

Operações urbanas – nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada*

Laura Cristina Ribeiro Pessoa
Lucia Maria Machado Bógus

Resumo

O surgimento de localizações para novas atividades econômicas, os empreendimentos imobiliários daí decorrentes, as políticas públicas associadas aos novos empreendimentos ou a ausência delas têm levado ao aumento da densidade e da ocupação de determinadas áreas da cidade de São Paulo, ao mesmo tempo em que a evasão de algumas atividades econômicas e de população ocasionaram o abandono e a degradação de outras áreas.

O presente artigo tem como objetivo analisar as transformações no espaço urbano e o processo de valorização imobiliária ocorridos na porção sudoeste da cidade de São Paulo, a partir dos anos 1990, como consequência da implementação das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, identificando os impactos físico-espaciais e socioeconômicos dessas transformações para outras áreas da cidade e, principalmente, para as áreas do entorno.

Palavras-chave: valorização imobiliária; intervenção urbana; projetos urbanos; legislação; operação urbana consorciada; São Paulo.

Abstract

The emergence of areas for the development of new economic activities, the real estate enterprises that derive from them, the public policies associated with the new enterprises or their absence, have caused the intensification of the density and occupation of certain areas in the city of São Paulo, while the evasion of some economic activities and population have led to the abandonment and degradation of other regions.

The aim of this paper is to analyze the urban space transformations and the increase in value of real estate that have been occurring in the Southwestern part of the city of São Paulo since 1990, as consequences of the implementation of the Faria Lima and Água Espraiada Urban Operations, and to identify physical and socioeconomic impacts on the city.

Keywords: increased real estate value; urban intervention; urban projects; legislation; shared urban operation; São Paulo.

As cidades contemporâneas têm passado por constantes mudanças em sua dinâmica socioespacial, fato que tem promovido a valorização e ampliado o debate das questões urbanas. Como forma de adaptação à essas mudanças, as discussões e as ações do urbanismo e do planejamento urbano vêm tomando um novo rumo, ganhando relevância crescente e refletindo, como cita Vassalo Rosa (1999)

[...] uma cultura de fluxo constante e global da informação, avessa à uniformização e ao estilo; tornando as suas criações muito mais livres e criativas, abertas a novas formas.

A remodelação urbana tem sido de grande importância para os urbanistas, desafiando-os a fornecer subsídios para a criação de políticas públicas mais efetivas e estimulando o permanente processo de reconstrução e criação de novas bases espaciais de produção através da substituição, renovação e ruptura das estruturas preexistentes. Além disso, observa-se a presença, cada vez maior, de grandes projetos urbanos e de parcerias público-privadas na promoção da recuperação urbanística e ambiental de áreas importantes da cidade.

Esses projetos têm como proposta a requalificação urbana por meio de um processo social e político de intervenção territorial, num conjunto de ações integradas seguindo a lógica de desenvolvimento urbano e visando essencialmente a qualidade de vida da população, com a criação de novas centralidades.

Nesse contexto, coloca-se o foco principal deste texto, que é a análise das mudanças urbanas e dos impactos socioespaciais

observados em uma área da cidade de São Paulo, em decorrência da implantação das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. O poder público, em uma ação conjunta com a iniciativa privada, instituiu, em 1995, a Lei 11.732 e, em 2001, a Lei 13.260, com o objetivo de reestruturar um setor da região sudoeste da cidade e criar um espaço renovado com mais qualidade de vida, através do ordenamento territorial e da regulamentação e controle da ação do mercado imobiliário.

Como indica a Constituição Federal (art. 182 e 183) e o Estatuto da Cidade, a legislação urbanística – enquanto instrumento de política urbana – deve sempre buscar a cidadania através da garantia da função social da cidade e do bem-estar de seus habitantes. Mas, ao contrário dessa orientação, os projetos de renovação urbana estão, via de regra, se voltando, cada vez mais, aos interesses privados do mercado imobiliário, fundiário e financeiro, atuando, primordialmente, em benefício das elites dominantes e do capital, levando à perda do valor de uso da terra, à expulsão da população de baixa renda para a periferia e à consolidação de enclaves sociais.

