



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

FLEXIBILIZAÇÃO DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: ESTUDO COMPARATIVO DOS INSTRUMENTOS E ZONAS QUE PERMITEM A FLEXIBILIZAÇÃO DO ZONEAMENTO EM RECIFE E SÃO PAULO.

Júlia de Araújo Ximenes (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da) - julioximenes@usp.br
Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Mestranda em Planejamento Urbano e Regional na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (FAU-USP)

Flexibilização do controle do uso e ocupação do solo

Um estudo comparativo dos instrumentos e zonas que permitem a flexibilização do zoneamento nas cidades do Recife e São Paulo.

INTRODUÇÃO

A partir da década de 30, uma visão legalista do urbanismo brasileiro ganha espaço com o declínio do plano enquanto instrumento de planejamento, sendo incorporada ao Código de Obras do Recife e em leis parciais em São Paulo (FELDMAN, 2001). Feldman (2001) considera a difusão do zoneamento como influência norte americana, enquanto Villaça (1991) aponta para a ausência de elaboração teórica e participação de intelectuais.

Segundo Lopes de Souza (2010), o zoneamento é tipicamente um instrumento coercitivo, que define os limites legais da produção do espaço urbano. O zoneamento abrange o conjunto da cidade e a divide em zonas que são objeto de diferentes regulações quanto ao uso do solo. Para Lopes de Souza (2010), este deve evitar um enrijecimento excessivo, com a normatização de pormenores, e a flexibilização excessiva, que pode abrir espaço para casuísmos e a interferência de atores sociais, podendo reforçar o caráter excludente e elitista do zoneamento convencional.

Diversos autores (ROLNIK, 1996; NEY JR, 2002; FELDMAN, 1997; FELDMAN, 2001; MEDINA, 1996) realizam uma leitura historiográfica do processo de evolução do zoneamento e apontam para a sua origem elitista, que está associada ao controle social, político e econômico do solo urbano pelas classes dominantes, garantindo sua hegemonia no uso de determinadas localizações e a valorização da renda fundiária ou imobiliária destas localidades (NERY JR, 2002).

Na década de 80, a introdução de novos instrumentos urbanísticos, associados aos projetos de reestruturação urbana, possibilitaram a flexibilização do controle do uso e ocupação do solo, com a proposição de soluções parciais em determinadas áreas da cidade, na busca pela valorização imobiliária e reversão de processos de degradação (REIS, 2014). Como a legislação é cumulativa, os novos instrumentos não alteraram estruturalmente a lógica do zoneamento, mas se sobrepuseram ao regramento ordinário que continuou predominando no espaço urbano, criando áreas de exceção (FELDMAN, 2001). Os instrumentos de reestruturação urbana não são a única forma de flexibilização do zoneamento. A presença de zonas sem parâmetros definidos também tem um papel relevante.

O presente artigo faz uma análise da introdução incremental de instrumentos urbanísticos e de zonas que permitem a flexibilização da legislação urbanística em uma grande metrópole brasileira, São Paulo, e uma metrópole regional, Recife. A análise de dois municípios contribui para a compreensão de como a flexibilização do zoneamento vem ocorrendo em diferentes cidades, identificando convergências e divergências.

Em São Paulo as zonas e instrumentos que permitem a flexibilização do zoneamento são as Zonas de Ocupação Especial (ZOE), as áreas de Projetos

de Intervenção Urbana (PIU) e as áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC). Em Recife, equivalem as Áreas de Projetos Especiais e a Zonas Especiais. Este trabalho busca analisar as (i) características das áreas que tem seus parâmetros flexibilizados, (ii) o estágio em que se encontram quanto à regulamentação, (iii) a motivação que a desencadeia e (iv) a forma de regulação prevista. Além disso, procura compreender se há uma flexibilização excessiva dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

O artigo se estrutura em quatro etapas. Na primeira, a partir de uma revisão bibliográfica, é realizada uma breve análise da evolução do zoneamento em São Paulo, identificando a introdução incremental dos instrumentos e zonas que permitem a flexibilização do zoneamento. Na segunda etapa, propomos uma leitura da situação atual de flexibilização a partir da metodologia desenvolvida. Na terceira etapa, resgatamos um breve histórico da regulação de uso e ocupação do solo do Recife e, por fim, fazemos uma análise do estágio atual do zoneamento e dos instrumentos urbanísticos no Recife.

Para o desenvolvimento do artigo, foi realizada pesquisa bibliográfica teórica e histórica e pesquisa documental dos planos e projetos desenvolvidos em São Paulo e no Recife. Além disso, foram utilizadas informações de sites de monitoramento dos projetos de reestruturação urbana e ferramentas de geoprocessamento para possibilitar a análise e a elaboração de mapas.

BREVE EVOLUÇÃO DO ZONEAMENTO EM SÃO PAULO

A origem do zoneamento na cidade de São Paulo está associada ao controle do uso e ocupação do solo de determinadas áreas da cidade, com o objetivo de garantir a hegemonia das classes dominantes, frente às transformações ocorridas na década de 40 (FELDMAN, 97). Para a compreensão da evolução do Zoneamento no Município, propôs-se uma divisão em quatro períodos, três dos quais sem baseiam na leitura de Nery Jr (2002) do zoneamento paulistano.

No primeiro período, entre 1947 e 1972, prevalece o zoneamento sob influência norte americana (FELDMAN, 97). O zoneamento assume o papel tecnocrático e normativo que se perpetua até hoje, se distanciando dos conflitos reais da cidade e dos processos decisórios da administração municipal (FELDMAN, 97). Nesse período, apenas as áreas ocupadas pela elite paulistana foram regulamentadas. O zoneamento ocupa o lugar do plano e passar a ser considerado como mecanismo capaz de alcançar os objetivos da política urbana (FELDMAN, 97).

O segundo período, entre 1972 e 1986, se inicia com a Lei Geral de Zoneamento (Lei nº 7.805/72), que abrangeu a totalidade do município, representando um marco na política urbana de São Paulo (NERY JR, 2002). Apesar da abrangência, o zoneamento manteve seu caráter excludente, reconhecendo apenas as tipologias produzidas pelas classes dominantes e relegando a ilegalidade a cidade real, produzida pela classe trabalhadora. (NERY JR, 2002). Para Rolnik (1991), mais do que regulamentar a produção do espaço, o zoneamento definiu as fronteiras do poder, legitimando ou descriminando formas de apropriação do espaço urbano. Nesse período, foi

implementada a Zona de Usos Especiais, primeira zona sem parâmetros de uso e ocupação do solo definido.

O terceiro período, entre 1986 e 2014, marca uma nova etapa da história do zoneamento paulistano com a introdução do primeiro instrumento urbanístico capaz de flexibilizar o zoneamento, a Operação Interligada (Lei nº 10.209/86). As Operações Interligadas permitiram a flexibilização dos coeficientes de aproveitamento, através da venda do direito de construir além do definido pela legislação. Os recursos arrecadados eram destinados ao Fundo Municipal de Habitação, o que era mobilizado enquanto justificativa para a flexibilização do zoneamento. No entanto, o instrumento foi considerado inconstitucional em 2000 (ADIN 045.352.0/0), por permitir a flexibilização da legislação por atos administrativos do executivo.

Na gestão de Jânio Quadros (1986-1988) a flexibilização do zoneamento se ampliou com a previsão do instrumento da Operação Urbana pelo Plano Diretor (Lei 10.676/88), definida como “ação conjunta dos setores público e privado, destinadas à melhoria do padrão de urbanização” (SÃO PAULO, 1988 apud FIX, 2002). As Operações Urbanas Consorciadas permitiram a flexibilização da legislação de determinadas áreas da cidade como estratégia para a obtenção de recursos a partir da venda do potencial construtivo adicional, o que viabilizaria a implantação de um programa de obras e serviços em teoria sem aportes financeiros Estado. A Operação Urbana foi aplicada pela primeira vez em 1991 durante a gestão da prefeita Luiza Erundina, com a Operação Urbana Anhangabaú (Lei 11.090/91), de breve duração e baixa adesão dos agentes imobiliários (FIX,2001).

O modelo das operações urbanas foi difundido no Município como a “fórmula mágica” para a transformação urbana, pautado na justificativa de que a reestruturação urbana seria autofinanciável (FIX, 2001). No entanto, o instrumento foi fortemente criticado por flexibilizar a legislação urbanística, concentrar recursos públicos em áreas não prioritárias, investir majoritariamente em obras viárias e depender de investimentos robustos do Estado em grandes obras públicas para alavancar a valorização da área.

O quarto período, proposto pela autora, se inicia em 2014 com a revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal no 16.050/14) e se distingue do período anterior pela diversificação dos instrumentos urbanísticos que permitem a flexibilização do zoneamento e pelo incremento das Zonas de Ocupação Especial (ZOE). Os instrumentos previstos pelo PDE 2014 são: o Projeto de Intervenção Urbana (PIU), a Área de Estruturação Local (AEL), a Área de Intervenção Urbana (AIU), a Concessão Urbanística e a Operação Urbana Consorciada, que foi submetida a uma regulação mais rígida para minimizar seu caráter segregacionista fortemente criticado. O Reordenamento Urbanístico Integrado (RUI) não foi abordado por não flexibilizar o zoneamento, mas promover uma transformação na estrutura fundiária da área de intervenção.

Instrumentos de Reestruturação Urbana que permitem a flexibilização do zoneamento	
Projeto de Intervenção Urbana (PIU)	Procedimento que define um programa de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, além de propostas econômico-financeiras e de gestão democrática. Para sua implantação podem ser utilizados os instrumentos: Operação Urbana Consorciada, (ii) Concessão Urbanística, (iii) Áreas de Intervenção Urbana e (iv)
Área de Intervenção Urbana (AIU)	Instrumento de reestruturação urbana que possibilita a alteração de parâmetros urbanísticos mediante aprovação legislativa.

