

# OS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA DO PDE DE 2014 ABREM OPORTUNIDADES PARA A IMPLANTAÇÃO DE NOVAS LINHAS DE METRÔ?

Marise Rauen Vianna  
Daisy Arradi Letaif  
Mario José Gil Telesi  
Cynthia L. T. de Almeida

**23ª Semana de Tecnologia Metroferroviária**

# Plano Diretor Estratégico de São Paulo

## Projeto de Intervenção Urbana (PIU) :

- Obrigatório na aplicação dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana.
- Objetiva a formulação de propostas de **transformações urbanísticas, econômicas e ambientais** na porção do território onde se propõe uma renovação urbana.

### Instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana:

- **Concessão Urbanística;**
- **Operações Urbanas Consorciadas;**
  - **Áreas de Intervenção Urbana;**
  - **Áreas de Estruturação Local.**



# Plano Diretor Estratégico de São Paulo

## O Projeto de Intervenção Urbana deve apresentar:

- **Perímetro de aplicação;**
- **Intervenções urbanas propostas;**
- **Parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo;**
- **Serviços, equipamentos e infraestruturas a serem ofertadas;**
- **Atendimento às necessidades habitacionais da população de baixa renda residente na área;**
- **Soluções para as áreas de risco e solos contaminados;**
- **Estudo de viabilidade econômica das propostas: custo, dificuldades de execução e impactos sobre a economia local; estratégias e fontes de recursos de financiamento das intervenções previstas;**
- **Parcerias entre as esferas do setor público e com o setor privado.**



# Plano Diretor de São Paulo

## Instrumentos Urbanísticos

PDE define: os potenciais construtivos e os limites de construção, **CA Básico** e **CA Máximo**, entre os quais o Município cobra **Outorga Onerosa**.

**Ca básico : 1 em todo o Município**

**Ca máximo: varia de 1 até 4, conforme Zoneamento, mediante Outorga Onerosa.**

**Na ZEU: até 4 e na OUC: até 6**

***Poderia o Metrô, um dos grandes indutores de reestruturação urbana, trabalhar em sinergia com a Prefeitura e beneficiar-se dos instrumentos urbanísticos?***



# Concessão Urbanística

- Contrato de concessão entre os setores públicos e privado com o fim de implantar um Projeto de Intervenção Urbana, com autorização legislativa.
- Implantação: delegada a uma empresa estatal municipal ou, mediante licitação, à empresa privada ou empresas em consórcio.
- Remuneração das empresas: exploração dos terrenos, do Potencial Construtivo Adicional na implantação do PIU e receitas acessórias.
- Ainda não aplicada no Município de São Paulo.

## Entraves:

Questionamentos à sua formatação jurídica.  
Ponto mais polêmico: poder público delega ao **concessionário o direito de desapropriar imóveis** para realizar obras necessárias à implantação das intervenções previstas no PIU e sua **exploração privada** após implantação pelo concessionário.



# Cronologia das Operações Urbanas em SP

1971	1972	1986	1988	1991	1992	1995	1997
PDDI Lei 7.688	LUOS Lei 7.805 (1ª lei)	Lei de Desfavelamento (Operações Interligadas) 10.209	Plano Diretor ( CNLU) 10.676	Operação Urbana Anhangabaú Lei 11.090	Lei Orgânica do Município (prevê OU)	<b>Aprovação da OU Faria Lima</b> Lei 11.732	<b>OU Centro</b> Lei 12.349
						<b>Aprovação da OU Água Branca</b> Lei 17.794	
2001	2002	2004	2011	2013	2014	2016	
Estatuto da Cidade Lei 10.257	PDE Lei 13.430	Nova lei da OUC Faria Lima	Projeto Nova Luz Exclui lotes da OU Centro Lei 14.918	Nova lei da OUC Água Branca Lei 15.893	Novo PDE Lei 16.050 Determina revisão da OU Centro	LPUOS Lei 16.492	
<b>Criação da OUC Água Espaiada</b>	Determina Revisão da Lei da OU Centro	OUC Rio Verde-Jacu (revogada)					
		LPUOS Lei 13.885					