Como citado anteriormente, a visão de construção, transformação e renovação da cidade ou parte dela por meio de projetos urbanos tem sido bastante aceita e utilizada em todo o mundo. Dentro desse contexto, podemos identificar vários exemplos concretos já implantados que, baseados na realidade, nas características, nas necessidades de cada local e no público a atingir, definiram objetivos, estratégias e feições diferentes, de forma a torná-los mais adequados e mais viáveis de serem executados. Alguns exemplos podem ser citados: as Docklands de

Londres e o bairro de Marais em Paris que tinham como objetivo a criação de novos distritos de negócios através da renovação urbana das áreas degradadas; as olimpíadas de Barcelona, a feira de Baltimore e a Expo'98 de Lisboa que, aproveitando a promoção de eventos internacionais ou espetáculos, conseguiram promover a renovação de uma área da cidade.

No caso de São Paulo, cabe mencionar as operações urbanas consorciadas, que, de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Art. 32, §1º), são

[...] um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Constituem um instrumento legal de renovação de espaços predeterminados da cidade e/ou ampliação de infra-estruturas urbanas por meio de intervenções, tendo em vista a intensificação do uso e ocupação do solo urbano e, para tal, lança mão da parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Portanto, para lograr êxito na consecução dos objetivos, é preciso definir uma estratégia capaz de despertar o interesse da iniciativa privada, para que esta venha, efetivamente, a custear a implantação de obras, melhorias ou equipamentos de interesse público.

Cada operação urbana deve ser regulamentada por lei específica aprovada pelo poder legislativo. Através da lei, serão definidos

o perímetro, os objetivos, o programa de intervenções e os limites de flexibilidade em relação aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Zoneamento, ou seja, como será feita a concessão de incentivos urbanísticos e a correspondente obtenção de contrapartidas. O valor arrecadado nessa outorga onerosa só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região.

No cenário da cidade de São Paulo, existem cinco operações urbanas consorciadas aprovadas e em fase de implantação: Centro (1991), Água Branca (1995), Faria Lima (1995), Água Espraiada (2001) e Rio Verde-Jacu-Pêssego (2004).

O texto trata das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, que foram as que se destacaram pela grande contribuição no processo de valorização imobiliária que ocorreu na porção sudoeste da cidade de São Paulo a partir dos anos 1990.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi aprovada pela Lei n. 11.732, de 1995, visando, primordialmente, ao prolongamento da Avenida Faria Lima, com a implantação de infra-estrutura e desapropriações necessárias. As intervenções previstas viriam para aliviar a saturação da rede viária da região sudoeste do município, identificada como uma área nobre da cidade, o que trouxe alterações profundas nessa porção da cidade de São Paulo, não somente na área em si como também em seu entorno imediato.

O perímetro dessa Operação Urbana abrange 450 hectares entre a Avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros, que foi dividido em quatro subperímetros: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas. Em 2004, na revisão da lei 11.732/1995, foi regulamentado o Certificado de Potencial

Adicional de Construção (Cepac). Foi então determinado o estoque de Cepac para cada perímetro da Operação Urbana, ou seja, qual o potencial que cada região tinha para o adicional de construção, estipulando-se, a partir daí, um valor mínimo por Cepac e uma equivalência em m² de terreno e m² adicional para determinados usos.

O Cepac é um título mobiliário rastreado pelo mercado imobiliário, atrelado a uma única operação urbana e também aos projetos previstos nela, podendo ser negociado livremente na Bolsa de Valores. De acordo com a lei da Operação Urbana Faria Lima (11.769/2004), a definição do valor mínimo do Cepac e a sua gestão é competência da Empresa Municipal de Urbanização – Emurb. Esses títulos deverão ser alienados em leilão público, na forma determinada pela Emurb ou utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da operação urbana. A emissão de Cepac's é controlada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Segundo João d'Ávila, sócio e diretor técnico da Empresa Amaral d'Ávila – Engenharia de Avaliações

[...] em relação ao modelo anterior de financiamento das obras públicas e às fórmulas anteriores de determinação do potencial de valorização do solo e das contrapartidas que deveriam ser devolvidas à administração pública (mais valias), a instituição do Cepac é extremamente positiva, considerando ainda que foi o que possibilitou a real implantação da operação urbana e tem sido responsável pelo sucesso dela.

Acrescentou, ainda, que

além da presença da Emurb e da CVM na emissão e regulação dos Cepac's, também há a fiscalização do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal, o que garante o rigor dos processos de definição e arrecadação das contrapartidas e a sua correta utilização por parte da administração municipal.

