Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO JOÃO ANTONIO – RELATOR (Peça 23)

II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-306/2023

Processo	-	TC/001469/2011
Inspecionada	-	Secretaria Municipal de Habitação
Objeto	-	Inspeção para verificar se a Secretaria está observando as normas relativas à aplicação dos recursos financeiros vinculados às operações urbanas nos contratos de urbanização de favelas assinados em 2010

3.284ª Sessão Ordinária

INSPEÇÃO. SEHAB. Verificar se está sendo observada as normas relativas à aplicação dos recursos financeiros vinculados às operações urbanas nos contratos de urbanização de favelas assinados em 2010. CONHECIDA. DETERMINAÇÕES. 1. Que a SEHAB, a SMUL e a SPURBANISMO apresentem estimativa de prazo para cumprimento do estabelecido nos itens: a) promover o cumprimento legal da aplicação dos recursos em HIS nas Operações Urbanas, uma vez que não existe prazo estabelecido para aplicação dos recursos. b) Utilizar os recursos destinados a HIS existentes e daquelas decorrentes de novas ofertas públicas de CEPACs, se houver, promovendo-se a finalização dos conjuntos habitacionais para atendimento dos moradores da favela Coliseu e início das obras de atendimento habitacional da favela Panorama, no Morumbi, bem como da favela da Av. Engº Luis Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada, em atendimento ao Programa de Investimento, LM 13.769/2004, e inclusão das intervenções urbanísticas necessárias na favela Paraisópolis. No que tange à OUC Faria Lima, conforme declinado no voto do Relator, já consta do ordenamento jurídico de forma ampla e de lei municipal específica (Lei da Operação Urbana Água Branca) o conceito de perímetro expandido, sendo possível, em interpretação sistemática, concluir que a aplicação dos recursos provenientes de operações urbanas seja realizada em localidades para além do perímetro específico. RECOMENDAÇÕES. 1. Ao Prefeito para que tome as providências necessárias ao estabelecimento de ações para a resolução em definitivo das problemáticas enfrentadas pelas Operações Urbanas, notadamente quanto à implementação do Programa de Investimentos previstos pela LM 13.769/04, promovendo a eficiência das intervenções em HIS, em termos de investimento/gasto dos recursos, em observância, ainda, à LM 17.975/2023, que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE da cidade, notadamente no que tange às regras de transição e ao novo índice de recurso destinado à HIS, de 35%. Art. 57 e 58, LM 17.975/2023. 2. À CMSP, que estude possíveis medidas legislativas que atendam às questões relativas ao cumprimento legal dos investimentos de recursos em HIS, em face às novas normativas trazidas pela Lei 17.975/2023, bem como avalie a adoção de medidas legislativas que veiculem novas formas de atendimento habitacional e de obras de drenagem e infraestrutura para combate a enchentes para além dos perímetros estabelecidos pela Operação Urbana, considerando áreas com infraestrutura, em territórios e espaços urbanos de qualidade, que assegurem a sustentabilidade do projeto ao longo do tempo, e que poderiam ser legalmente garantidos no Plano de Intervenções das Operações Urbanas. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer da inspeção, para fins de registro, tendo em vista que cumpriu a finalidade para a qual foi instaurada.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar à Secretaria Municipal de Habitação, à Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo e à SPUrbanismo apresentem, **em 15 dias**, estimativa de prazo para cumprimento das determinações:

a) promover o cumprimento legal da aplicação dos recursos em HIS nas Operações Urbanas, uma vez que não existe prazo estabelecido para aplicação dos recursos, o que revela necessidades de medidas que assegurem esse direito a população de baixa renda, muitas vezes excluídas do seu próprio território, em face às transformações urbanas trazidas pela valorização imobiliária;

b) utilizar os recursos destinados a Habitações de Interesse Social existentes e daquelas decorrentes de novas ofertas públicas de CEPACs, se houver, promovendo-se a finalização dos conjuntos habitacionais para atendimento dos moradores da favela Coliseu e início das obras de atendimento habitacional da favela Panorama, no Morumbi, bem como da favela da Av. Engº Luis Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada, em atendimento ao Programa de Investimento (Lei 13.769/2004); e, ainda, a inclusão das intervenções urbanísticas necessárias na favela Paraisópolis. No que tange à OUC Faria Lima, conforme declinado no voto do Relator, já consta do ordenamento jurídico de forma ampla e de lei municipal específica (Lei da Operação Urbana Água Branca) o conceito de perímetro expandido, sendo possível, em interpretação sistemática, concluir que a aplicação dos recursos provenientes de operações urbanas seja realizada em localidades para além do perímetro específico.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão aos Excelentíssimos Senhores Prefeito do Município de São Paulo e Presidente da Câmara Municipal, recomendando:

a) ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Ricardo Nunes, que tome as providências necessárias ao estabelecimento de ações para a resolução em definitivo das problemáticas enfrentadas pelas Operações Urbanas e apontadas no presente voto, notadamente quanto à implementação do Programa de Investimentos previstos pela

Lei Municipal 13.769/04, promovendo a eficiência das intervenções em HIS, em termos de investimento/gasto dos recursos, em observância, ainda, à Lei 17.975/2023, que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE da cidade, notadamente no que tange às regras de transição e ao novo índice de recurso destinado à HIS, de 35% (artigos 57 e 58);

b) à Câmara Municipal de São Paulo, que estude possíveis medidas legislativas que atendam às questões relativas ao cumprimento legal dos investimentos de recursos em HIS, em face às novas normativas trazidas pela Lei 17.975/2023, Revisão do Plano Diretor Estratégico, especialmente no que tange aos artigos 57 e 58, bem como avalie a adoção de medidas legislativas que veiculem novas formas de atendimento habitacional e de obras de drenagem e infraestrutura para combate a enchentes para além dos perímetros estabelecidos pela Operação Urbana, considerando áreas com infraestrutura, em territórios e espaços urbanos de qualidade, que assegurem a sustentabilidade do projeto ao longo do tempo, e que poderiam ser legalmente garantidos no Plano de Intervenções das Operações Urbanas.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de ofício à Secretaria Municipal de Habitação, à Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo, à São Paulo Urbanismo, à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo e aos Excelentíssimos Senhores Prefeito do Município e Presidente da Câmara Municipal, para ciência deste decisório, arquivando-se os autos após as demais comunicações de praxe.

Participaram do julgamento os Conselheiros DOMINGOS DISSEI – Revisor "ad hoc" e RICARDO TORRES.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda Substituto JOEL TESSITORE.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 19 de julho de 2023.

ROBERTO BRAGUIM – Vice-Presidente no exercício da Presidência
JOÃO ANTONIO – Relator

/cv

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM Data: 11/08/2023 16:37:36 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo
Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO Data: 14/08/2023 09:51:33 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

72.001.469.11.38 - Inspeção

eTCM n. 1469/2011

Interessado: Secretaria Municipal da Habitação - SEHAB

Responsáveis: Não especificado

Objeto: Inspeção - Legalidade dos recursos financeiros vinculado às Operações Urbanas nos contratos de urbanização de favelas assinados em 2010.

Controle Interno	
Interessado:	Secretaria Municipal da Habitação - SEHAB
Empresa interessada:	FM Rodrigues & Cia Ltda e Planova Planejamento e Construções S.A.
Responsáveis:	Não especificado
Objeto:	Inspeção - Legalidade dos recursos financeiros vinculado às Operações Urbanas nos contratos de urbanização de favelas assinados em 2010.
Valor:	Não especificado
Período do ato fiscalizado:	2010/2011
Ministério Público:	Não
Processo SEI	2011-0.119.440-1 (Flasa), 2011-0.075.974-0 (Etama), 2011-0.146.559-6 (Kallas) e 2011-0.123.998-7 (OAS)
Competência:	Pleno
Instância:	Primeira instância

EMENTA: INSPEÇÃO. SEHAB. OPERAÇÃO URBANA. Possibilidade de contratar obras e serviços não inseridos nos perímetros das Operações Urbanas com o amparo de recursos vinculados a essas Operações.

CONHECE. DETERMINAÇÕES.

RELATÓRIO

Trata o TC 1.469/2011 de Inspeção realizada para avaliar as operações urbanas em andamento, verificando se os recursos obtidos foram aplicados conforme determinação legal.

O relatório elaborado pela Coordenadoria VI às fls. 550-555 apresentou as seguintes conclusões:

a) Por aplicar recursos financeiros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) em obras fora da área definida na legislação que rege essa Operação, a formalização do Contrato 10/2010-SEHAB e o pagamento das medições realizadas infringem o parágrafo primeiro do art. 33 da Lei Federal 10.257/01. Além disso, a legislação da OUCFL não autoriza a aplicação de recursos vinculados a essa Operação fora de seu perímetro de abrangência, mesmo porque tal disposto seria ilegal.
b) Nos Contratos 18/2010-SEHAB (Lote 07), 19/2010-SEHAB (Lote 08) e 20/2010-SEHAB (Lote 09), não foram verificadas irregularidades na aplicação de recursos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) para os pagamentos de obras, uma vez que os serviços em áreas fora do perímetro da Operação Urbana ainda não foram iniciados.
c) Ressalve-se que para as obras dos Contratos 18/2010-SEHAB (Lote 07), 19/2010-SEHAB (Lote 08) e 20/2010-SEHAB (Lote 09), especificamente aquelas em áreas que se localizam fora do

perímetro da OUCAE, deverá a Origem providenciar o prévio empenho de recursos orçamentários em dotação que não onere recursos vinculados à Operação Urbana.

d) Recomenda a Auditoria que a SEHAB, futuramente, se abstenha de contratar obras e serviços não inseridos nos perímetros das Operações Urbanas com o amparo de recursos vinculados a essas Operações.

À fl. 557 foi determinado oficiar à Origem para conhecimento e manifestação das conclusões alcançadas.

Diante da documentação acrescida, a Coordenadoria VI às fls. 566-567-v entendeu que os esclarecimentos prestados pela Origem não foram suficientes para modificar a sua conclusão.

A Assessoria Jurídica às fls. 572-575 entendeu que os recursos efetivamente aplicados não correspondem ao enquadramento legal no que diz respeito, mais especificamente, à favela do Real Parque, já que esta tem dotação concretizada.

O senhor Assessor Subchefe às fls. 576-579 acrescentou que o preceituado no artigo 33, parágrafo primeiro da Lei Federal 10.257/2001, enquanto norma de caráter geral, obsta a criação legislativa por outro ente federado tendente a permitir a aplicação de recursos em área diversa daquela estabelecida na operação urbana, destacando, contudo, a presunção de constitucionalidade que milite a favor das normas postas e vigentes.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, à fl. 581, requereu que fosse

dado conhecimento à Origem, para registro, da Inspeção realizada, podendo, inclusive, à critério de deliberação superior, serem expedidas recomendações pertinentes.

