



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE- OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ

Daniela Chiarello Fastofski ^a, Natali Falavigna ^b, Paula Ciconetto ^b, Rodrigo Gregolletto ^b, Viviane Menegat ^b

^a Professora dos Cursos de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil do Centro Universitário da Serra Gaúcha (FSG).

^b Acadêmicos do Curso de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Serra Gaúcha (FSG).

Informações de Submissão

^a daniela.fastofski@fsg.br.

Resumo

O presente estudo se propõe a analisar como os instrumentos do Estatuto da Cidade, lei que estabelece o direito a esta, são aplicados em projetos propostos em contextos urbanos. O caso escolhido para a avaliação é a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, que tem como principal proposta a idéia de cidade compacta, envolvendo para tal sete bairros de São Paulo. Os setores estão inseridos na área de revitalização proposta pelo Plano Diretor Estratégico da cidade. A partir das análises verificou-se a importância do Estatuto na organização e estruturação do contexto urbano, de modo a criar um ambiente mais adequado com inclusão social.

Palavras-chave:

Estatuto da Cidade - Instrumentos Urbanos -
Reestruturação Urbana

1 INTRODUÇÃO

O Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) é a legislação que regulamenta atualmente a política urbana no país, por meio de instrumentos garantem a cada município, juntamente ao Plano Diretor, o direito à cidade, a defesa da função social da propriedade e da democratização da gestão urbana.

O estatuto é a base o planejamento local, um apoio para que as cidades possam aplicar os instrumentos propostos, buscando a reconstrução de um território mais inclusivo e participativo. A lei dispõe de várias diretrizes que estabelecem normas gerais de política urbana e que norteiam os instrumentos que se encontram no estatuto.

Para o entendimento destes e sua aplicação em projetos urbanos foi analisada a Operação Urbana Consorciada dos Bairros do Tamanduateí - OUCBT, em São Paulo, onde serão destacadas as diretrizes utilizadas para a sua elaboração.

A OUCBT tem como base o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, que determina quais os territórios que devem passar por processos de reestruturação e ocupação do solo. O Arco do Tamanduateí é uma das áreas onde são previstas revitalizações. A área abrangida pelo projeto está inserida nesta determinação de melhorias e faz parte da Macroárea de Estruturação Metropolitana. O projeto incorpora uma área de adesão e uma área expandida onde se busca a transformação.

O projeto segue o conceito de cidade compacta, reduzindo o tempo de deslocamento das pessoas, adensando áreas industriais, promovendo atendimento habitacional, reestruturando acessos, requalificando orlas pluviais, inserindo praças e preservando a arquitetura histórica e a cultura. Os bairros abrangidos são o Bairro da Mooca, Cambuci, Ipiranga, Vila Carioca, Vila Prudente e Henry Ford, denominados de setores, onde para cada um se propõem mudanças de acordo com a estrutura preexistente, em uma área total de 1.668 hectares.

O objetivo deste artigo é verificar a proposta dada aos bairros, destacando os instrumentos do Estatuto da Cidade previstos.

2 INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Os instrumentos do Estatuto da Cidade previstos na OUCBT são a seguir especificados.

2.1 Operação Urbana Consorciada

Uma Operação Urbana Consorciada - OUC é um conjunto de ações coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, cujo objetivo é alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, trazendo melhorias sociais e a valorização patrimonial e ambiental. Trata-se de um dos mecanismos de viabilização da política urbana a serem realizados com a participação da comunidade. Uma lei municipal específica baseada no Plano Diretor do município poderá delimitar a área para aplicação de uma OUC. Antes mesmo do estatuto, esse instrumento já havia sido previsto por alguns municípios.

“Conceituando a operação urbana consorciada, afirma que a locução é composta por três palavras: a primeira o vocábulo operação, cujo significado diz respeito ao conjunto de ações ou medidas tomadas combinadamente para alcançar certo resultado; a segunda é a expressão urbana, que quer dizer relativo à cidade, ao urbano; e a terceira é a palavra consorciada, que indica a união, associação, combinação” (AGUIAR, 2002, p. 180).

