

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

A Operação Urbana Água Branca é regida por lei específica e divide-se em cinco setores: A, B, C, D e E, após estudos realizados pela municipalidade. O tema desse trabalho abrange todo o perímetro da Operação Urbana Água Branca e tem como objetivo compreender como o mercado imobiliário, ao longo dos anos de aplicação desse instrumento urbanístico, comportou-se e, assim tornar-se referência para a análise de propostas futuras de participação na operação. Analisa-se também as áreas dos terrenos dos empreendimentos, o número de unidades construídas, gabarito de altura e os valores do valor unitário de terreno das áreas. Para isso, foram coletados dados na empresa gestora da Operação Urbana Água Branca referentes a todas as analisadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbana (CTLU).

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Contrapartida financeira. Operação urbana.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

SUMÁRIO	
1. INTRODUÇÃO	2
2. OPERAÇÕES URBANAS	2
2.1 Conceito.....	2
2.2 Histórico das Operações Urbanas	3
3. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA, Lei 11.774, de 18 de maio de 1995	3
3.1 Particularidades	3
3.2 Objetivos.....	3
3.3 Estudos preliminares antes da Lei da Operação Urbana Água Branca	3
3.3.1 Base do plano urbanístico.....	4
3.3.2 Base dos objetivos da reurbanização da orla ferroviária.....	4
3.3.3 Base do plano urbanístico para habitação social	4
3.3.4 Base do plano urbanístico para drenagem e área verdes.....	4
3.4 Estudos preliminares, para consolidação das diretrizes	4
3.5 Mecanismos da Operação Urbana	5
3.6 Principais artigos da legislação específica.....	5
3.7 Procedimentos para participação na Operação Urbana Água Branca.....	6
4. HISTÓRICO DA REGIÃO.....	7
4.1 Área abrangida pela da Operação Urbana	7
4.2 Zoneamento.....	9
5 CENÁRIOS.....	10
5.1 Situação atual	10
5.2 Situação Proposta.....	11
6. RECOMENDAÇÕES	13
7. CONCLUSÃO.....	13
8. REFERÊNCIAS	17

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

1. INTRODUÇÃO

A Lei da Operação Urbana Branca, aprovada pela Lei 11.774/1995, envolve um conjunto de ações coordenadas pelo Poder Executivo municipal, com o objetivo de melhorar as condições urbanísticas da região.

Por não ser uma operação consorciada, a gestão financeira da conta vinculada não é compartilhada com a sociedade civil, pois é exclusiva do Poder Público municipal.

Como a forma de pagar pelas contrapartidas é em espécie e não títulos, as análises urbanística e financeira são realizadas caso a caso.

A análise caso a caso pode parecer de antemão um pouco confusa, porém com o passar dos anos a experiência adquirida pelo gestor da Operação Urbana fez com que essas análises tornassem-se mais aprimoradas.

O referido trabalho possui objetivos gerais e específicos. Os gerais referem-se à coleta de dados, na empresa gestora da operação urbana, sobre todos os processos de participação urbana analisados até agosto de 2011.

Já para os objetivos específicos, as análises são mais detalhadas e se referem aos seguintes aspectos: áreas dos terrenos dos empreendimentos, número de unidades do projeto, gabarito de altura dos edifícios, valores do metro quadrado unitário de terreno, tipologia dos empreendimentos (residenciais e não residenciais) e, por fim, o cálculo do valor da Área Construída Adicional (ACA) a ser paga pelo empreendedor.

A metodologia utilizada centra-se na organização dos dados coletados e posterior análise da planilha eletrônica.

O fator época em que a proposta foi aprovada também é importante, pois a partir desses dados analisa-se o porquê de um maior aquecimento do mercado imobiliário. Fatores como: mudança na economia e tendência de mercado são marcantes.

2. OPERAÇÕES URBANAS

2.1 Conceito

É um instrumento legal que visa promover melhorias urbanas numa determinada região da cidade por meio da parceria entre Poder Público, iniciativa privada e sociedade civil.

Cada área objeto de Operação Urbana tem uma lei específica que estabelece os objetivos a atingir e os mecanismos de incentivos e benefícios.

De modo geral, a lei de operação urbana estabelece condições para que direitos adicionais de uso e ocupação do solo, isto é, acima dos limites estabelecidos pelo zoneamento, possam ser concedidos aos proprietários de imóveis contidos na área de intervenção em troca de contrapartida financeira, paga à prefeitura, e que será empregada em melhorias urbanas na região. Com isso será permitido aumentar o gabarito de altura, mudar o uso e aumentar a área construída. Os requisitos para criar uma Operação Urbana são as seguintes:

- Limitar o perímetro de abrangência;
- Possuir lei específica;
- Estipular um estoque de área adicional a ser comercializada;
- Estabelecer programa de investimento;
- Utilizar os recursos obtidos apenas na realização do programa estabelecido na lei.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

2.2 Histórico das Operações Urbanas

A seguir, apresenta-se um breve histórico das operações urbanas em vigor.

1990 – Operação Urbana Anhangabaú. Primeira operação aprovada em São Paulo – durou três anos;

1995 – Operações Urbanas Faria Lima e Água Branca;

1997 – Operação Urbana Centro;

2001 – Estatuto da Cidade. Lei federal que regulamenta as Operações Urbanas Consorciadas;

2001 – Promulgação da Lei 13.260/2001. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

2002 – Plano Diretor estratégico. Define as áreas de Operações Urbanas Consorciadas e complementa a regulamentação;

2004 – Publicadas as Leis 13.269/2004 e 13.872/2004, referentes à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacú, respectivamente.

3. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA, Lei 11.774, de 18 de maio de 1995

3.1 Particularidades

Por ser uma Operação Urbana anterior ao Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/2001) não é necessário explicitar na lei as seguintes atitudes:

- O fato de possuir programa de intervenção definido;
- O ato de compartilhar a gestão da Operação Urbana com a prefeitura e a sociedade - civil.

Um diferencial desta operação é que o pagamento das contrapartidas à prefeitura é realizado em espécie, ou por meio de execução de obras (contrapartida urbanística).

3.2 Objetivos

- Criar um contraponto ao adensamento na região sudoeste – Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas. Essa proposta é explícita na divisão dos estoques de potencial construtivo adicional, a saber:
 - 300.000 m² para usos residenciais para todo o perímetro, e
 - 900.000 m² para usos não residenciais também para todo o perímetro.Esse estoque de área adicional pode ser adquirido pela iniciativa privada por meio da contrapartida financeira, mediante outorga onerosa do direito de construir;
- Potencializar o uso do solo devido à facilidade de acesso ao centro expandido por meio de transporte público e pela proximidade das rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco;
- Propiciar a ocupação ordenada das glebas vazias e dos terrenos sub utilizados;
- Realizar obras para ampliar o sistema viário local;
- Solucionar os problemas de drenagem da região.

