

Uma análise do projeto de intervenção urbana no bairro Vila Leopoldina, em São Paulo (SP)

An Analysis of the Urban Intervention Project in the Vila Leopoldina Neighborhood, in São Paulo (SP)

Georgia Santaniello Abejon

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pelo Mackenzie e pós-graduanda em Planejamento e Gestão de Cidades pelo PECE da USP; consultora de mercado imobiliário — JLL.

E-mail: georgia.abejon@hotmail.com

Gabrielle Roncarate Garcia

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela FAAP e pós-graduanda em Planejamento e Gestão de Cidades pelo PECE da USP; arquiteta e projetista do escritório Fernandes Associados.

E-mail: gabironcarate@gmail.com

Leonardo Ramos Milano

Bacharel em Comunicação Social pela ECA-USP e pós-graduando em Planejamento e Gestão de Cidades pelo PECE da USP; analista político na Bites.

E-mail: leormilano@gmail.com

Michele Fernandez Perea Cavinato

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pelo Mackenzie, pós-graduada em Gerência de Vias pelo IPEN-USP e pós-graduanda em Planejamento e Gestão de Cidades pelo PECE da USP; assessora técnica concursada da Secretaria de Mobilidade e Trânsito.

E-mail: micheleperea@uol.com.br

Renata Marè

Doutora em Engenharia de Computação pela Escola Politécnica da USP; pesquisadora e docente do Núcleo de Apoio à Pesquisa (NAP) da USP Cidades — Escola Politécnica da USP.

E-mail: renata.mare@usp.br

Amanda Pierrini

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela FAAP e analista de engenharia na CCR.

E-mail: amanda.pierrini@terra.com.br

Resumo: O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Vila Leopoldina-Villa Lobos é uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo para revitalizar uma antiga área industrial de propriedade privada e com área aproximada de 300 mil m² localizada no Distrito da Vila Leopoldina, na zona oeste da cidade. O projeto apresenta uma fórmula para potencializar os recursos, contrapartidas e compensações gerados pelo desenvolvimento imobiliário previsto no perímetro de intervenção e, em paralelo, solucionar as graves questões de precariedade habitacional de três comunidades situadas na área de abrangência do PIU: da Linha, do Nove e Cingapura Madeirite. Por meio da requalificação de espaços públicos, da ampliação de áreas verdes, de melhoramentos viários e da construção de moradias de interesse social e do investimento em novos empreendimentos comerciais e equipamentos de cultura, o PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, em caso de aprovação pelas instâncias

decisórias, tem o potencial de melhorar a qualidade de vida na região e promover o correto adensamento de moradias e empregos em uma área com acesso à infraestrutura de transportes.

Palavras-chave: Urbanismo. Planejamento urbano. Habitação.

Abstract: The Vila Leopoldina-Villa Lobos Urban Intervention Project (PIU) is an initiative of the São Paulo City Hall to revitalize an old industrial area of private property and approximately 300,000 m² located in the District of Vila Leopoldina, in the west zone of the city. The project presents a formula to leverage the resources, counterparts and compensation generated by the real estate development planned in the perimeter of intervention and, in parallel, solve the serious issues of precarious housing in three communities located in the area covered by the PIU: Da Linha, Do Nove and Cingapura Madeirite. Through the requalification of public spaces, expansion of green areas, mobility improvements and construction of housing of social interest and, in addition to investment in new commercial ventures and cultural equipment, the PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, in case of approval by the bodies decisions, has the potential to improve the quality of life in the region and promote the correct density of housing and jobs in an area with access to transport infrastructure.

Keywords: Urbanism. Urban Planning. Housing.

1 Introdução

O bairro da Vila Leopoldina vem passando por uma série de transformações, em sua maioria desequilibradas, pois coexistem áreas com grande concentração de edifícios residenciais e grandes terrenos subutilizados, antes ocupados por indústrias, além de ocupações irregulares.

Por intermédio de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), instrumento que permite que instituições privadas proponham intervenções ao poder público – desde que se inclua um Programa de Interesse Público e esteja alinhado ao Plano Diretor –, propôs-se o PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, com o qual se prevê que mais de 1.200 famílias em situação de vulnerabilidade sejam beneficiadas.

Esse processo contou com o acompanhamento da SP-Urbanismo (empresa vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL) e passou por consultas e audiências públicas, até a aprovação do Poder Executivo e da Câmara dos Vereadores. Todo o investimento previsto será de responsabilidade dos proponentes privados.

O projeto trará benefícios não só às 1.200 famílias que vivem nas duas comunidades da área e no conjunto habitacional Cingapura, mas também aos condomínios vizinhos, que contarão com novos equipamentos públicos municipais ligados à rede de saúde, educação, lazer e assistência social, novas vias e áreas verdes. O PIU também trará equilíbrio para essa área, originalmente ocupada por indústrias e com potencial construtivo muito abaixo de sua real capacidade.

O Projeto de Lei do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos (428/2019) foi encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal em junho de 2019, demorou mais de dois anos para ser aprovado, o que se deu em 26 de outubro de 2021 (em primeira votação), e, até o momento

da publicação deste artigo, permanecia sem ser apreciado em segunda votação.¹

A proposta também esbarrou em entraves jurídicos, após o Ministério Público de São Paulo (MP-SP) questionar a elaboração dos projetos de intervenção sem um estudo prévio acerca de seu impacto ambiental (EIA/Rima). A ação foi direcionada aos PIUs Arco Pinheiros e Centro, mas, na prática, a insegurança jurídica travou a tramitação de todos os projetos de intervenção da cidade.

Em primeira instância, o MP-SP conseguiu suspender o projeto da região central, decisão posteriormente confirmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). No caso do Arco Pinheiros, uma liminar em primeira instância também paralisou o andamento do projeto, até a elaboração do estudo ambiental. Neste caso, o município recorreu à corte estadual, mas não obteve efeito suspensivo.

Em fevereiro de 2022, no entanto, o presidente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ministro Humberto Martins, acolheu a tese da Prefeitura de que o município não deveria ser penalizado por uma situação judicial passível de ser revertida e suspendeu as duas decisões que impediam a tramitação de projetos de lei encaminhados à Câmara Municipal para a aprovação dos PIUs.

Desde então, e apesar da insegurança jurídica que ainda paira sobre os PIUs paulistanos até que o mérito das ações impetradas pelo MP-SP seja julgado pelas instâncias superiores de Justiça, a tramitação do PIU Vila Leopoldina depende do presidente do Legislativo Municipal, vereador Milton Leite (União), que possui a prerrogativa de pautar a segunda votação do PL 428/2019.

Reconhecendo a necessidade urgente de revitalização urbana na região, este trabalho tem como principal objetivo aprofundar a análise das propostas contidas no PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, contextualizar o histórico de ocupação e principais carências do bairro e discutir alternativas para que o projeto seja mais bem compreendido e aprimorado pelos agentes políticos responsáveis por sua apreciação na Câmara dos Vereadores e demais instâncias decisórias.

2 Leitura urbana da região do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

Pertencente à subprefeitura da Lapa, a Vila Leopoldina é um bairro localizado na zona oeste da cidade de São Paulo. Originalmente, a região pertencia a uma sesmaria, situada junto ao Rio Emboaçava (que viria a se tornar o atual Rio Pinheiros) por onde passaram jesuítas, que deixaram a região em 1743.

A partir do início da virada do século XIX para o XX, período de renovado crescimento populacional na cidade, a Vila Leopoldina passa a ser vista como um local estratégico por estar à margem dos rios Tietê e Pinheiros. Isso induziu a realização do primeiro grande loteamento na região pela empresa E. Richter & Company. Apesar do empenho, o empreendimento não prosperou devido ao fato de a região ser pantanosa e, em 1926, uma nova tentativa foi feita por outra companhia, Siciliano e Silva, que loteou 500 mil metros quadrados na região. Ainda assim, o novo loteamento demorou mais algumas décadas para vingar, adensando-se significativamente apenas na década de 1950, graças à industrialização da região, à chegada de novas rodovias em sua proximidade e à implantação da

1 Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-intervencao-urbana-vila-leopoldina-villa-lobos/#:~:text=Status,primeiro%20turno%20pela%20C%C3%A2mara%20Municipal>. Acesso em: jun. 2021.

Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais do Estado de São Paulo (Ceagesp), em maio de 1969.

2.1 Histórico da Vila Leopoldina

A história da Vila Leopoldina está diretamente ligada à do bairro da Lapa, cuja ocupação urbana se deu anteriormente. Logo no início do século XX, o distrito recebeu um forte investimento em infraestrutura, após ser escolhido para sediar uma ferrovia e uma das principais oficinas da São Paulo Railway, devido à sua proximidade ao rio Tietê, cujas águas eram essenciais para o abastecimento das caldeiras que moviam as máquinas a vapor da empresa.

