



LÍVIA MASCHIO FIORAVANTI

**DA PERIFERIA À CENTRALIDADE:
REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO E VALORIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DO JAGUARÉ, SÃO
PAULO**

FFLCH

2013

LÍVIA MASCHIO FIORAVANTI

**DA PERIFERIA À CENTRALIDADE: REESTRUTURAÇÃO
DO ESPAÇO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
BAIRRO DO JAGUARÉ, SÃO PAULO**

1ª Edição

São Paulo
FFLCH

2013

ISBN: 978-85-7506-218-0
Copyright © Lívia Maschio Fioravanti

Direitos desta edição reservados à FFLCH
Av. Prof. Lineu Prestes, 338 (Laboratório de Geografia Urbana)
Cidade Universitária – Butantã
05508-900 – São Paulo – Brasil
Tele fone: (11) 3091-3714
E-mail: gesp@usp.br
<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>

Editado no Brasil

Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação do copyright (Lei nº5988)

1ª edição – 2013

Projeto Editorial: Comissão Editorial Labor Edições

Diagramação: Dílson Nascimento da Silva

Capa: Lívia Maschio Fioravanti

Logo Labor: Caio Spósito

Logo GESP: Mayra Pereira Barbosa

Ficha Catalográfica

FIORAVANTI, Lívia Maschio. Da periferia à centralidade: reestruturação do espaço e valorização imobiliária no bairro do Jaguaré, São Paulo

São Paulo: FFLCH, 2013, 137p.

Inclui bibliografia

1. Reestruturação do Espaço. 2. Operação Urbana 3. Segregação 4. Jaguaré

Proibida a publicação no todo ou em parte; permitida a citação.
A citação deve ser textual, com indicação de fonte conforme a ficha catalográfica.

Disponibilizado em: <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>

Para Willian

APRESENTAÇÃO

O texto deste livro é resultado de uma pesquisa desenvolvida como Trabalho de Graduação Individual e apresentada para a conclusão do curso de bacharelado em Geografia na Universidade de São Paulo em 2009. A elaboração desta pesquisa demandou dois anos de minha graduação, período em que diversos amigos e pesquisadores me ajudaram, tanto direta quanto indiretamente. Agradeço especialmente à professora e orientadora Glória da Anunciação Alves pela atenção sempre presente e por mostrar importantes caminhos a serem trilhados desde as primeiras páginas do projeto de Iniciação Científica às últimas páginas deste trabalho. Devo agradecer ainda ao grupo de estudos coordenado pela Professora, o qual originou muitas das reflexões desta Pesquisa.

A construção de uma Pesquisa, embora, muitas vezes, seja uma atividade solitária, exige a contribuição de muitas outras pessoas. Dessa forma, sou muito grata a todos que tornaram possível a realização deste trabalho. Por fim, ressalto que grande parte deste texto é também resultado de minha Iniciação Científica, que contou com apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) durante um ano e meio.



RESUMO

O principal objetivo da pesquisa foi desvendar parte das transformações socioespaciais do bairro do Jaguaré, localizado na zona oeste do município de São Paulo, no contexto da passagem da primazia do capital industrial para a do capital financeiro na produção e estruturação do espaço urbano. Em um primeiro momento, estudou-se a concentração industrial no Jaguaré entre as décadas de 1940 e 1970 e a sua constituição como um espaço periférico na cidade de São Paulo. Posteriormente, analisou-se o processo de desconcentração industrial para compreender de que modo a saída do setor produtivo de algumas indústrias contribuiu para a reestruturação do espaço no Jaguaré. Por fim, desvendaram-se os fatores que contribuem à consolidação do bairro como uma centralidade na metrópole, caracterizado pela construção de condomínios residenciais de alto padrão a partir da década de 1990. Investigou-se o papel do Estado, especialmente em seu âmbito municipal, e da iniciativa privada na produção do espaço urbano, analisando-se algumas das implicações socioespaciais que podem ser geradas pelas metas e intervenções urbanísticas previstas pela Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Demonstramos que a reestruturação do espaço na metrópole paulistana, e especificamente no Jaguaré, é um processo fortemente segregador e visa predominantemente à reprodução do capital.

Palavras-chaves: Reestruturação do Espaço; Operação Urbana; Segregação; Jaguaré



ABSTRACT

The research aims mainly to investigate some sociospatial processes responsible for dynamic changes of Jaguaré's District, located at the west zone of São Paulo during the context of transition from industrial capital to the supremacy of financial capital on production of urban space. First, it was studied the industrial concentration in Jaguaré between 1940s and 1970s and its constitution as a peripheral space in the city of São Paulo. Second, it was analyzed the processes related to industrial desconcentration intending to understand how the location's transference of some factories' productive sector contributed to a restructuring in Jaguaré's urban space. Finally, it was unveiled the factors that contributed to consolidate Jaguaré as a centrality inside the metropolis characterized by construction of high-grade residential communities since the beginning of the 1990s. It was investigated the roles of public and private power - especially in its municipal scope - in the production of urban space, focusing some sociospatial implications that can be generated by urban goals and interventions stipulated by Vila Leopoldina – Jaguaré Urban's Intervention Project. We demonstrated that the restructuring process of space in the metropolis of São Paulo, and more specifically in the case of Jaguaré, is a process of strong segregation and responds predominantly to necessities of capital's reproduction.

Key words: Restructuring of space; Urban's Intervention Project, Segregation; Jaguaré

SUMÁRIO

Introdução.	10
------------------------------	----

Capítulo I

Um fragmento industrial na Periferia da Cidade de São Paulo.	15
1. Uma discussão inicial sobre industrialização e urbanização.	15
2. O Jaguaré e os demais espaços industriais em São Paulo.	18
3. A escolha da localização do Distrito Industrial do Jaguaré.	22
4. Divisão do Bairro: áreas industriais e residenciais.	24
5. A dinâmica industrial no Jaguaré.	28
6. O bairro do Jaguaré como periferia na cidade de São Paulo.	30
6.1. Entrevistas.	32

Capítulo II

A passagem do Capital Industrial para o Capital Financeiro na estruturação do Espaço Urbano.	36
1. A Reestruturação do Espaço e a Reestruturação Urbano-Industrial.	36
2. A desconcentração industrial.	39
3. A atividade industrial do Jaguaré na reestruturação do espaço.	43

Capítulo III

Uma Centralidade na Metrópole de São Paulo.	52
1. Reflexões sobre o conceito de Centralidade e de Situação Geográfica.	52
2. O bairro do Jaguaré como uma centralidade na metrópole.	56
3. Análise da valorização imobiliária no Jaguaré.	61
3.1. A importância da circulação.	67
3.2. A lucrativa sustentabilidade verde.	69

