

# GRANDES PROJETOS URBANOS E O DIREITO À CIDADE: ANÁLISE DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA FORMAL NA LINHA VERDE, CURITIBA-PR

## URBAN MEGA PROJECTS AND THE RIGHT TO THE CITY: ANALYSIS OF REAL STATE PRODUCTION IN LINHA VERDE, CURITIBA-PR



Letícia Nerone Gadens

Observatório das Metrôpoles (INCT/CNPq) - núcleo Curitiba; e, Universidade Federal do Paraná,  
Curitiba, Paraná, Brasil

leticia\_gadens@yahoo.com.br

### Resumo

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) compreendem um vasto campo de intervenções o que torna o conceito difuso e passível de ser observado a partir de diversas perspectivas. Projetos dessa natureza podem dar respostas específicas para comunidades e áreas nas quais se inserem, visando a promoção de equidade social e contribuindo para a garantia do direito à cidade. Por outro lado, experiências controversas indicam a implementação de tais projetos como elementos que contribuem para aprofundar processos de segregação socioespacial. Nessa perspectiva, as definições dadas pela política urbana que conduz a implementação de tais projetos são fundamentais. A partir do estudo empírico do Grande Projeto Urbano Linha Verde, situado em Curitiba-PR, essa investigação tem por objetivo analisar a correlação entre a produção imobiliária formal, situada na área delimitada pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde (OUC-LV) especialmente o setor sul, e os parâmetros definidos para a sua transformação, a fim de identificar potencialidades ou limitações no processo. Dessa forma, estruturamos a pesquisa a partir das seguintes questões: a) Qual a produção imobiliária gerada a partir da aprovação da OUC-LV? b) Como essa produção acompanha os objetivos de desenho da OUC-LV? c) Quais agentes estão vinculados à produção imobiliária no local? Os resultados evidenciam um afastamento da produção imobiliária realizada frente aos objetivos do GPU, que visa a conformação de um novo eixo estrutural na cidade de Curitiba, o que pode comprometer a eficácia na gestão do solo urbano, frente a concretização do paradigma de direito à cidade.

Palavras-chave: Grandes Projetos Urbanos. Operação Urbana Consorciada. Produção imobiliária formal. OUC Linha Verde.

### Abstract

*Urban Mega Projects (UMPs) comprise a vast field of interventions, which makes the concept diffuse and capable of being observed from different perspectives. Projects of this nature*

can provide specific answers for the communities and areas in which they operate, aiming to promote social equity and contributing to guaranteeing the right to the city. On the other hand, controversial experiences indicate the implementation of such projects as elements that contribute to deepening processes of socio-spatial segregation. From this perspective, the definitions given by the urban policy that guides the implementation of such projects are fundamental. Based on the empirical study of the Urban Mega Project Linha Verde, located in Curitiba-PR, this investigation aims to analyze the correlation between formal real estate production, located in the area delimited by the Linha Verde Consorciated Urban Operation (OUC-LV), especially the south sector, and the parameters defined for its transformation, in order to identify potentialities or limitations in the process. Therefore, we structured the research based on the following questions: a) What is the real estate production generated from the approval of the OUC-LV? b) How does this production follow the design objectives of the OUC-LV? c) Which agents are linked to real estate production in this location? The results show a distance from the real estate production carried out in relation to the objectives of the GPU, which aims to create a new structural axis in the city of Curitiba, which could compromise the effectiveness of urban land management, in view of the implementation of the paradigm of the right to the city .

*Keywords: Urban Mega Projects. Consorciated Urban Operation. Real estate production. OUC Linha Verde.*

## Introdução

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) compreendem um vasto campo de intervenções de diversas escalas, tornando o conceito difuso e passível de ser observado a partir de diversas perspectivas. Projetos dessa natureza podem dar respostas específicas para comunidades e áreas nas quais se inserem, visando a promoção de equidade social e contribuindo para a garantia do direito à cidade. Por outro lado, experiências controversas indicam a implementação de tais projetos como elementos que contribuem para aprofundar processos de segregação socioespacial, ampliando as desigualdades intraurbanas. Nessa perspectiva, as definições dadas pela política urbana que conduz a implementação de tais projetos são fundamentais. No cenário brasileiro, a implementação de GPUs tem sido frequentemente associada a um instrumento urbanístico específico: a Operação Urbana Consorciada (OUC). Esse instrumento associa interesses públicos e privados para a transformação territorial de áreas urbanas inseridas nesses projetos.

3

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), consistem em intervenções coordenadas pelo poder público municipal, com a participação de diversos atores, com o objetivo de viabilizar transformações urbanísticas estruturais (Brasil, 2001). O Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) define que as OUCs podem prever, entre outras medidas, a alteração de parâmetros urbanísticos, tais como, índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo; regularização de construções executadas em desacordo com a norma vigente; e incentivos a operações que utilizem tecnologias para redução de impactos ambientais. A experiência geral de implantação desse instrumento vem demonstrando a importância da relação entre o poder público e o setor privado na transformação do espaço urbano. No entanto, a despeito de aspectos positivos, os resultados têm, de modo geral, evidenciado práticas de desconexão do tecido urbano, envolvido na operação, com suas áreas lindeiras, além da excessiva participação do mercado na tomada de decisões, estabelecendo operações imobiliárias altamente lucrativas que geram, por consequência, espaços gentrificados e de segregação espacial e social (Fix, 2011; Rolnik, 2017; Gadens, 2018; Siqueira; Schleder, 2022).

Nesse sentido, ampliar a compreensão sobre GPUs, especialmente aqueles viabilizados por OUCs, é crucial não apenas para compreender as possibilidades

de autofinanciamento de projetos urbanos a partir de instrumentos de recuperação de mais-valias, mas, também, para discutir o alinhamento da articulação desses projetos com estratégias gerais definidas no planejamento urbano, especialmente considerando o direito à cidade como um novo paradigma que possibilitaria uma estrutura alternativa de se repensar o planejamento urbano e, por consequência, as cidades, a partir de princípios de justiça social, da equidade, do efetivo cumprimento de todos os direitos humanos, da responsabilidade para com a natureza e as futuras gerações, e da democracia local (Saule Junior, 2016).