Devido à instalação da ferrovia, a Lapa recebeu diversas indústrias, das quais se destacam a Vidraria Santa Marina e o Frigorífico Armour. Além disso, os terrenos com valores baratos foram grandes atrativos para o adensamento do bairro. Em paralelo, novos loteamentos foram surgindo no entorno, como o da Vila Anastácio, em 1919, da Vila Ipojuca, em 1921, e do Alto da Lapa e de Bela Aliança, a partir de 1920, realizados pela Cia City.

A partir de 1930, as indústrias começaram a se expandir em direção a outras áreas, sendo a Vila Leopoldina uma das principais, concentrando grandes empresas do ramo metalúrgico. Apesar da chegada de novas indústrias à região, foi apenas com a construção do Centro Industrial Miguel Mofarrej, na década de 1950, que o bairro começou a se adensar e a ocupar significativamente o loteamento realizado em 1926, substituindo as antigas olarias por grandes indústrias.

Outro fator que ajudou a alavancar o crescimento do bairro foi a construção da rodovia Anhanguera em suas proximidades. O bairro também já era servido pela estação de trem da atual linha 8 Diamante, que atendia à demanda local, principalmente de cargas. Em 1968, foram iniciadas as operações da rodovia Presidente Castelo Branco, que também trouxe desenvolvimento à Vila Leopoldina, pois, juntamente com a construção da ponte dos Remédios, passou a ser a principal ligação entre São Paulo e Osasco e o lado oeste do interior do estado. Atualmente, o bairro possui uma das melhores logísticas viárias da cidade, devido à sua proximidade com diversas rodovias.

2.2 Contexto atual

Com um desenvolvimento industrial e comercial, atualmente a Vila Leopoldina se consolida como um bairro de uso misto, com grande foco em habitações para a classe média e média-alta. Sua localização estratégica auxilia seu desenvolvimento, estando próxima a vias importantes, dentro do centro expandido e cercada por bairros como Lapa, Pinheiros e Butantã. Em seu entorno e dentro de seu perímetro, encontram-se também equipamentos importantes que auxiliam na valorização local, como o Parque Villa-Lobos, o Sesi, shopping centers e universidades.

Nas últimas décadas, a região vem passando por um grande adensamento. Primeiramente, com habitações presentes nas extremidades do bairro, mais próximas aos bairros da Lapa e de Pinheiros, as edificações de moradia vêm ocupando terrenos que antigamente eram cedidos para atividades industriais. Esse processo de substituição de usos fomenta o adensamento da Vila Leopoldina e a valorização de seus imóveis que, segundo a *startup* de compra de imóveis Em Casa, valiam cerca de R\$ 9.500/m² em 2020.

A Tabela 1 compara o índice de crescimento da Vila Leopoldina com seus bairros

lindeiros. Nota-se que ela foi a que apresentou o maior crescimento nos últimos quarenta anos, chegando a 54,33%. Ainda assim, manteve-se entre os bairros de menor densidade populacional (5.484,03 hab./km²), refletindo seu potencial de crescimento.

Tabela 1 – Crescimento da população nos bairros do entorno da Vila Leopoldina

Dados da população	Anos comparados		Índice de crescimento	Área do bairro (km ²)	Cálculo da densidade 2010 (hab./km ²)
	1970	2010			
Barra Funda	15.407,00	14.383,00	(-6,65%)	5,60	2.568,39
Jaguara	23.779,00	24.895,00	4,69%	4,60	5.411,96
Jaguaré	39.867,00	49.863,00	25,07%	6,60	7.555,00
Lapa	70.981,00	65.739,00	(-7,38%)	10,00	6.573,90
Perdizes	99.548,00	111.161,00	11,66%	6,10	18.223,11
Vila Leopoldina	25.584,00	39.485,00	54,33%	7,20	5.484,03
Total	275.166,00	305.526,00	11,03%	40,10	7.619,10

Fonte: PEREIRA, 2017.

Além do adensamento residencial do bairro, muitos galpões remanescentes foram reutilizados pela indústria cinematográfica, tanto é que a Vila Leopoldina também é conhecida como “Hollywood Paulistana”. No eixo da avenida Gastão Vidigal (rua do Ceagesp), é possível perceber também diversas concessionárias automobilísticas, que caracterizam a região.

2.3 Problemáticas da região

Por ser um bairro recentemente adensado, com grande remanescente industrial e por ter o Ceagesp em seu perímetro, algumas polêmicas são presentes na região, envolvendo principalmente ocupações informais, disputa de terra e contaminação de terrenos. Apesar do avanço imobiliário local, a Vila Leopoldina ainda apresenta um território segregado e se caracteriza por ser um bairro dicotômico, havendo uma espécie de barreira – av. Gastão Vidigal – que separa a população de classe média e média-alta de uma população vulnerável que habita o entorno do Ceagesp.

A oferta de empregos que o Ceagesp trouxe à região, em meados dos anos 1960, fomentou uma onda de migração. A falta de preparo do governo para receber essa população que chegava à cidade fez crescer os agrupamentos precários, que no bairro se deu por meio de favelas que se desenvolveram há mais de quarenta anos em interstícios das sobras dos lotes industriais, sobre trilhos, ruas de pouco movimento e até mesmo sobre calçadas.

Atualmente, a Vila Leopoldina apresenta quatro ocupações informais – Favela da Linha, Favela Nove, Jardim Humaitá e o conjunto habitacional Cingapura Madeirite, antiga favela urbanizada que atualmente se encontra em condições precárias. Nas proximidades do Ceagesp também é possível avistar diversas pessoas em situação de rua. Ainda, na região onde atualmente se encontra o Parque Villa Lobos, havia uma favela denominada “Favela do Lixão”, que, com a construção do equipamento, se unificou à Favela Nove.

Com o adensamento do bairro, a Vila Leopoldina foi ganhando visibilidade imobiliária, o que gerou uma pressão significativa sobre os equipamentos e infraestruturas urbanas da região e até mesmo sobre essas ocupações informais. Como será visto mais adiante, o Ceagesp está sendo alvo de polêmicas envolvendo sua saída para o bairro de Perus, tendo como principal motivo a questão do alto fluxo de veículos que ele induz na região. Apesar disso, sabe-se que, com a valorização dos imóveis e com a especulação local, a grande gleba onde ele está inserido pode ser utilizada para a construção de novos empreendimentos mais rentáveis ao mercado. Especula-se também a construção de um polo tecnológico no local.

O zoneamento vigente, que será abordado no próximo item, também demarca alguns terrenos do bairro como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), o que gera uma outra polêmica, visto que, muitos desses terrenos, segundo especialistas e até mesmo laudos da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb), se encontram contaminados, o que dificulta sua ocupação por habitações de interesse social. Além disso, há o envolvimento da associação de moradores, que é contra a instauração de moradias para a classe baixa no bairro, alegando a questão da contaminação, subentendendo-se, no entanto, outros motivos de interesse próprio.

Com relação à especulação acerca do polo tecnológico, o Governo do Estado de São Paulo anunciou, em 2018, o interesse em abrigar o Centro Internacional de Tecnologia e Inovação (SP CITI) na região do Ceagesp e em seu entorno, abrangendo também o local do atual Centro de Detenção Provisória (CDP) de Pinheiros. O Ceagesp seria realocado na região de Perus, para o Novo Entrepósito de São Paulo (Nesp), na zona norte, e o parque tecnológico seria implementado no bairro, em consonância com o que está previsto no PIU Arco Pinheiros (ABEJON, 2022), e o CDP seria desativado. Apesar da indefinição quanto ao destino do Ceagesp e a demora na aprovação do PIU Arco Pinheiros, a vocação do bairro para abrigar empresas de tecnologia parece se confirmar por meio de iniciativas viabilizadas pelo setor privado. Em fevereiro de 2020, foi inaugurado na Vila Leopoldina o empreendimento State Innovation Center, um centro de inovação da cidade de São Paulo já planejado em consonância com o futuro polo tecnológico previsto para a região. Ocupando uma antiga indústria metalúrgica dos anos 1940, ele é destinado a empreendedores e grandes empresas, contando com investimentos da Votorantim Empreendimentos Imobiliários (dona desse imóvel e de diversos outros terrenos na região) e de fundos de investimentos variados. O State foi instalado atrás do conjunto Cingapura, vizinho também de outras comunidades da região. O território compartilhado entre uma população em vulnerabilidade social e um equipamento de inovação de ponta mostra a dicotomia e os conflitos de interesse que estão por trás disso.

As questões mencionadas aqui levam a disputas de territórios e acionam temas econômicos que dificultam a definição de um processo de desenvolvimento urbano para a região. Ainda assim, um PIU foi criado a fim de definir um novo plano para o bairro e sanar algumas dessas problemáticas. Vale ressaltar que, além dos pontos apresentados, a área enfrenta graves problemas de enchentes, que podem ser intensificados dependendo do tipo de adensamento que enfrentar nos próximos anos.