Capítulo IV

As Parcerias Público-Privadas e a Produção do Espaço.	74
1. O papel do Poder Público Municipal na Reestruturação do Espaço: O Plano Diretor Estratégico e o Zoneamento.	74
2. As Operações Urbanas e a generalização da cidade como negócio.	89



2.1. Os CEPACS e a “especulação financeirizada”.....	93
3. Operação Urbana Vila Leopoldina - Jaguaré: estratégias contraditórias.....	96
3.1. Em busca de uma homogeneização democrática.....	103
3.2. Operação Urbana: para quem?.....	108
3.3. O discurso ambiental.....	111
Capítulo V	
Reestruturação do Espaço e a Segregação Socioespacial.....	114
1. Breve panorama de uma forte desigualdade.....	114
2. Favela Beira Linha: às margens dos trilhos e das políticas públicas.....	121
Considerações Finais.....	130
Referências Bibliográficas.....	133

INTRODUÇÃO

Intensas transformações na paisagem urbana podem intrigar os olhares mais atentos daqueles que passam pelo bairro do Jaguaré, na zona oeste do município de São Paulo. Altos arranha-céus parecem surgir de um dia para o outro, em uma verticalização que contrasta com algumas das indústrias que permanecem na região. Muitos dos galpões industriais instalados no início da urbanização do bairro e em amplos terrenos, hoje cedem lugar a grandes condomínios e a centenas de apartamentos para uma população que até então desconhecia esse fragmento da metrópole. Em uma incessante e frenética produção do espaço urbano, novas avenidas são construídas e reformadas buscando dimensionar as formas do bairro a um novo conteúdo, incorporado pelos espaços do Jaguaré principalmente nos últimos vinte anos.

As transformações socioespaciais no bairro decorrem de sua passagem, desde a década de 1970, de um espaço periférico para um espaço privilegiado para a construção de empreendimentos imobiliários residenciais e estratégico ponto de passagem para outros bairros e cidades próximas. As formas da metrópole modificam-se rapidamente e articulam-se a processos históricos mais amplos do próprio movimento geral do modo de produção capitalista. Se o início da urbanização paulistana foi fortemente atrelado à industrialização, atualmente, com a predominância do capital financeiro na reprodução do capital, os antigos espaços industriais se reestruturam, adquirindo novos usos, mesmo que os usos industriais ainda persistam como resíduos ou com novas características.

Nesse contexto, as transformações socioespaciais no Jaguaré evidenciam, de certo modo, a transição da preponderância do capital industrial, que ditava a acumulação na cidade de São Paulo, para a do o capital financeiro, que cria profundas transformações na reprodução e estruturação dos espaços da metrópole. Há uma perda da importância da atividade industrial em relação a outras atividades econômicas e um avanço das atividades de serviços e condomínios residenciais sobre fragmentos urbanos antes marcadamente industriais. Esses espaços hoje são alvo de incorporadoras imobiliárias, pois os galpões das indústrias abandonados favorecem a construção de grandes empreendimentos residenciais – muitos deles, de alto padrão – e com frequência se localizam próximos de áreas na metrópole paulistana onde a valorização imobiliária é mais intensa.

A reestruturação do capital, em um movimento pós-década de 1970, não altera, no entanto, os espaços da metrópole de maneira homogênea, na medida em que os espaços



apresentam particularidades – seja em relação a seus usos, seja em relação às suas localizações na metrópole – e são incorporados em diferentes intensidades à reprodução do capital, em um constante movimento de valorização e desvalorização dos espaços.

As transformações socioespaciais do Jaguaré possuem, nesse sentido, características intrínsecas à sua situação geográfica. O bairro é delimitado pela Marginal do Rio Pinheiros, uma das principais vias da metrópole de São Paulo, localiza-se próximo a Osasco, Cotia, Embu e Taboão da Serra, municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo e apresenta fácil acesso para rodovias que conectam a capital com o interior paulista (mapas 1 e 2).

A concentração de áreas verdes em seu entorno, representadas principalmente pelo Parque Villa Lobos e pela Cidade Universitária, também é importante marca de sua situação geográfica na medida em que esses espaços agregam hoje maior valor aos condomínios residenciais que são construídos na região. Devido à sua situação geográfica, o Jaguaré passa por forte valorização imobiliária desde a década de 1990, consolidando-se como centralidade na metrópole, ou seja, como um novo eixo de expansão e de valorização do capital financeiro.

Para a passagem da primazia do capital industrial para o capital financeiro – atualmente articulado ao setor imobiliário – na produção e estruturação dos espaços e que conduzem a uma reestruturação do espaço no Jaguaré é preciso, contudo, forte participação estatal e criação de consensos sociais, aliando-se à esfera econômica também a esfera política e social. O Estado – particularmente em seu âmbito municipal – passa a ser capaz de atuar no espaço metropolitano, realizando-o como importante premissa à realização do capital financeiro, e tem o poder para alterar determinados atributos espaciais, como aqueles vinculados ao zoneamento e aos padrões de uso do solo, visando favorecer e possibilitar os negócios imobiliários. Grande parte da ação estatal foi representada nesta Pesquisa por meio das Parcerias Público – Privadas, e especificamente pela Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, cujas metas e intervenções mostram claramente uma produção do espaço urbano que procura atender prioritariamente aos interesses do capital.

A partir do bairro do Jaguaré, portanto, investigaremos como os interesses econômicos do capital se relacionam com os interesses políticos do Estado e fundamentam a apropriação privada do espaço e a fragmentação e valorização do solo urbano em um momento histórico caracterizado pela raridade do espaço. No entanto, além de analisar a valorização imobiliária do Jaguaré e sua reestruturação do espaço, é preciso também investigar as implicações socioespaciais desse processo, na medida em que a produção do espaço urbano é permeada por conflitos e pela segregação. Para isso, além de mostrar no decorrer na pesquisa um espaço pensado por poucos e para poucos, desvendamos a visão dos moradores de mais baixa renda em uma favela que se localiza ao lado de dois grandes empreendimentos residenciais de alto padrão em construção.



Os procedimentos metodológicos dessa Pesquisa basearam-se em um extenso levantamento bibliográfico, na realização de trabalhos de campo e de entrevistas, citadas durante o texto. Procuraremos estudar, ainda, as transformações socioespaciais do Jaguaré a partir da tríade analítica lefebvriana de homogeneização, fragmentação e hierarquização, implícitas no decorrer da análise.