A OUC visa transformar através da parceria entre o poder público, a iniciativa privada e as pessoas físicas (proprietários) melhorias de infraestrutura, sociais e valorização ambiental da área delimitada. O município necessita estabelecer um projeto de intervenções onde o desenvolvimento urbano seja prioridade. Deve também contemplar a intervenção com habitações de interesse social - HIS, beneficiando pessoas com dificuldades de moradia ou atingidas pelas intervenções.

O município deve estabelecer na lei municipal uma força tarefa de gestão da OUC, administrada por um de seus órgãos e atrelada a participação de entidades representativas, cabendo a esta acompanhar os projetos previstos, o controle geral da operação e ainda propor eventualmente a revisão da própria lei.

2.2 Outorga Onerosa

A outorga onerosa é um instrumento que difere a separação entre o direito construtivo e o direito de propriedade de um terreno urbano. Com isso, não há mais direito absoluto de propriedade, pois se não cumpridas as funções socioeconômicas, patrimoniais e ambientais propostas por lei para local, o poder público poderá intervir se necessário.

“Assim, por mais que o direito tutele o interesse do proprietário do direito real de propriedade, quando há a violação do interesse público pelo descumprimento pelo titular do domínio das finalidades econômicas e sociais da propriedade urbana, no confronto entre interesse privado e público, o ordenamento jurídico dará preferência ao interesse público” (SANTIN; MARAGON, 2008).

Para o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) o reconhecimento do valor do direito de construir, dado pela legislação urbanística e as eventuais injustiças decorrentes da apropriação deste valor pelos proprietários dos terrenos foi a grande motivação da introdução da ideia da outorga onerosa ou solo criado. Além disso, o direito de superfície permite que o poder público cobre das empresas concessionárias de serviços públicos um valor pelo uso do seu subsolo ou espaço aéreo, já que as redes utilizam a superfície das vias ou seu subsolo para implantar e vender seus serviços.

Nos Bairros do Tamanduateí, o proprietário do solo não pode cobrar qualquer quantia como contraprestação, nem do cedente (titular do direito de superfície) e nem do cessionário (terceiro,

herdeiro). Assim, a transferência dos direitos sobre a superfície dispensa o pagamento de qualquer taxa remuneratória e fica o Executivo autorizado a efetuar a outorga onerosa de potencial adicional de construção para os lotes contidos no perímetro de adesão do projeto, conforme valores, critérios e condições estabelecidos na lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implantação do Programa de Intervenções.

2.3 Audiências e Consultas Públicas

As audiências e consultas públicas têm como fundamento o princípio da publicidade e os direitos do cidadão à informação e à participação. Estas devem ser promovidas pelo poder público para garantir a gestão democrática da cidade. As audiências cumprem o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão.

“Um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual” (FIGUEIREDO, 2002, p. 11).

A audiência pública cumpre duas funções. A primeira: prestar informações, fornecer dados e documentos sobre o objeto de deliberação para a comunidade interessada e que será atingida pela decisão. A segunda refere-se aos cidadãos se manifestarem, apresentando propostas e apontando soluções, possibilitando o conhecimento pela administração pública das suas opiniões.

As audiências devem ser abertas à sociedade, às organizações e movimentos populares, aos representantes dos vários segmentos das comunidades.

“Impõe-se a institucionalização de canais destinados a permitir que os cidadãos, individualmente ou mediante entidades representativas, expressem suas razões e opiniões sobre matéria pública, arrematando que tais manifestações repercutirão na atuação administrativa. Em outras palavras, a consulta e a audiência pública são instrumentos que permitem o entrelaçamento entre Estado e sociedade, conferindo legitimidade, vivacidade e viabilidade à finalidade básica da Administração Pública, qual seja, a atuação em prol da comunidade” (OLIVEIRA, 1997, p.272).

