

**UNIVERSIDADE MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO**

Renato Rocha Ferreira

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA COMO INSTRUMENTO DE
REESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO:
análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos**

**São Caetano do Sul
2023**

RENATO ROCHA FERREIRA

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA COMO INSTRUMENTO DE
REESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO:**
análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Administração da Universidade Municipal de São Caetano do Sul como requisito para a obtenção do título de Mestre em Administração.

Área de Concentração: Gestão e Regionalidade

Orientador: Prof. Dr. Luís Paulo Bresciani

**São Caetano do Sul
2023**

Reitor da Universidade Municipal de São Caetano do Sul

Prof. Dr. Leandro Campi Prearo

Pró-reitora de Pós-graduação e Pesquisa

Prof.^a Dr.^a Maria do Carmo Romeiro

Gestor do Programa de Pós-graduação em Administração

Prof. Dr. Eduardo de Camargo Oliva

Dissertação defendida e aprovada em 24/02/2023 pela Banca Examinadora constituída pelos professores:

Prof. Dr. Luis Paulo Bresciani - orientador (Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS)

Prof.^a Dr.^a Raquel da Silva Pereira (Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS)

Prof.^a Dr.^a Luciana Nicolau Ferrara - (Universidade Federal do ABC - UFABC)

Dedicatória

Dedico este trabalho à minha querida esposa e aos meus amados pais e irmãos.

Agradecimentos

Agradeço primeiramente a Deus, sem Ele nada seria possível.
Agradeço aos professores e amigos que me ajudaram nesta caminhada,
principalmente ao André e à Sabrina.
Aproveito para, de forma especial, agradecer aos professores que
compuseram minha banca e salientar o quanto foi enriquecedor ter sido
orientado pelo Professor Bresciani.

FERREIRA, Renato Rocha. **Projeto de intervenção urbana como instrumento de reestruturação territorial na cidade de São Paulo**: análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Universidade Municipal de São Caetano do Sul. São Caetano do Sul, SP, 2023.

RESUMO

A dissertação em questão teve como tema o Projeto de Intervenção Urbana como Instrumento de Reestruturação Territorial na Cidade de São Paulo: Análise Documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Instrumento urbanístico, previsto no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU), autoriza que instituições privadas apresentem interesse em realizar intervenções urbanísticas em determinadas áreas da cidade, atendendo ao interesse público. Foram abordados estudos sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, o Estatuto da Cidade, a contextualização da Política Urbana no Brasil e os Ciclos da Política Pública. A dissertação apresentou as características e as principais tipologias urbanísticas e de modelagem de negócios que perfazem um PIU em andamento no município de São Paulo, selecionando, para tanto, o próprio PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos.

Palavras-chave: Gestão para o desenvolvimento e regionalidade. Projeto de intervenção urbana. Reestruturação territorial. Instrumento urbanístico.

FERREIRA, Renato Rocha. **Urban intervention project as an instrument of territorial restructuring in the city of São Paulo**: documentary analysis of the PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos. Municipal University of São Caetano do Sul. São Caetano do Sul, SP, 2023.

ABSTRACT

The dissertation in question had as its theme: the Urban Intervention Project as an Instrument of Territorial Restructuring in the City of São Paulo: Documentary Analysis of the PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos. An urban instrument, provided in the Strategic Master Plan of the city of São Paulo, the PIU – Urban Intervention Project authorizes private institutions to show interest in carrying out urban interventions in certain areas of the city, serving the public interest. Studies of the Strategic Master Plan of the Municipality of São Paulo, City Statute, contextualization of Urban Policy in Brazil and Public Policy Cycles were addressed. The dissertation presented the characteristics and the main urban and business modeling typologies that make up a PIU in progress in the city of São Paulo, selecting, for this purpose, the PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos.

Keywords: Management for development and regionality. Urban intervention project. Territorial restructuring. Urban instrument.

Lista de Abreviaturas e Siglas

AIU	Área de Intervenção Urbana
APP	Áreas de Preservação Permanente
AVL	Associação Viva Leopoldina
BNH	Banco Nacional de Habitação
BVEP	BV Empreendimentos e Participações S/A
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CAmáx	Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno Doador
CEAGESP	Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo
CFB	Constituição Federal Brasileira
CMTCC	Companhia Metropolitana de Transporte Coletivo
EC	Estatuto da Cidade
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
HIS	Habitação de Interesse Social
MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
MEM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
MI	Ministério da Integração Nacional
MIP	Manifestação de Interesse Privado
PD	Planos Diretores
PDE	Plano Diretor Estratégico
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PIU	Projeto de Intervenção Urbana
PIU VL-VL	Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos
PPP	Parceria Público-Privada
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
URBEM	Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole
VL-VL	Vila Leopoldina – Villa Lobos
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Lista de Figuras

Figura 1 – Elaboração Projeto de Intervenção Urbana (PIU).....	41
Figura 2 – Cinco fases da política pública.....	44
Figura 3 – Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos.....	47
Figura 4 – Inserção do PIU VL-VL no Arco Pinheiros.....	48
Figura 5 – Mapa Perímetro Vila Leopoldina.....	49
Figura 6 – Foto aérea do PIU Arco Pinheiros com inserção do PIU VL-VL.....	52
Figura 7 – Foto aérea do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.....	53
Figura 8 – Mapa com a caracterização ambiental da área de estudo do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.....	54
Figura 9 – Reordenamento Urbano Integrado proposto no PIU Vila Leopoldina.....	55
Figura 10 – Zoneamento proposto no PIU Vila Leopoldina e especificações da Zona de Transformação.....	56
Figura 11 – Terrenos passíveis de construção de HIS.....	57
Figura 12 – Linha cronológica da elaboração do PIU VL-VL.....	58
Figura 13 – Fluxograma de elaboração de um Projeto de Intervenção Urbana com o posicionamento do PIU Vila Leopoldina no processo.....	59
Figura 14 – Audiências PIU VL-VL.....	62

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	21
1.1	Problema da pesquisa	25
1.2	Objetivos da pesquisa	25
1.2.1	Objetivo Geral	25
1.2.2	Objetivos específicos	25
1.3	Delimitação do estudo	26
1.4	Justificativa e relevância do trabalho	27
1.5	Contribuições do trabalho	27
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	28
2.1	Urbanização e Planos Diretores no Brasil	29
2.2	Planejamento urbano no Brasil	32
2.3	Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) no Planejamento Urbano	40
3	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	46
3.1	Caracterização da pesquisa	46
3.2	Definição da análise documental / território	47
4	AS CARACTERÍSTICAS DO PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS	51
4.1	Autores envolvidos no PIU VL-VL	60
4.1.1	Votorantim	60
4.1.2	SDI	61
4.1.3	URBEM – Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole	61
4.3	Projeto de Lei 428/2019	63
4.4	Notícia divulgada na mídia do PIU VL-VL	65
4.4.1	PIU Leopoldina: participação popular e interesse público estão em risco	65
4.4.2	Polêmica da Vila Leopoldina ultrapassa fronteiras do bairro	66
4.4.3	É um sonho a ser realizado	67
4.4.4	Milton Leite diz que PIU da Vila Leopoldina, já aprovado em 1ª votação, não terá prioridade na Câmara: “está depois da fila”	67
4.4.5	MP pede a suspensão de Projetos de Intervenção Urbana na capital	68
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	69
	REFERÊNCIAS	71
	Anexo A – Etapas da elaboração do PIU	76
	Anexo B – Artigo 6º do Decreto Municipal nº 56.901/2016	80
	Anexo C – Artigo 7º do Decreto Municipal nº 56.901/2016	81

1 INTRODUÇÃO

A dissertação proposta tem como tema o Projeto de Intervenção Urbana como instrumento de reestruturação territorial na cidade de São Paulo: análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Instrumento urbanístico, previsto no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, Projeto de Intervenção Urbana (PIU), autoriza que instituições privadas apresentem interesse em realizar intervenções urbanísticas em determinadas áreas da cidade, atendendo ao interesse público.

D’Almeida (2019) toma como fundamento o cenário de PIUs, reconhecendo que esses projetos têm princípios e razões diversas. Eles se encontram fracionados no território, são propostos de maneira independente e não são dotados de uma coerência socioterritorial de preferência. Por serem menos regulamentados e possuírem menor controle social, fortalecem com maior presteza quando comparados com intervenções urbanas mais estabelecidas, como as Operações Urbanas Consorciadas.

Segundo Serafim (2012), tanto no Brasil como no mundo, os grandes projetos urbanos — como empreendimentos imobiliários, abertura de grandes vias, requalificação na área central da cidade, entre outros vários de expressão e representação territorial e econômica — são estratégias viabilizadas por investimentos públicos ou privados. Eles criam formas de produção de espaço e contribuem para uma valorização imobiliária; por vezes, proporcionam as desigualdades sociais das grandes cidades.

Para Serafim (2012), as volumosas operações no espaço urbano geram segregação espacial e privação da cidadania. Assim, acabam sendo responsáveis por conflitos históricos, uma vez que nem todos os cidadãos podem desfrutar dos privilégios que grandes obras podem propiciar no espaço local, nas intermediações e no meio social, não sendo, por vezes, uma divisão democraticamente justa, urbana e social.

Serafim (2012) explica que os proprietários do espaço, detentores do poder no sistema capitalista, são, em sua maioria, grandes indústrias, empresários e representantes do setor imobiliário, sendo os grandes responsáveis pelas transformações dos recursos naturais, do patrimônio histórico e da cultura regional. Isso faz com que esses espaços tenham características próprias e únicas, muitas vezes ignorando os costumes regionais. Assim, ao projetar uma mudança urbana —

mesmo que benéfica ao ambiente —, não se deve deixar de lado esses costumes regionais. Caso isso seja feito, será necessário respeitá-los em novos planejamentos de gestão do território.

Conforme Serafim (2012), a transformação espacial não se limita a pensar em um projeto urbano, como revitalização, construção ou grandes intervenções. Ela também precisa respeitar e entender as condições dessas alterações mediante a interposição pública ou privada que se vá implementar no local. É importante visualizar as mediações urbanas durante e depois do projeto de intervenções, condicionando a reprodução do capital. Esse processo reflete na transformação da cidade, atingindo as propriedades privadas e seu espaço local. Por vezes, gera conflitos de aceitação nos diversos segmentos sociais que envolvem toda a dinâmica das intervenções urbanas e seus projetos.

De acordo com Suzuki (2002, p. 8), “a propriedade moderna permitiu a produção capitalista da cidade de São Paulo, inclusa na lógica da terra como mercadoria e na criação de um mercado imobiliário”. Sendo assim, a origem da moderna cidade da capital do estado de São Paulo se dá com as inúmeras transformações dos imóveis em uma incrível dinâmica, gerando mudança cultural, estrutural, social e econômica a partir das grandes modificações urbanas e do crescimento social.

Ainda para Serafim (2012), as cidades vêm passando por uma repaginação imposta pelo capitalismo, pelo desenvolvimento informatizado e pela racionalidade técnica que cresce nas cidades. Isso faz surgir uma transformação na estruturação espacial e uma grande aceleração nas cidades, sob imposição das contradições capitalistas e seu desenvolvimento.

Leite e Chezzi (2006) abordam as parcerias público-privadas nas cidades (PPPs urbanas), que são instrumentos de grande importância na atuação em territórios deteriorados, os chamados de “vazios urbanos”. Em sua maioria, eles estão situados em regiões centrais, privilegiadas com a infraestrutura e a diversidade de equipamentos públicos. Essas regiões de São Paulo, por serem as que mais oferecem oportunidades de emprego, recebem diariamente centenas de milhares de pessoas, desde trabalhadores que saem de bairros afastados para cumprir seus expedientes até cidadãos que vão ao centro em busca de oportunidades.

Ainda segundo Leite e Chezzi (2006), o século XXI está marcado pela tentativa de aproximar e identificar as construções conhecidas por urbanidade, cidades vivas e

dinâmicas, oferecendo parcerias entre estrutura, cidades e pessoas. A urbanidade é composta por processos ordenados e ações planejadas e materializadas em períodos de longo, médio e curto prazos. A explosão urbana do século XX resultou em inúmeros erros de planejamento, os quais precisaram ser reestabelecidos com a construção sistêmica da cidade. É desejável que os moradores possam desenvolver suas atividades cotidianas com pequenos deslocamentos, sem depender de carro, podendo morar, trabalhar e encontrar tranquilidade na cidade de um modo compacto e próximo.

A Constituição Federal (BRASIL, 1988), no inciso VIII do artigo 30, atribui competência aos municípios para “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”. Por meio do Plano Diretor, os municípios devem seguir as diretrizes das leis federais e cumprir o conteúdo mínimo estabelecido pelo Estatuto da Cidade – EC (DELLARI; FERRAZ, 2001), o qual permite que os municípios façam suas próprias formulações.

Leite e Chezzi (2006) destacam a existência do PIU, instrumento urbano regulamentado pela cidade de São Paulo, proveniente de seu Plano Diretor Estratégico – PDE (BRASIL, 2014), como destino da reestruturação urbana em áreas subutilizadas com potencial de transformação, visando atender ao interesse público. O objetivo é possibilitar a transformação a partir de parâmetros estabelecidos no PIU ao longo dos eixos de transporte e junto a áreas cujos imóveis não cumprem a função social, valendo-se, para isso, das atuais ferramentas da MP 700/2015. Pode-se dispor dos institutos de desapropriação para finalidade urbanística, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, principalmente os notificados no perímetro da transformação.

Leite e Chezzi (2006) apontam que cidades da Europa, como Paris e Barcelona, utilizam-se de instrumentos urbanos de inovação para se revitalizarem e melhorarem, alavancando processos de pequenas operações urbanas para a rotina das cidades de forma ágil, rápida e eficiente. Essa é uma realidade que o Brasil pode trazer para suas cidades a partir das PPPs Urbanas. Como oportunidades em que a reabilitação urbana é desenvolvida em um espaço compacto, multifuncional e socialmente integrador, podemos citar a habitação social, os parques, os empreendimentos diversos, as estruturas coletivas, entre demais possibilidades.

Os autores Sá, Bruno e Yoshimura (2019) definem que o PDE prenuncia que os PIUs estejam compreendidos em áreas subutilizadas e com reais possibilidades de transformação. Devem se situar, preferivelmente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) definida no PDE do município de São Paulo. Essas macroáreas são territórios demarcados de transformação estratégica, que visa alterar o padrão de segregação urbana por meio instrumentos que possibilitem essas transformações, como os PIUs e as Operações Urbanas Consorciadas.

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) da Prefeitura de São Paulo (2020, p. 5) define que “os PIUs são os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação na cidade de São Paulo”. Eles são efetuados pelo poder público e motivado por meio de princípios do PDE, tendo como propósito regularizar e organizar dispositivos urbanísticos para melhorar o aproveitamento e a estrutura da cidade. Com isso, aumenta a compacidade demográfica e construtiva urbana, colaborando para o crescimento econômico, gerando emprego, construção de habitações e agregando infraestrutura social aos cidadãos. O PIU permite que sejam implantados, na Rede de Estruturação e Transformação Urbana, planos de transformação dos territórios, viabilizando uma melhor organização social e econômica da cidade, fatores relevantes e importantes para quem vive e trabalha na região. Os projetos urbanos são extremamente necessários para garantir a requalificação do espaço urbano e o melhor aproveitamento da infraestrutura da cidade.

A SMUL (2020) se baseia nas diretrizes do PDE, que define os planejamentos específicos do desenvolvimento urbano da cidade, e é recompensada por programas de emolumento público estabelecidos de acordo com o seu perímetro de intervenção. O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) permite reunir os estudos técnicos urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais para o desenvolvimento da cidade, visando transformar pequenas áreas específicas ou setores maiores da metrópole, equilibrando parâmetros urbanísticos e propostas econômico-financeiras.

e sua região específica, estudado, estruturado e apresentado ao seu programa de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, ademais das propostas econômico-financeiras e de gestão democrática que propiciam sua implantação.

1.1 Problema da pesquisa

Como questão norteadora desta dissertação, apresenta-se: **Como se caracterizam os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo no que tange à sua concepção e implantação?** Como caso específico, foi estudado o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) da Vila Leopoldina – Villa Lobos – Projeto de Lei nº 428/2019.

A dissertação em questão refere-se ao PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos. O grande desafio é que o PIU tenha resultados positivos na prática e consiga fazer com que as intervenções, os investimentos, a estrutura e demais fatores sejam realizados de forma que contribuam e tenham resultado positivo e benéfico para todos os *stakeholders*, entre eles: mercado imobiliário, Estado, população beneficiária de Habitação de Interesse Social (HIS) e moradores do entorno.

1.2 Objetivos da pesquisa

1.2.1 Objetivo Geral

Descrever e analisar as características dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo no que tange à sua concepção e implantação, com base em análise documental sobre o caso do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.

1.2.2 Objetivos específicos

Analisar o processo de concepção (diagnóstico, proposta e regulamentação jurídica), licenciamento e implantação do PIU enquanto instrumento para a reordenação econômica e social de territórios específicos da metrópole.

Identificaram-se os diferentes atores sociais mobilizados na formulação e na implementação dos PIUs, bem como a efetividade dos instrumentos de gestão participativa dos projetos e a adequação do modelo de governança proposto à realidade de desigualdades socioespaciais que perfazem a metrópole paulistana.

O PIU da Vila Leopoldina – Villa Lobos é apresentado desde a aprovação do seu plano estratégico, implantações, atores envolvidos, proposta urbanística, inserção territorial, programa de interesse público, identificação dos mapas envolvidos e

estratégia de atendimento habitacional, chegando à apresentação do atual posicionamento do projeto PIU VL-VL, o qual se encontra parado na fase de validação pelo Poder Executivo.

1.3 Delimitação do estudo

A análise documental é composta por quatro capítulos além desta Introdução, trazendo todo o desenvolvimento pertinente ao tema proposto da dissertação e , abordando o PIU como instrumento de reestruturação territorial na cidade de São Paulo, com foco no PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.

O primeiro capítulo apresenta esta Introdução, mostrando o problema de pesquisa, seus objetivos gerais e específicos, delimitação do projeto, justificativa e contribuições do trabalho.

A Fundamentação Teórica, apresentada no segundo capítulo, traz as definições do Planejamento Urbano no Brasil e sua origem, tais como: Plano Diretor, Estatuto da Cidade, sucinta contextualização da Política Urbana no Brasil, Ciclos da Política Pública, Artigos 182 e 183 da Constituição Federal Brasileira, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo e o conceito dos Projetos de Intervenção Urbana. A verdadeira intenção da Fundamentação Teórica é trazer o contexto legislativo da política urbana nacional e dos referidos instrumentos de política urbana, principalmente os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Ademais, preocupa-se em definir do que os PIUs tratam e discorrer sobre sua conformidade à elaboração da política urbana. O PIU integra o conjunto de Instrumentos Urbanísticos de Ordenamento e Reestruturação Urbana definidos pelo atual PDE, Lei nº 16.050/2014 do Município de São Paulo, subsidiando a compleição de propostas de transformação urbanística, adequando-se à política de desenvolvimento urbano.

O terceiro capítulo aborda os Procedimentos Metodológicos utilizados para a construção e a elaboração da análise documental. Foi necessário realizar estudos e análises dos instrumentos que falam sobre a política urbana do PIU, bem como suas normativas, regulamentações, procedimentos e implementações. Apresenta o surgimento do PIU e seus processos de formulação e implementação junto a gestores, técnicos e atores sociais envolvidos.

O quarto capítulo está centrado na análise documental do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) da Vila Leopoldina – Villa Lobos, Projeto de Lei nº 428/2019.

Discutem-se sua concepção, sua formulação e sua implementação, bem como destacam-se os conflitos que emergem desse processo e as formas de resolução e pactuação mobilizadas entre os atores envolvidos.

Por fim, o quinto capítulo traz as Considerações Finais sobre a análise documental do PIU VL-VL.

1.4 Justificativa e relevância do trabalho

Os PIUs podem ser divididos em alguns estágios, sendo eles: em proposição, em andamento, em implantação e suspensos. Segundo a Prefeitura de São Paulo, os PIUs Arco Jurubatuba, Setor Central, Arco Pinheiros, Bairros Tamanduateí e Vila Leopoldina encontram-se em fase de encaminhamento jurídico, última fase do estágio “em andamento”.

Tendo o PIU VL-VL sido proposto por uma Manifestação de Interesse Privado (MIP) e considerando a fase em que se encontra, surgiu a motivação para estudar esse projeto especificamente — uma vez que ele está aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo em primeira votação —, assim como suas características particulares. Tais características são: as áreas são de propriedade de poucas empresas; o projeto prevê a remoção de favelas e o reassentamento de famílias na mesma região; e o projeto visa à reforma de um conjunto habitacional.

1.5 Contribuições do trabalho

A dissertação está inserida na linha de pesquisa Gestão para o Desenvolvimento e Regionalidade, do Programa de Pós-graduação em Administração da Universidade Municipal de São Caetano do Sul (USCS). O objeto de estudo da pesquisa, o referido PIU, consiste em uma forma híbrida de política pública, que possibilita a colaboração entre o setor público e a iniciativa privada, a fim de promover o desenvolvimento urbano sustentável e o desenvolvimento econômico local.

A elaboração da dissertação contribui empiricamente para uma análise da implantação do instrumento urbanístico em tela, visto como ágil e eficaz ferramenta que busca facilitar a transformação urbana, o planejamento e o desenvolvimento urbano do município, considerando uma parte específica de seu território.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Sá, Bruno e Yoshimura (2019) explicam que o PDE do Município de São Paulo de 2014 (Lei nº 16.050/2014), regulamentado pelo Decreto Municipal Nº 56.901/2016, prevê o instrumento PIU, o qual tem como objetivo principal detalhar projetos de transformação urbana. Para isso, ele reúne estudos técnicos multidisciplinares necessários à intervenção.

Dependendo da proposta de cada PIU, podem ocorrer intervenções, sendo necessário, às vezes, fazer uma intervenção cultural que influencie na ressignificação dos espaços, antes associados a locais com problemas. A partir disso, esses espaços ganham um significado de superação de barreiras físicas e de convivência social. Por apropriação do cidadão, o uso social e sustentável do local em que foi realizada a intervenção urbana pode acarretar numa transformação para a cidade em todos os níveis: educativo, de convivência, de segurança, social e urbanístico.

De acordo com Serafim (2012), os processos relativos às intervenções urbanas podem levar a alguns conflitos sociais. Temos os casos em que a população tende a resistir aos processos de desapropriação e famílias lutam por seu direito à cidade, uma vez que utilizam o espaço público como território para sua vivência cotidiana.

O primeiro passo da intervenção urbana é pensar no planejamento, momento em que um reconhecimento dos problemas da área é realizado por meio de um diagnóstico. Essa fase é composta pelos diagnósticos físico-espacial, social e interinstitucional, com a identificação de políticas e programas públicos.

No segundo passo, acontece a etapa de concepção, na qual são produzidos os desenhos estratégicos que vão procurar solucionar e mitigar os problemas identificados na área. Esta etapa é composta pela fase do desenho e da execução dos projetos, bem como pelo desenvolvimento das intervenções compostas pelo processo coletivo.

O terceiro passo é apresentar o PIU delimitado para esta pesquisa, expondo sua descrição conforme os agentes envolvidos. Sendo discutida mediante a problemática da coerência do PIU e mostrando que atende aos interesses públicos, tem o propósito de garantir o amplo interesse coletivo. Essa dinâmica, somada à narrativa construída, sugere uma nova lógica da produção do espaço.

Segundo Almeida e Santoro (2019), o PIU se encaminha amplamente em concordância com os objetivos almejados e os territórios que os envolvem,

possibilitando a transformação do espaço urbano através, de por exemplo, uma MIP. Teoricamente, o PIU perdura com seus processos e etapas em desenvolvimento, com passos de flexibilidade na estrutura do instrumento.

Apesar dessa ferramenta viabilizar grandes alterações do espaço urbano e visar à sua reestruturação, devemos refletir a respeito da flexibilização em sua utilização. Buscamos preservar suas características legais, garantindo sempre atender ao interesse público como principal intenção.

Conforme Almeida e Santoro (2019),

[...] o PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos localiza-se na Vila Leopoldina, à margem do Rio Pinheiros, entre o Parque Villa Lobos e a Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP), dentro do Arco Pinheiros, setor estratégico da reestruturação municipal pelo PDE 2014. (ALMEIDA; SANTORO, 2019, 10).

D’Almeida (2019) aborda os eventos do PIU aprovados por lei em que são adotados os instrumentos de reestruturação urbana, renunciados preferencialmente na MEM. Sendo necessário o uso de um instrumento urbanístico, tratando-se da concessão de singularidade à regra do zoneamento, em que a aplicação de instrumento urbanístico proporciona a alteração de parâmetros e alargamento do resultado do aproveitamento do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado (CAmax) e da margem de captura da grande importância para a execução do projeto.

Conforme D’Almeida (2019), com relação aos PIUs nos EIXOS — ou seja, quando não há alteração do zoneamento local —, basta o decreto assinado pelo chefe do Poder Executivo.

2.1 Urbanização e Planos Diretores no Brasil

O Plano Diretor aparece pela primeira vez no urbanismo brasileiro na década de 1930, no Rio de Janeiro, com caráter eminentemente tecnocrático. O tema ganha nova força e concepção na Constituição Federal de 1988 e, em seguida, no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Nos artigos 41 e 42 consta que:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:
I – com mais de vinte mil habitantes;
II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
[...] Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

[...] II – disposições requeridas pelos artigos 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei. (BRASIL, 2001, p. s/n).

Anteriormente, a Constituição Federal (1988) havia estabelecido uma primeira definição sobre o tema da política urbana, em seu artigo 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. [...] (BRASIL, 1988, p. s/n).

Dallari e Ferraz (2006) explicam que as diretrizes do Estatuto da Cidade precisam ser usadas pelo município de acordo com as características locais. Ademais, o Plano Diretor deve complementar as condutas da zona rural com as da zona urbana. Como consequência, suas diretrizes devem abranger o território completo do município. O Plano Diretor deve estar voltado para o crescimento do município, dispondo da aplicação e ocupação do solo e atendendo às necessidades de educação, saúde e higiene, habitação e transporte — principalmente para a população de baixa renda.

Segundo Calegari, Prieto e Menezes (2017), o Plano Diretor é um mecanismo legal e central do planejamento de urbano brasileiro. De acordo com o Estatuto da Cidade, artigos 39 e 40, o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Com o Plano Diretor, estabelecem-se as diretrizes sobre os aspectos físicos-territoriais, sociais, econômicos e ambientais de uma cidade. Seu objetivo é reduzir os riscos e ampliar os benefícios da urbanização, incentivando um desenvolvimento inclusivo e sustentável.

Calegari, Prieto e Menezes (2017) evidenciam a importância legal designada ao Plano Diretor, considerando três fatores:

- a) Legalidade: o plano diretor é um instrumento estabelecido na Constituição Federal de 1988, regulamentado pelo Estatuto da Cidade.
- b) Abrangência: o plano diretor deve abranger o território do município como um todo.
- c) Obrigatoriedade: sua realização é obrigatória para municípios com mais de 20 mil habitantes, para quase $\frac{1}{3}$ dos municípios brasileiros. Ou seja, o plano

diretor não é uma opção, é uma obrigação. (CALEGARI; PRIETO; MENEZES, 2017, p. 2)

Os autores também destacam que o Estatuto da Cidade considera a divisão de competências entre os três níveis de governo (federal, estadual e municipal), substanciando na esfera municipal as responsabilidades de legislar em matéria urbana. Conforme Villaça (1999),

[...] um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal. (VILLAÇA, 1999, p. 238).

O Plano Diretor é, portanto, uma lei municipal discutida com diversos atores e elaborada pelo Poder Executivo. Essa lei precisa de aprovação da Câmara Municipal, que prevê as regras, os parâmetros, os incentivos e os instrumentos para o desenvolvimento da cidade. O Plano Diretor atua em sentidos distintos, porém complementares, pressionando a iniciativa privada no cumprimento de certas exigências, a exemplo dos usos permitidos de terrenos ou imóveis. Do mesmo modo, estimula ou persuade os atores privados a tomarem certas ações com incentivos tributários para a instalação de empresas em alguma região.

Calegari, Prieto e Menezes (2017) apontam que existem dois aspectos centrais do Plano Diretor: o político e o democrático. Politicamente, é importante compensar os aspectos técnicos e políticos: por vezes, um plano tecnicamente bem elaborado pode ser politicamente impraticável; por outras, um plano politicamente legítimo pode ser tecnicamente inviável. Por isso, é necessário que seja tanto tecnicamente quanto politicamente praticável. O Plano Diretor também um aspecto democrático pois o que se propuser a fazer precisa ir ao encontro do que o cidadão está necessitando e almejando para sua cidade, sendo primordial a participação dos moradores nas audiências públicas abertas.

Conforme Calegari, Prieto e Menezes (2017), o Plano Diretor produz suporte para o desenvolvimento de uma cidade inclusiva, equilibrada e sustentável. Essa cidade deve propor dignas condições de vida a todos os seus moradores, diminuindo os riscos de crescimento exacerbado, tentando distribuir o desenvolvimento e oferecendo, aos cidadãos, benefícios da urbanização.

Ainda, os autores explicam ainda que, ao ser estabelecido em forma de lei, o Plano Diretor provê transparência necessária para a política de planejamento urbano. O Plano Diretor garante, portanto, que as diretrizes do planejamento urbano estejam explícitas e disponíveis para todos os atores.

2.2 Planejamento urbano no Brasil

De acordo com Santos (2006), o planejamento urbano trata da organização e da gestão do espaço urbano, sendo reconhecido como parte de uma política pública de competência compartilhada entre as esferas federal, estadual e municipal, mas com grande ênfase na municipal:

O planejamento urbano é uma atividade que envolve visão de futuro da cidade e requer instrumentos urbanísticos, jurídicos e financeiros que permitam a ação na direção pretendida. Alcançar essa visão de futuro da cidade implica no controle de muitas variáveis, o que se tornou praticamente impossível de ser atingido por governos locais e mesmo nacionais, na atual ordem econômica. Analisar as mudanças nas abordagens relativas ao planejamento urbano impõe considerar as transformações do papel do Estado na sua relação com a sociedade. (SANTOS, 2006, p.101).

Segundo Santos (2006), inicialmente, o planejamento urbano teve como mecanismo atuar na política higienista, a qual pretendia impugnar a propagação de doenças infectocontagiosas. Para isso, utilizava-se de obras públicas, caminhando para o urbanismo tecnocrático modernista, caracterizado pelo crescimento da tecnologia envolvendo as novas rotinas das cidades. Rocha (1995) aponta que o planejamento urbano higienista se manifestou num contexto dominado pelo liberalismo político e econômico e pela ascensão da mediação estatal no ordenamento urbano, considerando a que se cabia o papel do Estado.

Santos (2006) afirma que, tanto no Brasil quanto como na França, o planejamento urbano surgiu da necessidade de políticas de saúde coletiva, alegando que era preciso realizar demolições das construções urbanisticamente desorganizadas, às quais era atribuída a culpa pela disseminação de doenças infectocontagiosas. Ocorrendo a desapropriação e a evasão da área, foram construídos espaços urbanos que aprimorassem a iluminação solar e seu arejamento. Essas ações propiciaram a valorização do território.

Santos (2006) defende que o planejamento urbano também nasceu com a ideologia de atuar como um dispositivo político para confrontar as transformações sociais, políticas e econômicas derivadas da contingência da sociedade de base urbano-industrial. Com o crescimento demográfico das cidades, foi necessário criar políticas públicas para controlar o uso do solo urbano, sendo fundamental a realização de programas habitacionais e outras infraestruturas urbanísticas.

O autor afirma que, no decorrer do século XX, o crescimento demográfico desigual das cidades ocasionou problemas no saneamento e transporte, deixando claro que, para solucioná-los, seria necessária união de forças e implementações de políticas públicas. Sendo assim, foi preciso realizar verdadeiras "cirurgias urbanas", envolvendo obras públicas para reconfigurar as cidades, de modo a evitar a segregação espacial em consequência de benefícios para áreas nobres e afastamento da população de menor renda para outras regiões com estruturas desfavoráveis.

Hall (1995) aborda que, na época do Pós-Guerra, ocorreu um forte crescimento urbano, surgindo construções diferentes para o período, como os prédios. O planejamento urbano precisou se renovar para sanar as necessidades de ocupação e uso do solo decorrentes do crescimento da população, assim como reestruturar o espaço da cidade, que estava passando por um processo de metropolização. Devido a esses desafios, foi desenvolvida a concepção tecnocrática para a criação de um novo planejamento urbano, com referências ao urbanismo modernista. Passou-se a conceber cidades com foco em quatro funções: morar, trabalhar, circular e lazer. Para isso, é necessário planejamento, com a projeção da construção de um espaço urbano que ofereça essas funções.

De acordo com Hall (1995), o planejamento urbano com foco nas quatro funções (morar, trabalhar, circular e lazer) poderia ser elaborado por técnicos, arquitetos ou engenheiros. O que importante é que nova soluções que aperfeiçoassem o espaço urbano fosse proposta. As soluções precisavam suprir os objetivos e as necessidades tanto da população quanto do espaço da cidade, atendendo maiores números de unidades habitacionais multifamiliares e resultando no erguimento de grandes blocos de edifícios com a construção dos conjuntos habitacionais.

Segundo Bonduki (1998), a construção dos conjuntos habitacionais foi feita acreditando-se que seus futuros residentes teriam renda para comprar suas moradias

e teriam direitos e oportunidades no âmbito político e econômico, conseguindo ir ao encontro dos planejamentos urbanos. Esse quadro inicialmente idealizado é bem diferente da realidade social e econômica da maioria das cidades brasileiras, onde observamos grandes desigualdades sociais e espaciais.

Bonduki (1998) aborda que, no período do Governo Vargas (1930-1945), o poder público passou a financiar a moradia urbana e a regular o crescimento urbano, utilizando a legislação urbanística do Brasil. A ascensão dos procedimentos de urbanização e industrialização após a Revolução de 1930 desencadeou na necessidade de trabalhadores urbanos para superar o parecer do planejamento urbano como aparato da estrutura do saneamento e das cidades. É importante lembrar que a moradia se tornou o principal desafio do poder público, que precisou administrar a concentração urbana e o crescimento das cidades.

De acordo com Carvalho (2001), é importante admitir que, no decurso do regime militar (1964-1985), a atenção dada às demandas por habitação e saneamento em domínio nacional foi criteriosa, com melhorias nas condições de vida da população. O autor considera que o instrumento essencial do planejamento urbano no regime militar foi a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), instaurado em 1964 e extinto em 1986, tendo sido idealizado para o financiamento da moradia popular.

Rapidamente, o BNH se transformou num instrumento de expansão imobiliária oportuno da classe média, em que a população carente continuou desfavorecida, ocupando espaços localizados nos arredores das áreas urbanas. Isso acabou incapacitando a disposição de acesso à moradia popular, que deveria ser oferecida pelo poder público, e proliferando a moradia com ocupação de loteamentos irregulares.

O BNH financiava não apenas moradia e saneamento, mas também os projetos de infraestrutura em cidades medianas. Mesmo que diminuíssem a desordem estimulada pelo crescimento urbano, essas iniciativas não se defrontavam com os problemas da metropolização que recaíram sobre a população carente e levaram um resultado não previsto para o projeto de modernização do regime militar.

Segundo Santos (2006), o crescimento das desigualdades intraurbanas se transformou em conflitos, ocasionando, no Brasil, um movimento pelo reconhecimento da cidadania da população carente, o movimento da reforma urbana. Em decorrência desse movimento, dois artigos foram inseridos na Constituição Federal de 1988 por

meio da emenda popular: os artigos 182 e 183. Eles anexaram aperfeiçoamento jurídico, considerando a cidade como um bem público, cuja gestão precisaria ser levada ao interesse coletivo, garantido o direito à participação popular nessa gestão.

Conforme o artigo 182 da Constituição Federal Brasileira (1988), as principais ferramentas de política urbana no Brasil são, precisamente, os Planos Diretores (PD) e as demais ferramentas previstas no artigo 4º do Estatuto da Cidade (EC). Portanto, o direito urbanístico como elemento de política urbana é contemplado pela legislação brasileira.

Vichi (2007), com a urgência de efetuar uma regulamentação da política urbana no Brasil, mostrava a necessidade de dissociação administrativa e acréscimo da permanência dos entes municipais mediante a regulamentação da política urbana em âmbito constitucional, em 1988, e infraconstitucional em 2001, sendo primordial definir as regras de cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Essa tarefa foi designada aos municípios brasileiros, transferindo para as cidades o seu “direito de políticas públicas”, um procedimento renovador de instrumentos de intervenção e ordenamento de seus territórios.

Para assessorar nessa tarefa, o Governo Federal instituiu o Ministério das Cidades, em 1º de janeiro de 2003, e o Conselho das Cidades, em 2004, órgãos de amparo ao desenvolvimento da política urbana no Brasil. Esses órgãos federais ficaram responsáveis pela publicação de resoluções e demais atos normativos qualificados para amparar os municípios brasileiros nessa vultuosa competência. No momento atual, essa responsabilidade é do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), órgão criado em 2019 e resultante da união do Ministério das Cidades com o Ministério da Integração Nacional (MI).

Saule Júnior (1997) explica que o Estatuto da Cidade (2001) permitiu que os instrumentos de planejamento urbano viabilizassem que a gestão pública buscasse desenvolvimento e ordenamento do território. Isso fez com que as pessoas que residem e trabalham nas cidades pudessem ter circunstâncias favoráveis em suas rotinas, exercitando integralmente a cidadania, ampliando seus direitos fundamentais, participando da gestão da cidade e presumindo um planejamento urbano que interveja instrumentos capazes de conceder o seu desenvolvimento ordenadamente.

Becker e Egler (1993) abordam que existe a legislação urbanística, que é muito importante para os projetos. Porém, outro fator primordial para o pleno funcionamento do planejamento urbano são os investimentos públicos, que colaboram para a

viabilidade do crescimento urbano. Foi um recurso muito utilizado no passado para realizar as cirurgias urbanas, seja na malha viária ou nos transportes urbanos. Atualmente, esses investimentos são muito mais onerosos, convenientes ao desafio tecnológico e aos custos de desapropriar terrenos para a realização das obras.

Santos (2006) considera que as dificuldades para cumprir o planejamento urbano não exime sua importância, mas acentua seu desígnio atual. Ao contrário de projetar um planejamento urbano com a reestruturação de cidades-jardim ou formação de novas cidades, o planejamento urbano atual emprega a legislação urbanística como sua principal ferramenta. Por meio do planejamento urbano, o poder público promove a ocupação de algumas áreas da cidade; em função disso, busca controlar a expansão em outras áreas — mas infelizmente sem êxito, pois ainda é promovida a contínua expansão da cidade ilegal.

Rocha (1995) aborda que empresas privadas têm e trabalham com estratégias orçamentárias e suas aprovações para viabilizar seus investimentos — diferentemente do poder público. Os investidores de ordem privada enxergam as necessidades das cidades como oportunidades de negócios lucrativos, enquanto o poder público precisa avaliar o investimento como um instrumento para alcançar um benefício coletivo que venha ao encontro das necessidades da cidade e, só então, utilizar verba estabelecida pelo Estado. Assim, são geradas duas vertentes: i) a necessidade de parceiros que não têm compromisso com o planejamento urbano; e ii) a verdadeira necessidade da cidade em comprometimento com o futuro do bem público.

Santos (2006) deixa claro que a dependência do setor público em relação ao investimento privado afeta o sucesso do planejamento urbano. Isso porque a origem e os objetivos da verdadeira relação do planejamento estratégico acabam ficando em segundo plano, ao passo que setores de maior interesse e rentabilidade para o investimento privado acabam sendo priorizados. O empreendimento deixa de ser prioridade, perde a importância como instrumento do planejamento urbano e passa a ser assumido como geração de emprego durante a realização da obra. Porém, com os elevados índices de desemprego e a necessidade de o poder público movimentar a economia, o resultado é a autorização da realização das obras — mesmo que elas não tenham o mesmo objetivo de quando foram criadas e acabem por beneficiar os interesses do empreendedor privado, e não os interesses da cidade.

Santos (2006) demonstra um exemplo clássico de parceria público-privada: os descomunais investimentos relacionados a eventos esportivos mundiais, como os Jogos Olímpicos. As cidades disputam para ser sede dos jogos, pois acreditam que serão beneficiadas pelas obras essenciais para a realização do evento, o que gera enorme visibilidade à cidade, potencializando o turismo, modernizando o entorno, incrementando a economia da região, além de beneficiar o poder público com a arrecadação de impostos.

Conforme Santos (2006), as arrecadações fiscais existem para financiar os investimentos na integração socioespacial, além de suprir a carência da população. Mas a realidade nem sempre reflete a previsão legal, fazendo com que o investidor privado se aproveite da carência de recursos do Estado para a cidade. Todavia, a tomada de decisão do Estado em aceitar o capital privado permite o adiamento da atribuição do gasto público no que realmente a cidade precisa — normalmente, são carências dos cidadãos mais pobres. A atitude do Estado acaba por beneficiar os grandes empresários e investidores privados, instigando a decadência da metrópole, com o aumento da violência e a falta de estrutura urbana.

Araújo (2019) reflete que é necessário conciliar o encargo social da propriedade com a necessidade de elaborar engrenagens de controle e crescimento urbano. Quando ocorre o entendimento entre a função social da propriedade e a necessidade de implementar mecanismo de verificação e desenvolvimento urbano, proporciona-se o crescimento organizado das cidades. Esse é um fator relevante para o estudo e para a evolução de políticas públicas de planejamento urbano que proporcionem a expansão ordenada das cidades. Agente relevante para o aprimoramento de políticas públicas e do planejamento urbano, o Estado precisa se inserir nesse processo, intercedendo pelo interesse dos necessitados — aqueles que são desvalorizados e dependem dos investimentos públicos —, reforçando a valorização das novas regiões e acarretando a interferência estatal para resolver as dificuldades dos interesses da população carente a propósito do planejamento urbano.

De acordo com Bauman (2005), a participação popular, apesar de fundamental, pode levar a uma maior complexidade nas gestões das cidades, dificultando a harmonização de diversos interesses devido à desigualdade de sua representatividade. Isso pode desfocar a ação governamental, descaracterizar a própria eficácia do planejamento como instrumento de política pública e agravar o quadro quando ocorre, sucessivamente, a perda do atributo financeiro do poder

público para afiançar os investimentos necessários para a realização do planejamento urbano.

A autoproteção social surge com os movimentos de antiglobalização, defendido por Harvey (2004). Os movimentos sociais urbanos que ocorrem nas cidades têm maior importância, como a solicitação do povo por uma atitude do Estado em regiões controladas pelo tráfico, como no Rio de Janeiro. O sucesso dos movimentos fica atrelado a uma batalha política, na qual o Estado não pode ser refém das preferências dos grandes empresários, devendo deixar verba no orçamento público para empenhar os recursos para as integrações socioespaciais. Com isso, permite-se uma evolução na situação de vida da população carente, que depende da ajuda e da estrutura do Estado.

De acordo com Lira (1997), o crescimento da metrópole acontece por meio de uma política de gestão urbanística concreta, ou seja, um planejamento urbano que assegura uma organização eficaz do território, garantindo os direitos fundamentais de sua população. No enquadramento das políticas urbanas, Vichi (2007) afirma que o regime jurídico urbanístico não funcionado de modo adequado frente às demandas e conflitos urbanos devido ao seu alto nível de tecnicidade, complicações e formalismo.

Silva (2015) compreende que o urbanismo é uma “técnica e ciência interdisciplinar”, enquadrando-o como um mecanismo preparado para executar o controle urbano. O autor consolida que o urbanismo é uma técnica pacificadora de uma ciência interdisciplinar, dado que necessita inter-relacionar inúmeros aspectos de seu campo de domínio, como meio ambiente, terrenos e áreas lindeiras e preservação ambiental. Ademais, precisa manter um equilíbrio estético da arquitetura, juntamente com o aumento da população e o desenvolvimento econômico e sociocultural da cidade.

Choay (2007) aponta que uma etimologia moderna trata de um termo recente, compreendido como a “arte de embelezar a cidade”, rodeado de infraestruturas urbanas, obras de serviços sanitários, aquaviários, transportes, entre outros. Sua importância evolui em conjunto com o desenvolvimento das cidades, transformando o perímetro urbano e visando o bem-estar coletivo por meio da organização dos espaços comuns.

Carvalho (2016) sinaliza que, atualmente, a política pública de ampliação urbana no Brasil vem se sobrepondo à propriedade urbana, tendo incorporado as funções sociais e não estando mais ilimitada às faculdades específicas do proprietário

privado. O autor explica que esse atual parecer sobre a propriedade urbana, contido no artigo 182 da Constituição Federal de 1988, prevê as diretrizes gerais da política pública em relação ao espaço urbano (ou de Planejamento Urbano Nacional), não apenas consolidando o princípio da função social das cidades e da propriedade, mas também regulamentando-o em esfera municipal, com a elaboração dos Planos Diretores Estratégicos. A Constituição Federal, em seu artigo 183, trouxe mecanismos facilitadores à usucapião especial urbana, um expressivo avanço legal diante dos métodos de aquisição originária da propriedade.

Camargo, Pignalosa e Bresciani (2020) apontam que a atual agenda para a política pública de desenvolvimento urbano no Brasil se configurou após a promulgação da Lei Federal nº 10.257/2001, que aprovou o Estatuto da Cidade e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade instituiu diretrizes gerais para a implantação da política urbana. Ele concedeu instrumentos jurídico-urbanísticos direcionados à reverência das funções sociais da propriedade e das cidades, dos quais se destacam as Operações Urbanas Consorciadas, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, a concessão de uso especial para fins de moradia, o direito de preempção, o direito de superfície, entre outros.

Ainda segundo Camargo, Pignalosa e Bresciani (2020), a política urbana pronunciada pela Constituição de 1988 e associada aos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade de 2001 procedeu de forma que a propriedade privada se tornasse parte integrante das cidades brasileiras. Isso é pertinente às demais políticas vigentes no território urbano e, conseqüentemente, tem funções substancialmente públicas, conferindo um novo *status* à propriedade privada e à política urbana. Sendo assim, demanda-se uma atuação mais estratégica por parte dos governos municipais, pois os municípios são os responsáveis por editar os Planos Diretores Municipais, nos quais o processo local de regulação territorial é articulado.

Os Planos Diretores Municipais, conforme Camargo, Pignalosa e Bresciani (2020), aderiram instrumentos básicos para serem inseridos na política urbana no Brasil. Foi necessário antever instrumentos habilitados para regulamentar a aplicação do princípio da função social da propriedade, extraído e atuando conforme texto constitucional. Os municípios, por sua vez, na esfera de sua erudição privativa e da edição de Planos Diretores, são responsáveis pela elaboração e pela inserção da política pública de desenvolvimento urbano a partir do interesse local, obedecendo às

diretrizes expressas na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, devendo acionar o legítimo aproveitamento do território.

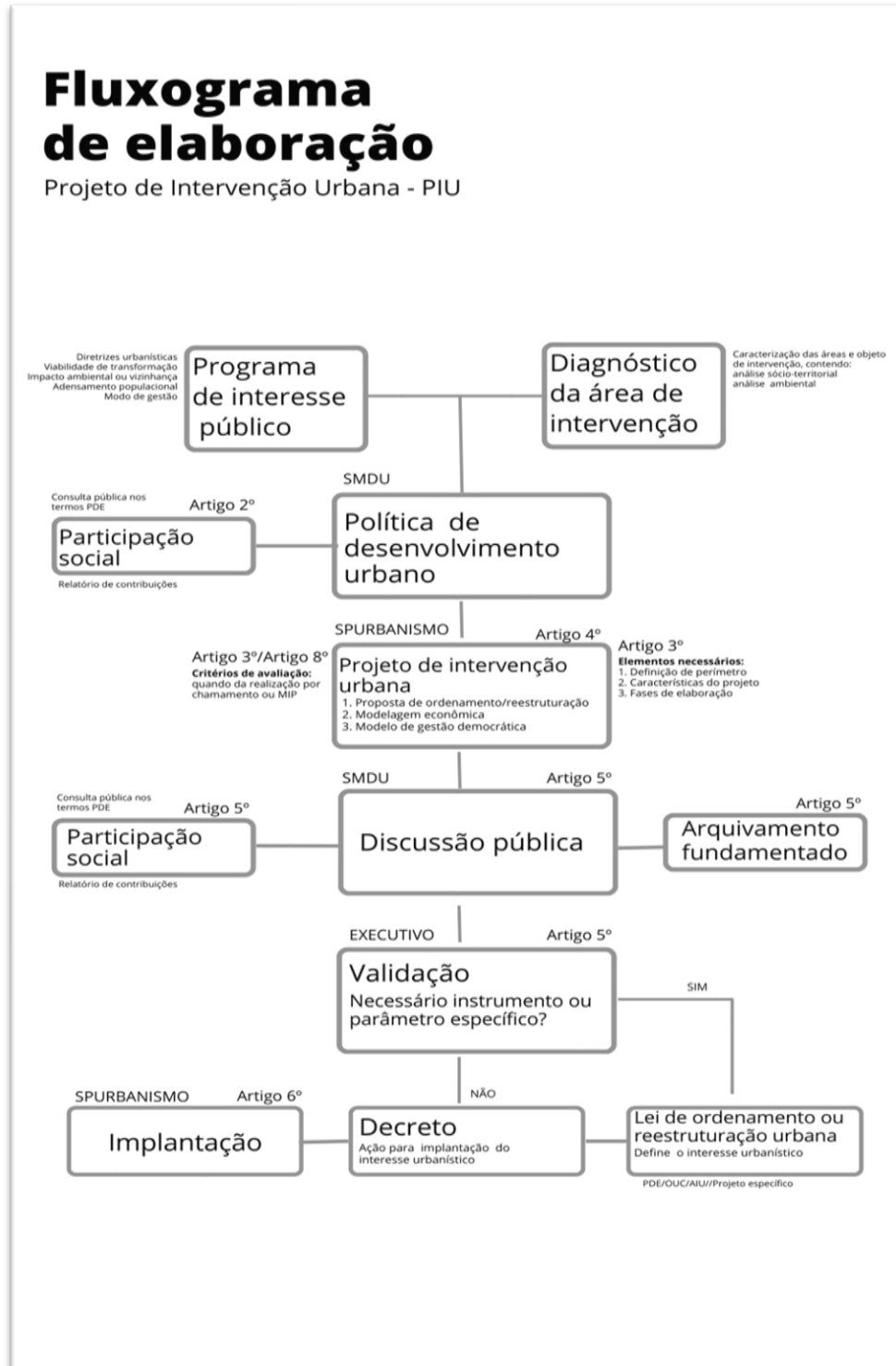
2.3 Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) no Planejamento Urbano

São nos Planos Diretores Municipais, explicam Camargo, Pignalosa e Bresciani (2020), que se encontram os PIUs, cuja finalidade é fornecer a regulamentação urbanística de um território extenso e complexo. Para isso, adota um procedimento de análise dos problemas urbanos com alternativas coerentes com a política pública de desenvolvimento urbano. Os autores ainda pontuam que o desdobramento do PIU é planejado de forma que garanta a composição e a transformação territorial, obedecendo às estratégias do Plano Diretor Estratégico e com a participação social durante o processo.

Para a elaboração do PIU, existem etapas a serem seguidas e respeitadas. A primeira delas é elaborar um Programa de Interesse Público específico para o Projeto, no qual se deve sustentar a concordância entre os objetivos e as diretrizes da política de desenvolvimento urbano municipal qualificado pela sociedade. Isso se dá por meio de um processo participativo de interesse público no Programa e sua afinidade com a regulamentação da cidade. Deve orientar seus estudos conforme o quadro normativo que ordena a transformação urbana, sempre pautado na transparência.

O Anexo A apresenta os estágios para a concepção dos projetos conforme o Decreto Municipal, previsões descritas por lei e explicações, contribuindo para o entendimento das etapas de um PIU. A Figura 1 apresenta um fluxograma que aborda a elaboração do PIU, permitindo um maior entendimento do projeto.

Figura 1 – Elaboração Projeto de Intervenção Urbana (PIU).



Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>

Dallari (2017) considera que o PDE trata das análises técnicas agregadas pelo PIU, e a proposta poderá ser decretada operando seja qual for o instrumento de política urbana e de gestão ambiental (artigos 134 e 148 da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico). Essa premissa autoriza que os instrumentos urbanísticos essenciais à efetivação da proposta se desenvolvam como cômputo do Projeto, no lugar de serem definidos antecipadamente. Assim, antes da aplicação de algum instrumento urbanístico com intervenção urbana, sua presunção é apresentada e debatida durante o PIU, assegurando o propósito do interesse público em sua implantação.

Segundo Dallari (2017), os instrumentos Operações Urbanas Consorciadas, Áreas de Intervenção Urbana ou Reordenamento Urbanístico, previstos pelo PDE, resultam de estudos técnicos do Projeto, ilustrando sua aplicação. Isso se dá devido às suas proporções e em razão da peculiaridade proposta e aprovada em forma de lei específica. Caso haja a necessidade de incluir novos requisitos e parâmetros urbanísticos, será necessário verificar a factibilidade da proposta, que deve ser analisada e validada pela nova legislação. Quando se trata de projetos para reurbanização ou aplicação de parâmetros existentes na legislação urbanística, os PIUs são implantados através de processos determinados por intervenção de um decreto regulamentador.

Quando a inserção do Projeto conseguir ser deliberada por decretos, a SP-Urbanismo autoriza a implantação do projeto (D'ALMEIDA; GUERESI, 2018). Mesmo que haja associações com a iniciativa privada, a SP-Urbanismo tem autorização para dispor de ativos ou direitos específicos para introduzir a proposta mediante os requisitos autorizados pela municipalidade, conforme Decreto nº 56.901/2016, em seu artigo 6º: “a implantação do PIU veiculado por decreto será realizada por intermédio da SP-Urbanismo”. No Anexo B, apresentamos, na íntegra, o conteúdo do artigo 6º desse Decreto.

Camargo, Pignalosa e Bresciani (2020) também explicam que, para implementar o PIU quando houver a necessidade de desapropriações, a SP-Urbanismo precisa esclarecer e argumentar a proposta de desapropriação, as quais são avaliadas e declaradas pelo Poder Executivo, por escopos de interesse público e urbanístico. Os autores também pontuam que, quando está definido no Projeto Urbanístico, os moradores, os trabalhadores e os proprietários de imóveis na região

têm o direito de questionar a importância da inclusão dos imóveis na atuação do programa de intervenções, opinando e trazendo alternativas para sua efetividade.

Segundo Araújo (2019), para assegurar a execução dos Projetos, ações pertinentes ordenadas por processos coletivos de debate sobre as propensões públicas que constam nos autos e desapropriações formalizadas serão determinadas como irretroatáveis e irrevogáveis. Com isso, garantem, durante todo o processo de implementação do PIU, a impossibilidade de qualquer mudança do propósito das desapropriações proferidas em determinações do Decreto nº 56.901/2016, em seu artigo 7º, apresentado no anexo C da atual dissertação.

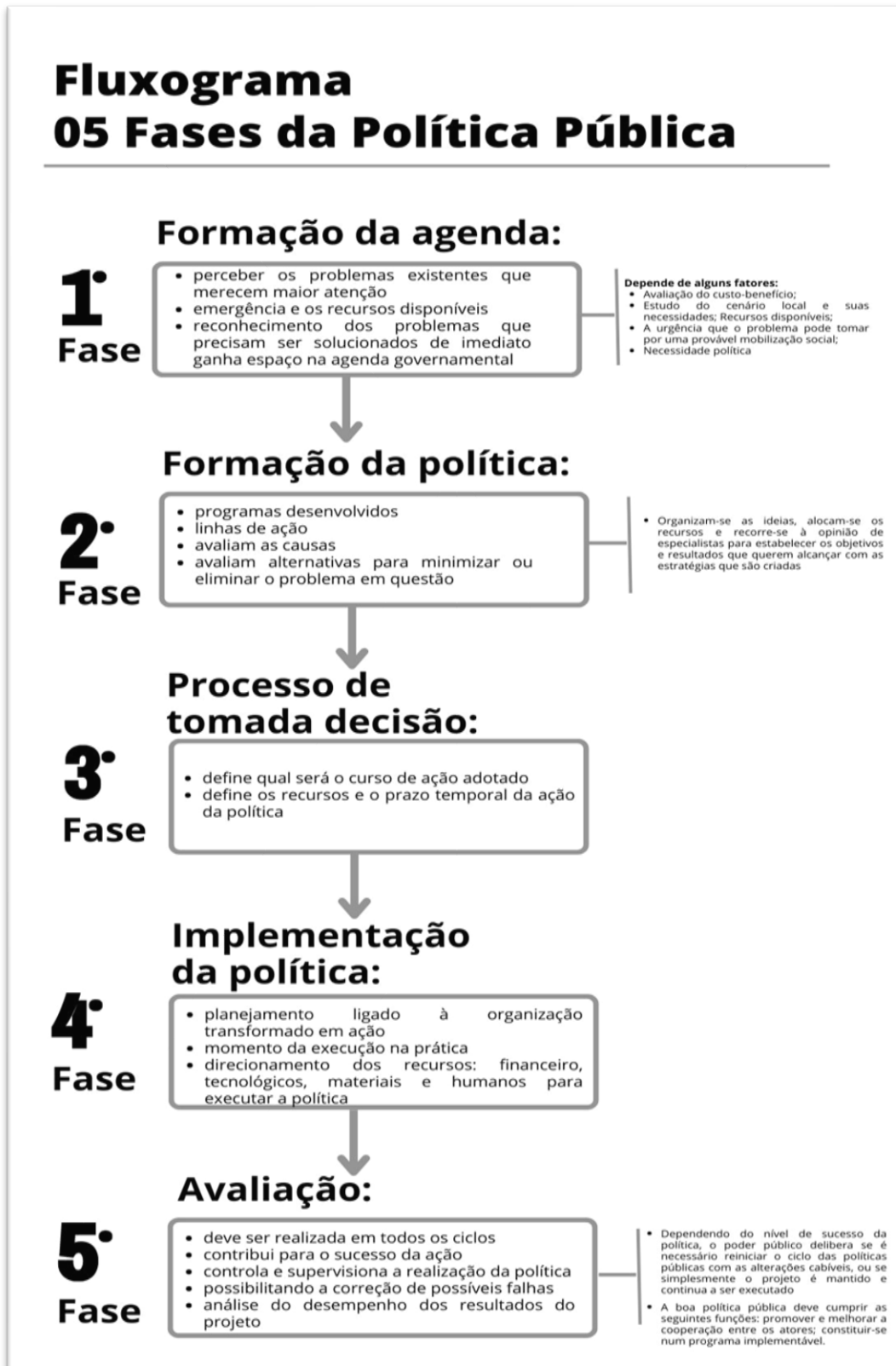
Finalizando esta seção, ficam notórias as características dos PIUs como um instrumento transformador, que propulsiona a política urbana e a reordenação territorial do município de São Paulo, assim como as interseccionalidades da política urbana com demais políticas. Diante da inoperância do Poder Público, independentemente das razões, o PIU se mostra como importante instrumento, colaborando com demais políticas públicas que visam ao desenvolvimento de uma metrópole mais justa.

2.4 Ciclo de Política Pública

Andrade (2016) relata que as políticas públicas tratam da resposta do Estado às necessidades do coletivo, por intermédio de ações e programas, buscando o bem comum e a redução da desigualdade social.

Secchi, Coelho e Pires (2019) esclarecem que existem cinco fases da política pública: formação da agenda; formulação da política; processo de tomada de decisão; implementação da política e avaliação, conforme podemos verificar no fluxograma apresentado na Figura 2.

Figura 2 – Cinco fases da política pública.



Fonte: Secchi, Coelho e Pires (2019, p. 78).

A dissertação propriamente dita aborda o PIU a partir da lógica do ciclo: o surgimento da ideia, a formulação e a concepção do PIU específico, a tomada de decisão e a implementação do PIU no território específico e, eventualmente, os mecanismos de monitoramento.

Este capítulo apresentou os seguintes temas: Urbanização e Planos Diretores; Planejamento Urbano; PIU; e Ciclo de Política Pública. As finalidades do processo de reestruturação urbana proporcionam a viabilização da concessão, além de um conteúdo programático ao projeto urbano de interesse público. O próximo capítulo aborda os procedimentos metodológicos da dissertação.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1 Caracterização da pesquisa

A presente pesquisa é do tipo exploratória. Segundo Gil (2002), a pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema. Quanto aos meios, a pesquisa se deu de forma mista, baseada em análise documental e pesquisa bibliográfica. A análise documental se vale de materiais que ainda não foram analisados, e a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em materiais já elaborados, como livros e artigos científicos, permitindo a construção da fundamentação teórica (GIL, 2002). Quanto à caracterização, a pesquisa apresenta uma abordagem qualitativa, definida por apresentar uma descrição analítica e não envolver números, não são medidas ou contadas, de acordo com Fachin (2006).

Na construção do trabalho, foram apresentados: Plano Diretor; Estatuto da Cidade; uma sucinta contextualização da Política Urbana no Brasil; Ciclos da Política Pública; os artigos 182 e 183 da Constituição Federal Brasileira; o Plano Diretor Estratégico de São Paulo; e o conceito de Projetos de Intervenção Urbana.

Apresentaram-se a fundamentação teórica os passos e procedimentos adotados para a consecução dos objetivos propostos. Para a elaboração do trabalho, foram realizados estudos e análises dos instrumentos que dispõem a política urbana no Brasil, assim como suas normativas, seus procedimentos e suas implementações.

Também foi apresentado o surgimento do PIU e assim como sua realização, sua organização e as etapas que o compõe. Para isso, foram descritos seus decretos e leis cabíveis nos procedimentos decisórios, juntamente com toda estrutura da política urbana que os envolvem.

Por meio de pesquisa documental, com base no estudo do Plano Diretor Estratégico (PDE) do município de São Paulo (Lei nº 16.050 de 2014), foi possível aprofundar a análise documental sobre o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) da Vila Leopoldina – Villa Lobos. A partir de análises da documentação das audiências públicas, opiniões de acadêmicos e notícias veiculadas na mídia sobre o PIU da Vila Leopoldina – Villa Lobos, conseguimos ter uma visão completa das opiniões dos principais *stakeholders*, bem como de suas ideias, dificuldades e expectativas.

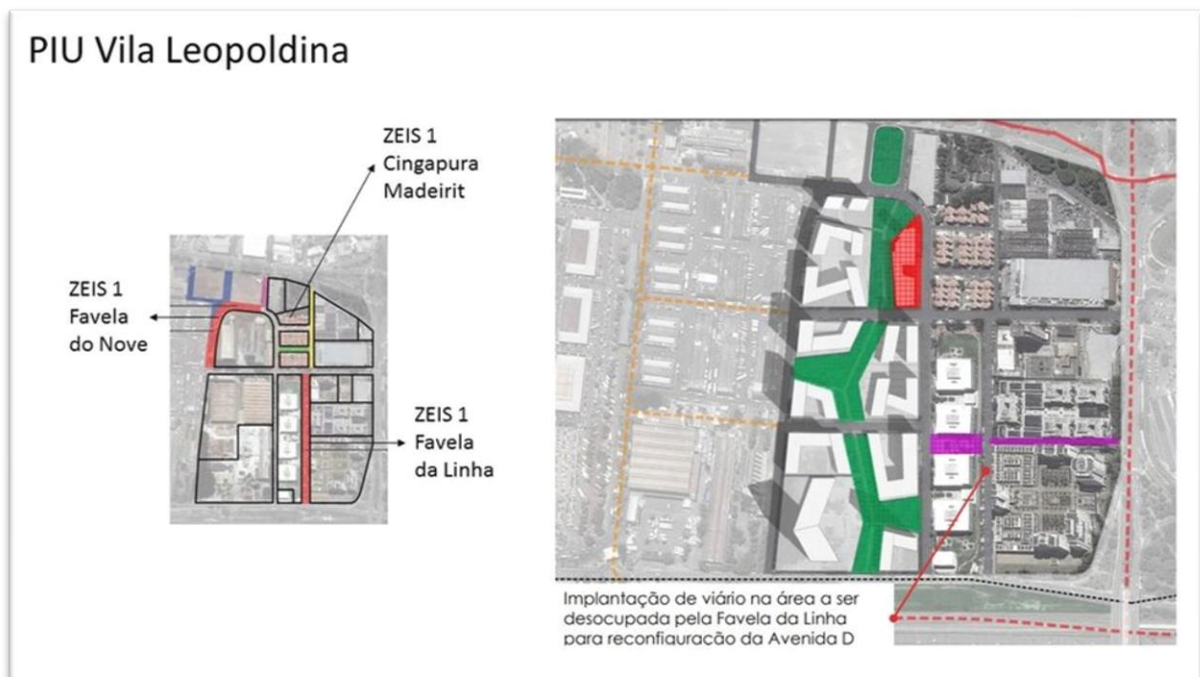
3.2 Definição da análise documental / território

O território em estudo está localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no distrito da Vila Leopoldina, junto à Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP), à Ponte do Jaguaré e próximo dos parques Cândido Portinari e Villa Lobos. O perímetro do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos (PIU VL-VL) tem aproximadamente 300.000 m² e grande potencial de transformação, conforme apresentado nas Figuras 3, 4 e 5.

Apresentamos a área da intervenção, os autores (Votorantim, URBEM, BVEP e SDI), os interesses públicos, o investimento privado, a revitalização, a construção de equipamentos institucionais nas áreas de saúde, educação e desenvolvimento econômico, bem como o incentivo ao aumento do comércio local.

No local, há uma concentração de áreas passíveis de desenvolvimento em grandes terrenos pertencentes a proprietários privados, permitindo uma maior agilidade na coordenação e na implementação de intervenções de interesse público. No território, encontram-se três comunidades situadas no perímetro do PIU: Da Linha, Do Nove e Cingapura Madeirite.

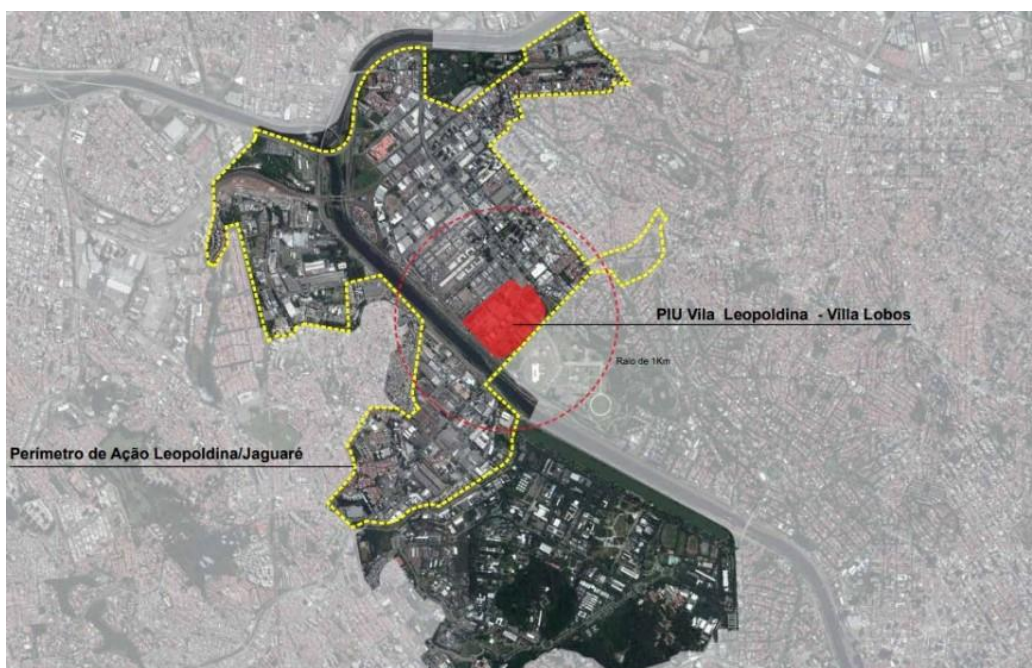
Figura 3 – Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos.



Fonte: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos. Gestão Urbana da Cidade de São Paulo (2022).

A Figura 3 apresenta a implantação de viário na área a ser desocupada pela Comunidade da Linha para reconfiguração da Avenida D. ZEIS 1 — áreas ocupadas por favelas e loteamentos conjuntos. Pelo menos 60% de área construída será destinada para Habitação de Interesse Social (HIS).

Figura 4 – Inserção do PIU VL-VL - no Arco Pinheiros.



Fonte: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos. Gestão Urbana da Cidade de São Paulo (2022).

O PIU Arco Pinheiros foi desenvolvido a partir das apresentações do PDE para a Macroárea de Estruturação Metropolitana. É um território de muita importância para a reorganização urbana do município de São Paulo, apresentando capacidade de modificações em função de solene infraestrutura metropolitana de mudanças dos padrões de ocupação em curso.

Localiza-se no encontro entre os rios Pinheiros e Tietê, vinculado aos eixos do sistema rodoviário Anhanguera/Bandeirantes, Presidente Castelo Branco e Raposo Tavares. O Arco Pinheiros contempla instituições de ensino e pesquisa e o Parque Tecnológico do Jaguaré mediando terras suscetíveis de transformação. São territórios retratados por áreas decrépitas de indústrias, com possibilidade de transferência total ou parcial da CEAGESP.

Figura 5 – Mapa perímetro Vila Leopoldina.



Fonte: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos. Gestão. Urbana da Cidade de São Paulo (2022).

De acordo com Moredo (2020), no perímetro do PIU proposto, conforme mapa da figura 5, temos três zonas:

ZEIS 1: áreas ocupadas por favelas e loteamentos conjuntos; pelo menos 60% de área construída destinada para HIS.

ZEIS 3: imóveis subutilizados, encortiçados, em áreas com toda infraestrutura; pelo menos 60% de área construída destinada para HIS.

ZEIS 5: vazios em áreas com boa infraestrutura; pelo menos 40% de área construída destinada para HIS.

O PIU propõe que as áreas catalogadas como Zona Mista sejam enquadradas como Área de Transformação, favorecendo o aumento construtivo e demográfico e a utilização mista, sem contar com o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, pois se trata de um ZEIS.

4 AS CARACTERÍSTICAS DO PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS

As características foram analisadas com base nos seguintes aspectos: diretrizes do diagnóstico; diretrizes da proposição; diretrizes de licenciamento; regulamentação jurídica; barreiras da implantação, seus atores e conflitos. Ainda, analisamos o processo de concepção, licenciamento e implantação do PIU enquanto instrumento para a reordenação econômica e social de territórios específicos da metrópole.

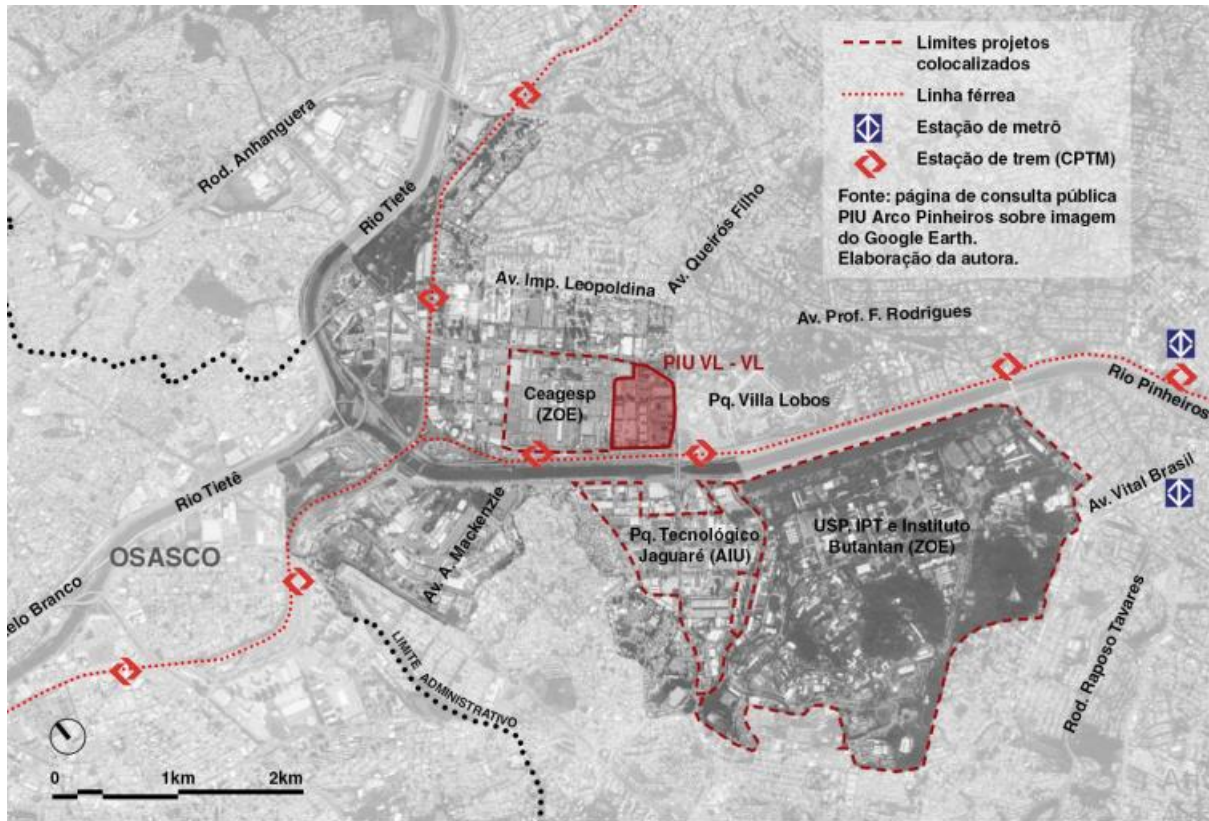
Sá, Bruno e Yoshimura (2019) abordam que o PIU VL-VL foi iniciado com a protocolização de uma MIP, no ano de 2016, pelo grupo liderado pela Votorantim e o Instituto Urbem. A primeira audiência pública, que versava sobre o projeto inicial, ocorreu no mesmo ano, assim como a primeira consulta pública virtual. Os autores também relatam que, no ano de 2018, um detalhado caderno trazia o conteúdo final do PIU VL-VL, o qual ficou disponível eletronicamente para apreciação pública por 20 dias. Uma nova audiência pública foi realizada, e inúmeros setores envolvidos no projeto compareceram em número expressivo. Uma série de conflitos marcaram a reunião, e o destino dos moradores das comunidades locais se mostrou o mais significativo.

Conforme Almeida e Santoro (2019),

[...] o perímetro de intervenção do PIU VL-VL tem cerca de 300 mil m², com principal área de reestruturação de 137.500 m² que engloba o conjunto de três terrenos de propriedade da Votorantim e parceiros, somados às áreas das favelas da Linha e do Nove (ou Japiáçu), bem como o conjunto habitacional conhecido como Cingapura Madeirit. (ALMEIDA; SANTORO: 2019, 10)

A Figura 6 apresenta a imagem de dois Projetos de Intervenção Urbana, o PIU VL-VL e o PIU Arco Pinheiros. São localizações próximas com os mesmos intuitos: propor uma redistribuição das áreas de apuramento populacional e construtivo em função da disponibilidade de áreas passíveis de transformação e da previsão de ampliação da infraestrutura de mobilidade das respectivas áreas.

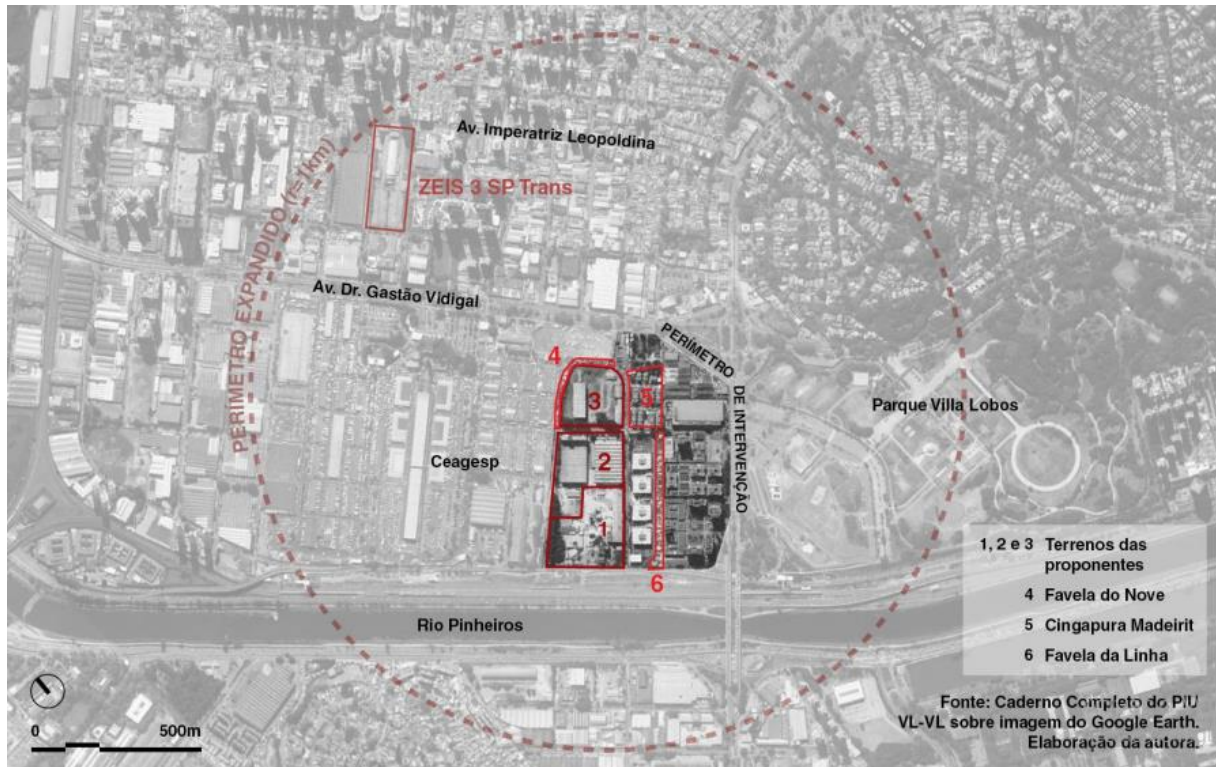
Figura 6 – Foto aérea do PIU Arco Pinheiros com inserção do PIU VL-VL.



Fonte: Almeida e Santoro (2019, p. 11).

Na Figura 7, há uma imagem aérea da área do PIU VL-VL com seu perímetro de intervenção, terrenos dos proponentes, Favela do Nove, Cingapura Madeirit e a Favela da Linha.

Figura 7 – Foto aérea do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.



Fonte: Almeida e Santoro (2019, p. 13).

De acordo com Sá, Bruno e Yoshimura (2019), o projeto PIU VL-VL busca readaptar o espaço urbano, estruturando, em redor do *boulevard* e conexões adjacentes, a abertura de novas vias, construção de HIS, implementação de infraestrutura pública e espaços institucionais, alinhados ao PDE e à viabilização da produção imobiliária.

Conforme Moredo (2020, p. 25), “o projeto do PIU Vila Leopoldina apresenta um diagnóstico socioterritorial da área, com detalhamento do sistema viário, de mobilidade, serviços públicos, usos do solo, zoneamento, habitação e saneamento”. Para uma melhor compreensão da área citada, segue, na Figura 8, um mapa com seus pontos de maior relevância na caracterização urbana ambiental da área em estudo.

Figura 8 – Mapa com a caracterização ambiental da área de estudo do PIU VL-VL.



Fonte: Moredo (2020, 25)

Moredo (2020) explica que o perímetro de intervenção do projeto se localiza perto do Rio Pinheiros. A ocupação de áreas de várzea apresenta um problema antigo de enchentes, um fato conhecido na urbanização da cidade de São Paulo. Moredo (2020) ressalta que,

[...] uma parte da área ocupa a região que seria uma Área de Preservação Permanente e de acordo com a Lei 12.651/2012, o Código Florestal Brasileiro, não podem ser utilizados os recursos florestais nas APPs, a fim de garantir a manutenção do recurso hídrico em questão.

Na Figura 8, a marcação amarela representa as áreas contaminadas. O autor explica que a área contaminada corresponde a propriedades da SPTrans e é ZEIS 3, almejando, portanto, a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) no local. A Figura 8 apresenta a posição das estações de trem Villa Lobos Jaguaré e Ceasa, sendo as mais próximas do perímetro de intervenção e que fazem conexão com demais áreas da cidade por meio do transporte público.

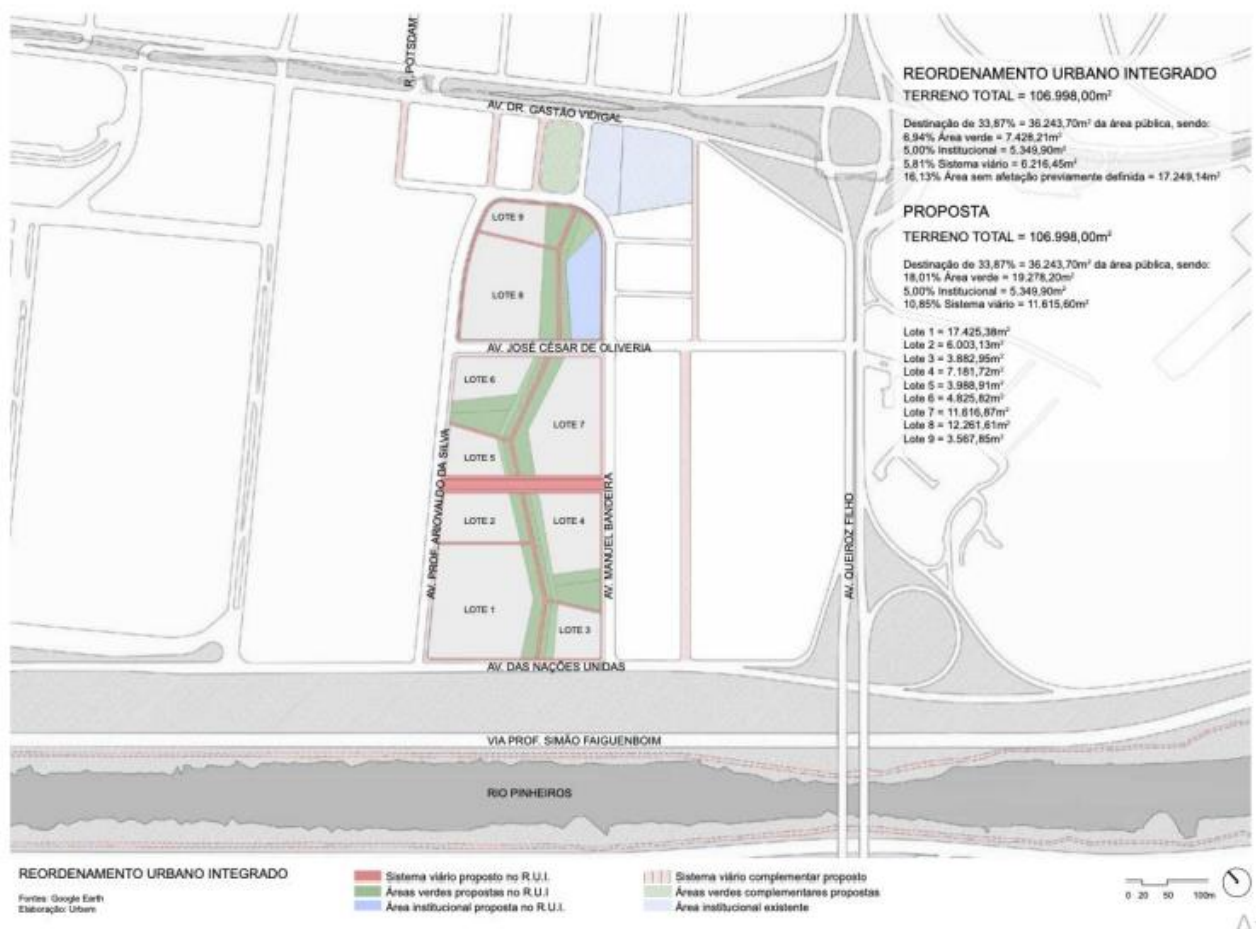
Moredo (2020) esclarece que o PIU VL-VL sugere cumprir o instrumento de Reordenamento Urbano Integrado (Art. 134, § 2º do PDE 2014) dos respectivos lotes

com área superior a 20.000 m² no perímetro, os quais, anteriormente, foram ocupações industriais de propriedade dos autores.

Segundo Moredo (2020),

[...] as áreas a serem doadas irão compor percentuais de áreas institucionais, verdes e do sistema viário nos percentuais adequados definidos na LPUOS 2016. O reordenamento prevê a divisão em nove lotes, com destinação de 33,87% para área pública, sendo 6,94% áreas verdes, 5,00% institucional, 5,81% sistema viário e 16,13% não definidos. A proposta pode ser visualizada na figura 9. (MOREDO, 2020, 29)

Figura 9 – Reordenamento Urbano Integrado proposto no PIU Vila Leopoldina.



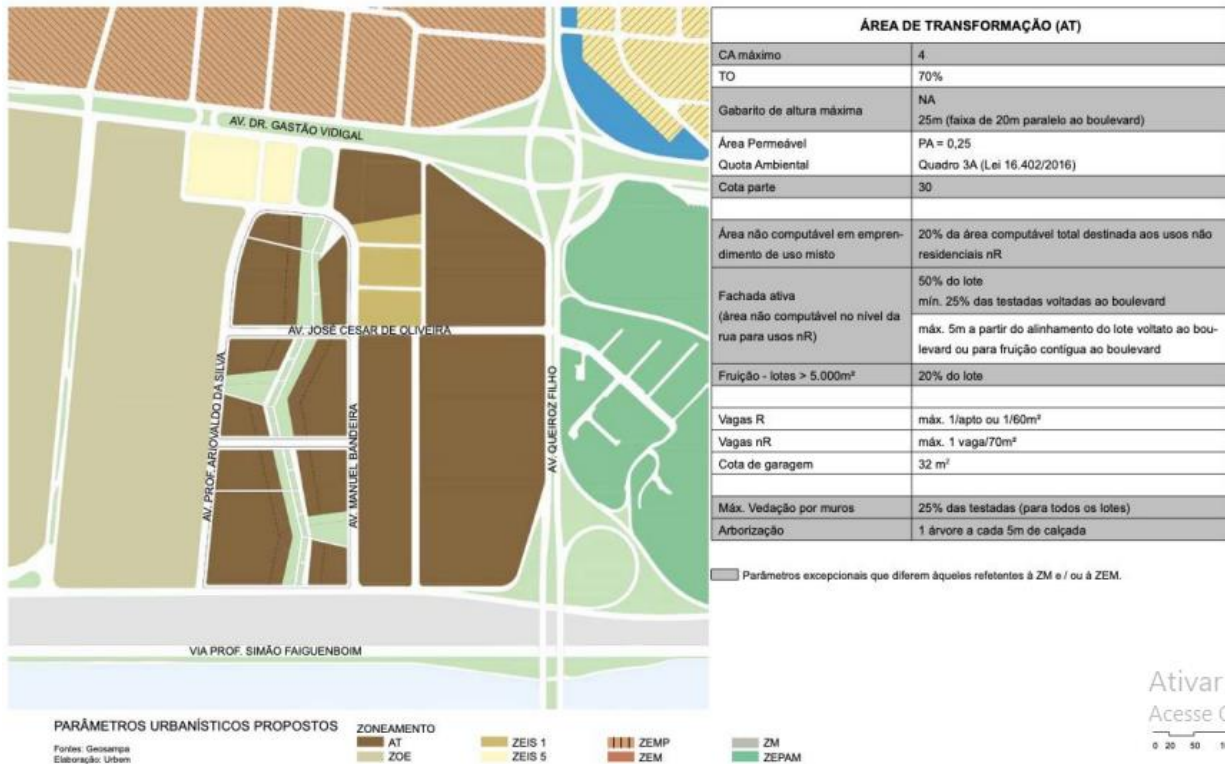
Fonte: Moredo (2020, p. 30).

Moredo (2020) postula que, no projeto PIU VL-VL, as áreas anteriormente catalogadas como Zona Mista devem ser enquadradas como Área de Transformação, com critérios que propiciem uma edificante apuração demográfica de uso misto — salvo a área do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, por ser uma ZEIS.

O autor ainda esclarece que uma possível solução para a questão da habitação social seria o reassentamento dos moradores das comunidades da Linha e do Nove

e do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite nas ZEIS demarcadas no PDE de 2014 e compreendidas no perímetro do projeto e mediações. Com isso, a população poderia continuar morando no mesmo bairro. O zoneamento sugerido da Área de Transformação em relação à Zona Mista é observado na Figura 10.

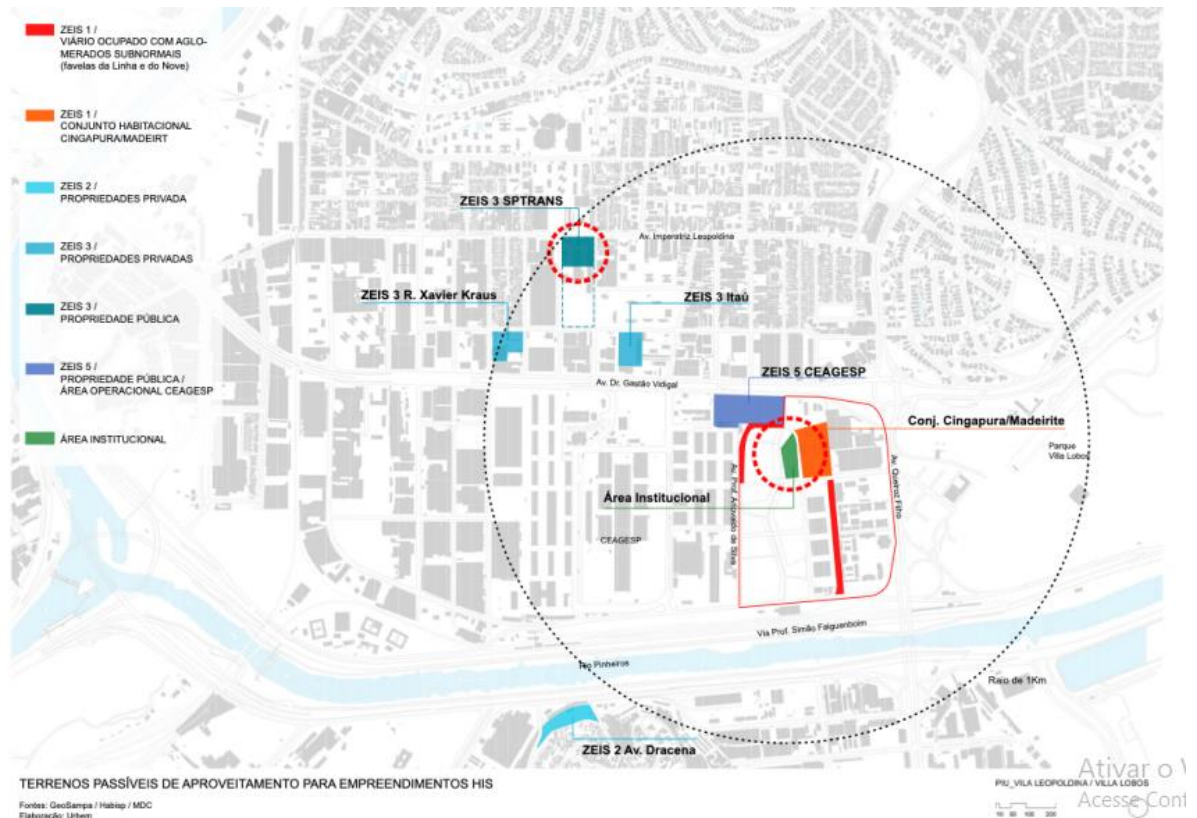
Figura 10 – Zoneamento proposto no PIU Vila Leopoldina e especificações da Zona de Transformação.



Fonte: Moredo (2020, p. 31).

Moredo (2020) esclarece que o planejamento sugerido é a liberação das vias públicas ocupadas pelas comunidades da Linha e do Nove, realocando as famílias em habitações sociais. Analisando cinco cenários para provisionar moradia irrevogável às famílias das comunidades, foram consideradas 776 famílias. Esses cenários seriam compostos por empreendimento de HIS no perímetro do PIU e localizados na Área Institucional da antiga ocupação industrial, utilizada por um terço da demanda por HIS do local. Prevendo a criação de habitação social diante das cinco ZEIS, podem estar dentro ou fora do perímetro do projeto. Na Figura 11, observa-se o mapa com a localização de todas essas ZEIS.

Figura 11 – Terrenos passíveis de construção de HIS.



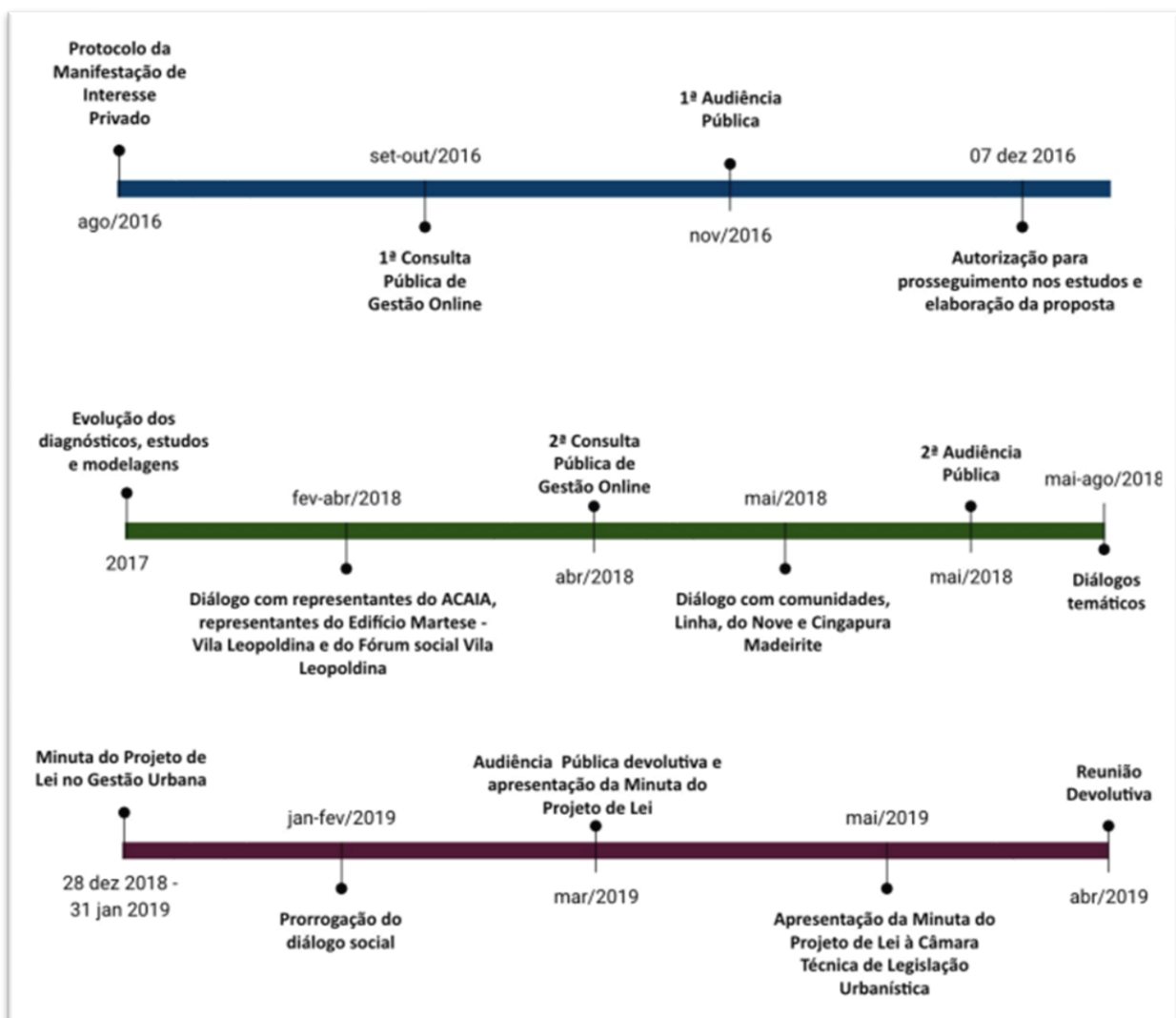
Fonte: Moredo (2020, p. 32).

Almeida e Santoro (2019) apresentam que o PIU VL-VL está dentro do Arco Pinheiros, conforme o PDE de 2014, do qual nasceu a Manifestação de Interesse Privado por parte de quatro autores: Votorantim, BV Empreendimentos e Participações S/A (BVEP), SDI e o Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole (URBEM). O projeto prevê o Reordenamento Urbanístico Integrado com vistas à reorganização fundiária associada à implantação de projetos de interesse público. Para isso, deve-se proferir o instrumento da Área de Intervenção Urbana (AIU) e permitir a regulamentação por leis específicas, as quais conceituem valores determinados para a acessão onerosa do direito de construir. Há a possibilidade de leilão desses valores e conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) para se conciliar com investimentos de acordo com os perímetros.

Pelo fato de o PIU VL-VL ter surgido por meio de uma Manifestação de Interesse Privado em 2016, Almeida e Santoro (2019) explicam que os autores são responsáveis por determinar o perímetro de intervenção e mostrar um diagnóstico socioterritorial, a viabilidade de transformação, o impacto ambiental e o modo de

gestão democrática — etapa que acontece antes da divulgação pública. Assim que aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), disponibiliza-se para consulta on-line por vinte dias. Após analisadas as contribuições, o processo volta para a SMUL, que aprova o PIU para a liberação, levando a SP-Urbanismo a publicar o perímetro de intervenção, as características da proposta e as fases de elaboração do projeto.

Figura 12 – Linha cronológica da elaboração do PIU VL-VL.



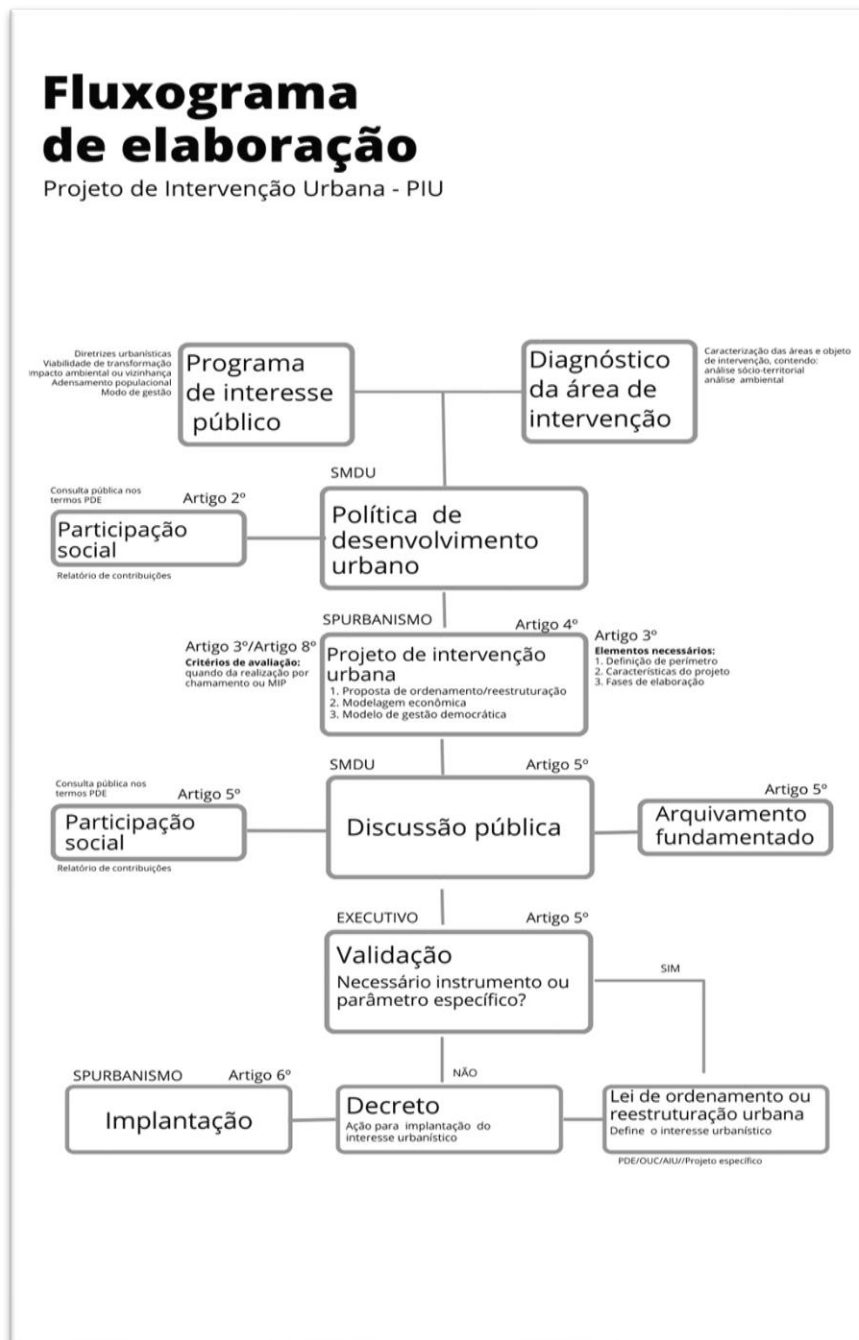
Fonte: Moredo (2020, 28).

Moredo (2020) expõe o posicionamento do projeto PIU VL-VL:

O PIU VL-VL está parado na fase de envio para validação pelo poder Executivo, que tem a opção de elaborar o projeto de lei, sugerir uma edição

ou arquivar a proposta. Representado na figura 13 abaixo, com o círculo em azul (Discussão pública), o fluxograma de elaboração de um Projeto de Intervenção Urbana, disponível no site da prefeitura, com o posicionamento do PIU Vila Leopoldina no processo. Se o projeto for validado os passos seguintes são a elaboração da lei de ordenamento ou reestruturação urbana, é definido o decreto para implantação do interesse urbanístico e por enfim a SP Urbanismo é autorizada a começar a implementação. (MOREDO: 2020, 28)

Figura 13 – Fluxograma de elaboração de um Projeto de Intervenção Urbana com o posicionamento do PIU Vila Leopoldina no processo.



Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo.

4.1 Autores envolvidos no PIU VL-VL

Os autores, nomeados são Votorantim, SDI e BVEP. Eles detêm áreas dentro do perímetro do PIU VL-VL, localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no distrito da Vila Leopoldina, subprefeitura da Lapa, junto à Ponte do Jaguaré e próximo aos parques Cândido Portinari e Villa Lobos. Mais precisamente, as áreas dos autores são:

- A empresa Votorantim: duas quadras vizinhas à CEAGESP, antiga Metalúrgica Atlas e Engemix Unidade Jaguaré; aproximadamente, tem uma área total de 110.000 m² com edificações industriais, estando em processo de desativação;
- Votorantim, SDI e BVEP: dois lotes completando a totalidade da quadra localizada entre as Avenidas Nações Unidas, Manuel Bandeira e José Cesar de Oliveira; é um antigo ramal ferroviário atualmente ocupado pela Favela da Linha, com área total de aproximadamente 30.000 m².

Os autores planejam empreender um programa de desenvolvimento urbano e imobiliário dessas áreas (inclusive adjacente à CEAGESP) em que o uso industrial está em desativação, eventualmente englobando áreas de outros proprietários significativos no perímetro.

A disponibilização da área demarcada do PIU VL-VL é uma expressiva área na região. Faz jus, portanto, a estruturar um projeto urbano de qualidade e realizar um diferencial que venha ao encontro da possibilidade de valorização imobiliária, atuando como vetor de revitalização da cidade — principalmente devido à proximidade de equipamentos urbanos e acesso à infraestrutura existente.

4.1.1 Votorantim

Almeida e Santoro (2019) apresentam a multinacional brasileira Votorantim, presente em 23 países e empregando mais de 47 mil colaboradores. A empresa é portadora de um portfólio com diversos segmentos de negócios, entre eles cimentos, metais, mineração, siderurgia, energia, celulose, suco de laranja, finanças e o segmento da construção civil. Em 2016, começou a atuar na área imobiliária, investindo, desenvolvendo e empreendendo residências e espaços comerciais.

4.1.2 SDI

A SDI, conforme Almeida e Santoro (2019), atua com o desenvolvimento imobiliário desde 2005. Dirigida pelo grupo Seplan, incorporadora constituída em 1974 e envolvida na produção de empreendimentos de alto padrão. É uma empresa brasileira privada voltada para a gestão e o desenvolvimento imobiliário, focando em seus clientes e acionistas. A SDI foca no desenvolvimento social com apoio às instituições *Childhood*, Associação Obra do Berço e Instituto de Cidadania Empresarial (ICE).

4.1.3 URBEM – Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole

De acordo com Silva (2018), o URBEM é uma organização do campo da sociedade civil organizada que atua com grandes áreas urbanas de projetos de infraestrutura, viabilizando parceria com o poder público. Promove e investe em projetos para o desenvolvimento urbano de São Paulo, tendo aliança e parceria com empresa privadas e com o governo em suas esferas federal, estadual e municipal.

Silva (2018) expõe que o URBEM é estabelecido como instituição do terceiro setor, podendo investir com ideias renovadoras, oferecer soluções urbanas, transformar espaços e melhorar a qualidade de vida. Com isso, contribui para a construção de São Paulo, concebendo espaços públicos, segurança, tentando minimizar o trânsito e possibilitar mais zonas mistas. Busca atuar em uma grande extensão de projetos, desde intervenções limitadas a propriedades no entorno do bairro até infraestruturas com impacto na cidade enquanto metrópole global. Atua, principalmente, em projetos de desenvolvimento urbano, realizando ações de interesse público da metrópole de São Paulo, a exemplo do PIU VL-VL.

Ainda conforme Silva (2018), com sua experiência com o empreendedorismo e devido ao constante diálogo com setores da esfera pública, o URBEM propicia a geração de bens coletivos urbanos, privados e sociais, aspirando e promovendo a centralização dos respectivos interesses mútuos. O URBEM opera dinamicamente em grandes áreas urbanas em que os projetos de infraestrutura possam ser realizados com parceria público-privada e autoridades públicas, agentes econômicos e comunidades locais possam viabilizar processos de urbanização de grande escala.

Com isso, contribui para que os amplos projetos de infraestrutura urbana que geram mobilidade, conectividade e acessibilidade sejam efetivamente concretizados.

4.2 Características da implementação, audiências públicas, conflitos e barreiras do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos

Figura 14 – Audiências PIU VL-VL.

1º audiência: 01/11/2016

Realizada, no auditório da Igreja Batista Palavra Viva, a Audiência Pública da Manifestação de Interesse Privado do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos

MOTIVAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA:

- Apresentação do programa de interesse público do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos- PIU-VL
- Recepcionar contribuições da sociedade para autorização de estudos técnicos do PIU-VL.
- Subsidiar a Prefeitura a determinar os parâmetros urbanísticos do projeto

2º audiência: 22/05/2018

Realizada, no auditório da Igreja Batista Palavra Viva, a 2ª Audiência Pública do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos.

RESUMO GERAL:

- Proponentes: Votorantim, URBEM, BVEP, SDI
- 300 mil m2 de área na Vila Leopoldina (inserida no Arco Pinheiros)
- Sinergias com possíveis projetos para área da CEAGESP, atuando como indutor de desenvolvimento
- Amplo Programa de Interesse Público
- Investimento Privado: estimado em ~ R\$ 80 MM
- 2 favelas: produção de habitações ("HIS") para até 776 famílias (hoje ocupando vias públicas) e gestão pós-ocupação
- Cingapura: revitalização de complexo com 400 famílias
- Moradores de rua: investimento em equipamentos de assistência social no entorno para o padrão dos Centros de Acolhimento
- Construção de equipamentos institucionais nas áreas de saúde, educação e trabalho
- A próxima fase será constituída de reuniões organizadas pela SP Urbanismo com as lideranças da região com o objetivo de discutir e levantar demandas importantes para o projeto. Após a consolidação dessas contribuições, a proposta será formalizada como Projeto de Lei e encaminhada para discussão na Câmara Municipal de São Paulo

3º audiência: 14/03/2019

Realizada, no auditório da Igreja Batista Palavra Viva, terceira audiência pública para discutir o conteúdo final e o Projeto de Lei do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

RESUMO GERAL:

- Prefeitura antecipa venda de Potencial Construtivo (outorga onerosa) de 15 anos que serão adquiridos pela iniciativa privada e pagos em obras:
- Programa de Interesse Público
- Investimento Privado: estimado em R\$ 135 MM
- 2 favelas: produção de habitações ("HIS") para 800 famílias (hoje ocupando vias públicas) e gestão pós-ocupação por 5 anos
- Cingapura: revitalização de complexo com 400 famílias
- Construção de equipamentos institucionais nas áreas de saúde, educação e desenvolvimento econômico
- Implantação de unidades (lojas) para o comércio local a partir do cadastro dos estabelecimentos atuais

4º audiência: 23/11/2021

Realizada, no auditório da Igreja Batista Palavra Viva, quarta audiência pública externa sobre o PL (Projeto de Lei) 428/2019, do Executivo, que trata do PIU (Projeto de Intervenção Urbana) Vila Leopoldina-Villa Lobos. Acontecerá na Igreja Batista Palavra Viva.

- Prevê reurbanização do perímetro do PIU, com reordenação do espaço urbano e uma proposta de solução de moradia para as famílias que atualmente residem em duas comunidades existentes na região, assim como a qualificação de um conjunto habitacional localizado no entorno. Prevê também a construção e investimento em novos equipamentos públicos nas áreas institucionais a serem doadas ao município como fruto dos projetos de parcelamento de solo.
- Incentivar a construção de HIS (Habitação de Interesse Social), além de promover ações ambientais, sociais e econômico-financeiras. No local, estão as comunidades da Linha, do Nove e do Cingapura Madeirite.

Até o momento, aconteceram quatro audiências do PIU VL-VL, conforme podemos ver na Figura 14. Elas são realizadas para esclarecer metas, procedimentos, processos, dúvidas e apresentar o andamento do PIU, conforme abordado nos capítulos 3 e 4 e na Figura 14 desta dissertação. Também é possível expressar os conflitos do PIU, conforme apresentado nos capítulos 1, 2 e 4.

A previsão da construção de parte da HIS, em terreno externo ao perímetro do PIU, é um dos principais pontos de conflito do projeto. Contrapõe, entre outros atores, o Fórum Social Vila Leopoldina — organização formada por antigos moradores do bairro e que se mostra favorável à utilização do terreno — e a Associação Viva Leopoldina — formada por novos moradores e contrária ao uso do espaço. Sá, Bruno e Yoshimura (2019) pontuam:

Ainda que saibam que as críticas da associação de bairro diferem-se das emitidas por membros da academia e técnicos da prefeitura, na medida em que os primeiros prezam por seu patrimônio e os demais, pela garantia do interesse público, as comunidades tentam suportar a argumentação dos proponentes como forma de alcançar moradia digna através do PIU, que até o momento se apresenta como “oportunidade única” para eles. (SÁ; BRUNO; YOSHIMURA, 2019, p. 12).

Segundo Daniel (2003), acesso democrático, é necessário que exista espaço para discussões pautadas, com visibilidade e transparência, para que seja possível minimizar conflitos. Assim, podem-se criar condições para que os diferentes atores se expressem e surja uma negociação que seja pelo menos aceita como legítima pelos envolvidos.

A diversidade de atores no universo social urbano, a multiplicidade de interesses conflitantes e as divergências relativas a interesses econômicos se tornam ainda mais complexas quando aguçadas por um certo preconceito de classe (DANIEL, 2003).

4.3 Projeto de Lei 428/2019

O Projeto de Lei – PL 428/2019 tem a seguinte ementa: Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos, cria a área de intervenção urbana correspondente e estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação.

De acordo com o PL 428/2019:

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos - PIU-VL, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas ambientais, sociais e econômico-financeiras promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa SP-Urbanismo, com a participação de terceiros interessados, sob coordenação do Poder Público, com o objetivo de articular o ordenamento e a reestruturação urbana na área de abrangência territorial definida nesta lei.

§ 2º Integram esta lei os anexos abaixo relacionados:

I - Mapas do PIU-VL compreendendo:

- a) Mapa Específico do PIU-VL;
- b) Mapa Indicativo dos melhoramentos viários.

II - Quadros dos Parâmetros Urbanísticos:

- a) Quadro dos Parâmetros Urbanísticos;
- b) Quadro dos Percentuais Mínimos de Destinação de Área Pública;

III - Caderno Técnico, contendo:

- a) Modelo Econômico de suporte à avaliação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL;
- b) Projeto Urbanístico Referencial e Diretrizes Gerais para o Projeto Específico de Parcelamento do Solo;
- c) Cadastro para atendimento habitacional de responsabilidade da SEHAB;

IV - Detalhamento do Programa de Intervenções da AIU-VL, contendo extrato das intervenções obrigatórias e eletivas previstas, especialmente:

- a) Quadro com definição dos elementos do Programa de Intervenções Obrigatórias e Eletivas;
- b) Especificações Técnicas Gerais e Padrões de Qualidade das Habitações de Interesse Social - HIS, equipamentos e instalações públicas e serviços de gerenciamento social.

Vale ressaltar que o projeto de lei ainda está em tramitação e pode sofrer alterações antes de ser aprovado ou rejeitado pela Câmara Municipal de São Paulo.

O Art. 4º do PL 428-2019 nos mostra quais são os objetivos do PIU-VL, citamos como principais os que seguem:

I – Previsão de reassentamento integral dos moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha no espaço do PIU VL-VL;

II - desenvolver HIS com uso misto e qualificação do espaço urbano;

III - construir equipamentos públicos, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico;

IV – reforma do conjunto habitacional Cingapura Madeirite e a restituição dos espaços públicos do entorno.

4.4 Notícia divulgada na mídia do PIU VL-VL

4.4.1 PIU Vila Leopoldina: participação popular e interesse público estão em risco

Uma notícia divulgada na página wordpress.com em agosto de 2018, da autoria de Lacerda e Ungaretti, apresenta que, contrariando a lei, o plano de ZEIS não está sendo discutido por um Conselho de ZEIS, como previsto pelo PDE de 2014 (art. 48). Assim, não é garantido o atendimento habitacional das famílias em condições de vulnerabilidade nas favelas da Linha e do Nove e do conjunto habitacional Cingapura-Madeirite.

As discussões se limitam à disposição em dois terrenos, um localizado dentro do perímetro, onde seriam construídas 250 unidades, e um terreno público posicionado no entorno da SPTrans, área que será compartilhada com a PPP Habitacional Casa da Família. Porém, o que se foi apresentado é reposicionar as famílias em conjuntos habitacionais construídos pelas empresas autoras do PIU, visto que eles já estão ocupados pelas comunidades. As discussões findaram mais incerteza do que em esclarecimento, deixando obscura a garantia de moradia das famílias que perderão suas casas com o projeto, o que sai do proposto nos estudos jurídicos e econômicos apresentados.

A situação está sendo debatida desde agosto de 2016. O setor imobiliário da Votorantim, juntamente com a SDI e o URBEM, apresentaram, por meio de MIP, a proposta do PIU VL-VL localizado entre o Parque Villa-Lobos e a Ceagesp. Mesmo com a consulta pública apresentando meios de locação social por autogestão com programas de geração de renda, nenhuma alternativa foi debatida durante as reuniões. O financiamento dos apartamentos previsto no projeto não condiz com a real condição dos moradores para arcarem com a proposta. O projeto era aprofundar em quatro frentes: plano urbanístico; estudos jurídicos e econômicos; habitação de interesse social; e meio ambiente.

No texto, apresenta-se que muitos questionamentos não foram respondidos, sob a alegação de que seriam tratados no âmbito do Conselho Gestor das ZEIS das favelas da Linha e do Nove. A conversa precisa ser discutida e encontrar meios para que o projeto não corra o risco em ser inviabilizado por parte da SP-Urbanismo, colocando em risco os parâmetros das planilhas econômica e financeiramente viabilizadas do grupo proponente.

A notícia mostra que quatro encontros divididos por temas foram realizados pela SMUL para auxiliar na elaboração do PIU VL-VL, cujo proponente principal é a Votorantim. Ficava claro que a intervenção seria possível apenas com os recursos do PIU, influenciando os moradores da área a apoiar o projeto. A prefeitura não constituiu, até o momento, o conselho, contrariando o previsto no PDE e dificultando a participação popular no processo.

4.4.2 Polêmica da Vila Leopoldina ultrapassa fronteiras do bairro

Uma notícia divulgada na página da UOL em junho de 2018, escrita pela arquiteta Raquel Rolnik, relata a aversão que os moradores de classe média alta têm em relação ao PIU VL-VL, que propõe retirada de duas favelas vizinhas à área da Votorantim para uma área próxima de propriedade da SPTrans. Nela, seriam construídas moradias para as famílias removidas.

A prefeitura, o PIU VL-VL e os moradores das comunidades em questão levantam sua defesa, julgando ser uma oportunidade única para alcançarem uma moradia digna, suprimindo as precariedades e as vulnerabilidades enfrentadas por mais de 100 famílias que moram e passam na região invadida (Favela da linha 9, 7 e Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite).

A arquiteta deixa claro em seu texto que palavra "moradia social" não pode ser usada como meio estratégico para resolver as situações precárias das favelas e dos moradores de ruas. É necessário aprovar os projetos PIUs adequadamente, visando ao debate público e ao benefício da estrutura de São Paulo e seus moradores que vivem em vulnerabilidade e podem passar a ter atendimento adequado às suas necessidades na área. Deve ser realizado de forma clara, justa e concisa como todo e qualquer projeto demanda.

Rolnik (2018) deixa claro o quanto é necessário progredir em relação ao desenvolvimento e ao debate público dos PIUs, utilizando definições claras e estratégias definidas para atuar nas áreas necessitadas e contempladas pelo projeto. O PIU VL-VL é um dos 34 projetos desse tipo que estão em discussão na cidade de São Paulo. O interesse público envolvido nesses projetos precisa de uma política que vá além da polêmica.

4.4.3 É um sonho a ser realizado

Uma notícia divulgada na página do Valor Econômico em setembro de 2020 relata o anseio dos moradores da área afetada pelo PIU VL-VL. Carlos Alexandre Beraldo, o Xandão, presidente da Associação dos Moradores do Ceasa, entidade que tem como objetivo representar os moradores que esperam a aprovação do PIU VL-VL, enxerga a aprovação do PIU como “um sonho a ser realizado”.

Com base nos dados que constam nos arquivos da associação, as moradias das favelas da Linha e do 9 têm área entre 14 a 25 m². Elas abrigam cerca de 6 pessoas, o que dificultou muito o enfrentamento da pandemia de covid-19.

O presidente da Associação comemora o fato de que, além das moradias, existe no PIU a previsão de áreas para os comerciantes da comunidade.

Apesar do orgulho da comunidade onde vive, Xandão sonha em se mudar com sua esposa e filhas para os apartamentos do novo projeto, livrando-se da aflição de enfrentar novamente as enchentes e incêndios, o que afirma ser riscos constantes na favela.

4.4.4 Milton Leite diz que PIU da Vila Leopoldina, já aprovado em 1ª votação, não terá prioridade na Câmara: “está depois da fila”

Em notícia divulgada no G1 SP em julho de 2022, Paula Paiva Paulo afirma que o vereador Presidente da Câmara Municipal da cidade de São Paulo, Milton Leite, enxerga outros PIUs da cidade como mais urgentes do que o PIU Vila Leopoldina. Apesar de o PIU VL-VL já ter sido aprovado em 1ª votação e passado por quatro audiências públicas, Leite afirma que os PIUs Arco Pinheiros, Centro e Jurubatuba “tem mais demanda”.

De acordo com Carlos Alexandre Beraldo, que preside a Associação de Moradores do Ceasa, os PIUs citados pelo vereador têm maior escopo e passaram por menos audiências públicas, defendendo que o PIU VL-VL seja votado com prioridade. Ainda de acordo com a notícia, o vereador Paulo Frange, Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente da Câmara, defende que o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos é “a melhor sacada” entre os PIUs de São Paulo.

4.4.5 MP pede a suspensão de Projetos de Intervenção Urbana na capital

Notícia divulgada no site da Veja São Paulo em setembro de 2022, escrita por Hyndara Freitas, revela que o Ministério Público de São Paulo (MPSP) ajuizou ação requerendo a suspensão de todos os PIUs da capital, independentemente da fase de análise ou proposição, e do PIU Central, que já foi aprovado e aguarda que o prefeito Ricardo Nunes sancione.

Seis promotores afirmam que não se pode discutir os PIUs de forma separada da revisão do PDE, que se encontra na fase de acolhimento de proposituras da sociedade. Segundo o MPSP, existe a “hierarquia de normas” que deve ser respeitada, uma vez que é o Plano Diretor que prevê os Projetos de Intervenção Urbana; portanto, os PIUs não devem prosseguir antes da revisão do PDE.

A justiça ainda não decidiu sobre a ação.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação trouxe como tema o Projeto de Intervenção Urbana como instrumento de reestruturação territorial na cidade de São Paulo: análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, o PIU (Projeto de Intervenção Urbana) autoriza que instituições privadas apresentem interesse na realização de intervenções urbanísticas em determinadas áreas da cidade, atendendo ao interesse público.

A proposta da dissertação caminhou com a intenção de responder à seguinte pergunta: Como se caracterizam os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo, no que tange à sua concepção e implantação? A elaboração do trabalho permitiu obter um conhecimento das características e das principais tipologias urbanísticas e de modelagem de negócios que perfazem um PIU. Apresentou-se como embasamento teórico o Plano Diretor, o Planejamento Urbano, o Ciclo da Política Pública e as características que se envolve o PIU VL-VL.

A dissertação apresentou cinco capítulos analisando as características de todo o desenvolvimento pertinente ao tema proposto, abordando o Projeto de Intervenção Urbana como instrumento de reestruturação territorial na cidade de São Paulo: análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos.

As características analisadas referem-se a: diretrizes do diagnóstico; diretrizes da proposição; diretrizes de licenciamento; regulamentação jurídica; barreiras da implantação seus autores; e conflitos.

Para identificar as características apresentadas no decorrer da dissertação, as diretrizes do diagnóstico referem-se aos PD, PDE, PPP, PIU, APP, EC ou mesmo ao Ciclo de Política Pública apresentados nos capítulos 2 e 4. Em relação às diretrizes da proposição trazidas no capítulo 2, descrevemos a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana apresentando cada uma de suas etapas, ilustradas nas Figuras 1 e 2 do mesmo capítulo.

A diretriz de licenciamento dá acesso ao processo burocrático que envolve todo mecanismo da elaboração do PIU e esclarece a necessidade de atender às diretrizes da legislação federal, ao disposto no PDE do município e aos demais regramentos legais pertinentes à operação.

A dissertação alcançou o objetivo proposto ao descrever e analisar as características dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo no que tange

à sua concepção e implantação, tendo como base análise documental sobre o PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. A pesquisa apresentou o processo de concepção (diagnóstico, proposta e regulamentação jurídica), licenciamento e implantação do PIU enquanto instrumento para a reordenação econômica e social de territórios específicos da metrópole. Identificou os diferentes atores sociais mobilizados na formulação e implementação dos PIUs, bem como descreveu os instrumentos de gestão participativa dos projetos.

A dissertação em questão oferece uma análise empírica sobre a implementação de instrumentos urbanísticos, evidenciando como o PIU pode ser uma ferramenta eficiente e ágil na transformação urbana. Ao planejar qualquer intervenção urbana de grande escala, é fundamental assegurar a transparência e a visibilidade e fundamentar as ações no interesse público, seguindo rigorosamente o que é estabelecido pelo PDE e promovendo ampla participação da população.

No caso do PIU VL-VL, a intervenção parece ter sido a única alternativa para garantir moradia digna para a comunidade, o que levou os moradores a apoiarem o projeto. Entretanto, é inegável que a busca por alta rentabilidade por parte da MIP dos autores do PIU pode prejudicar o interesse público.

Como em qualquer processo democrático, a elaboração e a implementação de um PIU encontra barreiras e enfrenta resistências. Isso ocorre devido às divergências de opinião entre os diversos atores envolvidos no processo, como moradores, empresários, representantes do poder público e outros grupos interessados. Atualmente, o PL 428/2019 – PIU VL-VL encontra-se parado na Câmara Municipal de São Paulo, sem previsão para ser colocado em votação definitiva na casa.

É importante destacar que o espaço urbano não pode ser visto apenas como um objeto de negócio, e questões tão delicadas quanto as encontradas na área de intervenção precisam de atenção especial por parte do poder público. Nenhum projeto de intervenção urbana deve contribuir para o agravamento das desigualdades socioespaciais existentes na metrópole de São Paulo, assim como não deve negligenciá-las.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, I. M.; SANTORO, P. F. Narrativas escalares de um instrumento urbanístico: o processo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos em São Paulo. 2019, **Anais..** Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1254>. Acesso em: 12 abr. 2023.

ANDRADE, D. Conheça o ciclo das políticas. **Politize!** 23 de fevereiro de 2016. Disponível em: <https://www.politize.com.br/ciclo-politicas-publicas/>. Acesso em: 10 de set. de 2022.

ARAÚJO, K. Z. S. M. **Planejamento urbano e políticas de gestão pública de ordenamento do território no Brasil**. Revista do Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Brasília, ano 1, n. 2, p. 9-22, 2019.

BAUMAN, Z. Vidas desperdiçadas. Caderno Prosa e Verso. **O Globo**. 5 de novembro de 2005.

BECKER, B.; EGLER, C. **Brasil: Uma nova potência regional na economia-mundo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/Fapesp, 1998.

BRASIL, Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos**. Disponível em: [http://www.mp.go.gov.br/por tal web/hp/9/docs/doutrinaparcels_32.pdf](http://www.mp.go.gov.br/por%20tal%20web/hp/9/docs/doutrinaparcels_32.pdf). Acesso em: 18 ago. 2022.

BRASIL. **Constituição da república federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm Acesso em: 08 ago. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 56.901/2016 - Projeto de Intervenção Urbana - Cidade De São Paulo**. 2016. Disponível em: <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/decretos/D56901.pdf>. Acesso em: 20.01.2021.

