

# A implantação do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada no município de Campinas

Um estudo de caso

FERNANDA SOUZA CORREA

CLÁUDIO JOSÉ FRANZOLIN

**Resumo:** A contratualização da atividade administrativa ganhou impulso após a Constituição de 1988 como forma de induzir o desenvolvimento, regular e operacionalizar atividades de relevância pública. Este trabalho objetiva examinar a produção legislativa de Campinas (SP) relativa ao instrumento jurídico-urbanístico previsto no art. 4º, III, *p*, do Estatuto da cidade – a Operação Urbana Consorciada – para compreender se e como o município, que integra a região metropolitana de Campinas, tem implantado essa modalidade de parceria público-privada no planejamento da cidade. A pesquisa foi realizada com base na análise qualitativa da regulamentação das operações urbanas consorciadas para se compreender em que medida a Administração Pública se utiliza desse mecanismo como forma de solução de problemas urbanísticos da cidade e se o faz de acordo com os princípios da eficiência e da sustentabilidade. O marco inicial do trabalho é a Constituição de 1988, a partir da qual se introduziram o modelo participativo e os mecanismos de Administração Pública consensual no ordenamento jurídico brasileiro.

**Palavras-chave:** cidades sustentáveis; direitos humanos; desenvolvimento sustentável; instrumentos urbanísticos; operação urbana consorciada.

## Analysis of the implementation of the urban instrument of consorciated urban operation: a case study from the urban planning of Campinas

**Abstract:** The contractualization of administrative activity has gained momentum following the Constitution of 1988, as a way to induce development in general as well as to regulate and operationalize publicly

Recebido em 15/5/23  
Aprovado em 16/10/23

relevant activities. The present paper aims to probe into the municipal legislative production of the city of Campinas (SP) regarding the legal-urban tool as provided for in article 4, III, *p*, of the City Statute – the Consortiated Urban Operation – with a view to understand if and how the municipality, which is part of the Metropolitan region of Campinas, has implemented such sort of public-private partnership in the city plan. The research was carried out by means of the qualitative analysis of the regulations of said consortiated urban operations in Campinas in order to understand to what extent the local public administration avails itself of such a tool to tackle the city’s urban problems and whether these are solved in accord with the principles of efficiency and sustainability.

**Keywords:** sustainable cities; human rights; sustainable development; urbanistic instruments; consortiated urban operation.

## 1 Introdução

O *Estatuto da cidade* (EC) – Lei nº 10.257/2001 – é o diploma legislativo que estabelece as diretrizes gerais e os instrumentos urbanísticos a serem utilizados no planejamento das cidades. Em seu art. 4º, V, elenca 20 instrumentos jurídico-urbanísticos, que podem ser manejados com o intuito de promover a política urbana. Um deles, objeto de estudo desta pesquisa, é a Operação Urbana Consorciada (OUC) (art. 4º, V, *p*), disciplinada nos arts. 32 a 34-A do *Estatuto* (Brasil, [2022]).

Nos termos da lei, a OUC é definida como um conjunto de medidas e intervenções urbanas coordenadas pela Administração Pública municipal, das quais participam “proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (Brasil, [2022]).

Após a previsão normativa e a delimitação dos requisitos mínimos legais, as OUCs – que já eram manejadas anteriormente à promulgação do EC – não se revelaram um instrumento jurídico produtivo. Um exemplo do seu insucesso são as operações urbanas e interligadas na cidade de São Paulo: quando da promulgação do EC, elas serviram como base para elaborar e redefinir as OUCs à luz das diretrizes gerais e dos objetivos da política urbana inaugurados com a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB) e regulamentados pelo EC em 2001.

O EC deu mais visibilidade às diretrizes a serem incorporadas quando o Poder Público implementa a política urbana; e uma das diretrizes descritas no art. 2º, I, da Lei nº 10.257/2001 é a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito “à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (Brasil, [2022]).

Por outro lado, ante a apropriação do espaço urbano pelo mercado, o que se acentuou nas cidades brasileiras foram a segregação socioespacial, a gentrificação e a desigualdade socioeconômica. Ademais, embora no mencionado artigo esteja prevista como critério a justa distribuição dos ônus e dos bônus do processo de urbanização (Brasil, [2022], art. 2º, inc. IX), a interface do Direito público com o privado ainda não promove o retorno à sociedade do lucro obtido pela criação da estrutura urbana – não ao menos na forma como deveria. Em outros termos, no ambiente urbano prepondera a força de interesses privados associados à mercantilização do espaço urbano, repercutindo de forma decisiva na valorização do solo urbano e, por vezes, em sentido inverso ao caráter social e à qualidade ambiental (Abascal; Kato; Cymrot, 2013, p. 76).

Assim, se a OUC não é novidade quando se fala em instrumentos da política urbana, também não é recente a discussão sobre as experiências consideradas negativas em diversas gestões municipais, dado o favorecimento à iniciativa privada e o desrespeito ao interesse público. Em que pese a possibilidade de realização de grandes projetos urbanísticos com impacto social positivo, é corriqueira a associação do instrumento urbanístico à burla da legislação, ao fomento dos lucros do capital imobiliário e à acentuação da desigualdade social.

O poder dos *lobbies* do setor imobiliário e a constante captura dos interesses do Estado levam a um cenário de difícil condução de OUCs que atendam ao interesse social. Alguns grupos são favorecidos em decorrência de mudanças institucionais que alteram o valor dos bens e das atividades controladas pelo Estado e comandadas por loteadores, incorporadores, empreiteiros de obras públicas e proprietários de terras, ao passo que a população de baixa renda só consegue fazer-se representar por movimentos sociais desprovidos de poder econômico e político (Maricato; Ferreira, 2002). Frente ao risco de barganha e de captura do interesse público pelo privado, a implantação de OUCs desperta receios.