Com base nestas audiências (SÃO PAULO, 2015) foi lançada a proposta para os Bairros do Tamandateí. Foram promovidas dez, abrangendo os Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras envolvidas, Movimentos de Moradia da região Sudeste e Central, Associação Comercial - Distrital Mooca, SECOVI-SP e com o Conselho Municipal de Política Urbana, junto à

população e interessados, além de reuniões temáticas sobre habitação e equipamentos públicos e meio ambiente.

O objetivo foi o de fortalecer a participação popular nas decisões e além dos encontros foi disponibilizada a consulta eletrônica por site.

2.4 Zonas Especiais de Interesse Sociais (ZEIS)

A Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (SÃO PAULO, 2014) divide o território de São Paulo em zonas compatíveis com o Plano Diretor Estratégico, que prevê as diretrizes para as macrozonas e macroáreas. Estas orientariam os objetivos específicos de cada área, com a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

Nesta organização estão as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, onde se definem as áreas para moradia para aqueles de baixa renda, com recuperação ambiental, regularização fundiária e melhorias urbanísticas, as Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, disponibilizando-se a infraestrutura necessária.

Conforme o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), as ZEIS devem incluir um plano específico de urbanização, com a diversidade de ocupação de cada cidade. Essa diversidade possibilita que a cidade seja zoneada de acordo com suas características mais marcantes e que merecem preservação. Permitem a inclusão da parcela marginalizada por não terem tido a oportunidade de ocupar o espaço dentro da lei, aumentando terras para esses ocupantes de baixa renda.

Como a OUCBT inclui vários bairros e esses têm interesses importantes para a preservação de usos, são criadas as Zona Especiais de Preservação Cultural - ZEPC, que objetivam preservar e valorizar estes bens. Nas Zonas Predominantemente Industriais - ZPI se delimitam áreas para usos diversificados, com predominância industrial, com restrição de habitações.

Alguns parâmetros de construção utilizados pela OUCBT: ZEIS dentro do perímetro de adesão; empreendimentos dentro da ZEIS serão considerados áreas não computáveis; fora da ZEIS 20% da área construída computável deve ser destinada a HIS; as famílias afetadas pela implantação das ZEIS serão realocadas para outras áreas no perímetro expandido; as áreas de ZEIS, a pedido do proprietário, podem ser realocados para uma nova área, compatível a área dentro do próprio lote ou gleba; nas áreas de ZEIS aplica-se a exigência de uso misto.

Cada setor tem uma área de ZEIS identificada. Os setores Vila Carioca, Vila Mooca e Henry Ford irão abranger as novas edificações da ZPI. Os setores Vila Carioca, Vila Prudente, Ipiranga, Cambuci abrangeriam os de HIS. Já as ZPEC ficam nos setores da Mooca e Ipiranga.

3 A PROPOSTA

A elaboração do projeto (SÃO PAULO, 2015) parte de duas condicionantes importantes: o rio Tamandateí, por problemas de drenagem das orlas pluviais e constantes alagamentos, e a ferrovia. Com isso são propostos equipamentos de dupla função: auxílio ao escoamento da água e recreação. A canalização da água escoada dos barrancos e desemboca no rio. As Áreas de Preservação Permanente- APPs devem ser desocupadas e será realizada a recuperação da área. As medidas pluviais serão associadas a criação de parques e áreas verdes com o intuito de aproximar as pessoas do rio, tirando partido disso para atividades.



Figura 1: Imagens ilustrativas da interação do rio com as áreas públicas e as áreas verdes.
Fonte: Material original da proposta.

Áreas geradoras de empregos também serão implantadas, identificando-se os corredores que proporcionariam crescimento comercial, potencializando os bairros. A expansão da economia parte do eixo ferroviário avançando para os dois lados em direção ao centro da cidade, identificando a área como local de criação econômica.

Atualmente os bairros são de difícil conexão entre eles. O projeto qualifica essa integração com passagens e viadutos, recuperando as ligações históricas. O adensamento populacional é uma proposta forte, nas áreas mais próximas ao transporte e às indústrias, trazendo pessoas para a área e aumentando o fluxo para o comércio.