A partir do estudo empírico do Grande Projeto Urbano Linha Verde, situado em Curitiba-PR, essa investigação tem por objetivo analisar a correlação entre a produção imobiliária formal, situada na área delimitada pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde (OUC-LV), especialmente o setor sul; e os parâmetros definidos para a sua transformação, a fim de identificar potencialidades ou limitações no processo. Dessa forma, estruturamos a pesquisa a partir das seguintes questões: a) Qual a produção imobiliária gerada a partir da aprovação da OUC-LV? b) Como essa produção acompanha os objetivos de desenho da OUC-LV? c) Quais agentes estão vinculados à produção imobiliária no local?

4

Consideramos que o reconhecimento e análise das consonâncias e dissonâncias entre a produção imobiliária formal e as diretrizes dadas pelo planejamento urbano é fundamental para a avaliação e formulação de políticas urbanas orientadas à promoção do direito à cidade. Além disso, o estudo justifica-se tendo em vista que a OUC Linha Verde é a primeira experiência de utilização do instrumento em Curitiba. Consideramos também que há poucos estudos que avaliam os resultados obtidos a partir da dimensão urbanística de GPUs, ou seja, que considerem os efeitos morfológicos derivados de projetos dessa natureza. De modo geral, pesquisas relacionadas aos GPUS discutem, de forma predominante, suas características arquitetônicas, ambientais e de custos, e raramente compõem uma discussão mais ampla da cidade, especialmente a que se pretende aqui realizar. Dessa forma, o artigo estrutura-se em quatro momentos: inicialmente discutimos a delimitação conceitual de Grandes Projetos Urbanos, destacando perspectivas favoráveis e críticas em relação a esses projetos, para então posicionar as Operações Urbanas Consorciadas como um instrumento de sua viabilização. Indicamos os procedimentos metodológicos para a realização do estudo, destacando as variáveis de análise e questões a elas endereçadas, para na sequência, realizamos

a contextualização da OUC Linha Verde e discutir os resultados obtidos por meio da verificação da produção imobiliária formal no local. Ao final, apresentamos as considerações finais, iluminando os principais resultados obtidos nesse estudo e indicando perspectivas de futuras pesquisas.

## **Operações Urbanas Consorciadas: um instrumento de viabilização de Grandes Projetos Urbanos**

A delimitação conceitual de Grandes Projetos Urbanos (GPU) é caracterizada por múltiplas definições, o que impõe uma importante dificuldade para a análise deste tema. No entanto, os GPUs podem ser caracterizados por projetos de distintas tipologias, conteúdos programáticos, escalas e articulações de agentes envolvidos em sua implementação. Além disso, podem ser entendidos como instrumentos de política pública que geram impactos para além dos seus limites imediatos ou como iniciativas de renovação urbana, orientadas por um plano que se apoia no redesenho do espaço. Também são interpretados não apenas por constituírem-se grandes obras emblemáticas, mas também por definirem grandes operações urbanas viabilizadas por meio de um conjunto de ações de nível intermediário, cuja integração promove significativo impacto no desenvolvimento de uma cidade (Lungo, 2005; Someck; Campos Neto, 2005; Ultramari; Rezende, 2007; Siqueira; Schleder, 2022; Reese; Maleronka; Rojas, 2023).

Embora possam adquirir diferentes formatos, algumas questões são inerentes à estruturação de projetos dessa natureza, tais como a fundamentação em marco regulatório, incluindo planos e/ou instrumentos urbanísticos necessários à sua execução; a articulação e papel desempenhado pelos agentes envolvidos no processo; a forma de financiamento para viabilidade de sua implementação; a localização e conseqüente gestão do solo urbano em que se dará tal intervenção. Assim, são projetos que trazem consigo certa complexidade.

No contexto brasileiro, observamos que a implementação de GPUs está alinhada à distintos modelos de gestão urbana, adotados a partir da década de 1970, ora com maior poder centralizador do Estado, ora com abertura para a participação mais democrática da sociedade. Particularmente, a partir da década de 1990 a gestão brasileira tem orientado o planejamento urbano a práticas alinhadas ao crescimento econômico e a promoção da competitividade, inerentes à concepção

do planejamento estratégico. Assim, a implementação desses projetos tem caracterizado uma transição entre o planejamento regulatório e o estratégico (Portas, 2003; Gadens; Hardt; Frey, 2011; Reese; Maleronka; Rojas, 2023). Nesse sentido, caracteriza o que Harvey (2005) assume como uma perfil empreendedor, adotado pelo Estado, presente em economias capitalistas avançadas desde as décadas de 1970 e 1980, e no Brasil, especialmente a partir dos anos 1990, em oposição a um papel mais regulatório e administrativo que perdurou até a década de 1960.

Um instrumento frequentemente associado à viabilização de GPUS no Brasil corresponde às Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), que consistem em intervenções coordenadas pelo poder público municipal, com a participação de diversos atores, para viabilizar transformações urbanísticas estruturais (Brasil, 2001). Essa frequente combinação propicia desafios para a análise dessas experiências, considerando a perspectiva do direito à cidade e avaliação de como os impactos dos GPUS tem contribuído, ou não, para a redução da desigualdade e fortalecimento democrático nas cidades brasileiras. Nessa perspectiva, dimensões de análise que considerem que os efeitos territoriais dos GPUS apresentam um caráter multifacetário sobre diversos aspectos: sobre o sistema urbano (provocando integração ou separação espacial); sobre as condições econômico-culturais (distribuindo ou concentrando riqueza); sobre o nível de competitividade da cidade; sobre a forma de governo (descentralizado ou centralizado); sobre o planejamento urbano (fortalecendo ou debilitando); entre outros (Férran, 2001; Vainer; Oliveira; Lima Junior, 2012).

As primeiras operações nacionais foram concebidas a partir das teorias sobre solo criado, desenvolvidas na década de 1970, quando a discussão sobre instrumentos urbanísticos ganhou evidência no Brasil. Entretanto, a primeira operação urbana só foi regulamentada em 1991, de forma pioneira no município de São Paulo. Porém, diversos problemas de implementação foram enfrentados devido à fragilidade da operacionalização na época, conduzindo a uma série de questionamentos pelos órgãos de fiscalização e controle (Sepe; Pereira, 2011; Maleronka, 2012).

O Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) define que as OUCs podem prever, entre outras medidas, a alteração de parâmetros urbanísticos, tais como, índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo; regularização de construções executadas em desacordo com a norma vigente; e incentivos a

operações que utilizem tecnologias para redução de impactos ambientais. A lei ainda prevê a necessidade de elaboração de um plano prévio que contenha a definição da área a ser atingida; o programa básico de ocupação; o programa de atendimento econômico e social para a população afetada; as finalidades da operação; o estudo prévio de impacto de vizinhança; a natureza dos incentivos a serem concedidos e contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores; e a forma de controle da operação compartilhado com a sociedade civil. Além disso, estabelece a possibilidade de emissão de certificados de potencial adicional de construção (CEPACs), alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à operação.