Também na perspectiva de Paulo Sandroni,

[...] a criação dos Cepac's foi um sucesso e é exatamente o que proporciona o êxito das operações urbanas – garantem a obtenção das contrapartidas de forma justa e integral, permitindo a arrecadação antecipada dos recursos necessários para a execução das obras públicas previstas na lei. Assegura, principalmente, o controle eficiente da utilização dos recursos obtidos pela administração pública através das operações urbanas.

E acrescenta ainda que

as operações urbanas são importantes instrumentos de financiamento de obras públicas, devido à possibilidade que oferecem ao poder público de apropriar parte das mais valias geradas pelos investimentos privados.

O “sucesso” da Operação Urbana Faria Lima é mais uma vez evidenciado por Montandon e Souza (2007), quando afirma que ela

[...] contabilizou o maior fluxo de recursos dentre todas as operações urbanas instituídas em São Paulo – entre 1995

e 2004 foram obtidos cerca de R\$300 milhões provenientes de contrapartida financeira, em função da concessão de potencial adicional de construção. Em relação ao investimento privado, houve ampla adesão de novos empreendimentos, notavelmente os de alto padrão e não residenciais.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi aprovada pela Lei 13.260 de 2001, com um programa de intervenções, segundo a própria lei, que visava

[...] a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o *transporte coletivo*, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o *provisionamento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas*. (grifo nosso)

Para tal, previa, fundamentalmente, a complementação da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, passando pela Marginal Pinheiros; implantação de viadutos de acesso e de um complexo viário, com pontes, interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho com as marginais do Rio Pinheiros e implantação das vias locais margeando a Avenida Água Espraiada.

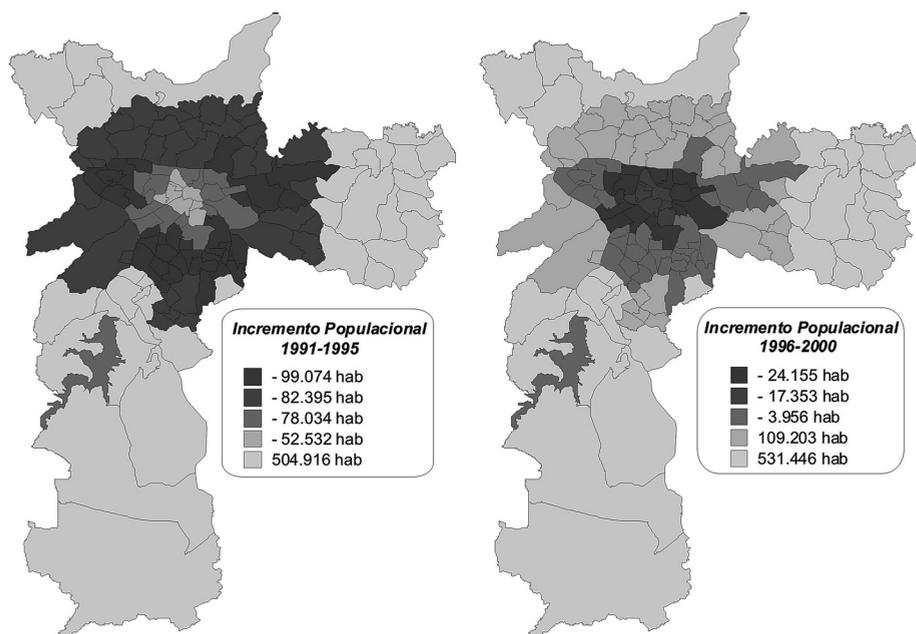
As intervenções previstas, seguindo uma ordem de prioridades, serão executadas paralelamente à venda de Cepac's, ou seja, eles serão lançados e negociados de forma casada com a execução das obras previstas na lei. Os recursos auferidos com a venda do primeiro lote de Cepac's colocado no mercado foram investidos na implantação do complexo

viário que possibilitou a ligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal Pinheiros, incluindo nessa intervenção a construção de uma ponte estaiada, que, conforme afirmação do governador José Serra, “trata-se de uma obra faustosa” que irá beneficiar o transporte público individual.