# Operações Urbanas Consorciadas

**Após o Estatuto da Cidade (2001):  
Operações Urbanas ganharam novo nome e perfil.**

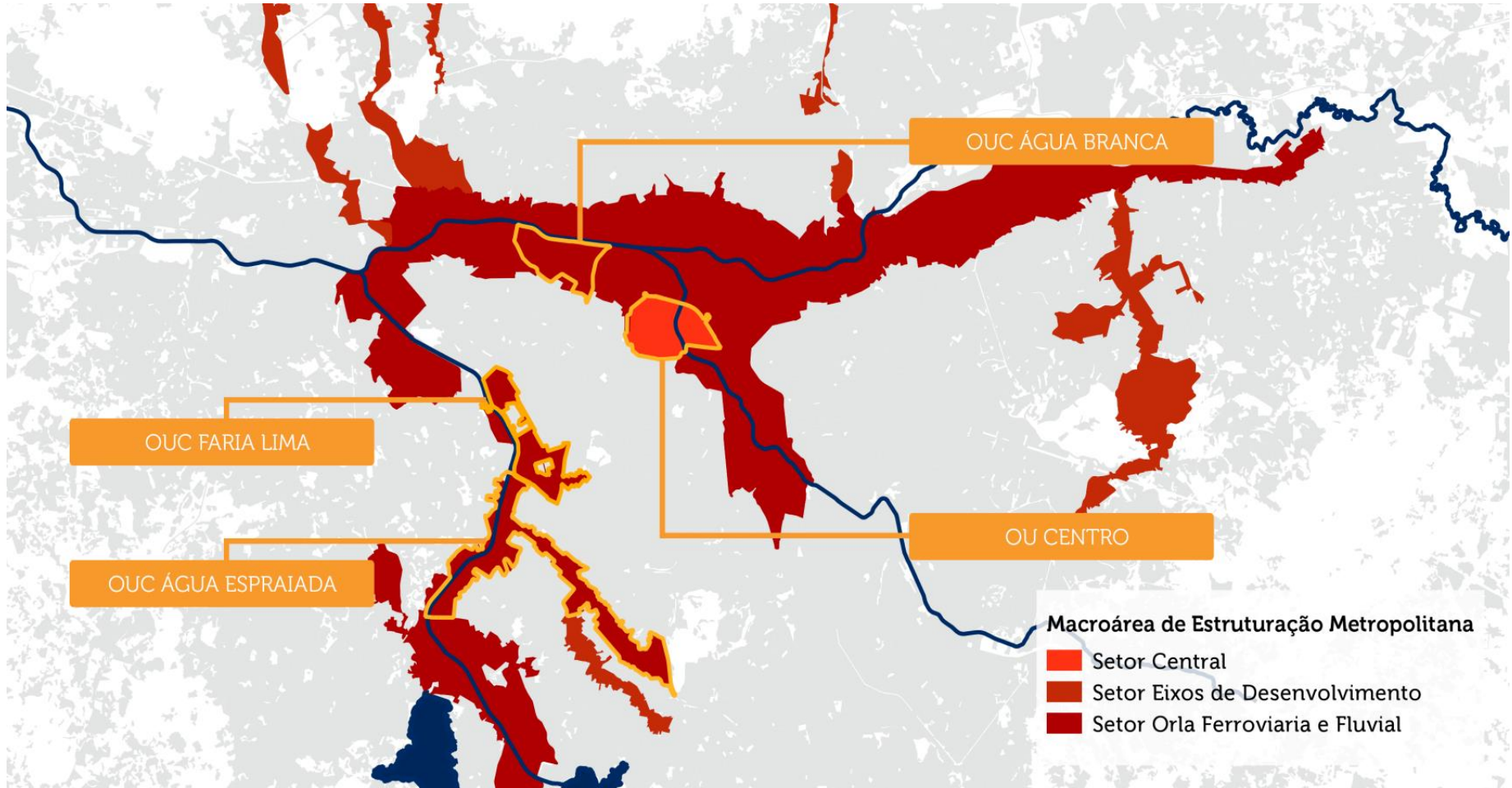
Financiamento: venda de títulos mobiliários emitidos pela Prefeitura, os **CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção.**

- CEPAC: alienados em leilão ou utilizados no pagamento de obras, desapropriações ou oferecidos como garantia para o financiamento da Operação;
- Cada CEPAC equivale a um valor de m<sup>2</sup> para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto.
- CEPAC: antecipação de recursos para custear as intervenções propostas.

**OUC é aprovada por lei municipal específica, contendo o  
perímetro de aplicação de recursos e as intervenções às quais  
serão destinados.**



# OPERAÇÕES URBANAS EM SP



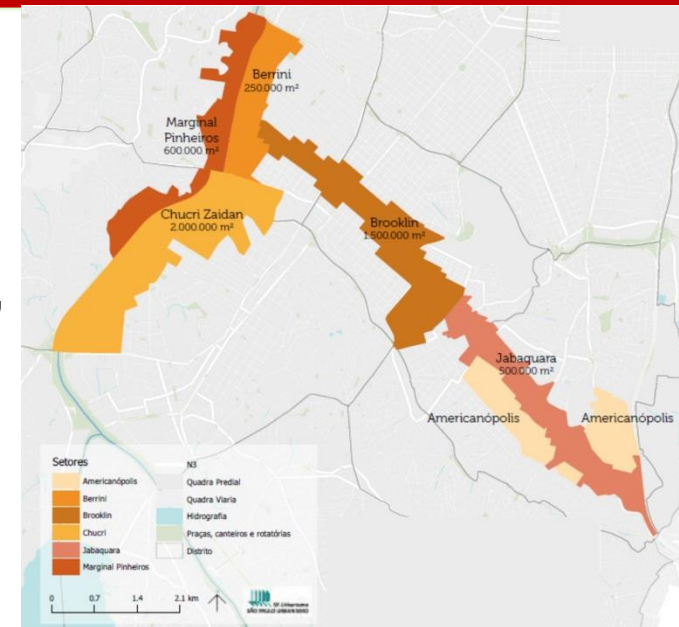


# Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

- **Área da Operação: 1.326 ha.**
- **Seis setores: Chucri Zaidan, Marginal Pinheiros, Berrini, Brooklin, Jabaquara, Americanópolis.**

## OBJETIVOS:

- **Alargamento e prolongamento da Av. Água Espraiada**
- **ZEIS para reassentamento das famílias em habitação precária**
- **Reurbanização do vale do córrego Água Espraiada com a implantação de um parque linear**
- **Implantação de Corredor de ônibus.**



Fonte: SP Urbanismo - PMSP



# Operação Urbana Consorciada Água Espreada

## ➤ **Potencial Construtivo Adicional – PCA autorizado: 3.750.000 m<sup>2</sup>**

Disponibilidade em **dez 2016**: 111 m<sup>2</sup> nos setores Marginal, Berrini, Chucri Zaidan e Brooklin e 492.291 m<sup>2</sup> no setor Jabaquara