	A venda de direitos de construir se dá por meio da outorga onerosa do direito de construir (OODC), cuja arrecadação deverá ser reinvestida no perímetro de intervenção.
Área de Estruturação Local (AEL)	Instrumento de reestruturação utilizado nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental. Tem como objetivo promover a oferta de HIS, a regularização fundiária e requalificação de assentamentos precários.
Concessão Urbanística	Instrumento concertado de reestruturação urbana que delegada a empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a um conjunto de empresas em consórcio a execução do projeto de reestruturação urbana.
Operação Urbana Consorciada	Instrumento de reestruturação urbana que prevê a atuação concertada do poder público e iniciativa privada, promovendo transformações urbanísticas estruturais. O instrumento possibilita a flexibilização do zoneamento e deve ser aprovado por lei.

Instrumentos de Reestruturação Urbana do PDE 2014

Fonte: Elaboração da autora.

O PIU, regulamentado pelo Decreto 56.901/16, é tido pelo PDE 2014 como o procedimento que define um programa de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, além de propostas econômico-financeiras e de gestão democrática, para a reestruturação de uma determinada área da cidade (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2016). Para sua implantação, podem ser utilizados os instrumentos de (i) Operação Urbana Consorciada, (ii) Concessão Urbanística, (iii) Áreas de Intervenção Urbana e (iv) Áreas de Estruturação Local, o que deverá ser definido ao longo dos estudos técnicos de elaboração. O PIU foi o mecanismo que teve maior impacto na flexibilização do zoneamento do município, pela sua articulação com os demais instrumentos e com as Zonas de Ocupação Especial (ZOE). Ao prever a realização de MIP (Decreto 56.901/16), abriu-se para a iniciativa privada a proposição de projetos que podem resultar na flexibilização do zoneamento. Nos casos em que há alteração nos parâmetros construtivos, o PIU deve ser aprovado por meio de Lei, o que conferiria legitimidade à alteração. No entanto, quando não há alteração de parâmetros ou é utilizado para regulamentar as Zonas de Ocupação Especial (ZOE), pode ser aprovado por meio de decreto, o que diminui a participação social no processo.

A criação do PIU tinha como objetivo garantir maior protagonismo ao projeto urbano, em resposta às frequentes críticas quanto à ausência de projeto nas Operações Urbanas, e a falta de articulação na aplicação de instrumentos urbanísticos existentes (SANTORO, P.; NUNES, F. 2018). No entanto, a generalização da sua aplicação tem se dado em uma administração que tem como agenda a desestatização de ativos do governo municipal (HELDT, 2019). A partir de 2014 deflagrou-se no Brasil uma crise econômica que afetou o mercado imobiliário e as empreiteiras de Grandes Obras Públicas, enfraquecidas sobretudo pela atuação da Operação Lava Jato. A crise fracionou os interesses do setor da construção civil e retraiu o mercado (HELDT, 2019). O contexto de reestruturação do capital imobiliário levou a busca pelo Estado de novos agentes interessados em atuar nos projetos de reestruturação urbana, através da participação do setor privado na proposição e elaboração dos projetos (HELDT, 2019). O contexto de difusão do PIU se deu após o fim do ciclo das Operações Urbanas Consorciadas (1997-2016), quando estas já haviam atingido o pico de produção e obtenção de recursos.

Não são apenas os instrumentos urbanísticos que permitem a flexibilização da legislação paulistana, as Zonas de Ocupação Especial (ZOE) também desempenham um papel relevante, sobretudo devido à articulação com os PIUs. As ZOE são definidas como áreas que abrigam predominantemente atividades que, “por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitam de

disciplina especial de uso e ocupação do solo” (Decreto 56.901/16). A ZOE é a única zona especial sem finalidade definida, o que possibilita a flexibilização do zoneamento por distintas motivações, não previstas na legislação.

A Zonas de Ocupação Especial (ZOE) foram ampliadas de forma significativa pela Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal Nº 16.402/16). A LPUOS revogada (Lei Nº 13.885/04) continha 10 Zonas de Ocupação Especial, enquanto regulamentação vigente ampliou o número de ZOEs para 32. A ampliação do número de ZOEs ampliou o impacto do PIU na flexibilização do zoneamento.

Zoneamento Revogado - Lei Municipal Nº 13.885/04		Zoneamento Vigente - Lei Municipal Nº 16.402/16					
1.	Aeroporto de Congonhas;	1.	Perus	12.	Lapa	23.	Sapopemba
2.	Campo de Marte;	2.	Pirituba/Jaraguá	13.	Sé	24.	São Mateus
3.	Campi da Universidade de São Paulo - USP;	3.	Freguesia do Ó/Brasilândia	14.	Mooca	25.	Cidade Tiradentes
4.	Parque Anhembi;	4.	Casa Verde	15.	Aricanduva/Vila Formosa	26.	Campo Limpo
5.	Autódromo de Interlagos;	5.	Santana/Tucuruvi	16.	Itaquera	27.	Santo Amaro
6.	Sambódromo;	6.	Jaçanã/Tremembé	17.	Guaianases	28.	Jabaquara
7.	Parque da Juventude e Complexo do Carandiru;	7.	Vila Maria/Vila Guilherme	18.	Butantã	29.	M'Boi Mirim
8.	Hipódromo Paulistano;	8.	Penha	19.	Pinheiros	30.	Capela do Socorro
9.	Usina de Piratininga;	9.	Ermelino Matarazzo	20.	Vila Mariana	31.	Cidade Ademar
10	FEBEM na Vila Maria.	10.	São Miguel Paulista	21.	Ipiranga	32.	Parelheiro
.		11.	Itaim Paulista	22.	Vila Prudente		

Fonte: Leis Municipais Nº 13.885/04 e Nº 16.402/16, Elaboração da autora.

A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal Nº 16.402/16) também prevê outras zonas especiais, são elas: Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), Zona Especial de Preservação (ZEP), Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) e a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). No entanto, apenas as ZEPs, que correspondem as Unidades de Conservação, e as ZEPECs, que tem como objetivo preservar o patrimônio histórico-cultural, não possuem parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pela legislação. As ZEPECs dependem de outra zona para viabilizar a aprovação de reformas e licenças. Assim, as zonas especiais não contribuem para a flexibilização do zoneamento, com a exceção da Zona de Ocupação Especial.

Ao analisar um breve histórico do Zoneamento paulistano, percebemos que houve uma introdução incremental das zonas e dos instrumentos urbanísticos que permitem a flexibilização da legislação, marcadamente as Operações Urbanas Consorciadas e os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), que serão objeto de análise a seguir.

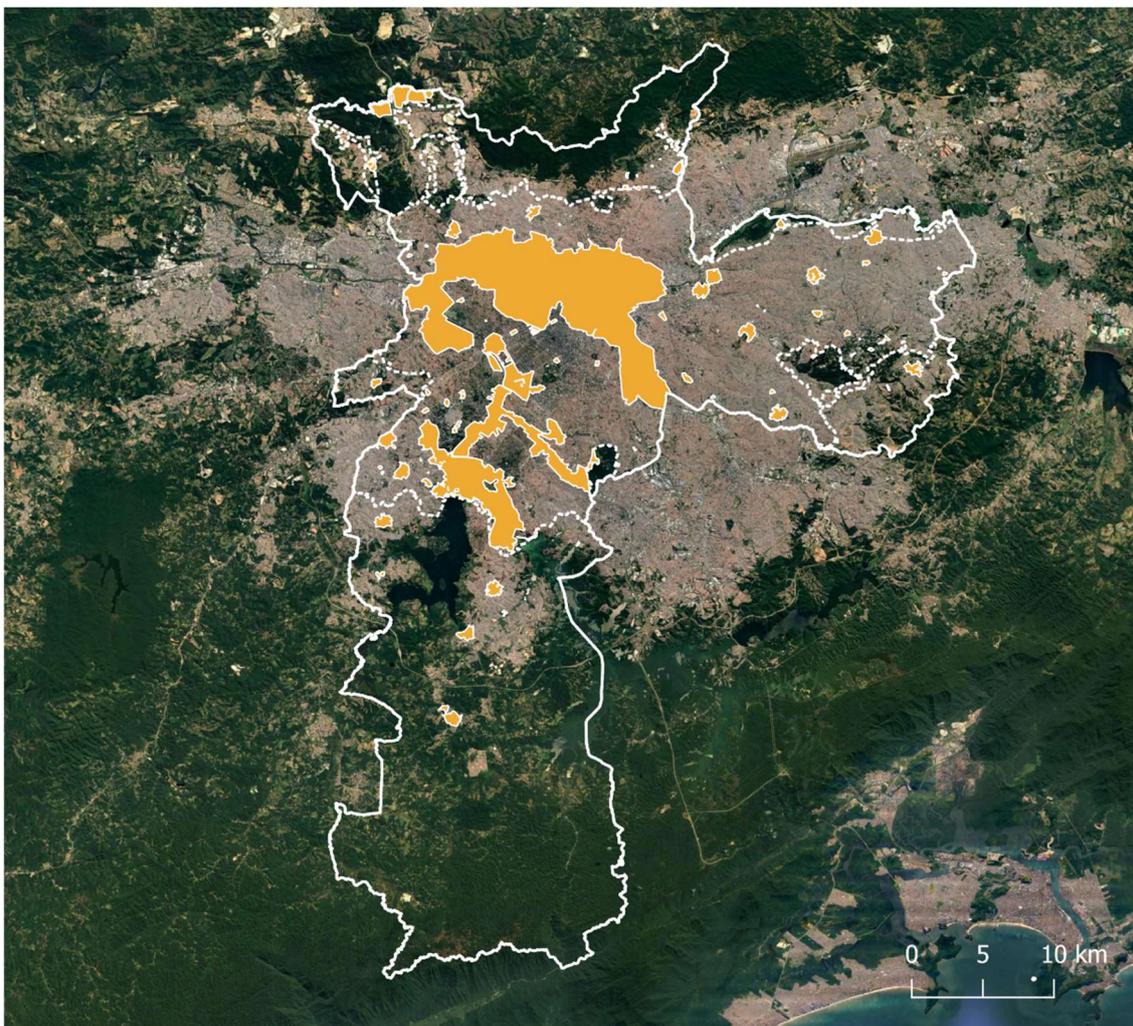
FLEXIBILIZAÇÃO DO ZONEAMENTO EM SÃO PAULO

Os instrumentos e zonas mais relevantes para a flexibilização do zoneamento paulistano são a Operação Urbana Consorciada (OUC), o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) e as Zonas de Ocupação Especial (ZOE). Juntos,

essas áreas correspondem a 17.997 hectares do município de São Paulo, concentrando-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação.