A Secretaria Geral às fls. 629-633 entendeu que a Inspeção realizada cumpriu adequadamente o determinado, sem prejuízo das recomendações cabíveis.

É o relatório.

VOTO

Em julgamento a Inspeção realizada para avaliar as operações urbanas em andamento, verificando se os recursos obtidos foram aplicados conforme determinação legal.

A Auditoria examinou contratos de urbanização de favelas assinados em 2010, apresentando as seguintes conclusões:

a) Por aplicar recursos financeiros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) em obras fora da área definida na legislação que rege essa Operação, a formalização do Contrato 10/2010-SEHAB e o pagamento das medições realizadas infringem o parágrafo primeiro do art. 33 da Lei Federal 10.257/01. Além disso, a legislação da OUCFL não autoriza a aplicação de recursos vinculados a essa Operação fora de seu perímetro de abrangência, mesmo porque tal disposto seria ilegal.

b) Nos Contratos 18/2010-SEHAB (Lote 07), 19/2010-SEHAB (Lote 08) e 20/2010-SEHAB (Lote 09), não foram verificadas irregularidades na aplicação de recursos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) para os pagamentos de obras, uma vez que os serviços em áreas fora do perímetro da Operação Urbana ainda não foram iniciados.

c) Ressalvou que para as obras dos Contratos 18/2010-SEHAB (Lote 07), 19/2010-SEHAB (Lote 08) e 20/2010-SEHAB (Lote 09), especificamente aquelas em áreas que se localizam fora do perímetro da OUCAE, deverá a Origem providenciar o prévio empenho de recursos orçamentários em dotação que não onere recursos vinculados à Operação Urbana.

d) Recomendou, por fim, que a SEHAB, futuramente, se abstenha de contratar obras e serviços não inseridos nos perímetros das Operações Urbanas com o amparo de recursos vinculados a essas Operações.

A instrução processual revelou que remanesceu uma única irregularidade constatada na análise do Contrato 10/2010-SEHAB em que recursos financeiros oriundos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram aplicados em obras fora da área definida, contrariando o parágrafo primeiro do art. 33 da Lei Federal 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade.

Segundo entendimento da Auditoria, **a Lei Municipal 13.769/2004 não estaria em consonância com a legislação federal, uma vez que seu art. 5º, inciso XI, prevê Habitação de Interesse Social destinada à população**

favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno, enquanto a lei federal exige a execução de habitações no perímetro de abrangência da Operação Urbana.

Por conta dessa interpretação ampliativa do conceito promovido pela lei municipal, **concluiu a Auditoria que a Origem utilizou recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para realização de obras de urbanização e habitação no Real Parque, área pertencente ao Distrito do Morumbi**.

Para analisar a questão posta pela Auditoria, me parece oportuno compreender a incidência das operações urbanas no enfrentamento das questões estruturais e socias da cidade de São Paulo, especialmente quanto aos instrumentos urbanísticos e habitação de interesse social.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Nova Agenda Urbana – NAU, estabelecida na Conferência da Organizações das Nações Unidas - ONU, no evento III ONU-Habitat, em 2016, trouxe novos paradigmas do planejamento urbano, focando a escala antropocêntrica de ação e demandas, conforme mostra a Figura 1 que segue:

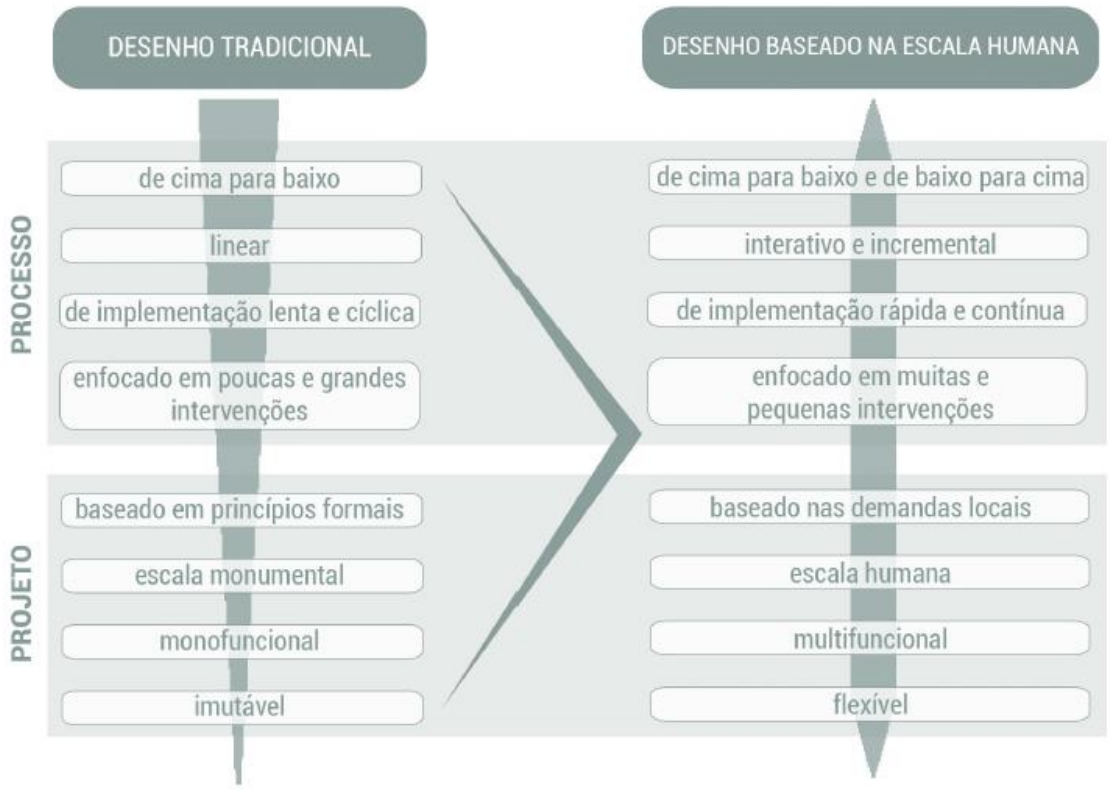


Figura 1: Mudança de paradigma do planejamento urbano, ONU-HABITAT, 2019 [1]

A segurança alimentar, **habitabilidade** e a sustentabilidade passaram a ser temas obrigatórios do planejamento urbano em nível mundial, agravadas pelo alto grau de urbanização das grandes cidades (ONU, 2019[1] PMSP/SPURBANISMO 2020a[2]).

Deve-se pontuar que a questão da habitabilidade já se coloca no primeiro item da ODS 11 (Tornar as cidades e comunidades mais, inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis). O item 11.1 menciona que até 2030 as cidades devem **"garantir o acesso de todos à habitação digna, adequada**

[1] Organização das Nações Unidas- ONU. Relatório HABITAT III. **2017.** Disponível em https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf

[2] Prefeitura do Município de São Paulo- PMSP. SPURBNISMO. Caderno Geral das Operações Urbanas 2017-2020. **2020a**. Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/

e a preço acessível; aos serviços básicos, e urbanizar os assentamentos precários de acordo com as metas assumidas no Plano Nacional de Habitação". (grifo nosso)

No Brasil, o reconhecimento formal da moradia como direito social foi estabelecido pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, entretanto, não há respaldo legal que garanta os recursos orçamentários para a política habitacional.

No Município de São Paulo, as receitas extraorçamentárias criadas para captação de recursos para Habitação de Interesse Social – HIS são advindas principalmente do Fundo de Desenvolvimento Urbanos - Fundurb e das Operações Urbanas, através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO - PDDI

O primeiro Plano Diretor de São Paulo - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, foi publicado pela Lei 7.688 de 1971 (Figura 2), que determinou as diretrizes básicas e genéricas para o desenvolvimento urbano, social e econômico, e organização administrativa da Prefeitura do Município de São Paulo. Essa Lei provocou a elaboração da Lei de zoneamento instituída pela em 1972 (Lei 7805/1972) (Canova, 2020[3]).

[3] Canova, K. Urbanidade e Justiça Social na cidade de São Paulo: Metodologia de análise subsídio para tomada de decisão no planejamento urbano. **2020**. Tese (Doutorado em Cartografia, geoprocessamento, imagens e representações do espaço gerográfico). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas-Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020