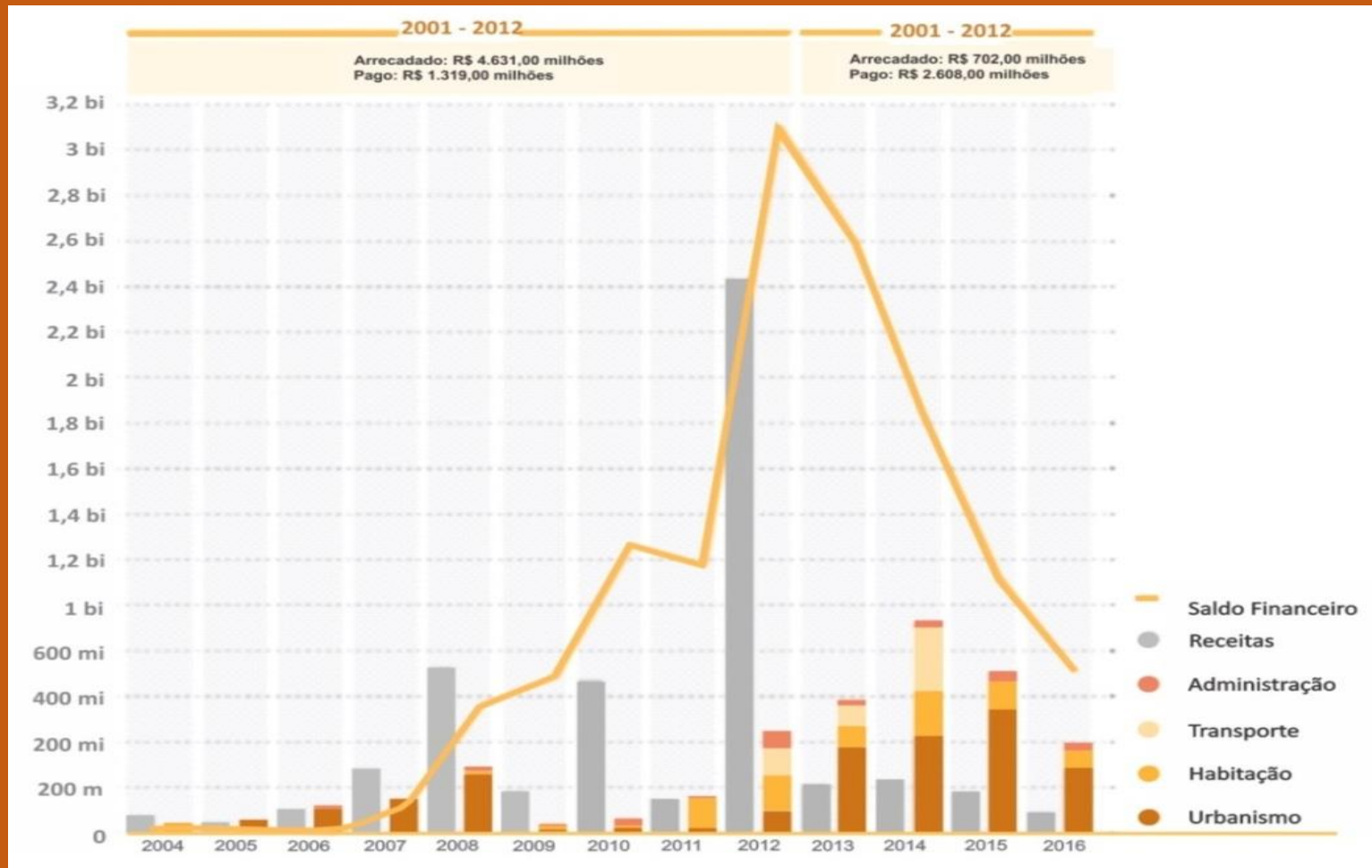
## ➤ ***Cada setor da Operação Urbana: distribuição de no mínimo 30% para usos residenciais e no máximo de 70% para usos comerciais.***



# Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

## RECEITAS E PAGAMENTOS

Por ano (R\$) (valores atualizados para outubro/2016 IPC/Fipe)



Fonte: OUC Água Espraiada - SP Urbanismo - PMSP

# Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

## Obras Construídas com recursos dos CEPAC



www.skyscrapercity.com

www.archdaily.com.br

- Ponte Octávio Frias Filho
- Ponte Itapaiúna
- Ponte Laguna
- Seis conjuntos habitacionais
- Corredor de ônibus Berrini.



[http://www.zupi.com.br/ponte\\_estaiada\\_octavio\\_frias\\_de\\_oliveira/](http://www.zupi.com.br/ponte_estaiada_octavio_frias_de_oliveira/)



[www.fzmengenharia.com.br](http://www.fzmengenharia.com.br)

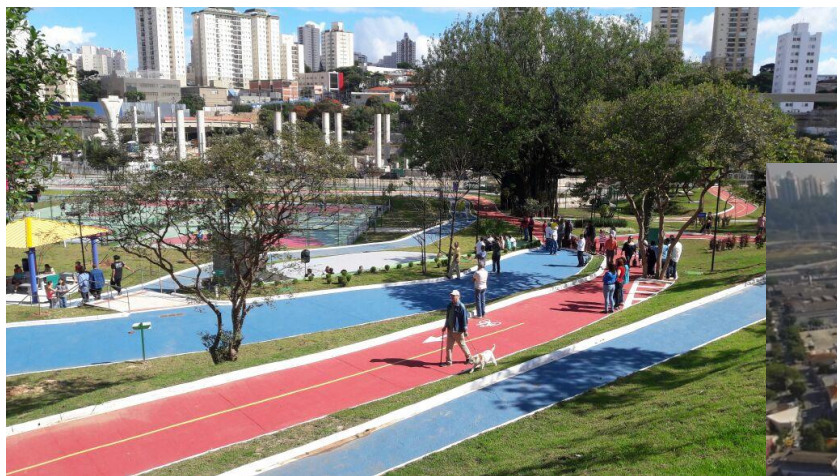




# Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

## Obras em Construção com recursos dos CEPAC

- Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan
- Túnel do prolongamento da Av. Águas Espraiadas
- Parque do Chuvisco
- Dois outros conjuntos habitacionais.