O PDE 2014 (Lei 16.050/14) definiu como área prioritária para a aplicação dos instrumentos de reestruturação urbana a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), que ocupa mais de 10% da área urbanizada do Município (ALMEIDA, 2020). A MEM corresponde aos eixos de transporte nas várzeas dos Rios Pinheiros e Tietê, a orla ferroviária e fluvial e aos parques industriais. A transformação da área é justificada pela presença de infraestrutura urbana, baixa densidade populacional e grande potencial de transformação urbana, em função da passagem do processo de acumulação do capital industrial para a acumulação financeira (SILVA, 2018).

As OUC e PIUs de grande escala se concentram majoritariamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. No entanto, os PIUs de menor escala, sobretudo associados as ZOE, estão dispersos por toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação (MZURB), estando presentes em menor quantidade na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (MZAMB).



Fonte: Geosampa, Elaboração da autora.

Dentre as áreas de ZOE, OUCs e PIUs propostos, se destacam as áreas de grande escala, classificadas como (i) área urbana com escala de distrito. Nessa categoria se enquadram as áreas de OUC, que totalizam 3.070 hectares e representam aproximadamente 17% da área total sujeita a flexibilização. Atualmente estão em vigor no município quatro operações urbanas – a OU Centro, OUC Faria Lima, OUC Água Branca e OUC Água Espraiada.

OU/OUC	ANO	ÁREA
OU Centro	Operação Urbana 1997	644 ha
OUC Faria Lima	Operação Urbana (Lei 11.732/1995) Operação Urbana Consorciada (13.769/2004)	559 ha
OUC Água Branca	Operação Urbana (Lei 11.774/1995) Operação Urbana Consorciada (Lei 15.893/2013)	495 ha
OUC Água Espraiada	Operação Urbana Consorciada (13.260/2001)	1.372 ha

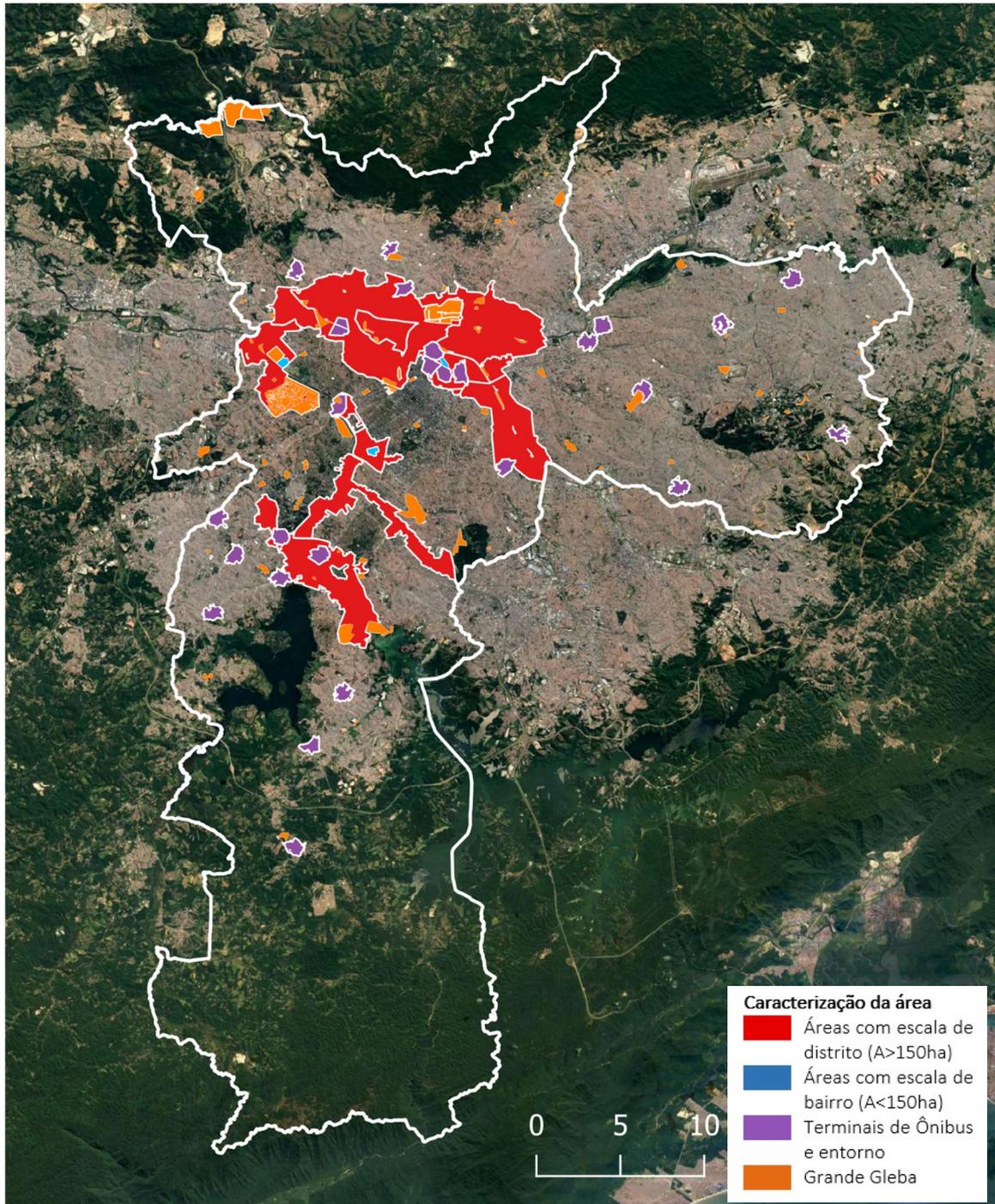
Fonte: Elaboração da autora.

As Operações Urbanas Consorciadas foram regulamentadas no âmbito federal pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e no âmbito municipal pelo Plano Diretor (Lei 16.050/14), que conferiu maior grau de rigidez às OUC, buscando minimizar seu caráter concentrador. A nova regulamentação prevê a criação de perímetro expandido para ampliar a distribuição dos recursos, a obrigatoriedade de destinação de 25% para a produção de HIS e a constituição de conselho gestor paritário. A regulamentação do instrumento por diferentes esferas confere um caráter de maior homogeneidade quanto à escala das áreas de intervenção, a motivação que a desencadeia e a forma como são regulamentadas. A articulação entre as OUC e o Plano Diretor e a aprovação por meio de lei garantiriam a legitimidade da flexibilização do zoneamento.

Os PIUs que possuem escala semelhante às OUC e são classificados como (i) área urbana com escala de distrito são o PIU Arco Tietê, o PIU Central, PIU Bairros Tamanduateí, PIU Arco Pinheiros e PIU Arco Jurubatuba. Com a exceção do PIU Arco Tietê, que foi arquivado, os demais PIUs estão em andamento e ainda não foram regulamentados. O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) do Arco Tietê ocorreu em paralelo à revisão do Plano Diretor, servindo como laboratório de práticas para ampliar a participação da iniciativa privada na elaboração e condução de projetos de reestruturação urbana (SILVA, 2018). Autores (HELDT, 2019; SILVA, 2018) identificam e traçam paralelos entre as propostas apresentadas pelos consórcios e a regulamentação do PIU. O desinteresse do mercado pelo projeto do Arco Tietê devido à crise do setor da construção civil, a escala do projeto e a extensão dos prazos influenciaram o desenho do instrumento, que viabilizou projetos urbanos de menor porte, reduziu os prazos de elaboração e definiu a internet como meio de participação social (SILVA, 2018).

A escala dos PIUs de grande porte e o objetivo de promover a reestruturação urbana se assemelham às características das OUCs, o que levanta o questionamento quanto a escolha do instrumento. O PIU possui um menor grau de regulamentação quando comparado às OUCs, podendo ser viabilizados por meio da Área de Intervenção Urbana (AIU), que não requer a aplicação de CEPAC. Na AIU, o caráter concentrador das OUC se mantém, sendo previsto o reinvestimento dos recursos na área de intervenção. A experiência do PIU Central tem mostrado que os PIUs de grande escala tendem

a se articular a outros mecanismos que possibilitam a realização de intervenções menores, como os “projetos especiais”, que se assemelham a uma PIU de Grande Gleba. A articulação de escalas e entre diversos instrumentos aumenta a complexidade dos projetos de reestruturação urbana e dificulta a compreensão e vigilância da sociedade.



Fonte: Geosampa, Elaboração da autora.

As (ii) áreas urbanas com escala de bairro correspondem a uma pequena parcela das áreas passíveis de flexibilização do zoneamento e se configuram como PIU. Essas correspondem ao PIU Vila Leopoldina, ao PIU Vila Olímpia e ao PIU Rio Branco. O PIU Vila Leopoldina e o Vila Olímpia foram propostos pela