3.3 Estudos preliminares antes da Lei da Operação Urbana Água Branca

A Operação Urbana Água Branca compreende um conjunto de ações coordenadas pela prefeitura com a participação da iniciativa privada que visa melhorar as condições urbanísticas da região da Barra Funda.

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Para definir o perímetro da Operação Urbana foram considerados os planos urbanísticos já existentes, para a região, desde a década de 1970, e também os projetos atuais para garantir melhor potencial para a região e adjacências.

3.3.1 Base do plano urbanístico

O Plano Urbanístico baseou-se em quatro princípios:

- Melhorar as condições de mobilidade para veículos e pedestres no interior da área;
- Reurbanizar a orla da ferrovia englobando áreas para concessão urbanística e viabilizar a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);
- Implantar um sistema de áreas verdes associado ao sistema de drenagem, e por fim, recuperar referenciais paisagísticos.

3.3.2 Base dos objetivos da reurbanização da orla ferroviária

Os principais objetivos a serem alcançados na reurbanização da orla ferroviária são:

- Integrar as diretrizes da Companhia Paulista de Transportes Metropolitanos – (CPTM) ao Plano Urbanístico da Operação Urbana;
- Auxiliar no processo de recuperação da importância da ferrovia, em termos de funcionalidade e como elemento paisagístico;
- Criar novos eixos de acesso e melhorar as ligações existentes entre as estações de Metrô/Ferrovia e os principais polos de atração da região;
- Facilitar o acesso de automóveis, ônibus e pedestres às estações existentes: Terminal Barra Funda e Estação Água Branca

3.3.3 Base do plano urbanístico para habitação social

Foram levantados terrenos *in loco* de modo a estudar a viabilidade de futuros projetos de habitação social.

3.3.4 Base do plano urbanístico para drenagem e área verdes

Com o intuito de recuperar a interface do Tietê com a cidade e a implantação de um sistema de drenagem ligado ao sistema de áreas verdes, propõem-se que as áreas públicas permaneçam para uso exclusivo do público.

E para que ocorra a ampliação do sistema de drenagem ligado ao sistema de áreas verdes é proposto que as áreas particulares sejam desmembradas.

3.4 Estudos preliminares, para consolidação das diretrizes

Devido às alterações da região e da cidade, a Secretaria Municipal do Planejamento elaborou um diagnóstico para a região da Água Branca, em 1995.

O relatório descreve que a área em questão está localizada na zona oeste da cidade, distando pouco menos de cinco quilômetros da região central. Região ocupada por equipamentos de cultura e lazer de caráter metropolitano, contava com um terminal intermodal de onde partem e chegam metrô, ferrovia, ônibus urbanos e interurbanos e sistema viário de grande capacidade. Possuía extensas áreas vazias, em grande parte de propriedade da prefeitura. Tendo em vista as características apontadas, possuía grande potencial de transformação.

Com base nesse diagnóstico, em 1990 iniciaram-se os estudos para a implantação da Operação Urbana Água Branca.

As características físicas e as restrições de zoneamento existentes na região, possibilitaram o uso dos mecanismos de exceção previstos no Plano Diretor como um instrumento de planejamento urbano, qualificando-a para a implantação de

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

uma Operação Urbana que gerasse recursos para a realização das obras necessárias ao seu desenvolvimento e crescimento urbano ordenado.

Enviada para a análise e aprovação da Câmara dos Vereadores, no final de 1991, o projeto teve tramitação lenta e só em maio de 1995 foi aprovada a Lei 11.774, que instituiu a terceira Operação Urbana na cidade.

3.5 Mecanismos da Operação Urbana

A Lei da Operação Urbana é um instrumento urbanístico legal que permite obras em perímetro definido realizadas com recursos captados a partir das exceções contidas na Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de contrapartida. A solicitação mais comum é a seguinte:

- Alteração de índices e usos previstos na Lei de Zoneamento e no Código de Obras e Edificações.

Os recursos obtidos com o pagamento das contrapartidas são aplicados exclusivamente em obras previstas na Lei da Operação Urbana.

3.6 Principais artigos da legislação específica

- “Fica aprovada a Operação Urbana Água Branca, compreendendo um conjunto integrado de intervenções, coordenadas pelo Executivo através da Empresa Municipal de Urbanização – (EMURB), com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados, visando alcançar transformações urbanísticas com reduzida participação dos recursos públicos.”
- “A operação Água Branca tem como objetivo geral promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos atuais e dos futuros moradores da área objetivada, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental.”
- “Construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro de que trata o artigo 1º desta lei, habitações para a população de baixa renda que reside na área da Operação Urbana, em condições precárias.”
- “Ampliar e implantar, na região, espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos”;
- “Incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias.”
- “Promover o adensamento e a reestruturação da área, pelo estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação do solo, visando o controle do uso industrial, a oferta de empregos no setor terciário e de unidades residenciais, e a produção de habitações de interesse social para assentamento da população favelada residente no perímetro.”
- “Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.”
- “As propostas que envolvam desapropriações para integrar o conjunto de áreas destinadas a incorporação imobiliária somente serão aceitas se forem de montante inferior a 20% (vinte por cento) do total da área objeto da proposta, excluídas as áreas públicas.”
- “As contrapartidas que serão pagas em virtude das solicitações aprovadas na operação Urbana Água Branca poderão ser:

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

I - Financeira, integrada ao Fundo Especial da Operação Urbana, referido no artigo 18 desta lei e gerenciado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

II – Em bens imóveis dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca, descrito no Art. 1º desta Lei

III – Em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Água Branca.”

- Os interessados apresentarão sua proposta com os documentos e dados necessários a sua análise e aprovação conforme especificações constantes do edital referido no “*caput*” do art. 6º desta lei.
- Será constituído um Grupo Intersecretarial, formado por técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento – (SEMPLA), Secretaria das Administrações Regionais – (SAR), Secretaria Municipal dos Transportes – (SMT), Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – (SEHAB), Secretaria de Vias Públicas – (SVP), Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – (SVMA) e Empresa Municipal de Urbanização – (EMURB), coordenado por esta última, com atribuição de deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – (CNLU).
- As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – (CNLU) atual CTLU.

