VIII Seminário Internacional da LARES
Mercados emergentes de Real Estate:
novos desafios e oportunidades

03, 04 e 05 de Setembro de 2008
São Paulo - SP - Brasil

THE EVALUATION OF THE APPLICABILITY OF THE INSTRUMENTS OF URBAN OPERATION IN CASES FARIA LIMA AND ÁGUA BRANCA, CITY OF SÃO PAULO, SP.

AVALIAÇÃO DA APLICABILIDADE DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO DAS OPERAÇÕES URBANAS NOS CASOS FARIA LIMA E ÁGUA BRANCA, SÃO PAULO, SP.

Alfredo Mario Savelli[1], Roberto Righi[2]

1 Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Rua da Consolação, 896 – Edifício João Calvino, 7º andar, sala 67, Consolação, São Paulo, Brasil, a.m.savelli@uol.com.br

2 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, robrighi@mackenzie.com.br

Key words: urban planning, urban operations, public private partnerships.
Palavras chave: Planejamento urbano; Operações urbanas; Parcerias público privadas.

ABSTRACT

Historically, the building process in Sao Paulo has been dominated by high-income segments of which are located, intensely, in the Southwest sector of the city. The urban operations, acting as catalyst in the purpose of promoting the process of urban development defined by the Master Plan, have very low efficiency, when acting contrary to the rules of the real state market. In the case of the Urban Operation Faria Lima, success is unquestionable. From the beginning it attended consolidated axle housing, avid for new ventures of a commercial nature and services, with environmental constraints resolved, cover by effective institutional mechanisms, such as the regulation of reference of virtual marketable value of land by the municipality. For Urban Operation Água Branca the real state dynamic was exacerbated by property impediment and the late rationalization of the area occupied by railway. The method involves detailed analysis of urban operations, its legal instruments, mechanisms of implementation and financial dynamics. It is considered that the State has limits to exercise its role in the transformation of the city, but no one admits an absolute submission to this situation, when properly channel.
Completing work demonstrates the innovative applied action and applied that this is in the assessment of the immediate success of the Urban Operation Faria Lima and possible increase in real estate Água Branca, obtained through new urban and real estate strategies.

RESUMO

Historicamente, o processo imobiliário em São Paulo tem sido dominado pelos segmentos de alta renda que se localizam, preferencialmente, no setor sudoeste da cidade. As operações urbanas, funcionando como catalisadoras na promoção do processo de desenvolvimento urbano definido pelo Plano Diretor, têm apresentado eficiência muito reduzida, quando contrariam as regras do mercado imobiliário. No caso da Operação Urbana Faria Lima, o sucesso é inquestionável. Desde o início ela articulou-se a um eixo imobiliário consolidado, ávido por novos empreendimentos de natureza comercial e de serviços. Teve também as limitações ambientais bem resolvidas, contemplada por eficientes mecanismos institucionais, como a regulamentação dos referenciais de valor de terreno virtual comerciável pela municipalidade. Por outro lado, no caso da Operação Urbana Água Branca, a dinâmica imobiliária foi agravada por obstáculos de origem fundiária e pela tardia racionalização da área ocupada pela ferrovia.
O método utilizado no trabalho envolve a análise detalhada das duas operações urbanas, seus instrumentos legais, mecanismos de implantação e a dinâmica financeira. Considera-se que o Estado possui limites para exercer sua atuação na transformação da cidade, mas não se admite uma submissão deste, a reboque desta situação, necessitando a questão ser apropriadamente encaminhada.
A conclusão do trabalho demonstra a atuação inovadora presente e aplicada presente na própria avaliação do sucesso imediato da Operação Faria Lima e no gradativo incremento imobiliário da Água Branca, obtido através das novas estratégias imobiliárias e urbanísticas.

1. INTRODUÇÃO

A Operação Urbana promove a intervenção em determinado território da cidade de acordo com objetivos específicos definidos no Plano Diretor e pela política urbana, como um instrumento de transformação estrutural por meio da parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Apresenta como atrativo para o investimento privado um conjunto de incentivos urbanísticos vinculados ao pagamento de contrapartidas, indutores da adequação dos empreendimentos às transformações ensejadas pela política urbana. Portanto, o mecanismo das Operações Urbanas consiste na concessão de incentivos urbanísticos caracterizados pela modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerando o impacto ambiental decorrente.
Pode-se afirmar que o potencial construtivo adicional e a correspondente contrapartida praticada nas áreas de Operação Urbana é um instrumento da outorga onerosa do direito de construir que surgiu da separação entre direito de propriedade e direito de construir, como decorrência do aperfeiçoamento do conceito de *"solo criado"*.
A Operação Urbana concentra recursos num determinado perímetro e tem enfoque transformador do território nele contido, através de instrumentos tais como: a regularização fundiária, a implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.
O Estatuto da Cidade criado pelo governo federal em 2002 gerou condições para a emissão do certificado de potencial adicional de construção (CEPAC), que representa alternativa do poder público, visando antecipar os recursos oriundos das contrapartidas provenientes do benefício concedido, vinculado ao programa de obras da Operação Urbana.
O procedimento de aplicação do CEPAC vincula-se aos estudos urbanísticos que definem um estoque de potencial adicional de construção. Estipula-se como valor mínimo de cada CEPAC uma equivalência entre o valor da unidade métrica de terreno e o valor da unidade do adicional de direito de construção, para o uso residencial e o não residencial segundo os setores.