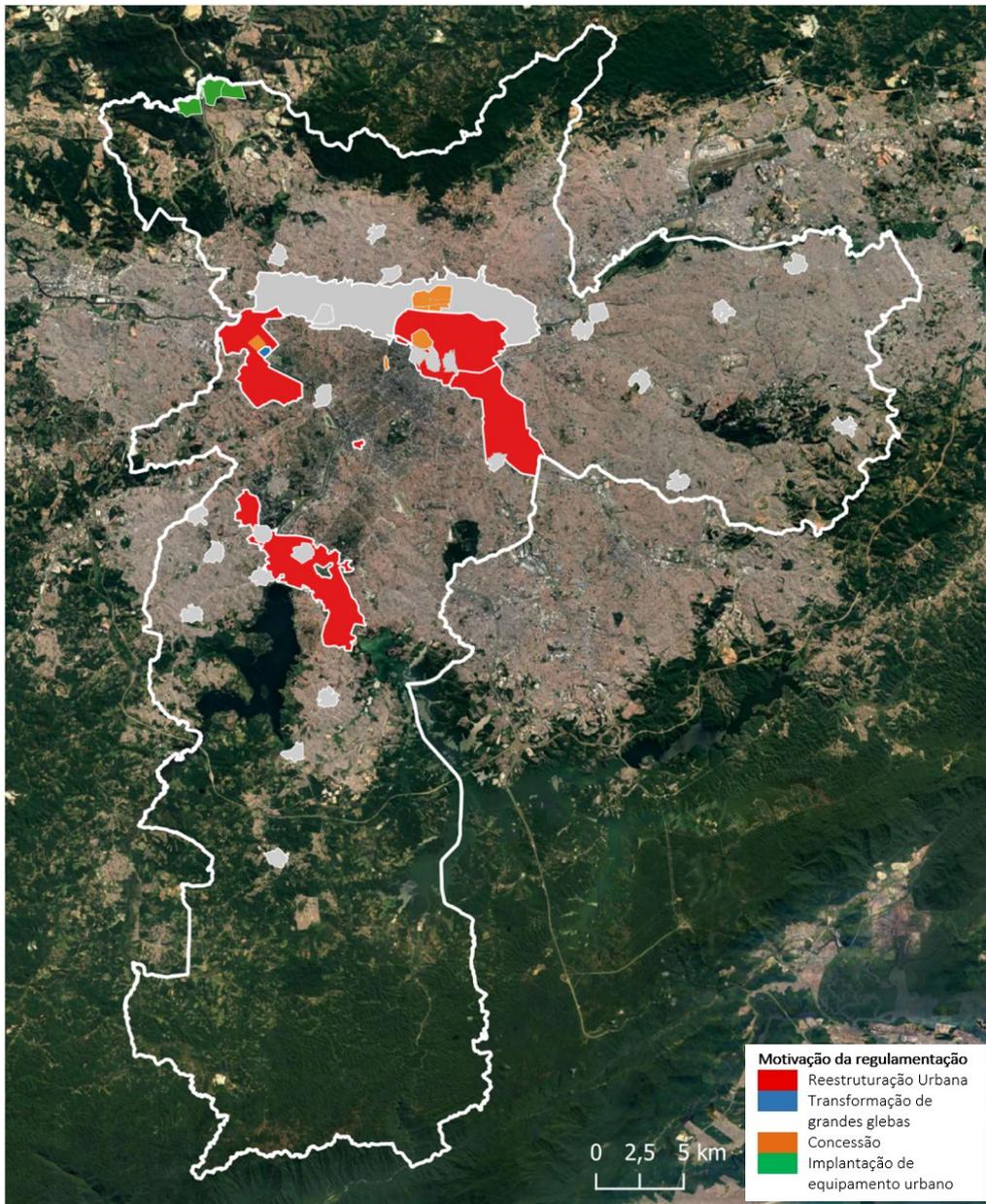
iniciativa privada e são exemplos da entrada de novos atores nos projetos de reestruturação urbana, enquanto o PIU Rio Branco, já arquivado, foi proposto pelo poder público. O PIU Vila Olímpia ainda está em estágio de análise pela Secretaria Municipal de Licenciamento (SMUL), enquanto o Vila Leopoldina está em fase de encaminhamento jurídico e tem como motivação a flexibilização dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo de uma gleba localizada na margem direita do Rio Pinheiros. Em contrapartida à flexibilização do zoneamento, são propostas soluções para a provisão habitacional das favelas da Linha e do Nove e das ocupações no habitacional Cingapura Madeirite, além de intervenções em infraestrutura e implantação de equipamentos públicos.

As áreas de (iv) Grandes Glebas correspondem majoritariamente às Zonas de Ocupação Especial (ZOE), que são regulamentadas por meio de PIUs. A regulamentação das ZOE tem tido como motivação principal a concessão e/ou implantação de equipamentos urbanos, como listado a seguir, e são realizadas por meio de decreto. Assim, a flexibilização do zoneamento ocorre para uma finalidade não prevista pela LPOUS, que definiu o caráter da zona. A única exceção é o PIU Nações Unidas, que tinha como objetivo permitir a transferência do potencial construtivo do terreno do futuro Parque Augusta para a área, o que configura uma proposta injustificável (HELDT, 2018).

PIU	ZOE Lei Nº 13.885/04	ZOE Lei Nº 16.402/16	Regulamentação	Finalidade	Proponente
PIU NESP		x	Decreto nº 57.569 / 16	Implantação de novo entreposto	Privado
PIU ZOE CAMPO DE MARTE	x	x	-	Implantação do Parque Campo de Marte e Museu Aeroespacial – Concessão	Público
PIU ANHEMBI	x	x	Decreto Nº 58.623/19	Concessão do Complexo do Anhembi	Público
PIU CEAGESP		x	-	Deslocamento do Entreposto e implantação do CITI - Centro Internacional de Tecnologia e Inovação	Público
PIU PACAEMBU	x	x	Decreto nº 58.226/18	Concessão do Complexo do Pacaembu	Público
PIU Nações Unidas		x	-		Público

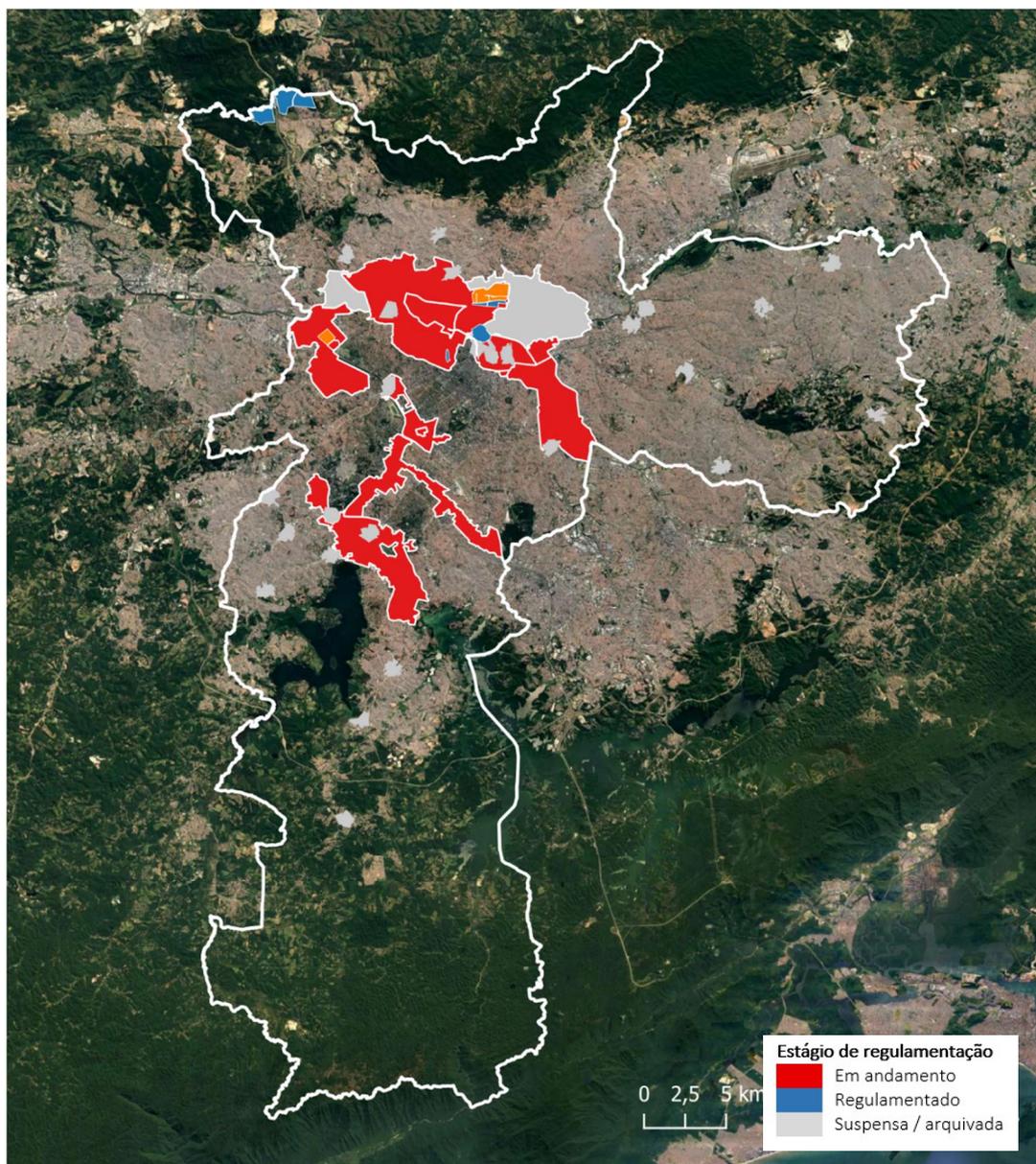
Fonte: Gestão Urbana e LPUOS (Lei Nº 13.885/04 e Nº 16.402/16), Elaboração da autora.

As áreas caracterizadas como (iii) Terminais de Ônibus e entorno, que foram objeto de PIU, tinham como objetivo promover a concessão para administração, manutenção, conservação e exploração comercial dos terminais de ônibus e de um perímetro de entorno. O PIU Terminal Campo Limpo, Terminal Capelinha e Terminal Princesa Isabel seriam realizados enquanto projeto piloto para os demais Terminais Municipais. No entanto, apenas o Terminal Princesa Isabel está em implantação, os demais foram suspensos e a estratégia para a concessão dos terminais foi alterada, sendo prevista a utilização do instrumento de Parceria Público Privada (PPP) (UNGARETTI e HELDT, 2019). Com isso, o alcance do PIU enquanto instrumento de promoção da concessão do espaço urbano se reduziu no momento.



Fonte: Geosampa, Elaboração da autora.

A análise das áreas permite concluir que o PIU foi o instrumento que mais impactou na flexibilização do zoneamento do município, o que foi agravado pela diversidade de propostas colocadas em pauta simultaneamente, com alto grau de especificidade e complexidade. A falta de informação disponível sobre os PIUs conduzidos pela Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias provenientes de MIP agravam ainda mais a vigilância social quanto a flexibilização do zoneamento (HELDT, 2018).



Fonte: Geosampa, Elaboração da autora.