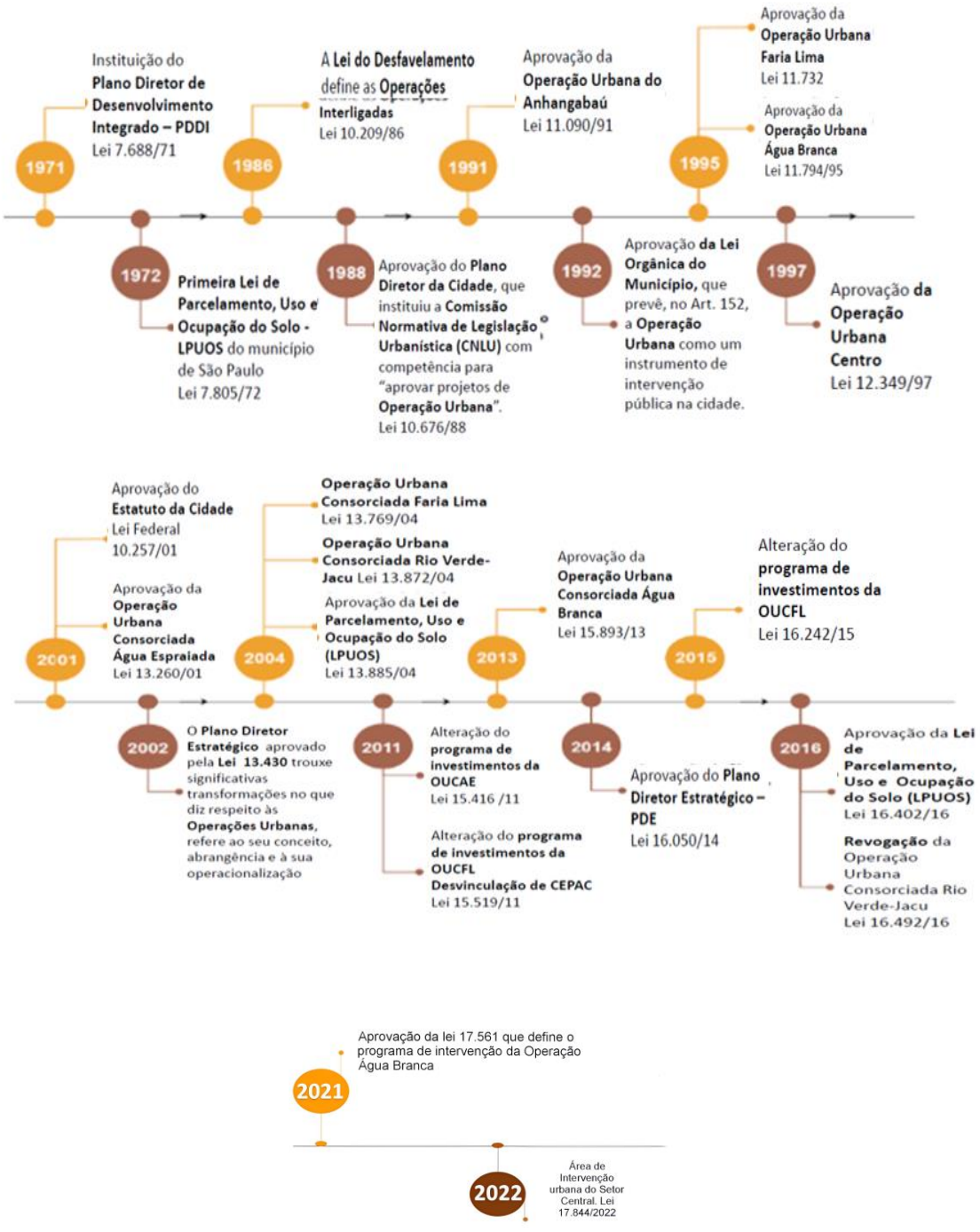


Figura 2: Linha do tempo dos instrumentos formais na cidade de São Paulo. modificado de PMSP/SPURBANISMO, 2020.

Cabe aqui mencionar, que no final da década de 1970, os técnicos paulistas discutiam e se aprofundavam no tema de Outorga Onerosa. Em

1977, o Centro de Estudos e Pesquisa de Administração Municipal - o CEPAM organizou um congresso sobre o solo na cidade de Embu, reunindo urbanistas e juristas, que resultou na "Carta do Embu" [4], que concluiu sobre o principal tema discutido: solo criado " Toda edificação acima do coeficiente único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo...2. É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao poder público áreas proporcionais ao solo criado; quando impossível a oferta destas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, é admissível sua substituição pelo equivalente econômico".

Por essa carta, "admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado por solo adicional" (CMSP, 2001[5]).

A inspiração para o modelo proposto em São Paulo era o *"plafond legal de densitè"*, que em 1975 era instituído para toda a França, além da experiência da transferência de potencial construtivo *(development right transfer)* instituída pelo Plano de Chicago em 1973 (CMSP, 2001[4]).

OPERAÇÃO INTERLIGADA - OI

[4] Os firmantes da *Carta de Embu* foram: Álvaro Villaça Azevedo, Celso Antônio Bandeira de Melo, Dalmo do Valle Nogueira Filho, Eros Roberto Grau, Eurico de Andrade Azevedo, Fábio Fanucchi, José Afonso da Silva, Maria Lourdes Cesarino Costa, Mario Pazzaglini Filho, Miguel Seabra Fagundes, Jorge Hori, Antônio Claudio Moreira Lima, Clementina De Ambrosis, Domingos Theodoro de Azevedo Netto, Luiz Carlos Costa e Norberto Amorim. *Solo Criado/Carta de Embu*, CEPAM-Fundação Prefeito Faria Lima, 1977.

[5] Câmara Municipal de São Paulo- CMSP. Relatório Final- CPI das Operações Interligadas. **2001.** Disponível em: http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/relatoriocomis/RELFINRDP08-0111-2001.pdf

Originalmente, as Operações Interligadas - OI foram aprovadas pela Lei 10.209/1986, e ficou conhecida como Lei do Desfavelamento, baseada na cobrança do solo criado - criação de incentivos -, com flexibilização do zoneamento - com obrigações, para grandes projetos da iniciativa privada visando a obtenção de recursos financeiros para a produção de Habitações de Interesse Social - HIS (PMSP/SPURBANISMO, 2020[1] Figura 2).

A Operação Interligada é uma intervenção restrita ao lote objeto de intervenção. A concessão de potencial construtivo adicional estava limitada a quatro vezes a área do terreno. A aprovação do projeto à época da vigência cabia à Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU da Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA (CMSP, 2001)[4].

Neste contexto, cabe citar a criação da Comissão Parlamentar de Inquérito, instituída na Câmara Municipal de São Paulo para apurar as operações interligadas (Leis 10.209/86 e 11.426/93), que concluiu em seu Relatório Final, que a grande maioria das propostas das Operações Interligadas foi considerada irregular e portanto, condenada ao ressarcimento do erário (CMSP, 2001)[4].

Ainda neste item dedicado às OPERAÇÕES INTERLIGADAS, cumpre mencionar que provavelmente devido a críticas levantadas principalmente pela grande autonomia da CNLU para aprovação dos projetos de Operações Interligadas, sucedeu-se duas novas leis ainda com o mesmo tema, a Lei 11.426/1993, que obrigava a aprovação dos projetos de OI a serem aprovados na Câmara Municipal, seguindo-se a promulgação da Lei 11.773/1995, que vinculou o valor da contrapartida ao Fundo Municipal de Habitação.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Outorga Onerosa é a compra de potencial construtivo além do coeficiente de aproveitamento, ou seja, é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Segundo RODRIGUES (2021)[6], o regime geral de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC foi instituído pelo Plano Diretor Estratégico de 2002 e regulamentado no município de São Paulo em 2004. A OODC se caracteriza como um instrumento cuja arrecadação é dispersa no território do município e os recursos podem ser aplicados em toda a cidade, com finalidade equitativa, e contribui com a redução de desigualdades em infraestrutura urbana investindo em diferentes regiões da cidade (PAIM, 2019)[7].

Na Figura 3 pode-se observar a ampla distribuição no território da aplicação do recurso em intervenções habitacionais, com destaque para as áreas mais periféricas do Município, nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Ambiental definidas pelo Plano Diretor Estratégico de 2014. Há uma concentração também na área central da cidade, na Macroárea de Estruturação Metropolitana definida pelo PDE- 2014, que pode

[6] RODRIGUES, D. P. A venda de potencial construtivo como forma de financiamento da política habitacional: Operações Urbanas versus FUNDURB. **2021**. Trabalho de conclusão de curso (Pós-graduação em Direito Público Municipal) – Escola Superior de Gestão e Contas Cons. Eurípedes Sales, São Paulo, 2021

[7] PAIM. D. G. A instrumentalização da política urbana no município de São Paulo. **2019.** Tese (Mestrado em Ciências). Escola de Artes, Ciências e Humanidades- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019

ser interpretado também, como uma política de enfrentamento à desigualdade, na medida que no centro há maior disponibilidade de infraestrutura e serviços. O valor total arrecadado com OODC no período de 2004 a 2020 foi de **5,2 bilhões de reais, sendo liquidados 24%** em HIS (Rodrigues, 2021)[5].

Ao compararmos os dois instrumentos urbanísticos e sua **eficiência** na aplicação dos recursos destinados por lei à HIS, podemos trazer as conclusões do trabalho de Rodrigues (2021)[5], que apresenta o índice de 10% de valores liquidados em HIS , advindos das Operações URBANAS CONSORCIADAS, e 24% de valores liquidados, captados pela OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC, no período de 2004 a 2020, conforme exposto anteriormente.

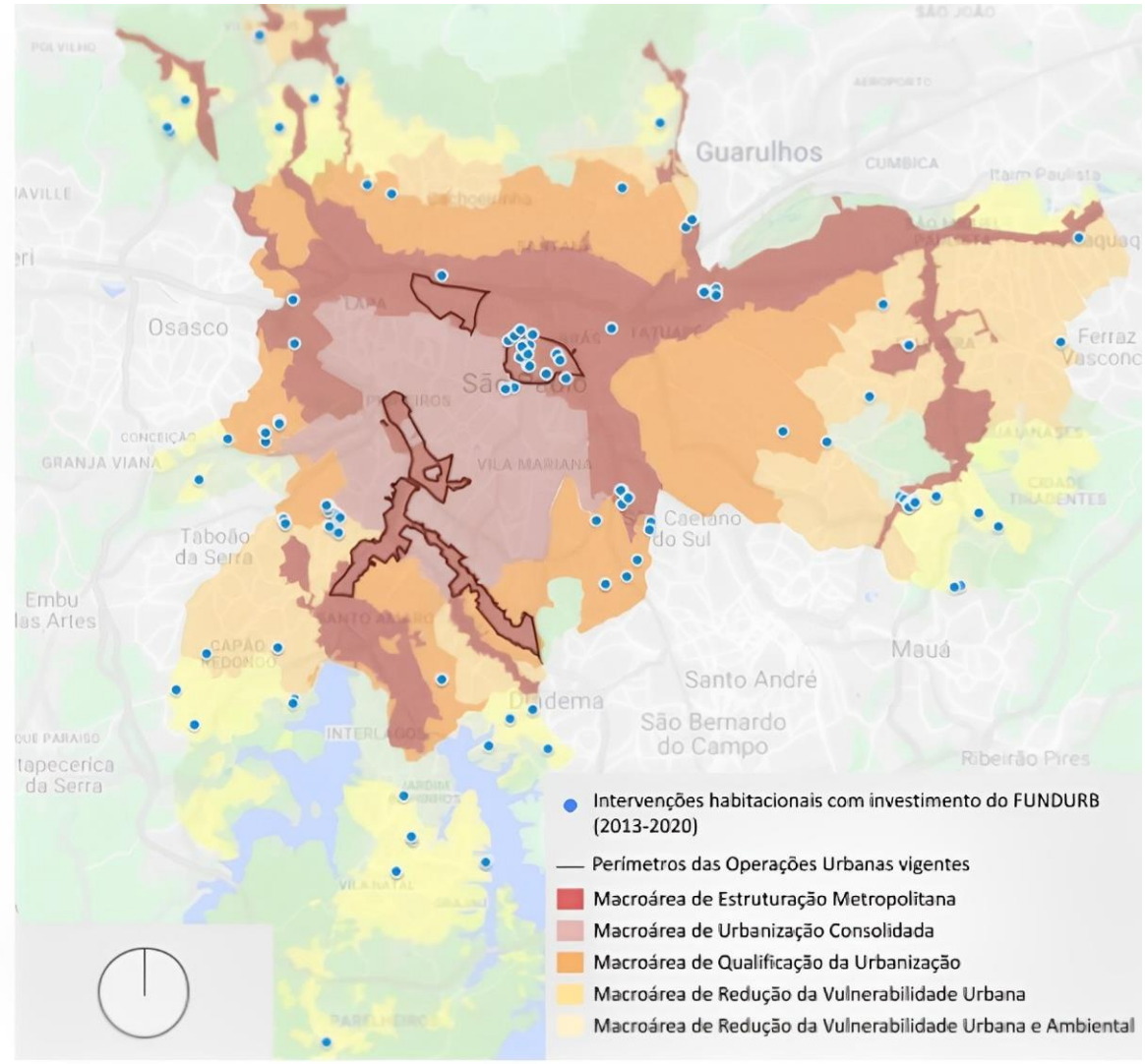


Figura 3. Mapa de recursos liquidados (pontos azuis) na política habitacional advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, no período de 2004 a 2020. Em Marrom, destacam-se os perímetros das operações urbanas. Fonte: Rodrigues, 2021 [5].