3.7 Procedimentos para participação na Operação Urbana Água Branca

- No presente caso vale salientar que é uma Operação Urbana não consorciada.
- Protocolamento, na SEHAB de processo específico para participação na Operação Urbana;
- O referido processo é encaminhado à SP Urbanismo para a análise urbanística por Grupo de Trabalho Intersecretarial;
- Uma vez que a análise urbanística esteja de acordo com as diretrizes que devem ser seguidas pelo Grupo Intersecretarial é solicitado ao interessado em participar da Operação Urbana que seja elaborado um laudo de avaliação, a fim de determinar o valor de mercado do terreno, os valores do benefício e da contrapartida financeira.
- O Laudo de Avaliação deve ser elaborado de acordo com as Normas vigentes do Instituto Brasileiro de Perícias de São Paulo (IBAPE-SP) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para avaliação de imóveis urbanos.
- Após entrega do Laudo de Avaliação a metodologia é verificada por técnico responsável pela área de Avaliação Imobiliária e os resultados são encaminhados para deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)
- O interessado efetua o pagamento à vista, ou de forma parcelada mediante apresentação de carta de fiança bancária. Essas contrapartidas podem ser também pagas em obras.
- A SP Urbanismo emite Termo de Quitação.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

- Uma vez de posse desse documento, o interessado pode requerer à SEHAB, através de processo específico, a emissão de alvará de aprovação e execução.

4. HISTÓRICO DA REGIÃO

Neste capítulo, são apresentados um breve histórico do perímetro abrangido pela Operação Urbana Água Branca, e as principais características da região.

Localizada na zona oeste da cidade, sua ocupação, às margens das ferrovias Santos-Jundiaí e Sorocabana, ocorreu com a industrialização da cidade,, no final do século XIX. Essa caracterização industrial consistia na presença de depósitos, armazéns e galpões. Privilegiou-se, ainda, da proximidade da área central da cidade e do Rio Tietê.

Com o passar do tempo, esse polo industrial foi perdendo importância, principalmente a partir da década de 1960, com o desenvolvimento de outras regiões da cidade de São Paulo.

Esse processo resultou em glebas e galpões desocupados e no surgimento, desta maneira, de um bairro da cidade limitado por duas barreiras físicas – a ferrovia e o Rio Tietê. A ocupação ocorreu de maneira desigual, com grandes quadras, que dificultavam a circulação de pedestres. Além disso, com a retificação do Rio Tietê, restaram muitas áreas municipais sub-utilizadas.

O parcelamento do solo ocorreu em grandes lotes, de quadras extensas, localizadas ao sul da ferrovia, formando, assim, as regiões da Água Branca, Barra Funda e Perdizes.

Embora as margens de ferrovias se caracterizem como elementos de degradação, nos casos da Água Branca, Barra Funda e Perdizes, as transformações constantes nas tipologias residenciais e as renovações quanto ao uso das edificações dos bairros próximos à Água Branca, como Lapa, Pompéia e Vila Romana, influenciam e despertam o interesse para a construção de empreendimentos residenciais.



Figura 1 Configurações urbanas no perímetro: a orla ferroviária e ocupação do solo, predominantemente, por grandes plantas.

Fonte: Emurb, 2009.

4.1 Área abrangida pela da Operação Urbana

A Lei da Operação Urbana Água Branca foi promulgada em 18 de maio de 1995.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

A área objeto da Operação Urbana é assim descrita no texto da lei: começa na Avenida Pacaembú, Rua Paraguassú, Rua Traipu, Rua Turiassú, Avenida Pompéia, Rua Carlos Vicari, Avenida Santa Marina, Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial. Na figura 2 podemos observar os limites da operação urbana.



Figura 2 Perímetro Operação Urbana Água Branca

Fonte: EMURB, 2009.

A área encontra-se dividida em (cinco) setores, conforme demonstrado na Figura 03, assim descritos:

Setor A: Começa na confluência da Av. Dr. Abraão Ribeiro com a Av. Marquês de São Vicente, segue pela Av. Marquês de São Vicente, Av. Comendador Martinelli, Rua Barão de Pombalinho, Av. Presidente Castelo Branco, Rua Prof.º Joaquim M. de Carvalho e Av. Dr. Abraão Ribeiro, até o ponto inicial.

Setor B: Começa na confluência da Rua José A. Muniz com a Rua da Várzea, Av. Thomas Edson, Rua Dr. Bento T. Ferraz, cruza sob o Viaduto Antártica, Rua Robert Bosch, Rua Achilles Orlando Curtolo, Rua A, cruza sob o viaduto Pompéia, Av. Santa Marina, Rua Edgar Poe, Av. Marquês de São Vicente, Av. Dr. Abraão Ribeiro e Rua José A. Muniz até o ponto inicial.

Setor C: Começa na confluência da Av. Auro Soares de Moura Andrade com a Al. Olga, segue pela Al. Olga, Rua Tagipuru, Rua Julio González, Av. Antártica, Pr. Souza Arana, Av. Francisco Matarazzo, Pr. Dr. João Pereira Monteiro Jr., Rua Carlos Vicari, Av. Santa Marina cruza a linha férrea, Av. Santa Marina, cruza sob o Viaduto Pompéia, Rua Achilles Orlando Curtolo, Rua Robert Bosch, cruza sob o

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Viaduto Antártica, Rua Dr. Bento T. Ferraz, Av. Thomas Edson, Rua da Várzea, Viaduto Pacaembu a Av. Pacaembu, até o ponto inicial.

Setor D: Começa na confluência da Av. Pacaembu e Av. General Olímpio da Silveira, segue pela Av. General Olímpio da Silveira, Av. Francisco Matarazzo, Pr. Souza Aranha, Rua Pedro Machado, Rua Júlio Gonzáles, Rua Tagipuru, Al. Olga, Av. Auro Soares de Moura Andrade e Av. Pacaembu, até o ponto inicial.

Setor E: Começa na confluência da Av. Pacaembu com a Rua Paraguaçu, segue pela Rua Paraguaçu, Rua Traipu, Rua Turiassú, Rua Ministro Godói, Av. Francisco Matarazzo, Av. General Olímpio da Silveira e Av. Pacaembu até o ponto inicial.