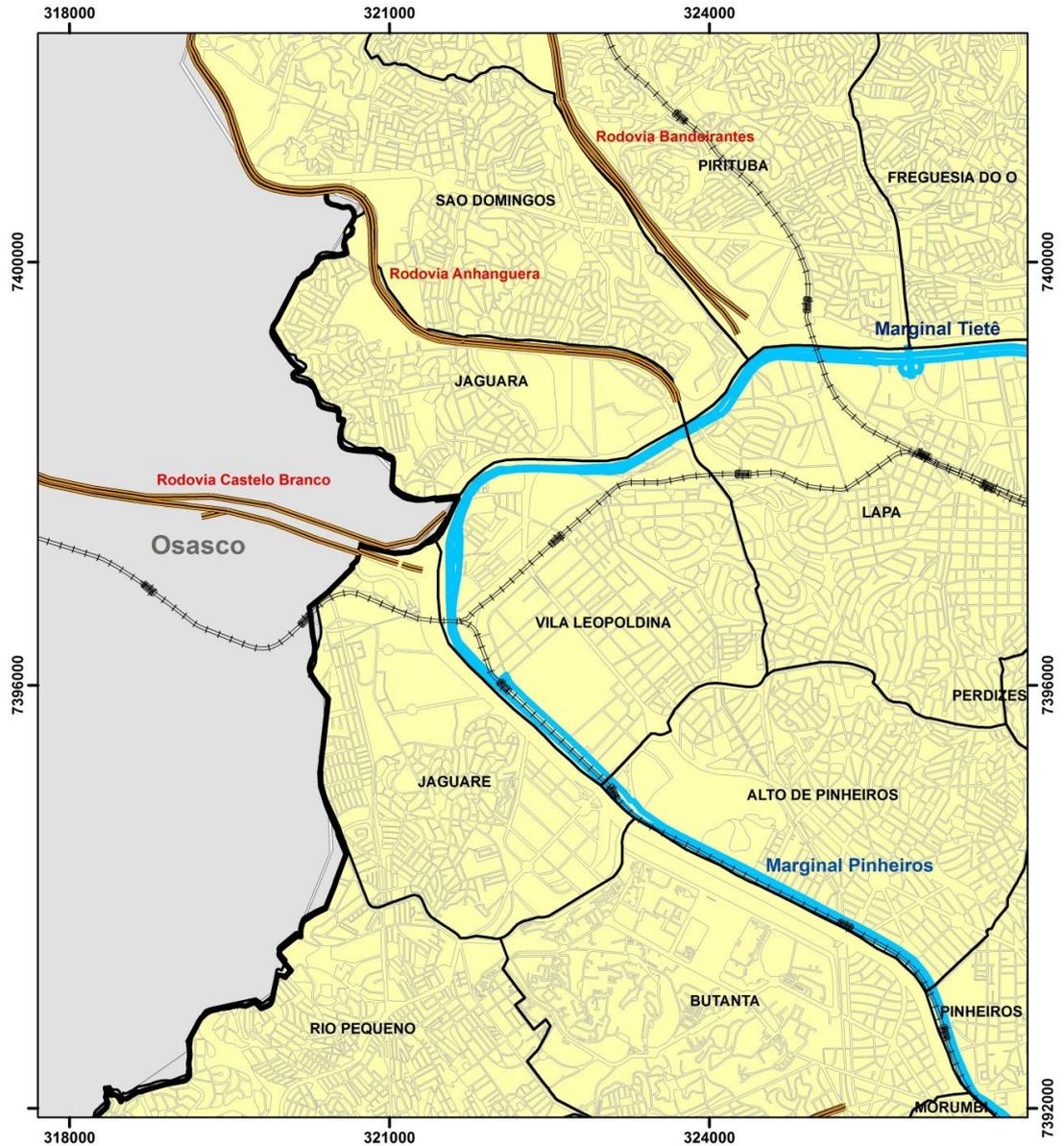
Há um movimento de hierarquização gerado pela valorização e desvalorização dos espaços na metrópole. Nessa perspectiva, acreditamos ser fundamental o uso das noções de situação geográfica, centralidade e periferia na análise da produção do espaço urbano. Já o movimento de homogeneização é imposto pela ação do Estado e dos empreendedores imobiliários, como podemos perceber pelas metas da Operação Urbana Vila Leopoldina Jaguaré, que não considera muitas das diferenciações dos espaços e procura adequá-los para uma mais intensa reprodução do capital.

Cria-se ainda uma fragmentação cada vez maior do espaço: vendem-se fragmentos da metrópole, em uma cidade claramente transformada em mercadoria e como podemos perceber pela construção dos grandes condomínios residenciais cujos empreendedores compram e vendem pedaços do espaço urbano. As noções de hierarquização, homogeneização e fragmentação caminham, desse modo, juntas, trançando caminhos para a compreensão da segregação socioespacial como resultado do próprio processo de produção e valorização do espaço urbano.

Esta pesquisa foi estruturada em movimentos de análise expostos nos seguintes capítulos: I. Um fragmento industrial na periferia cidade de São Paulo, no qual se investiga o surgimento do bairro do Jaguaré e as suas características de um distrito industrial; II. A passagem do capital industrial para o capital financeiro na estruturação do espaço urbano, com um estudo da passagem na primazia do capital industrial para o capital financeiro e da reestruturação do capital e do espaço; III. Jaguaré: uma centralidade na metrópole de São Paulo, com uma discussão sobre o desdobramento da centralidade rumo ao vetor sudoeste de São Paulo e sobre a valorização imobiliária do Jaguaré; IV. As Parcerias Público-Privadas e a Produção do Espaço do Jaguaré, no qual se desvenda principalmente o papel do Estado e da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré nas transformações socioespaciais da região; e V. Reestruturação do espaço e a segregação socioespacial, com uma análise da visão dos moradores da Favela Beira Linha em uma produção do espaço ditada pelo Estado e pela iniciativa privada.