OPERAÇÕES URBANAS – OU

Um aspecto inicial quando se analisam as Operações Urbanas é que elas dependem da viabilidade econômica dos particulares interessados na aquisição de área adicional de construção. Essa questão repercute sigficativamente na dinâmica das operações urbanas apresentando algumas contradições, notadamente as seguintes: primeiro, a operação urbana só se

viabiliza em áreas que possuam valor signficativo de mercado, dotadas de infraestrutura e ocupadas por grandes corporações e a classe mais abastadas e, em segundo lugar, a resistência do próprio mercado para construção de HIS nas áreas respectivas, temendo a desvalorização da região.

As Operações Urbanas são instrumentos de intervenção pública, previstas no Plano Diretor, aprovadas mediante lei municipal e estabelecem regras urbanísticas específicas e incentivos ao adensamento populacional e construtivo para uma determinada área da cidade.

O objetivo da Operação Urbana é a melhora da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes da área da OU, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental. (PMSP/SPURBANISMO, 2020)[2].

Nas Operações Urbanas Consorciadas - OUC, os recursos das contrapartidas financeiras são arrecadados com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC. Desta forma, os empreendedores podem participar da Operação Urbana, adquirir área adicional de construção e alteração de outros limites da lei de uso e ocupação do solo, mediante o pagamento em CEPAC (PMSP/GESTÃO URBANA, 2023)[8].

[8] Prefeitura do Município de São Paulo- PMSP/ Gestão Urbana. Operações Urbanas. **2023**. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/

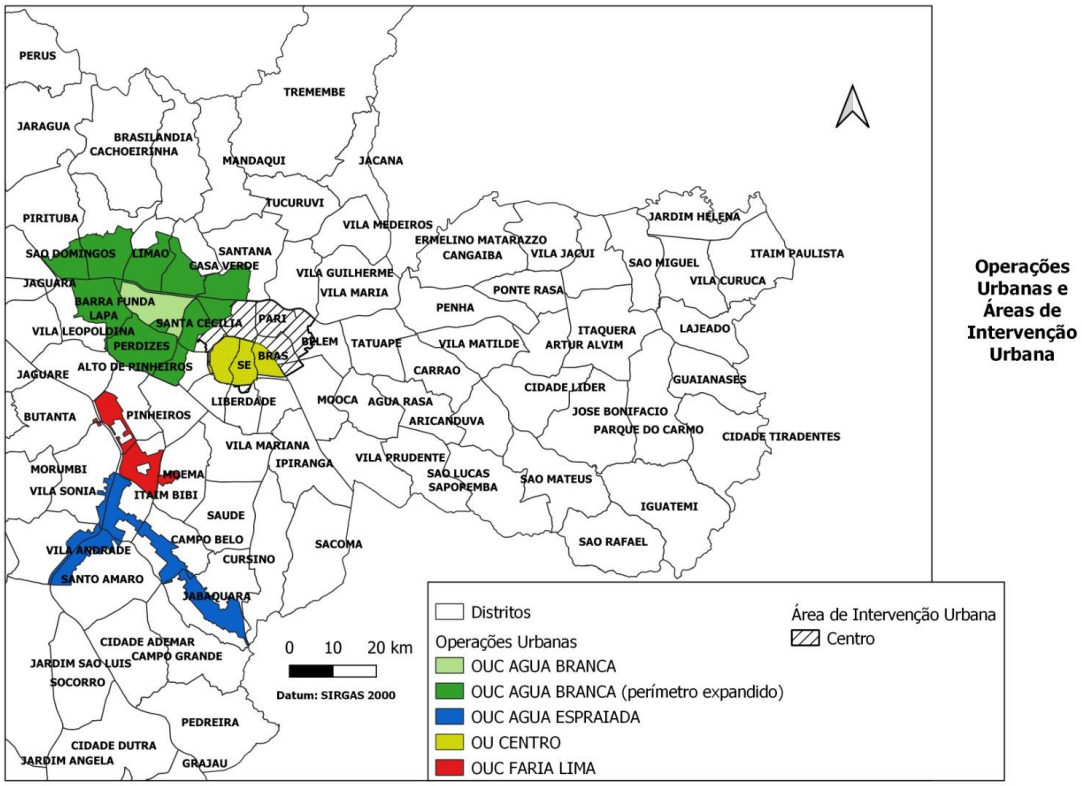
As Operações Urbanas foram institucionalizadas já no Plano Diretor de 1988 (Lei10.676/1988), aprovado por decurso de prazo (PMSP/SPURBANISMO, 2020 [2], figura 2)

A Lei 10.676/88, artigo 27, que trata de diretrizes para ampliar e agilizar a participação da iniciativa privada em empreendimentos de interesso público, traz no inciso II "propor legislação para implantar **operações urbanas**" (grifo nosso).

Em 1990, o mecanismo Operação Urbana foi incorporado à **Lei Orgânica do Município** no artigo 152, como instrumento urbanístico de parceria público-privado, em cumprimento à função social da propriedade, prevista em seu artigo 151.

As operações urbanas vigentes em São Paulo surgiram como proposta em meados dos anos 90, em contexto urbano diferentes e com demandas sócio-espaciais distintas. Assim, na região central, já densamente construída, detectou-se a necessidade de incentivos para o incremento de moradias, manutenção e qualificação dos espaços públicos e patrimônio histórico e cultural, sendo que em outras regiões como a Água Branca e Água Espraiada foram detectadas necessidades de atenção para o reordenamento do tecido urbano industrial em transformação, com alta capacidade de mudança de seus territórios, em geral pouco densos. A região da Operação Urbana Faria Lima, já com bom padrão de ocupação e grande diversidade de usos, teve seu principal alvo de transformação ao longo do eixo da Av. Brigadeiro Faria Lima, região de grande interesse de investimento do mercado imobiliário à época de seus estudos iniciais (PMSP/SÃO PAULO URBANISMO, 2020)[2], Figura 4.

Segundo o Relatório da São Paulo Urbanismo (PMSP/SÃO PAULO URBANISMO, 2020)[2], outras operações chegaram a ser bastante estudadas, como a Santana, Vila Sônia e a Jacu-Pêssego (essa última com Lei implantada em 2004, e revogada em 2016, Figura 2), porém se demonstraram ineficazes como instrumento, uma vez que não foi detectado grande interesse de investimentos privados nessas regiões.



Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana

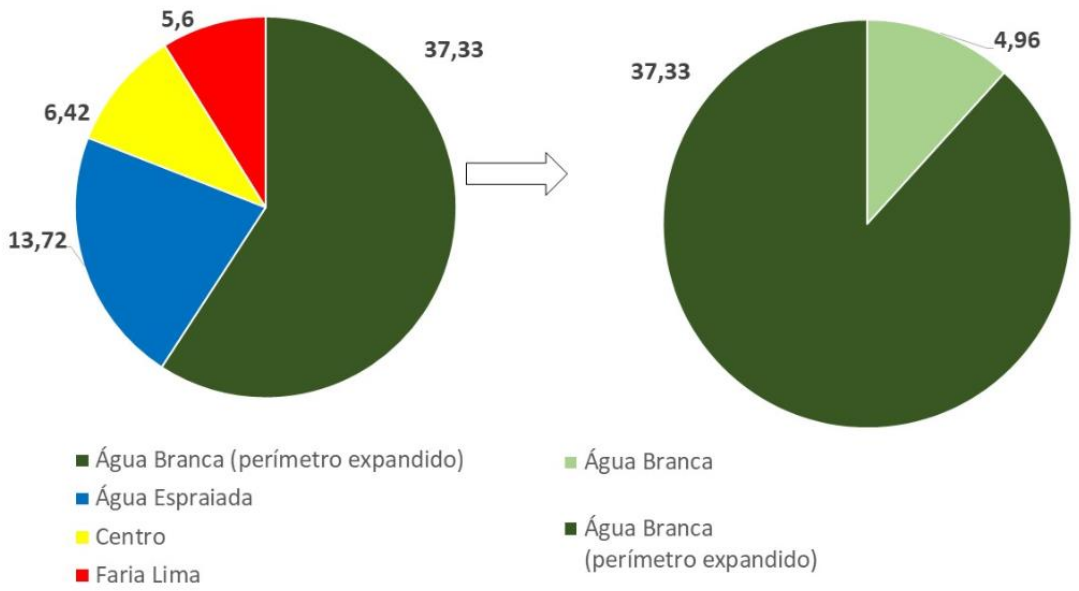


Figura 4. Mapa de localização das Operações Urbanas e Áreas das Operações Urbanas em km². Fontes GEOSAMPA/PMS e: Observatório de Políticas Públicas TCMSP-GT Urbanismo

A primeira Operação Urbana em São Paulo, a **Operação Urbana Anhangabaú**, foi aprovada pela Lei 11.090/1991 (Figura 2), proposta que teve um caráter piloto, com duração de apenas 3 anos, era constituída de um Plano de Intervenções ousado estimado em US$ 32 milhões (PMSP/SPURBANISMO, 2020a)[2].

A **Operação Urbana Faria Lima** foi aprovada pela **Lei 11.732, em 14 de março de 1995.**

Essa lei estabeleceu um programa de melhoramentos públicos para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A Lei 11.732/95 autorizou o Poder Executivo a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima.

A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA ficou autorizada a emitir certificados referentes à outorga de potencial adicional de construção e da alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo, assim denominado "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC".

Consta da lei que a aprovação final da Operação Urbana seria feita pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

Essa lei foi revogada posteriormente pela Lei 13.769/2004 que readequou os parâmetros da Operação Urbana com o Estatuto da Cidade.

Ainda em 1995, foi aprovada a Lei 11.773, de 18 de maio de 1995 dispondo sobre o programa Direito à Moradia.