Contudo, em vista da atual complexidade da Administração Pública, a solução para esse dilema não parece ser o fechamento para as interações, já que ocorrerão articulações informais em decisões formais, mesmo na ausência de procedimentos formais de diálogo. É, pois, relevante estudar o modo de regulamentação e os pontos de contato entre o público e o privado (Maricato; Ferreira, 2002).

Embora não tenha a pretensão de discutir a fundo a capacidade das OUCs de promover melhorias sociais, este artigo lembra a importância de debater o tema, especialmente porque esse instrumento urbanístico tem sido utilizado na elaboração de projetos de grande magnitude. Desse modo, atento às situações de possível favorecimento do interesse particular em detrimento do interesse público, o presente esforço investigativo busca compreender como e com qual finalidade as administrações locais têm utilizado o instrumento da OUC. Com base na análise dos dados coletados, espera-se contribuir para esclarecer as variáveis e os padrões de implementação dessas intervenções.

Por conseguinte, este estudo examina a produção das leis municipais da cidade de

Campinas sobre o instrumento jurídico-urbanístico previsto no art. 4º, III, *p*, do EC – a OUC. Busca-se compreender *se e como* o município tem considerado ou implantado essa modalidade de parceria público-privada.

Como hipótese de pesquisa, partiu-se da ideia de que em Campinas o instrumento urbanístico da OUC ainda foi pouco aplicado, mesmo estando previsto no Plano Diretor municipal e na *Lei de uso e ocupação do solo*.

Utilizou-se o método qualitativo<sup>1</sup> para analisar a regulamentação das OUCs no município e para compreender como a Administração Pública local se utiliza desse instrumento para a solução de problemas no planejamento da cidade; e o método empírico<sup>2</sup>, para avaliar se o emprego desse instrumento contribui para os fins almejados, ou seja, se o princípio da eficiência é atingido.

Assim, por meio de pesquisa legislativa na biblioteca jurídica on-line do município (Campinas, [2022]), selecionaram-se os documentos publicados entre janeiro de 2001 e janeiro de 2022, quando se iniciou a consolidação dos dados e a redação deste artigo. Os parâmetros utilizados para a pesquisa foram *operações urbanas consorciadas e operação urbana consorciada*.

A primeira seção deste artigo aborda a contratualização do setor público e as novas possibilidades de interação do Estado com

agentes privados e a sociedade civil instituídas pela CRFB.

A segunda trata da relação entre o instrumento da OUC e a diretriz de cooperação entre governos e os demais setores da sociedade com o objetivo de traçar os contornos conceituais da OUC no ordenamento jurídico brasileiro e o papel dos governos municipais no plano urbanístico.

Na terceira seção, analisam-se os resultados da pesquisa no contexto da realidade social de Campinas e das áreas eleitas no seu Plano Diretor como suscetíveis à implantação de OUCs.

Nas considerações finais, consolidam-se os resultados da pesquisa legislativa.

## 2 A contratualização da Administração Pública e as parcerias público-privadas

Figuras comuns no ordenamento jurídico brasileiro atual, os primeiros registros de parcerias público-privadas são da década de 1970, época das crises de arrecadação estatal na Europa e nos EUA.<sup>3</sup> O aumento do desemprego, o alto custo da manutenção do Estado-Providência e a crise fiscal ocorriam num contexto de reestruturação produtiva e de esgotamento do modelo fordista-taylorista. Com isso, a noção de *governança*, que torna corresponsáveis pela gestão da cidade todos os agentes participantes da produção do espaço, ganhou força política e papel de destaque (Maricato; Ferreira, 2002).

Em meados de 1985, diante da erosão da base econômica fiscal de grandes cidades, os governos municipais, o setor privado e membros

<sup>1</sup> Nas palavras de Cellard (2008, p. 305), “[a] qualidade e a validade de uma pesquisa resultam, por sua vez, em boa parte, das precauções de ordem crítica tomadas pelo pesquisador. De modo mais geral, é a qualidade da informação, a diversidade das fontes utilizadas, das corroborações, das intersecções, que dão sua profundidade, sua riqueza e seu refinamento a uma análise”.

<sup>2</sup> De acordo com Epstein e King (2013, p. 23), “[i]ndependentemente do tipo de dado empregado, toda a pesquisa empírica procura atingir um dentre três fins, ou mais tipicamente alguma combinação deles: *coletar dados* para o uso do pesquisador ou de outros; *resumir dados* para que sejam facilmente compreendidos; e *fazer inferências descritivas ou causais*, o que envolve usar os dados que observamos para aprender sobre os dados que queremos levantar”.

<sup>3</sup> Exemplo disso é a promulgação de Lei nº 11.079/2004, que regulamenta a contratação de parceria público-privada no âmbito da Administração Pública.

da academia reuniram-se para refletir sobre linhas de ação para as gestões urbanas (Harvey, 1996, p. 49). Harvey cita um colóquio realizado em Nova Orleans (EUA) como sintomático da reorientação da administração urbana, que passava a dar espaço às ações voltadas ao *empresariamento*<sup>4</sup> urbano. Segundo o autor, essa visão derivava do consenso de que a cidade que assume um comportamento mais alinhado a ações empresariais aumenta o seu desenvolvimento econômico (Harvey, 1996, p. 49).