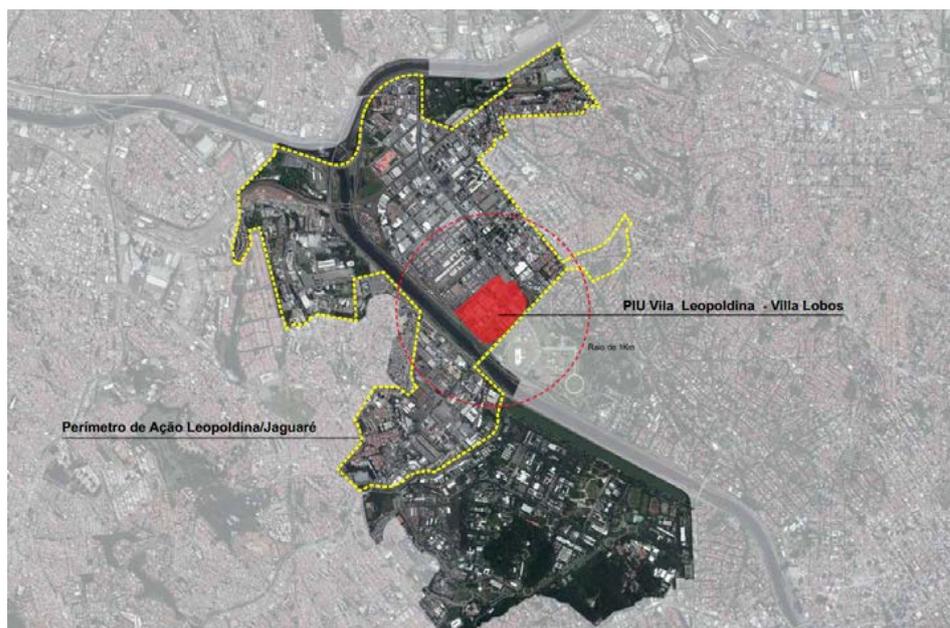
2.4 Inserção do bairro no PIU Arco Pinheiros e PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

A Vila Leopoldina integra hoje o PIU Arco Pinheiros. Desenvolvido a partir das

proposições do Plano Diretor Estratégico de 2014, o PIU Arco Pinheiros abrange uma área de 1.467 hectares, localizada entre o encontro dos dois mais importantes rios da cidade – Pinheiros e Tietê – e conectado aos eixos do sistema rodoviário Anhanguera/Bandeirantes, Presidente Castelo Branco e Raposo Tavares. Com o objetivo de promover o processo de transformação de sua área, integrando, articulando e reforçando as potencialidades já existentes na região, o PIU Arco Pinheiros conta com grandes equipamentos e instituições em seu perímetro, como a Universidade de São Paulo (USP), o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), Instituto Butantan e o próprio Ceagesp.

Abrangendo uma área menor, tem-se em paralelo o PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos (Figura 1). Este não visa o reordenamento urbano de todo o Arco Pinheiros, mas, sim, apenas de um recorte dele, com aproximadamente 300 mil metros quadrados, ao lado do Ceagesp, e sua área de influência considerada majoritariamente a região da Vila Leopoldina, como será visto a seguir.

Figura 1 – Perímetro do PIU e de sua área de ação, dentro do Arco Pinheiros



Fonte: EQUIPE, s/d, p. 18.

3 O PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

O PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos resulta de um processo de verificação de possibilidades e diálogo entre a São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo) – uma entidade pública – e os proponentes – entes da iniciativa privada e proprietários dos terrenos em questão, que serão descritos adiante.

3.1 Estruturação da proposta

Como pressuposto para a modelagem e definição das diretrizes do PIU, consideraram-se os planos urbanísticos e a legislação preexistentes que já abrangiam, de algum modo, sua área de interesse (Figura 1), dentre eles: o Plano Diretor Estratégico do

Município de São Paulo (2014),² a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2016),³ o Plano de Melhoramentos Viários para a Região do Arco Tietê (2016)⁴ e a Nota Técnica Cegesp (2016).⁵ Cada um desses documentos contribuiu para identificar as potencialidades a serem exploradas e, ao mesmo tempo, os limites a serem considerados, para um modelo de ocupação que viria a ser proposto.

A prerrogativa inicial, que conduziu o desenvolvimento da proposta, era que a população moradora das favelas contidas no perímetro – Favela da Linha (Figura 2) e Favela do Nove (Figura 3) – fosse inteiramente realocada em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), dentro dessa mesma área e em Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), no raio de influência caracterizado como área envoltória. Esse objetivo seria contemplado logo na fase inicial de implantação, considerando uma única operação para cada remoção, de modo a evitar que áreas parcialmente desocupadas pudessem ser novamente invadidas.

Figura 2 – Imagem aérea da Favela da Linha



Fonte: EQUIPE, s/d, p. 99.

2 Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>. Acesso em: jun. 2021.

3 Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/legislacao/index.php?p=288079>. Acesso em: jun. 2021.

4 Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/09/ACP_P3_Parte3_NotaTecnica.pdf. Acesso em: jun. 2021.

5 Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/CGP_NotaTecnica.pdf. Acesso em: jun. 2021.

Figura 3 – Imagem aérea da Favela do Nove



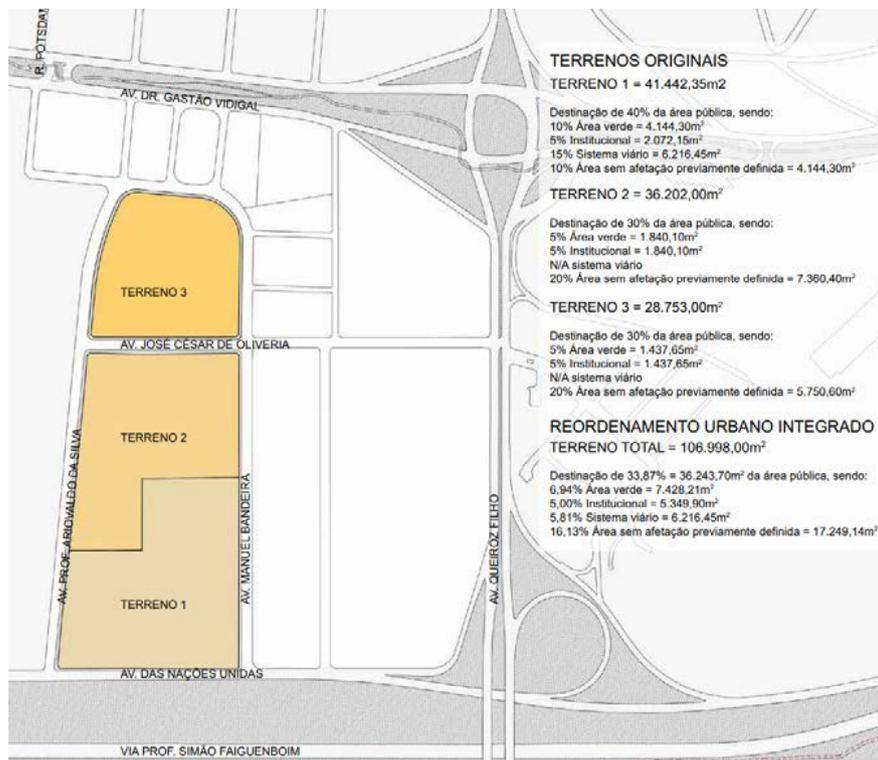
Fonte: *Idem*.

De modo geral, é possível identificar cinco eixos estruturadores, sobre os quais o desenho urbano do PIU foi pautado. São eles: o parcelamento do solo, o sistema viário, a área institucional, as áreas verdes e o loteamento.

O primeiro deles (parcelamento do solo) visou, antes de qualquer outra intervenção, o reordenamento urbano: de fluxos, de áreas e de distribuição de usos. Os três lotes, que somam mais de 100 mil m² de uma antiga ocupação industrial e conformam duas grandes quadras atualmente (Figura 4), serão reparcelados com base na legislação vigente (art. 45 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de 2016).

O PIU propõe a adoção do instrumento de Reordenamento Urbano Integrado (RUI), presente no art. 134, §2º, do PDE 2014, para que esse eixo inicial seja capaz de conduzir os demais, segundo a lógica prevista no partido de projeto. O resultado do parcelamento se daria conforme ilustrado na Figura 4.