BREVE EVOLUÇÃO DO ZONEAMENTO NO RECIFE

A evolução do zoneamento no Recife pode ser estruturada em três momentos, da década de 30 a 80, quando o zoneamento é instituído e possui alto grau de simplificação, da década de 80 a 2008, quando as Zonas Especiais são estabelecidas e o momento atual, que se inicia em 2008.

A partir da década de 30, o zoneamento assume papel relevante na política urbana do Recife (Decreto 374/1936), com a definição de zonas com base em uma visão funcionalista, que define usos permitidos e parâmetros construtivos (MEDINA, 1996). Nesse momento o zoneamento apresenta um elevado grau de simplificação, que se sofisticava nas legislações posteriores, mantendo uma visão fortemente funcionalista (lei 7.427/61).

Na década de 80 há uma importante mudança no zoneamento do município (lei 14.511/83) com a introdução das zonas especiais, classificadas como Zonas Especiais de Preservação (ZEP), vinculadas à preservação do patrimônio histórico, e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que tinha como objetivo

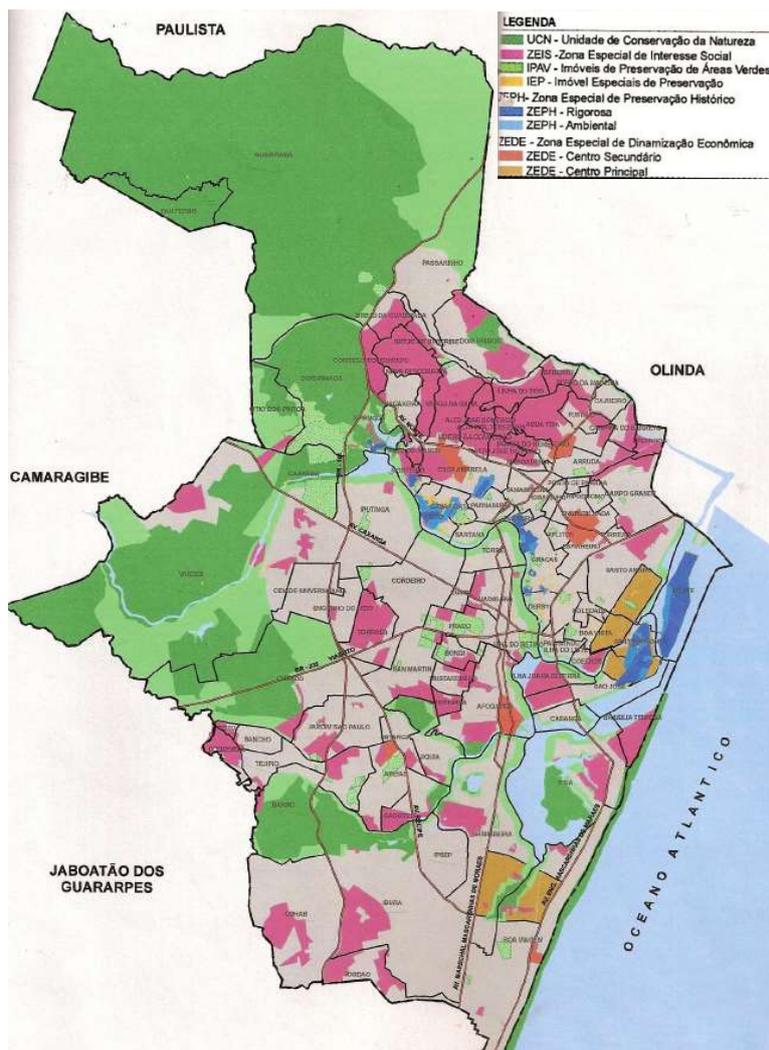
promover a regularização das áreas de maior vulnerabilidade social. No zoneamento de 1983 as Zonas Especiais possuíam parâmetros definidos, não abrindo espaço para a flexibilização do uso e ocupação do solo. Em 1996, as Zonas Especiais são ampliadas, compreendendo as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA), Zonas Especiais de Centro (ZEC), Zona Especial do Aeroporto (ZEA) e Zonas Especiais de Atividades Industriais (ZEAI).

Diferentemente de São Paulo, em Recife não se vê a flexibilização incremental do zoneamento através da introdução de instrumentos urbanísticos ou de zonas especiais até o Plano Diretor de 2008 (LEI Nº 17.511 /2008). Este introduziu o instrumento da Operação Urbana Consorciada, sem êxito no município, e os Projetos Especiais, instrumento capaz de flexibilizar a legislação através da realização de planos específicos.

Além dos instrumentos que permitiram a flexibilização do zoneamento, o Plano Diretor de 2008 previu a criação das seguintes zonas especiais: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), Zonas Especiais de Dinamização Econômica (ZEDE) e Zona Especial do Aeroporto (ZEA). O Plano Diretor remete a regulamentação das zonas especiais a leis específicas, ampliando significativamente a discricionariedade do zoneamento, que tem o seu uso do solo regulamentado caso a caso.

O recém aprovado Plano Diretor (LEI Nº 18.770/2020) promoveu uma redução significativa da flexibilização do zoneamento do Recife, ao propor uma alteração nas Zonas Especiais e definir os parâmetros de uso e ocupação do solo destas. As Zonas Especiais previstas são: as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial de Centralidade (ZEC) e Zonas Especiais de Preservação histórico-cultural (ZEPH). As ZEC foram criadas com o objetivo de consolidar e fomentar o desenvolvimento dos centros secundários do Recife. Dentre as zonas especiais, apenas a ZEPH não tem parâmetros definidos pelo Plano Diretor, sendo prevista a regulamentação por meio de legislação específica.

Os instrumentos de OUC e Projetos Especiais foram mantidos pelo Plano Diretor de 2020 (LEI Nº 18.770 /2020). Este prevê o desenvolvimento de planos específicos para regulamentar as áreas de Projetos Especiais (Lei nº 18.046/2014), descritas como “áreas que podem ser objeto de intervenções destinadas a promover a requalificação urbana, a dinamização econômica com inclusão socioespacial e cuidados ambientais”. Os Projetos Especiais não estão vinculados à aplicação de um instrumento urbanístico específico, mas podem ser objeto de Operações Urbanas Consorciadas (OUC). O coeficiente de aproveitamento, definido em lei, pode ser superior ao estabelecido no Plano Diretor, desde que seja aprovado por meio de lei específica. Quando o Projeto Especial não alterar parâmetros urbanísticos, este poderá ser regulamentado por meio de decreto.

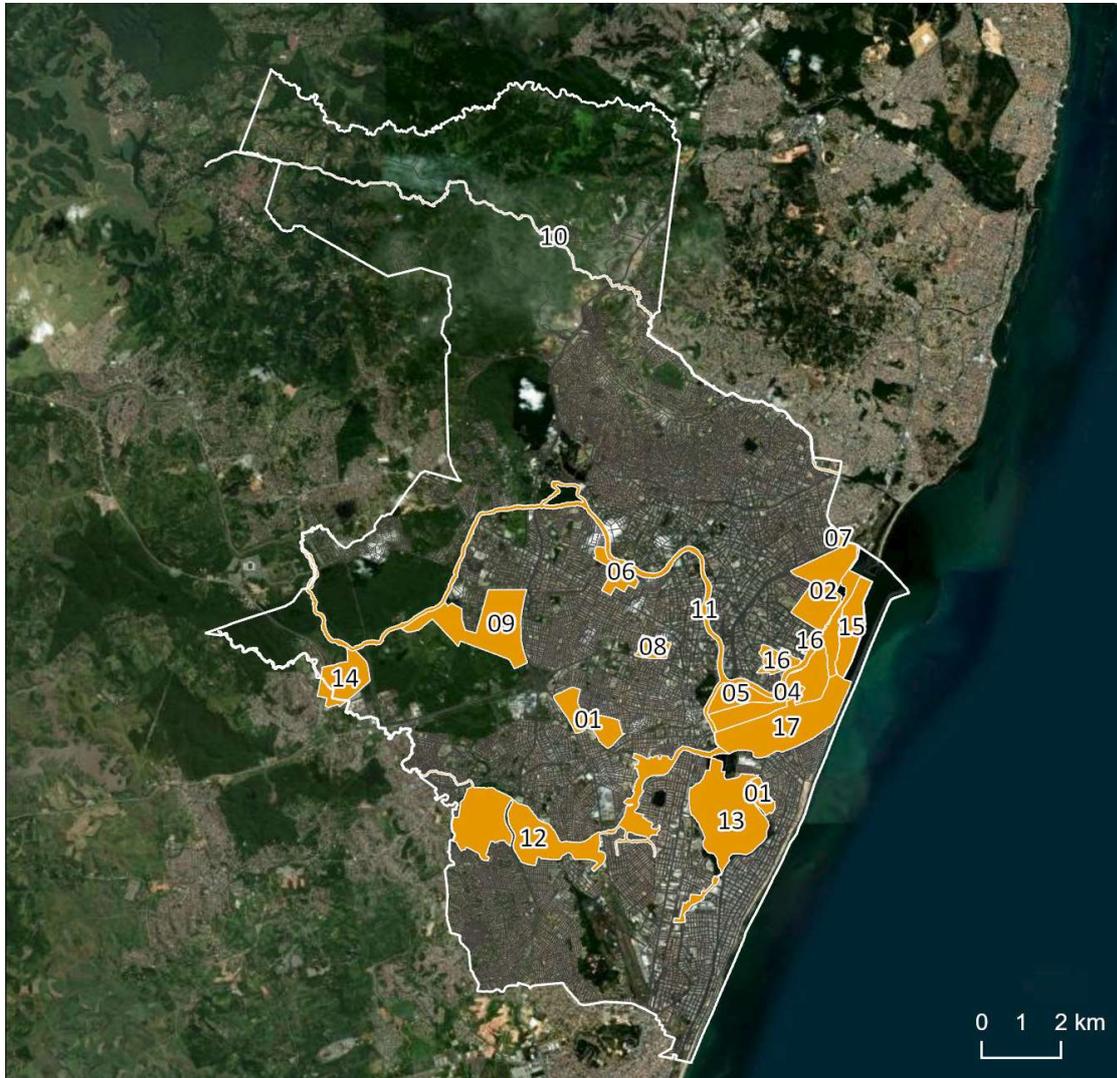


Fonte: Plano Diretor de 2008 (LEI Nº 17.511 /2008)

O Plano Diretor de 2020 prevê a realização do Projeto Urbanístico Específico (PUE), que não é tratado enquanto instrumento, mas como um plano que detalha a proposta de reestruturação urbana, de acordo com o escopo definido na lei, que inclui a viabilidade econômica do projeto e a previsão de incentivos ou instrumentos urbanísticos. A figura do PUE se assemelha em certa medida ao Projeto de Intervenção Urbana (PIU) de São Paulo, por configurar um procedimento que promove os estudos técnicos para a realização de uma proposta de intervenção urbana e se articular a aplicação de outros instrumentos. É importante ressaltar que em se tratando de um Plano Diretor recém aprovado, não foi realizado nenhum Projeto Especial segundo a nova regulamentação. O Plano Diretor de 2008 (Lei Nº 17.511 /2008) não detalhava de forma clara o escopo dos Projetos Especiais, nem havia a delimitação do perímetro das áreas, apenas um título. Assim, as áreas eram definidas na ocasião de sua regulamentação, o que ampliava de forma significativa a flexibilização do zoneamento municipal, ficando a cargo do poder executivo a definição da área de intervenção.