Como decorrência deste procedimento ao ser aprovada a lei da Operação Urbana, é estimado o número de CEPAC e estabelecido seu valor mínimo, bem como as suas regras de conversão, permitindo que o título passe a ser negociado na Bolsa de Valores.

2. METODOLOGIA

A avaliação da aplicação do instrumento urbanístico das Operações Urbanas nos casos Faria Lima e Água Branca, em São Paulo é desenvolvido a partir de dados de pesquisa obtidos diretamente de registros de observações, medições, relatórios de inspeções e entrevistas constantes nas instituições: Empresa Municipal de Urbanização EMURB, na Secretaria Municipal de Planejamento SEMPLA, no Lincoln Institute, no Centro de Estudos e Planejamento Municipal CEPLAM, no Instituto Polis, na Faculdade de Arquitetura da USP, na Faculdade de Arquitetura da UPM, entre outras.
Evidentemente, que a cidade encontra-se em contínua transformação e as referências encontradas correspondem ao quadro apresentado em determinado momento. A atualização constante do processo é necessária exigindo periodicamente revisões do objeto e dos objetivos, pois com o aprofundamento do conhecimento do problema, aspectos inicialmente menos relevantes ainda não considerados, podem se tornar importantes e vice-versa.
Como o método conduz para o estabelecimento de opções, torna-se necessário escolher com clareza a melhor alternativa. Os critérios considerados são: relevância, inovação e relevância das conclusões.

3. RESULTADOS

3.1. Operação Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima visa à melhoria urbanística e ambiental da área de influência definida pelo perímetro definido pela av. Faria Lima ao norte, da rua Cardeal Arcoverde até a rua Natiguí; para o sul, da rua Jorge Coelho até a avenida República do Líbano, interligando com avenidas Pedroso de Moraes, Cidade Jardim, Pres. Juscelino Kubitschek, Bandeirantes, Eng. Luís Carlos Berrini e Hélio Pellegrino. Todo este conjunto forma os setores urbanos de: Pinheiros, Faria Lima, Olimpíadas e Helio Pellegrino.
O perímetro total encerra aproximadamente 450 hectares na região sudoeste do município, a mais dinâmica do ponto de vista do mercado imobiliário de alto padrão**.** O objetivo principal consiste na otimização da utilização da capacidade da infra-estrutura em função de investimentos públicos implantados, captando estes recursos da concessão de incentivos urbanísticos para o adensamento do uso do solo nas áreas beneficiadas pelos melhoramentos, mediante o pagamento de contrapartida.
As diretrizes urbanísticas abrangiam a realização de melhoramentos viários, tais como: a abertura de espaços públicos; a intensificação do uso do solo e sua diversificação; o pagamento de desapropriações; a produção de unidades habitacionais de interesse social destinadas à população favelada do perímetro e do entorno; a construção de novo terminal de ônibus do largo da Batata; a produção de habitações multifamiliares para a população de área desapropriada e que continue na região e a aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais para comportar o aumento populacional decorrente da Operação.
Considera-se que a área diretamente beneficiada (ADB) pelo projeto abrange as quadras lindeiras aos trechos de extensão da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Nela a contrapartida foi previamente fixada para os tipos de benefício da Lei, com a emissão do Certificado de potencial adicional de construção - CEPAC, sendo estabelecido um estoque de potencial adicional de construção de 1.250.000 m².
A Área Indiretamente Beneficiada - AIB abrange as demais áreas, onde a aprovação dos empreendimentos e o cálculo das contrapartidas correspondentes à outorga onerosa determinada individualmente, mediante laudo elaborado por profissionais habilitados em avaliação, sendo estabelecido um estoque de potencial adicional de construção de 1.250.000 m².

3.1.1 Participação pública e privada

A emissão do Certificado de potencial adicional de construção, CEPAC. , permite um procedimento de aprovação automática, mediante a conversão dos parâmetros urbanísticos adicionais em CEPAC, através de uma tabela de equivalência, como forma de obtenção antecipada dos recursos destinados à realização do programa de investimentos.
Inicialmente, o CEPAC não se constituiu em um título negociável em Bolsa de Valores, limitando-se a ser apenas um valor de referência no cálculo de valor de contrapartida paga pelos investidores em dinheiro. Assim, tem-se o valor do CEPAC determinado por política urbanística incentivadora da dinamização da região.
Estudos realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, considerando os valores de terrenos praticados pelo mercado, estabeleceram em setembro de 1995 para o Certificado de potencial adicional de construção – CEPAC o valor de R$ 600,00, a ser atualizado periodicamente.
A variação do valor de referência do CEPAC entre 14/09/1996 e 29/02/2004 consta da Tab. 1