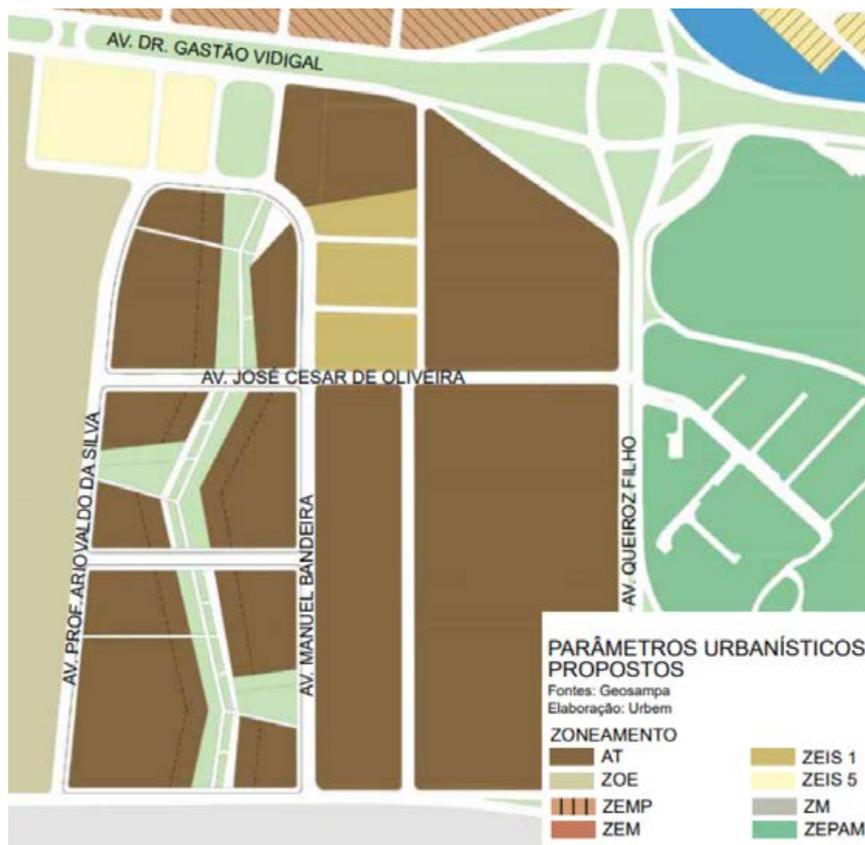
Figura 4 – Parcelamento do solo existente na região do PIU, com descrição e quantificação das respectivas áreas e aplicação dos índices urbanísticos vigentes



Fonte: *Idem*, p. 143.

A aplicação da instrumentalidade do RUI permitiu considerar os três terrenos de maneira global para a definição das áreas a serem doadas, distribuindo de maneira independente os percentuais de áreas institucionais, áreas verdes, sistema viário e áreas sem afetação, aos limites impostos pelo parcelamento do solo existente, conforme ilustrado pela Figura 4.

Figura 5 – Novo zoneamento proposto para a área de transformação do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

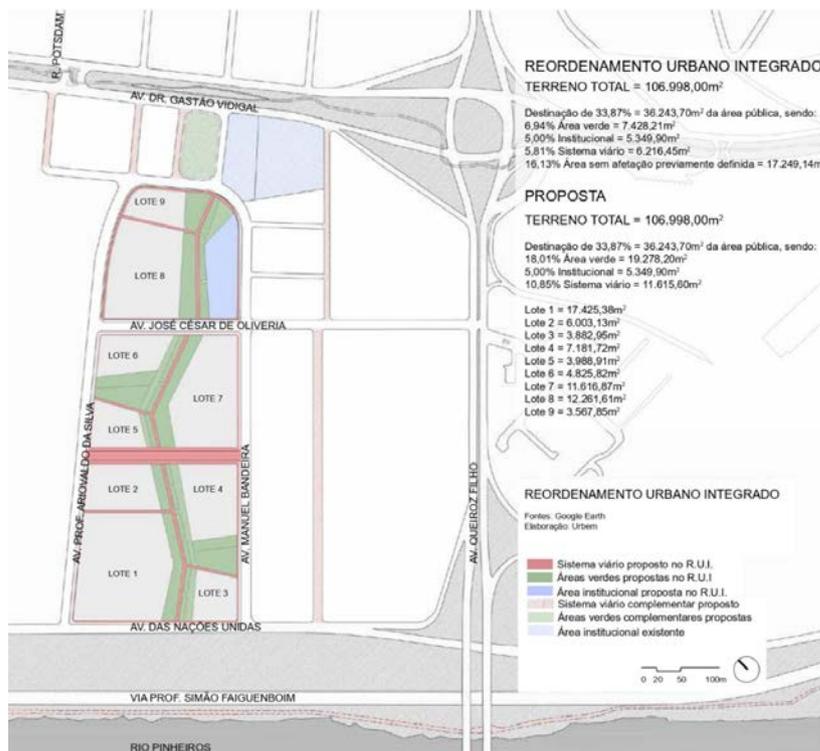


Fonte: Adaptado de EQUIPE, s/d, p. 155.

Seguindo essa mesma lógica, o loteamento proposto foi concebido sem relação com os limites originais das áreas e contará com nove lotes, conforme ilustrado na Figura 5, com áreas variando entre 3.600 e 17.400 m², aproximadamente, com frente para um bulevar central – que ocupará cerca de 18% da área, adicionando um incentivo para a mobilidade a pé entre os novos empreendimentos – e o sistema viário circundante, a partir do qual se dará o acesso de veículos.

Descritos os processos de reordenamento urbano e parcelamento do solo, a definição de hierarquia e intervenções sobre o sistema viário seria uma consequência natural dessa proposta de novos lotes. Isso porque seriam abertas novas ruas (em amarelo na Figura 7), de acordo com o Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (lei nº 16.541/2016), além de recuperadas vias existentes no perímetro (destacadas em vermelho na Figura 7), como é o caso da rua Japiau e parte da avenida Professor Ariovaldo Silva, atualmente ocupadas pela Favela do Nove, e da avenida D, correspondente ao antigo ramal ferroviário, atualmente ocupado pela Favela da Linha.

Figura 6 – Parcelamento do solo proposto no PIU, com descrição e quantificação das respectivas áreas

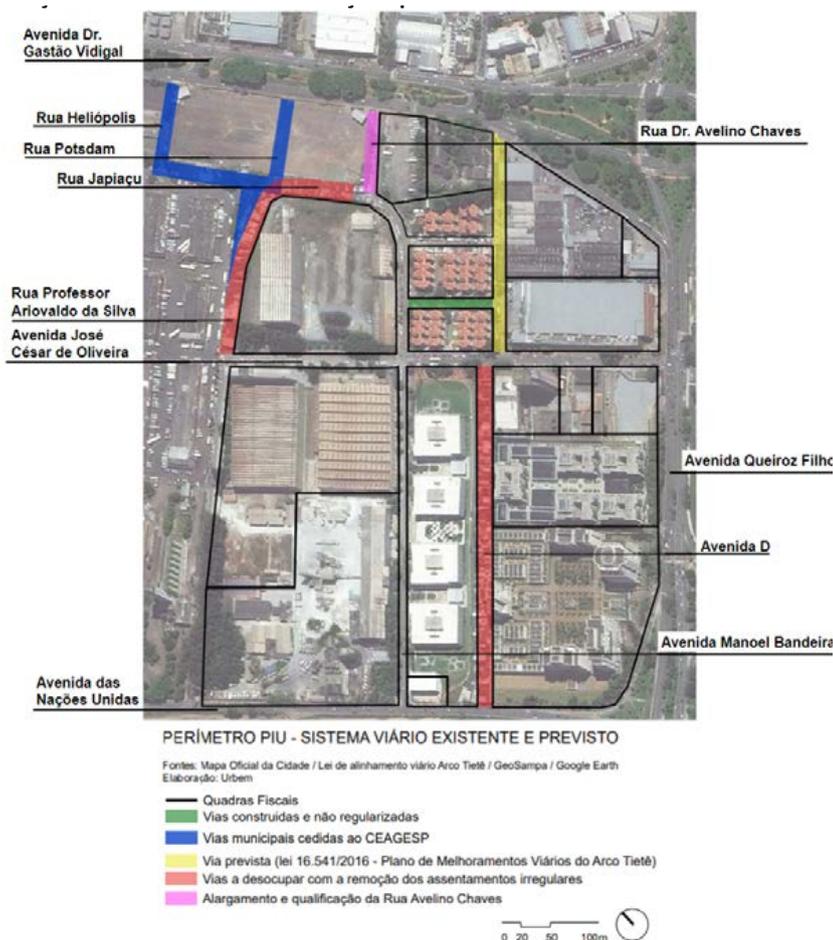


Fonte: Adaptado de EQUIPE, s/d, p. 143.

A principal via, central às áreas que serão parceladas, e a partir da qual se justificam muitas das decisões do projeto do PIU, é o bulevar proposto como uma perpendicular à Marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas), e dessa avenida segue até chegar à avenida Dr. Gastão Vidigal. Ele é destinado à circulação de pedestres e ciclistas e deve integrar uma rede de novas vias transversais e paralelas que permitem a fruição entre os novos lotes, enquanto as calçadas dos antigos lotes, que serão mantidos, serão alargadas para cinco metros, a fim de integrar esse sistema de micromobilidade.

