

# Ipiranga, Mooca e mais bairros: Nunes sanciona PL que muda zonas sul e leste; veja mapa interativo

Operação Urbana Bairros do Tamanduateí inclui também Cambuci, Vila Zelina e Vila Prudente; entenda nova lei e busque seu endereço em ferramenta do Estadão



Por Priscila Mengue

11/01/2024 | 09h35

Atualização: 11/01/2024 | 10h09

 6 min de leitura

A maior **operação urbana** em extensão da **cidade de São Paulo** será sancionada pelo prefeito, **Ricardo Nunes** (MDB), em uma agenda pública na manhã desta quinta-feira, 11. O projeto abrange bairros de passado industrial das zonas leste e sul — como **Ipiranga**, **Mooca**, **Cambuci**, **Parque da Mooca**, **Vila Zelina** e **Vila Prudente** —, que receberão incentivos e regras construtivas especiais, a fim de potencializar a **verticalização**, dobrar o número de moradores em cerca de duas décadas e arrecadar recursos para obras públicas locais.

A nova lei institui a **Operação Urbana Bairros do Tamanduateí**, cujo **projeto foi aprovado pelos vereadores em dezembro**. A proposta

tramitava na Câmara Municipal há oito anos, após ser remetida pela então gestão **Fernando Haddad** (PT), em 2015.

Entre as principais intervenções previstas, estão obras de drenagem, a criação de 12 parques e a reversão do tamponamento do **Rio Tamanduateí**. A Prefeitura estima que a operação urbana chegue a R\$ 2,85 bilhões em intervenções públicas ao longo de 20 anos. A execução dependerá, contudo, de recursos municipais e, especialmente, da arrecadação nos leilões de 5,1 milhões de m<sup>2</sup> de créditos construtivos (os Cepacs), necessários para obras que verticalizem a região.

A proposta foi alvo de algumas críticas e dúvidas ao longo dos anos. Entre os pontos mais citados, estão discussões sobre um possível impacto na atividade industrial de parte do entorno, o trecho que permite apartamentos grandes com mais de uma vaga de garagem “grátis” (**como ocorreu na nova lei do Plano Diretor**) e o risco de subdimensionamento da população em situação de vulnerabilidade (como moradores de cortiços) que precisará de atendimento habitacional.

A própria Prefeitura também mapeou alguns “pontos de atenção”, expostos em uma audiência pública realizada em novembro. Entre eles, estão a necessidade de atualizar os dados de demanda habitacional e do plano de mobilidade e, ainda, o histórico recente de renovações da Licença Ambiental Prévia por meio de solicitações específicas após ter expirado, em 2020. O entendimento municipal é de que esses aspectos não atrapalham o desenrolar da operação urbana.

A operação urbana é dividida em perímetros de adesão (onde são captados os recursos e há maior investimento) e de expansão. A partir de dados georreferenciados públicos, o **Estadão** desenvolveu o **mapa interativo** abaixo com as duas áreas. Há também a opção de busca por endereço. Confira mais informações sobre o projeto após a visualização da ferramenta.

NEWSLETTER

**Estadão Conectado**

Comece o dia com as principais notícias, além de colunas e links selecionados, de segunda a sexta.

INSCREVER

Ao se cadastrar nas newsletters, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

A maioria dos créditos construtivos a serem leiloados na operação urbana envolve o Ipiranga, a Mooca e o Parque da Mooca, com a estimativa de uma arrecadação de R\$ 4 bilhões. O cronograma e a priorização de obras serão definidos por um grupo gestor, formado por representantes do poder público e da sociedade civil.

Há a previsão, ainda, de 856 mil m<sup>2</sup> a serem aplicados gratuitamente em habitação para baixa renda. Esses Cepacs são necessários para a área construída que for superior à metragem do terreno (com exceção do que é “não computável”, como uma vaga de garagem para cada apartamento de 30 m<sup>2</sup>, dentre outros incentivos).

Nova operação urbana indica restauro de três imóveis tombados da Mooca, como a antiga fábrica da Labor (foto) Foto: Werther Santana/Estadão

A cidade tem outras três operações urbanas ativas: Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca. Elas foram responsáveis por grande parte da transformação e valorização dessas áreas nas últimas décadas.

Outros dois grandes projetos de lei regionais de transformação urbana foram promulgados nos últimos meses: os Planos de Intervenção Vila Leopoldina ([que abrange áreas no entorno da Ceagesp e do Parque Villa-Lobos](#)) e Jurubatuba ([o qual envolve Santo Amaro, Vila Andrade e outros bairros da zona sul](#)). Além disso, entrou em vigor a nova lei do [Plano Diretor](#) e a [revisão da Lei de Zoneamento aguarda sanção do prefeito após a aprovação na Câmara](#), em dezembro.