A Operação Urbana Água Espraiada abrange um perímetro de 1.426 ha lindeira ao córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. Ela foi instituída, como citado em parágrafo anterior, com o principal objetivo de complementar a Avenida Jornalista Roberto Marinho, ou seja, objetivamente, essa operação urbana vem dar continuidade à obra de abertura da Avenida Água Espraiada iniciada no governo do prefeito Paulo Maluf em 1995. Nessa época, havia no local 68 núcleos de favelas lineares com uma população superior a 50 mil pessoas e também na região; entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Luís Carlos Berrini, ficava a favela Jardim Edith, formada aproximadamente por três mil famílias, num terreno de 68 mil metros quadrados (Fix, 2001). Para a abertura da avenida, foi necessária a remoção das populações das favelas existentes, o que ocorreu de acordo com os interesses do mercado imobiliário em nome de uma “revitalização do espaço urbano”. As decisões sobre essa obra foram impostas pelo governo:

[...] um projeto propondo o aumento da faixa da avenida e o seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, com quatro pistas expressas e duas locais. Como não se tratava de uma operação urbana, não havia o comprometimento de manter a população desapropriada no mesmo perímetro e, nesse caso, o governo optou por

Figuras 1 e 2 – Incremento populacional por anéis – Município de São Paulo



Fonte: IBGE.

130

Tabela 1 – Incremento populacional por anéis – distritos englobados pelas OUC Faria Lima e Água Espraiada

Denominação	Anel	1991-1995	1996-2000
Jardim Europa	interior	-78034	-24155
Pinheiros	interior	-78034	-24155
Brooklin	intermediário	-99074	-3956
Campo Belo	intermediário	-99074	-3956
Ibirapuera	intermediário	-99074	-3956
Itaim	intermediário	-99074	-3956
Moema	intermediário	-99074	-3956
Vila Mascote	intermediário	-99074	-3956
Vila Olímpia	intermediário	-99074	-3956
Morumbi	exterior	-82395	109204
Real Parque	exterior	-82395	109204
Vila Santa Catarina	exterior	-82395	109204
Chácara Santo Antonio	exterior	504916	531446

Fonte: IBGE.

construir conjuntos habitacionais na Cidade Tiradentes, Zona Leste do município. (Fix, 2001)

Entretanto, as discussões sobre a implantação da Operação Urbana Água Espraiada já existiam, só foram “congeladas” por uns tempos, com o governo alegando que a construção da avenida iria funcionar como uma “alavanca” para a aprovação dessa operação urbana e que a abertura da avenida seria mais fácil de ser aprovada, por não implicar mudança de zoneamento e por facilitar a execução das desapropriações e a remoção, criando o famoso “fato consumado” (ibid., p. 96). Na verdade, o prefeito, atendendo a seus próprios interesses e aos interesses de uma classe dominante, decidiu pela construção da avenida a qualquer custo.

Como em muitas outras situações, essa ação revelou um processo perverso de ocupação do espaço, criando “centralidades de ou para elite”, expulsando parte da população de baixa renda para a periferia, onde o preço do solo e das moradias é menor e o custo de vida mais acessível, mas, em contrapartida, onde há carência de infra-estrutura, de equipamentos sociais e de emprego, contribuindo para intensificar a demanda por transporte público coletivo.

Analisando os índices populacionais relativos à década de 1990 (Figuras 1 e 2), é possível perceber que o anel periférico do município de São Paulo recebeu o maior incremento de população, ou seja, um aumento de mais de 1.000.000 habitantes, o que equivale a mais de 130% do total do crescimento da população do município. Entre os anos de 1991 e 1995, esse incremento chegou a representar mais de 260% do total do município e, entre os anos de 1996

e 2000, só houve incremento positivo nos anéis exterior e periférico: 18,3% e 89,4%, respectivamente.

Dos 13 distritos englobados pelas Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada (Tabela 1), dois localizam-se no anel interior, sete no intermediário e três no exterior. Na década de 1990, o incremento populacional desses anéis foi negativo, sendo que o anel intermediário foi mais significativo nessa queda de população, sendo também o que detém o território com maior influência das operações urbanas. Essas duas regiões, apesar de, comprovadamente, estarem passando por um processo de verticalização, ou seja, de incremento na densidade construtiva, vêm apresentando redução na população residente, indicando, provavelmente, que as operações urbanas contribuíram para a mudança no perfil da população residente e para a mudança de uso.

Sandrone e Biderman (2005), analisando a distribuição de renda na metrópole, citam que há um círculo de riqueza aproximadamente no centro da mancha urbana da RMSP (um pouco deslocado para Oeste) e que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima fica no centro desse círculo de riqueza. Podemos acrescentar, ainda, que também a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada está inserida nesse círculo. Ou seja, nessas regiões concentram-se as classes mais altas e é justamente a área que detém a maior oferta de infra-estrutura e de empregos.