No Brasil, a Administração Pública tem-se caracterizado “cada vez mais pelo diálogo entre Estado e sociedade para a concepção e o desenvolvimento de tarefas públicas” (Reisdorfer, 2014, p. 1). Sob a óptica constitucional de 1988, da Emenda Constitucional nº 19/1998 e do Estado Democrático de Direito, propõe-se um modelo de Administração Pública gerencial, orientada para a eficiência. Essa nova ordem coloca em desuso a atuação unilateral do Estado e o modelo burocrático, abrindo espaço para uma Administração Pública dialógica, que promove a atuação conjunta entre particulares e o Poder Público (Leitão; Kaur, 2020, p. 121).

A lógica de articulação de atores sociais, fundada no consenso (Reisdorfer, 2014, p. 1), deixa de lado a acepção dicotômica de mercado e Estado – aquele voltado apenas aos interesses privados, este ao interesse público – e admite a existência de uma relação permanente entre empresários, políticos e burocratas, todos dotados de interesses próprios e dispostos a influenciar politicamente os demais agentes (Pinto, 2014, p. 38).

Compreende-se que as falhas existem tanto no mercado quanto nos governos e que a degradação da qualidade de vida nas cidades decorre

---

<sup>4</sup> Termo utilizado pelo tradutor, que significa a captura do interesse público pelo setor privado e indica que a administração da cidade saiu do controle do Poder Público para as mãos do interesse privado.

da inadequação das instituições que regem a política urbana; e qualquer alteração dessa dinâmica depende de uma institucionalização profunda do desenvolvimento urbano (Pinto, 2014, p. 38-41).

Diante da necessidade de superação das falhas tanto do mercado quanto dos governos locais, releva incorporar na discussão a eficiência da Administração Pública como forma de avaliar o alcance das finalidades estatais nos aspectos qualitativo e quantitativo. À luz da CRFB, essa eficiência deve ser compreendida não como simples subordinação da atividade administrativa à racionalidade econômica, mas como cumprimento dos fins do Estado Democrático de Direito, da cidadania, do respeito e da garantia dos direitos humanos (Limberger; Kossmann, 2016, p. 291).

A contratualização da atividade pública consiste no “recurso crescente a instrumentos convencionais como via para o desenvolvimento e regulação de atividades de relevância pública” (Reisdorfer, 2014, p. 2). Embora não seja novidade no ordenamento jurídico brasileiro, o estudo sobre o tema justifica-se em decorrência da utilização cada vez mais frequente dos instrumentos jurídicos de aproximação entre a Administração Pública e o setor privado.

As OUCs e a intervenção no solo urbano podem implantar ações que vão desde a reabilitação de zonas ociosas da cidade até a alteração de índices de parcelamento, uso e ocupação do solo. A demanda pela instituição desse instrumento ocorreu no contexto econômico-social dos anos 1980: escassez de recursos públicos para a aplicação de capital em transformações urbanísticas, concepção de que os investimentos públicos poderiam promover valorização imobiliária e de que o controle do potencial construtivo era uma “moeda” valiosa para o Poder Público em detrimento de estratégias de controle do uso e ocupação do solo ineficazes

na captação de singularidades do território (Instituto Pólis, 2001, p. 80).

No que se refere à relação entre a OUC e os contratos públicos, a participação direta de agentes privados na realização de melhorias na cidade compreende acordos que objetivem a alteração da realidade urbana e a concretização da política urbana (Reisdorfer, 2014, p. 158). O plano pode incluir diversas medidas para as áreas-alvo previstas num rol não taxativo (Alfonsin, 2006, p. 290) do art. 32, § 2º, como recuperar áreas degradadas e adequar a infraestrutura urbana (Lomar, 2002, p. 254-255). Contudo, não deve ser utilizado para flexibilizar os padrões urbanísticos com vistas a dar privilégios à iniciativa privada ou realizar programas higienistas, expulsando os pobres de locais-alvo de especulação imobiliária (Carvalho Filho, 2013, p. 279).

A OUC implica a incorporação de técnicas de atuação ampla, que produzam incentivos gerais e tenham como contrapartida a adoção de práticas e a assunção de compromissos pelos agentes envolvidos, com o fim de concretizar o plano urbanístico elaborado (Reisdorfer, 2014, p. 150).

### **3 A OUC, a diretriz de cooperação e a urbanização em atendimento ao interesse social**

Em breve recapitulação histórica, a OUC, instrumento desenvolvido no Direito Urbanístico brasileiro desde a década de 1990, tem regramento municipal e, após a entrada em vigor do EC em 2001, passou a ser prevista no diploma federal.

De acordo com a lógica de descentralização instituída pela CRFB, a responsabilidade pela política de planejamento, gestão e desenvolvimento urbano foi atribuída aos governos locais. Segundo o art. 182 da CRFB (Brasil, [2023]), a participação da sociedade é elemento básico na

política urbana (Schonardie; Foguesatto, 2020, p. 1.152).

Um dos instrumentos previstos no rol do art. 4º do EC – regulamentada nos arts. 32 a 34-A –, a OUC é definida como um conjunto de intervenções e medidas urbanas efetivadas por diversos atores urbanos e coordenadas pelo Poder Público municipal (Brasil, [2022]). Trata-se de um tipo especial de intervenção que envolve o redesenho da cidade e a combinação de investimentos privados e públicos na sua execução, bem como a transação de direitos de uso e edificabilidade do solo, e as obrigações decorrentes da urbanização (Instituto Pólis, 2001, p. 78).