Tabela 1 – Variação do valor de referência CEPAC – SEMPLA

Período	**Valor**
14/09/1995 a 31/07/1996	**R$ 600,00**
01/08/1996 a 30/06/1997	**R$ 660,00**
17/07/1997 a 31/10/1999	**R$ 700,00**
01/11/1998 a 31/12/2000	**R$ 750,00**
01/01/2001 a 31/05/2003	**R$ 850,00**
01/06/2003 a 29/02/2004	**R$ 1.070,00**

Pelos levantamentos realizados pela SEMPLA até junho de 2004: na ÁDB foi utilizado potencial adicional de construção de 372.423,30m2, que corresponde a 29,79% do seu total e na ÁIB foi utilizado potencial adicional de construção de 596.067,56m2, que corresponde a 59,60% do total. Entre 1995 e Junho de 2004 a Operação Urbana Faria Lima gerou, através do recebimento das contrapartidas, receita de R$ 311.958.986,72, dos quais 58% provenientes da ÁIB e 42% da ADB.
Assim, o Estoque da Operação Urbana Faria Lima disponível a partir de 2004 era de 968.490 m².

3.1.2 Revisão da Lei da operação urbana Faria Lima

Em 2004, objetivando a adequação da Operação Urbana Faria Lima ao Estatuto da Cidade e ao novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo foi estabelecido em Lei, a divisão de sua área em setores, com subdivisão do estoque de potencial adicional de construção ainda disponível, conforme mostra o Tabela 2.

Tabela 2 – Operação Urbana Faria Lima - Distribuição Geral dos Estoques Fonte: Lei 13.871/2004

Perímetro	**Estoque Líquido máximo (m²)**		
	Residencial	**Com / Ser**	**Total**
Setor 1 – Pinheiros	**286.695**	**96.600**	**383.295**
Setor 2- Faria Lima	**288.190**	**73.715**	**361.905**
Setor 3 – H. Pelegrino	**292.445**	**182.505**	**474.950**
Setor 4 – Olímpiadas	**190.440**	**95.565**	**286.005**

Posteriormente, houve a Lei de 2004, de adequação à Instrução CVM 401/2003, que regulamenta o CEPAC enquanto um valor mobiliário. Com a definição dos setores e sub setores, são estabelecidos os valores de conversão do CEPAC em metros quadrados de área adicional de construção por sub setor da Operação, conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Operação Urbana Faria Lima – Tabela de Equivalência do CEPAC Fonte: Lei 13.871/2004

Setor	Sub Setores	Área adicional de construção computável m²		Área de terreno/ mudança de uso e parâmetros urbanísticos m²	Terreno para taxa de ocupação adicional (de 50% até 70%) m²	
		Resid.	Com/Serv		Resid.	Com/Serv
Setor 1 Pinheiros	1a (F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
Setor 2 Faria Lima	2a (F.Lima, Rebouças C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (F. Lima, C. Jardim, JK)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
Setor 3 Hélio Pellegrino	3a (F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (JK)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
Setor 4 Olimpíadas	4a (F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

3.1.3 O Mercado imobiliário na região da operação urbana Faria Lima

Setor Pinheiros Ao longo da Avenida Brigadeiro Faria Lima têm sido implantados estabelecimentos de comércio e serviços, inúmeros edifícios de Classe A e B e alguns de Classe AA. As demais áreas do setor têm sido direcionadas para a incorporação residencial, principalmente unidades com três dormitórios.

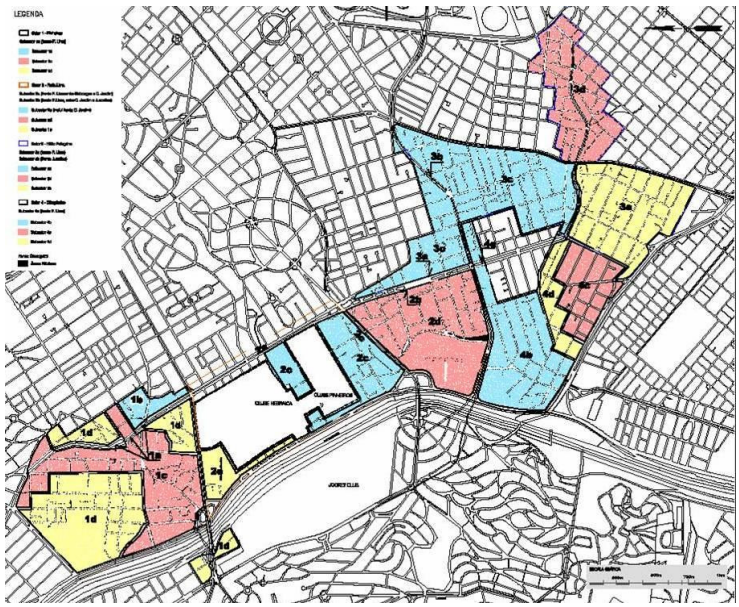
Setor Faria Lima Ao longo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e a Presidente Juscelino Kubitschek têm sido implantados edifícios de Classe AA para escritórios. As regiões situadas entre a Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e a Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã têm recebido a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio-alto a alto.