3.1 Estratégias Gerais

O quadro a seguir elaborado com base no Caderno Urbanístico do Projeto (SÃO PAULO, 2015) demonstra as principais estratégias adotadas na OUCBT.

Estratégias Gerais	
Socializar os ganhos de produção da região	Incrementar o potencial construtivo; Aplicar os recursos; Incentivar o parcelamento de terrenos maiores de 10.000m ² .
Assegurar o direito a digna para quem precisa	Destinar 25% dos recursos para atendimento a HIS; Destinar 15% dos recursos para equipamentos públicos; Incentivar a produção de HIS fora das ZEIS.
Melhorar a mobilidade urbana	Executar plano viário para a conexão entre bairros; Implantar novas passarelas para pedestres; Implantar plano cicloviário (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários e sinalização).
Qualificar a vida urbana dos bairros	Incentivar as áreas de fruição pública; Garantir a largura mínima de 5m para as calçadas; Qualificar os caminhos históricos e avenidas junto aos rios.
Orientar o crescimento da cidade próximo ao transporte público	Incentivar o adensamento junto às avenidas; Promover a requalificação de APP; Promover o adensamento habitacional próximo às estações de metrô e trem.
Promover o desenvolvimento econômico da cidade	Manter as atividades produtivas industriais; Implantar plataforma logística para organizar a distribuição de cargas; Adquirir edifícios tombados e promover restauro.
Incorporar a agenda ambiental	Ampliar as áreas verdes com implantação de 11 novos parques; Atenuar a ilha de calor com a adoção da quota ambiental incentivada.
Fortalecer a participação popular	Implantar o conselho gestor paritário formado por membros do governo e da sociedade.
Preservar o patrimônio e valorizar a cultura	Destinar 4% dos recursos para a preservação de bens tombados; Recuperar visibilidade e destaque no monumento à independência.

Figura 2: Quadro de estratégias gerais do projeto.

Fonte: Arquivo pessoal adaptado das estratégias do projeto apresentadas no material original da proposta.

3.2 Estratégias por Setores

O quadro a seguir montado com base Caderno Urbanístico do Projeto (SÃO PAULO, 2015) demonstra as estratégias específicas da OUCBT para cada bairro.

Setores	Estratégias
Setor Cambuci	Ampliar as conexões com os bairros vizinhos; Melhoramentos viários acompanhados de praças e áreas verdes inundáveis; Diretrizes urbanísticas para as novas contribuições recuperam a orla fluvial.
Setor Mooca	Melhoramento na circulação; Ampliação de espaços públicos; Qualificação do uso residencial; Atualização de planos de alargamento de rua; Ampliação de ligação com os bairros vizinhos; Preservação dos galpões fabris.
Setor Ipiranga	Valorização paisagística; Implantação do parque Foz do Ipiranga ao longo do rio; Melhoramentos viários, a leste da Av. Dom Pedro I, garantindo acesso ao bairro; Parque linear ao longo do córrego Capão do Rego; Alargamento da Av. Gentil de Moura; Ampliação da ligação entre o Bairro Ipiranga e Vila Mariana.
Setor Henry Ford	Melhorias nos viadutos Capitão Pacheco e Chaves e São Carlos; Abertura de vias em momento futuro; Implantação de nova transposição entre os dois viadutos; Equipamentos de uso público e destinados a pedestres e ciclistas; Diretrizes urbanísticas para as novas edificações mantém o setor como território produtivo.
Setor Parque da Mooca	Já dispõe de um ambiente urbano qualificado; Implantação de parque na Av. Dianópolis, tem papel importante na contenção das águas das chuvas; Duplicação da Rua Capitão Pacheco e Chaves até a Rua do Orfanato; Melhoramento das conexões com os bairros vizinhos.
Setor Vila Carioca	Ampliar conexões do anel viário com o ABC; Melhorar circulações internas do bairro; Organizar terrenos vizinhos à favela de Ilópolis, destinando à provisão de HIS; Usos produtivos preservados; Usos residenciais intensificados no entorno da Estação Tamanduateí.
Setor Vila Prudente	Alargamento da Rua Ibitirama nem pequeno trecho para melhoria ao acesso da estação Tamanduateí; Incentivo ao adensamento populacional e construtivo.