Um aspecto importante da Operação Urbana Consorciada é a possibilidade de combinar projeto e financiamento. O Estatuto da Cidade estabelece também a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que nas palavras de Nascimento Neto e Moreira (2013, p. 585) são “títulos imobiliários a serem emitidos pelo município, funcionando como mecanismo de venda (alienados em leilão ou utilizados diretamente em obras necessárias à própria operação) de contrapartida relativa à outorga onerosa do direito de construir”. Dessa forma, a OUC caracteriza-se como um instrumento de auto-financiamento, visto que a valorização gerada pela intervenção é utilizada como fonte de recursos para a sua implementação. Assim, os leilões de CEPAC permitem que o Poder Público antecipe a arrecadação da contrapartida por potencial construtivo adicional, visto que em cada leilão é possível comercializar potencial para vários empreendimentos (Maleronka, 2012).

O instrumento possui a capacidade de produzir efeitos articulados na transformação do ambiente urbano a partir de uma lógica inclusiva. A sua aplicação adequada permitiria ao Estado promover o desenvolvimento ao alcance do poder municipal, transformando áreas urbanas e combatendo a manifestação da exclusão e da desigualdade (Alvim; Moraes; Abascal, 2011; Alfonsin, 2006). A aplicação das OUCs pode corrigir processos excludentes evidenciados nas cidades brasileiras, possibilitando a distribuição dos ônus e benefícios dos processos de urbanização, pois permite a inversão da lógica de investimentos em áreas valorizadas e de interesse do mercado a partir do momento em que “o poder público identifica oportunidades de financiamento de obras de interesse público por setores da

iniciativa privada beneficiados com a flexibilização do regime urbanístico no marco de uma operação urbana” (Alfonsin, 2006, p. 294).

Por outro lado, a experiência geral de implantação desse instrumento vem evidenciado práticas controversas, com excessiva participação do mercado na tomada de decisões, estabelecendo operações imobiliárias altamente lucrativas que geram, por consequência, espaços gentrificados e de segregação espacial e social. Portanto, o instrumento tem favorecido a acumulação de capital por setores específicos da sociedade e de forma institucionalizada pelo próprio Estado (Fix, 2011; Rolnik, 2017; Gadens, 2018; Siqueira; Schleder, 2022).

Nesse sentido, o reconhecimento da OUC, como um instrumento de intervenção urbana e de viabilização de GPUs, traz consigo o desafio de equacionar a dimensão econômica, necessária para sua viabilização, e a dimensão urbanística do projeto, especialmente vinculada a produção imobiliária formal, de forma que seu desenho possa contribuir com a reversão do quadro de desigualdades socioespaciais vigente nas cidades brasileiras.

## 8

### Procedimentos metodológicos

Para a avaliação das questões anteriormente expostas e que orientam essa pesquisa, partimos do estudo de caso da OUC Linha Verde, focando-se na produção imobiliária ocorrida na porção sul da operação, em virtude de que as obras previstas já estavam concluídas em 2009, possibilitando, inferir, portanto, que as transformações e intervenções do mercado imobiliário na região são mais expressivas e possíveis de serem verificadas. O recorte temporal de análise considerou o período de 2011, ano em que se deu o início da operação, à 2021, período mais recente de disponibilização dos dados necessários para esta pesquisa. Ressalta-se, no entanto, que os dados analisados compreendem o período de 2012 a 2021, visto que a lei em questão foi aprovada em dezembro de 2011.

O estudo em questão fundamentou-se em procedimentos e técnicas relacionados a pesquisa bibliográfica, interpretação documental e coleta de dados em campo. Nesse sentido, estruturamos a pesquisa a partir de variáveis que envolviam um conjunto de dados necessários para a verificação das questões que nortearam



a investigação. As variáveis e sua relação com as questões estão sintetizadas no Quadro 1, abaixo:

**Quadro 1** - Síntese dos procedimentos metodológicos da pesquisa.

VARIÁVEIS	QUESTÕES	ESTRATÉGIAS DE ANÁLISE (O QUE MEDIR)	UNIDADES DE MEDIÇÃO	FONTE DO DADO
Perfil da produção imobiliária local	Qual a produção imobiliária gerada a partir da aprovação da OUC-LV?	Empreendimentos concluídos no período e usos a eles vinculados	Atuação do mercado imobiliário e vinculação aos usos desejáveis na operação	Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras, emitidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba, no período de 2012 à 2021
	Como essa produção acompanha os objetivos de desenho da OUC-LV?	Potencial construtivo utilizado	Adensamento construtivo	
Agentes vinculados à produção imobiliária	Quais são os agentes que estão vinculados à produção imobiliária no local?	Diversidade de proprietários de terra e empreendedores no local	% de proprietários e empresas vinculadas ao setor imobiliário	Dados do IPTU (SMF, 2021)

Fonte:Elaborado por Letícia Gadens.

A análise da produção imobiliária formal (variável de análise 1) teve por objetivo identificar as características dessa produção. Para tanto, utilizamos o conjunto de dados disponíveis a partir dos Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCOS) emitidos no período de análise, bem como os usos e potencial construtivos a eles vinculados. A segunda variável de análise relaciona-se ao perfil dos agentes presentes na produção imobiliária formal e teve por objetivo identificar quais são os agentes vinculados à transformação desse território, sendo proprietários de terra ou empreendedores. Os dados coletados foram manipulados em ambiente georreferenciado e analisados a partir das questões estruturantes da pesquisa.