Setor Hélio Pellegrino Os empreendimentos comerciais estão sendo implantados nas proximidades das Avenidas: Presidente Juscelino Kubitschek e a Santo Amaro; e a concentração dos empreendimentos residenciais de padrão elevado ocorre na Vila Nova Conceição.

Setor Olímpia com a expectativa de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, ocorre a implantação de edifícios comerciais, destacando-se a Vila Funchal com grande quantidade de edifícios de Classe A e B e alguns edifícios de Classe AA.

Figura 1 Operação Urbana Faria Lima EMURB

Figura 1 Operação Urbana Faria Lima EMURB



3.1.4 Leilão de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima

A 1ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada em 26/10/2004, com quantidade autorizada de 367.290 CEPAC, totalizando um montante de R$ 404.019.000,00 com prazo de encerramento em até 2 anos. Inicialmente os resultados foram modestos. Nos leilões de 27/12/2004 a 11/10/2006 foram ofertados 100.000 CEPAC, sendo arrematados 9.091 CEPAC e 2.729 CEPAC, respectivamente, nos valores de R$ 10.000.100,00 e R$ 3.001.900,00, além das colocações privadas até 15/02/2006 de 42.010 CEPAC no valor de R$ 46.111.000,00, conforme consta do Tabela 4.

Tabela 4. Leilões Bovespa para colocação de CEPAC de 20/07/2004 a 31/05/2006. Fonte: EMURB

1ª Distribuição de CEPAC's							
Leilão / Colocação Privada	**Data**	**Ofertado**	**Vendido**	**Saldo em CEPAC**	**Valor Mínimo**	**Valor Realizado**	**R$**
Autorizado				**367.290**			
1º leilão	**20/07/04**	**90.000**	**9.091**	**358.199**	**1.100**	**1.100**	**10.000.100**
Col. Privada	**22/12/04**	**-**	**24.991**	**333.208**	**-**	**1.100**	**27.490.100**
Col. Privada	**29/11/05**	**-**	**3.292**	**329.916**	**-**	**1.100**	**3.621.200**
Col. Privada	**31/05/06**	**-**	**2.579**	**327.337**	**-**	**1.100**	**2.836.900**
Col. Privada	**20/07/04**	**-**	**3.907**	**323.430**	**-**	**1.100**	**4.297.700**
Col. Privada	**22/12/04**	**-**	**6.219**	**317.211**	**-**	**1.100**	**6.840.900**
Col. Privada	**29/11/05**	**-**	**1.022**	**316.189**	**-**	**1.100**	**1.124.200**
2º Leilão	**31/05/06**	**10.000**	**2.729**	**313.460**	**1.100**	**1.100**	**3.001.900**
		100.000	**53.830**	**313.460**			**59.213.000**

A 2ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada em 28/09/2007, com quantidade autorizada de 313.460 CEPAC, totalizando um montante de R$344.806.000, com encerramento em até 2 anos, constante do Quadro 5. Em leilão de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima realizado em 17/10/2007 foram ofertados 156.730 títulos, alcançando preço de até R$ 1.240,01, totalizando R$ 194 milhões. Em leilão de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima realizado em 12/03/2008, foram ofertados 83.788 títulos, com o preço de lançamento de R$ 1.300,00, totalizando R$ 108.924.400,00. A disputa de treze investidores interessados,

representados por seis corretoras de valores, atingiu o preço máximo de R$ 1.538,01 por CEPAC, totalizando a arrecadação de R$ 128.866.781,88 (Tab. 5).

Tabela 5 Leilões Bovespa para colocação de CEPAC de 17/10/2007 a 15/04/2008. Fonte: EMURB

Leilão / Colocação Privada	**Data**	**Ofertado**	**Vendido**	**Saldo em CEPAC**	**Valor Realizado**	**R$**
Autorizado				**313.460**		
1º leilão	**17/10/07**	**156.730**	**156.730**	**156.730**	**1.240,01**	**194.346.7667,30**
Col. Privada	**20/12/07**	**0**	**72.942**	**83.788**	**1.240,01**	**90.448.809,42**
2º Leilão	**12/03/08**	**83.788**	**83.788**	**0**	**1.538,01**	**128.866.781,88**
		240.518	**313.460**			**413.662.358,60**

A relação entre CEPAC colocado por leilão e colocações privadas, com convertido e em circulação, está apresentada na tabela 6.

Tabela 6 - CEPAC convertido e em circulação em 15/04/2008. EMURB

Resumo de CEPAC	
Leiloado	**252.338**
Colocações privadas	**114.952**
Convertido	**(132.402)**
Em circulação	**234.488**

Em 15/04/2008 ainda havia em disponibilidade 1.007.383,24 m2 de Área Adicional de Construção na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. O controle de estoque consumido e a distribuição porcentual de estoque de área adicional de construção consumido, residencial e não residencial da Operação Urbana Faria Lima por setor, até 15/04/2008, inclusive quantidades em análise e disponível, está apresentado na tabela 7.