No caso dos lançamentos imobiliários, o comportamento foi um pouco diferente para o mesmo período, ou seja, de 1991 a 2000. Entre os anos de 1991 e 1995, os lançamentos imobiliários ocorreram de forma mais acentuada nos anéis intermediário e exterior (Figura 3), sendo que os

dois são responsáveis por quase 70% dos lançamentos nesses cinco anos, enquanto no anel periférico se localizaram 14% desses lançamentos.

Entre os anos de 1996 e 2000 (Figura 4), o maior número de lançamentos aconteceu no anel intermediário seguido pelo anel exterior, mas houve um pequeno aumento de lançamentos no anel periférico. Isso mostra que grande parte população de alta renda, que é o foco de interesse do mercado imobiliário, continuou se instalando na parte mais central do município, onde, de uma forma mais geral, ocorreram os impactos das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada. Os poucos lançamentos verificados no anel periférico foram os condomínios horizontais e verticais em forma de empreendimentos fechados voltados para a classe média/alta, considerados por Caldeira (2000) “enclaves sociais”, que vêm contribuindo de forma significativa para a segregação e para a exclusão, fomentando as desigualdades socioespaciais.

É possível, portanto, identificar uma continuidade no processo de periferização no município paulista. As taxas de crescimento e de incremento populacionais indicam os anéis mais externos como destino da população, em contrapartida, também há indicação de maior concentração da renda nos anéis interior, central e intermediário, ou seja, os moradores da periferia, que são a maioria, ainda apresentam níveis de renda mais baixos que os residentes nas áreas centrais. As favelas continuam se instalando, preferencialmente, na região periférica do município e os lançamentos imobiliários residenciais, que são direcionados à classe mais alta, têm como alvo as zonas mais valorizadas da cidade.

Observa-se, também, que antes mesmo de a lei da operação urbana ser aprovada pelo legislativo, ou seja, quando ainda estava em fase de discussão, a região já passava a ser alvo de especulação imobiliária, processo que se acentuou com a aprovação. Ainda é possível verificar que o processo de valorização imobiliária decorrente das intervenções urbanas extrapolou os limites previstos na operação consorciada, o que indica a necessidade de um olhar atento também para o entorno imediato da região, sem perder de vista que essa parcela da cidade é somente parte de um todo e que essas ações devem ser vistas como parte de uma estratégia maior de desenvolvimento da cidade. Segundo Sandroni e Biderman (2005),

[...] na região da Faria Lima houve cerca de 15% de valorização no preço médio do metro quadrado e antigas residências unifamiliares de classe média deram lugar a edifícios de apartamento de classe média alta e também de edifícios comerciais de alto padrão, levando à elitização.

Criou-se uma nova centralidade que concentra dinheiro e poder e reforça a segregação socioespacial, exercendo, sem dúvida, um impacto na reestruturação espacial da cidade.

A compreensão da dinâmica com que se processam essas grandes intervenções urbanas e das modificações estruturais geradas por elas é fundamental para a proposição de políticas públicas compatíveis com um desenvolvimento sustentável da cidade. Além disso, o processo especulativo do mercado imobiliário, indiscutivelmente, é determinante na ocupação do espaço, respondendo de

forma significativa pela expansão do tecido urbano. Isso indica que o estudo da atuação dos agentes imobiliários também é importante para a compreensão dessas intervenções e, principalmente, para a definição das ações do poder público.

Focalizando a área das duas operações urbanas e seu entorno imediato, o que de-

finiria uma área de abrangência (Figura 5), constata-se que, dos lançamentos imobiliários ocorridos em todo o município entre 1985 e 2004, o Morumbi aparece em primeiro lugar, com 741 imóveis, seguido por Moema (355), Butantã (292), Jardins (208), Campo Belo (162), Pinheiros (151), Itaim (149) e Brooklin (137). No cenário