É comum associar a OUC, por um lado, à flexibilização da legislação urbanística, vista como “burocrática” ou “engessada”, e, por outro, ao urbanismo modernista-funcionalista que ignora as rotinas diárias, o esvaziamento urbano ou a deterioração de bairros inteiros e administrados de forma impessoal e com regras rígidas (Maricato; Ferreira, 2002). Uma das vantagens da OUC é a possibilidade de comunhão de esforços entre o Estado e distintos segmentos sociais, ou seja, esse instrumento não envolve apenas acordos bilaterais. Representa, portanto, uma técnica de atuação mais ampla, com incentivos diversos e adoção de práticas e compromissos para o cumprimento do plano da OUC (Reisdorfer, 2014, p. 150).

As OUCs podem propiciar a participação dos grupos e atores da sociedade, sem perder de vista os fins sociais, uma vez que cabe à Administração Pública municipal mediar e encaminhar os projetos. Por meio de parcerias, contratos e da negociação dos benefícios e ônus urbanísticos, o Poder Público, agente coordenador das medidas e intervenções, tem a atribuição de harmonizar, com legalidade, objetividade e publicidade, os atos negociais que serão praticados, observando a política urbana vigente (Reisdorfer, 2014, p. 153); portanto, esta pode ser executada por meio de

contratos administrativos<sup>5</sup> entre os entes públicos e privados para promover melhorias urbanísticas no local da OUC, com recursos angariados pela própria operação.

O EC positiva no art. 1º que a regulamentação dos arts. 182 e 183 da CRFB será feita por normas de ordem pública; e a propriedade urbana, nela compreendidas a pública e a privada, será regida pelo interesse social. No art. 2º, III, o documento define, como uma de suas diretrizes gerais, a cooperação entre governos, iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização com vistas ao atendimento do interesse social (Brasil, [2022]).

Longe de impedir a obtenção do lucro pelo mercado imobiliário, o EC positivou condições para o uso e a alteração da cidade com base em princípios relacionados com a garantia do bem-estar da população, a preservação do meio ambiente, as iniciativas sustentáveis de ocupação do território, a participação e a cooperação da população e dos atores que representem os vários segmentos da sociedade na execução de planos e projetos de desenvolvimento urbano.

A valorização da entidade municipal como articuladora e responsável por promover a política pública urbana deve-se, em primeiro lugar, ao reconhecimento do município como ente federal autônomo com tratamento equivalente ao dos demais. Além disso, estão expressas na CRFB a competência legislativa do município quando se trata do interesse local e a atribuição de estabelecer uma constituição local ou lei orgânica própria (Avila, 2018, p. 525).

De acordo com Olbertz (2011, p. 77), a competência para a instituição das OUCs é do

município, mas sem excluir a ação concertada entre esse ente, os estados e a União para a consecução do plano da operação. O envolvimento de outros entes federativos no plano da OUC deve ocorrer quando as intervenções municipais afetem competências mais amplas, como as regionais e a nacional.

O ditame constitucional é claro quanto à necessidade de “observância das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas na lei municipal do plano diretor” (Lomar, 2002, p. 259). Todavia, em relação à competência concorrente entre União, estado e municípios, não há como apartar os interesses específicos e as competências de outros entes da federação na instituição de uma OUC. A justaposição de interesses deve ser reconhecida, sob pena de desconsideração das atribuições e deveres legais de cada ente (Olbertz, 2011, p. 79).

Entretanto, a compatibilização dos interesses públicos recomendada pela literatura especializada não é tarefa simples. Exemplo disso é a instituição do regime jurídico das operações urbanas consorciadas interfederativas (OUC-i), instrumento jurídico inserido pela Lei nº 13.089/2015, conhecida como *Estatuto da metrópole* (EM). Essa norma inseriu, no texto do EC, o art. 34-A e seu parágrafo único, que passou a prever a possibilidade de implantação de OUC-i. Embora a criação desse instituto tenha os fins antes mencionados, as implicações jurídicas das OUC-i esbarram na ausência de casos práticos, na falta de doutrina urbanística e na emergência de unidades territoriais urbanas (Pêcego; Estevam, 2021, p. 2.215).

Mesmo que o art. 34-A do EC tenha previsto que a OUC-i será instituída por lei complementar estadual, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 1.842/RJ, que transitou em julgado no ano de 2021, a decisão foi a de que o regime metropolitano e o estadual não se confundem (Brasil, 2013). Por essa

---

<sup>5</sup> Por *contratos administrativos* entende-se o acordo de vontades que perfaz o ato jurídico entre as partes relativo a deveres e direitos e que tem como características principais a criação de uma relação jurídica mediante livre acordo de vontades e a possibilidade de alteração unilateral das cláusulas pela Administração Pública para assegurar o interesse coletivo (Mello, 1968, p. 12).

determinação, os planos metropolitanos não precisam mais ser submetidos à aprovação das Assembleias Legislativas. A CRFB determina que a instituição e a organização de regiões metropolitanas cabem exclusivamente aos estados federados e que a alteração dessa competência dependeria, antes da promulgação do EM, de emenda constitucional (Pêcego; Estevam, 2021, p. 2.228). Assim, uma legislação que tinha como objetivo reconhecer juridicamente o fenômeno metropolitano e oficializar a possibilidade de realização de OUC-i segue com entraves jurídicos e práticos sete anos depois de sua promulgação.

## **4 Campinas e o planejamento urbano: considerações metodológicas e demonstração de resultados**

A cidade de Campinas, com população estimada em 1.223.237 pessoas em 2021, tem 245,14 km<sup>2</sup> de área urbanizada (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, [2022]).