Tabela 7 Controle Estoques.Área Adicional de Construção até 15/04/2008. Relatório EMURB

Setores	**Estoque Consumido (m²)**		**Estoque em Análise**		**Porcentagem Consumida**	
	Residencial	**Não Residencial**	**Residencial**	**Não Residencial**	**Residencial**	**Não Residencial**
Pinheiros	**25.698,93**	**15.286,85**	**0,00**	**20.520,00**	**8,96%**	**15,82%**
Faria Lima	**61.958,05**	**33.579,84**	**0,00**	**26.541,90**	**21,50%**	**45,55%**
Hélio Pellegrino	**68.686,70**	**14.320,80**	**24.306,02**	**15.126,00**	**23,49%**	**7,85%**
Olimpíadas	**2.079,10**	**81.006,49**	**0,00**	**0,00**	**1,09%**	**84,77%**
Totalização	**302.616,76**		**86493,92**			

A arrecadação extra tributária proveniente da Operação Urbana Faria Lima desde o seu início até 15/04/2008, compreendendo recebimento de contrapartidas até 2004 e, posteriormente os leilões de CEPAC, está apresentado na tabela 8.

Tabela 8 Arrecadação extra tributária até 15/04/2007. Fonte: Emurb.

Arrecadação Extra-Tributária (R$)		
Recebimentos de contrapartidas	Até 30/06/2004	311.958.986,72
1ª Distribuição CEPAC	20/07/04 a 31/05/06	59.213.000,00
2ª Distribuição CEPAC	17/10/07 a 31/03/08	413.662.258,60
TOTAL		**784.834.245,32**

Os recursos obtidos com as contrapartidas estão sendo destinados para desapropriações e intervenções: av. Nova Faria Lima; passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a av. Cidade Jardim e av. Nove de Julho; passagem em desnível da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a av. Rebouças e av. Eusébio Matoso; prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino; duplicação de Avenida entre Rua Funchal e rua Haroldo Veloso; reconversão do largo da Batata; passarela sobre a Juscelino Kubitschek.

3.2. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

A Operação Água Branca objetiva a intensificação das atividades terciárias no uso e ocupação do solo, estabelecendo diretrizes para desenvolvimento urbano a partir do Memorial da América Latina e do Terminal da Barra Funda, induzindo o aproveitamento da disponibilidade de terrenos vagos ou subutilizados, correspondentes a 23% de área da antiga várzea do rio Tietê na orla da ferrovia, região beneficiada pela oferta de transporte de massa ligando o Centro da cidade à afluente região sudoeste.
Os objetivos da Operação Urbana Água Branca com os novos padrões de uso e ocupação do solo e um potencial adicional de construção de 300.000 m2 residencial e 900.000 m2 comercial são: promover a oferta de empregos no setor terciário; o controle no uso industrial e o incremento na disponibilização de moradias; induzir a ocupação racional dos grandes vazios urbanos da região, através de re-parcelamento do solo; dar solução aos problemas do sistema de drenagem e inundações na várzea do Tietê; promover a otimização no uso do sistema de transporte coletivo disponível: ampliar o sistema viário; garantir à população padrões ambientais e paisagísticos adequados com a criação de espaços públicos, implantação de habitações de interesse social; incentivar a utilização dos equipamentos culturais e de lazer existentes; incentivar por meio do mecanismo de transferência de potencial construtivo a recuperação de edifícios de valor histórico e cultural.
A Operação Urbana Água Branca oferece como mecanismos de incentivos, exceção à legislação vigente, através de: a outorga onerosa por contrapartida mínima de 60% da valorização do terreno com a concessão do benefício por modificação dos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como das normas edilícias.

3.2.1 Potencialidades e tendências

Em se tratando de uma região com uso e ocupação do solo caracterizado pela heterogeneidade, a análise da Operação Urbana Água Branca deve compreender faixas paralelas de Norte para Sul, conforme mostra a ilustração 2:
Setor A Formado entre o rio Tietê e a Avenida Marques de São Vicente, da Avenida Abraão Ribeiro a Avenida Comendador Martinelli, compreendendo: **Área Forum Criminal** com grande potencial para uso institucional e de serviços devido à proximidade do Fórum Criminal e ao baixo índice de aproveitamento, com 57% da área constituída por terrenos vagos. **Área av. Presidente Castelo Branco** apresentando a predominância de uso industrial que deve ser mantida com controle ambiental, estimulando a reciclagem das edificações. **Área Companhia de Engenharia de Tráfego - CET**, com baixo índice de ocupação, que deve ter estimulado, por sua permanência como uso institucional a fim de garantir a permeabilidade do solo e ser incentivado o parcelamento das áreas remanescentes do leito desativado da ferrovia. **Área av. Comendador Martinelli** com 33% da subárea constituída por terrenos vagos, a presença de indústrias em 14% da sub-área, atividades comerciais e de serviços em 34% da sub-área e favela com dois mil habitantes, incluída em programa para a implantação de habitações de interesse social. Nessa subárea deve ter consolidada a ocupação industrial e de atividades terciárias ligadas à produção.