FLEXIBILIZAÇÃO DO ZONEAMENTO NO RECIFE

A revisão do Plano Diretor (LEI Nº 18.770/2020) diminuiu a incidência de zonas especiais sem parâmetros de uso e ocupação do solo definidos, restringindo a flexibilização do zoneamento aos Projetos Especiais. No Plano recém aprovado foram previstas dezessete áreas de Projetos Especiais, que possuem grande diversidade de escala, usos e ocupação. As áreas somam 2.966 hectares, o equivalente a 13,29% da área do município.



Áreas de Projetos Especiais (Art. 137, LEI Nº 18.770 /2020)					
I - Jiquiá;	103 ha	VII – Aeroclube*	38 há	XIII - Parque dos Manguezais;	350 ha
II - Santo Amaro/Vila Naval;	193 ha	VIII - Jockey Club*	38 há	XIV - Centro Urbano do Curado*	118 ha
III - Tacaruna;	10 ha	IX - Cidade Universitária / Várzea*	270 há	XV - Bairro do Recife;	107 ha
IV - Santo Antônio e São José;	181 ha	X - Parque Beberibe;	97 ha	XVI - Boa Vista;	55 ha
V - Ilha Joana Bezerra;	75 ha	XI - Parque Capibaribe;	393 ha	XVII - Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga.	305 ha

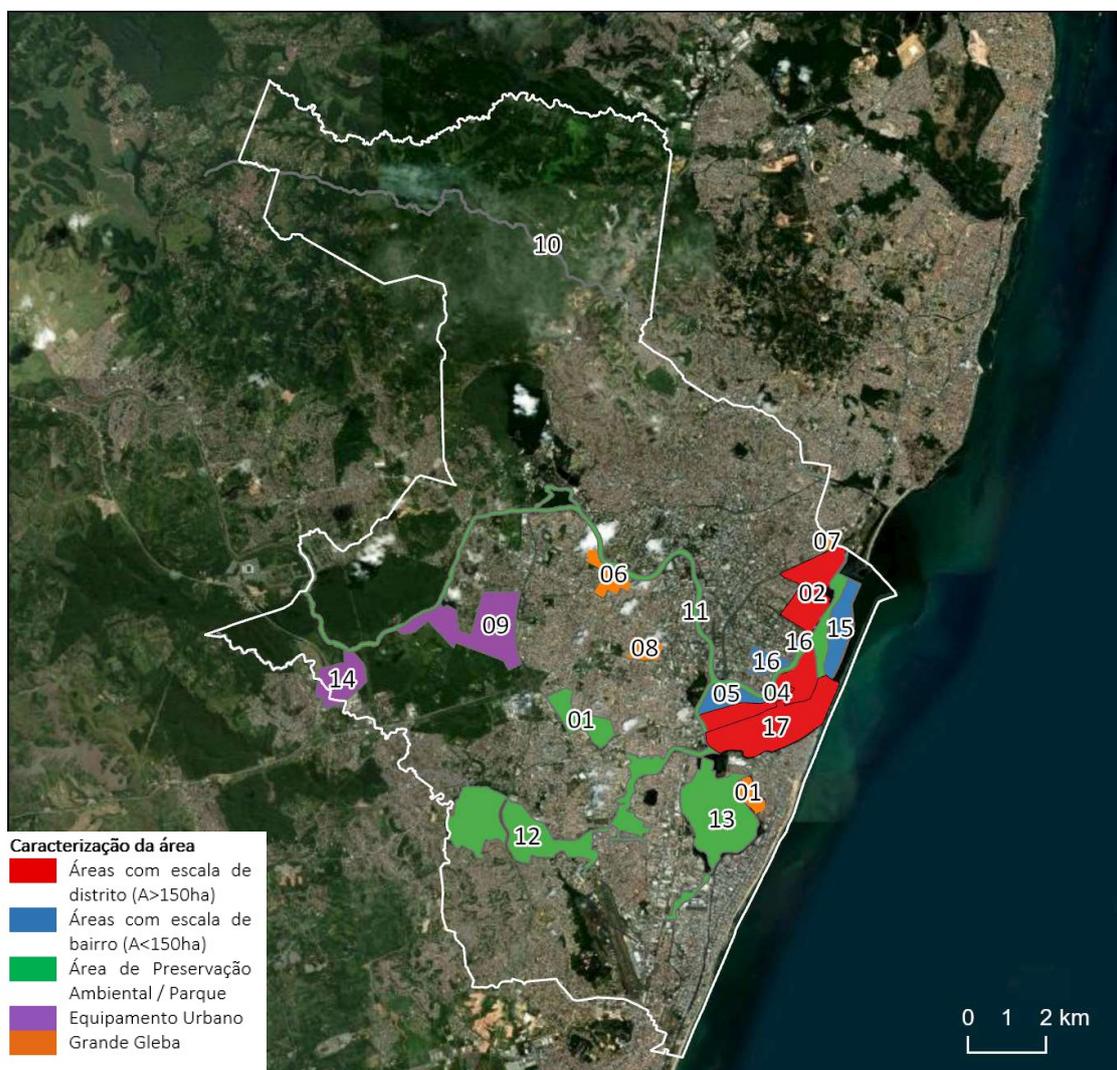
VI - Parque do Caiara e Parque de Exposição de Animais*	59 ha	XII - Parque Tejipió;	567 ha		
---	-------	-----------------------	--------	--	--

*Áreas não previstas na lei Nº 17.511 /2008, incluídas pela Lei Nº 18.770/2020

Fonte: ESIG, Elaboração da autora.

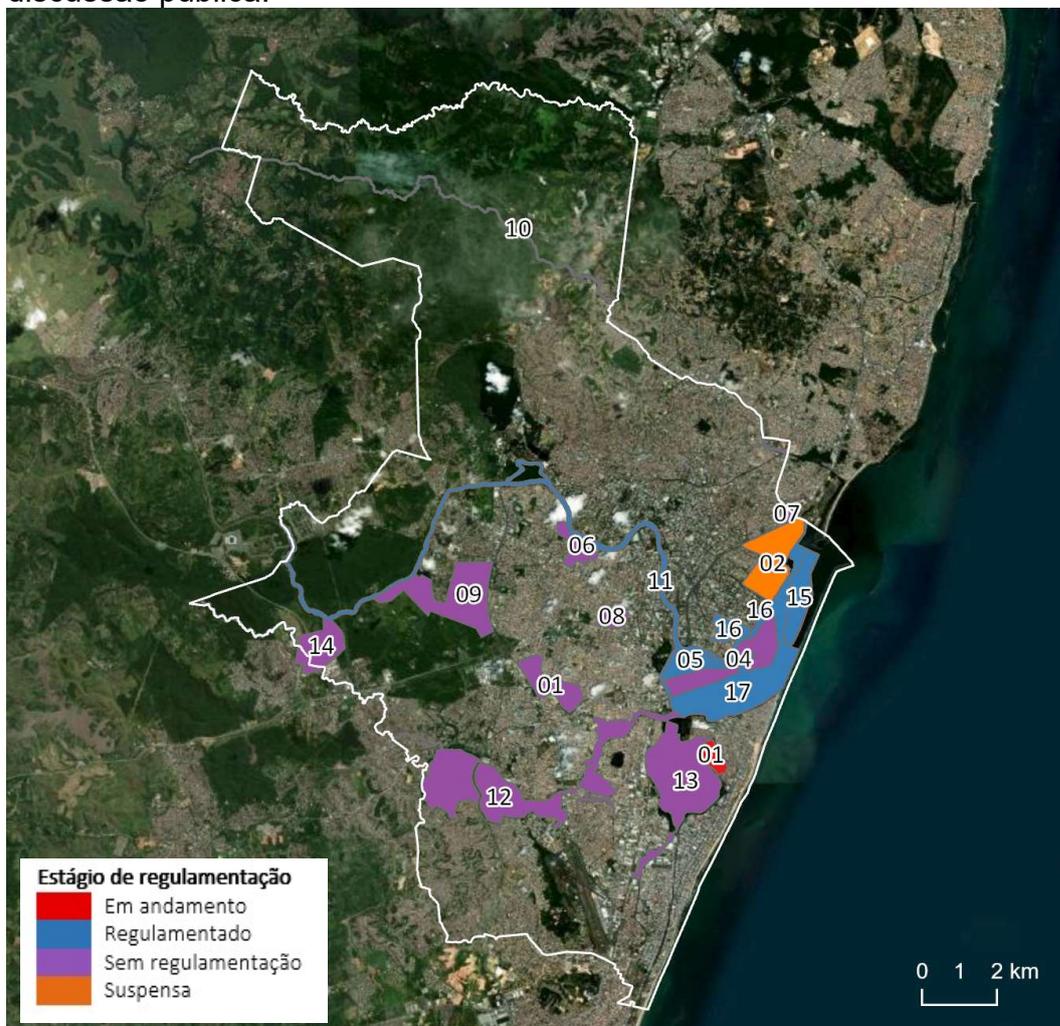
A revisão do Plano Diretor (LEI Nº 18.770 /2020) incluiu novas áreas de Projetos Especiais, que correspondem ao Parque do Caiara e Parque de Exposição de Animais, Aeroclube, Jockey Club, Cidade Universitária/Várzea e o Centro Urbano do Curado. Parte das áreas incluídas, como o Jockey Club, o Parque de Exposição dos Animais e o Aeroclube, já vem sendo alvo de debate.