Tabela 2 – Lançamentos imobiliários

Áreas	Antes	%	Depois	%	Total
Chácara Flora	1	8.3	11	91.7	12
Alto da Boa Vista	3	11.5	23	88.5	26
Santo Amaro	9	15.8	48	84.2	57
Planalto Paulista	1	20.0	4	80.0	5
Ibirapuera	5	29.4	12	70.6	17
Butantã	92	31.5	200	68.5	292
Jardim Europa	7	33.3	14	66.7	21
Aeroporto	3	33.3	6	66.7	9
Alto de Pinheiros	19	38.0	31	62.0	50
Chácara Santo Antonio	21	43.8	27	56.3	48
Água Funda	4	44.4	5	55.6	9
Pinheiros	69	45.7	82	54.3	151
Vila Olímpia	46	46.0	54	54.0	100
Morumbi	342	46.2	399	53.8	741
Vila Nova Conceição	44	46.8	50	53.2	94
Itaim	70	47.0	79	53.0	149
Vila Madalena	51	47.2	57	52.8	108
Brooklin	67	48.9	70	51.1	137
Vila Santa Catarina	21	50.0	21	50.0	42
Sumaré	12	52.2	11	47.8	23
Jabaquara	77	53.1	68	46.9	145
Real Parque	52	53.1	46	46.9	98
Campo Belo	87	53.7	75	46.3	162
Vila Mascote	51	54.3	43	45.7	94
Jardins	116	55.8	92	44.2	208
Moema	219	61.7	136	38.3	355
Jardim Marajoara	72	63.7	41	36.3	113
Total	1.561	47.8	1.705	52.2	3.266

Fonte: Embraesp.

Tabela 3 – Áreas com maior número de lançamentos imobiliários entre 1985 e 2004, por total de imóveis e por total de unidades lançadas

Zonas de valor	TT imóveis
Morumbi	741
Moema	355
Butantã	292
Jardins	208
Campo Belo	162
Pinheiros	151
Itaim	149
Jabaquara	145
Brooklin	137
Jardim Marajoara	113

Fonte: Embraesp.

Zonas de valor	TT unidades
Morumbi	32.062
Butantã	19.560
Moema	16.945
Jardins	9.499
Brooklin	8.647
Pinheiros	8.134
Jabaquara	7.775
Jardim Marajoara	7.388
Itaim	6.260
Vila Olímpia	6.251

geral da cidade, dos dez primeiros distritos no *ranking* de lançamentos, somente três estão fora da área de abrangência das operações urbanas: Tatuapé, Vila Mariana e Santana, apontando para a existência de especulação imobiliária na área.

Fazendo uma comparação entre todos os lançamentos ocorridos nos dez primeiros anos – 1985 a 1994, ou seja, antes da operação urbana Faria Lima (1.562 lançamentos), com os ocorridos entre 1995 e 2004 (1.706 lançamentos), observa-se que esse número praticamente se manteve (Tabela 2). Quando são analisadas as áreas separadamente, a diferença é observada de forma acentuada em alguns pontos da região, como, Chácara Flora, Alto da Boa Vista, Santo Amaro, Ibirapuera e, principalmente, Butantã.

Do total de unidades lançadas na região de estudo, mais uma vez, o Morumbi aparece em primeiro lugar, com mais de 32.000 unidades, seguido por Butantã, Moema, Jardins, Brooklin e Pinheiros (Tabela 3). Comparando o total de imóveis

com o total de unidades lançadas no período estudado (Tabela 3), é possível perceber que o Morumbi, o Butantã, Moema e Jardins mantêm a mesma posição, ou seja, estão entre os quatro primeiros colocados. Já o Brooklin, o Jardim Marajoara e, mais acentuadamente a Vila Olímpia, mudam de posição, ou seja, em virtude do maior número médio de apartamentos por lançamento, eles assumem um lugar à frente no *ranking*, evidenciando maior verticalização nessas áreas.

Deve ser destacado que os distritos do Morumbi e Butantã são, territorialmente, maiores que Moema, Jardins, Brooklin e Vila Olímpia, o que indica que, em relação os dois primeiros, esses quatro últimos tiveram maior densificação construtiva.

Uma análise separada das duas décadas, de 1985 a 1994 e de 1995 a 2004, tanto por empreendimento imobiliário como por unidades lançadas, mostra que o Morumbi, que esteve bastante à frente ao longo dos últimos 20 anos, perdeu posição, ou seja, na