Figura 3: Quadro de estratégias por setores.

Fonte: Arquivo pessoal adaptado das estratégias do projeto apresentadas no material original da proposta.

Mesmo com o projeto de Lei, as obras da OUCBT ainda não foram iniciadas. A previsão de duração entre o início e o término da operação é de 30 anos. O projeto proposto (SÃO PAULO, 2015) é para a cidade se desenvolver; contudo, para iniciar a execução, o mercado imobiliário precisar estar aquecido, para poder comprar e assim assegurar a obra, tendo em vista que hoje o mercado passa por um momento de crise, o que pode ter ocasionado o atraso do início das obras.

Residem na área delimitada 139.648 moradores e trabalham 223.522 pessoas. A intenção é aumentar o número de moradores, construindo novas moradias, e aumentar as vagas de trabalho, por meio de parcerias e incentivos às empresas. O princípio do projeto é dinamizar a área, trazendo para a região investimentos imobiliários que conseqüentemente elevem o adensamento, oferecendo um padrão diferenciado, que poderá ocasionar a expulsão das pessoas de baixa renda, acarretando em um problema social.

4 OPINIÕES PÚBLICAS

A partir dos dados apresentados muitas opiniões se formaram referente ao projeto da OUCBT, a opinião popular gerou muitos debates e reportagens, onde a crítica ao projeto se fez presente.

Segundo SANTORO (2016), “uma falha grave do projeto é que os locais dos futuros equipamentos públicos que serão feitos na região não estão definidos”. O projeto deveria focar a questão de áreas contaminadas: “muitos dos terrenos da região eram de antigas indústrias, todos potencialmente contaminados”, enfatiza.

Para NAKANO (2016), a ideia é dinamizar os investimentos imobiliários, afirmando que: “a elitização de todas as áreas será inevitável”. OKMAN (2016), defende que: “não adianta proteger apenas um edifício histórico, de forma isolada, como prevê o projeto. No caso do antigo prédio da Antarctica, por exemplo, não adianta ter só ele, cercado de outros edifícios maiores, é toda a região que precisaria ser preservada”.

“Há toda uma indústria invisível na região, como galpões que pegam chapas e fazem latas que são vendidas para a indústria de tintas. O primeiro estudo para o tema, chamado Eixo Sul, não considerava esses pontos”. “Se o novo plano respeita isso, é um avanço”, diz FERREIRA (2015).

FERREIRA (2015) acompanhou as discussões sobre a operação no Conselho da Cidade e diz “quando se fala em revitalização de uma área, é importante observar a vida que segue, sozinha, na área a ser revitalizada. Parece que isso aconteceu”. Continua, “Cerca de 70% da população é de baixa renda. Então, não faz sentido reservar 25% dos recursos para a baixa renda, deveria ser 70%”.

BERTOLDI (2016), do escritório Viglicca & Associados, responsável pelo projeto, defende-o afirmando: “a variedade de problemas sob um mesmo território deve ser vista como uma oportunidade para a prática de novas experiências. A premissa se torna desenvolver ações que possam otimizar recursos e potencializar os resultados, trazendo ganhos para a população da região

e também para a cidade”, diz. Para esta, “a localização estratégica dos bairros que compõem a Operação é o maior atrativo da região, que oferece conexões regionais, com transporte de média e alta capacidade, além das novas linhas de metrô previstas”.

Em relação aos edifícios históricos, alguns já são tombados e outros à espera da avaliação, BERTOLDI (2016) diz que: “transformar não significa destruir, mas sim dar novos usos ao que está subutilizado. O projeto propõe a requalificação das zonas industriais por meio da inserção de novas possibilidades produtivas, de residências, comércio e serviços conjugados com a preservação e valorização de sua história, reforçando a sua identidade”.