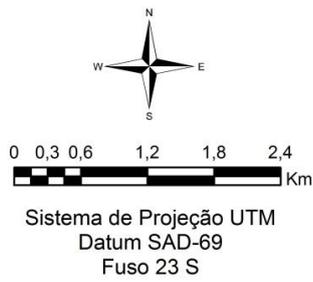


Mapa 1. Localização do distrito do Jaguaré no município de São Paulo



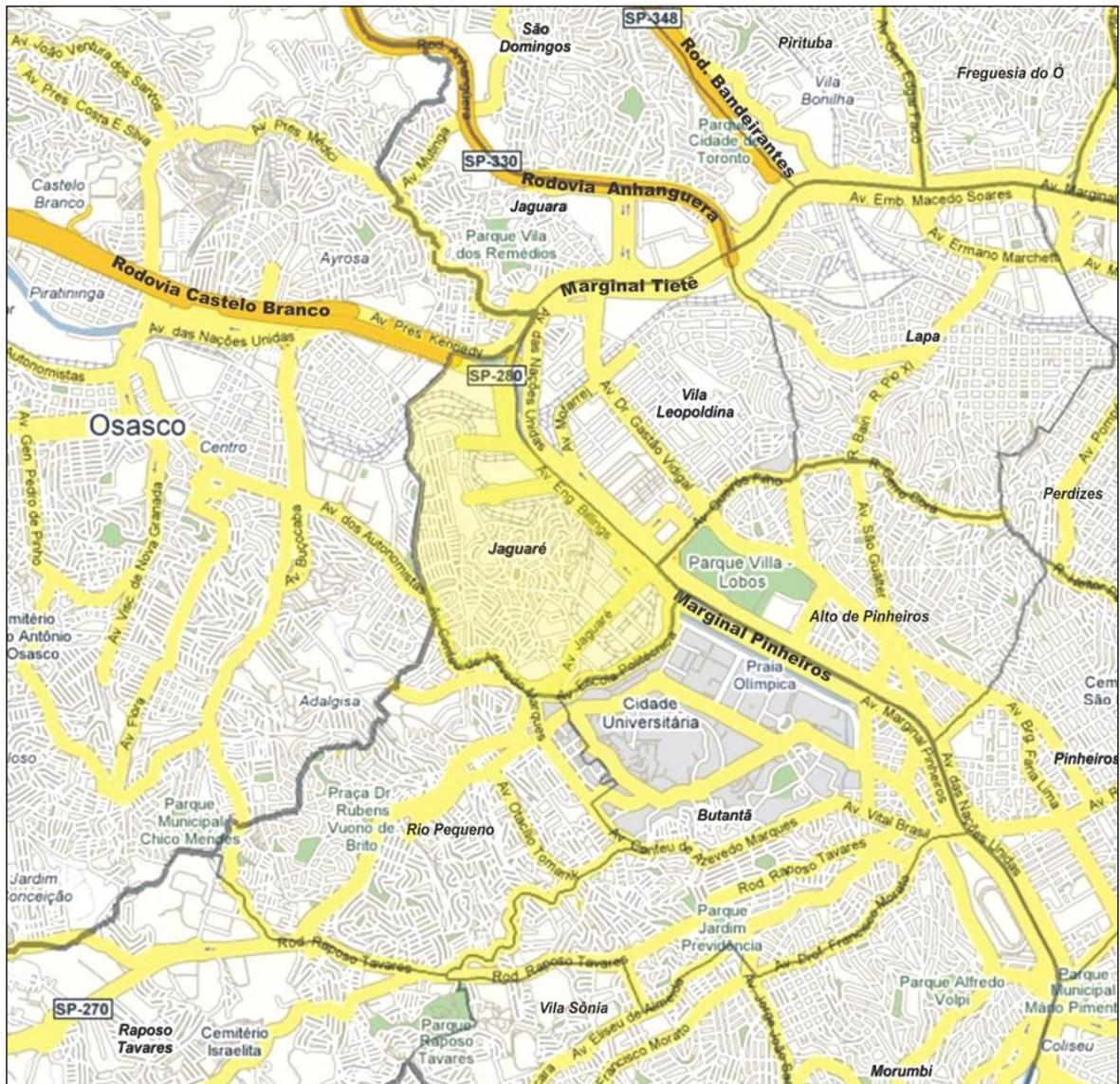
Legenda

-  Rodovias
-  Limite Municipal de São Paulo
-  Ferrovias
-  Marginais
-  Quadras Fiscais
-  Distritos



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009.





Mapa 2. Localização do distrito do Jaguaré na Região Metropolitana de São Paulo. Em destaque, o distrito do Jaguaré. Avenida Jaguaré como via de passagem entre Marginal Pinheiros e a Avenida Politécnica e Rodovia Raposo Tavares. A noroeste do mapa, a cidade de Osasco e a Rodovia Castelo Branco. Ao norte, a Rodovia Anhanguera, a Rodovia Bandeirantes e a Marginal Tietê. A nordeste, os bairros da Lapa e de Pinheiros, o Parque Vila Lobos e a Marginal Pinheiros. A sudeste, a Universidade de São Paulo e a sudoeste, a Rodovia Raposo Tavares. Escala: 1: 65.000. Norte ↑. Material disponível em <<http://infolocal.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 11 dez. 2008. Com modificações organizadas pela autora.



I. UM FRAGMENTO INDUSTRIAL NA PERIFERIA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Uma vez que esta Pesquisa procura investigar o papel da concentração industrial na produção do espaço do Jaguaré entre as décadas de 1940 e 1970 e de que modo a desconcentração industrial no estado de São Paulo contribuiu para uma posterior reestruturação do espaço a partir da década de 1990, consideramos indispensável iniciá-la pela descrição do processo de surgimento e consolidação do bairro enquanto um distrito industrial na cidade de São Paulo. Para alcançar tal objetivo, dividimos a discussão deste capítulo em cinco itens.

No primeiro item, discutimos, ainda que parcialmente, a relação entre urbanização e industrialização, fundamental, segundo Ramos (2001), para entender o processo de reestruturação dos antigos espaços industriais de São Paulo. No segundo item, relacionamos o Jaguaré com os demais espaços industriais paulistanos, traçando um panorama sobre a localização das indústrias no início do processo de industrialização e urbanização da metrópole. No terceiro item, discutimos os motivos que justificaram o planejamento e a implantação de um distrito industrial especificamente no Jaguaré. No quarto item, explicamos a divisão do bairro em áreas exclusivamente industriais e em áreas exclusivamente residenciais, investigando as características da atividade industrial. Por fim, analisamos parte da dinâmica socioespacial do Jaguaré que nos permite caracterizá-lo como periferia na cidade de São Paulo até a década de 1980, em um movimento fundamental para entender a sua constituição enquanto centralidade a partir da década de 1990.

1. Uma discussão inicial sobre industrialização e urbanização

Atualmente, os processos que se espacializam na metrópole superam a realidade industrial e produzem novos conteúdos em sua urbanização. Para entender, no entanto, esse novo momento da produção do urbano e as transformações socioespaciais no Jaguaré desde sua constituição enquanto distrito industrial, é preciso resgatar alguns antecedentes históricos de um período do crescimento e expansão de São Paulo em que a produção do urbano ainda estava diretamente relacionada à industrialização.