Setor B da Avenida Marques de São Vicente ao antigo leito ferroviário, da Avenida Abraão Ribeiro a Avenida Santa Marina, compreendendo: **Terminal da Barra Funda,** vetor principal de renovação

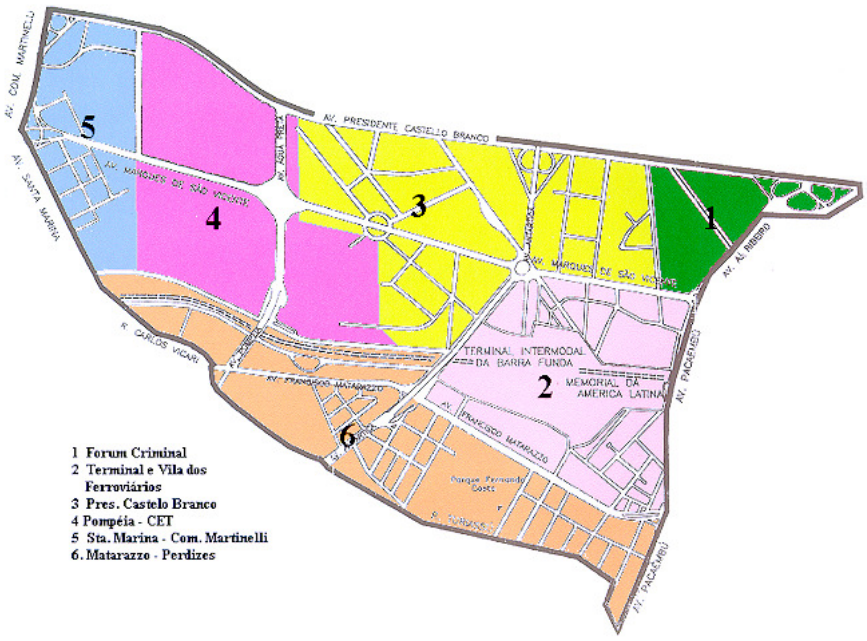
com a transformação de antigas unidades industriais em centros de negócios, possibilitado pela excepcional acessibilidade ao transporte de massa. **Área Gleba Pompéia** congelada por apresentar parcelamento irregular a ser reformulado. **Área Telefônica** em terreno de 250.000 m2 onde está sendo desenvolvido pela Tecnisa um projeto de habitação para classe média. **Área av. Santa Marina** com 64% de uso industrial, sem terrenos disponíveis, deve ter estimulada a diminuição na taxa de ocupação para garantir maior permeabilidade do solo. **Área Memorial da América Latina e Vila dos Ferroviários** tendo sido ocupada por habitações uni familiares de padrão médio, tem 34% da sub-área com predominância de uso industrial em lento processo de renovação para atividades terciárias e habitações verticalizadas.

Setor C do antigo leito ferroviário à Avenida Francisco Matarazzo, da Avenida Pacaembú à Avenida Santa Marina, compreendendo: **Área Matarazzo** que sediava diversas unidades das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo, onde está sendo construído o Centro Empresarial Água Branca, com quatro edifícios concluídos. **Área Pompéia** onde se localizam o Liceu de Artes e Ofícios e o Bourbon Shopping Pompéia.

Setor D a leste do **Parque Fernando Costa**, local de maior concentração de áreas verdes na região, onde se localizam Escola Senai, Compre Bem e o Sonda Supermercados. **Área Parque Antártica,** entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Turiaçú, onde se localizam o Shopping Center West Plaza e a Sociedade Esportiva Palmeiras

Setor E Área Perdizes ideal para a implantação de empreendimentos habitacionais de padrão médio/alto devido à proximidade de pólo de comércio e serviços e à disponibilidade de equipamentos voltados à cultura como SESC Pompéia e Memorial da América Latina.

Ilustração 2 – Operação Urbana Água Branca - EMURB



As Áreas Avenidas Presidente Castelo Branco, Comendador Martinelli e Santa Marina por cumprirem importante função quanto à oferta de empregos, dispensam intervenção que possa comprometer tal característica. As Áreas do Forum Criminal, Memorial da América Latina, Vila dos Ferroviários, Gleba Pompéia e CET, Matarazzo e Perdizes são passíveis de valorização no curto prazo pela disponibilidade de terrenos vagos e subutilizados, ideais para atender a crescente renovação do mercado imobiliário, com possibilidades concretas de transformações urbanísticas por meio de reparcelamento do solo e da implantação de sistema viário proveniente da agregação de recursos financeiros da iniciativa privada com a venda de potencial construtivo.

As condições de ocupação e adensamento da área têm sido comprometidas pela insuficiência da estrutura de drenagem e pela ineficácia do sistema viário.