Existe, inclusive, dentre as diretrizes de uso e ocupação do solo do PIU, uma atenção para que a face dos lotes voltada para o bulevar possibilite a ativação por parte de usos comerciais e prestação de serviços. O gabarito das edificações está limitado a 25 metros de altura, em uma faixa paralela de 20 metros em relação ao bulevar, com o objetivo de criar uma ambientação agradável e compatível com a escala do pedestre.

Figura 7 – Diretrizes de intervenção sobre o sistema viário no perímetro do PIU; condições existentes e transformações previstas



Fonte: *Idem*, p. 127.

Ao longo desse bulevar, seria unificado e articulado o principal sistema de áreas verdes do PIU. Definido logo na etapa inicial de desenvolvimento do estudo proposto, a escala desse grande espaço livre foi priorizada em função da sua importância, em uma região marcada pela carência de cobertura vegetal, como é a Vila Leopoldina. Em razão desse cenário, a intervenção do PIU prevê a arborização das demais ruas do perímetro, colocando a obrigatoriedade do plantio de árvores a cada cinco metros de calçada – de acordo com a autorização da subprefeitura –, para complementar o sistema principal.

A decisão de associar o potencial de caminhabilidade com áreas de convívio e permanência na área central do PIU tem base em uma proposta de parque linear prevista no Anexo IV da Nota Técnica do Ceagesp (outubro/2016),⁶ junto à rua Professor Ariovaldo da Silva. A solução atribuída pelo PIU identificou que esse parque teria maior proveito se fosse colocado em posição de protagonismo em relação ao novo loteamento, inclusive se valendo das áreas de doação obrigatória decorrentes dos terrenos. No entanto, mais do

⁶ Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/CGP_NotaTecnica.pdf>. Acesso em: jun. 2021.

que aplicação de índices urbanísticos e definição de estratégias para uso do espaço público, esse eixo desempenharia uma função como infraestrutura verde e azul na área, somando-se aos esforços para recuperação e qualificação ambiental naquele entorno imediato. O bulevar não apenas prevê um caminho convidativo para o futuro parque fluvial ao longo do rio Pinheiros, mas, principalmente, a dimensão de superfície permeável será uma importante área de absorção, retenção, retardamento e drenagem de grandes volumes de águas pluviais. Nesse sentido, é prevista uma contribuição significativa para a mitigação dos pontos de alagamento identificados na região, conforme preconiza o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.⁷

Outro pilar que compõe o partido de projeto é a sua área institucional. Optou-se por reunir todos os usos relacionados a esse programa – principalmente os equipamentos voltados para o desenvolvimento social – em um único lote correspondente a uma nova quadra que será criada entre o bulevar já mencionado e o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.⁸

No total, nessa área de mais de 5.300 m², pretende-se colocar um complexo de equipamentos públicos de saúde, cultura, esporte e lazer, associados a um dos empreendimentos de HIS previstos (que será detalhado adiante).

Tendo em vista esses objetivos, a justificativa para centralizar geograficamente esse núcleo dentro do perímetro do PIU considerou não apenas a proximidade estratégica da demanda populacional que irá usufruir dos equipamentos, além do fácil acesso a partir do bulevar proposto, como também viabilizar a sustentabilidade da gestão, por parte do poder público municipal, do novo projeto de HIS, junto com os equipamentos sociais de maneira integrada ao Cingapura Madeirite.

3.2 Motivação e processo de desenvolvimento

Para o desenvolvimento do PIU Leopoldina, os instrumentos previstos no Plano Diretor de 2014 foram extremamente importantes. Dessa forma, o projeto desenvolvido visa promover uma melhor articulação das políticas de planejamento e ordenamento do território, com políticas de desenvolvimento urbano.

A área pertencente à Votorantim, composta por duas quadras, soma um total de aproximadamente 107 mil m² e a gleba pertencente à Votorantim, Banco Votorantim e SDI corresponde a 30 mil m². A expressiva área somada, localizada em uma Macroárea de Estruturação Metropolitana, incentivou as proponentes a realizar o projeto. Vislumbrou-se o potencial de investimento na região, que poderia trazer melhorias urbanas, e também a solução habitacional para as comunidades que ocupam a área atualmente.

7 No Capítulo IV – Da Política e do Sistema de Saneamento Ambiental, Seção V – Do Sistema de Drenagem, art. 215, do PDE 2014, é definido como um dos objetivos do sistema de drenagem “a redução dos riscos de inundação, alagamento e suas consequências sociais”. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>>. Acesso em: 5 maio. 2023.

8 Implantado há mais de vinte anos na região do bairro Vila Leopoldina mais afetada pela vulnerabilidade social, o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite abriga, atualmente, cerca de quatrocentas famílias. Dentre as intervenções que fazem parte do escopo do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, está prevista a reforma dos edifícios que fazem parte do conjunto. Além dessa menção, a população do Cingapura Madeirite é considerada no PIU para definição de demandas como o raio de influência dos equipamentos públicos e alguns dimensionamentos de infraestrutura urbana a ser implantada.

Além disso, também se identificou a possibilidade de, em conjunto com todas as melhorias, promover a reestruturação urbana do local, chegando-se, dessa forma, ao PIU.

3.3 Modelagem econômica e viabilidade do projeto

O projeto teve início com a intenção de promover habitação popular de qualidade para a região, que sofre com a ocupação vulnerável do território. Em 2014, em um primeiro momento, realizou-se uma leitura da área para se entender suas necessidades juntamente com o novo marco regulatório do PDE 2014. Dessa forma, pode-se realizar uma versão inicial do projeto que, em 2016, foi apresentado ao governo e publicado no Diário Oficial, em forma de uma manifestação de interesse privado (MIP). Esse instrumento permite que empresas privadas elaborem estudos técnicos, de viabilidade econômica e projetos para apresentá-los ao poder público, com o intuito de investimento. Dessa forma, o PIU Leopoldina foi apresentado ao poder concedente pelas empresas:

- **Votorantim** – possui um grande terreno situado na área de estudo e viu nele a possibilidade de investimento;
- **SDI** – empresa de desenvolvimento imobiliário, que visa projetos de desenvolvimento social e apoia instituições que auxiliam as comunidades;
- **Banco BV** – banco da empresa Votorantim, que auxiliou na modelagem e viabilidade econômica do projeto;
- **Urbem** – empresa projetista que, em conjunto com as proponentes acima, desenvolveu o projeto do PIU Leopoldina.

3.3.1 Modelagem econômica

O projeto foi pensado para utilizar dois instrumentos importantes previstos no Plano Diretor: a outorga onerosa e a cota de solidariedade. Além disso, foi considerada a aplicação máxima dos parâmetros para os terrenos considerados de desenvolvimento, contidos na Área de Transformação.

- **Outorga onerosa:** resumidamente, trata-se de uma concessão ao poder público para que o proprietário possa construir acima do coeficiente.
É calculada pela fórmula $C = (A_t / A_c) \times V \times F_s \times F_p$, onde:
A_t = área de terreno em m²;
A_c = área construída computável total pretendida nos empreendimentos em m²;
V = valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa;
F_s = fator de interesse social;
F_p = fator de planejamento, de acordo com o uso e macroárea de inserção (Arco Pinheiros).
- **Cota de solidariedade:** este instrumento prevê que os empreendimentos em lotes de 20 mil m² ou com área total superior a 20 mil m² são obrigados a destinar 10% da área construída computável à Habitação de Interesse Social, o que pode ser realizado de três formas distintas:

- Construção de unidades habitacionais no próprio terreno em que o empreendimento for realizado ou em algum terreno que esteja obrigatoriamente situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- Doação de terreno com o valor equivalente a 10% do valor da área total do empreendimento;
- Depósito do equivalente a 10% do valor da área total do empreendimento ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb).

3.3.2 Faseamento do projeto

A implantação das intervenções do PIU foi prevista em quatro fases, ainda de maneira preliminar, sujeitas a melhorias. São elas:

- **Primeira fase:** serão desenvolvidos os dois empreendimentos de habitação de interesse social que preveem o atendimento total da demanda para habitação das comunidades, além da recuperação das áreas que atualmente são ocupadas por elas. Também será realizado, nessa fase, o início do reordenamento urbano integrado das glebas industriais, principalmente na área próxima à Marginal Pinheiros, com a abertura de uma nova rua em paralelo à avenida José César de Oliveira, com a implantação desse trecho do bulevar.
- **Segunda fase:** prolongamento do reordenamento urbano, integrado com a porção subsequente do bulevar e também com as quadras e lotes que compreendem a área.
- **Terceira fase:** finalização do reordenamento urbano integrado com a implantação do trecho restante do bulevar.
- **Quarta fase:** a última fase fica sob a responsabilidade dos proprietários das áreas de transformação, localizadas próxima às avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, para iniciar o desenvolvimento imobiliário.