Para SOUZA SANTOS (2016): “trata-se de um projeto de grande dimensão, prevê transformações urbanísticas estruturais, sociais, ambientais e de mobilidade urbana nas áreas do entorno dos bairros desta operação”. “Estamos no caminho certo com amplo debate e discussão com a população por meio de audiências públicas, pois os anseios da sociedade acima de tudo devem ser ouvidos. Essa medida é muito salutar para a democracia republicana”, comentou.

PATERZANI (2016) destaca que, apesar das melhorias urbanísticas, o interesse é produzir terra por preço justo: “esta será uma operação urbana classe média”. Segundo este, o adensamento busca atrair paulistanos dos extremos da cidade para uma área mais central. A previsão é criar 20 mil moradias populares. “É uma operação urbana diferente, que não está pautada em grandes obras como as outras”. Em relação as habitações sociais destaca: “São recursos que estão carimbados. Eles não podem ser usados para outros fins”, diz o gestor, para quem a operação urbana terá importantes ganhos sociais e ambientais. “Vai melhorar toda a drenagem da região (o que pode evitar enchentes) e diminuir as ilhas de calor dos bairros”.

A representante da Frente de Luta por Moradia- FLM defende a realização dos projetos de retrofit.

“São mais de 290 mil imóveis vazios e há um déficit habitacional de 130 mil na região central. Então, se houver iniciativa do poder público, a iniciativa privada e os movimentos sociais para a realização de um trabalho intenso de retrofit nesses imóveis, poderemos resolver o problema habitacional, além de melhorar a vitalidade do centro” (FERREIRA, 2015).

As ZEPEC, não podem deixar de garantir que bairros como o Cambuci, tombados como patrimônio cultural e histórico da cidade, tenham suas características históricas descaracterizadas.

“Os bairros do centro são vítimas da especulação imobiliária, as pessoas têm muito interesse em construir grandes residenciais e grandes centros comerciais, o que vemos é um total desrespeito ao meio ambiente e à área de proteção cultural. Acreditamos sim em um adensamento, mas um adensamento sustentável, e não como Zona de Centralidade- ZC como está destinada no projeto” (CAPPELLANO, 2015).

“São bairros históricos que trazem uma carga histórica muito importante para a cidade e para o país. Temos que tratar a questão da mobilidade e da moradia, mas podemos conciliar a preservação dessa história com uma cidade moderna, uma cidade dinâmica. No entanto, isso precisa ser mais bem escrito e marcado nos mapas. Peço que isso seja bem detalhado na Lei para que seja garantido, por que isso não está claro e não está bem definido” (GOIER,2015).

O coordenador do Conselho Participativo da Sé manifestou a preocupação dos moradores com a preservação das áreas verdes no centro da cidade.

“Nossa preocupação é que essas áreas destinadas a parques e praças sejam destinadas para outros equipamentos públicos. Por mais necessário que sejam esses equipamentos, é importante que se preservem essas áreas, até para que os problemas oriundos da deficiência de áreas verdes aqui no centro sejam minimizados. Precisamos de qualidade de vida e que essas áreas sejam preservadas para isso” (VITORINO, 2015).

Apesar da maneira degradante como se encontra o Tamanduateí, LONGO acredita que é possível resgatá-lo: “dá para se fazer um projeto de recuperação metro a metro, vencendo cada dia uma batalha e na parte que vai sendo recuperada, fazer movimento junto às novas gerações, principalmente com as crianças, para serem fiscais daquele pedaço”, argumenta. “O poder público poderia fazer nas proximidades um jardim, pomar, coisas que atraiam a curiosidade das crianças e que elas se sintam donas daquele pedaço, se tornam responsáveis por ele e cresçam com a ideia do que é o rio”, acrescenta.

Com base nas opiniões, percebe-se a diversidade de pensamentos, obtendo registros de várias pessoas sejam elas ligadas a arquitetura ou não, onde há concordâncias e divergências em relação a funcionalidade da OUCBT.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer do estudo da OUCBT, percebeu-se a importância do Estatuto da Cidade, criado com o intuito de estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em benefício do bem coletivo, da segurança e bem viver das pessoas, bem como trazer equilíbrio ambiental, estabelecendo diversos mecanismos. O Estatuto serve como apoio para o plano diretor específico consolidado de cada cidade.