Tabela 4 – Lançamentos Imobiliários por total de unidades

Zonas de valor	1985 a 1994	%	1995 a 2004	%	TT
Jardim Europa	167	34.6	316	65.4	483
Jabaquara	2.876	37.0	4.899	63.0	7.775
Vila Santa Catarina	741	37.0	1.261	63.0	2.002
Água Funda	150	38.1	244	61.9	394
Jardim Marajoara	2.840	38.4	4.548	61.6	7.388
Aeroporto	356	42.2	488	57.8	844
Sumaré	254	44.0	323	56.0	577
Vila Madalena	1.080	45.2	1.307	54.8	2.387
Moema	7.771	45.9	9.174	54.1	16.945
Jardins	4.547	47.9	4.952	52.1	9.499
Vila Nova Conceição	1.386	50.8	1.340	49.2	2.726
Campo Belo	2.241	53.7	1.934	46.3	4.175
Vila Mascote	2.203	54.8	1.820	45.2	4.023
Alto de Pinheiros	822	57.7	603	42.3	1.425
Pinheiros	4.733	58.2	3.401	41.8	8.134
Itaim	3.682	58.8	2.578	41.2	6.260
Real Parque	1.434	59.8	963	40.2	2.397
Morumbi	19.211	59.9	12.851	40.1	32.062
Santo Amaro	2.144	64.2	1.198	35.8	3.342
Alto da Boa Vista	148	64.9	80	35.1	228
Brooklin	5.672	65.6	2.975	34.4	8.647
Butantã	12.938	66.1	6.622	33.9	19.560
Ibirapuera	446	71.6	177	28.4	623
Chácara Santo Antonio	1.933	71.9	755	28.1	2.688
Chácara Flora	1.631	72.1	632	27.9	2.263
Vila Olímpia	4.633	74.1	1.618	25.9	6.251
Planalto Paulista	78	81.3	18	18.8	96
Total	86.117	56.2	67.077	43.8	153.194

Fonte: Embraesp.

segunda década, proporcionalmente ao total da área, caíram os lançamentos, indicando uma mudança no interesse imobiliário, que se deslocou para o Jardim Europa, Jabaquara, Jardim Marajoara, Moema e Jardins (Tabela 4).

Entre o total de unidades lançadas na região de estudo nos dez primeiros anos

(1985 a 1994) e as lançadas na década seguinte (1995 e 2004), houve significativa queda (quase 20.000 unidades). Como o número de empreendimentos lançados foi maior, considera-se que de forma geral houve uma redução na densidade habitacional na região. Diante da afirmação de que houve aumento no preço da terra em função da

renovação do espaço e, conseqüentemente, do maior interesse imobiliário, é possível concluir que houve aumento da renda da população que passou a residir nesse espaço, o que também é indicativo de menor densidade. Outra indicação foi a mudança no uso, ou seja, houve um aumento do uso não-domiciliar, o que automaticamente leva a uma diminuição da densidade em função da redução da população residente.

Dessa forma conclui-se que o crescimento da verticalização (caso do Brooklin, Vila Olímpia, por exemplo) e da renda da população residente associado à queda na densidade habitacional é indicação de que houve um processo peculiar de "gentrificação" na região:

[...] uma área em franca valorização e residencial de classe média deu lugar a uma ocupação de residências de classe média alta; grosso modo, na região da Operação Urbana Faria Lima houve um aumento da renda média da faixa de R\$2,3 a 3,6 mil em 1991 para a faixa acima de R\$3,7 mil em 2000. (Sandroni e Biderman, 2005).

Verifica-se também a intensificação de comércio e serviços em detrimento do uso residencial, que Sandroni chama de "gentrificação dos negócios", ou seja, uma troca de casas e sobrados por edifícios verticais luxuosos, que foram ocupados, na sua maioria, por pequenos negócios, levando à mudança do uso e, conseqüentemente, à queda da densidade habitacional.

Cabe assinalar, ainda, que a verticalização em algumas áreas da região ocorreu ao longo das duas décadas e não somente após as intervenções urbanas, o que poderia

indicar que esse processo já vinha acontecendo em função de uma visão prévia do mercado imobiliário e dos estudos e indicações de mudanças na legislação local. Essa expectativa de valorização futura traz um aumento da demanda das áreas, o que faz com que o valor da terra e dos terrenos se eleve.

Concluindo, há evidências claras de valorização imobiliária de uma área já valorizada, onde houve a substituição da classe média pela classe média alta. As operações urbanas se propunham a "alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental", estando sempre esse interesse voltado para a coletividade, mas, ao contrário, o que se observa é a criação de centros que concentram riqueza e expulsam parte da população residente para uma condição de vida pior, é o favorecimento da concentração de investimentos públicos e privados nas áreas de interesse do mercado imobiliário, nas áreas que já são bem infra-estruturadas. Mas essa infra-estrutura, com a ação da especulação (fomentada pela operação urbana) fica sobrecarregada e, conseqüentemente, a região passa a sofrer pressão por novos investimentos.