3.2.2 Participação Pública e Privada

A Operação Urbana Água Branca aprovou 22 projetos, sendo 10 comerciais e os residenciais se constituem em 2.971 unidades habitacionais nas Perdizes, 600 na Água Branca e 1.568 na Barra Funda.
Na subárea da Vila dos Ferroviários foram construídos: o edifício do Tribunal Regional do Trabalho, o conjunto Cores da Barra, em quatro edifícios residenciais de alto padrão de 25 andares, o Millennium Business Center, composto em duas torres de escritórios de 18 andares, entre outros menores.
Na subárea Matarazzo deveriam ser construídas treze torres do Centro Empresarial Água Branca, localizado em terreno de 73.795 m^2 situado na av. Francisco Matarazzo, entre os viadutos Antártica e Pompéia. Os benefícios da construção de 221.386 m^2 de área computável a maior, com relação ao básico do zoneamento, condicionavam a obrigações de contrapartida em obras para a Municipalidade no valor de R$ 18.832.881,2, referente a 28/11/96 e a restauração da antiga casa de caldeiras das IRFM. Com a edificação de apenas quatro torres, a contrapartida auferida pela Prefeitura compreendeu a construção da av.Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Santa Marina e melhorias ao longo da av. Francisco Matarazzo no valor de R$ 8 milhões.
O Bourbon Shopping Pompéia Branca situado na esquina da rua Turiassú com avenida Pompéia, com 184.000 m2 de área construída, investimento de R$ 180 milhões, teve como contrapartida a instalação de um piscinão com 400.000 litros de capacidade.

3.2.3 Outorga Onerosa e Estoque de Área Adicional de Construção na O. U. Água Branca

O Controle de Estoques de Área Adicional de Construção da Operação Urbana Água Branca de 31/10/2007 está apresentado na Tabela 9:

Quadro 9 Controle de Estoques de Área Adicional de Construção Operação Urbana Água Branca. EMURB

Controle de Estoques de Área Adicional de Construção						
Setores	**Estoque Consumido (m²)**		**Propostas em Análise (m²)**		**Porcentagem consumida**	
	Residencial	**Não Residencial**	**Residencial**	**Não Residencial**	**Residencial**	**Não Residencial**
Setor A	**40.746,98**	**16.915,73**	**22.713,41**	**4.961,94**	**13,58%**	**1,88%**
Setor B	**0,00**	**3.662,04**	**220.00,00**	**9.599,44**	**0,00%**	**0,41%**
Setor C	**42.057,46**	**59.363,75**	**9.836,80**	**16.586,70**	**14,02%**	**6,60%**
Setor D	**5.639,79**	**54.470,12**	**0,00**	**3.360,20**	**1,88%**	**6,05%**
Setor E	**15.419,86**	**0,00**	**3.760,00**	**0,00**	**5,14%**	**0,00%**
	103.864,09	**134.411,64**	**256.310,21**	**34.508,28**		
	238.275,73		**290.818,49**			

O saldo de Estoque de Área Adicional de Construção Residencial e não Residencial de 31/10/2007 está apresentado na Tabela 10, revelando que a região dispõe de um perfil mais voltado para uso residencial, o que deverá implicar em reformulação no sistema de divisão do estoque de potencial construtivo.

Quadro 10 Saldo de Estoques de Área Adicional de Construção Operação Urbana Água Branca.EMURB

Resumo Estoques		
	Residencial	**Não Residencial**
Limite de Estoque	**300.000,00**	**900.000,00**
Consumido	**(103.864,09)**	**(134.411,64)**
Em Análise	**256.310,21**	**34.508,28**
Saldo	**(60.174,30)**	**731.080,08**

Os pedidos de Área Adicional de Construção para não Residencial correspondem a menos que 20% do estoque, enquanto as solicitações para Residencial ultrapassam o estoque em 20%. O relatório de Utilização dos Recursos provenientes de Área Adicional de Construção Residencial e não Residencial de 31/10/2007 está apresentado na Tabela 11.

Quadro 11 Receita Outorga Onerosa.Operação Urbana Água Branca.EMURB

RECEITA OUTORGA ONEROSA / Mês	Valor (R$)
Até Setembro 2007	24.432.261,40
Receita Financeira até Setembro 07	4.339.733,60
Outubro-07 a Julho 08	10.861.168,56
Total Global	39.633.163,56

A EMURB pretende aplicar durante o ano de 2008 R$ 33 milhões em intervenções como: melhoria de acesso a estação Água Branca da CPTM e ao Terminal Barra Funda do Metrô; construção de praça linear entre o parque Fernando Costa e a estação Barra Funda; construção da Praça Memorial da América Latina; criação de retorno sob o viaduto Pompéia, alargamento e reformulação paisagística da av. Auro Soares de Moura Andrade, da rua Tagipurú, da rua Pedro Machado, da rua Carlos Vicari, da rua Joaquim Ferreira e da avenida Santa Marina.