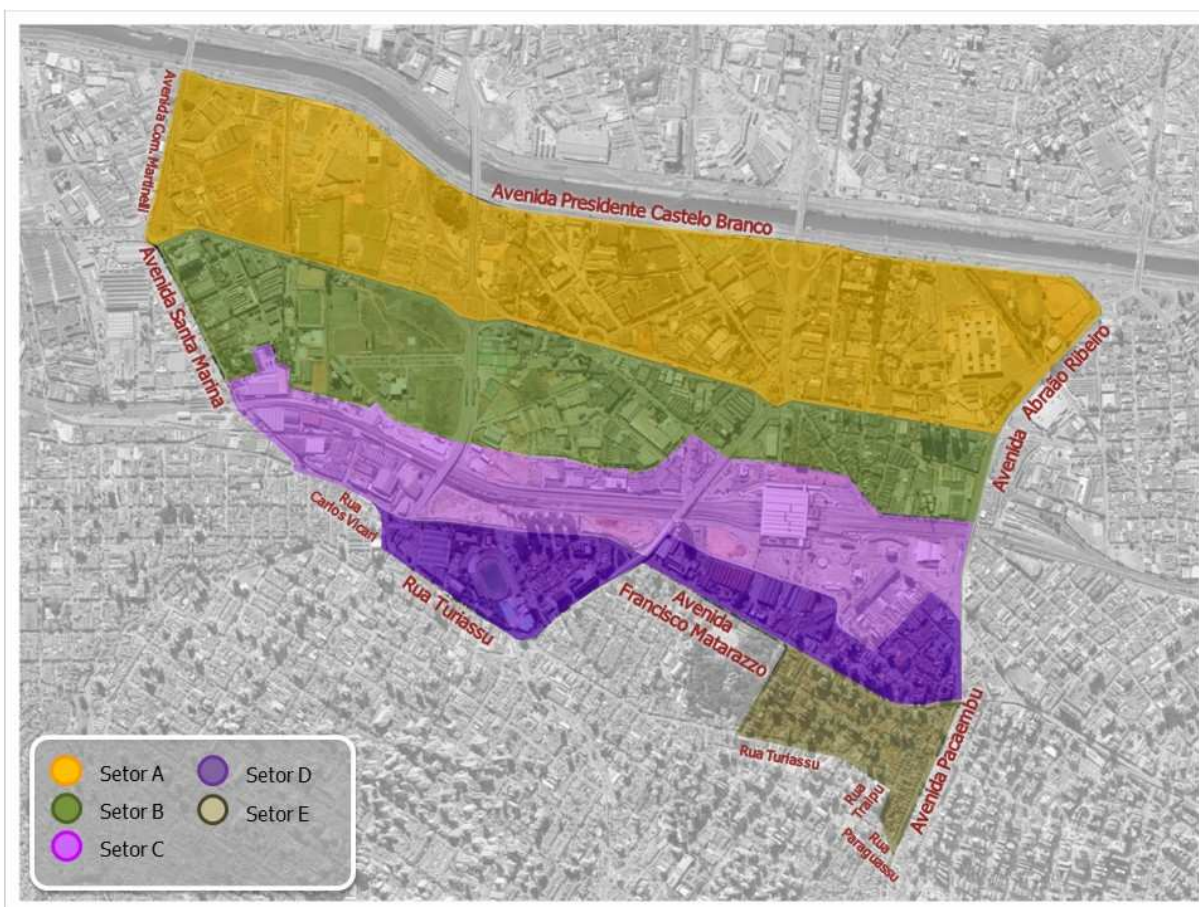


Figura 3 Perímetro da Operação Urbana Água Branca
Fonte: EMURB, 2009.

4.2 Zoneamento

De acordo com a Lei de Zoneamento, 13.885/2004, os imóveis estão inseridos em Zona LA-ZM-3a/09 – zona mista de alta densidade, pertencente ao Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa, respeitando os seguintes coeficientes:

- Coeficiente de aproveitamento:
mínimo = 0,20 básico = 1,00 máximo = 2,50
- Características de dimensionamento e ocupação dos lotes:
taxa de ocupação máxima = 0,5
taxa de permeabilidade mínima = 0,20
gabarito de altura máximo = sem limite

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

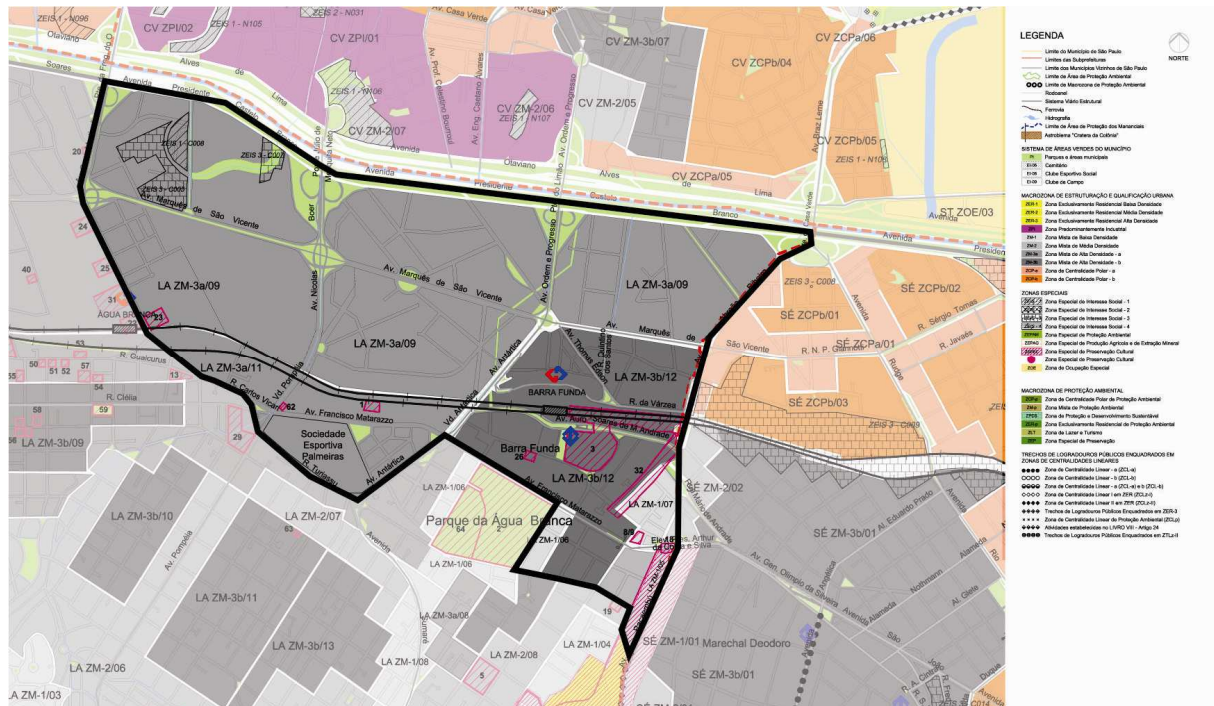


Figura 4 Zoneamento da região

Fonte: Plano Regional Estratégico – Subprefeitura da Lapa, 2004.

5 CENÁRIOS

5.1 Situação atual

Baseando-se em estudo realizado por empresa de consultoria, no ano de 2008, constata-se que, ao contrário do que se esperava quando se criou a Operação Urbana Água Branca, a adesão de empreendimentos residenciais para participar na operação urbana foi maior do que se esperava.

Acreditava-se, na ocasião, na instituição da Lei da Operação Urbana Água Branca, e que as adesões de propostas de empreendimentos comerciais seriam muito mais expressivas, considerando-se a infra-estrutura viária da região. Contudo, a proposta mais vultosa para uso comercial, no início da operação urbana, foi a da implantação do Centro Empresarial Água Branca, por uma grande empresa do setor imobiliário.