Efetivamente, as operações urbanas são instrumentos para obtenção de recursos financeiros para investimento público, através da promoção e do incentivo à verticalização. Esse instrumento oferece a possibilidade ao poder público de se apropriar de parte da mais-valia gerada pelos investimentos privados, que se beneficiam dos adicionais de construção permitidos pela legislação e da valorização do solo nas regiões que são objetos de operação urbana. Essa, como observa

Claudino Ferreira, é uma visão bastante economicista, muito centrada numa concepção do solo urbano como mercadoria ilimitada-

mente “rentabilizável” numa ótica financeira da exploração da capacidade do solo para albergar construção, via verticalização.

Laura Cristina Ribeiro Pessoa

Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Taubaté. Licenciatura em Educação Artística pelas Faculdades Integradas Tereza D’Ávila. Mestrado e doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Pós-doutorado junto à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (São Paulo, Brasil).

lpessoa@usp.br

Lucia Maria Machado Bógus

Bacharel/Licenciada e Mestre em Ciências Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Doutora em Arquitetura na área de Estruturas Ambientais Urbanas pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Professora do Departamento de Sociologia e do Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Vice-Coordenadora do Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (São Paulo, Brasil).

lubogus@uol.com.br

Nota

* Esse texto é resultado da pesquisa de pós-doutorado intitulada “Reestruturação Urbana e Desigualdades Socioespaciais: município de São Paulo”, desenvolvida junto ao Núcleo de Estudos e Pesquisas Urbanas/Observatório das Metrópoles São Paulo do Programa de Estudos de Pós-Graduação em Ciências Sociais e do Departamento de Sociologia da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, sob a coordenação da Profa. Dra. Lucia Bógus.

Referências

- CALDEIRA, T. P. do R. (2000). *Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Edusp.
- CASTANHO SÁVIO, V. P. B. (2003). *O bairro da Vila Olímpia – transformações na década de 1990 decorrentes da Operação Urbana Fria Lima*. Tese de Mestrado. São Paulo, Mackenzie.

- CASTRO, L. G. R. de (2006). *Operações urbanas em São Paulo – interesse público ou construção especulativa do lugar*. Tese de doutorado. São Paulo, FAUUSP.
- FIX, M. (2001). *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo, Boitempo.
- GADELHA, N. D’A. F. (2004). *São Paulo, modernidade e centralidades espaciais: intervenção pública, intervenção urbana e segregação sócio-espacial*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, PUC-SP.
- MANTANDON, D. T. e SOUZA, F. F. (2007). *Land Readjustment e Operações Urbanas Consorciadas*. São Paulo, Romano Guerra.
- NOBRE, E. A. C. (2001). Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da marginal do rio Pinheiros em São Paulo. IX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. *Anais*. Rio de Janeiro, ANPUR, v. 1, pp. 519-527.
- NOBRE, E. A. C. (2003). Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho. X ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. *Anais*. Belo Horizonte, Anpur.
- _____. (2000). *Reestruturação econômica e território: a expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. Tese de doutorado. São Paulo, FAUUSP.
- SALES, P. M. R. (2005). Operações Urbanas em São Paulo: críticas, Plano e projetos (Parte 2 – Operação Urbana Faria Lima: relatório de avaliação crítica). Site: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp300.asp>.
- SANDRONI, P. e BIDERMAN, C. (2005). A avaliação do impacto das grandes intervenções urbanas nos preços dos imóveis do entorno: o caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. CEPESP– Centro de Estudos em Política e Economia do Setor Público – GV Pesquisa (NPP) # 09_2005. Disponível no site: <http://www.cepesp.fgvsp.br>
- SASSEN, S. (1991). *The Global City: New York, London and Tokyo*. Princeton, Princeton University Press.
- SAVELLI, A. M. (2003). *Subsídios para a implementação de parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo*. Dissertação de mestrado. São Paulo, POLIUSP.
- TASCHNER, S. P. e BÓGUS, L. M. M. (1999). São Paulo como patchwork: unindo fragmentos de uma cidade segregada. *Cadernos Metrópole*, n. 1, pp. 43-98.
- VALLADARES, L. e PRETECEILLE, E. (orgs). (1990). *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. São Paulo, Nobel.
- VASSALO ROSA, L. (1999). “O plano de urbanização da zona de intervenção da EXPO’98”. In: FERREIRA, V. M. e INDOVINA, F. (orgs.). *A cidade da EXPO’98: uma reconversão da Frente Ribeirinha de Lisboa?*. Lisboa, Editorial Lisboa.

Recebido em maio/2008

Aprovado em jul/2008