As áreas de Projetos Especiais possuem uma grande diversidade tipológica. Entre elas, são predominantes as (iii) Áreas de Preservação Ambiental/Parques (Jiquiá, Parque Capibaribe, Parque Tejipió, Parque dos Manguezais e Parque Beberibe), seguida pelas (v) Grandes Glebas (Aeroclube, Jockey Club, Tacaruna, Parque do Caiara Parque de Exposição de Animais), (i) áreas urbanas com a escala de distrito (Santo Antônio e São José, Santo Amaro-Vila Naval e Estelita-Cabanga) e (ii) área urbanas com a escala de bairro (Ilha Joana Bezerra, Bairro do Recife e Sítio Histórico do Bairro da Boa Vista).



Das áreas de Projetos Especiais, apenas a Boa Vista (Lei nº 18.046/2014), o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga (Lei 18.138/2015), a Ilha Joana

Bezerra (Lei Nº 17.645/2010), o Bairro do Recife (Lei Nº 16.290/97) e a margem do Rio Capibaribe (área XI) foram regulamentadas. A Boa Vista e o Bairro do Recife foram regulamentados através de Planos Específicos de Revitalização de Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) e não por meio do instrumento de Projeto Especial. Três áreas tiveram propostas elaboradas pelo executivo – Vila Naval/Santo Amaro, Aeroclube e Parque dos Manguezais, das quais a Vila Naval e o Aeroclube chegaram a ser objeto de discussão pública.



Fonte: ESIG, Elaboração da autora.

A Ilha Joana Bezerra (área V) foi regulamentada por meio de uma Operação Urbana Consorciada (OUC-JB) que chegou a ser aprovada (Lei Nº 17.645/2010), mas não foi implementada. A OUC-JB previa a implantação de um polo jurídico em uma área da união cedida ao Município do Recife, abrigando o Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE), o Ministério Público (MPPE) e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) (LUDERMIR, 2015). A lei definia o programa de intervenções e obras e regulamentava os parâmetros urbanísticos, mas foi alvo de críticas por prever a ocupação de área de ZEIS, contígua à comunidade do Coque, pelo polo jurídico.

A área de Projeto Especial mais emblemática é o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga (área XVII), onde está localizado o projeto do Novo Recife, objeto de disputa entre a sociedade civil e incorporadores. A área, de propriedade da união, foi arrematada em um leilão em 2008 pelo Consórcio Novo

Recife. No entanto, esta não havia sido regulamentada, como previsto pelo Plano Diretor do Recife (LEI Nº 17.511 /2008). Sua regulamentação esteve diretamente vinculada à viabilização do projeto proposto pelo consórcio imobiliário e se pautou na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo. Ao invés do Plano Específico ter pautado o desenvolvimento do projeto e garantido o interesse público, este normatizou e incorporou a proposta das empreiteiras, propondo algumas alterações relevantes, mas sem mudanças estruturais. Em maio de 2015, após uma disputa judicial em torno da legalidade do leilão, o Plano Específico foi aprovado (Lei Municipal nº 18.138/2015), apesar da grande mobilização do movimento Ocupe Estelita e Direitos Urbanos. O caso do Cais José Estelita é um exemplo de como a flexibilização do zoneamento pode ser utilizada para viabilizar a utilização de terras públicas e atender a interesses de determinados atores, como agentes do mercado imobiliário.

A disputa judicial em torno do Cais José Estelita e uma disputa entre a Marinha do Brasil e a Prefeitura do Recife (PCR) impulsionaram o município a elaborar o Plano Específico da ZEIS Santo Amaro/Tacaruna/Vila Naval, considerada pelo Plano Diretor de 2008 (LEI Nº 17.511 /2008) como uma única área de projeto especial. O projeto de lei chegou a ser discutido publicamente em 2018, mas foi suspenso pela própria prefeitura, que alegou que desenvolveria outra proposta para a área, sugerindo a realização de uma Operação Urbana Consorciada que se estenderia até o bairro de Santo Amaro.

A Vila Naval possui área (12,5 hectares) e configuração semelhante ao Cais José Estelita, por estar localizada na frente d'água no centro expandido do Recife e possuir grande potencial de transformação. A área é classificada como um Setor de Preservação Ambiental (SPA) da Zona Especial de Patrimônio Histórico Cultural - ZEPH 19 do Hospital de Santo Amaro, não possuindo parâmetros definidos. Apesar da classificação enquanto SPA, que tem como objetivo preservar a ambiência do bem de reconhecido valor histórico, a proposta não considerou a dimensão histórica como ponto central. Ela permitiu a criação de uma frente imobiliária com Coeficientes de Aproveitamento (CA) bastante permissivos, que chegam até 5. A pressão da Marinha pela regulamentação da área buscava viabilizar uma permuta de parte do terreno por novas unidades residenciais para a corporação. Neste caso, o zoneamento e o instrumento de Projeto Especial se sobrepuseram, permitindo uma maior flexibilização do zoneamento para atender a finalidades distintas das previstas pela ZEPH. A motivação para a regulamentação da área foi a transformação da gleba, a disponibilização de terras públicas para o setor privado e o atendimento aos interesses imobiliários da corporação.

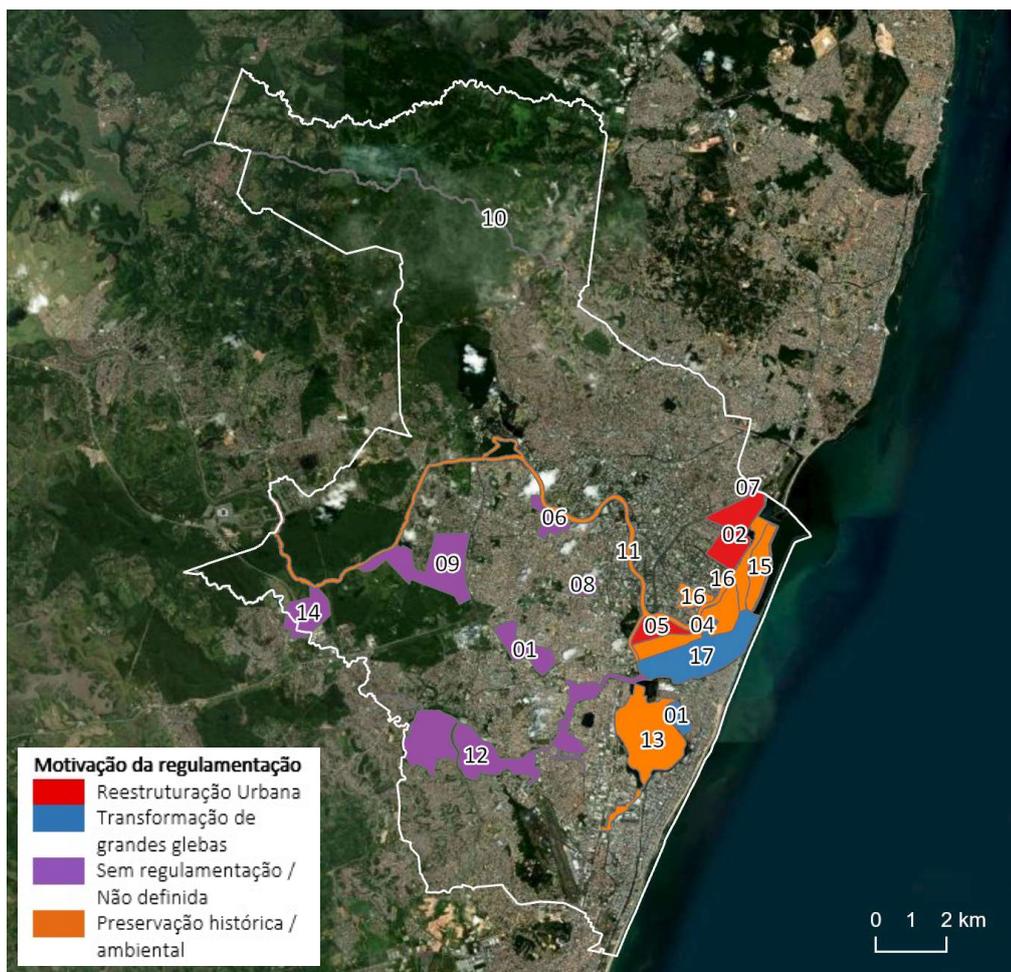
A regulamentação da Vila Naval foi utilizada pela Marinha como moeda de troca na disputa com a PCR pelo Parque dos Manguezais (área XIII). A PCR pretendia implementar o Parque dos Manguezais na Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), como ação mitigadora da obra da Via Mangue (SILVEIRA, 2018). Para isso, a área foi decretada como Unidade de Conservação da Natureza (UCN), classificada como Parque Natural Municipal (Decreto nº 25.565/10), o que foi contestado judicialmente pela Marinha, que alegou que a prefeitura não teria jurisdição sobre uma área da união. A força naval ofereceu ao município a cessão da área para a prefeitura, desde que o município elevasse o potencial construtivo da Vila Naval, deturpando a aplicação do instrumento (SILVEIRA, 2018).

Em 2017 foi elaborada uma proposta de reestruturação urbana para Santo Amaro, que constituía uma área de Projeto Especial independente da Vila Naval no Plano Diretor de 2008. Santo Amaro, localizado no centro expandido do Recife, vem passando por um processo de valorização imobiliária concentrado, sobretudo, na Rua da Aurora. O Bairro é contíguo à Vila Naval e oferece benefícios fiscais no âmbito do Programa de Incentivos às empresas do Porto Digital (Lei Nº 18.168/2015). A empresa Daniel Todtmann Montandon Consultoria em Planejamento Urbano foi contratada para dar apoio à formulação e regulamentação de uma Operação Urbana Consorciada para a área. O estudo, no entanto, não chegou a ser publicado pela prefeitura, sendo paralisado em função da revisão do Plano Diretor do Recife. A junção da área de Santo Amaro com a da Vila Naval indica a intensão de promoção de um projeto de reestruturação urbana mais amplo.