O padrão de urbanização do município foi a periferização, induzido pelo processo de industrialização que reorganizou o espaço em conjunto com a capitalização da cidade e levou à criação de bairros com problemas de ligação entre si e com o centro da cidade. Os reflexos da urbanização direcionada majoritariamente para os interesses do mercado e com poucas ações voltadas para a redução de assimetrias sociais levou a região metropolitana de Campinas a caracterizar-se por uma urbanização dispersa e em geral ancorada em empreendimentos imobiliários de grande porte e uso diverso, aumento da mobilidade da população, supremacia do transporte individual e utilização do sistema rodoviário nos deslocamentos cotidianos (Caiado; Pires, 2006, p. 279).

De acordo com o *Plano municipal de habitação* publicado em 2011 (Campinas, 2011, p. 13), o urbanismo atual da região consolidou-se como uma soma dos processos de periferização do período industrial, cujo resultado foi a delimitação de territórios cada vez mais fechados e voltados ao comércio regional – condomínios industriais, escritórios, loteamentos e condomínios fechados. Tanto no Plano Diretor quanto na *Lei de uso e ocupação do solo*, está previsto o instrumento da OUC, indicado também na Lei Municipal nº 208/2018 (Campinas, 2018c), segundo a qual atualmente as áreas passíveis de implementação de OUCs são as macrozonas macro metropolitanas e de estruturação urbana.

### **4.1 Considerações metodológicas**

Com base na pesquisa legislativa realizada na biblioteca jurídica on-line do município (Campinas, [2022]), foram selecionados os documentos publicados entre janeiro de 2001, ano em que foi publicado o EC – que previu em seu texto a OUC municipal – e janeiro de 2022, quando se iniciou a consolidação dos dados e a redação deste artigo.

A varredura inicial para a localização da expressão *operação urbana consorciada* nos resultados obtidos levou à exclusão da Lei nº 10.850/2001 por não mencionar a palavra-chave pesquisada.

Com o objetivo de selecionar os resultados válidos para a análise qualitativa do tema, todos os textos foram lidos e selecionaram-se aqueles com conteúdo decisório relevante sobre a política urbana. Esse procedimento permitiu identificar o posicionamento do município sobre o tema e excluir os resultados relativos à mera nomeação de membros, retificações de portaria e outros aspectos burocráticos relativos às OUCs.



Os Quadros 1 e 2 apresentam os resultados da busca com base nos termos *operação urbana consorciada* e *operações urbanas consorciadas*, respectivamente.

## Quadro 1

Termo *operação urbana consorciada*: resultados da pesquisa

Palavras-chave: <i>operação urbana consorciada</i>		
Normas	Ementas	Observações
Lei nº 10.850/2001	Cria a área de proteção ambiental – APA – do município de Campinas, regulamenta o uso e ocupação do solo e o exercício de atividades pelo setor público e privado.	Não menciona a palavra-chave pesquisada.
Lei Complementar nº 12/2004	Estabelece diretrizes urbanísticas para a operação urbana consorciada Parque Linear do Rio Capivari-Cerâmicas entre a Rodovia Santos Dumont e a Rodovia dos Bandeirantes.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 15.089/2005	Regulamenta o disposto no art. 33 da Lei Complementar nº 12, de 17 de dezembro de 2004.	Conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 15/2006	Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 17.150/2010	Comissão de Avaliação de Imóveis na área da operação urbana consorciada Parque Linear do Rio Capivari.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 17.152/2010	Conselho Gestor da operação urbana consorciada Parque Linear do Rio Capivari.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 17.151/2010	Fórmula de cálculo da quantidade de certificado de potencial adicional de construção.	Conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 72.603/2010	Nomeação de membros do Conselho Gestor da operação urbana consorciada Rio Capivari.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 72.753/2010	Retificação de item da Portaria nº 72.603/2010.	Sem conteúdo decisório relevante.
Deliberação nº 01/2010	Aprovação do regimento interno.	Conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 73.019/2010	Composição da Comissão de Avaliação de Imóveis na área da operação urbana consorciada Rio Capivari.	Sem conteúdo decisório relevante.
Regimento Interno s/n, de 24/3/2011 – Seplan/CGPC	Regimento interno da Comissão de Avaliação de Imóveis na OUC Rio Capivari.	Conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 74.379/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 74.476/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.

<b>Palavras-chave: operação urbana consorciada</b>		
<b>Normas</b>	<b>Ementas</b>	<b>Observações</b>
Portaria nº 74.950/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 74.958/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 75.343/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 75.169/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 75.086/2011	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 17.471/2011	Inclusão de representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura no Conselho Gestor.	Conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 76.452/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 76.610/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 76.835/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 76.818/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 76.998/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 77.111/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 77.519/2012	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 35/2012	Dispõe sobre o Plano Local de Gestão da Macrozona 5 – MZ 5 – Área de Requalificação Prioritária – ARP.	Sem conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 17.799/2012	Institui o livro de registros de Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepac.	Conteúdo decisório relevante.
Ordem de Serviço 002/2013	Criação de Grupo Interno da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 18.295/2014	Revoga a fixação do cálculo da indenização com base nos parâmetros do mercado imobiliário para pagamento a vista.	Conteúdo decisório relevante.
Ordem de Serviço 004/2016	Nomeação do Grupo Interno de acompanhamento da OUC Rio Capivari.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 87.363/2016	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 88.391/2017	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 88.541/2017	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 88.793/2017	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.
Portaria nº 88.868/2017	Nomeação.	Sem conteúdo decisório relevante.