## Nova operação urbana é discutida na cidade há mais de 20 anos

A proposta tem histórico que remonta ao início dos anos 2000, embora tenha passado por modificações. Chamada de Bairros do Tamanduateí desde 2014, já foi conhecida também como **Operação Consorciada Mooca-Vila Carioca** e **Operação Urbana Diagonal Sul**.

Essas nomenclaturas remetem às gestões **Gilberto Kassab** (então no DEM, hoje no PSD), **especialmente a partir de 2010**, e **Marta Suplicy** (então no PT, hoje sem partido), com o Plano Diretor de 2002. Projetos para a área chegaram até a chamar a atenção de escritórios **britânicos e italianos**, mas não foram adiante.

O entendimento é de que a operação urbana propiciaria melhor aproveitamento de áreas subutilizadas após o enfraquecimento de indústrias locais nas décadas recentes, de modo a potencializar uma função de centro metropolitano (ligado ao ABC e à Baixada Santista), principalmente nos setores de comércio, serviços e tecnologia.

A proposta também pretende reverter um cenário de poucas áreas verdes, impermeabilização do solo e histórico de ilhas de calor e inundações. Sobretudo, trata de aumentar a oferta de moradia (chegando a 260 mil moradores) e emprego em bairros bem servidos de transporte coletivo, com metrô, trem e fura-fila.

Na audiência pública de novembro, a gestão Nunes enumerou os objetivos principais da operação urbana. São eles: ampliação populacional (com incremento da atividade econômica), qualificação ambiental (com especial atenção à mitigação de alagamentos), aproveitamento da infraestrutura de mobilidade, aumento da conectividade entre os bairros, valorização do patrimônio cultural e promoção de projetos de habitação para a baixa renda.

A proposta inclui o restauro de três imóveis industriais históricos (e tombados) da Mooca, transformando-os em equipamentos públicos, com usos a serem posteriormente definidos. A lista abrange a antiga **fábrica da Companhia Antártica Paulista**, na Avenida Presidente Wilson, a **Tecelagem Labor**, na Rua da Mooca, e as **Oficinas Casas Vanorden**, na Rua Borges de Figueiredo.

Dos 12 parques previstos no projeto, alguns são “inundáveis”. Isto é, planejados para auxiliar no escoamento de água das cheias e dispostos em locais estratégicos, como nas proximidades do Córrego Moinho Velho e da foz do Córrego Ipiranga.

O projeto inclui, ainda, a abertura e o alargamento de vias (visto que o passado industrial deixou grandes quarteirões), arborização, reformas de calçadas e outras intervenções públicas. Ao menos 35% dos recursos deverão ser voltados à habitação para baixa renda.

O aumento populacional é previsto por meio do leilão dos créditos construtivos. O coeficiente de aproveitamento (quantas vezes a área construída pode ser maior que a metragem do terreno) varia conforme subdivisões feitas pelo projeto, de modo a incentivar mais a verticalização no entorno da **Avenida Teresa Cristina**, por exemplo, e restringi-la nas proximidades da **Avenida Henry Ford** (a fim de manter parte das atividades industriais).

No projeto, há incentivos municipais atraentes especialmente para a construção de prédios altos com apartamentos nos imóveis alcançados por um raio de 400 m das estações de metrô e trem e de 200 m do Expresso Tiradentes (o fura fila) — repetindo a lógica do zoneamento e do Plano Diretor, de adensamento nos “eixos”, a fim de aumentar a população que vive perto e utiliza o transporte coletivo de média e alta capacidade.

O projeto indica alguns perfis de empreendimentos desestimulados e vedados (como cercados por muros) e incentivados (com comércio no térreo, por exemplo). Os benefícios e exigências dependem da localização e porte das construções.

---

## Leia também:

**Guia simples para entender zoneamento aprovado na Câmara de SP; veja mudanças em mapa interativo**

---

**Lei do Zoneamento: Nunes diz que vai vetar trecho sobre tombamentos e prepara mudanças em conselho**

---

**Para lembrar: Câmara aprova projeto de verticalização de áreas entre Ceagesp e Parque Villa-Lobos; veja detalhes**

---

Sua casa ou apartamento está no novo tombamento provisório de Pinheiros? Veja no mapa interativo

Para lembrar: Câmara de SP aprova plano que vai verticalizar Santo Amaro e Interlagos; veja o que muda

Encontrou algum erro? [Entre em contato](#)

Compartilhe



## Tudo Sobre

[planejamento urbano](#)

[Ipiranga \[bairro São Paulo\]](#)

[Mooca \[São Paulo\]](#)

[Vila Prudente](#)

[Cambuci \[São Paulo\]](#)

[Prefeitura de São Paulo](#)

### ATENDIMENTO

[Correções](#)

[Fale conosco](#)

[Portal do assinante](#)

[Trabalhe conosco](#)