<http://mobilidadesampa.com.br/2017/04/parque-do-chuvisco>

<https://www.youtube.com/watch?v=L-FiVoLAWNw>



[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)



# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

- Criação: 1995  
Adequação ao Estatuto da Cidade em 2004
- Quatro setores: Pinheiros, Faria Lima, Olimpíadas e Hélio Pelegrino
- Em 2004: 16 subsetores



Fonte: OUC Faria Lima  
SP Urbanismo - PMSP

## Objetivos:

- **Extensão da Avenida Faria Lima nas suas duas extremidades**
- **Melhorias de acessos viários, viadutos, passarelas**
- **Melhoria do Transporte Público**
- **Requalificação do Largo da Batata**
- **Habitação de Interesse Social**



# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

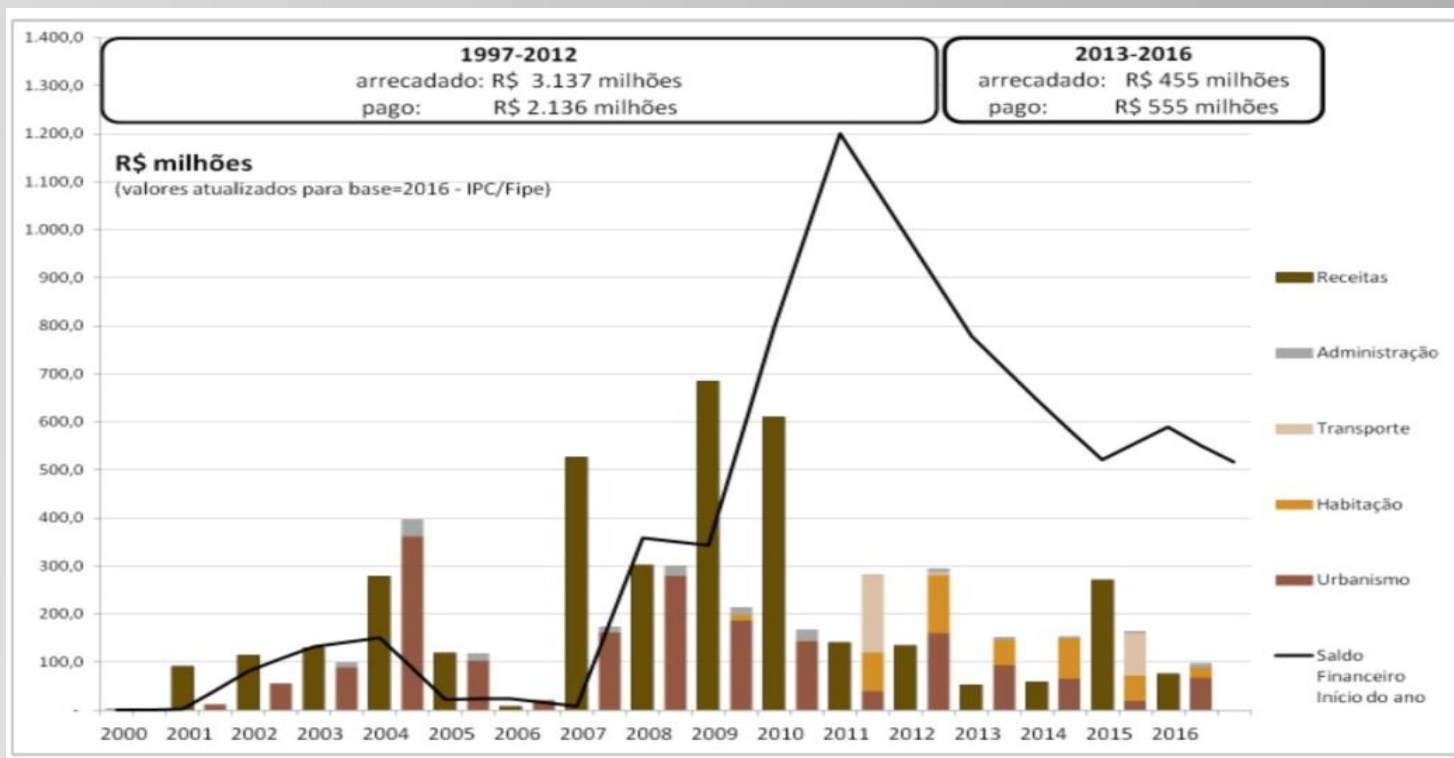
## Potencial de Construção Adicional

- Em 2004, já haviam sido consumidos 940.000 m<sup>2</sup> na OUFL. A partir da nova lei, foram ofertados 1.310.000 m<sup>2</sup> de um Estoque Total de 1.506.155 m<sup>2</sup>.
- Área de forte apelo imobiliário. Atraiu grande interesse.



# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

## RECEITAS E PAGAMENTOS



Fonte: OUC Faria Lima - SP Urbanismo - PMSP





# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

- Os recursos foram arrecadados através de Outorga Onerosa no período de 1995 a 2004 e depois desta data pelos CEPAC.