### A Operação Urbana Consorciada Linha Verde

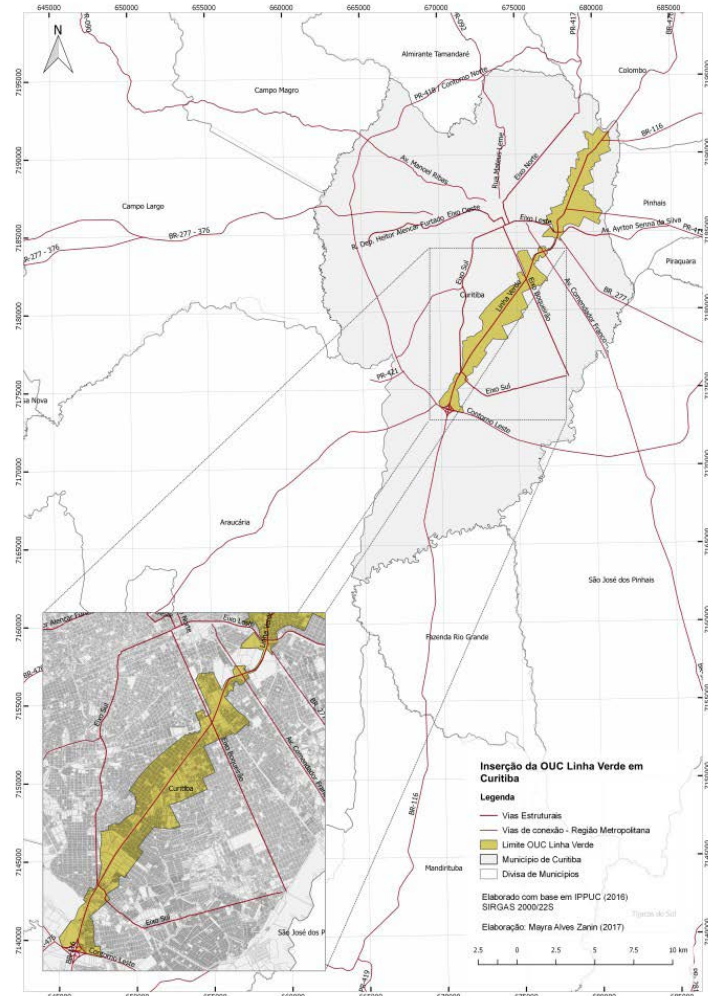
O GPU Linha Verde consiste na reconversão funcional da antiga rodovia, BR 166 em um importante eixo de conexão na escala urbana e metropolitana. Anteriormente

à proposição do projeto, a rodovia BR 116 estabelecia a conexão entre São Paulo e a região sul do Brasil, seccionando o município de Curitiba no sentido leste-oeste, ao longo de, aproximadamente, 30 km de extensão. Quando foi construída, na década de 1950, o seu traçado situava-se a leste da cidade e, portanto, distante da porção urbanizada. No entanto, o crescimento populacional e, conseqüente consolidação da ocupação urbana nessa área nos anos seguintes, fez com que a rodovia passasse a se configurar como um elemento divisor da cidade (IPPUC; FIPE, 2012).

Com o objetivo de solucionar essa questão, diversos projetos e ações foram realizados, inicialmente visando à integração dos dois lados da rodovia. No ano de 2000 foi proposto o projeto Linha Verde, que resultou, posteriormente, na proposição da OUC Linha Verde, com o objetivo de transformar a ocupação do entorno da antiga rodovia (IPPUC; FIPE, 2012). A partir deste ano, foram propostos mecanismos de estímulo e incentivo à ocupação urbana nesta área, definindo inicialmente a Linha Verde como Eixo de Adensamento, na Lei Municipal n.º 9.800/2000 e, posteriormente, no Plano Diretor de 2004, como Eixo Estruturante, caracterizado pela integração do uso e ocupação do solo, sistema viário e transporte coletivo, com a presença do BRT, princípios estes que guiaram o desenvolvimento de Curitiba a partir do Plano Preliminar de Urbanismo, proposto em 1965. Portanto, visando sua reconversão em via urbana, foram usados, ao longo do tempo, distintos instrumentos urbanísticos como o zoneamento, a outorga onerosa do direito de construir (OODC) e, por fim, a proposição da OUC (Figura 1).

A aplicação do instrumento OUC, proposto em 2011, tem como objetivo de captar recursos para a complementação das obras de sistema viário e transporte, oferta de espaços de uso público e promoção da requalificação urbanística (Curitiba, 2011). Aprovada pela Lei Municipal n.º Lei 13.909/2011, a OUC engloba áreas adjacentes e contínuas à antiga rodovia, configurando três setores: norte, centro e sul, em um perímetro de 20.820.506 m<sup>2</sup>, com população de 82.000 habitantes, o que corresponde a 4,68% do total do município de Curitiba. A consolidação desse processo pode permitir a integração de 22 bairros (30% do total da cidade), segundo a concepção proposta no desenho da operação (IPPUC; FIPE, 2012).

**Figura 1** - Inserção da OUC Linha Verde na cidade de Curitiba, com destaque para o setor sul, objeto de análise nesta pesquisa.



Fonte: Elaborado por Letícia Gadens com base em Curitiba (2011)

O projeto previsto na OUC Linha Verde prevê algumas intervenções fundamentalmente relacionadas à infraestrutura de mobilidade urbana (ligações viárias em desnível, ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo urbano e metropolitano); oferta de espaços coletivos (parques, espaços de convivência, equipamentos urbanos e comunitários) e; moradia, com a previsão de programas de habitação de interesse social em áreas de risco (IPPUC; FIPE, 2012). O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado para a operação definia o instrumento como exceção a lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, utilizado como “[...] estratégia para requalificar compartimentos urbanos das cidades, bem como para implantar e ampliar sua infraestrutura, por meio

de intervenções em áreas onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística” (IPPUC; FIPE, 2012, p. 70).

Os três setores delimitados no perímetro da operação foram subdivididos em diferentes zonas de uso com parâmetros urbanísticos consonantes com os critérios presentes no Plano Diretor. O Quadro 2 sintetiza os objetivos desejados na operação, por meio da definição dos parâmetros urbanísticos a ela associados.

**Quadro 2** - Resumo dos parâmetros urbanísticos previstos na OUC Linha Verde.

ZONA	COEFICIENTE			OBJETIVO	USOS PREDOMINANTES DESEJÁVEIS
	BÁSICO	POTENCIAL ADICIONAL			
		MÁXIMO	ALTURA		
PÓLO-LV	1,0	4,0	Livre	Ocupação de alta densidade, com verticalização e adensamento	Comércio e serviços
SE-LV	1,0	4,0	Livre	Ocupação de média e alta densidade, com verticalização	Residencial
ZT-LV	1,0	2,5	8	Ocupação de média densidade e verticalização limitada	Residencial
ZE-D	0,5	2,5 (Hab. trans.) 1,0 (Com.)	8	Edificações e equipamentos de uso institucional, voltados às atividades desportivas	Comunitário, habitação transitória e comercial
ZR4	2,0	2,5	8	Ocupação de média densidade e verticalização limitada	Residencial

Fonte: Elaborado por Letícia Gadens com base em Curitiba (2011).