A urbanização na cidade de São Paulo foi fortemente atrelada à industrialização, que se consolidou como um fator central para a estruturação dos bairros paulistanos, principalmente do final do século XIX ao início do século XX. Segundo Costa (1982), a atividade industrial era profundamente articulada com a estrutura urbana. A cidade era estruturada de forma a permitir que a atividade industrial se relacionasse com outros setores da economia não apenas nas relações inerentes à cadeia de produção e comercialização, mas também espacialmente. A própria





estrutura física da cidade atendia à necessidade dos fluxos, ou seja, a indústria se localizava em espaços que se articulavam com os dos demais setores, otimizando a produção e a circulação de mercadorias, assim como o acesso dos trabalhadores a seus postos de trabalho.

Neste primeiro momento, as atividades industriais geravam uma rede de diferentes atividades e se constituíam como um importante atrativo de fluxo de pessoas e de capital. Contudo, mais adiante, com a passagem da primazia do capital industrial para a do capital financeiro, a produção do espaço urbano deixa de ser estritamente articulada à industrialização e torna-se mais vinculada às atividades de comércio e serviços. Acresce-se a isso o fato de que a rápida urbanização em muitas cidades, resultado da concentração industrial, passou a envolver espacialmente as próprias indústrias, “sufocando-as” no próprio tecido urbano (COSTA, 1982). Ao mesmo tempo em que aumenta a importância das atividades de comércio e de serviços no espaço urbano e há um crescimento dos espaços destinados ao uso residencial, as indústrias são alvo da limitação gerada pelo meio físico: há uma relativa e progressiva escassez de áreas disponíveis para a ampliação das plantas industriais, bem como o próprio congestionamento dos fluxos de transportes no espaço urbano que eleva o custo de circulação de mercadorias.

Lefebvre (2006) nos dá uma importante contribuição para o entendimento da relação entre o processo de industrialização e o espaço urbano. Para o referido autor, a urbanização e o urbano contêm o objetivo da industrialização. A produção industrial e seu crescimento forneceriam condições à urbanização, permitindo o desenvolvimento da “sociedade urbana”, hipótese da qual parte o autor e que representa a urbanização completa da sociedade. Apesar disso, a implantação da indústria não estaria, necessariamente, vinculada à cidade, estando, acima de tudo, relacionada à proximidade dos capitais e dos capitalistas, além de outros fatores.

Sabe-se que inicialmente a indústria se implanta – como se diz – próxima às fontes de energia (carvão, água), das matérias-primas (metais, têxteis), das reservas de mão-de-obra. Se ela se aproxima das cidades, é para aproximar-se dos capitais e dos capitalistas, dos mercados e de uma abundante mão-de-obra, mantida a preço baixo. Logo, ela pode se implantar em qualquer lugar, mas cedo ou tarde alcança as cidades preexistentes, ou constitui cidades novas, deixando-as, em seguida, se para a empresa industrial há algum interesse nesse afastamento (LEFEBVRE, 2004: 25).

Além do exposto acima, para entender a relação entre a dinâmica industrial e produção do espaço urbano é preciso considerar também diferentes momentos tanto da industrialização quanto da urbanização. Se por um lado, a industrialização foi um elemento indutor para a urbanização de muitas metrópoles como a de São Paulo, por outro a relativa perda da importância da atividade industrial em relação aos demais setores econômicos em determinados

bairros gera novos usos no espaço urbano e leva a profundas transformações socioespaciais que alteram a própria produção do espaço na metrópole de modo mais amplo.

É preciso ressaltar ainda que o setor produtivo das indústrias que se transferem do espaço metropolitano para áreas mais afastadas também induz a transformações nesses espaços, atraindo investimentos e mão-de-obra. A instalação da indústria não deixa de ser, portanto, um elemento indutor da urbanização nesses espaços, mesmo em um momento do modo de produção capitalista caracterizado pela predominância do capital financeiro.

Além disso, como ressalta Damiani (2004), entender a articulação entre industrialização e urbanização é fundamental para entender o processo de “urbanização crítica” que atualmente caracteriza a produção do espaço de muitas metrópoles, como São Paulo. Para a autora, o descompasso entre industrialização e urbanização – articulado a uma reestruturação produtiva que fortaleceu uma base econômica e socialmente segregadora – caracterizaria as cidades latino-americanas e conduziria a uma urbanização considerada como crítica.

Considerando-se os limites da inserção no mercado de trabalho disponível nas grandes cidades, considerando-se, também, como fundamento e base de desenvolvimento das cidades, com corpo citadino ou na sua materialidade, a propriedade da terra capitalizada, que sustenta um amplo campo de negócios urbanos, a urbanização em nosso país é crítica. A tentativa de reunir urbanização e industrialização num par coerente, sem fissuras, embora específico, é insuficiente (DAMIANI, 2004: 30. Grifo da autora).

Um importante aspecto ligado à “urbanização crítica” e à relação entre industrialização e urbanização na metrópole paulistana é a perda dos empregos industriais em São Paulo devido ao movimento de desconcentração industrial: muitos desses antigos empregados das indústrias passam a trabalhar sem garantia de direitos trabalhistas, apenas assegurando a sobrevivência. A articulação entre urbanização e industrialização e o conceito de “urbanização crítica” são importantes caminhos para entender a segregação socioespacial em São Paulo e a constituição de diferentes periferias e centralidades, como trataremos, sucintamente, no decorrer desta Pesquisa.

2. O Jaguaré e os demais espaços industriais em São Paulo

No início do século XX, São Paulo surgia como centro urbano onde o parque fabril de indústrias tradicionais encontrava condições favoráveis ao seu desenvolvimento (COSTA, 1982). A localização de uma indústria exigia uma série de pressupostos. Entre eles, a proximidade em relação ao mercado, à mão de obra, aos recursos naturais e matérias-primas, às fontes de energia e às vias de transporte para o escoamento da produção.

As limitações financeiras e a pouca competitividade inicial da indústria nacional induziam a uma preferência por localizações intraurbanas. A instalação das plantas industriais na cidade obedecia, no entanto, a certa lógica. As fábricas se instalavam preferencialmente em áreas centrais e seus arredores, pois se buscava aproveitar o acesso aos serviços de infraestrutura urbana que surgiam e as facilidades de transporte geradas pelas vias férreas que cortavam o centro.