## Obras Construídas com recursos da Outorga Onerosa

### Túnel Rebouças x Faria Lima



<http://www.encontrapineiros.com.br/pineiros/tunel-jornalista-fernando-vieira-de-mello/>

### Túnel Cidade Jardim



<http://noticias.r7.com/transito/noticias/tunel-max-feffer>



# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

## Obras Construídas com recursos dos CEPAC

### Reconversão do Largo da Batata



<http://morumbinews.com.br/cidades/>

### Terminal Pinheiros R.Capri



### Conjunto Real Parque



<http://mobilidadesampa.com.br>

# Projeto Porto Maravilha

## Lei Municipal 101 de 2009

### Objetivos:

- Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro (preparação para Copa do Mundo e Olimpíadas)
- Valorização do patrimônio Histórico
- Desenvolvimento econômico (criação de empregos), reurbanização de vias, túneis, ciclovias, moradia, infraestrutura, projetos de transporte (VLT), opções de lazer e cultura

**Implantação:** Consórcio “Porto Novo” (Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia)

**Coordenação:** Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), sociedade de economia-mista



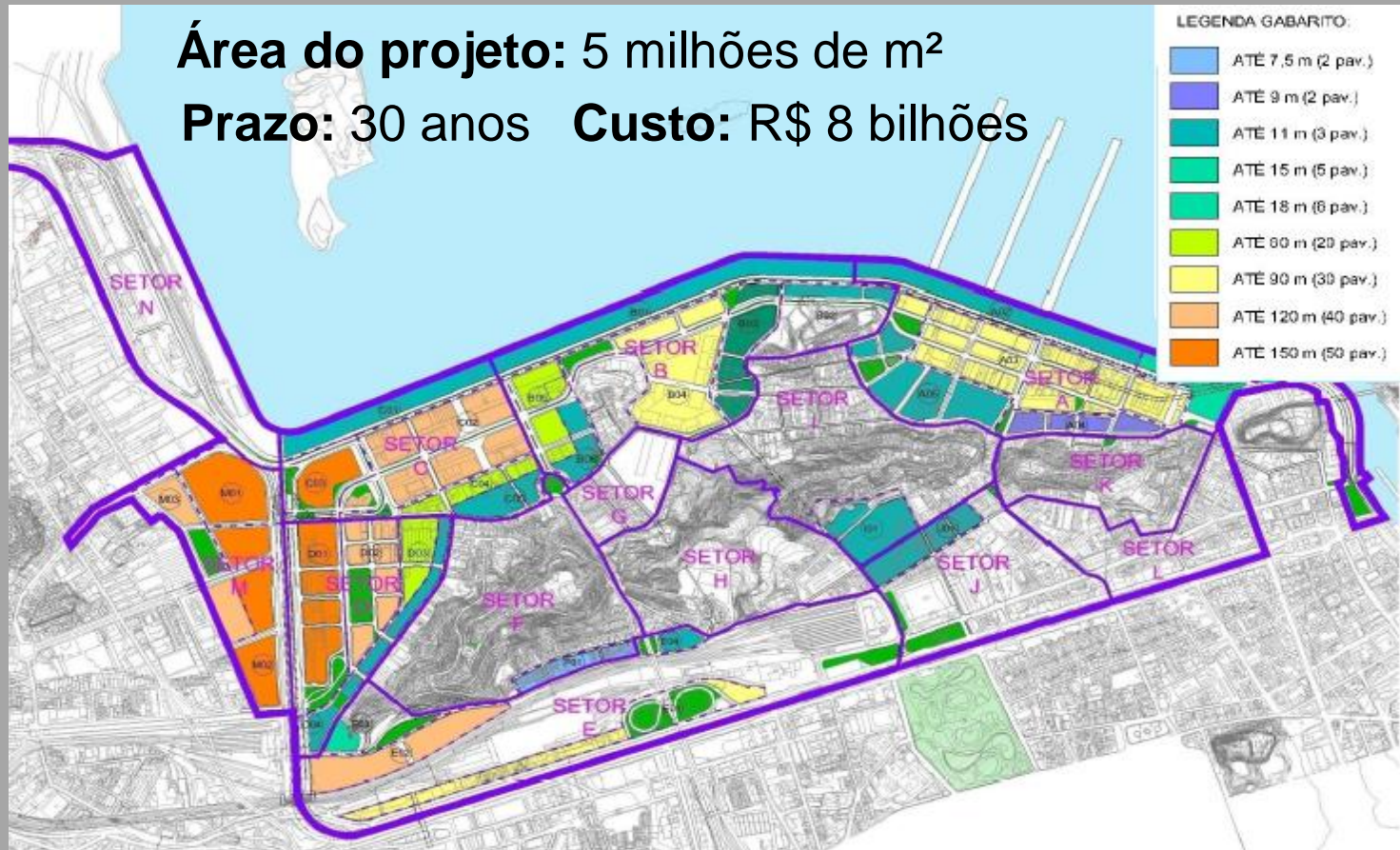


# Projeto Porto Maravilha

Gabaritos na Área

Área do projeto: 5 milhões de m<sup>2</sup>

Prazo: 30 anos Custo: R\$ 8 bilhões



# Projeto Porto Maravilha

## Financiamento do projeto:

- Oferta do estoque de CEPAC em lote único.
- Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, administrado pela Caixa Econômica Federal e criado pelo FGTS, tem a obrigação de pagar as despesas da operação urbana.
- O FGTS tem a responsabilidade de investir visando aumentar seus recursos e cumprir obrigações frente aos trabalhadores.

## Remuneração dos Parceiros da Operação Urbana

- aportes regulares de recursos (CEPAC) do Poder Público.