De acordo com essa lei, os interessados deveriam destinar ao Fundo Municipal de Habitação - FMH a importância relativa a totalidade dos valores estipulados como contrapartida para construção de Habitações de Interesses Social - HIS para atendimento de moradores de habitação sub-normal decorrente das propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo.

Assim, o Poder Executivo ficou encarregado de especificar os programas habitacionais que seriam desenvolvidos com os recursos obtidos através de **propostas de operação interligada** e os condicionantes a serem obedecidos.

Estabeleceu o art. 5º da lei que o valor da contrapartida que seria repassado a Prefeitura do Município de São Paulo, relativo a proposta de Operação Interligada, não poderia ser inferior a 60% do valor atribuído ao benefício econômico obtido e nem ao equivalente a 5 Habitações de Interesse Social - HIS, assegurados o perfeito atendimento e o equilíbrio dos interesses público e privado envolvidos.

Essa lei foi declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio da ADIN 045.352.0/0.

Em 2001 foi aprovada a **Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001**, regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana.

Denominada Estatuto da Cidade, essa lei estabeleceu normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Estabeleceu ainda a possibilidade de criação das **operações consorciadas**, considerando o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos

proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de propiciar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

De acordo com a disciplina federal, a lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderia delimitar a área para aplicação de operações consorciadas.

Consta do art. 33 dessa lei que **os recursos obtidos pelo Poder Público municipal** decorrente da contrapartida exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos **seriam aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada**.

Em 2002, a Câmara Municipal de São Paulo aprovou a **Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002**, instituindo o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

Importante anotar que o Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de embargos declaratórios opostos contra Acórdão que julgou a inconstitucionalidade da Lei 11.773/95, salvaguardou os direitos e obrigações decorrentes dos termos de compromisso assinados, em respeito aos princípios da segurança das relações jurídicas, da boa-fé e do que veda o enriquecimento sem causa.

Na mesma linha, a Lei Municipal nº 13.430/2002, que aprovou o Plano Diretor Estratégico do Município, em seu artigo 304, assegurou os direitos dos

Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis Municipais nºs. 11.773/95 e 11.732/95.

É nesse contexto que tenho considerado em minhas decisões as razões de segurança jurídica expostas para preservação dos efeitos concretos das operações urbanas, bem como para o fim de estabilização das relações quanto aos termos de compromissos expedidos, nos termos do entendimento da Assessoria Jurídica de Controle Externo exarado no TC nº 72.002.302/03-48.

Já com relação aos eventuais subdimensionamentos das contrapartidas, tenho determinado a recomposição do erário diante das diferenças constatadas.

Em 26 de janeiro de 2004 foi aprovada a **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**, pela **Lei 13.769/04**, que revogou a lei anterior.

O principal intuito dessa lei foi adequar a Operação Urbana existente ao Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001), que definiu as Operações Urbanas Consorciadas como um instrumento de política urbana gerido de forma consorciada entre o Poder Público e a Sociedade Civil, por meio de um Grupo de Gestão, contando com a participação de órgãos municipais e entidades representativas da sociedade civil organizada, responsável pela definição e implantação do Programa de Intervenções, bem como a definição de aplicação de seus recursos.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como objetivo a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a reorganização dos fluxos

de tráfego, priorizando o transporte coletivo, bem como a criação e qualificação ambiental de espaços públicos e o atendimento habitacional às comunidades que vivem em ocupações irregulares localizadas em seu perímetro ou no entorno imediato.

Essa lei manteve o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a ao Estatuto da Cidade.

Destaque-se, ainda, que essa lei manteve o programa de investimentos que havia sido aprovado pela lei 11.732/95, especialmente as habitações de interesse social, a saber:

> *"V - Construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada* ***residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno****, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento;*
>
> *a) Favela da Rua Coliseu;*
>
> *b) Favela da Av. Engº Luis Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada;*
>
> *c) Favela do Real Parque;*
>
> *d) Favela Panorama." (g.n.)*

Ressalte-se que nas Operações Urbanas Consorciadas, os recursos

das contrapartidas financeiras são arrecadados com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, cujos recursos têm sido investidos em obras de infraestrutura da cidade e em habitações de interesse social.

As edificações que aderiram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima atingem em área adicional consumida total 966.410 m², sendo destes, 579.045 m² de uso residencial e 387.364 m² de usos não residenciais. Estas transformações, com a construção de quase 1 milhão de metros quadrados adicionais podem ser observados pela modificação de diversas regiões da operação, onde casas baixas e terrenos vazios deram lugar a empreendimentos de grande porte e diversos andares. Esta transformação pode ser facilmente verificada no trecho da Operação compreendido pelo cruzamento das Avenidas Brig. Faria Lima e Pres. Juscelino Kubitschek (PMSP/SPURBANISMO 2020a)[2].

Ao longo de sua existência, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima possibilitou a construção de diversas intervenções como a construção dos túneis jornalista Fernando Vieira de Mello e Max Feffer, a reconversão urbana do Largo da Batata, a construção do Terminal Capri, a implantação da Ciclovia que liga o CEAGESP ao Ibirapuera, a requalificação da Avenida Santo Amaro (Figura 5). Em relação aos os investimentos em HIS previstos tanto na lei de sua criação em 1995 (artigo 9º. da Lei 11.732/1995), cujo plano de intervenções em HIS foi assegurado na lei de 13.769 de 2004, cita-se aqui, o conjunto Habitacional do Real Parque, que entregou 1.246 unidades habitacionais. Este projeto foi possibilitado pela escolha de uma intervenção da construção de HIS fora do perímetro da Operação Urbana e representou uma importante mudança para centenas de famílias e uma ação direta ao

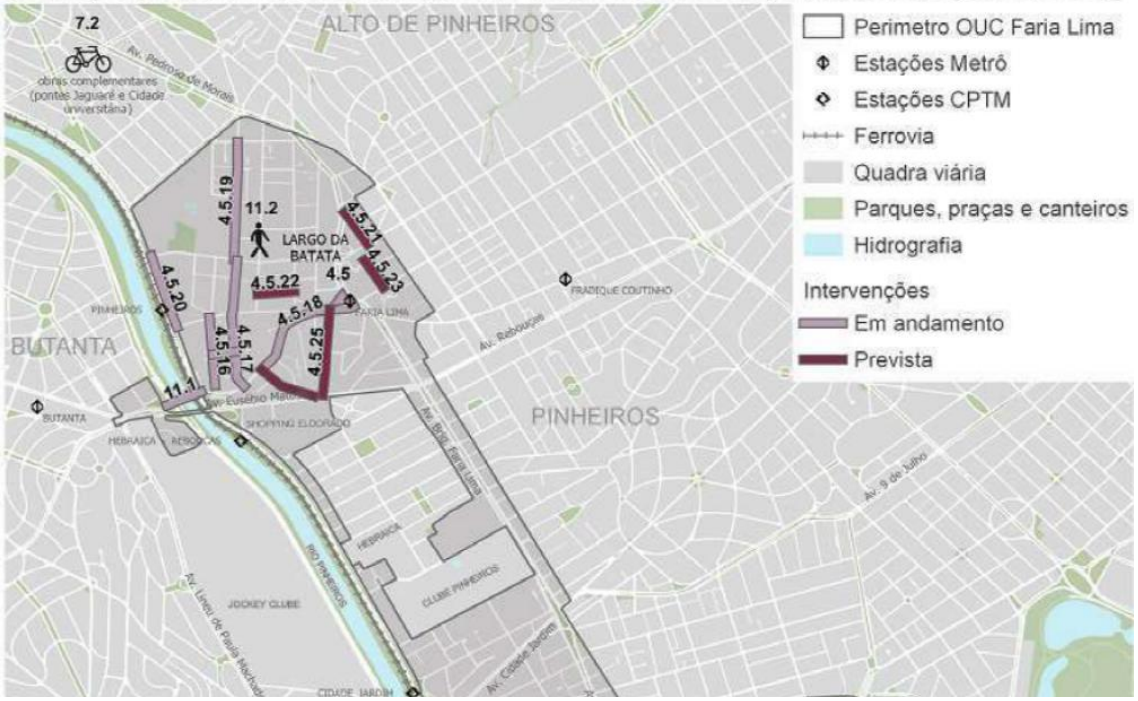
combate da desigualdade social e do acesso a habitação de qualidade na cidade para a população de baixa renda (PMSP/SPURBANISMO 2020a)[2].

Entretanto o que se viu ao longo dos 28 anos de vigência da OUC FL é que em relação ao atendimento habitacional – HIS, a **Favela Coliseu**, a **única situada no perímetro da operação urbana**, não apresentou atendimento definitivo aos moradores da antiga favela, que foi removida, e como o conjunto habitacional ainda não foi finalizado, os moradores recebem auxilio aluguel.

A matéria veiculada no G1 em 9 de dezembro de 2022 (https://g1.globo.com/google/amp/sp/sao-paulo/noticia/2022/12/09/com-2o-atraso-obra-de-conjunto-habitacional-na-vila-olimpia-sobe-quase-28percent-tcm-identificou-r-10-milhoes-em-pagamentos-indevidos.ghtml), mostra 4 aditamentos e aponta novo prazo para entrega das unidades somente em **setembro de 2023** (Figura 6). A situação atual da construção dos conjuntos habitacionais foi verificada em vistoria realizada em 16 abril de 2023 (figuras 7 a,b).