3.4 Temas abordados no escopo do projeto

O PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos prevê uma série de intervenções e melhoramentos para aprimorar a infraestrutura da região e promover o adensamento populacional e construtivo na área de intervenção, de maneira segura e sustentável. Este artigo irá se concentrar nas propostas contidas no projeto para solucionar carências nas áreas de mobilidade e habitação.

3.4.1 Mobilidade

Como foi dito anteriormente, no item Leitura urbana da região, o sistema viário é fortemente marcado por dois eixos formados pelas marginais Pinheiros e Tietê, que, embora sejam de grande importância estrutural, acabam tendo o papel de barreiras infraestruturais e ambientais.

Calcula-se que as operações diárias do Ceagesp geram o deslocamento de 15 mil veículos, que movimentam mensalmente 240 mil toneladas de alimento. Por conta desse impacto, ele foi considerado um dos grandes desafios da subprefeitura Lapa, segundo o plano regional dessa área

O PIU Arco Pinheiros sugere alterações que causarão impacto direto na área do PIU Vila Leopoldina, como a reestruturação do tecido urbano e possível mudança desse equipamento para outra região e ainda um maior número de conexões entre os dois lados do rio, com o objetivo de facilitar a mobilidade entre os bairros, que hoje só conta com a ponte do Jaguaré. Para isso, propõe:

- 1 Ponte sobre o rio Pinheiros, fazendo a ligação da av. Alexandre Mackenzie (Jaguaré) com a rua Xavier Kraus (Vila Leopoldina);
- 2 Requalificação do entorno da estação Ceagesp (CPTM), com implantação de passarelas de pedestres que possibilitem cruzar o rio Pinheiros (conexão com o Jaguaré);
- 3 Implantação de mais uma transposição da linha férrea e do linhão de alta tensão, para veículos, pedestres e ciclistas.

Com relação ao transporte coletivo, há previsão de implantação de corredores de ônibus na avenida Gastão Vidigal e na avenida Escola Politécnica, sendo:

- 1 O da Gastão Vidigal, que sairia da av. Brigadeiro Faria Lima e seguiria pelas avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues e Gastão Vidigal; e
- 2 O da Escola Politécnica, que sairia da av. Cerro Corá e seguiria ao longo da av. Queiroz Filho, ponte e avenida Jaguaré e av. Escola Politécnica, até a rodovia Raposo Tavares.

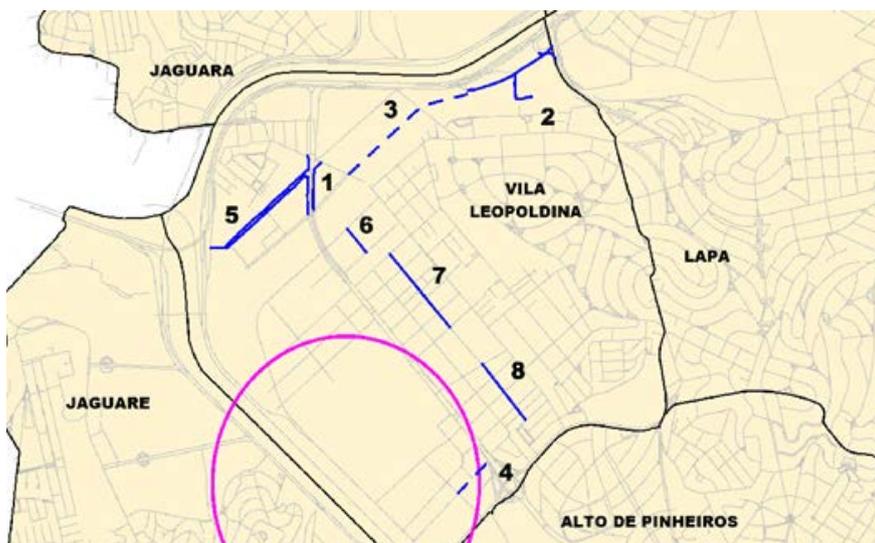
O Plano Integrado de Transportes Urbanos (PITU) 2025⁹ propõe ainda a implantação de três novas estruturas de alta capacidade nesta região:

- 1 Nova linha de metrô, ligando a região do Rio Pequeno até a zona norte;
- 2 A extensão da linha 2 (Verde), no sentido da av. Cerro Corá, conectando-se à linha descrita acima; e
- 3 Nova linha de trem metropolitano, paralela à linha 9 (Esmeralda), que ligará a região do extremo sul, região de Capão Redondo, ao centro da cidade, com significativa redução de tempo de viagem.

Pontualmente na área estudada, a Vila Leopoldina, o Plano de Melhoramento Viário prevê o alargamento de importantes eixos viários e a abertura de algumas vias para melhorar a conectividade da região. Está prevista ainda a liberação ao tráfego de vias que serão recuperadas após a desocupação irregular, como se pode verificar na Figura 8.

9 Disponível em: https://www.stm.sp.gov.br/?page_id=66. Acesso em: jun. 2021.

Figura 8 – Melhoramentos viários previstos no PIU Arco Pinheiros



Fonte: Elaboração própria dos autores com o uso do programa Mapinfo.

São elas:

- 1 Alargamento da av. Gastão Vidigal, da rua Major Paladino e da av. Cardeal Santiago Copello;
- 2 Alargamento da av. Ernesto Igel e da rua Botocudos;
- 3 Abertura da via entre as avenidas Cardeal Santiago Copello e Ernesto Igel;
- 4 Abertura da via entre as avenidas José César de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal;
- 5 Reconfiguração geométrica no trecho final da av. Eng. Roberto Zuccolo;
- 6 Abertura da via entre a av. Mofarrej e rua Jaguaré Mirim;
- 7 Abertura da via entre as ruas Mergenthaler e Froben; e
- 8 Abertura da via entre as ruas Aroaba e Blumenau.

3.4.2 Habitação

Consideraram-se quatro grupos principais em função de sua condição de moradia na área de intervenção do PIU: moradores do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite; moradores da Favela do Nove; moradores da Favela da Linha e moradores de rua.

O censo local¹⁰ identificou 415 famílias vivendo no Conjunto Cingapura Madeirite (15 em situação irregular); 349 famílias e 16 pontos de comércio na Favela do Nove; 412 famílias e 30 pontos de comércio na Favela da Linha; e 252 pessoas em situação de rua no bairro da Vila Leopoldina, sendo que 117 tinham algum tipo de acesso aos serviços de assistência e acolhimento da Prefeitura. Quanto à caracterização desses grupos, destaca-se que os moradores do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite vieram de outras regiões da cidade, sem se conhecer previamente, a partir de um chamamento da Secretaria Municipal de Habitação (EQUIPE, s/d, p. 95), o que dificultou a gestão da comunidade. A

¹⁰ Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP)/Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS)/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE). *Censo da População em Situação de Rua*. São Paulo, 2015.

infraestrutura da edificação encontra-se em estágios avançados de degradação e parte da área livre que compreende o conjunto foi ocupada irregularmente, abrigando quinze famílias e atividade comercial informal. Entre as contrapartidas exigidas dos entes privados para a realização do projeto estão, além da construção de dois empreendimentos de HIS para abrigar a população que vive em aglomerados subnormais na área de intervenção do PIU, investimentos em serviços e infraestrutura de atendimento à população em situação de rua, bem como a reforma do Conjunto Cingapura Madeirite e o investimento em serviços que contribuam com a gestão comunitária dos edifícios.

Em relação aos aglomerados subnormais, a Favela da Linha, mais antiga, é a que possui melhor infraestrutura, pois a maioria de seus moradores habita construções de alvenaria; enquanto na Favela do Nove, cuja ocupação ocorreu posteriormente à construção do Conjunto Cingapura Madeirite, a população vive, majoritariamente, em casas de madeira. O surgimento desses dois aglomerados subnormais ocorreu no início da década de 1970, com a ocupação de um ramal ferroviário desativado da antiga Fábrica Madeirite, onde hoje existe a Favela da Linha, e de um trecho viário de pouco movimento da rua Ariovaldo Silva, junto ao portão 9 do Ceagesp, onde se instalou a Favela do Nove.

A presença do Ceagesp também está atrelada à circulação de moradores de rua no bairro. Dados do censo de 2015 mencionado anteriormente indicam que, nos limites da Subprefeitura da Lapa, 1.382 pessoas em situação de rua foram identificadas. No entanto, essa população flutua de acordo com as atividades econômicas desempenhadas no entreposto comercial, o que dificulta o atendimento a esse grupo.

Foram considerados cinco diferentes cenários para atender a demanda habitacional na área de intervenção do PIU, sendo que todos eles previam a construção de 250 unidades habitacionais, em uma área institucional da Prefeitura dentro do PIU, bem como a reforma do Conjunto Cingapura Madeirite. Os cenários divergem apenas quanto ao segundo terreno a ser destinado para a construção de Habitação de Interesse Social: foram consideradas cinco Zeis que ficam localizadas próximas ou dentro do raio de um quilômetro da área de intervenção do PIU, sendo três delas privadas.