# Projeto Porto Maravilha

## Vista do Porto Maravilha



<https://www.google.com.br/search?q=porto+maravilha&hl=pt->

## Museu do Amanhã



<https://oglobo.globo.com/rio/uma-das-ancoras-culturais-do-porto-maravilha-museu-do-amanha-ganha-forma-14507673>

**Não foi utilizado tesouro municipal para concluir a revitalização.  
Trouxe valorização imobiliária à área.**



# ZAC – Zone d'Aménagement Concerté

## Instrumento de política urbana criado na França

### Objetivos:

- Implantar obras de grande vulto e complexidade.
- Promover Reforma Urbana sem comprometer o orçamento da prefeitura
- Facilitar a articulação entre as instituições públicas e os promotores privados envolvidos na execução de um determinado projeto.

Iniciativa: do Estado, de regiões, de departamentos, de estabelecimentos públicos e concessionários

Gestão: exclusivamente estatal ou de economia mista.

Operação: por públicos ou empreendedores privados.

Concorrência pública para escolha do responsável pelo gerenciamento do projeto, dos equipamentos envolvidos na operação e, eventualmente, por sua construção.





# ZAC – Zone d'Aménagement Concerté

## Obrigatoriedades:

- Execução de Plano específico
- Aprovação do perímetro e programa por um conselho municipal ou órgão de cooperação intermunicipal pública
- Adequação ao Plano Diretor do Município, ao Plano Local de Urbanismo (PLU) e ao Esquema de Coerência Territorial (SCOTT)

**O Poder Público e os investidores privados aportam ativos mobiliários e imobiliários à formação do capital da Sociedade.**

## Viabilidade econômica financeira:

- Comprovação da viabilidade de execução do Plano de Intervenções.
- Apropriação pelos parceiros da valorização imobiliária e das rendas decorrentes da comercialização do potencial construtivo e das edificações dentro da área.





# ZAC – Paris Rive Gauche

- Implantação: SEMAPA – Societé d’Economie Mixte de la Ville de Paris, criada em 1985 passou a atuar no ciclo completo da implantação do projeto
- Parceria com a Societé Nationale Chemin de Fer – SNCF, proprietária da quase totalidade dos terrenos envolvidos no projeto, 130 ha.

## Paris Rive Guache

Rapport Annuel 2015  
SEMAPA

### Área da SNCF



<http://www.parisrivegauche.com>

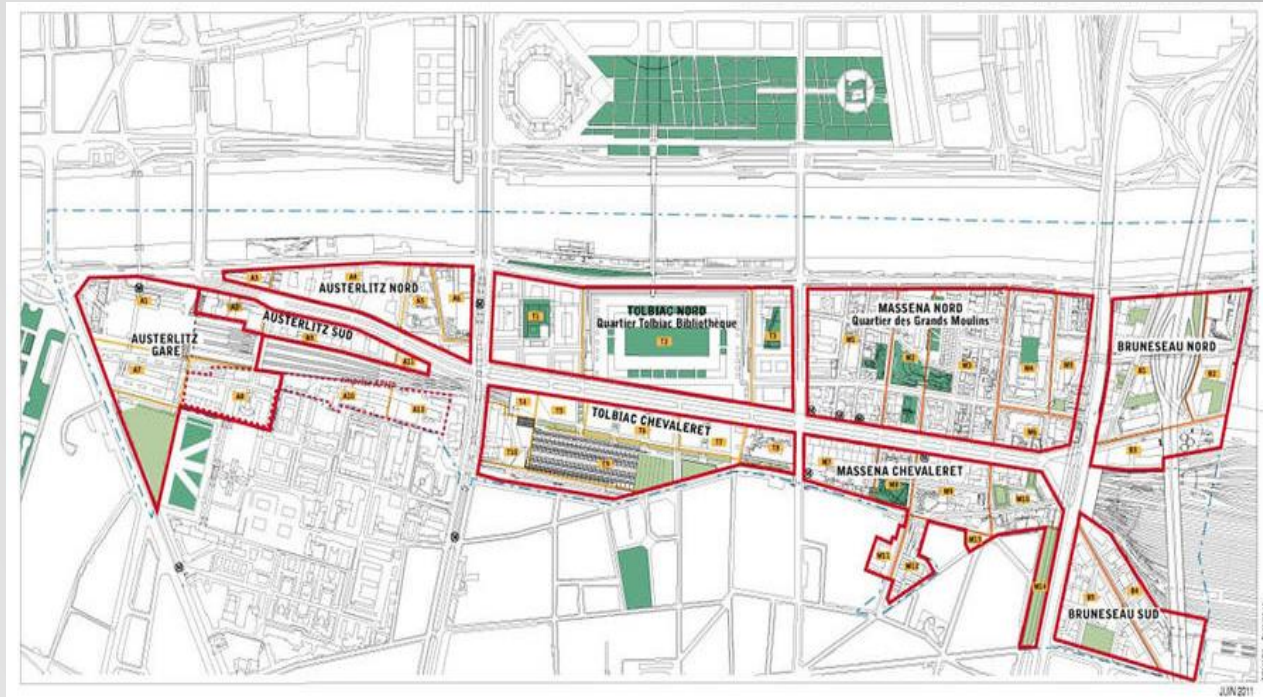


23ª Semana de  
Tecnologia  
Metroferroviária

2017

# ZAC – Paris Rive Gauche

## SETORES



<http://www.parisrivegauche.com>

- bairros: Austerlitz, Tolbiac e Masséna - área relativamente central subutilizada, muitas vias permanentes ferroviárias e uma estação de trem



# ZAC – Paris Rive Gauche

## Processo:

Adquiridos os terrenos, arquitetos são selecionados para atuar em diferentes setores da operação, segundo o plano geral e as especificações técnicas.