O crescimento do mercado imobiliário e a escassez de terrenos em áreas tradicionais fizeram com que os empreendedores da área residencial buscassem espaços alternativos.

Conforme pesquisa imobiliária efetuada por empresa especialista do setor imobiliário, a região da Barra Funda, atualmente, é bem vista pelos empreendedores, que a consideram como região em franco crescimento, como também região alternativa, visto que as tradicionais como a Faria Lima, Itaim Bibi e Berrini, dentre outras, encontram-se totalmente saturadas.

Em levantamento realizado pelo TPCL2006 (Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza do Município de São Paulo), verificou-se que o número de emprego nessa região, Água Branca, é de 4 para cada habitante, enquanto a média para cidade de São Paulo, é de 1 emprego para cada 2 habitantes, como se observa nos mapas inseridos na Figura 5. Diante do exposto, verifica-se que, uma vez que há mais empregos do que habitantes, a região precisa ser adensada o mais

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

brevemente possível, para garantir o equilíbrio entre a ocupação residencial e a comercial.

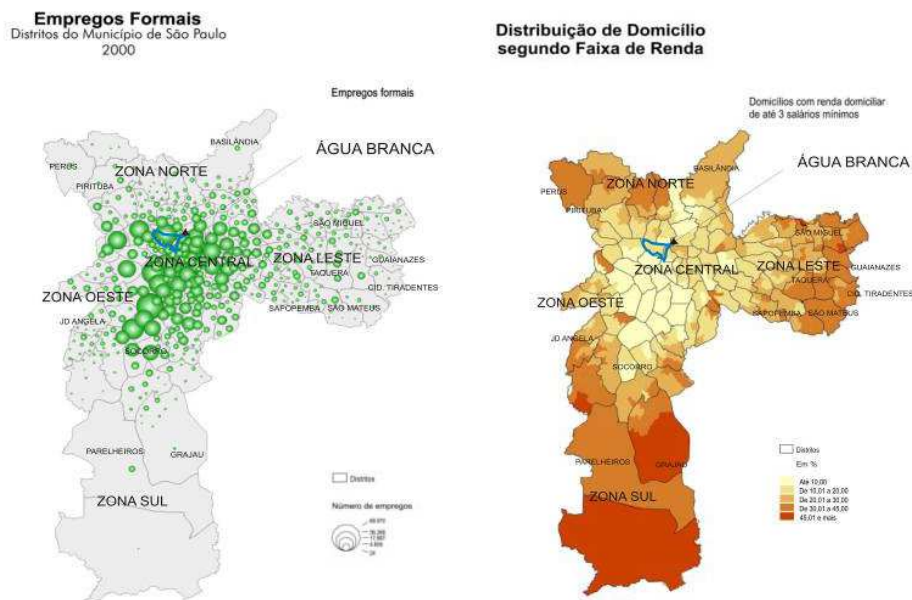


Figura 5 Empregos formais/Distribuição de domicílio segundo faixa de renda
Fonte: PMSP – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU,

2006.

5.2 Situação Proposta

Com base no Plano Integrado de Transportes Urbanos (PITU), identifica-se que a expectativa de adensamento para a região é de 174 habitantes/ha. Hoje, esse número é de 30 a 50 habitantes/ha.

Um dos entraves para o adensamento da região, por estar no perímetro de uma operação urbana, é o tamanho dos lotes.

Esses lotes são constituídos de área com até 250m², o que faz com que os empreendedores tenham que se empenhar para compor lotes maiores, de forma que os projetos se adequem.

Ocorre que, para aderir à operação urbana, é necessária a aquisição de pelo menos 4 lotes, ou, dependendo do tamanho, de até 10 lotes. Muitas vezes, esses lotes pertencem a proprietários distintos, na maioria sem interesse de sair do local, o que dificulta a aquisição, por parte do empreendedor, desestimulando-o a construir no local.

É por esse motivo que se observa a formação de quadras irregulares, com grandes arranha-céus intercalados com pequenas casas.

Uma forma de extinguir esse cenário seria a concessão urbanística, ou qualquer outro tipo de instrumento urbanístico, que viabilize o objetivo da operação urbana, ou seja, o adensamento da região de forma planejada junto com a iniciativa privada.

Visando atingir esse objetivo, a Prefeitura Municipal de São Paulo propõe a criação de Áreas de Transformação Induzida (ATI).

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

As áreas inseridas no perímetro de Operações Urbanas Consorciadas correspondem às ATI, cuja renovação é alcançada pelos instrumentos e mecanismos tradicionalmente empregados para sua implementação (como a Outorga do Direito de Construir, dentre outros).

Estudos revelaram, contudo, a oportunidade de definição de uma ATI, como subperímetro da Operação Urbana Consorciada. Nessa área, a administração municipal poderá exercer maior poder de indução sobre o processo de transformação, concentrando investimentos que proporcionem uma renovação do espaço público e do privado, refletida nas áreas do entorno, de forma a catalisar o desenvolvimento urbano e o econômico.

A avaliação da viabilidade de reurbanização da ATI sem aporte de recursos públicos, embora não derive de obrigação legal, visa determinar a possibilidade de aplicação de outro instrumento, no âmbito da Operação Urbana, para aumentar sua eficácia na indução das transformações almejadas.

Neste ano de 2011, está em desenvolvimento um plano urbanístico contendo melhorias no sistema de circulação e de mobilidade, além da implantação do sistema de áreas verdes e o aumento da densidade populacional na região, de forma a promover um crescimento urbano ordenado, objetivo este de todas as operações urbanas, utilizando novos padrões de ocupação do solo.

O fato de existirem extensas áreas às margens da ferrovia, e muitas delas permanecerem desocupadas ou subutilizadas, despertou o interesse da prefeitura para sua revitalização com a criação de polos de serviços e melhorias em sua infraestrutura.



Figura 1 Ações coordenadas no perímetro da Operação Urbana Água Branca
Fonte: PMSP – Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, 2009.

Relacionados a essas ações, está praticamente concluído o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) da nova Operação Urbana e, também estão sendo

XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

desenvolvidos estudos para avaliar a capacidade de suporte da infra-estrutura viária, de transportes, circulação e mobilidade.

Esses estudos permitem aprimorar o processo de coordenação e planejamento das ações dos diversos agentes, como a indicação das áreas para consecução dos melhoramentos viários, dos sistemas de transportes públicos, por exemplo, definindo onde instalar as novas linhas do metrô e as áreas verdes, e projetos especiais para a instalação de equipamentos públicos.

No momento, das ações descritas acima, as intervenções prioritárias são:

- o prolongamento da Avenida Auro Soares e
- a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), numa estimativa de 1800 unidades (EMURB, 2008).