As condições favoráveis à concentração industrial em São Paulo podem ser explicadas pelo menor custo de produção devido à facilidade de obtenção de energia elétrica, pelo sistema ferroviário, pela mão de obra disponível e pelo mercado consumidor urbano em expansão, fundamental a um parque fabril em uma época na qual não se podia arcar com altos custos de transporte ou com um mercado nacional integrado. Em relação aos transportes, os traçados feitos pelas ferrovias e rodovias que conectam a cidade com outras regiões do país influenciariam, posteriormente, no desenvolvimento dos estabelecimentos industriais na Região Metropolitana de São Paulo.

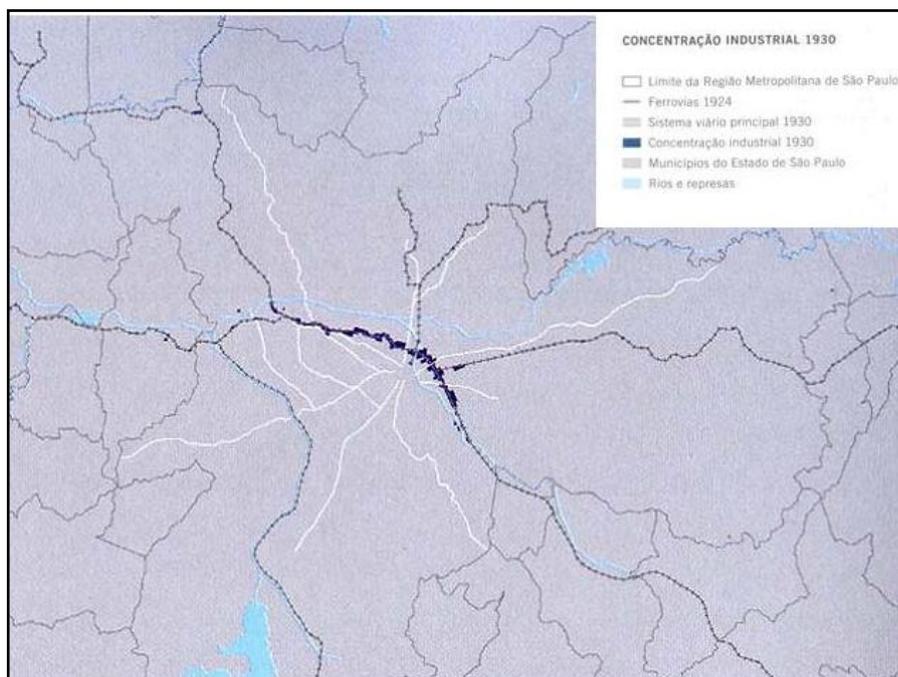
Segundo Pádua (2007), os primeiros bairros industriais da cidade datam das duas últimas décadas do século XIX e foram justamente aqueles cortados pelas ferrovias, inicialmente construídas para convergir às principais rotas do café na cidade de São Paulo, enviando-o ao Porto de Santos para exportação (RAMOS, 2001). Embora as ferrovias tenham sido construídas antes da atividade industrial, elas foram um importante fator para a localização da atividade industrial, favorecendo sua expansão. Sendo assim, os eixos principais de localização industrial que se destacavam no início do século XX eram os formados pelas estradas de ferro Santos-Jundiaí e Sorocabana (COSTA, 1982). Os bairros industriais que surgiam ao longo da ferrovia, notadamente nas várzeas do rio Tietê e Tamanduateí (Mapa 3), muitas vezes foram constituídos em terrenos alagáveis e baixos e, portanto, pouco valorizados para loteamentos residenciais¹. Além disso, a Santos – Jundiaí² era, na época, a ferrovia mais movimentada do país: o barulho

¹ Os terrenos de várzea, que no início do processo de industrialização e urbanização da cidade de São Paulo eram desvalorizados, são posteriormente valorizados com a transformação das várzeas em forças produtivas e a constituição de um espaço metropolitano voltado à circulação (SEABRA, 1987).

² A estrada de ferro Santos-Jundiaí, principal eixo de circulação da riqueza produzida pelo café, apresentava localização estratégica para as indústrias, uma vez que muitas delas dependiam da importação de determinados produtos e precisavam escoar a produção para o interior paulista.



constante dos trilhos e dos trens a vapor, aliado à distância relativamente grande do centro da cidade, contribuía para dificultar o uso residencial dessas áreas.



Mapa 3. Concentração Industrial em 1930 no município de São Paulo. Sem escala definida. Norte ↑. Fonte: (BIDERMAN, C.; GROSTEIN, M.; MEYER, R., 2004).

No início do século XX, os setores de serviços e os bairros residenciais se expandiam para as zonas sul e oeste. Concomitantemente, na zona leste concentravam-se fábricas que se instalavam em São Paulo devido aos entroncamentos ferroviários das linhas Santos-Jundiaí e Central do Brasil (São Paulo – Rio). Dessa forma, nos bairros próximos a essas ferrovias – como Brás, Belenzinho, Moóca, Belém, Penha e Tatuapé – encontramos as origens da concentração industrial paulistana.

Da mesma maneira que a Santos – Jundiaí, a estrada de ferro Sorocabana, com trajeto a oeste de São Paulo e construída em período mais recente, foi um dos pressupostos para a industrialização dos bairros do Bom Retiro, Barra Funda e Lapa. O parque industrial, restrito aos arredores das áreas centrais, a partir das primeiras décadas do século XX, expande-se para áreas mais afastadas do centro, ainda acompanhando os eixos representados pelas vias férreas que cortavam o município (COSTA, 1982). Neste contexto, podemos entender a localização dos distritos industriais do Jaguaré e de Santo Amaro, cujo processo de industrialização pode ser considerado mais recente em relação aos demais espaços industriais mais centrais da cidade (PÁDUA, 2007).



A partir da década de 1950, a localização industrial recebe influência de outros fatores: ainda permanece a primazia da proximidade às vias de circulação, mas agora são os eixos rodoviários a orientar as localizações. Novos espaços da cidade de São Paulo são ocupados por grandes indústrias, principalmente aqueles localizados nas várzeas dos rios Tietê e Pinheiros e no entorno das vias rodoviárias próximas de centros urbanos. Um importante marco, tanto na expansão urbana paulistana quanto na constituição de novas áreas industriais – dentre elas o Jaguaré – foi a retificação do Rio Pinheiros e do Tietê a partir das décadas de 1930. Segundo Seabra (1987), as obras de retificação forneceram relativa mobilidade de indústrias no espaço da cidade.