Concentramos esse estudo na análise do setor sul da OUC Linha Verde, considerando que esta é a área de maior consolidação do processo de transformação e que, pode permitir, portanto, melhores condições de avaliação dos resultados da produção imobiliária decorrente da implementação da operação. Sendo, portanto, essa a primeira experiência de utilização do instrumento em Curitiba, neste estudo nos interessou investigar as seguintes questões: a) Qual a produção imobiliária gerada a partir da aprovação da OUC-LV? b) Como essa produção acompanha os

objetivos de desenho da OUC-LV? c) Quais agentes estão vinculados à produção imobiliária no local?

Para encaminhar as análises e reflexões a respeito de tais questões, delineamos procedimentos metodológicos que conduziram tal avaliação, visando o atendimento do objetivo desta pesquisa, que consiste em verificar a correlação entre a produção imobiliária realizada na área definida pela operação, especialmente no setor sul, e os parâmetros instituídos no instrumento, para sua transformação. Considera-se que a análise de tal experiência torna-se relevante para a fundamentação, elaboração e reestruturação de políticas urbanas, sobretudo aqueles orientados a aplicação de instrumentos de gestão social da valorização da terra, bem como para avaliação dos efeitos territoriais de grandes projetos urbanos, de modo a avançar na discussão sobre a possibilidade de intervenções dessa natureza contribuir para a estruturação de cidades mais equitativas.

### **Produção imobiliária formal na OUC Linha Verde – Setor Sul**

13

A partir da análise e reflexão das questões estruturantes da pesquisa, verificamos que a média de emissão de Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCOs) por ano correspondeu a 4.576 empreendimentos concluídos no período, sendo que, em média, 25% destes foram construídos no vetor sul, sudeste e sudoeste da cidade, contrastando com regiões mais centrais, como a zona central e alguns eixos estruturais. Esse fato pode indicar um interesse, por parte do mercado imobiliário, em concentrar investimentos nessa região, a qual ainda se encontra em processo de consolidação urbana e que apresenta preços da terra mais acessíveis quando comparados a demais áreas da cidade.

A proposta da operação previa, como um dos objetivos, a inclusão de usos residenciais como desejados para a consolidação de uma ocupação de média e alta densidade, associada a oferta de transporte coletivo por meio do sistema BRT. Esta concepção de planejamento teve origem, em 1965, com o Plano Preliminar de Urbanismo, o qual propôs um modelo de expansão linear com o objetivo de orientar o processo de crescimento da cidade de Curitiba de forma ordenada, integrando funções do sistema viário, transporte coletivo e uso do solo (Lima; Gadens, 2017). Assim, verificamos que, dos empreendimentos aprovados e concluídos no período de análise, 63,3% relacionavam-se ao uso residencial, enquanto 36,7% relacionam-

se ao uso comercial, estando, portanto, em consonância com o previsto na operação, a qual tem, como um dos objetivos alterar o caráter de uso industrial e de serviços da antiga rodovia.

Da produção imobiliária vinculada ao uso residencial, identificamos que foi produzida significativa quantidade de usos residenciais vinculados a tipologia de conjuntos habitacionais de residências isoladas e de habitação unifamiliar (79%). Essas tipologias, embora permitidas na área da operação, viabilizam-se em detrimento de ocupações residenciais de maior densidade, não necessitando, portanto, de aquisição de potencial construtivo. Nesse sentido, a paisagem urbana local, vem se configurando por ocupação de baixa densidade construtiva e ocupação horizontalizada. A tipologia construtiva proposta resulta em uma padronização da paisagem, com edificações que não estabelecem relação com a rua e tipologias com características arquitetônicas semelhantes, ao mesmo tempo em que edifícios de habitação coletiva contrastam com as preexistências locais, sem, no entanto, corresponder às densidades previstas no desenho da Operação (Figura 2).

14

**Figura 2** - Empreendimentos organizados em condomínios fechados e com tipologia homogênea.

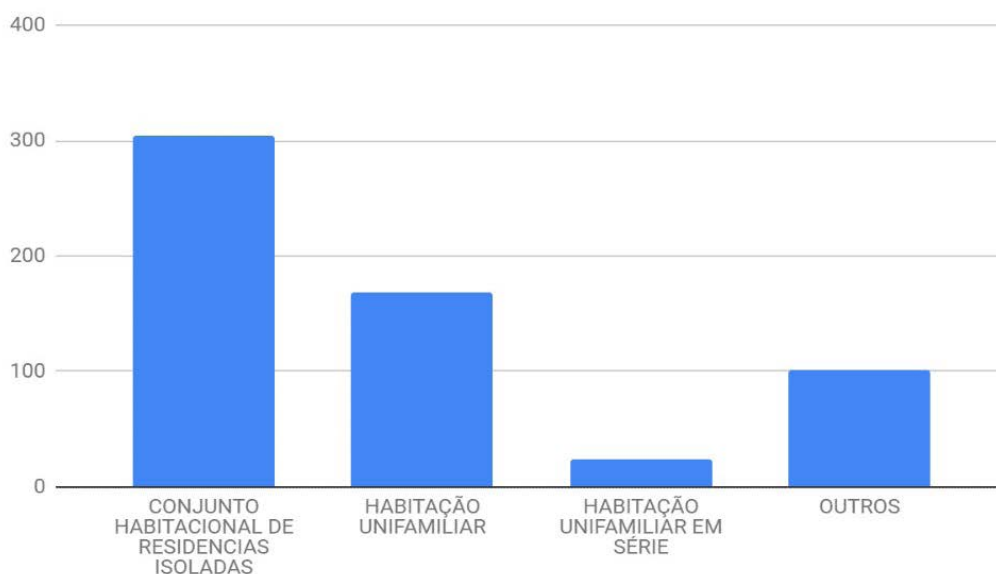


Fonte: Acervo Letícia Gadens (2021).

Esse padrão de produção imobiliária conduz a questionamentos a respeito da eficácia na gestão do solo urbano, não apenas quanto ao aumento da ocupação e densidade na área, dada toda a infraestrutura existente e construída no âmbito da OUC para suportar maiores densidades construtivas, mas também considerando os segmentos imobiliários produzidos no local em termos de acesso à moradia para classes de menor renda, entre outros, o que poderia ser objeto de estudos futuros.

As habitações coletivas correspondem somente a 3% da produção imobiliária residencial, cuja tipologia seria capaz de aumentar a densidade na região, por meio de uma ocupação verticalizada e viabilizada pela compra de potencial construtivo. A Figura 3 ilustra a distribuição de usos residenciais por tipologias construtivas, identificadas na análise do Setor Sul da OUC-LV.