Já a **Favela Panorama**, também situada na área de entorno da OUC FL, no Morumbi, portanto fora do seu perímetro, apresenta também considerável atraso para entrega 600 unidades, e encontra-se segundo a SPURBANISMO (PMSP/SPURBANISMO, 2020b), em situação de PREVISÃO, ou seja, sem informações sobre o andamento das obras, Figura 5.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - MAPA DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS (dezembro/2018)



FONTE: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo (dez/2018)

B. INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

3.4 Alargamento da R. Elvira Ferraz
3.5 Obras de drenagem - Vila Olímpia
4.5 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III - ações finais)
- 4.5.16 R.Eugênio Medeiros
- 4.5.17 Rua Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco
- 4.5.18 R. Butantã
- 4.5.19 R. Costa Carvalho
- 4.5.20 Av. das Nações Unidas

5.5 Boulevard JK
6.5 Favela Real Parque (quadra poliesportiva + brinquedos)
6.6 Favela Coliseu 272 unidades habitacionais
6.8 Passarela HIS Panorama e Real Parque
7.2 Ciclovias (obras complementares)
10 Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro
11.1 Passarela dos conjuntos das pontes

C. INTERVENÇÕES PREVISTAS

4.5 Reconversão Urbana do Lgo. da Batata (Fase III - Ações Finais)
- 4.5.21 R. Bartolomeu Zunega
- 4.5.22 R. João Elias Saada
- 4.5.23 R. Dr. Manoel C. F. de Almeida
- 4.5.24 R. Jorge Rizzo
- 4.5.25 R. Cardeal Arcoverde

6.9 Favela Panorama 600 unidades habitacionais
9 Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes

Figura 5. Mapa de intervenções previstas no relatório de acompanhamento das intervenções da SPURBANISMO, de outubro de 2020 (PMSP/SPURBANISMO, 2020b)[9]



Figura 6. Obra para construção do conjunto habitacional para atendimento aos moradores da favela Coliseu, em dezembro de 2022. Fonte G1. (https://g1.globo.com/google/amp/sp/sao-paulo/noticia/2022/12/09/com-2o-atraso-obra-de-conjunto-habitacional-na-vila-olimpia-sobe-quase-28percent-tcm-identificou-r-10-milhoes-em-pagamentos-indevidos.ghtml)

Prefeitura do Município de São Paulo- PMSP/SPURBANISMO 2020b. Relatório de Acompanhamento das Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. **2020.** Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/faria_lima/ouc_faria_lima/index.php?p=303634. Acesso em 1/4/2023



Figura 7 a e b . Conjunto habitacional Coliseu, Rua Funchal, em construção, em 14 de abril de 2023. Foto Harmi Takiya

A **Operação Urbana Água Branca** surgiu em 1995, com a Lei 11.774 de 18 de maio de 1995, sendo aperfeiçoada e adequada com legislação federal por meio da aprovação da Lei nº 15.893/2013.

Ressalte-se que o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, definiu a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), composta por três setores: Setor Orla Ferroviária e Fluvial, Setor Eixos de Desenvolvimento e Setor Central.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca está inserida no Arco Tietê, no setor da Orla Ferroviária e Fluvial da cidade.

A Lei nº 15.893/2013 estabelece novas diretrizes para a Operação Urbana, agora Consorciada, inovando em matéria legislativa quando aprova a definição do perímetro expandido, ampliando as intervenções de infraestrutura viária e drenagem, construção de equipamentos públicos de saúde, educação e cultura e assegurando os recursos para as habitações de interesse social, além de aprovar regras de participação e controle social. Essa lei sofreu uma revisão pela Lei 17.561 de 2021.

A **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada** foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pelas Leis 15.416/2011 e 16.975/2018 e regulamentada pelo Decreto 53.364/2012.

Essa foi a primeira Operação Urbana criada na vigência da lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Importante anotar que o Plano Diretor Estratégico de 2014 recepcionou todas as operações urbanas criadas anteriormente, estabelecendo para a Operação Urbana Água Espraiada um dos trechos do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, contemplando parte da Marginal Pinheiros, Avenida Chucri Zaidan, Avenida Jornalista Roberto Marinho, assim como a área ao longo do córrego Jabaquara.

A **Operação Urbana Centro** foi criada em 1997 com o objetivo de promover a melhoria e a revalorização da área central da cidade, abrangendo as regiões dos chamados Centro Velho e Centro Novo, bem como parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

Em 2022, a Operação Urbana Centro foi revogada com a criação da

Área de Intervenção Urbana do Setor Central, recebendo os recursos remanescentes na conta desta Operação Urbana, sem prejuízo das intervenções já aprovadas.

A questão que se coloca é se a legislação municipal poderia determinar a abrangência para fins de aplicação dos recursos captados com a operação urbana consorciada, além do definido pelo Estatuto da Cidade.

Em primeiro lugar, me parece que uma interpretação literal do artigo 33 parágrafo primeiro do Estatuto da Cidade leva ao entendimento de que o Município não poderia deixar de considerar o perímetro da operação urbana nos termos do determinado pelo Estatuto da Cidade.

Com esse entendimento, o Município apenas poderia aplicar os recursos no perímetro estabelecido pela operação urbana, locais muitas vezes já com uma infraestrutura adequada e principalmente locais que não dispõem de terrenos ou espaços compatíveis para construção de habitações sociais.

O reflexo disso é que quantias vultosas arrecadadas com os CEPACs ficam paradas na conta da Prefeitura, enquanto os locais do entorno mais necessitados deixam de ser atendidos pelas políticas públicas de infraestrutura e milhares de pessoas aguardam do Poder Público condições melhores para sobreviver, seja em matéria de locomoção na cidade de São Paulo ou mesmo moradias que acolham a população mais carente.

Esse modelo de Operação Urbana Consorciada (OUC) com emissão de CEPACs reforça o investimento público em áreas onde já há o interesse do mercado. Isso porque o CEPAC é um título que dá ao seu portador o

direito adicional de construção e precisa haver interesse do mercado em adquiri-lo, ou a Operação não logrará sucesso. O mercado só se interessa por áreas onde haja um potencial de valorização, sendo assim as áreas periféricas não são consideradas atraentes para essas Operações Urbanas.

Conforme explica Ferreira e Fix[10], nesse modelo de emissão de títulos há a desvinculação entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Como qualquer um pode comprar o título, tendo ou não lote na região, e seu valor – como com qualquer título financeiro – pode variar, gera-se um novo tipo de especulação imobiliária, "financeirizada". A fim de garantir o valor do CEPAC e, consequentemente, o sucesso da Operação Urbana, o poder público investe recursos na região, antecipadamente, em melhorias que vão atrair a iniciativa privada. Dessa forma as operações urbanas como a da Faria Lima acabam por concentrar um alto volume de investimentos, sejam eles públicos ou privados, em áreas já altamente valorizadas e beneficiadas por infraestrutura abundante, em detrimento das regiões mais periféricas. Cria-se assim um ciclo vicioso em vez de virtuoso.

Agrava essa situação a necessidade de uso dos recursos arrecadados no perímetro da Operação Urbana Consorciada conforme art. 33, §1 do Estatuto da Cidade. Isso porque, conforme vimos, as Operações Urbanas Consorciadas ocorrem em áreas que já possuem infraestrutura e que já seriam alvo de investimentos privados por parte do mercado, portanto **há uma concentração dos investimentos nas áreas mais valorizadas da cidade**. Junte-se a isso a tendência de uso desses recursos arrecadados em obras viárias que interessam em especial ao mercado imobiliário e que

[10] FERREIRA, João S. W. e FIX, Mariana. A urbanização e o falso milagre do CEPAC. In Folha de S.Paulo, "Tendências e Debates", terça 17 de abril de 2001.

dificilmente cumprem os objetivos previstos na legislação (Estatuto da cidade, Art. 32, §1), com as Operações Urbanas, quais sejam: ***"alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental."***

O que se verifica, é que o instrumento OPERAÇÃO URBANA **não tem se mostrado eficiente para intervenções em HIS, em termos de investimento/gasto do recurso. Nem em regiões mais valorizadas** da cidade pelo mercado imobiliário, que arrecadaram no período de 2004 a 2020 (Rodrigues, 2021), mais de 5 bilhões de reais na OUC ÁGUA ESPRAIADA e 4,3 bilhões de reais na OUC FARIA LIMA, **e nem mesmo nas operações urbanas cuja valorização imobiliária é menor** (por enquanto) - como a UOC ÁGUA BRANCA e OU Centro. Os recursos investidos, no período citado, em relação ao arrecado em HIS variam de 1,76% na OU CENTRO até 12,68% na OUC ÁGUA ESPRAIADA (Rodrigues, 2021)[5].

Ainda que o objetivo do Estatuto da Cidade com o art. 33, §1, pudesse ser a garantia da não-expulsão da população de baixa renda residente na área afetada pela Operação Urbana, o que se percebe é a dificuldade e escassez de construção de habitações HIS nas áreas, em especial da Operação Urbana Faria lima.

A legislação municipal reforçou a necessidade de uso de parte dos recursos arrecadados com as Operações Urbanas em habitações de interesse social (HIS) primeiro pela Lei 11.732/95 que destinava no mínimo 10% dos recursos arrecadados para HIS e na sequência pelo Plano Diretor de 2014, que em seu art. 142 §1, passou a destinar no mínimo 25% da arrecadação para HIS.

No entanto, quando se comparam os recursos arrecadados com a Operação Urbana Consorciada Faria Lima com os gastos em habitações de interesse social, verifica-se um excedente de recursos não utilizados pelo poder público.

O saldo em 01/01/2023 dos valores totais arrecadados com as Operações Urbanas, no Caixa da Prefeitura era de R$ 3,9 Bilhões[11] de reais assim distribuídos:

Descrição Operação Urbana	Saldo Financeiro em 01/01/2023
Água Branca	792.391.404,84
Água Espraiada	611.740.738,09
Centro	33.616.769,87
Faria Lima	**2.510.878.209,93**
Total	**3.948.627.122,73**

O Resumo da movimentação financeira da **OUC Faria Lima**, elaborado pela gestora da Operação Urbana, a SPURBANISMO mostra que em **30 de abril de 2023** nos **RECURSOS VINCULADOS para HIS**, o valor disponível era de **R$ 647.600.970,90 (seiscentos e quarenta e sete milhões, seiscentos mil, novecentos e setenta reais e noventa centavos)** do total disponível em caixa de **R$ 2.631.548.023,86 (dois bilhões, seiscentos e trinta e hum milhões, quinhentos e quarenta e outo mil, vinte e três reais, e oitenta e seis centavos)** (PMSP/SPPURBANISMO, 2023a)[12].

[11] Valores consolidados constantes do Relatório de Gestão Fiscal 2022.
[12] Prefeitura do Município de São Paulo-PMSP/SPURBANISMO 2023a. Relatório Financeiro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Disponível em:

A movimentação dos recursos tem índices melhores para a **OUC Água Espraiada,** do **total de R$ 628.783.462,94 (seiscentos e vinte o oito milhões, setecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos)**, os **RECURSOS VINCULADOS** para **HIS** era de **R$ 191.169.815,28 (cento e noventa e hum milhões, cento e sessenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e vinte e oito centavos)**, em **30 de abril de 2023** (PMSP/SPPURBANISMO, 2023b)[13].

A dificuldade de uso dos recursos da Operação Urbana em habitações de interesse social pode ter relação com a desvalorização imobiliária causada pela presença de população de baixa renda na área das Operações Urbanas, de acordo com alguns autores[14].

Por outro lado, verifica-se que mesmo em áreas não atraentes para o mercado imobiliário como no caso da operação urbana Água Branca, o recurso arrecadado (bem menor em relação às OUC Água Espraiada e Faria Lima) não foi empregado em sua totalidade até o presente, no atendimento da população em HIS.

