
Emp. 28	19.500	
Emp. 29	3.518	
Emp. 30	14.755	
Emp. 31	11.045	
Emp. 32	7.387	
Emp. 33	17.968	4.852
Emp. 34	4.930	
Emp. 35	5.288	
<b>CHUCRI Total</b>	<b>90.016</b>	<b>5.812</b>
<b>JABAQUARA</b>		
Emp. 36	2.420	2.160
<b>JABAQUARA Total</b>	<b>2.420</b>	<b>2.160</b>
<b>MARGINAL</b>		
Emp. 37	5.376	2.275
Emp. 38	3.850	3.199
<b>MARGINAL Total</b>	<b>9.226</b>	<b>5.474</b>
<b>Total geral</b>	<b>342.490</b>	<b>90.642</b>

Fonte: Elaborada pela autora/2014

## 5. DISCUSSÃO

Um dos fatores principais que, por vezes, é esquecido, no processo de implantação de projeto de urbanização, por parte do Poder Público, ou incentivado para que o poder privado o execute, de modo a trazer benefícios não somente urbanísticos, mas também sociais e econômicos para uma região, é o monitoramento de todo o processo.

Como já citado em outros artigos, pela autora, o desenvolvimento da cidade não é controlado nem tampouco o projeto, que foi concebido na fase de planejamento, é o mesmo que será executado na entrega do melhoramento. A possibilidade de que agentes envolvidos nesse processo interfiram de forma positiva ou negativa é constante.

Por essa razão, tomando como exemplo o objeto desse artigo, as propostas residenciais na Oucae devem ser acompanhadas e analisadas, no mínimo, sob a perspectiva apresentada no referido trabalho.

As diretrizes urbanísticas constantes na lei não serão a solução definitiva para os problemas da região nem causarão sempre o impacto urbanístico previsto.

Só será possível um aprimoramento de ideias e atitudes projetuais se conhecermos plenamente os detalhes das propostas apresentadas ao Poder Público. Com esse conhecimento adquirido, será possível diagnosticar, analisar, ponderar e propor mudanças na legislação para atender melhor às diretrizes previstas na lei.

## CONCLUSÃO

O objetivo geral do artigo, que era obter dados da SP Urbanismo para viabilizar a análise das propostas residenciais apresentadas no âmbito da Oucae e compatibilizar as informações com o banco de dados da Embraesp foi parcialmente atingido porque nem todas as propostas residenciais constantes do banco de dados elaborado pela autora compatibilizaram-se com o banco de dados da Embraesp. Alguns itens não puderam ser encontrados, o que comprometeu a utilização de toda a base de informações. Decidiu-se por analisar somente as informações das propostas que puderam ser totalmente consolidadas.

No que se refere aos objetivos específicos, foi possível responder com propriedade às questões apresentadas. As tipologias construtivas, paradigmas para cada setor, foram diagnosticadas, o consumo médio de Cepac por adicional construtivo e/ou mudança de uso e parâmetro foram analisados proposta por proposta e contabilizados individualmente. No caso do VGV, optou-se por utilizar o dólar como moeda para evitar a aplicação de índice econômico de valorização anual. Finalizando, as análises qualitativas aplicadas em todas as propostas trouxeram a certeza de que algumas informações estão sendo bem controladas pelo Poder Público e que existem outras informações, como tipologia de construção, que deve passar a constar do banco de dados da SP Urbanismo, empresa coordenadora das operações urbanas .

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 13260, de 28 de dezembro de 2001. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de política urbana para a sua implantação, instituir o Grupo de gestão, e dá outras providências. **Diário Oficial da Cidade**, São Paulo, SP, 29 dez. 2001.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações. Brasília (Org.). **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Instituto Pólis, 2001. 274 p. (Fontes de referência. Legislação; n. 40). Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana.

MATTAR, Fauze Najib. **Pesquisa de marketing**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

EMBRAESP. **Banco de dados**: 2000-2013.

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Fev. 2012.

SILVA, A. S. **Operação urbana consorciada água espraiada**: Análise do mercado imobiliário no setor Berrini. 2010. 220f. (Monografia)- Faculdade Armando Álvares Penteado, São Paulo, 2010

\_\_\_\_\_. **Operação urbana consorciada água espraiada**: banco de dados das propostas. 2004-2014.

SP URBANISMO. **Relatórios técnicos**: 2004-2014.