<b>Palavras-chave: operação urbana consorciada</b>		
<b>Normas</b>	<b>Ementas</b>	<b>Observações</b>
Lei Complementar nº 189/2018	Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 207/2018	Dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano e institui a Zona de Expansão Urbana.	Conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 208/2018	Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados da pesquisa.

## Quadro 2

Termo *operações urbanas consorciadas*: resultados da pesquisa

<b>Palavras-chave: operações urbanas consorciadas</b>		
<b>Normas</b>	<b>Ementas</b>	<b>Observações</b>
Lei nº 10.850/2001	Cria a Área de Proteção Ambiental – APA – do município de Campinas, regulamenta o uso e ocupação do solo e o exercício de atividades pelo setor público e privado.	Não menciona a palavra-chave pesquisada.
Lei Complementar nº 15/2006	Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 35/2012	Dispõe sobre o Plano Local de Gestão da Macrozona 5 – MZ 5 – Área de Regualificação Prioritária – ARP.	Conteúdo decisório relevante.
Ordem de Serviço 002/2013	Criação de Grupo Interno da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Ordem de Serviço 004/2016	Nomeação do Grupo Interno de acompanhamento da OUC Rio Capivari.	Sem conteúdo decisório relevante.
Lei Complementar nº 208/2018	Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 21.374/2021	Institui Grupo de Trabalho para buscar parcerias público-privadas e apoiar a gestão das Concessões e Operações Urbanas Consorciadas.	Conteúdo decisório relevante.
Decreto nº 21.402/2021	Acrescenta o inciso XIII ao art. 1º do Decreto nº 21.374, de 8 de março de 2021, que institui Grupo de Trabalho para buscar parcerias público-privadas e apoiar gestão das concessões e operações urbanas consorciadas.	Conteúdo decisório relevante.

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados da pesquisa.

Por fim, foram confrontados os resultados obtidos e identificadas eventuais repetições nos textos legais para, então, analisar-se a implantação do instrumento urbanístico OUC no município.

## 4.2 Demonstração dos resultados

Na base de dados das legislações de Campinas foram encontradas as Portarias nºs 88.793/2017, 88.868/2017, 88.541/2017, 88.391/2017 e 88.363/2017, que tratam da única OUC implantada no município, a OUC Parque Linear do Rio Capivari-Cerâmicas, instituída pela Lei Complementar (LC) nº 14/2004, para promover melhorias na área de influência do projeto, localizada entre as rodovias Santos Dumont e Bandeirantes.

Entre as intervenções elencadas na OUC estavam o pagamento de desapropriações para a realização de obras; a construção, a ampliação e a adequação de vias e avenidas; o prolongamento de uma avenida; a implantação de unidades de empreendimentos habitacionais de interesse social e de sistema de áreas verdes e espaços públicos diversos.

Contudo, a LC nº 14/2004 foi revogada em 2018 pela LC nº 208/2018, que trata sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo na cidade e prevê, no art. 191, a possibilidade de implantação de OUCs nas áreas definidas como “passíveis de aplicação de OUC”, contidas nas macrozonas metropolitanas e de estruturação urbana; e aponta que essa implantação deve ocorrer preferencialmente nos “polos de desenvolvimento estratégico, ao longo da Rede Estrutural de Mobilidade – Eixos do DOT, nas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos e regiões que envolvam as áreas indicadas para Projetos Urbanos” (Campinas, 2018c, p. 108).

Na busca relacionada às publicações de 2018, localizou-se a LC nº 207/2018, que dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano, instituindo a Zona de Expansão Urbana. Essa norma inclui, no art. 2º, II, a área contígua ao Polo Estratégico de Desenvolvimento – Unicamp/Ciatec II; determina que as áreas abrangidas precisam permitir usos urbanos compatíveis e sustentáveis; apresenta, no art. 14, disposições sobre a justa distribuição dos ônus e benefícios oriundos do processo de urbanização; e aponta a OUC como um dos instrumentos desse processo (Campinas, 2018b).

Também referente ao ano de 2018 foi localizada a LC nº 189/2018, norma responsável por instituir o Plano Diretor Estratégico de Campinas, que tratou das OUCs nos arts. 94 e seguintes de forma semelhante à *Lei de uso e ocupação do solo* (Campinas, 2018a).

A pesquisa realizada com base na expressão *operações urbanas consorciadas* rendeu três resultados dentro dos critérios eleitos para a investigação. Como um deles foi semelhante ao encontrado em outra busca (*Lei*

de uso e ocupação do solo), não foi realizado o detalhamento dessa norma.

Em 2021, o Decreto Municipal nº 21.374/2021 instituiu um grupo de trabalho com o objetivo de buscar parcerias público-privadas e apoiar a gestão das Concessões e OUCs, o que demonstra que o município iniciou estudos voltados para a celebração de parcerias público-privadas especialmente por meio da modalidade OUC (Campinas, 2021a). No mesmo ano, indicou-se o primeiro grupo de trabalho com a responsabilidade de designar dois representantes para a atuação conjunta e definiu-se que a coordenação ficaria ao encargo da Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas (Emdec), sociedade de economia mista.

No mesmo ano, o Decreto nº 21.402/2021 acrescentou o inciso XIII ao art. 1º do Decreto nº 21.374/2021, que instituiu um grupo de trabalho para buscar parcerias público-privadas e apoiar a gestão das concessões e OUCs, e incluiu nesse grupo a Secretaria Municipal de Infraestrutura (Campinas, 2021b).