6. RECOMENDAÇÕES

Os estudos sobre as Operações Urbanas na cidade de São Paulo devem diagnosticar quais são as ferramentas de gestão e as intervenções urbanas propostas e aprimoradas pelo órgão gestor que afetam diretamente o mercado imobiliário da região e circunvizinhança. Portanto, os técnicos e profissionais envolvidos direta ou indiretamente em todo o processo de gerenciamento da operação urbana devem possuir informações acerca do que está acontecendo sobre o referido assunto.

À medida que as informações são divulgadas os técnicos que trabalham com o mercado imobiliário passam a ter a possibilidade de compreender a peculiaridade da análise mercadológica dentro do perímetro de uma operação urbana.

Recomenda-se que além da divulgação do referido trabalho, que esse seja aprimorado, sem prejuízo das pesquisas e do conteúdo até então desenvolvidos.

7. CONCLUSÃO

As propostas de participação na operação urbana Água Branca foram analisadas no decorrer deste trabalho, no período considerado a partir da regulamentação da lei.

As conclusões das análises estão detalhadas item a item para melhor compreensão.

Concluimos que o perímetro da Operação Urbana Água Branca que havia sido estudado com o objetivo de adensamento voltado para o mercado de escritórios despontou como mercado imobiliário residencial.

Tabela 1: Áreas dos terrenos

Área em m ²	Uso residencial	Uso Não Residencial
1.000,00 a 3.000,00m ²	10 Propostas	7 Propostas
3001,00 a 5.000,00m ²	1 Proposta	4 Propostas
5.001,00 a 7.000,00m ²	1 Proposta	2 Propostas
7.001,00 a 10.000,00m ²	1 Propostas	1 Propostas
Mais de 10.000,00m ²	2 Propostas	3 Propostas

Com relação às áreas dos terrenos observa-se que a maioria das propostas de uso residencial e uso não residencial concentram-se em áreas de terrenos de 1.000,00 a 3.000,00 m².

O uso não residencial prevalece sob o uso residencial em terrenos de 3.001,00 a 5.000,00 m².

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

As demais áreas mantêm um equilíbrio de propostas. Exceção ocorre nas glebas acima de 10.000,00 m², onde poucas propostas concretizaram-se.

Tabela 2: Número de unidades do projeto

SETOR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
A		100	200		100	400	800
B							0
C	200	100	400		500		1200
D		100	200				300
E	200		100	50			350
TOTAL	400	300	900	50	600	400	2650

O setor da operação urbana que mais recebeu propostas para construção de unidades foi o setor C, seguido do setor A.

Esse fato ocorreu em virtude da valorização imobiliária de cada um desses setores. Setores mais valorizados recebem um número menor de unidades a serem construídas, considerando a quantidade menor de unidades por andar. Por outro lado, setores menos valorizados, recebem projetos com um número maior de unidades por andar.

Nota-se, nesse caso, que o mercado imobiliário segue o que é viável economicamente para o segmento.

Tabela 3: Gabarito de altura

H em metros	Uso Residencial	Uso não Residencial
12,00 a 30,00m		5 Propostas
31,00 a 50,00m		5 propostas
51,00 a 70,00m	4 Propostas	3 Propostas
71,00 a 90,00m	9 Propostas	1 Proposta
Mais de 90,00m	2 Propostas	2 Propostas

O perfil observado na tabela acima é de que as torres mais altas são as propostas para empreendimentos não residenciais, sendo as torres de uso residencial com altura máxima de 50,00 metros.

Número de propostas de participação na OUAB até agosto de 2011

As propostas de participação na Operação Urbana Água Branca iniciaram de maneira tímida, porém a partir do ano de 2008 com a abertura de capital das empresas do setor imobiliário o quadro mudou consideravelmente, conforme se visualiza no gráfico 1.

Essas empresas por possuírem ações no mercado financeiro têm metas a cumprir, visando o lucro de seus acionistas.

O interesse pelo mercado imobiliário aumentou, não tão somente pelo aquecimento do mercado, mas também pela possibilidade de expansão no segmento e lucratividade.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