**Figura 3-** Tipologias residenciais vinculadas aos CVCOs emitidos no setor sul da OUC Linha Verde.



Fonte: Elaborado por Letícia Gadens a partir de IPPUC (2012-2021)..

Com a finalidade de associar essa produção imobiliária formal ao perfil socioeconômico dos residentes na região, verificou-se os dados produzidos pelo IBGE nos censos de 2000 e 2010, a fim de obter uma análise comparativa em relação ao perfil da população, ainda que em momento temporal prévio à produção analisada<sup>1</sup>. Dessa forma, observa-se que no ano de 2000 o setor sul da

<sup>1</sup> Destaca-se, para futuros estudos, a relevância em considerar os dados produzidos no próximo censo a fim de realizar análises comparativas de uma possível alteração do perfil socioeconômico da área.

Linha Verde possuía 54.751 habitantes. No censo de 2010 esse número correspondia a 73.500, representando um aumento populacional de 25,5%. Verifica-se, portanto, que 3,44% da população da capital residia no setor sul da Linha Verde em 2000, enquanto no ano de 2010 esse número correspondia a 4,19%. Em relação a densidade demográfica, que corresponde ao número médio de habitantes por quilômetros quadrados ( $\text{hab}/\text{km}^2$ ), observamos nos setores censitários que compreendem o setor sul da Linha Verde, o aumento de 34,24% ao longo do período analisado, enquanto que em Curitiba este incremento foi de 9,38%. Em relação a densidade domiciliar, verificou-se, na área de estudo, o aumento de 32,02% em relação ao número de domicílios por  $\text{km}^2$ , progredindo de 579,45  $\text{dom}/\text{km}^2$  para 852,48  $\text{dom}/\text{km}^2$ , nos censos de 2000 e 2010 respectivamente (IBGE 2000; 2010). Dessa forma, nota-se que, no período analisado, houve um significativo crescimento populacional na região, sendo este superior à média da capital. Entretanto, há evidências de que essa população está acomodada em tipologias habitacionais de baixa densidade construtiva, o que será possível confirmar quando da disponibilidade de dados socioeconômicos e imobiliários situados no mesmo período temporal.

16

Nos interessou, nesta pesquisa, também avaliar quais agentes estão vinculados à produção imobiliária local, se estes são proprietários de terra ou vinculam-se a empresas da construção civil. Para essa avaliação, analisamos as propriedades imobiliárias cadastradas no setor sul da OUC-LV. A análise foi realizada a partir de uma amostra de 4.270 lotes, equivalente a 50,1% do universo de lotes cadastrados na área de estudo. Por meio dos dados analisados, identificamos a predominância de terrenos cujo proprietário é pessoa física (92,2%), seguido por propriedades de pessoas jurídicas (7,6%). Um pequeno percentual corresponde a áreas de domínio público (0,2%). Dos lotes que foram identificados com titularidade de pessoas jurídicas, 30% apresentam como proprietários empresas relacionadas ao setor imobiliário, abrangendo construtoras e incorporadoras, sendo que há uma diversidade de empresas que detêm a titularidade de lotes na área, não estando estes concentrados sob domínio de poucos proprietários. Além disso, esses lotes distribuem-se de forma dispersa na área do Setor Sul da operação (Figura xx). Também identificamos que esses lotes se caracterizam por uma diversidade de tamanhos, variando de pequenas estruturas fundiárias ( $252\text{m}^2$ ) a áreas de maior porte ( $3.150\text{m}^2$ ).



Os dados obtidos nos permitiram identificar que as habitações coletivas foram viabilizadas em lotes com área acima de 760m<sup>2</sup>. Portanto, a estrutura fundiária, fragmentada e dispersa, por consequência, dificulta a realização de empreendimentos de maior porte no local o que pode também estar comprometendo o adensamento esperado para a área na proposta da operação.

Complementarmente, verificamos os agentes responsáveis por investimentos imobiliários no local, especialmente aqueles que realizaram compra de potencial construtivo para viabilizar habitação coletiva. A produção de empreendimentos dessa tipologia foi majoritariamente viabilizada por construtoras e incorporadoras, responsáveis por 80% das habitações coletivas construídas no período, sendo que os restantes 20% foram viabilizados por proprietários físicos. Destas, 91% são correspondem a construtoras e incorporadoras com atuação em escala local, sendo que somente 9% viabilizam empreendimentos em outros locais do país.

A despeito de considerar a escalada recente de provisão habitacional no Brasil associada as finanças, por meio agentes e instrumentos (Shimbo, 2011), verificamos que grande parte dessa produção foi viabilizada por empresas locais, que realizaram a produção de habitações coletivas no local sem a utilização do potencial construtivo máximo proposto para a região. A proposta da operação urbana possibilita a aquisição de potencial construtivo por meio da compra de CEPACs, o que implicaria em maior verticalização da área, especialmente naquelas zonas definidas como polos na operação. Observamos, no entanto, que a despeito da lei da operação (Lei Municipal n.º 13.909/2011) estabelecer 4 como coeficiente de aproveitamento máximo, a média utilizada nos empreendimentos de habitação coletiva corresponde à 1, evidenciando baixo aproveitamento do potencial construtivo permitido na área. O uso do coeficiente de aproveitamento aquém do esperado na região advém da baixa aquisição de potencial construtivo por parte dos investidores. Dos empreendimentos realizados na área no período analisado, 53,84% utilizaram incentivos construtivos, sendo que destes, apenas 15,38% estão relacionados a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs). Os demais empreendimentos que fizeram uso de incentivos construtivos fundamentaram-se no Decreto Municipal n.º 295/2011, que regulamenta a Lei Municipal n.º 9801/00, que dispõe sobre a concessão de incentivos construtivos ao programa de implantação de equipamentos sociais a partir de transferência de potencial construtivo, mediante a aquisição de cotas de potencial construtivo