Da análise de resultados é possível inferir que o planejamento urbano de Campinas promulgou somente um plano de OUC em meados de 2004 – a OUC Rio Capivari –, cuja lei, contudo, foi revogada sem qualquer previsão legal posterior que previsse nova destinação ou forma jurídica para o território em questão, o que demonstra o desinteresse da política urbana local em dar continuidade ao projeto implementado. Contudo, em 2021 o município passou novamente a demonstrar interesse na celebração de parcerias público-privadas para a execução de obras de planejamento urbano, apontando como uma das modalidades possíveis a instituição de OUCs.

Embora a instituição do grupo de trabalho para apoiar concessões ou OUCs e para realizar a prospecção de oportunidades de celebração dessas modalidades de parceria seja indicativo da

possibilidade de implantação futura desses instrumentos, nenhuma ação posterior foi efetivada para integrar o instrumento à política urbana municipal. Por ora, é lícito concluir que tanto uma nova atribuição ou texto legal referente à OUC Rio Capivari quanto outros planos futuros de OUCs estão apenas no nível das ideias.

Por conseguinte, nos mais de 20 anos de promulgação do *Estatuto da cidade*, o instrumento da OUC em nenhum momento foi utilizado na política urbana do município de Campinas como instrumento para atingir a eficiência almejada pela Administração Pública.

## 5 Considerações finais

O artigo teve como finalidade estudar a aplicação prática do instrumento da OUC na realidade urbana da cidade de Campinas (SP).

A análise da literatura especializada revelou que a contratualização da Administração Pública, o regime inaugurado pela CRFB e a interação de agentes públicos e privados passaram a ser reconhecidos como meios para o desenvolvimento da política urbana, especialmente devido à crise fiscal dos municípios.

Nesse contexto, a aplicação da OUC popularizou-se entre os gestores públicos e incorporou-se à legislação que regulamentou o capítulo sobre a política urbana prevista constitucionalmente, o *Estatuto da cidade*.

Após essa incorporação, a partir de 2001 o regime jurídico desse instrumento, reinterpretado sob os paradigmas do desenvolvimento urbano sustentável e da gestão democrática da cidade, passou a ser previsto nos planos diretores municipais não mais como exceção ao planejamento urbano rígido, mas como forma de complementação e atenção às realidades locais.

A análise dos resultados de pesquisa confirma a hipótese levantada na introdução de que é

incipiente a aplicação do instrumento OUC em Campinas, pois as ações urbanísticas do único plano, elaborado após a promulgação do *Estatuto da cidade*, foram perdidas no tempo e descontinuadas no espaço.

### Sobre os autores

Fernanda Souza Correa é mestra e bacharela em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, SP, Brasil; advogada.

E-mail: ferscorrea@outlook.com.br

Cláudio José Franzolin é doutor e mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, SP, Brasil; professor pesquisador e titular do programa de graduação e pós-graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, SP, Brasil; advogado.

E-mail: cfranzol30@gmail.com

### Como citar este artigo

(ABNT)

CORREA, Fernanda Souza; FRANZOLIN, Cláudio José. A implantação do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada no município de Campinas: um estudo de caso. *Revista de Informação Legislativa: RIL*, Brasília, DF, v. 60, n. 240, p. 201-217, out./dez. 2023. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/60/240/ril\\_v60\\_n240\\_p201](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/60/240/ril_v60_n240_p201)

(APA)

Correa, F. S., & Franzolin, C. J. (2023). A implantação do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada no município de Campinas: um estudo de caso. *Revista de Informação Legislativa: RIL*, 60(240), 201-217. Recuperado de [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/60/240/ril\\_v60\\_n240\\_p201](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/60/240/ril_v60_n240_p201)

### Referências

ABASCAL, Eunice H.; KATO, Volia; CYMROT, Raquel. Transformações da área-alvo da Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguapé pelo mercado imobiliário: a verticalização residencial como motor de desenvolvimento urbano. *EURE*, Santiago, CL, v. 39, n. 116, p. 75-99, enero 2013. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000100003>. Disponível em: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612013000100003](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000100003). Acesso em: 20 out. 2023.

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

AVILA, Marta Marques. O município no constitucionalismo brasileiro: a presença constante e a mudança de paradigma pós 1988. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 10, n. 1, p. 500-531, 2018. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.30467>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30467/23364>. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal (Plenário). *Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1.842/RJ*. Ação direta de inconstitucionalidade. Instituição de região metropolitana e competência para saneamento básico [...]. Requerente: Partido Democrático Trabalhista – PDT. Interessados: Governador do Estado do Rio de Janeiro; Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Relator: Min. Luiz Fux. Redator do acórdão: Min. Gilmar Mendes, 6 de março de 2013. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=630026>. Acesso em: 20 out. 2023.

CAIADO, Maria Célia Silva; PIRES, Maria Conceição Silvério. Campinas metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, José Marcos Pinto da (org.). *Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação*. Campinas: Núcleo de Estudos de População-Nepo, Unicamp, 2006. p. 275-304. Disponível em: <https://www.nepo.unicamp.br/publicacao/novas-metropoles-paulistas-populacao-vulnerabilidade-e-segregacao/>. Acesso em: 20 out. 2023.