A confluência do Rio Tietê com o Pinheiros tem marcado até anos recentes os limites da aglomeração urbana, mas a canalização do primeiro, seguida por aquela do segundo, tenderá a tornar disponíveis os terrenos outrora inundados em cada verão. Prevê para breve a formação de novos distritos industriais nessas áreas (MONBEIG, 2004: 61).³

Com as retificações, a várzea do Rio Tietê foi ocupada praticamente em toda sua extensão, no município de São Paulo, por galpões industriais ou de atividades de suporte à atividade industrial, sobretudo pelo setor de estocagem, distribuição e transporte. A várzea do Rio Pinheiros, por sua vez, foi ocupada, em sua maior parte, por loteamentos residenciais. A retificação dos rios e a implantação de uma malha viária mais densa levaram a novos usos dos espaços na região, integrando-os.

As estratégias de valorização das terras em direção ao Rio Pinheiros, no entanto, tornaram-nas muito caras para que nelas se generalizassem usos industriais. As exceções são o Distrito Industrial do Jaguaré (foto 1) e da Vila Leopoldina, ao norte do Rio, o Distrito Industrial de Jurubatuba, entre Interlagos e Socorro, e o de Santo Amaro, ao sul (SEABRA, 1987; PÁDUA, 2007).



³ A primeira versão deste texto de Monbeig foi originalmente publicada em francês em 1953 com o título “La Croissance de la Ville de São Paulo”. Provavelmente, um dos distritos industriais que seriam construídos na confluência do Rio Tietê com o Rio Pinheiros é o próprio distrito do Jaguaré.



Foto 1. Distrito Industrial do Jaguaré. Em primeiro plano, significativa concentração industrial. Em segundo plano, a Marginal Pinheiros indicando um importante papel da circulação na localização industrial. Lívia Fioravanti. 19 set. 2008.

Esses distritos se destacaram como áreas industriais no percurso do Rio Pinheiros e no conjunto da indústria paulistana em meados do século XX, constituindo-se justamente nas áreas industriais cuja consolidação foi mais recente do que aquela dos bairros mais centrais de São Paulo⁴. A retificação dos rios Tietê e Pinheiros, seguida pela construção do sistema viário das Marginais na década de 1960, contribuía para diminuir as inundações e para facilitar a circulação, permitindo a instalação de grandes empreendimentos industriais. Conforme dissemos anteriormente, consolida-se um novo padrão de localização industrial baseado, não mais apenas na proximidade das ferrovias, mas também na das estradas próximas às cidades. Especificamente em relação ao distrito do Jaguaré, para Goldenstein e Rossini (1972: 33):

Pode-se dizer que o bairro existe graças às obras de retificação dos rios Pinheiros e de seus dois formadores (o Grande e o Guarapiranga), feita tendo em vista o aumento do potencial do reservatório Billings. O leito do Pinheiros era sinuoso e de fraca declividade, percorrendo uma várzea frequentemente inundável. Até a retificação o Pinheiros marcava, de certa forma, o limite do aglomerado urbano da capital, pois a oeste da várzea inundável – excluídos os centros afastados, como Osasco, por exemplo – só havia residências isoladas e pequenas instalações industriais.

⁴ É interessante apontar que as áreas industriais da Vila Leopoldina, do Jaguaré e de Santo Amaro - formadas com retificação do Rio Pinheiros – atualmente se destacam como os extremos do eixo sudoeste de valorização imobiliária no município de São Paulo, conforme será explicado no decorrer desta Pesquisa.

Desse modo, com as retificações dos Rios Tietê e Pinheiros, e a posterior construção das Marginais, as várzeas adquiriram importância na circulação e na estruturação do espaço urbano paulistano. A incorporação das várzeas à cidade, segundo Seabra (1987), é fundamental para entender a consolidação dos espaços industriais mais recentes em São Paulo bem como a expansão da mancha urbana para áreas cada vez mais distantes do centro.

3. A escolha da localização do Distrito Industrial do Jaguaré

A área que hoje corresponde ao bairro do Jaguaré recebeu esse nome em 1935, com o início das atividades da S/A Imobiliária Jaguaré na região. Posteriormente, foi adquirida pela Cia. Suburbana Paulista. O dono da Imobiliária, Henrique Dummont Villares⁵, foi quem concebeu e planejou a implantação de um distrito industrial nessa área, fato crucial para o início de sua urbanização e atração das primeiras indústrias, moradores e infraestruturas (ARIZONO, 1974).

Segundo Villares (1946), o crescimento e expansão das cidades e, especificamente, dos centros industriais, realizam-se de modo anárquico e conduzem ao caos urbano caso não haja um planejamento adequado. O distrito industrial do Jaguaré foi criado a partir dessa visão do autor sobre o urbano, em uma concepção de “cidade orgânica” e na qual caberia ao “urbanismo” buscar “soluções harmônicas” e elaborar um “plano sistemático” que previsse futuras demandas.

A Cidade Orgânica fará, para tanto, a distribuição das suas funções por *órgãos* ou aparelhos especializados, pois de outra forma não será possível corrigir o *caos urbano* que o intenso desenvolvimento econômico e o surto industrial produziram. Na *utilização racional* das áreas, assume importância capital o problema da *localização* dos estabelecimentos industriais (VILLARES, 1946: 24 - 25. Grifos nossos).

Acreditando que apenas o crescimento industrial leva à melhoria dos indicadores sociais, Villares estudou detalhadamente a implantação de um distrito industrial, cuja localização escolhida foi o Jaguaré. Segundo Damaso (2002), o Jaguaré apresentava condições para atender às demandas do capital industrial: novos locais eram necessários para a instalação das indústrias e havia uma forte tendência de desconcentração industrial em direção às áreas mais distantes do centro da cidade.

O Jaguaré foi escolhido justamente por, durante a implantação do distrito industrial, situar-se na periferia de São Paulo. Dentre os fatores que levam a uma localização industrial mais afastada do centro, Villares (1946) ressalta a valorização do solo urbano nas áreas mais centrais

⁵ Henrique Dummont Villares escreveu um livro intitulado “Urbanismo e indústria em São Paulo”, publicado em 1946, no qual explicita quais motivos o levaram a criar um distrito industrial e o porquê de sua localização no Jaguaré.



ou onde já existiam indústrias, a mais facilitada possibilidade da ampliação das instalações industriais nas áreas periféricas e a existência de ligação ferroviária direta. Acrescenta ainda que os bairros mais populosos no entorno do Jaguaré, como Lapa, Pinheiros ou Presidente Altino, também influenciaram na localização do distrito industrial, pois era necessário garantir mão de obra além daquela que moraria nas casas operárias previstas pelo plano urbanístico de Villares.