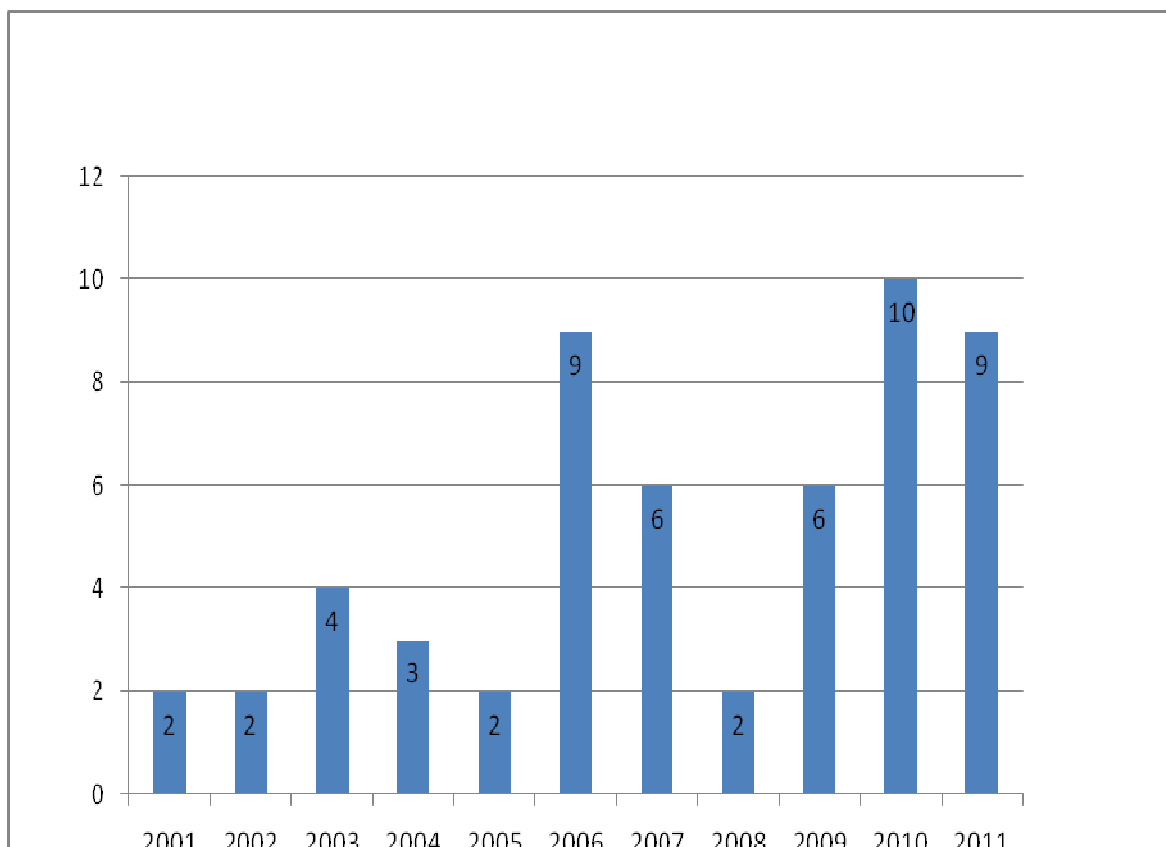


Gráfico 1 Evolução das propostas de participação na Operação Urbana

Tabela 4: Valores de VT1

SETOR	2005	2006	2007	2008	2009	2010
A			R\$ 669,86		R\$ 1.295,51	R\$ 681,66
			R\$ 581,61		R\$ 647,00	
B	R\$ 612,39	R\$ 644,96				
C			R\$ 497,24		R\$ 1.085,26	R\$ 2.192,41
			R\$ 629,36		R\$ 1.274,86	
			R\$ 644,76		R\$ 788,35	
			R\$ 644,76		R\$ 1.214,74	
					R\$ 1.097,21	
D		R\$ 981,12	R\$ 1.282,53	R\$ 1.039,02		
			R\$ 934,67			
E			R\$ 1.323,41	R\$ 1.509,73		
			R\$ 1.534,78			

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

Segue abaixo tabelas que foram utilizadas como referência no trabalho.

Tabela 5: Imóveis residenciais

Local	DADOS DO PROCESSO		DADOS DO PROJETO							ÁREA CONSTRUÍDA (M²)			ÁREA DE CONSTRU	Valor mercado	CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	Custo adicional área construída	
	SETOR	Data de registro da proposta	ÁREA DO TERRENO	ZONEAMENTO	USO	C.A. Básico	C.A.	T.O	GABARITO	COMPUTAVEL	NÃO COMPUT	TOTAL	R2-V	VT1 R\$/m²			
A		28/06/1905	6.779,12	ZM3A-09	R2-V	1,00	4,00	50,00%		27.116,50	6.168,04	35.284,54	20.337,38	R\$ 332,37	R\$ 3.773.546,21	R\$ 185,55	
A		02/07/1905	6.992,00	ZM3A-09	R2V	1,00	4,00	37,75%	77,76	27.968,00	30.644,00	58.612,00	20.976,00	R\$ 681,66	R\$ 8.007.126,53	R\$ 381,73	
A		08/08/2011	3.104,71	ZM3A-09	R2V	2,00	4,00	25,96%		12.418,84	7.351,44	19.770,28	6.209,42	R\$ 1.194,66	R\$ 2.596.351,00	R\$ 418,13	
C		2004	5.796,97	ZM3A-11	R3-01	2,00	3,64	24,96%		21.100,97	15.915,55	37.016,52	9.505,03	R\$ 367,42	R\$ 1.601.224,00	R\$ 168,46	
C		02/02/2005	4.715,38	ZM3A-11	R2-V	2,00	3,9950	25,00%	110,00	18.837,94	15.589,61	34.427,55	9.427,43	R\$ 497,11	R\$ 984.159,69	R\$ 104,39	
C		08/06/2006	13.500,00	ZM3B-12	R2-V	2,00	3,7130	32,07%		50.125,50	38.424,60	88.550,10	23.125,00	R\$ 512,70	R\$ 2.489.799,37	R\$ 107,67	
C		18/12/2008	2.585,78	ZM3B-12	R2-V	2,00	3,99	50,00%	78,52	10.317,26	7.425,90	17.755,50	5.171,56	R\$ 788,35	R\$ 1.462.950,00	R\$ 282,88	
D		23/12/2003	2.710,00	ZM3B-12	R2-V	2,00	3,98	50,00%		10.785,80	8.557,06	19.342,86	2.669,79	R\$ 981,12	R\$ 367.012,83	R\$ 137,47	
D		09/03/2007	2.557,00	ZM3B-12	R2-V	2,00	4,00	36,31%	82,86	10.227,84	6.827,03	17.054,94	2.970,00	R\$ 934,67	R\$ 583.554,00	R\$ 196,48	
E		2003	1.381,66	Z3ZM1	R2-02	2,00	4,00	50,00%	59,00	5.526,64	4.052,87	9.579,51	2.763,32	R\$ 1.530,90	R\$ 1.184.800,00	R\$ 428,76	
E		2004	1.119,26	Z3ZM1	R2-02	3,00	4,00	33,33%	78,60	4.477,04			8.389,21	1.119,22	R\$ 1.084,00	R\$ 300.000,00	R\$ 268,04
E		2003	1.548,00	Z2	R3-01	1,99	4,00	31,25%	65,00	6.192,00	5.271,81	11.463,81	3.096,00	R\$ 696,22	R\$ 520.000,00	R\$ 167,96	
E		21/01/2005	2.594,21	ZM2/08	R3-01 / R2V	1,742	4,00	28,70%	81,80	10.376,82	7.153,78	17.530,66	5.857,72	R\$ 1.323,41	R\$ 3.834.073,82	R\$ 654,53	
E		19/10/2006	1.291,78	ZM2-08	R2-V	2,00	4,00	25,00%	78,12	5.167,12	4.117,32	9.284,44	2.583,56	R\$ 1.534,78	R\$ 2.220.220,52	R\$ 859,36	
E		08/05/2007	1.860,00	ZM3B-12	R2-V	2,00	4,00	41,75%	63,15	7.520,00	7.041,29	14.561,29	3.760,00	R\$ 1.509,73	R\$ 1.986.804,68	R\$ 528,41	
E		02/02/2011	1.610,00	ZM3B-12	R2-V	2	4,0000	50,00%		6.440,00	6.229,05	12.669,05	3.220,00	R\$ 2.030,15	R\$ 2.273.768,00	R\$ 706,14	