As obras muitas vezes são assumidas pela própria SEMAPA

## Principais ações:

- Superação da barreira das vias férreas e recobrimento dos trilhos
- Na nova superfície: implantação de projetos de novo polo econômico com escritórios e empresas, habitações, escolas, biblioteca, parques
- Execução das conexões necessárias entre os bairros das duas margens do Rio Sena e requalificação das existentes.
- Busca da diversidade urbana e social: várias modalidades de moradias e equipamentos públicos.



# ZAC – Paris Rive Gauche

## Atuação da SEMAPA:

Realizada no quadro de concessões, convenções ou mandatos em regime jurídico de contratos administrativos.

## Remuneração:

SEMAPA: rendas decorrentes da comercialização do potencial construtivo e das edificações adquiridas.

SNCF: seus terrenos são requisitados ao longo do empreendimento e ela recebe a remuneração através da valorização ocorrida pela implantação de alguma infraestrutura e pela dinâmica urbana que a região adquire.

## Equilíbrio Financeiro

O projeto possui uma cláusula contratual de equilíbrio econômico com a Prefeitura de Paris que prevê a aquisição de terras públicas da operação para equilibrar seu caixa.





# LR – Land Readjustment

- Instrumento de desenvolvimento e renovação urbana (e rural). Proprietários e inquilinos contribuem para o financiamento e realização do projeto, sendo os custos e benefícios distribuídos equitativamente.
- Contribuição dos **proprietários: parcelas de seus lotes** para constituir áreas públicas (equipamentos públicos, viários e áreas verdes) bem como destinar um percentual de terreno para a chamada **Área Reserva**.
- Ao incorporar a valorização do empreendimento na Área Reserva, ela retornará ao investidor no momento de sua comercialização, remunerando-o.

Os projetos são aprovados pelos governos local ou nacional, criando-se uma lei específica de execução elaborada em consonância com os parâmetros estabelecidos pela Lei Land Readjustment



# LR – Land Readjustment

## Objetivos:

- desenvolvimento de novas cidades,
- prevenção ao crescimento urbano desordenado,
- renovação urbana, desenvolvimento de centros e reconstrução urbana,
- provisão de lotes para a habitação em zonas periféricas e implantação de infraestrutura urbana em zonas intensamente urbanizadas

## Compensação aos proprietários:

- qualidade urbana e ambiental,
  - o aumento da infraestrutura e
  - a sobrevalorização das propriedades
  - gratuidades para algumas taxas incidentes sobre os lotes
  - redução dos impostos prediais e de taxas de financiamentos federais
- **Avaliação completa e justa do valor e direitos de propriedade**



# LR – Land Readjustment

## Minato Mirai 21

- Empreendimento, de 186 ha, situado no município de Yokohama.
- É promovido pela Corporação Yokohama Minato Mirai 21, formada por capitais federais, estaduais e municipais, pela Urban Renaissance Agency – Agência pública/privada – e por cooperativas locais.
- Metas do empreendimento: incorporar novas funções urbanas ao município de Yokohama repartindo com Tóquio as funções comerciais, governamentais e internacionais e promover um desenvolvimento metropolitano mais equilibrado.
- O projeto, iniciado em 1983, é constituído de dois setores Central District e Shinko District com áreas destinadas a edificações residenciais e de escritórios, hotéis e espaços para conferências internacionais, centros de comércio e de negócios, áreas de serviços portuários, locais de lazer e cultura, ferrovias e estradas.



# LR – Land Readjustment

Central District - Ano 1965



Central District - Ano 2010





# LR – Land Readjustment

Shinko District - Ano 1988



Shinko District - Ano 2010



# LR – Land Readjustement

- Proprietários privados: contribuição com 30% de áreas para a execução dos espaços públicos e com 7% para a composição do Terreno Reserva.
- Transportes: construção das estações Shin-Takashima e Minatomirai. Conexão com pontos de importância local e regional como a Estação Central de Tóquio e o Aeroporto de Haneda.
- Região interligada por linhas de ônibus, rodovias e transporte marítimo através de embarcações.
- Empresas são selecionadas como responsáveis por quadras determinadas, algumas delas através de consórcios.
- Concessão de incentivos: isenções de taxas sobre a propriedade e sobre o planejamento urbano, além de subsídios individualizados, para atrair empresas nacionais e internacionais.



# LR – Land Readjustment

## Colômbia: Reajuste de Tierras

Escalas do sistema de Planejamento Urbano na Colômbia:

- Plano de Ordenamento Territorial – POT
  - Planos Parciais – principal objetivo fixar novos modelos urbanísticos para cada setor da cidade;
  - UAUs – são responsáveis por executar o reajuste de terras, a integração imobiliária e a cooperação entre todos os agentes envolvidos.
- Todos os proprietários do Plano Parcial são aglutinados, com divisão equitativa dos custos no provimento dos terrenos destinados ao sistema viário e/ou equipamentos coletivos.
- A divisão equitativa de benefícios se dá com o novo aproveitamento urbanístico correspondente às propriedades reajustadas



# LR – Land Readjustement

- Projeto único gerenciado para um conjunto de edificações
- Gerenciamento: Consórcio Imobiliário.
- Compensação monetária: consequência da comercialização dos empreendimentos, decorrente da valorização.
- Agilidade na distribuição de cargas financeiras ao invés da distribuição de lotes urbanizados

Títulos de propriedade pós reajuste não são transferidos aos proprietários originais, e sim, o direito de venda.