Existe, portanto, aquisição de potencial construtivo por parte dos investidores aquém do esperado para a operação, especialmente aquele vinculado à compra de CEPACs. Em pesquisa realizada por Gadens *et al.* (2018), verificou-se, a partir da realização de uma série de entrevistas com agentes do mercado imobiliário, a identificação do local como uma importante frente de expansão imobiliária futura, porém não para atuações de curto e médio prazo. Esse comportamento é justificado por duas questões centrais: a primeira diz respeito ao fato de que os entrevistados reconhecem outras áreas de Curitiba como mais atraentes para investimentos imobiliários, caracterizando-se como regiões mais consolidadas. A segunda razão apontada pelos entrevistados refere-se a operacionalização do instrumento OUC, o qual se mostra pouco competitivo quando comparado com outras opções existentes na cidade para compra de potencial construtivo, as quais estão mais consolidadas na gestão do mercado imobiliário, como a OODC e a cota de potencial construtivo. Segundo agentes do mercado imobiliário, o custo para aquisição dos CEPACs, considerado alto para uma região em desenvolvimento e a modalidade de aquisição dos certificados (por leilões realizados na Bolsa de Valores, cujas datas não são previamente definidas) dificulta o interesse do mercado em realizar investimentos na região (Gadens *et al.*, 2018). Assim, nota-se que há sobreposição de instrumentos urbanísticos vinculados à aquisição de potencial construtivo, acarretando a distorção dos mesmos e dificultando a plena efetivação da operação urbana.

Além disso, há que se considerar que a Linha Verde apresenta características bastante distintas do desenho de outros eixos estruturais da cidade na medida em que é definida por uma via de alta velocidade, baixa conexão e acessibilidade intra-lote, especialmente com relação as ocupações lindeiras à via, além dos frequentes problemas de congestionamentos. Esse contexto vem contribuindo para a transformação da região em uma área destinada a receber um perfil habitacional de empreendimentos econômicos, concentrados na porção sul da operação.

Portanto, a partir do conjunto de dados apresentados, vinculados às variáveis de análise que estruturam essa pesquisa, observamos que há na área de estudo uma produção imobiliária caracterizada por tipologias de baixa densidade construtiva, que gerou poucas mudanças em relação à proposta de se estabelecer um

novo eixo estrutural, capaz de produzir adensamento expressivo na região e, por consequência, melhor aproveitamento da infraestrutura instalada.

Por conseguinte, a partir dos resultados obtidos, verificamos que o interesse do mercado imobiliário na região ainda é incipiente em relação ao potencial da área. Destaca-se que quando a Operação Linha Verde foi implementada, em 2011, as obras do setor sul, objeto de análise dessa pesquisa, já se encontravam totalmente concluídas. Ainda assim, o setor imobiliário teve baixo interesse para direcionar seus investimentos na área, o que acabou desacelerando a evolução deste Grande Projeto Urbano, já que a efetivação das diretrizes previstas em uma Operação Urbana Consorciada depende do interesse do mercado e de sua dinâmica para que se obtenha êxito.

Desse modo, os resultados obtidos evidenciam a necessidade de revisão da aplicação do instrumento, sobretudo considerando sua compatibilização ou interface com outros incentivos construtivos existentes na cidade e viabilizados por outros instrumentos, como as cotas de potencial construtivo, que concorrem com os objetivos definidos na operação. No entanto, cabe ressaltar que os resultados obtidos se concentram na análise do recorte empírico de estudo, devendo também ser discutidos a luz da dinâmica imobiliária local, na qual observa-se, recentemente, um aumento da produção habitacional verticalizada, em outras zonas da cidade, prioritariamente destinadas a setores de classe média e média alta.

## Conclusão

Nessa pesquisa, tivemos por objetivo analisar a produção imobiliária formal no setor sul da OUC Linha Verde, instrumento utilizado para viabilizar um Grande Projeto Urbano. Os resultados indicaram, de modo geral, um afastamento da produção imobiliária realizada frente aos objetivos do GPU, que visa a conformação de um novo eixo estrutural na cidade de Curitiba, realizando, portanto, uma ocupação com maior densidade construtiva e ampliando a oferta de usos residenciais. Dessa forma, constata-se o incipiente interesse do mercado imobiliário na região, visto que os empreendimentos de habitação coletiva realizados pouco contribuíram para a densificação da área. Assim, a utilização do instrumento OUC na Linha Verde se mostra de forma tímida, uma vez que estes empreendimentos não fizeram uso de CEPACs em sua maioria e caracterizam-se por tipologias de baixa densidade

construtiva e populacional. Apesar de observar e constatar a baixa adesão do mercado imobiliário local em promover investimentos na área, o que poderia gerar maior densidade construtiva nesse eixo, destaca-se que, em conjunto com outros fatores, tais como preços praticados, segmentos imobiliários produzidos, este poderia ser um dos fatores de análise da devida apropriação dessa infraestrutura e dos investimentos públicos realizados na área, em prol da facilitação do acesso à moradia em áreas melhor localizadas. Considerando os recortes empíricos adotados nessa pesquisa, destacamos que esse cenário, de baixa densidade construtiva, poderia, em conjunto com outros fatores, comprometer a melhor eficácia na gestão do solo urbano, considerando que o Estado prevê, por meio da política urbana, a oferta de infraestrutura e uma regulação urbanística de maior densidade, que não é suficientemente realizada pelo mercado imobiliário, podendo contribuir com processos expansivos, sobretudo considerando que não estão previstos nos usos realizados, qualquer habitação de interesse social.

Dessa forma, é possível presumir que o pequeno interesse por parte do mercado imobiliário justifique-se em virtude da existência de outras áreas da cidade, mais consolidadas e valorizadas pelo mercado imobiliário, com áreas disponíveis para a realização de empreendimentos e com grande potencial de transformação. Além disso, a ampla oferta de potencial construtivo, por meio de outros instrumentos, associado a comercialização de CEPAC's através de leilões, podem estar desencorajando a realização de investimentos privados na área.

Isto posto, visamos propiciar, com esse estudo, contribuições para um melhor entendimento da ação do mercado imobiliário formal e transformações ocorridas na área de estudo. Em pesquisas futuras, outras variáveis devem ser incorporadas à análise, visando aprofundá-la a fim de contribuir para os estudos teóricos brasileiros em relação a potencialidade dos GPUs e Operações Urbanas Consorciadas frente a concretização do paradigma de direito à cidade.

## Referências

ALFONSIN, B. de M. Operações urbanas consorciadas como instrumento de captação de mais-valias urbanas: um imperativo da nova ordem jurídico-urbanística brasileira. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. de M. (Orgs.). **Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais.** (287-300). Belo Horizonte: Del Rey, 2006

ALVIM, A. A. T. B.; ABASCAL, E. H. S. e MORAES, L. G. S. de . Projeto Urbano e operação urbana consorciada em São Paulo: limites, desafios e perspectivas. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 13, n. 25, p. 213-233, 2011. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/5988/0>. Acesso em: 17 fev 2024

BRASIL. [Estatuto da Cidade (2001)]. **Lei Federal No 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília, DF: Presidência da República [2001]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 1 de fev. 2024.