O cenário selecionado (Cenário A) é o que contempla a construção do maior número de unidades habitacionais (776 apartamentos de 53,4 m², em média, cada um), atendendo a todas as famílias que vivem nas Favelas do Nove e da Linha e às quinze ocupações irregulares dentro do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, por meio da construção de um segundo empreendimento em uma Zeis localizada em um terreno público, pertencente à SPTrans, dentro do raio de um quilômetro da área de intervenção do PIU (EQUIPE, s/d, p. 174). Entre as justificativas apresentadas no projeto, favoráveis à seleção deste cenário, está a previsão de abertura de uma nova via de circulação pública entre as ruas Fröben e Dr. Seidel, tal como previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê, o menor custo em relação aos cenários que propunham a construção em Zeis localizadas em terrenos privados, e a localização do terreno da SPTrans dentro do raio de um quilômetro da área de intervenção do PIU. Um dos pontos centrais em torno dos quais se estrutura o PIU Vila Leopoldina é a integração dos usos nas áreas institucionais (entregues como contrapartida à população pelos entes privados) ao uso residencial dos empreendimentos de HIS. O projeto considerado como referência para a construção dos empreendimentos é o Conjunto Habitacional Jardim Edite, viabilizado no contexto da Operação Urbana Águas Espraiadas,

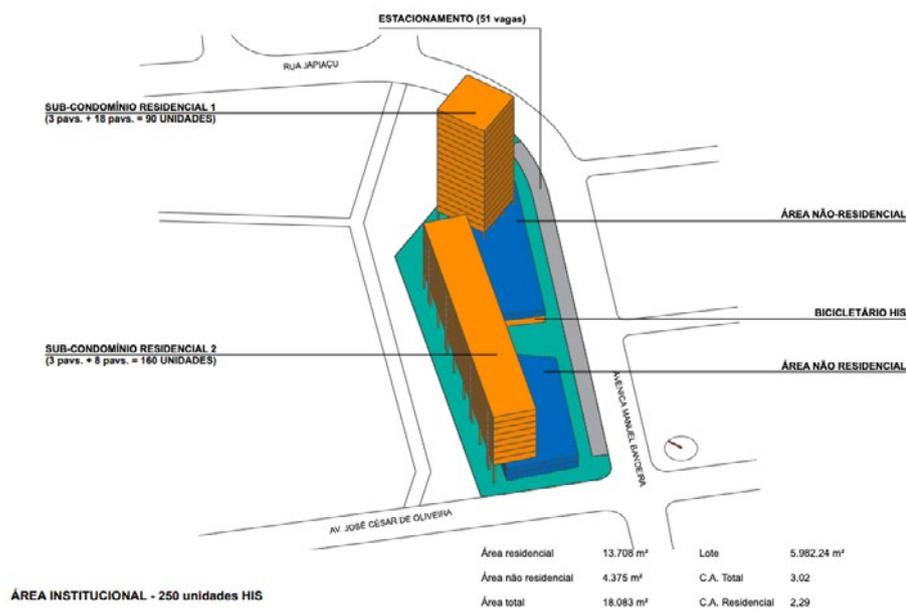
na zona sul de São Paulo. Assim como o proposto para os empreendimentos de HIS do PIU Vila Leopoldina, no Jardim Edite, todos os apartamentos abrem frente para vias públicas, as edificações compartilham uso misto (residencial e institucional) e a gestão ocorre de forma comunitária, a partir de laços estabelecidos previamente à construção do Conjunto.

Para atender a demanda habitacional dos moradores em situação irregular no perímetro de intervenção do PIU, segundo o cenário selecionado, seriam construídos dois empreendimentos, analisados a seguir:

Empreendimento A

Serão construídas 250 unidades residenciais, de 51,3 m² cada, em uma área institucional da Prefeitura dentro do perímetro do PIU (Figura 9). O projeto prevê a construção de uma edificação de 18 pavimentos, o que inclui a necessidade de instalação de elevador, encarecendo a manutenção da infraestrutura e o custo de vida da população do conjunto.

Figura 9 – Ilustração volumetria Empreendimento A



Fonte: *Idem*, p. 173.

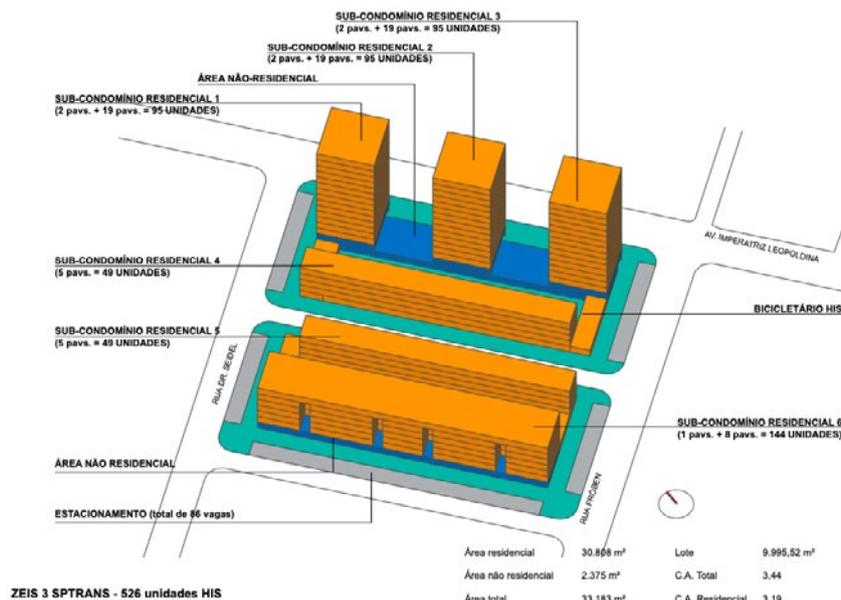
Da área construída no terreno, 4.375 m², ou 25% do total, serão destinados a usos não residenciais, como a construção de uma escola, um restaurante escola, uma Unidade Básica de Saúde (UBS) e o Espaço Vida, que oferecerá atividades diversas. Esses usos serão compartilhados não somente pelos futuros moradores dos empreendimentos, mas também pelas famílias que vivem no Conjunto Cingapura Madeirite e toda a população do bairro, tirando enorme proveito da localização central do terreno na área de intervenção do PIU.

Empreendimento B

Serão construídas 526 unidades residenciais (54,4 m² cada) na Zeis 3 localizada em

um terreno de 32.193 m² da SPTrans (Figura 10). O local outrora foi utilizado como estacionamento de veículos da então Companhia Municipal de Transportes Coletivos (CMTC), atividade que provocou a contaminação do solo por combustíveis. Dos mais de 30 mil m² do terreno, 30% do total serão destinados à construção de HIS para atender à população que vive em aglomerados subnormais na área de intervenção do PIU.

Figura 10 – Ilustração volumetria Empreendimento B



Fonte: *Idem*, p. 178.

O empreendimento prevê a abertura de uma nova via pública, entre as ruas Froben e Dr. Seidel, tal como previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê, e a construção de três edificações de dezenove pavimentos cada, incluindo a necessidade de instalação de elevadores, o que poderá aumentar a inadimplência entre os moradores e dificultar a gestão do condomínio. 2.375 m² da área construída no terreno, ou 7% do total, serão destinados a usos não residenciais, como a construção de uma escola, um centro de formação audiovisual, um Centro de Atenção Psicossocial (Caps AD III) e um Centro de Acolhida para atender a população em situação de rua que vive ou circula na região.

Quanto à contaminação do solo no terreno, laudos da Cetesb e da Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura (SVMA), utilizados como referência no documento do PIU, indicam que não há necessidade de ações emergenciais na área, visto que os contaminantes (combustíveis) são bastante conhecidos e, nesse caso, não provocaram danos no solo a ponto de oferecer riscos à saúde de futuros moradores da quadra. Seguindo essa avaliação, apenas medidas de remediação, como a restrição ao uso de água subterrânea, e o acompanhamento contínuo da Cetesb e da SVMA, para evitar quaisquer danos não previstos anteriormente, são propostas para a ocupação segura do terreno e construção do empreendimento.

Com relação ao investimento necessário para esse programa habitacional, no total

serão investidos R\$ 110 milhões em contrapartidas para atender os quatro grupos considerados, em função da sua condição de moradia na área de intervenção do PIU, sendo R\$ 30 milhões custeados pela Prefeitura e R\$ 80 milhões pelos agentes privados que propuseram a MIP. Além da destinação de recursos para a construção das 776 unidades residenciais e reforma do Conjunto Cingapura Madeirite, os entes privados terão de investir na construção dos equipamentos públicos, que irão dividir espaço com os apartamentos nos empreendimentos de HIS, em serviços de sociabilização para facilitar a gestão dos novos conjuntos habitacionais e no atendimento de pessoas em situação de rua que vivem no bairro.