Ao compararmos os dois instrumentos urbanísticos, quais sejam

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/faria_lima/ouc_faria_lima/index.php?p=303635. Acesso em 10/7/2023.

[12]Prefeitura do Município de São Paulo- PMSP/SPURBANISMO 2023b. Relatório Financeiro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/faria_lima/ouc_faria_lima/index.php?p=303635. Acesso em 10/7/2023.

[14] Ermínia Maricato, João Sette Whitaker Ferreira, Mariana Fix, Thaís Cshunderlick.

Operação Urbana e Outorga Onerosa e sua **eficiência** na aplicação dos recursos destinados por lei, à HIS, podemos trazer as conclusões do trabalho de Rodrigues (2021)[5], que apresenta o índice de 10% de valores liquidados em HIS (do total de 10,4 bilhões de reais), advindos das Operações URBANAS CONSORCIADAS, e 24% de valores liquidados, captados pela OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC (total de 5,2 bilhões de reais), no período de 2004 a 2020. Acrescente-se, que no caso da OODC, o valor do investimento é pulverizado em todo o território de São Paulo, notadamente nas regiões periféricas e no centro.

Sendo assim, a ampliação do espaço de aplicação dos recursos pode permitir tanto a democratização de investimentos quanto o atendimento das necessidades habitacionais de uma parcela mais vulnerável da população, que habita e vive em diferentes regiões e territórios do Município de São Paulo.

O ESTATUTO DA CIDADE

De fato, a **Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001**, denominada Estatuto da Cidade, estabelece as diretrizes gerais da política urbana.

Nesse aspecto, muito bem delineada a legislação federal ao definir que o uso da propriedade deve ser norteado para o bem coletivo e bem-estar dos cidadãos, considerando o equilíbrio ambiental.

Ocorre que na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se destina e às exigências do bem comum, conforme reza art. 5º, do

Decreto-Lei 4.657/1942, atualizado pela Lei 12.376/2010, que dispõe sobre a Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.

Nesse sentido, entendo que a interpretação literal do ordenamento jurídico vigente não é suficiente o bastante para resolver o problema da destinação dos recursos oriundos das operações urbanas, tendo em vista que a legislação federal estabelece as normas gerais sobre o direito urbanístico, enquanto o Município pode legislar sobre os assuntos de interesse local.

Verifico que a competência da União para legislar sobre normas gerais se encontra no art. 24, da Constituição Federal, ao dispor que, no âmbito da legislação concorrente, a competência da União fica limitada a estabelecer as normas gerais.

Segundo Pedro Lenza (2006, p. 195)[15], "O art. 24 define as matérias de competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal. Em relação àquelas matérias, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais".

Para o autor (2006, p.203), a competência suplementar prevista no art. 30, II, da Constituição Federal "estabelece competir aos Municípios suplementar a legislação federal e a estadual no que couber. No que couber, norteia a atuação municipal, balizando-a dentro do interesse local".

Para Paulo Gustavo Gonet Branco (2010, p. 954-956)[16], "A Constituição

[15] LENZA, Pedro. DIREITO CONSTITUCIONAL ESQUEMATIZADO. 10ª edição. São Paulo. Editora Método, 2006.
[16] MENDES, Gilmar Ferreira. COELHO, Inocêncio Mártires. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. 5ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2010.

Federal prevê, além de competências privadas, um condomínio legislativo, de que resultarão normas gerais a serem editadas pela União e normas específicas, a serem editadas pelos Estados-membros".

Explica que "A divisão de tarefas está contemplada nos parágrafos do ar. 24, de onde se extrai que cabe à União editar normas gerais".

Para o autor, "As competências implícitas decorrem da cláusula do art. 30, I, da CF, que atribui aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, significando interesse predominantemente municipal, já que não há fato local que não repercuta de alguma forma, igualmente, sobre as demais esferas da Federação".

Em arremate, afirma que "Aos Municípios é dado legislar para suplementar a legislação estadual e federal, desde que isso seja necessário ao interesse local".

Importante também a lição trazida pelos doutrinadores Luiz Alberto David Araújo e Vidal Serrano Nunes Júnior (2012, p. 376)[17], na seguinte conformidade:

> *"As competências legislativas municipais foram definidas basicamente através de duas vertentes: o interesse local e a necessidade de suplementação da legislação federal e estadual no que couber.*
> *Vem a ponto observar, nessa linha, que o aspecto fundamental para a definição das competências municipais repousa no critério do interesse*

[17] ARAÚJO, Luiz Alberto David. NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. 17ª edição atualizada até a EC 71/2012. São Paulo. Editora Verbatim, 2012.

local, que serve de parâmetro, inclusive, para determinar as hipóteses cabíveis de suplementação da legislação federal e estadual.

A doutrina tem entendido que interesse local é sinônimo da expressão utilizada na Constituição anterior, peculiar interesse. Todo interesse municipal é, reflexamente, estadual e, ao mesmo tempo, federal. Portanto, o interesse do Município deve ser o preponderantemente local."

Assim, entendo que a manutenção de programas de construção de habitações de interesse social decorrente da aprovação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Lei 13.769/04), **nas áreas de entorno do perímetro não ofende o Estatuto da Cidade**, tendo em vista que compete ao Município legislar sobre o interesse local, disciplinando as normas gerais editadas pela União. Deve-se considerar ainda, que a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu o PROGRAMA DE INVESTIMENTO, definindo os locais onde serão utilizados os recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, norteadas por projeto urbanístico.

Ainda sobre a restrição da aplicação dos recursos na área da operação, conforme Maricato e Whitaker[18] cabe ressaltar que ela pode também "engessar" possibilidades de transferência da arrecadação obtida em uma área sujeita à operação urbana para outras passíveis de adensamento habitacional.

[18] Erminia Maricato, João Sette Whitaker Ferreira "Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?" em **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**, Letícia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002.

Por outro lado, deve se considerar o instrumento da OODC como de maior equidade na aplicação de recursos arrecadados, uma vez que **podem ser aplicados em todo território do Município** em projetos definidos pelo Fundo Municipal de Urbanização – diferentemente das operações urbanas que devem aplicar o recurso em seu perímetro e perímetro expandido, conforme definido pelo Plano Diretor vigente no Município (PDE 2014).

Ademais, também considero adequada a inovação trazida pela Lei nº 15.893/2013, quando aprova o perímetro expandido, ampliando as intervenções de infraestrutura viária e drenagem, construção de equipamentos públicos de saúde, educação e cultura e assegurando os recursos para as habitações de interesse social, além de aprovar regras de participação e controle social.

Isso porque a ampliação da área de aplicação dos recursos deve levar em consideração a infraestrutura existente na região onde serão construídas as HIS a fim de garantir o acesso da população ao transporte urbano, aos equipamentos públicos de saúde e educação e ao trabalho, evitando assim, incorrer nos equívocos de alguns projetos de habitação popular que alocavam a população onde a terra era mais barata, nas franjas dos grandes centros urbanos, prejudicando o acesso dessas pessoas à infraestrutura urbana.

Já Maleronka e Hobbs (2017, p. 55)[19] entendem que "...é importante considerar a operação urbana como uma oportunidade para experimentar

[19] Maleronka e Hobbs. Operações Urbanas:O que podemos aprender com aexperiência de São Paulo? BID. NOTAS TÉCNICAS Nº IDB-TN-1355. 2017

outras formas de atendimento habitacional. Além de atuar na relocação de famílias removidas para viabilizar as intervenções previstas... – ou de garantir a permanência de moradores residentes em regiões-alvo dos projetos urbanos – **no exemplo da Faria Lima)** –, o instrumento pode promover iniciativas de inclusão residencial **(grifos nosso)**. A pressão da valorização imobiliária sobre as famílias menos assistidas, contudo, deve ser considerada em programas futuros de provisão pública de habitação social em operações urbanas, de forma a combinar diferentes níveis de renda e de uso como meios para garantir sua sustentabilidade ao longo do tempo. As experiências analisadas não apresentam evidências conclusivas."

Nesta linha de raciocínio dos autores acima, parece-nos oportuno ponderar sobre novas formas de atendimento habitacional com iniciativas de inclusão residencial (Habitação de Interesse Social) para além dos perímetros estabelecidos pela Operação Urbana, considerando áreas com infraestrutura, espaços urbanos de qualidade e garantia da sutentabilidade do projeto ao longo do tempo, que poderiam ser legalmente garantidos no Plano de Intervenções das Operações Urbanas (apontado no artigo 57 da Revisão Lei do Plano Diretor, Lei 17.975/2023). Especificamente na Operação Urbana Faria Lima, o Programa de Investimentos poderia adotar novos projetos e áreas de atendimento habitacional, a exemplo da inclusão da favela Paraisópolis proposta no Projeto de Lei 28/2022, aprovado em primeira votação na Câmara Municipal.

Um outro aspecto importante a ressaltar é a relevância do plano de investimento e projeto de intervenção, que definem todas as obras e locais das intervenções das operações urbanas, que devem ser norteadas por um projeto urbanístico com a participação da sociedade (previstos no Estatuto

da Cidade, artigo 32 parágrafo 1º.e leis específicas das operações urbanas), principalmente dos moradores da região da operação urbana proposta.

No Plano Diretor Estratégico - PDE de 2014 foi prevista porcentagem mínima de recursos para HIS de 25%. As Operações Urbanas Água Espraiada e Água Branca já estipularam nas suas leis específicas, o aumento deste índice para 30%, cabendo mencionar ainda que a recente Revisão da Lei do Plano Diretor (Lei 17.975/2023), sancionada em 8 de julho de 2023 há previsão, no Parágrafo 1º do artigo 58, de incremento para, no mínimo 35% do recurso arrecadado pelas OUC a ser aplicado em HIS.

Na visão de Maleronka (2015, p. 89)[20] sobre os dois captação de instrumentos de recursos extraorçamentários, Outorga Onerosa de Direito de Construir e CEPAC "Essa é uma oportunidade que está colocada para o município de São Paulo. Os dois instrumentos apresentados aqui são relativamente novos estão sendo testados na prática. Avanços e retrocessos na sua forma de regulamentação fazem parte de um processo de entendimento das suas conseqüências e potencialidades. Dentro desse raciocínio, é importante não apenas focar na otimização das formas de arrecadação, mas também e principalmente, nos investimentos que serão viabilizados com esses recursos. Aí está os meios para reverter desequilíbrios estruturais presentes na cidade e garantir o caráter redistributivo que ambos os instrumentos podem e devem ter. Só depende de como são geridos". Desta forma, a gestão dos recursos torna-se elemento fundamental para reverter as desigualdades estruturais existentes no município de São Paulo.