4. DISCUSSÃO

A **Operação Urbana Consorciada Faria Lima,** tem proporcionado:

- Aprimoramento dos aspectos técnicos do instrumento de parceria público privada;
- Estabelecimento do CEPAC, que permite maior transparência e controle sobre a gestão dos recursos provenientes de contrapartidas;
- Melhor equilíbrio das densidades em relação à capacidade suporte da infra-estrutura, devido à distribuição de estoque de potencial adicional de construção por setores e sub-setores;
- Comercialização até 15 de abril de 2008 de 367.290 CEPAC, com 132.402 já convertidos em Área Adicional de Construção;
- Obtenção até 12 de março de 2008 de receita extra tributária de R$ 784.384.245,32, sendo R$ 311.958.986,72 do recebimento de contrapartidas anteriores a revisão da Lei da Operação Urbana em 2004 e R$ 472.425.258,60 proveniente dos leilões de CEPAC realizados pelo BOVESPA;
- O valor do CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem sido valorizado pelo mercado. No leilão de 20 de julho de 2004 era arrematado por R$ 1.100,00, atingindo valor de R$ 1.538,01 no leilão de 12 de março de 2008;
- Cumprimento das metas urbanísticas tem sido apenas parcialmente satisfatório;
- Embora apresente resultados financeiros expressivos, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ainda não atingiu o êxito social desejado.

A **Operação Urbana Água Branca** tem apresentado as seguintes características:

- A região possui particularidades que devem ser devidamente aproveitadas, como: o índice de ocupação de lotes muito inferior aos limites legais vigentes, a reduzida quantidade de proprietários e a disponibilidade de bens municipais vagos ou sub utilizados, passíveis de reciclagem.
- Até julho de 2007 dos 900.000 m2 de potencial adicional de construção para imóveis comerciais foram consumidos 134.411 m2 e dos 300.000 m2 para imóveis residenciais já foram consumidos 101.280 m2, estando em análise mais 248.399 m2. Portanto, existe uma fundamental necessidade de revisão quanto ao critério estabelecido na destinação do uso do estoque de Área Adicional de Construção, para sua efetiva compatibilização com o mercado, ávido por áreas residenciais.

- A Operação Urbana Água Branca já possibilitou uma arrecadação da ordem de 50 milhões de reais em recursos extra-tributários.

5. CONCLUSÃO

Na Operação Urbana Água Branca o sistema de disponibilização do terreno virtual por licitação pública e laudo de avaliação tem se mostrado muito complexo para atender à demanda do mercado imobiliário. A implantação de sistema de leilão de Certificado de potencial adicional de construção CEPAC pelo BOVESPA, análogo ao da Operação Urbana Faria Lima, possibilitaria maior agilização na implantação de empreendimentos.
A Operação Urbana Água Branca deve ter seu perímetro compartimentado, com o estoque de potencial adicional de construção disponível dividido por setor, com os correspondentes fatores de conversão em títulos.
Deve ser reformulada a divisão dos limites de estoque de potencial construtivo para Área Adicional de Construção Residencial e não Residencial, ao mercado revelar que a região dispõe de um perfil mais voltado para uso residencial.

6. REFERÊNCIAS

AMARAL D'AVILA, *Estudo de viabilidade da operação urbana Água Espraiada*, 207 pg. Laudo no. 11.150 EMURB, São Paulo, 2004.

_____, *Estudo de viabilidade da operação urbana consorciada Faria Lima*, 92 pg.Laudo no. 11.561, EMURB, São Paulo, 2004.

BERNARDES, Claudio, *Plano Diretor Estratégico, Lei de zoneamento e a atividade imobiliária em São Paulo.* Nome da Rosa Editora Ltda, 319 pag. São Paulo, 2005.

BRASIL *O ESTATUTO DA CIDADE* Lei Federal no. 10.257 Brasilia: 2001.

CASTRO, Luis Guilherme Rivera de, *Operações urbanas em São Paulo interesse público ou construção especulativa do lugar* Tese Doutoramento FAU - USP, pg 395, São Paulo, 2006.

MONTANDON, Daniel Todtman, SOUZA, Felipe Francisco de, *Land reajustment e operações urbanas consorciadas,* 160 p., Romano Guerra Editora, São Paulo, 2007.

SÃO PAULO PREFEITURA MUNICIPAL *Operação urbana Faria Lima Lei no. 11.732* São Paulo, 1995._____, *Regulamentação CEPAC's Decreto no. 35.373* São Paulo, 1995**.**

_____, *Operação Urbana Águas Espraiadas Lei no. 13.260* São Paulo, 2001.

_____, *Operação Urbana Consorciada Faria Lima* Lei no. 13.769 São Paulo, 2004.

_____, *Operação Urbana Consorciada Faria Lima* Lei no. 13.871 São Paulo, 2004.

SAVELLI, Alfredo Mário, *Subsídios para a implantação de parceria público privada – operações urbanas em São Paulo.* Dissertação de mestrado. POLI/ USP, São Paulo, 2003.

SILVA, Helena Mena Barreto, JOSÉ, Beatriz Kara, VITALE, Letizia, MOTISUKE, Daniela, NOBRE, Tatiana Morita, SIGOLO, Letícia Moreira. *Observatório do solo e da gestão fundiária do centro da cidade de São Paulo,* Lincoln Institute of Land Policy, 176 pg, São Paulo, 2005.