## Obstáculos a superar:

- Regulamentar mecanismos da lei do projeto, como o controle da especulação imobiliária e da transferência do direito de construir,
- Falta de confiança e desconhecimento da segurança econômica e jurídica,
- Partilha de custos e benefícios e necessidade de aportes financeiros para o projeto, conflitam com a criação de áreas para habitação de interesse social.



# LR – Land Readjustment

## Benefícios:

- **Proprietários:** valorização em 30% do valor do m<sup>2</sup> decorrente do projeto.
- **Investidores:** valorização de 10% ou mais dos imóveis após a construção do empreendimento.
- **Poder público:** executar de maneira controlada a transição do espaço rural para o espaço urbano, respeitando a legislação de proteção ambiental, que confere parâmetros urbanísticos respeitados no projeto.
- **Coletividade** – O município de Medellín vai receber quase 4 hectares em espaços públicos, um centro cívico e cultural em cada uma das cinco unidades do empreendimento.





# LR – Land Readjustment

## Loma de Los Bernal. Vista de Rodeo Alto Medellin – Colômbia

Área da intervenção: 13,3 ha na região periférica do município, com pouco solo disponível (um dos poucos vazios urbanos existentes).



Carlos Mario Cano / Ciudad Mota





# Conclusões





# Conclusões

**Instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana do PDE abrem oportunidades para a implantação de novas linhas de Metrô?**

**Dois instrumentos do PDE 2014 podem contribuir :**

- **Concessão Urbanística**
- **Operações Urbanas Consorciadas.**

**Ambos exigem um PIU. Portanto:**

- **Potencial de sinergia de ações entre diferentes entes administrativos, (como no projeto Rive Gauche entre as empresas SEMAPA e SNCF).**
- **Oportunidade para inserção urbana adequada para novas linhas. Com um PIU, as transformações não ficariam ao sabor do mercado imobiliário, mas aconteceriam dentro de um projeto de requalificação da região.**





# Conclusões

**Metrô pode:**

- **Contribuir com a renovação local planejada;**
- **Beneficiar-se das transformações previstas.**

**Novas atividades e adensamento propostos: ajudam no equilíbrio do carregamento da linha em horários e trechos com pouca demanda.**

**Criação de um ambiente externo mais acolhedor para os usuários e mais adequado à acomodação dos fluxos de viagem atraídos pelo nosso meio de transporte.**



# Conclusões

Reforçar nos projetos das OUC, a importância dos modos coletivos de transporte como estruturadores do desenvolvimento urbano: um dos *pilares* do PDE.

Investimentos, na prática e até o momento, foram empregados em sua maior parcela para viabilizar grandes obras viárias - implantação ou alargamento de vias, pontes e viadutos – ou estruturas de apoio à mobilidade (melhoria de calçadas, implantação de ciclofaixas e terminais de integração, desapropriações imobiliárias (bem vindas, porém insuficientes);

- Demanda por recursos para obras viárias é quase inesgotável;
- Recursos das OUC disputadíssimos por outras áreas (HIS, drenagem)
- Implantação de estruturas mais pesadas de transporte traria ganhos mais efetivos para melhoria da acessibilidade local.



# Conclusões

Metrô pode também se beneficiar dos recursos auferidos, mas são necessários:

- Participação do Metrô na elaboração do projeto desde o início, demonstrando os ganhos que uma OUC pode ter com a implantação do transporte por trilhos na elaboração do PIU, sua indispensabilidade na revitalização e urbana a que se propõe.
- Garantir no projeto parte dos recursos arrecadados para implantação de infraestrutura desses modos de transporte, somando-se, assim, às prioridades na utilização dos recursos.
- No novo modelo de Operação Urbana Consorciada: o metrô pode ter um papel importante no sentido de se obter no local um perfil socioeconômico de população mais voltado ao transporte coletivo.



# Conclusões

- Os valores em CEPAC são antecipação de recursos, mas como são títulos mobiliários lançados na Bolsa de Valores, ficam submetidos à oscilação do mercado e, portanto, ao interesse que ela gera no Setor.
- Áreas degradadas para serem objeto de um processo de reestruturação urbana por uma Operação Consorciada necessitam de uma mudança de status para gerar o interesse privado no empreendimento e trabalhar em sinergia com o setor público.
- Implantação do metrô: pode gerar fatores de interesse na medida em que contribui para valorizar o entorno e incrementar alguns destes elementos urbanos fundamentais.



# Conclusões

## Experiências internacionais

### França

#### A capacidade do Estado:

- de intervir na estrutura fundiária ao adquirir terras
- de promover empreendimentos da construção à comercialização,
- de obter o retorno do capital investido pela valorização das terras e edificações para cobrir o próprio investimento, e ainda, remunerar os seus financiadores.

#### Japão e outros países:

- No Land Readjustment, o Estado ou o empreendedor privado conseguem se articular com os proprietários em projetos e comprometê-los com as propostas e o financiamento de parte das intervenções.

Isto é possível devido a uma cultura diferenciada de planejamento e de relação com a propriedade da terra.





# OBRIGADA!

## E-mail dos autores:

Marise Rauen Vianna: [marise.vianna@metrosp.com.br](mailto:marise.vianna@metrosp.com.br)

Daisy Arradi Letaif: [daisy\\_letaif@metrosp.com.br](mailto:daisy_letaif@metrosp.com.br)

Mario José Gil Telesi: [mjgtelesi@metrosp.com.br](mailto:mjgtelesi@metrosp.com.br)

Cynthia L. T. de Almeida: [cynthia.almeida@metrosp.com.br](mailto:cynthia.almeida@metrosp.com.br)

## 23ª Semana de Tecnologia Metroferroviária