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

Tabela 6: Imóveis não residenciais

Local	DADOS DO PROCESSO		DADOS DO PROJETO							ÁREA CONSTRUÍDA (M²)			ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL			Valor mercado	CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	Custo adicional área construída	
	SETOR	Data de Registro da	ÁREA DO	ZONEAMENTO	USO	C.A. Básico	C.A.	T.O	GABARITO	COMPUTAVEL	NÃO COMPUT	TOTAL	NR-1	NR-2	NR-3	VT1 R\$/m²			
A		11/10/2007	1.820,00	ZM3A-09	NR-1	1,46	1,71	53,68%	15,80	2.811,83	478,55	3.290,44	478,55				R\$ 668,96	R\$ 180.058,39	R\$ 376,28
A		11/10/2007	3.333,13	ZM3A-09	NR-3	1,00	2,5073	50,00%	43,53	8.357,16	2.782,41	11.139,57		5.024,02			R\$ 823,42	R\$ 2.316.651,90	R\$ 461,12
A			1.952,91	ZM3A-09	NR-1	1,00	1,99	50,00%		3.895,93	2.128,59	6.024,52	1.943,02				R\$ 1.295,51	R\$ 1.585.837,00	R\$ 816,17
A		07/08/2006	5.516,88	ZM3A-09	NR-2	1,00	3,98	50,00%		21.952,61	27.719,55	49.672,16		16.436,73			R\$ 332,37	R\$ 3.070.929,79	R\$ 186,84
A		02/07/1905	3.954,00	ZM3A-09	NR1	1,00	4,00	33,38%	43,20	15.816,00	6.276,00	22.092,00	11.862,00				R\$ 681,66	R\$ 5.094.064,72	R\$ 429,44
A		08/08/2011	3.239,95	ZM3A-09	NR1	1,00	4,00	24,44%		12.959,80	11.266,61	24.226,41	9.719,85				R\$ 1.274,98	R\$ 7.807.347,00	R\$ 803,24
B		2003	3.541,95	ZM3A-09	S2 IE C2.3	3,00	3,98	33,00%	54,00	14.094,57	9.336,93	23.431,50		621,00			R\$ 612,39	R\$ 10.000,00	R\$ 177,13
B		2004	2.084,00	Z8-011	S2-1	1,00	2,46	45,00%	39,46	5.125,04	1.797,96	6.923,00		3.041,04			R\$ 644,96	R\$ 1.098.395,53	R\$ 361,88
B		2007	2.456,00	ZM3A-09	NR-3	2,00	4,00	50,00%	66,00	9.324,00	8.291,68	18.115,68		4.912,00			R\$ 1.018,15	R\$ 1.714.618,20	R\$ 349,07
C		2010	2.181,00	ZM3A-09	NR-3	1,00	4,00	50,00%		8.723,96	6.609,51	15.333,47		6.542,96			R\$ 707,71	R\$ 2.917.203,09	R\$ 445,85
C		15/09/2006	2.729,14	ZM3A-09	NR-2	1,00	1,40	70,00%	12,00	3.820,80	249,55	4.069,35	758,63				R\$ 629,36	R\$ 388.584,48	R\$ 612,22
C		08/10/2006	5.835,68	ZM3A-09	NR-2	1,00	1,19	62,00%	12,00	6.944,46	221,57	7.166,03	776,88				R\$ 644,76	R\$ 280.504,63	R\$ 361,07
C		14/05/2009	7.787,27	ZM3A-11	NR-3	1,00	1,3960	68,50%	13,27	10.871,03	10.651,21	21.522,24		3.307,08			R\$ 1.214,74	R\$ 2.530.937,30	R\$ 785,31
C		21/12/2009	14.511,10	ZM3A-11	NR3/NF2	1,00	2,7344	50%	91,12	39.679,58	28.247,66	67.927,24		21.984,45			R\$ 2.182,41	R\$ 29.279.686,00	R\$ 1.381,22
C		22/02/2010	2.400,10	ZM3B-12	NR3	1,00	4,00	50%	63,30	9.599,75	5.657,50	15.257,25		4.799,97			R\$ 1.097,21	R\$ 4.282.279,00	R\$ 894,23
D		1895	1.248,75	Z8-CF4	E3-1	1,00	2,49	83,00%		3.109,39				614,82				R\$ 123.461,94	R\$ 200,81
D		2002	33.081,45	Z2	C2-2 C2-3	1,00	2,43	73,33%		90.354,94	87.883,13	178.238,07		47.275,18			R\$ 563,34	R\$ 6.038.798,37	R\$ 127,74
D		2002	18.838,37	ZM3A-09	C-2.3/NF3	1,00	3,96	77,80%		62.735,16	57.858,43	120.593,59		6.580,00			R\$ 1.282,53	R\$ 5.151.658,80	R\$ 782,85
D		2008	33.081,35	Z2	C2.2 C2.3	1,00	2,55	73,37%		4.013,32		68.237,97		4.013,32			R\$ 1.038,02	R\$ 2.335.195,06	R\$ 681,65

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

8. REFERÊNCIAS

AVILA, Vladimir. **A influência da legislação urbanística sobre o preço da terra:** A operação urbana Água Branca (Lei Municipal 11.774/95). 2008. 66 f. Monografia (Especialista)- Curso de Mba em Desenvolvimento Imobiliário, Fundação para a Pesquisa Ambiental (Fupam), São Paulo, 2008.

BRASIL. **Constituição da república federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 368 p.

BRASIL. SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 11.774 de 18 de maio de 1995. Operação Urbana Água Branca. Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Água Branca. Define programa de melhorias previsto para a área objeto da Operação, e dá outras providências.. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, SP.

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO (EMURB) (São Paulo) (Org.). **Estudos para a operação urbana Água Branca.** São Paulo, 2003.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento zoneamento São Paulo 1947-1972.** 1996. 178 f. Tese (Doutorado)- Curso de Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

GONÇALVES, Sonia da Silva. **A viabilidade de implantação de habitações para população de baixa renda pela iniciativa privada no perímetro da operação urbana Água Branca.** 2010. 66 f. Monografia (Especialista)- Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações, Departamento de Engenharia, Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), São Paulo, 2010.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA E APLICADA (IPEA) (Brasil). **Instrumentos de planejamento e gestão urbana em aglomerações urbanas:** uma análise comparativa. Brasília: Ipea, 2002. 1 v. Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. **Operação Urbana Água Branca.** Disponível em: <www.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 2 ago. 2011.

RAMOS, Aluísio Wellichan. **A cidade como negócio:** aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (Município de São Paulo) - um exame crítico da operação urbana Água Branca e do projeto "Bairro Novo". 2006. 274 f. Dissertação (Doutorado)- Curso de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo.** São Paulo: Publifolha, 2001. Folha Explica.

_____. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Fapesp: Studio Nobel, 1997. 242 p.

_____. et al (Org.) . **Estatuto da cidade:** guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

SÃO PAULO. Câmara Municipal de São Paulo. São Paulo (Org.). **São Paulo plano diretor estratégico:** cartilha de formação. São Paulo, 2002. 64 p.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador:** São Paulo 1920-1939. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: Fapesp, 1997. 172 p. Coleção Cidade Aberta.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

_____. **A (des)verticalização de São Paulo**. 1987. 214 f. Dissertação (Mestrado)- Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Faculdade de Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SOTIROPULOS, Denise Lima. **Contradições da operação urbana Água Branca**. 2009. 82 f. Monografia (Especialista)- Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações, Departamento de Engenharia, Fundação Armando Álvares Penteado (Faap), São Paulo, 2009.