Por todos os elementos, informações e dados levantados neste voto, parece importante pontuar que embora a legislação determine uma

[20] Camila Marelonka. INTERVENÇÃO URBANA E FINANCIAMENTO. A experiência de São Paulo na recuperação de mais valias fundiárias • Revista Iberoamericana de Urbanismo nº12 . 2015.

porcentagem mínima para ser utilizada em projetos de Habitação de Interesse Social - HIS, das três operações urbanas consorciadas existentes nesta data, duas delas com 28 anos de idade – Operação Urbana Faria Lima e Água Branca, a aplicação do recurso em HIS está ainda longe de atingir seu cumprimento legal, uma vez que não existe prazo estabelecido para aplicação dos recursos, o que nos leva a pensar em necessidades de medidas que pudessem assegurar esse direito a população de baixa renda, muitas vezes excluídas do seu próprio território, em face as transformações urbanas trazidas pela valorização imobiliária. Em complemento, considero oportuno citar que essa questão – da demora para utilização do recurso na área da operação urbana em HIS - foi levantada na reunião de apresentação do Observatório de Políticas Públicas do TCM com representantes de conselhos participativos e órgãos colegiados da Prefeitura de São Paulo, no dia 24 de janeiro p.p.

Ainda, no caso da OUC Faria Lima, o conjunto habitacional para atendimento dos moradores da favela Coliseu (a única existente no perímetro da operação urbana), ainda não foi finalizada e após diversos aditamentos do contrato, há previsão para entrega em setembro de 2023, e quanto à favela Panorama, situada fora do perímetro, no Morumbi, nem sequer iniciaram-se as obras.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, algumas premissas merecem o devido destaque.

Por todos os elementos neste voto o que se verifica é que o instrumento OPERAÇÃO URBANA **não tem se mostrado eficiente para intervenções em HIS, ao longo de algumas décadas, em termos de investimento/gasto do recurso.**

O Resumo da movimentação financeira da **OUC Faria Lima**, elaborado pela gestora da Operação Urbana, a SPURBANISMO mostra que em **30 de abril de 2023** nos **RECURSOS VINCULADOS para HIS**, o valor disponível era de **R$ 647.600.970,90 (seiscentos e quarenta e sete milhões, seiscentos mil, novecentos e setenta reais e noventa centavos)** do total disponível em caixa de **R$ 2.631.548.023,86 (dois bilhões, seiscentos e trinta e hum milhões, quinhentos e quarenta e outo mil, vinte e três reais, e oitenta e seis centavos).**

Importante destacar que na OUC Faria Lima, o conjunto habitacional para atendimento dos moradores da favela Coliseu (a única existente no perímetro da operação urbana), ainda não foi finalizada e após diversos aditamentos do contrato, há previsão para entrega em setembro de 2023, e quanto à favela Panorama, situada no Morumbi, nem sequer iniciaram-se as obras.

No Plano Diretor Estratégico - PDE de 2014 foi prevista porcentagem mínima de recursos para HIS de 25%. As Operações Urbanas Água Espraiada e Água Branca já estipularam nas suas leis específicas, o aumento deste índice para 30%, cabendo mencionar ainda que a recente Revisão da

Lei do Plano Diretor (Lei 17.975/2023), sancionada em 8 de julho de 2023 há previsão, no Parágrafo 1º do artigo 58, de incremento para, no mínimo 35% do recurso arrecadado pelas OUC a ser aplicado em HIS.

Por todos os elementos e dados levantados neste voto, parece importante pontuar que embora a legislação determine uma porcentagem mínima para ser utilizada em projetos de Habitação de Interesse Social - HIS, das três operações urbanas consorciadas existentes nesta data, duas delas com 28 anos de idade – Operação Urbana Faria Lima e Água Branca, a aplicação do recurso em HIS está ainda longe de atingir seu cumprimento legal, uma vez que não existe prazo estabelecido para aplicação dos recursos, o que nos leva a pensar em necessidades de medidas que pudessem assegurar esse direito à população de baixa renda, muitas vezes excluída do seu próprio território, em face das transformações urbanas trazidas pela valorização imobiliária. Em relação à determinação de prazo para utilização do recurso na Lei de Revisão do PDE (Lei 17.975/2023), o artigo 58, não traz avanços, uma vez que definiu-se que os gastos podem ser efetuados **"ao longo de toda a vigência da Operação Urbana Consorciada".**

Oportuno ainda atentar sobre as novas formas de atendimento habitacional com iniciativas de inclusão residencial (Habitação de Interesse Social) para além dos perímetros estabelecidos pela Operação Urbana, considerando áreas com infraestrutura, em territórios e espaços urbanos de qualidade que assegurem a sutentabilidade do projeto ao longo do tempo, e que poderiam ser legalmente garantidos no Plano de Intervenções das Operações Urbanas (apontado no artigo 57 da Revisão Lei do Plano Diretor, Lei 17.975/2023). Especificamente na Operação Urbana Faria Lima, o Programa de Investimentos poderia adotar novos projetos e áreas de

atendimento habitacional, a exemplo da inclusão da favela Paraisópolis proposta no Projeto de Lei nº 28/2022, aprovado em primeira votação na Câmara Municipal.

Já em relação à alçada dos entes federados, como abordado nos termos anteriores, a interpretação literal do ordenamento jurídico vigente não é suficiente para solucionar o problema da destinação dos recursos oriundos das operações urbanas, tendo em vista que a legislação federal estabelece as normas gerais sobre o direito urbanístico, enquanto o Município pode legislar sobre os assuntos de interesse local.

Verificou-se que a competência da União para legislar sobre normas gerais se encontra no art. 24, da Constituição Federal, que dispõe que no âmbito da legislação concorrente, a competência da União fica limitada a estabelecer as normas gerais, enquanto que a competência suplementar prevista no art. 30, II, da Constituição Federal estabelece competir aos Municípios “suplementar a legislação federal e a estadual no que couber”, balizando-se pelo interesse local.

Assim, a manutenção de programas de construção de habitações de interesse social decorrente da aprovação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, OUC-FL (Lei 13.769/04), nas áreas de entorno do perímetro não ofende o Estatuto da Cidade, tendo em vista que compete ao Município legislar sobre o interesse local, disciplinando as normas gerais editadas pela União. Ademais, a referida Lei da OUC-FL estabeleceu o PROGRAMA DE INVESTIMENTO, definindo os locais onde serão utilizados os recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, norteadas por um projeto urbanístico.

Assim concluo que compete ao Município definir adequadamente a área de entorno do perímetro da operação urbana para fins de receber os recursos decorrentes da arrecadação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, cujos recursos têm sido investidos em obras de infraestrutura da cidade e em habitações de interesse social, razão pela qual entendo que no **caso concreto ora analisado não houve qualquer infringência legal ao incluir as Favelas Real Parque e Panorama no Plano de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima.**

Diante do exposto, **CONHEÇO PARA FINS DE REGISTRO** da Inspeção realizada, tendo em vista que cumpriu a finalidade para a qual foi instaurada.

DETERMINO que a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, a Secretaria Municipal de Urbanismo e de Licenciamento e SP Urbanismo apresentem em 15 dias estimativa de prazo para cumprimento do estabelecido nos itens a) e b), abaixo relacionados:

a) Promover o cumprimento legal da aplicação dos recursos em HIS nas Operações Urbanas, uma vez que não existe prazo estabelecido para aplicação dos recursos, o que revela necessidades de medidas que assegurem esse direito a população de baixa renda, muitas vezes excluídas do seu próprio território, em face as transformações urbanas trazidas pela valorização imobiliária;

b) No que tange à OUC Faria Lima: conforme declinado no corpo deste voto, já consta do ordenamento jurídico de forma ampla e de lei municipal específica (Lei da Operação Urbana Água Branca) o

conceito de perímetro expandido, para atender a demandas sociais para além do perímetro específico da operação urbana, assim, por meio de uma interpretação sistemática, é possível concluir que a aplicação dos recursos provenientes de operações urbanas seja realizada em localidades para além do perímetro específico. Nesses termos, DETERMINO a utilização dos recursos destinados a Habitações de Interesse Social existentes e daquelas decorrentes de novas ofertas públicas de CEPACs, se houver, promovendo-se a finalização dos conjuntos habitacionais para atendimento dos moradores da favela Coliseu e início das obras de atendimento habitacional da favela Panorama, no Morumbi, bem como da favela da Av. Engº Luis Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada, em atendimento ao Programa de Investimento (Lei 13.769/2004); e, ainda, a inclusão das intervenções urbanísticas necessárias na favela Paraisópolis.

Diante da relevância da matéria e com o devido encaminhamento de cópia integral do presente voto e do Acórdão resultante, **RECOMENDO:**

a) ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Ricardo Nunes que tome as providências necessárias ao estabelecimento de ações para a resolução em definitivo das problemáticas enfrentadas pelas Operações Urbanas e apontadas no presente voto, notadamente quanto à implementação do Programa de Investimentos previstos pela Lei Municipal n.º 13.769/04, promovendo a eficiência das intervenções em HIS, em termos de investimento/gasto dos

recursos, em observância, ainda, à Lei 17.975/2023, que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE da cidade, notadamente no que tange às regras de transição e ao novo índice de recurso destinado à HIS, de 35% (artigos 57 e 58);

b) À Câmara Municipal de São Paulo para que estude possíveis medidas legislativas que atendam as questões relativas ao cumprimento legal dos investimentos de recursos em HIS, em face às novas normativas trazidas pela Lei 17.975/2023, Revisão do Plano Diretor Estratégico, especialmente no que tange aos artigos 57 e 58;

c) À Câmara Municipal de São Paulo para que avalie a adoação de medidas legislativas que veiculem novas formas de atendimento habitacional e de obras de drenagem e infraestrutura para combate a enchentes para além dos perímetros estabelecidos pela Operação Urbana, considerando áreas com infraestrutura, em territórios e espaços urbanos de qualidade, que assegurem a sutentabilidade do projeto ao longo do tempo, e que poderiam ser legalmente garantidos no Plano de Intervenções das Operações Urbanas.

Por fim, encaminhe-se ofício às Secretarias Municipais: de Habitação; Licenciamento e Urbanismo e São Paulo Urbanismo, bem como à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo, para ciência da presente Decisão.

Após as demais comunicações de praxe, arquivem-se os autos.

Este é meu voto, Senhor Presidente.

JOÃO ANTONIO

Conselheiro

Assinado digitalmente
por JOAO ANTONIO
DA SILVA FILHO
Data: 08/08/2023
09:45:49 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo