



PESQUISA APLICADA EM ESTAGIO DE URBANISMO: OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS NA RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS E A GENTRIFICAÇÃO

ROSSOW, Mariane Will.¹
SIMONI, Tainã Lopes.²

RESUMO

O presente artigo é uma pesquisa a respeito da aplicabilidade do instrumento urbanístico Operações Urbanas Consorciadas na revitalização de áreas urbanas degradadas, levando em consideração o seu potencial causador de gentrificação urbana. Tem como objetivo é estudar a aplicabilidade das Operações Urbanas Consorciadas na recuperação das áreas urbanas degradadas e buscar maneiras de evitar ou minimizar os impactos excludentes por elas causados. O método de pesquisa utilizado foi o de revisão bibliográfica, consistindo em uma pesquisa a respeito do tema em materiais já publicados. Os resultados obtidos com a pesquisa foram de que para uma operação urbana consorciada ter êxito é de vital importância o engajamento da população, pois existem instrumentos legais que defendem os interesses coletivos, porém tendem a ser deixados de lado.

PALAVRAS-CHAVE: Operações Urbanas Consorciadas, Revitalização, Gentrificação Urbana.

1. INTRODUÇÃO

O artigo trata-se de uma pesquisa aplicada ao estágio de urbanismo, consistindo em uma análise da eficiência do instrumento urbanístico Operações Urbanas Consorciadas, a OUC, na recuperação de áreas urbanas degradadas, considerando-se seu potencial causador de gentrificação urbana.

Sendo assim, o problema da pesquisa sintetiza-se no questionamento: É possível utilizar as OUCs na recuperação de áreas urbanas degradadas e ainda evitar o processo de gentrificação?

Tendo como ponto de partida a hipótese inicial de que o instrumento urbanístico Operações Urbanas consorciadas pode ser utilizado na recuperação do espaço urbano degradado, utilizando-se de instrumentos legais para evitar o processo de exclusão da população que ali vive.

¹Acadêmica de Arquitetura e urbanismo do Centro universitário FAG, pesquisadora principal do presente artigo. E-mail: marianewrossow@hotmail.com

²Arquiteta e Urbanista. Especialista e Projeto, Gestão e Sustentabilidade. Professora do Centro Universitário FAG e orientadora da presente pesquisa. E-mail: tai_lopes@hotmail.com.



Logo o objetivo geral da pesquisa é estudar a aplicabilidade das Operações Urbanas Consorciadas na recuperação das áreas urbanas degradadas e buscar maneiras de evitar ou minimizar os impactos excludentes por elas causados.

A fim de estruturar a pesquisa para obter êxito no alcance do objetivo geral, definiu-se os seguintes objetivos específicos:

- Expor a origem e a definição para áreas urbanas degradadas.
- Apresentar as parcerias público privadas e apontar sua conexão com o instrumento urbanístico Operações Urbanas Consorciadas.
- Explicar o que são as Operações Urbanas Consorciadas e expor sua relação com o processo de gentrificação urbana.
- Mostrar através de exemplos os instrumentos legais que podem ser utilizados a fim de conter o processo de gentrificação.

A pesquisa justifica-se devido a polêmica existente quanto a utilização indiscriminada das OUC para atender aos interesses privados, e a falta de informação relacionada aos instrumentos legais que regulam essas intervenções a fim de defender o bem comum, o que deixa espaço para discussões a respeito do tema.

O estudo estrutura-se através da apresentação, em um primeiro momento, dos conceitos de degradação urbana, parcerias público-privadas, do instrumento operações urbanas consorciadas e da gentrificação, e posteriormente, a exposição, através de exemplos, de operações que causaram gentrificação bem como os mecanismos para evitá-la.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para melhor organizar o estudo, a fundamentação teórica foi dividida nos subtítulos: Degradação urbana, origem e conceito, que contextualiza a existência de espaços degradados nas cidades; parcerias público-privadas e as operações urbanas consorciadas, que apresenta o conceito por trás das operações e a contribuição destas na origem do instrumento urbanístico; o que é gentrificação, apresentando os conceitos e as causas do problema; operações urbanas consorciadas na recuperação das áreas degradadas e o problema da gentrificação urbana, apresentando as OUC como agentes causadores de gentrificação; como driblar o problema e fazer a operação dar certo, trazendo exemplos de recursos legais para combater a esse problema em áreas de intervenção por meio das OUC.



2.1 DEGRADAÇÃO URBANA, ORIGEM E CONCEITO

O desenvolvimento das cidades se dá, ao longo da história ocidental, a partir da sobreposição de diferentes conceitos, da justaposição de sucessivos pedaços de cidade, de diferenciados tecidos. As intervenções globais ou apenas pontuais possuem sempre a função explícita de sanar problemas especificamente urbanos e o propósito, muitas vezes velado, de atender a questões político-ideológicas (GONSALES, 2005).

No início do Séc. XX os centros urbanos no Brasil eram ocupados basicamente pela elite, na década de 40 com a crescente industrialização, chegada de migrantes e criação de novos loteamentos guarnecidos pelo transporte coletivo, houve então um esvaziamento das áreas centrais para as periferias. Essa expansão urbana aconteceu sem planejamento, o que levou a uma subutilização da infraestrutura existente, esvaziando os centros das cidades, favorecendo o vandalismo e degradação do espaço urbano. Essa degradação urbana, conceitua-se como a perda da função ou valor inicial de uma área da cidade, bem como o dano ou ruína das edificações existentes nesse local (FORTES, ANDRADE. S/A).

Áreas passando pelo processo de degradação não são incomuns, existindo em cidades de médio e grande porte, ocorrendo devido a construção de novas áreas mais atraentes à atividade urbana, ou devido a negligência das prefeituras. São nessas situações que ações de revitalização podem ser a solução, porém, essas ações demandam altos investimentos, que estão ligados ao interesse imobiliário, uma vez que culminam na valorização do espaço (BEZERRA, CHAVES, 2014).

2.2 PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS E AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

As parcerias público-privadas, as PPPs, são acordos entre a administração pública e entidades privadas, e estão presentes no Brasil desde antes da formação dos estados, com as expedições de exploração e as capitanias hereditárias, sendo que a própria Constituição de 1988 prevê em seu texto formas em que o setor público e privado podem relacionar-se através da exploração de atividades como prestação de serviços (BRITO; SILVEIRA, 2005).



O objetivo das PPPs é atrair investimentos de particulares em setores carentes de recursos públicos, sendo o principal deles o de infraestrutura. Elas foram legalizadas por meio da Lei nº 11.079/04, que as define como "Contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa" sendo o contrato de concessão patrocinada aquele em que o setor público paga pelo serviço prestado, porém ainda existe uma tarifa cobrada diretamente do consumidor, e, a concessão administrativa, na qual o pagamento pelo serviço adquirido é de total responsabilidade do governo (PECI; SOBRAL, 2007).

Em síntese, são contratos nos quais confere-se a construção, reforma, ampliação ou manutenção da infraestrutura, antes de responsabilidade do governo, para a empresa particular, cujo pagamento poderá ser de médio ou longo prazo, de responsabilidade integral do estado ou em conjunto com os usuários do serviço (SILVA, 2016).

As PPPs como instrumentos de planejamento urbano no Brasil tiveram origem nos debates em torno do conceito de Solo criado³, no qual o governo buscava formas legais de envolver os recursos de empresas privadas no desenvolvimento da cidade, a fim de dividir as despesas do adensamento das cidades com os setores que lucram com o crescimento destas (COTA; COSTA, S/A).

Este conceito foi regulamentado através da lei nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade, sob a forma de coeficiente de aproveitamento (CA) que somado a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, formam parâmetros reguladores do potencial construtivo de cada terreno dentro de sua zona da cidade, estabelecidas de acordo com a lei municipal do Plano Diretor e leis complementares. A partir desse conceito foi possível criar através do Estatuto da Cidade o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), através da qual é possível aumentar o potencial construtivo dos terrenos mediante a aquisição, ou transferência (via transferência do direito de construir) de adicionais construtivos ao coeficiente de aproveitamento existente no terreno (PIERIN, 2015).

Em zonas na qual existe interesse de investimentos do setor privado e o poder público possui interesse de adensamento e melhorias tanto na estrutura da cidade quanto sociais e culturais, emprega-se o instrumento urbanístico chamado de operações urbanas consorciadas, a qual define-se, no artigo 32 § 1º, da mesma lei (COIMBRA, S/A):

³ Conceito adotado na década de 1970, considera Solo Criado todos tudo o que estivesse construído acima ou abaixo do pavimento térreo, sendo o coeficiente regulador o nível da rua (COSTA; COTA, S/A).



“Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.”

Com este instrumento o CA pode ser aumentado através da aquisição de potencial construtivo através do pagamento de papéis financeiros chamados de Certificado de Potencial Adicional de Construção, o CEPAC, que pode ser adquiridos em leilão, com uma quantidade máxima pré-estabelecida dentro da área em que a operação será executada, ou podem ser negociados diretamente com o poder público em troca de prestação de serviços relacionados à estruturação urbana, o valor arrecadado com a venda dos CEPACs, deve, obrigatoriamente, ser investido em melhorias na área abrangida pela operação (PIERIN, 2015).

Por isso, para que haja a aplicabilidade desse instrumento é necessário a sua aprovação em conformidade com a lei municipal do Plano Diretor, e leis complementares, as quais estabelecem os limites físicos, nos quais admitir-se-ão as intervenções propostas pelas OUC, sendo obrigatório que se esclareça I - A área atingida, II - Programa básico de ocupação da mesma, III - Estratégias econômicas e sociais que contemplem a população atingida, IV – O objetivo da operação, V – O relatório de avaliação de impacto de vizinhança, VI – A contribuição dos particulares em troca dos benefícios concedidos, VII – A forma de controle da operação pelo setor público. De modo que se esclareça para a população, o público alvo e os objetivos do município com essas intervenções (SILVA, 2016).

A legalidade da aplicação do instrumento depende diretamente do cumprimento das diretrizes estabelecidas nos artigos 32 e 33 da lei nº 10.257/01, Estatuto da cidade, na qual determina-se que:

- É o Poder Público o responsável por coordenar as intervenções urbanas. Trata-se de uma função pública, não passível de ser delegada para o setor privado.
- A participação dos parceiros (setor privado, bem como de proprietários, moradores e usuários permanentes da área) deve ser garantida, devendo o plano da operação urbana conter a forma de controle do instrumento, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- As intervenções previstas devem destinar-se a transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. A ausência de um destes elementos pode acarretar a ilegalidade na aplicação do instrumento.



- Os recursos obtidos pelo poder público municipal mediante contrapartida exigida dos parceiros deverão ser aplicados exclusivamente na área da Operação Urbana.

Embora o próprio Estatuto da Cidade traga as medidas cabíveis de intervenções por meio das operações urbanas, bem como as exigências para a aplicabilidade das mesmas, essas diretrizes não excluem a possibilidade de serem adotadas outras medidas utilizando esse instrumento, desde que promovam melhorias na estrutura física, social e ambiental do espaço urbano (MAGANHINI; MARTINS, 2014).

2.3 O QUE É GENTRIFICAÇÃO

Gentrificação é um termo criado pela socióloga britânica Ruth Glass em 1964, para designar a substituição da população de baixa renda pela população de classe média no centro de Londres, após a revalorização imobiliária (RANGEL, 2015).

E consiste na elevação do padrão social de uma determinada área, promovendo a atração de novos moradores e usuários de classe mais elevada para a região e a expulsão dos antigos moradores de baixa renda (SILVA, 2015).

Pode-se dizer que a gentrificação é uma consequência, principalmente, das mudanças na organização do espaço urbano a fim de melhor distribuir, visando um maior lucro, a produção, circulação e consumo das mercadorias (FURTADO, 2014).

Nigro (S/A), diz que a gentrificação é comumente justificada quando entende-se que determinadas áreas das cidades, principalmente os centros, estão em situação de decadência e ociosos, desconsiderando a população que lá habitam, trabalham e circulam. Sendo assim a intervenção ocorre apenas na esfera de recuperação do ambiente físico, deixando de lado os aspectos sociais do espaço urbano.

Outro fator a ser levado em consideração, quando se trata de gentrificação urbana, é a característica do espaço construído, uma vez que bairros com edifícios históricos, sofreram uma revalorização contrastantes como os de características homogêneas do período moderno. Essa revalorização, deve-se em parte devido a transição da modernidade para a pós modernidade, quando os conceitos de culturalismo, individualidade e valorização da vida urbana passaram a ganhar força (SIQUEIRA, 2014).



Nesse contexto urbano atual, a gentrificação tornou-se uma estratégia econômica, sendo utilizado para revalorizar áreas em que há interesse do mercado imobiliário (RANGEL, 2015).

2.4 OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS NA REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS E O PROBLEMA DA GENTRIFICAÇÃO URBANA

Com o abandono e degradação de determinadas áreas das cidades dotadas de infraestrutura, é possível identificar que além do prejuízo econômico, levando-se em consideração, a implantação de nova infraestrutura nos subúrbios e o tempo de deslocamento da população, existe um prejuízo social, causado pela descaracterização da cidade, uma vez que esse abandono compromete também centros históricos, culturais e artísticos das mesmas.

Diante dessa problemática, a OUC é vista como uma ferramenta importante para a recuperação dessas áreas a fim de aproveitar a infraestrutura existente, além de envolver a sociedade local e atrair investimentos externos para potencializar o apelo cultural, social e econômico dessas regiões (MACHUCA, 2010).

Devido a sua natureza, um processo de revitalização promovido através de uma operação urbana consorciada, vem acompanhado, na maioria das vezes de um forte incremento comercial na região contemplada, como o ocorrido no Porto Madero, em Buenos Aires, Argentina, que era uma região portuária ocupada por galpões em situação de abandono, que após uma intervenção urbanística coordenada pelo poder público, com recursos do setor privado, tornou-se o maior polo de lazer da Cidade de Buenos Aires (RAGAZZO, LIMA, 2015).

Levando em consideração esse potencial de valorização imobiliária das regiões contempladas, não é incomum que os interesses do mercado se imponham sobre o interesse coletivo, causando problemas como a Gentrificação urbana.

Fortaleza é um exemplo de cidade onde houve pouca consideração quanto aos aspectos sociais das OUC, uma vez que das 3 operações já concluídas na cidade, em 2, a OUC do Riacho Maceió e a OUC do Jockey Club, não houve participação da sociedade civil de nenhuma maneira e em 1, a OUC da Lagoa do Papicu, a participação limitou-se a uma audiência pública, realizada somente após a aprovação da operação pelo poder público (HISSA; ARAÚJO, 2017).



Outro exemplo em que a questão social foi desconsiderada em detrimento dos interesses do mercado imobiliário, foi em São Paulo com a Operação Urbana Faria Lima, na qual os recursos obtidos com as negociações dos CEPACs, foram integralmente investidos na desapropriação ao longo da avenida a fim de realizar a sua expansão, sob a justificativa de descongestionar o trânsito na região, o que não aconteceu, uma vez que dependia da finalização de um mini anel viário, que estava em desenvolvimento a mais de uma década, criando uma conexão entre as avenidas Faria Lima e Berrini, o que não foi feito. De modo que o único real beneficiário da operação foi o investidor privado, uma vez que criou-se a partir dessa OUC, inúmeras oportunidades imobiliárias, que valorizaram os empreendimentos, porém em nada contribuíram para a melhoria da estrutura urbana da região. Sendo assim, essa operação deixou de ser um meio para a melhoria do espaço para os habitantes que ali vivem, e passou a ser uma brecha legal para a realização de uma megaoperação imobiliária (MARICATO, 2002).

2.5 COMO DIBLAR O PROBLEMA E FAZER A OPERAÇÃO DAR CERTO

Ao se considerar as operações urbanas consorciadas como agentes causadores de gentrificação, deve-se manter em mente que o sistema de planejamento urbano brasileiro, é feito sob forma de lei. Sendo assim, qualquer intervenção urbanística para ser realizada, deve passar pela aprovação do poder legislativo, abrindo espaço para contestação, como no caso de São Paulo na OUC Água Espraiada, quando as associações de moradores dos bairros Vila cordeiro e Brooklin, acionaram o Ministério Público de São Paulo contra a Prefeitura, uma vez que a intervenção conflitava com o zoneamento da cidade, indo de encontro a 2 quadras descritas como de uso exclusivamente residencial, fazendo com que a Prefeitura assinasse um Termo de Ajustamento de Conduta, na qual se comprometia a manter os usos residenciais nas referidas quadras, requerer a aprovação das associações para a realização da transposição da Avenida Água Espraiada, e a obstacularização das ruas locais, para evitar que o fluxo criado com a operação adentrasse os bairros (SIQUEIRA, 2014).

Alguns instrumentos urbanísticos também têm sido utilizados nos últimos anos para minimizar o impacto negativo das OUC, como as Leis de impacto de tráfego, impacto de vizinhança e impacto ambiental, que são delineadas dentro dos Planos Diretores municipais e leis complementares, o que ressalta a importância da participação da sociedade civil na



elaboração do Plano e da legislação complementar, como pode-se observar no caso de Porto Alegre, onde as operações Urbanas são previstas no Plano Diretor como Operações Especiais e Operações Concertadas, sendo as Operações Especiais aquelas em que o empreendimento proposto apresenta potencialidade de impacto que exige uma análise específica do caso, já as Operações Concertadas são aquelas que abrangem um interesse mútuo entre os setores público e privado, sendo assim a análise é programática. No caso das Operações Especiais, a aprovação apenas acontece depois que a análise específica é deliberada pelo Conselho Municipal de desenvolvimento Urbano e Ambiental, que é um órgão composto por representantes do governo, da comunidade e das entidades civis em partes iguais (MARICATO, 2002).

Existe ainda um instrumento tributário que, embora relegado à margem do esquecimento, visa controlar o processo de Gentrificação e os efeitos danosos à sociedade por ela causados, que seria a Contribuição de Melhoria, que consiste em um tributo vinculado, gerado pela valorização imobiliária causada pela construção de obra pública, cujo objetivo é a promoção da justiça social, impedindo que o proprietário do imóvel valorizado pela referida obra seja mais beneficiado que a população que esta visa atender (CARVALHO, 2016).

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada na elaboração do artigo foi a de pesquisa bibliográfica, ou de fontes secundárias, a qual consiste na coleta de informações e conceitos pertinentes ao tema nos materiais já publicados, tais como artigos, livros, teses, periódicos e afins (MARCONI, LAKATOS, 2003).

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

A cidade se transforma em conformidade com as mudanças na sociedade local, sendo assim tanto a perda do valor do espaço urbano, caracterizando-o como decadente, quanto a revalorização dos mesmos, é uma consequência da mentalidade da população que ali vive, e é de responsabilidade do governo local garantir que essas mudanças ocorram de forma a evitar prejuízos tanto econômicos quanto sociais.



Um recurso que a administração pública encontrou para realizar melhorias na estrutura da cidade, delegando parte da responsabilidade para o setor privado, é a de firmar parcerias público-privadas. No planejamento urbano essa parceria é legitimada através do emprego do instrumento urbanístico Operações Urbanas Consorciadas, o qual possibilita uma flexibilização nos parâmetros de ocupação de determinadas áreas da cidade em troca de investimentos em melhorias na região. Quando se trata de revitalização de centros urbanos através desse instrumento, quando feito desconsiderando seu impacto social, depara-se com a valorização imobiliária dos imóveis e uma elitização do uso dos serviços locais, o que culmina com a expulsão da população das camadas sociais mais baixas, em um processo conhecido como gentrificação.

Quando considera-se uma operação urbana como agente causador de gentrificação, é importante levar em consideração a legislação local, tendo em vista que o princípio básico de aplicabilidade da mesma é a sua delimitação dentro dos Planos diretores municipais, e que estes são elaborados através de audiência pública. Sendo assim o sucesso da operação depende tanto do governo local quanto do comprometimento da população em participar do processo de elaboração do planejamento da cidade.

Conforme demonstram os exemplos de São Paulo e Porto Alegre, a organização da sociedade civil é de vital importância na defesa do interesse coletivo quando se trata da aplicação de uma Operação Urbana, e se a essa participação não for o suficiente ainda existe o instrumento tributário da Contribuição de Melhoria, ao qual a administração pública pode recorrer a fim de se praticar a justiça social.

Sendo assim é possível responder afirmativamente ao questionamento do problema da pesquisa, no qual se pergunta se é possível utilizar as OUCs na recuperação de áreas urbanas degradadas e ainda evitar o processo de gentrificação. Confirmando a hipótese inicial de que o instrumento urbanístico Operações Urbanas consorciadas pode ser utilizado na recuperação do espaço urbano degradado, utilizando-se de instrumentos legais para evitar o processo de exclusão da população que ali vive.



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do presente estudo foi entender se era possível realizar a recuperação de áreas urbanas degradadas por meio das operações urbanas consorciadas, ao ainda evitar o problema de gentrificação, potencialmente criado com estas intervenções.

Através das pesquisas realizadas foi possível encontrar ferramentas e mecanismos legais que defendem o bem comum. Foi possível identificar também que quando acionados pela população esses mecanismos de fato fazem efeito, garantindo a permanência da população em seu espaço urbano, de modo a evitar a gentrificação.

Sendo assim, é possível concluir que, embora a legislação urbanística brasileira permita a negociação entre o setor público e o privado, o objetivo central dessas negociações ainda é o bem comum, e que o principal meio de garantir que o bem comum seja atingido, conforme essa mesma legislação prevê, é com o comprometimento da população local em se fazer ouvir nas tomadas de decisões referentes ao planejamento e intervenções no espaço urbano.



REFERÊNCIAS

BEZERRA, A. M. M; CHAVES, C. R. C. Entendendo o processo de requalificação da paisagem. **CEDS**. S/L, nº1, dezembro 2014.

BOTELHO, T. R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luiz. **Eure**. Santiago de Chile, nº 93, p.53-71, agosto 2015.

BRASIL, **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade e Legislação Correlata. 2. ed., atual. Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas; 2002.

BRITO, B. M. B.; SILVEIRA, A. H. P. Parceria público-privada: compreendendo o modelo brasileiro. **Revista do Serviço Público**, Brasília, n. 1, p. 7-21, 2005.

CARVALHO, R. C. Gentrificação: A tributação como atenuante da segregação social e urbana. **Revista de direito urbanístico, Cidade e Alteridade**. Curitiba, nº 2, p. 66-80, julho/dezembro 2016.

COIMBRA, A. M. **Operações urbanas consorciadas e parcerias público-privadas – mef17893 – beap** Disponível em <<http://www.etecnico.com.br/paginas/mef17893.htm>> Acesso em 01 nov. 2017.

COTA, D. A; COSTA G. M. **Parceria público-privada como um instrumento de planejamento no brasil: operação urbana em São Paulo e em Belo Horizonte**. S/L, S/A.

FORTES, M. B; ANDRADE, L. M. S. **Requalificação Urbana Sustentável: Avaliação de Áreas Subutilizadas da Região da Luz – Sp**, S/L, S/A.

FURTADO, C. R. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. **Caderno Metropolitano**. São Paulo, nº 32 , p. 341 - 363, novembro 2014.



GOLDENFUM, F. P. **Aplicação do instrumento urbanístico - Operação urbana consorciada - à realização das obras para a copa do mundo de 2014: O caso de Porto Alegre - RS, S/L, S/A.**

GONSALES, C. H. C. **Cidade moderna sobre cidade tradicional: Movimento e expansão parte 2.** Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/473>> Acesso em 25 out, 2017.

HISSA, M. ARAÚJO, C. Operações Urbanas Consorciadas no Brasil e o caso de Fortaleza. **XVII Enampur**, Seção temática 3: São Paulo, 2017.

MACHUCA, M. N. **Operações Urbanas Consorciadas como um instrumento de gestão urbana: As experiências de Belo Horizonte, São Paulo e Curitiba.** Curitiba, 2015.

MAGANHINI, T. B; MARTINS, P. O. As operações urbanas consorciadas como instrumento de promoção do meio ambiente saudável. **Revista do direito público.** Londrina, nº 1, p.101 -120, janeiro/abril 2014.

MARCONI, M. A; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica.** 5 ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARICATO, E. **Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?** Disponível em <<http://cidadesperaquem.org/textos-academicos/2002/7/1/operacao-urbana-consorciada-diversificacao-urbanistica-participativa-ou-aprofundamento-da-desigualdade>> Acesso em: 14 out, 2017.

NIGRO, C. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso de São Paulo. **Revista GEOUSP**, nº6, p. 49-60, S/A.

PECI, A. SOBRAL, F. Parcerias público-privadas: Análise comparativa das experiências britânica e brasileira. **CADERNOS EBAPE.** S/L, nº 2, junho 2007.



PIERIN, D. P. **Do solo criado ao estatuto da cidade: Um estado da arte das discussões sobre a outorga onerosa do direito de construir e as operações urbanas consorciadas.** Curitiba, 2015.

SILVA, E. R. L. **Operações Urbanas Consorciadas: Uma análise técnica e crítica.** Brasília, 2015.

SILVA, F. B; **As parcerias público-privadas e a sua concretização por meio das operações urbanas consorciadas.** Disponível em <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,as-parcerias-publico-privadas-e-a-sua-concretizacao-por-meio-das-operacoes-urbanas-consorciadas,55424.html> acesso em 25 out, 2017.

RAGAZZO, C. E. J; LIMA, J. M. C. S; Densidade urbana e qualidade de vida: O caso do projeto Porto Maravilha, **Revista da Faculdade de Direito UFPR.** Curitiba, n ° 3, setembro/dezembro 2015.

RANGEL, N. F. A. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. **Cadernos NAUI**, nº 7, S/L, julho/ dezembro 2015.

SIQUEIRA, M. T. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Caderno Metropolitano.** São Paulo, nº 32, p. 391-415, novembro de 2014.



Curso de Arquitetura e Urbanismo
Centro Universitário FAG