Mediante o contexto antes mencionado quanto ao projeto, percebe-se que a OUCBT se apropriou do que o Estatuto da Cidade norteia e através de parceria público-privada, adaptada para o Plano Diretor Específico da cidade de São Paulo, cria um projeto setorializado visando suprir

carências específicas e globais dos bairros da região delimitada, utilizam-se os preceitos do Estatuto para promover melhorias urbanísticas, respeito ambiental e inclusão social. Para tanto não se ignora o que foi feito no passado, mas se adapta e se melhora para o futuro. Fica a dúvida de concretização de toda a proposta, devido ao longo período para o qual está planejada e quanto a uma possível especulação imobiliária, que possa desvirtuar a ideia central de sanar a carência por habitações sociais promovendo inclusão social.

Deve-se notar, por fim, a importância do Estatuto da Cidade e sua relevância na organização urbana das cidades brasileiras, sejam grandes centros ou de menor porte, e de como parcerias público-privadas bem pensadas e o debate entre a comunidade local podem melhorar de forma significativa a estrutura urbana.

6 REFERÊNCIAS

6.1 Leis

Senado Federal. Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, estabelecida pelo regulamento da Política Urbana, Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília.

Senado Federal. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Brasília.

Senado Federal. Art. 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, que trata da Política Urbana, de 5 outubro de 1988. Brasília.

Prefeitura de São Paulo. Plano Diretor Estratégico de São Paulo, Lei 16.402 de 31 de julho de 2014, São Paulo.

Prefeitura de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Caderno Urbanístico do Projeto de Lei 723/2015, São Paulo.

6.2 Artigos

AGUIAR, C.R.G. Operação Urbana Consorciada. **Revista Direito Mackense**. v.5 n. 2 p. 93-105 citando Diógenes Gasparini (2002, p. 180):

SANTIN, J.R.; MARANGON, E.G. O estatuto da cidade e os instrumentos de política urbana para proteção do patrimônio histórico: outorga onerosa e transferência do direito de construir. **Patrimônio Histórico**. São Paulo 2008.

DE OLIVEIRA, G.H.J. Consulta Popular e Audiência Pública: por um processo administrativo federal dialogado. **R. Dir. Adm.** Rio de Janeiro, 1997.

6.3 Reportagens

Operação Urbana de SP quer Zona do Rio Tamanduateí verde e habitável. **Reportagem da Folha de São Paulo**. Disponível em:

<<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/06/1780810-projeto-preve-tamanduatei-descoberto-verde-e-habitavel.shtml?cmpid=compfb>> Acesso em 14 abr. 2017.

Projeto prevê novos investimentos urbanos para a recuperação de áreas degradadas ao longo do rio. **Diário do Comércio de São Paulo**. Disponível em:

<http://dcomercio.com.br/categoria/sustentabilidade/futuro_da_regiao_industrial_do_tamanduatei_sera_decidido_ate_junho> Acesso em 14 de abr. 2017.

Vereador Sousa Santos acompanha projeto de Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. **Reportagem da Agencia PRB Nacional**. Disponível em:

<<http://www.prb10.org.br/noticias/municipios/vereador-souza-santos-acompanha-projeto-da-operacao-urbana-consorciada-bairros-do-tamanduatei/>> Acesso em 14 abr. 2017.

Vereador Sousa Santos acompanha projeto de Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. **Agência PRB Nacional – Brasília DF**. Disponível em:

<<http://www.prb10.org.br/noticias/municipios/vereador-souza-santos-acompanha-projeto-da-operacao-urbana-consorciada-bairros-do-tamanduatei/>> Acesso em 14 abr. 2017.

Moradores da Sé discutem a revitalização da região central. **Jornal Metrópole – O estado de São Paulo**. Disponível em:

<<http://www.camara.sp.gov.br/blog/moradores-da-se-discutem-a-revitalizacao-da-regiao-central/>> Acesso em 14 abr. 2017.