Por fim, em 2020 a PCR apresentou um projeto para o antigo Aeroclube do Recife (área VII), abrangendo uma área um pouco mais ampla, totalizando 38 hectares. A proposta prevê o parcelamento da área do aeroclube, com a implantação de habitação de interesse social (Habitacionais Encanta Moça I e II), equipamentos urbanos, um parque com 12 hectares e a urbanização da margem do Rio Pina com a remoção das palafitas existentes. O projeto prevê um investimento de R\$ 99,5 milhões, que deverá ser custeado por diferentes fontes de recurso apresentadas em um projeto de viabilidade. O Programa Minha Casa Minha Vida é responsável pelo custeio da construção dos habitacionais já em andamento, enquanto a infraestrutura deverá ser financiada pela realização de um leilão de 13,1% do terreno para a iniciativa privada (PREFEITURA DO RECIFE, 2020).

O projeto do Aeroclube, desenvolvido de forma concomitante à revisão do Plano Diretor (Lei Nº 18.770 /2020), é um indicativo do novo padrão de Projeto Especial a ser proposto pelo poder público, por já ter atendido a critérios da nova regulamentação, como a definição do programa de obra e intervenções, o desenvolvimento de estudo de viabilidade econômica e a realização de um plano de massa. Até 2020, os Projetos Especiais se pautavam na definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo e na definição das áreas públicas, sem prever ações consorciadas com a iniciativa privada, com a exceção da Ilha Joana Bezerra, onde foi prevista a realização de uma OUC.

A grande diversidade de características das Áreas de Projetos Especiais dificulta a compreensão da finalidade do instrumento. No entanto, a presença das Grandes Glebas é umas das características mais marcantes, pela necessidade de promover o parcelamento e a provisão de infraestrutura. Os exemplos regulamentados ou propostos para as grandes glebas – Cais José Estelita, Vila Naval e Aeroclube – podem indicar que o instrumento tem sido empregado para viabilizar a utilização de terras públicas pela iniciativa privada, conformando novas frentes imobiliárias. A previsão de utilização do instrumento para a Reestruturação Urbana se dá apenas no caso da Área II, Santo Amaro/Vila Naval, onde foram desenvolvidos estudos para a realização de uma OUC. As áreas de projetos especiais ainda são pouco regulamentadas, o que requer o acompanhamento contínuo do instrumento para uma melhor compreensão dos seus objetivos, alcances e limitações.



Fonte: ESIG, Elaboração da autora.

CONCLUSÃO

As legislações de uso e ocupação do solo dos municípios de São Paulo e Recife permitem uma flexibilização significativa do zoneamento das cidades, que não altera o caráter coercitivo, mas aumenta a discricionariedade da legislação e abre margem para a interferência de diferentes atores. Foram identificadas convergências nas duas legislações, como a relevância dos instrumentos de reestruturação urbana na flexibilização do zoneamento e a utilização destes para viabilizar a disponibilização de terras públicas para a iniciativa privada.

Em São Paulo, o instrumento que gerou maior impacto na legislação foi o Projeto de Intervenção Urbana (PIU), enquanto em Recife foi o Projeto Especial, agora associado à realização de um Projeto Urbanístico Específico (PUE). Os instrumentos possuem semelhanças por se caracterizarem como instrumento meio ou meta-instrumento, que promove os estudos técnicos para a realização de uma proposta de intervenção urbana e pela possibilidade de se articular a aplicação de outros instrumentos. Levanta-se a hipótese de que a figura do PIU em São Paulo tenha influenciado a regulamentação do PUE pelo Plano Diretor do Recife (Lei Nº 18.770 /2020).

Uma diferença fundamental entre os instrumentos é a articulação com o Plano Diretor. Em Recife as áreas de Projetos Especiais foram delimitadas previamente pelo Plano Diretor, enquanto em São Paulo as áreas de PIU são definidas conforme a proposição de aplicação do instrumento. Outra característica que distingue as experiências dos municípios é a finalidade da

flexibilização do zoneamento. Em São Paulo, a concessão representa uma motivação significativa para regulamentação das zonas pendentes de regulamentação, enquanto no Recife a experiência de aplicação do instrumento está restrita a reestruturação urbana e transformação de grandes glebas. Esta distinção pode ser atribuída ao nível mais elevado de financeirização da metrópole nacional.

O resgate histórico da evolução da legislação dos dois municípios indica que a última revisão do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.050/14) e da LPOUS (Nº 16.402/16) promoveu uma maior flexibilização do zoneamento, através da criação da figura do PIU, da ampliação das Zonas de Ocupação Especial (ZOE) e da articulação entre ambos. No Recife, o Plano Diretor recém aprovado seguiu o caminho inverso ao regulamentar os parâmetros de uso e ocupação do solo das Zonas Especiais e prever a delimitação das áreas de Projetos Especiais. Até sua aprovação, as Zonas Especiais do Recife não possuíam parâmetros de uso e ocupação do solo definidos, o que permitia distorções e arbitrariedades na ocasião de regulamentação. No entanto, a falta de uma regulamentação mais definida dos Projetos Especiais e clareza quanto a finalidade do instrumento, que abarca até mesmo áreas de preservação ambiental, ainda é um ponto de atenção. É importante ressaltar que no Recife não existe nenhuma zona equivalente à Zona de Ocupação Especial paulistana.

Por fim, os instrumentos urbanísticos e zonas que permitem a flexibilização do zoneamento de ambos os municípios permitem o incremento do grau de flexibilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo das cidades e a utilização dessas áreas para distintas finalidades. É importante, portanto, o acompanhamento contínuo destes para uma melhor compreensão dos seus objetivos, alcances e limitações.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Isadora Marchi; SANTORO, Paula Freire. Narrativas escalares de um instrumento urbanístico: o processo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos em São Paulo. **Anais do 18º Encontro Nacional da ANPUR**. Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1254>
- D'ALMEIDA, Carolina Heldt. 2019. **Concessa Venia: Estado, Empresas e a Concessão da Produção do Espaço Urbano**. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019. Acesso em: 2021-01-30.
- FELDMAN, Sarah. Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, n.4, 2001. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/55/39>
- FELDMAN, S. "O zoneamento ocupa o lugar do plano: São Paulo, 1947-1972". **Anais do 7º Encontro Nacional da Anpur**. Recife: MDU/UFPE, p. 667-684, 1997.
- GATTI, Simone. Das Operações Urbanas aos PIUs: estratégias de intervenção para o centro de São Paulo. **Anais do 18º Encontro Nacional da ANPUR**. Natal: ANPUR, 2019. Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1724>
- HELDT, Carol; Ungaretti, Débora. **Concessão dos Terminais de Ônibus ganha nova roupagem e volta à discussão pública**. *LabCidade*, setembro de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/concessao-dos-terminais-de-onibus-ganha-nova-roupagem-e-volta-a-discussao-publica/>

HELDT, Carol. **Falta de informações impede monitoramento adequado dos PIUs.** *ObservaSP*, agosto de 2018. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/tag/pius/>

HELDT, Carolina. **PIU: um dispositivo de concessão da cidade?** *Labcidade*, agosto de 2018. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/piu-um-dispositivo-de-concessao-da-cidade/>.

MEDINA, L. L.. **A Legislação de Uso e Ocupação do Solo do Recife como Instrumento de Desenho Urbano.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1996.

NERY JÚNIOR, José Marinho; VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Um século de política para poucos: zoneamento paulistano 1886-1986.** 2002. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

RECIFE. **Lei Municipal nº 17.511 de 29 de dezembro de 2008.** Promove a Revisão do Plano Diretor do município do Recife. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2008/1751/17511/lei-ordinaria-n-17511-2008-promove-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-do-recife>

RECIFE. **Lei Municipal nº 18.770 de 29 de dezembro de 2020.** Institui o Plano Diretor do Município do Recife, Revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-recife-pe>

ROLNIK, Raquel. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: SOUZA, Maria Adélia A. et al. (Org.). **Metrópole e globalização: conhecendo a cidade de São Paulo.** São Paulo: Cedesp, 1999.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política Urbana e Território na Cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997.

SANTORO, Paula; GATTI, Simone. **PIU Central enfrenta necessidades habitacionais ou abre frentes para o mercado?** *LabCidade*, outubro de 2018. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/piu-setor-central-ignora-necessidades-habitacionais-e-abre-frente-para-o-mercado-imobiliario/>

SÃO PAULO. **Decreto 56.901, de 29 de março de 2016.** Dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei no 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/decretos/D56901.pdf>

SÃO PAULO. **Lei nº 16.050, de 31 de junho 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf

SÃO PAULO. **Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.** Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>

SÃO PAULO. **Lei nº 13.885 de 25 de Agosto de 2004.** Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regionais/index.php?p=822

SILVA, F. P. Controle de risco: do Arco Tietê aos Projetos de Intervenção Urbana. **Seminário Financeirização e Estudos Urbanos**, 2018. Disponível em <<http://www.iau.usp.br/seminariofinanceirizacao/wp-content/uploads/2018/05/G5-final.pdf>>

SILVA, Joyce Reis Ferreira da. **Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo**. 2014. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. doi:10.11606/D.16.2014.tde-30062014-114611. Acesso em: 2021-01-30.

SILVEIRA, Kilma Correia da. **O Plano Específico Santo Amaro Norte e a lógica de intervenção urbana nos projetos de revitalização da área central do Recife/PE**. 2018. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2018.

SOUZA, Marcelo. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SP URBANISMO. **PIU Setor Central – Consulta Pública**. São Paulo, 2018. Disponível em: <https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/>

STROHER, Laísa. **A constituição social da financeirização urbana no Brasil: O Papel das Operações Urbanas com Cepac**. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, Santo André, 2019.

VILLAÇA, Flávio. Uma Contribuição para o planejamento urbano do Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.