CURITIBA. [Aprova a operação urbana consorciada Linha Verde (2011)]. **Lei Municipal n. o 13.909, de 19 de dezembro de 2011**. Curitiba, Paraná: Poder Executivo [2011]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/curitiba/lei-ordinaria/2011/1391/13909/lei-ordinaria-n-13909-2011-aprova-a-operacao-urbana-consorciada-linha-verde-estabelece-diretrizes-urbanisticas-para-a-area-de-influencia-da-atual-linha-verde-desde-o-bairro-atuba-ate-os-bairros-cidade-industrial-de-curitiba-cic-e-tatuquara-cria-incentivos-por-meio-de-instrumentos-de-politica-urbana-para-sua-implantacao-institui-o-grupo-gestor-a-comissao-executiva-e-da-outras-providencias> . Acesso em: 1 de fev. 2024.

FERRÁN, C. O efeito territorial dos grandes projetos urbanos. **In:** ABRAMO, P. (Org.). **Cidades em transformação**: entre o plano e o mercado. Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001, p.239-260

FIX, M. **Parceiros da exclusão**: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo. 2001.253 p.

GADENS, L; N.; HARDT, L. P. A.; FREY, K. Grandes projetos urbanos: evolução conceitual à luz da gestão urbana brasileira. **In:** XIV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR XIV, 2011, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/921>. Acesso em 3 mar. 2024

GADENS, L. N.; MEINERS, W. M. ; SILVA, J. M. ; FOLLADOR, D. Arranjos institucionais para a implantação e gestão da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, em Curitiba. **In:** Congresso Observatório das Metrôpoles 20 anos: as metrôpoles e o direito à cidade: dilemas, desafios e esperanças, 2018, Rio de Janeiro. . **Anais [...]**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2018.

GADENS, L. A dimensão urbanística de grandes projetos urbanos: análise da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, Curitiba, Brasil. **In:** X Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, 2018, Córdoba, Argentina. **Anais [...]**. Córdoba: Universidade de Córdoba, 2018. Disponível em: <https://revistes.upc.edu/index.php/SIIU/article/view/9110>. Acesso em: 3 mar. 2024

Harvey, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba; FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas **Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Linha Verde – EIA – OUCLV**. Curitiba: IPPUC, 2012

LIMA, C. A. ; GADENS, L. N. . Emergência de centralidades urbanas: espaços produzidos a partir de sistemas de mobilidade no Eixo Estrutural Sul de Curitiba. **In:** XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, – ENANPUR XVII, 2017, São Paulo. **Anais** [...]. São Paulo: ANPUR, 2011. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1696>. Acesso em 3 mar. 2024

LUNGO, M. Grandes proyectos urbanos: una visión general. **Urbana**, Caracas, v. 37, p. 15-23, 2005. Disponível em: [http://190.169.94.12/ojs/index.php/rev\\_urb/article/view/5583/5367](http://190.169.94.12/ojs/index.php/rev_urb/article/view/5583/5367) . Acesso em: 20 mar. 2024.

MARELONKA, C. Operações urbanas em São Paulo: rumo a terceira geração? **In:** I Congresso Iberoamericano de Suelo Urbano, 2012, Buenos Aires, **Anais** [...]. Buenos Aires.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T. A. Operação Urbana Consorciada da Linha Verde: limites e oportunidades à luz da gestão social da valorização da terra. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 15, p. 583-603, 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/TKYPrFJmdSQbrGb55xv3wtL/#> Acesso em: 17 fev 2024

PORTAS, N. El surgimento del proyecto urbano. **Perspectivas Urbanas**, Barcelona, n. 3, p.1-10, 2003.

REESE, E.; MALERONKA, C.; ROJAS, M.C. **Grandes proyectos urbanos: conceptos y lecciones de política en América Latina**. Working Paper. Boston: Lincoln Institute of Land Policy, 2023

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo. 2017.424 p.

SAULE JUNIOR, N. O Direito à cidade como centro da nova agenda urbana. **Boletim Regional, urbano e ambiental – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**. Brasília, v. 15, p. 73-77, 2016. Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7114/1/BRU\\_n15\\_Direito.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7114/1/BRU_n15_Direito.pdf). Acesso em: 17 fev 2024

SEPE, P. M. e PEREIRA, H. M. S. B. Operações urbanas e as perspectivas de transformação urbanística ambiental no município de São Paulo. **In:** XIV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR XIV, 2011, Rio de Janeiro. **Anais** [...]. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. Disponível em: <https://anpur.org.br/site/anais/ena14/ARQUIVOS/GTI-284-720-20110106235154.pdf> . Acesso em 3 mar. 2024

SHIMBO, Lúcia Zanin. **O concreto do capital:** os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras. 2020. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/livredocencia/102/tde-15012021-130243/>. Acesso em: 07 nov. 2024.

SIQUEIRA, M.T., SCHLEDER, C.S. Mapeando grandes projetos urbanos: levantamento de operações urbanas nos municípios brasileiros. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 24, p.477-500, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/fZSkvQx9LfKHq85knmjYLjg/?format=pdf>. Acesso em: 4 fev 2024

SOMECK, N.; CAMPOS NETO, C. M. Desenvolvimento local e projetos urbanos. **Arquitextos 059**, Texto Especial 059, 2005. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/470> . Acesso em: 22 fev. 2024.

ULTRAMARI, C.; REZENDE, D. A. Grandes projetos urbanos: conceitos e referenciais. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 7, p. 1-15, 2007 Disponível em: <http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/viewArticle/3733> . Acesso em: 21 fev. 2024.

VAINER, C.; OLIVEIRA, F. L.; LIMA JUNIOR, P. N. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: OLIVEIRA, F.L.de.; CARDOSO, A.L.; COSTA, H.S. de M.; VAINER, C.B. (Orgs.) **Grandes projetos metropolitanos:** Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012, p. 11-23

## NOTA

### *Publisher*

Universidade Federal de Goiás. Programa de Pós-graduação em Projeto e Cidade. Publicação no Portal de Periódicos UFG.

As ideias expressadas neste artigo são de responsabilidade de seus autores, não representando, necessariamente, a opinião dos editores ou da universidade.

RECEBIDO EM: 20/04/2024

APROVADO EM: 16/12/2024

PUBLICADO EM: 28/12/2024