CAMPINAS. *Biblioteca Jurídica*. Campinas: Prefeitura de Campinas, [2022]. Disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>. Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Decreto nº 21.374, de 8 de março de 2021*. Institui Grupo de Trabalho para buscar parcerias público-privadas e apoiar a gestão das concessões e operações urbanas consorciadas. Campinas: Câmara Municipal de Campinas, 2021a. Disponível em: [https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer\\_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/49927\\_texto\\_integral.pdf?1646088863.15](https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/49927_texto_integral.pdf?1646088863.15). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Decreto nº 21.402, de 23 de março de 2021*. Acresce o inciso XIII ao art. 1º do Decreto nº 21.374, de 8 de março de 2021, que institui Grupo de Trabalho para buscar parcerias público-privadas e apoiar a gestão das concessões e operações urbanas consorciadas. Campinas: Câmara Municipal de Campinas, 2021b. Disponível em: [https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer\\_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/49978\\_texto\\_integral.pdf?1646088986.11](https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/49978_texto_integral.pdf?1646088986.11). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 189, de 8 de janeiro de 2018*. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas. Campinas: Câmara Municipal de Campinas, 2018a. Disponível em: [https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer\\_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/45073\\_texto\\_integral.pdf?1646088392.58](https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/45073_texto_integral.pdf?1646088392.58). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 207, de 20 de dezembro de 2018*. Dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano, institui a Zona de Expansão Urbana e dá outras providências. Campinas: Câmara Municipal de Campinas, 2018b. Disponível em: [https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer\\_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/46533\\_texto\\_integral.pdf?1684846816.04](https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/viewer_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/46533_texto_integral.pdf?1684846816.04). Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018*. Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas. Campinas: Câmara Municipal de Campinas, 2018c. Disponível em: <https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/generico/pdfJS/>

viewer\_html?file=https://sagl-portal.campinas.sp.leg.br/sapl\_documentos/norma\_juridica/46532\_texto\_integral.pdf?1646086590.28. Acesso em: 20 out. 2023.

\_\_\_\_\_. *Plano municipal de habitação*. Campinas: Prefeitura Municipal de Campinas, 2011. Disponível em: <https://portal.campinas.sp.gov.br/secretaria/habitacao/pagina/plano-municipal-de-habitacao>. Acesso em: 20 out. 2023.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2013.

CELLARD, André. A análise documental. In: POUPART, Jean; DESLAURIERS, Jean-Pierre; GROULX, Lionel-H.; LAPERRIÈRE, Anne; MAYER, Robert; PIRES, Álvaro. *A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos*. Tradução de Ana Cristina Nasser. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 295-316. (Coleção Sociologia).

EPSTEIN, Lee; KING, Gary. *Pesquisa empírica em Direito: as regras de inferência*. Tradução de Fábio Morosini *et al.* São Paulo: Direito GV, 2013. (Coleção Acadêmica Livre). Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/11444?show=full>. Acesso em: 20 out. 2023.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. Tradução de Luís Octávio da Silva e Micaela Krumholz. *Espaço & Debates*, [São Paulo], n. 39, p. 48-64, 1996. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2078563/mod\\_resource/content/1/Harvey\\_Do%20gerenciamento%20ao%20empresariamento%20%281%29.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2078563/mod_resource/content/1/Harvey_Do%20gerenciamento%20ao%20empresariamento%20%281%29.pdf). Acesso em: 20 out. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Campinas: panorama*. [S. l.]: IBGE, [2022]. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/campinas/panorama>. Acesso em: 20 out. 2023.

INSTITUTO PÓLIS. *Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Coordenação de Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2001.

LEITÃO, Rômulo Guilherme; KAUR, Diego Nogueira. A celebração de termos ou compromissos de ajustamento de conduta: cláusulas leoninas e a advocacia pública como instrumento de construção do consenso. *Revista de Direito Administrativo: RDA*, Rio de Janeiro, v. 279, n. 2, p. 113-140, maio/ago. 2020. DOI: <https://doi.org/10.12660/rda.v279.2020.82007>. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/82007>. Acesso em: 20 out. 2023.

LIMBERGER, Têmis; KOSSMANN, Edson Luís. O princípio constitucional da eficiência ante o Estado (in) suficiente. *Revista de Direito Administrativo: RDA*, Rio de Janeiro, v. 273, p. 287-311, set./dez. 2016. DOI: <https://doi.org/10.12660/rda.v273.2016.66664>. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/66664>. Acesso em: 20 out. 2023.

LOMAR, Paulo José Villela. Operação urbana consorciada. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros, 2002.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Letícia Marques (org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2002. p. 215-250.

MELLO, Oswaldo Aranha Bandeira de. Contrato de direito público ou administrativo. *Revista de Direito Administrativo: RDA*, Rio de Janeiro, v. 94, p. 1-18, 1968. DOI: <https://doi.org/10.12660/rda.v94.1968.31840>. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/31840>. Acesso em: 20 out. 2023.

OLBERTZ, Karlin. *Operação urbana consorciada*. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

PÊCEGO, Daniel Nunes; ESTEVAM, Douglas. Operação urbana consorciada interfederativa: estudo sobre a região metropolitana do Rio de Janeiro. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 13, n. 4, p. 2.213-2.236, 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.64381>.



Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/64381>. Acesso em: 20 out. 2023.

PINTO, Victor Carvalho. *Direito urbanístico: plano diretor e direito de propriedade*. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

REISDORFER, Guilherme F. Dias. *Direito urbanístico contratual: dos atos negociais aos contratos de gestão urbana*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2014.

SCHONARDIE, Elenise Felzke; FOGUESATTO, Ana Maria. Globalização e transnormatividade: os benefícios dos documentos internacionais em prol das cidades. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 1.143-1.159, 2020. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.48640>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/48640>. Acesso em: 20 out. 2023.