BRASIL. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em: 08 de ago. de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade**. Disponível: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/101340/estatuto-da-cidade-lei-10257-01> Acesso em: 10 de set. de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.430/2002** - Plano diretor estratégico da cidade de São Paulo. 2002. Disponível em:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/arquivos/plano_diretor_estrategico.pdf. Acesso em: 20.01.2021.

BRASIL. **Lei nº 16.050/2014** - Plano diretor estratégico da cidade de São Paulo. 2014. Disponível em:
http://diariooficial.imprensaoficial.com.br/nav_cidade/index.asp?c=18&e=20140801&ρ=1&clipID=B9N8D6TN3UGAMeE65RHOJ8E9OF7. Acesso em: 20.01.2021.

BRASIL. **Lei nº 16.402/2016** - Lei de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo. 2016b. Disponível em:
<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L16402.pdf>. Acesso em: 20.01.2021.

CALEGARI, D.; PRIETO, I.; MENEZES, M. **Plano diretor: como é feito e para que serve? Politize!** 2017. Disponível:
<https://www.politize.com.br/plano-diretor-como-e-feito/> Acesso em: 10 de set. de 2022.

CAMARGO, M. F.; PIGNALOSA, A. B.; BRESCIANI, L. P. Os Projetos de Intervenção Urbana em São Paulo: inovação metodológica na formulação da política pública de desenvolvimento urbano. VII Encontro Brasileiro de Administração Pública. **Anais...** 2020. Disponível em:
<https://ebap.online/ebap/index.php/VII/viiebap/paper/viewFile/1141/348> Acesso em: 10 de set. de 2022.

CARVALHO, C. S. O Estatuto da Cidade. In: ROSSBACH, A (Org.). **Estatuto da Cidade: a velha e a nova agenda urbana, uma análise de 15 anos de lei.** São Paulo: Cities Alliance Publisher Brasil, 2016.

CARVALHO, J. M. **Cidadania no Brasil.** O longo caminho. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

CHOAY, F. **O Urbanismo: utopias e realidades, uma antologia.** 6. ed. Tradução Dafne Nascimento. Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2007. Coleção Estudos; 67.

DALLARI, A. A. Do plano diretor de desenvolvimento integrado à concessão urbanística. In: WALD, A.; JUSTEN FILHO, M.; PEREIRA C. A. G. **O direito administrativo na atualidade: estudos em homenagem ao centenário de Hely Lopes Meirelles 1917-2017: defensor do Estado de Direito.** São Paulo: Malheiros, 2017.

DALLARI, A. A.; FERRAZ, S. **Estatuto da Cidade: comentários à lei federal 10.257/2001.** 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

D'ALMEIDA, C. H. **Concessa Venia: Estado, Empresas e a Concessão da Produção do Espaço Urbano.** 298f. 2019. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paul, São Paulo, 2019. Disponível em:
https://www.teses.usp.br/index.php?option=com_jumi&fileid=17&Itemid=160&id=07A39CB8FAD0&lang=pt-br. Acesso em: 25 nov. 2022.

D'ALMEIDA, C. H.; GUERESI, S. Plano diretor e operações urbanas: o desafio da gestão pública em território de reestruturação urbana. **Cadernos FGV Projetos – Cidades Sustentáveis**, ano 13, n. 32, Edição Especial Bilíngue, p. 258-308, 2018.

D'ALMEIDA, C. H. Como o urbanismo tem sido operado em processos de concessão. A aplicação dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo. **Anais... XVIII ENANPUR 2019**. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-12032020-153223/publico/TeseCorrigidaCarolinaHeldtAlmeida.pdf> Acesso em: 25 nov. 2022.

DANIEL, C. A. Ação política e diversidade de atores no universo social urbano. In: DANIEL, C. A. (Org). **Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano-regional**. São Paulo: UNESP, 2003. p. 57-68.

FREITAS, H. MP pede a suspensão de Projetos de Intervenção Urbana na capital. **Veja São Paulo**. Setembro 2022. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/mp-pede-a-suspensao-de-projetos-de-intervencao-urbana-na-capital/>. Acesso em: 04 jan. 2023.

FACHIN, O. **Fundamentos de Metodologia**. 5. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2006.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

HALL, P. **Cidades do amanhã. Uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. São Paulo: Perspectiva, 1995.

HARVEY, O. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

LEITE C.; CHEZZI B. Instrumentos Urbanos Inovadores - URBANIDADE: a meta do urbanismo no século 21 como viabilizar. **Revista Projeto**, 2006. Disponível em: <https://revistaprojeto.com.br/acervo/carlos-leite-instrumentos-urbanos-inovadores/> Acesso em: 15 de ago. de 2022.

LIRA, R. P. **Elementos de direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

MOREDO, G. S. **Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina: uma forma de resolução dos problemas urbano-ambientais?** Universidade Federal do ABC. Engenharia Ambiental e Urbana. 2020.

PAULO, P. P. Milton Leite diz que PIU da Vila Leopoldina, já aprovado em 1ª votação, não terá prioridade na Câmara: 'está depois da fila'. **G1**. São Paulo. Julho 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/05/milton-leite-diz-que-piu-da-vila-leopoldina-que-ja-foi-aprovado-em-1a-votacao-nao-tera-prioridade-na-camara-esta-depois-da-fila.ghtml> Acesso em: 12. jan. 2023.

PIU Vila Leopoldina. **Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina Villa-Lobos**. Disponível em: <http://piuleopoldina.com.br/> Acesso em: 15 de ago. de 2022.

PIU VILA Leopoldina – Villa Lobos é debatido em Audiência Pública externa, 23 de novembro de 2021. **Câmara Municipal de São Paulo**. Disponível: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/piu-vila-leopoldina-villa-lobos-e-debatido-em-audiencia-publica-externa/>. Acesso em: 07. jan. 2023

PROJETO DE INTERVENÇÃO Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos. **Gestão Urbana**. Cidade de São Paulo. 2020. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/audiencia-publica-externa-vai-tratar-do-piu-vila-leopoldina-no-proximo-dia-23-11> / Acesso em: 15 de ago. de 2022.

PROJETOS DE INTERVENÇÃO Urbana (PIU). **Gestão Urbana SP**. Cidade de São Paulo. 2022. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/> Acesso em: 08 de ago. de 2022.

PROJETOS DE INTERVENÇÃO Urbana (PIU). **Gestão Urbana**. Cidade de São Paulo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) Prefeitura de São Paulo. 2022. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/> Acesso em: 15 de ago. de 2022.

ROCHA, S. Governabilidade e pobreza: o desafio dos números. In: VALLADARES, L.; COELHO, M. P. (Org.). **Governabilidade e pobreza no Brasil**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1995.

ROLNIK, R. Polêmica da Vila Leopoldina ultrapassa fronteiras do bairro. **UOL**, Junho 2018. Disponível em: <https://raquelrolnik.blogosfera.uol.com.br/2018/06/12/polemica-da-vila-leopoldina-ultrapassa-fronteiras-do-bairro/?cmpid=copiaecola>. Acesso em 07. jan. 2023

SÁ, V. M. C. e; BRUNO, D. A.; YOSHIMURA, M.S.T. PIU “Uma Nova Forma de Inserção”. **Anais... XVIII ENANPUR 2019**. Disponível em: <http://xviiienganpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1360> Acesso em: 25 de nov. de 2022.

SANTOS, A. M. S. P. Planejamento urbano: para quê e para quem? **Revista de Direito da Cidade**, v. 4, n. 1, p. 91-119, 2006. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc> Acesso em: 08 ago. 2022.

SAULE JÚNIOR, N. **Novas perspectivas do direito urbanístico, ordenamento constitucional da política urbana, aplicação e eficácia do plano diretor**. São Paulo: Sérgio Afonso Fabris, 1997.

SECCHI, L.; COELHO, F. S.; PIRES, Valdemir. **Políticas Públicas: conceitos, casos práticos, questões de concursos**. Boston, EUA: Editora Cengage Learning, 2019.

SERAFIM, A. R. M. D. B. R. **Transformações do espaço urbano da cidade do Recife-PE como produto e condição de reprodução das intervenções urbanas: análise dos projetos de requalificação**. 264f. 2012. Tese (Doutorado em Ciências – Geografia Humana) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-01032013-104957/pt-br.php>. Acesso em: 15 ago. 2022.

SILVA, F. P. Controle de risco: do Arco Tietê aos projetos de intervenção urbana. In: SHIMBO, L.; RUFINO, B. (Org.). **Financeirização e estudos urbanos na América Latina**, 2019. p. 147-175. Disponível em:

https://www.academia.edu/40971035/Controle_de_risco_do_Arco_Tiet%C3%AA_ao_s_Projetos_de_Interven%C3%A7%C3%A3o_Urbana. Acesso em: 07. jan. 2023

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

SUZUKI, J. C. **A gênese da moderna cidade de São Paulo**: uma contribuição da geografia urbana à história da cidade. 2002. Tese (Doutorado em História) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

UNGARETTI, D.; LACERDA, L. PIU Vila Leopoldina: participação popular e interesse público estão em risco. **Observa SP**. Agosto 2018. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2018/08/21/piu-vila-leopoldina-participacao-popular-e-interesse-publico-estao-em-risco/>. Acesso em: 07. jan. 2023

VICHI, B. S. **Política urbana**: sentido jurídico, competências e responsabilidades. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

VILLAÇA, F. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM e CORREIOS (Org.). **O município no século XXI**: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237-248.

Anexo A – Etapas da elaboração do PIU

ETAPAS DE ELABORAÇÃO PIU

Etapas	Previsto/Lei	Explicação
<p>1</p> <p>Desenvolver uma leitura territorial da área de intervenção, a partir da organização de elementos técnicos, suficientes a justificar a abertura dos estudos necessários ao desenvolvimento do PIU, tal qual procedimento descrito no Artigo 2º do Decreto nº 56.901/2016</p>	<p><i>Art. 2º Deverão preceder o processo de elaboração do PIU, no mínimo:</i></p> <p><i>I – diagnóstico da área objeto da intervenção, com caracterização dos seus aspectos sócio territoriais e ambientais;</i></p> <p><i>II – programa de interesse público da futura intervenção, considerando sua diretriz urbanística, a viabilidade da transformação, o impacto ambiental ou de vizinhança esperado, a possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.</i></p>	
<p>2</p> <p>Publicar tais elementos técnicos, para consulta pública nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014, a fim de avaliar com a sociedade os objetivos, diretrizes e resultados esperados para o Projeto e a consequente transformação urbana, conforme previsto no §1º do Art. 2º:</p> <p>Consolidar os elementos técnicos tendo em vista as contribuições sistematizadas do processo de consulta pública e encaminhamento do material à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para avaliação da compatibilidade do estudo proposto com a política de desenvolvimento urbano do Município, com vistas a autorizar a elaboração do Projeto, conforme previsto no §2º do Art. 2º</p>	<p><i>§1º. Uma vez concluídos, os documentos previstos no caput serão divulgados para consulta pública, por pelo menos 20 dias.</i></p>	

Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>>

ETAPAS DE ELABORAÇÃO PIU

	Etapas	Previsto/Lei	Explicação
3	Consolidar os elementos técnicos tendo em vista as contribuições sistematizadas do processo de consulta pública e encaminhamento do material à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para avaliação da compatibilidade do estudo proposto com a política de desenvolvimento urbano do Município, com vistas a autorizar a elaboração do Projeto, conforme previsto no §2º do Art. 2º	<i>Art. 2º. Findo o prazo da consulta pública e após a análise das sugestões recebidas, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, para: I – análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município; e II – autorização para elaboração do PIU</i>	A finalizada a etapa de definição dos pressupostos da proposta, da leitura territorial e do programa de interesse público de cada Projeto, conforme diretrizes do Plano Diretor Estratégico do município ou da lei correlata dele originada, inicia-se a fase de desenvolvimento do projeto
4	Encaminhar o material para SP-Urbanismo, empresa municipal responsável pelo desenvolvimento dos estudos, artigo 3º	<i>Art. 3º Uma vez autorizada a elaboração do PIU, SP-Urbanismo fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento: I – definição do perímetro de intervenção; II – características básicas da proposta; III – fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades. §1º. Fica autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos. §2º. Devem constar do edital de chamamento, a forma de participação social e os critérios de avaliação das propostas apresentadas. Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP, instruído com os elementos referidos no art. 3º deste decreto, observada a realização da consulta pública de que trata o art. 2º, §1º</i>	Sob responsabilidade da SP-Urbanismo o PIU também poderá ser desenvolvido mediante chamamento público ou através da figura da Manifestação de Interesse Privado, nos termos da Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007. Nestes casos, as propostas deverão contemplar os mesmos elementos a serem validados pela empresa responsável SP-Urbanismo, analisados pela SMDU e avaliados por consulta pública seguindo igual procedimento. Findada esta etapa, validado o projeto de acordo com a política de desenvolvimento urbano do município, poderão ser autorizados o início dos estudos

Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>>

ETAPAS DE ELABORAÇÃO PIU

Etapas	Previsto/Lei	Explicação
<p>5</p> <p>Ao fim de seu desenvolvimento, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) deve oferecer um conteúdo que demonstre quais ações serão necessárias para se alcançar o programa de interesse público determinado pela municipalidade, incluindo seus objetivos, diretrizes e resultados esperados, artigo 4º</p>	<p><i>Art. 4º O conteúdo final do PIU deve apresentar:</i></p> <p><i>I – proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;</i></p> <p><i>II – modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;</i></p> <p><i>III – definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto do estudo;</i></p> <p><i>IV- elementos complementares necessários, nos termos do art. 136 da Lei nº 16.050, de 2014.</i></p>	
<p>6</p> <p>Após esta etapa a proposta do PIU deve ser novamente avaliada pela SMDU, que promoverá nova consulta pública sobre o material, em consonância com as premissas do Plano Diretor Estratégico e de acordo com as definições do artigo 5º do Decreto. Esta consulta pública tem por objetivo debater e aprimorar a proposta de conteúdo final do PIU. Todas as contribuições serão analisadas e apresentadas em relatório consolidado, para justificar incorporações das sugestões e versões aprimoradas da proposta artigo 5º</p>	<p><i>Art. 5º A forma final do PIU deve ser encaminhada por SP-Urbanismo à SMDU para, estando presentes os elementos necessários, ser disponibilizada a consulta pública, por pelo menos 20 dias, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014.</i></p> <p><i>§1º. Finda a consulta pública, SMDU adotará as seguintes medidas:</i></p> <p><i>I – elaboração e divulgação de relatório com as contribuições recebidas e as razões para incorporação ou não ao texto;</i></p> <p><i>II – encaminhamento à Chefia do Poder Executivo, com sugestão de:</i></p> <p><i>a) elaboração do competente projeto de lei ou edição de decreto, conforme a hipótese cabível;</i></p> <p><i>b) arquivamento da proposta, fundamentadamente.</i></p>	

Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>>

ETAPAS DE ELABORAÇÃO PIU

7	Etapas	Previsto/Lei	Explicação
	<p>Após a sistematização da consulta e consolidação da proposta, a SMDU estará apta a enviá-la para providências quanto ao ato administrativo para o seu encaminhamento, a ser realizado pelo Prefeito do município, com sugestão de emissão de decreto para sua implantação ou encaminhamento de projeto de lei ao Legislativo. Poderá, da mesma maneira, realizar o seu arquivamento, caso não encontre correspondência do PIU à política municipal de desenvolvimento urbano ou de adequado interesse público, artigo 5º</p>	<p><i>Art. 5º ...</i> <i>§1º. Finda a consulta pública, SMDU adotará as seguintes medidas:</i> <i>I - ...</i> <i>II - encaminhamento à Chefia do Poder Executivo, com sugestão de:</i> <i>a) elaboração do competente projeto de lei ou edição de decreto, conforme a hipótese cabível;</i> <i>b) arquivamento da proposta, fundamentadamente.</i></p>	

Fonte: Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Gestão Urbana SP. Cidade de São Paulo. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>>

Anexo B – Artigo 6º do Decreto Municipal nº 56.901/2016

Conforme Decreto nº 56.901/2016 em seu Artigo 6:

Art.6º A implantação do PIU veiculado por decreto será realizada por intermédio da SP-Urbanismo.

§ 1º. Fica autorizada a SP-Urbanismo a firmar contratos com terceiros para a implantação do PIU, observadas as seguintes regras:

I – poderão ser alienados:

- a) imóveis próprios da SP-Urbanismo ou desapropriados por utilidade pública;
- b) direitos relativos a imissões de posse decorrentes de desapropriação.

II – deverá ser estabelecida a obrigação do adquirente de atuar conforme o PIU, nos termos em que foi aprovado, sob pena de rescisão do contrato;

III – na hipótese de alienação dos direitos relativos a imissões de posse decorrentes de desapropriação, o valor mínimo a ser pago pelo adquirente deve corresponder ao montante despendido pelo Poder Público para obter a imissão na posse, na ação expropriatória, permitido acréscimo de percentual a título de remuneração da SP-Urbanismo, pela estruturação do projeto e pelo risco de arcar com a indenização definitiva;

IV – o critério para julgamento da licitação da alienação do bem ou dos direitos relativos à imissão na posse poderá ser a maior oferta da remuneração prevista no inciso anterior.

§ 2º. Para a implantação do PIU diretamente pela SP-Urbanismo, a empresa poderá promover incorporações imobiliárias, podendo utilizar imóveis próprios, imóveis desapropriados para fins de utilidade pública e direitos relativos a imissões de posse decorrentes de desapropriação. (DECRETO: 56.901/2016)

Anexo C – Artigo 7º do Decreto Municipal nº 56.901/2016

Conforme Decreto nº 56.901/2016 em seu Artigo 7º:

Art. 7º Caso sejam necessárias desapropriações para a implantação do PIU, a SP-Urbanismo encaminhará proposta ao Executivo, para edição dos competentes decretos de utilidade pública para fins de desapropriação urbanística, nos termos da legislação federal.

Parágrafo único. As desapropriações efetuadas nos termos deste artigo serão irretroatáveis e irrevogáveis uma vez formalizadas as respectivas imissões na posse, vedado ao Poder Público Municipal, à SP-Urbanismo ou a particulares eventualmente contratados desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a elas relativos. (DECRETO: 56.901/2016)