4 Conclusão – avaliação dos resultados do PIU

No livro *Cidades inteligentes, cidades sustentáveis* (LEITE, 2012), o urbanista Carlos Leite analisa de que maneira a redução abrupta nos custos de transporte, a partir de meados do século XX, resultou em um processo intenso de reestruturação global das cadeias produtivas – com impacto notável também na cidade de São Paulo. Esse fenômeno mudou drasticamente a configuração espacial e a vocação econômica de diversos centros urbanos pelo mundo.

Nas últimas décadas, tem-se percebido uma tendência presente nas grandes metrópoles mundiais: os espaços urbanos centrais estão perdendo suas funções e se tornando obsoletos, criando territórios vazios e disponíveis para desenvolvimento. A transformação desses espaços tem gerado uma série de problemas urbanísticos que afetam as cidades atualmente. O abandono das áreas metropolitanas centrais pela indústria tem levado à degradação dos chamados “vazios urbanos”, que possuem grande potencial de desenvolvimento, devido à sua valiosa infraestrutura e “memória urbana”. Esse abandono está relacionado ao fenômeno de urbanização ilegal e incontrolável nas periferias urbanas, gerando consequências negativas em termos de insustentabilidade ambiental, social, econômica e urbana (LEITE, 2012, p. 9).

Para se manterem competitivas globalmente, cidades pelo mundo têm investido no planejamento urbano inteligente e em parcerias com a iniciativa privada, visando revitalizar antigas áreas industriais obsoletas, promovendo o adensamento populacional em áreas centrais ou criando “clusters de inovação urbanos” baseados na economia criativa.

Os locais industriais que perderam sua utilidade estão sendo visados pelos grandes projetos urbanos nas maiores metrópoles do mundo, como uma forma de revitalizar esses espaços degradados e subutilizados. Esse processo é conhecido como reconversão industrial. Os vazios urbanos são transformados em palco para a implantação desses projetos – apoiados pelo surgimento de políticas urbanas que desregulam a ocupação do espaço urbano e parcerias entre o setor público e privado (*Ibidem*, pp. 9-10).

A desindustrialização e os vazios urbanos, portanto, criou oportunidades para que as cidades, por meio do planejamento urbano inteligente, se reinventassem economicamente e territorialmente, revitalizando áreas centrais degradadas e incentivando o adensamento de moradias e empregos.

Analisando o explanado no artigo, entende-se o PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos como um instrumento urbanístico essencial para a revitalização econômica e garantia de habitação na área abrangida. Apesar de ainda não aplicado e seus resultados serem mensurados apenas por especulação, a estratégia adotada pelo projeto de intervenção condiz com

as necessidades e com a melhoria das deficiências observadas no local.

A demarcação de diversas Zeis no zoneamento vigente da cidade de São Paulo reflete a necessidade habitacional da região, algo que será viabilizado pelo PIU, por meio da implementação de HIS. Além disso, outros tipos de uso do solo serão explorados, refletindo a intenção de tornar a área multifuncional.

O diálogo entre o projeto estabelecido no PIU e a especulação do Polo Tecnológico na região do Ceagesp também refletem uma potencialidade e uma espécie de “mutualismo projetual”, em que ambas as áreas – tanto a do PIU Vila Leopoldina quanto a da Companhia de Entrepostos – podem se interrelacionar.

Quanto aos instrumentos aplicados no PIU, são exemplos a outorga onerosa e a cota de solidariedade, que serão originados ao longo do tempo pelo desenvolvimento imobiliário desse mesmo perímetro. Propõe-se que os grandes empreendimentos previstos no local demarcado tenham essas respectivas obrigações antecipadas, para alavancar financeiramente a construção do número suficiente de unidades de HIS para a demanda existente, dentro e até mesmo fora da região do PIU, como por exemplo com a transferência de potencial construtivo.

A iniciativa privada deverá arcar com uma contrapartida de R\$ 239,8 milhões para aumentar seu potencial construtivo no local conforme indicado na tabela de Curva Projetada publicada pela Prefeitura de São Paulo.¹¹ Desse total, aproximadamente R\$ 80 milhões foram antecipados para a construção de habitações (como apresentado anteriormente).

Assim, a possibilidade de implantação de um Projeto de Intervenção Urbana é viabilizada pela antecipação dos recursos necessários à resolução imediata dos principais problemas do respectivo perímetro. Os instrumentos urbanísticos acabam por possibilitar a estruturação de habitação e equipamentos públicos na área, por meio desse pagamento prévio pelo setor privado (proponentes) concretizado em construções.

Considerando-se o aqui exposto, pode-se concluir que, apesar de tanto os resultados do PIU, quanto a saída do Ceagesp de São Paulo serem apenas especulações, há intenções para as respectivas áreas que podem ser positivas, se bem aplicadas, articuladas e acompanhadas pelo poder público. Apesar da Vila Leopoldina ser um bairro em ascensão e com grande visibilidade pelo mercado imobiliário, as questões de direito à moradia, cidade, caminhabilidade e sustentabilidade não podem ficar de fora dos projetos futuros ali implantados, principalmente dos atrelados ao PIU. Toda a população já residente no local deve ser mantida e beneficiada com melhorias habitacionais, o que, até então, está previsto no projeto de intervenção. Dessa forma, entende-se que a implementação do PIU está alinhada com as necessidades locais e é passível de ser viabilizada.

Referências

ABEJON, Georgia; GARCIA, Gabrielle; MILANO, Leonardo; CAVINATO, Michele; MARÈ, Renata. Análise do Projeto de Transferência do Entreposto Terminal São Paulo (Ceagesp) e eventos subjacentes sob a visão da economia circular. **Simetria** – Revista do Tribunal de Contas do Município de São Paulo. Ano VII, n. 10, 2022.

¹¹ Tabela 17 “Curva Projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis e cálculo dos montantes de outorga e cota de solidariedade a valor presente” (EQUIPE, s/d, p. 220).

AGÊNCIA BRASIL. SP. decreto aprova mudança de endereço da Ceagesp. **Canal Rural**, 2016. Disponível em: <<https://www.canalrural.com.br/noticias/decreto-aprova-mudanca-endereco-ceagesp-65358/>>. Acesso em: jul. 2021.

BEDINELLI, Talita. A saga de duas favelas por um quinhão do mercado imobiliário de São Paulo. **El País**, 2018. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/06/20/politica/1529507034_635165.html>. Acesso em: jul. 2021.

EQUIPE da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos. **Caderno Completo**, s/d. Disponível em: <<https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-vila-leopoldina/#/>>. Acesso em: jun. 2021.

INSTITUCIONAL. **Ceagesp**, 2021. Disponível em: <<http://www.ceagesp.gov.br/a-ceagesp/institucional/>>. Acesso em: jul. 2021.

IMPERATRIZ Leopoldina (antigo armazém regulador e km 11). **Estações Ferroviárias do Brasil**, 2019. Disponível em: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/i/impeopold.htm>>. Acesso em: jul. 2021.

LEITE, Carlos. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes: Desenvolvimento Sustentável num Planeta Urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

OLIVEIRA, A. Vila Leopoldina: a história de ‘um pedaço’ da Lapa. **São Paulo in Foco**, 2021. Disponível em: <<https://www.saopauloinfoco.com.br/historia-vila-leopoldina/>>. Acesso em: jul. 2021.

PEREIRA, Sérgio A. Rodrigues. Vila Leopoldina e Ceagesp: urb”animosidades. **Minha Cidade**, São Paulo, n. 203.03, ano 17, jun. 2017. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.203/6570>>. Acesso em: jun. 2021.

PIU VILA LEOPOLDINA. O projeto. **Portal PIU Vila Leopoldina**, 2020. Disponível em: <<http://piuleopoldina.com.br/o-projeto>>. Acesso em: jun. 2021.

PROJETO de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos. **Gestão Urbana**, 2021. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-intervencao-urbana-vila-leopoldina-villa-lobos/>>. Acesso em: jun. 2021.

TUDO sobre a Vila Leopoldina. **Aster**, 2021. Disponível em: <<https://www.aster.com.br/blog/tudo-sobre-a-vila-leopoldina/>>. Acesso em: jul. 2021.

VILA Leopoldina. **Identidade de São Paulo**, 2021. Disponível em: <<http://identidadesp.com.br/vila-leopoldina/>>. Acesso em: jul. 2021.

VILA Leopoldina – Da indústria a diversificado polo cultural, residencial e de novos negócios. **Memória Votorantim**, 2021. Disponível em: <<https://www.memoriavotorantim.com/blog/historia/vila-leopoldina/>>. Acesso em: jul. 2021.