Ainda que em uma área considerada por Villares como periférica na cidade, a circulação no bairro era privilegiada pelas estradas que favoreciam o transporte a norte e a nordeste da cidade e por ramais férreos que se interligavam com as principais linhas férreas do estado de São Paulo. Além disso, no Distrito Industrial do Jaguaré, os ramais dos desvios ferroviários (foto 2) apresentavam o sistema de três trilhos, o que permitia receber vagões de bitola larga e de bitola estreita e dispensava a baldeação no transporte de mercadorias (figura 1).



Foto 2. Ramais da Estrada de Ferro Sorocabana no Jaguaré, hoje abandonados e possíveis de serem observados em vários pontos do bairro. Local próximo a Av. Escola Politécnica. Livia Fioravanti. 10 out. 2007.

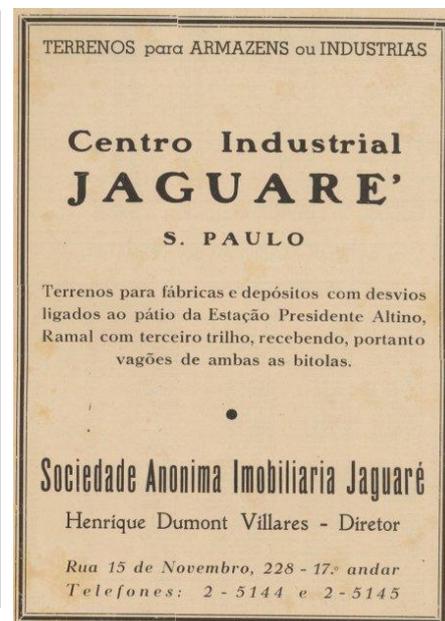


Figura 1. Anúncio de terrenos industriais no Jaguaré, com destaque para a existência de ramais ferroviários com três trilhos. Material disponível em <<http://www.estacoesferrovias.com.br/>>. Acesso em 03. out. 2008.

Segundo Villares (1946), foi a localização do Jaguaré em uma área periférica que permitiu a oferta de desvios particulares e a facilidade de carga e descarga de vagões fora dos pátios ferroviários. Contudo, houve, a nosso ver, uma ampla preocupação na locomoção por transporte ferroviário em uma época em que o transporte rodoviário já ganhava importância. O distrito industrial do Jaguaré, embora idealizado na década de 1940, apenas se consolidou na década de 1950, quando o transporte pelas rodovias começava a se intensificar, mediante grandes incentivos das políticas públicas.

A paisagem do bairro é marcada pela presença de linhas férreas: são os ramais que ligam à E. F. Sorocabana, que por sua vez se vincula à E.F. Central do Brasil e à E.F. Santos-Jundiá (as duas fazendo parte da Rede Ferroviária Nacional) (...). Pode-se acrescentar que não só a paisagem se prende à ferrovia, como o bairro, na sua origem, está amplamente relacionado com ela, o que pode ser avaliado pelo número de fábricas que dispõem de ramais particulares. Na realidade, a evolução urbana que processou relegando para plano secundário o papel da ferrovia pois o desenvolvimento industrial da área em estudo processou-se após a Segunda Guerra, já na época em que as rodovias se impuseram no transporte relacionado à indústria (GOLDENSTEIN e ROSSINI, 1972: 31).

Desse modo, a ferrovia foi, inicial e principalmente após a retificação do Rio Pinheiros, um elemento fundamental na produção do espaço no distrito do Jaguaré, embora esse papel tenha sido posteriormente transferido aos eixos rodoviários.

4. Divisão do Bairro: áreas industriais e residenciais

Para o crescimento da “cidade orgânica”, de acordo com Villares (1946), era preciso estabelecer critérios de zoneamento, com a separação entre zonas industriais e zonas residenciais na medida em que as primeiras poderiam gerar incômodos como barulho e fumaça. O zoneamento traria vantagens ao orientar o desenvolvimento da cidade e agregar várias atividades em espaços próximos, evitando percursos desnecessários à população.

O projeto de Villares programou em detalhes o modo de vida que se desejava ao operário, concebendo ritmos idealizados que incluíam sua vida fora da fábrica e envolviam sua habitação, sua sociabilidade e sua relação familiar. O Distrito Industrial do Jaguaré deveria proporcionar a seus moradores quatro requisitos essenciais: habitações salubres; locais e condições de trabalho que permitissem o desenvolvimento da atividade produtora em um ambiente adequado; facilidades para o descanso do corpo e da mente que possibilitassem o repouso e a reconstituição das energias gastas pelo trabalho; e transporte eficiente como instrumento de ligação entre os três primeiros requisitos. Ressaltamos, no entanto, que a



proximidade entre o local de trabalho e o local de moradia visava, principalmente, facilitar a reprodução da força de trabalho.

O indivíduo mal repousado, fatigado pelas dificuldades a que tem de se sujeitar diariamente para atingir o local de trabalho, ou dele regressar ao lar, não pode ser um produtor eficiente, a sua capacidade de trabalho sofre os reflexos da situação e o seu rendimento é inferior àquele que produziria em condições normais e sadias (VILLARES, 1946: 36).

Segundo Silva (2006) e de acordo com o plano urbanístico de Villares, a área residencial do bairro foi implantada, com lotes em curvas de nível, nas áreas mais íngremes. Para Arizono (1974), a área residencial do Jaguaré apresentava 0,8 km² e era rigorosamente destinada à moradia de famílias dos trabalhadores das fábricas ali localizadas. Já a área industrial, formada por um aterro de um trecho de várzea do Rio Pinheiros, era influenciada por ideias de Le Corbusier combinadas com outras marcadas por um urbanismo higienista (SILVA, 2006). Segundo Goldenstein e Rossini (1972: 51), o Distrito Industrial do Jaguaré “foi feito com todas as características de loteamento industrial. As partes que se destinam às indústrias ladeiam o ‘core’ residencial de dois lados, estendendo-se do rio Pinheiros e seus afluentes à Estrada de Itu [atual Av. Corifeu de Azevedo Marques]” (mapas 4 e 5).

Em nossa visão, o distrito do Jaguaré surgiu articulado a uma dimensão eminentemente econômica. Sua implantação foi marcada pelo planejamento e pela racionalidade. Entretanto, há uma distância entre os níveis da produção do espaço e ritmos alheios separam o projeto de arquitetura, a sua realização e as práticas socioespaciais dos moradores. Desse modo, devido ao limite e ao conflito entre o planejado e o não planejado, a produção do espaço do Jaguaré logo rompeu com a divisão dos lotes originalmente estabelecida e com a delimitação do bairro entre áreas residenciais e industriais.

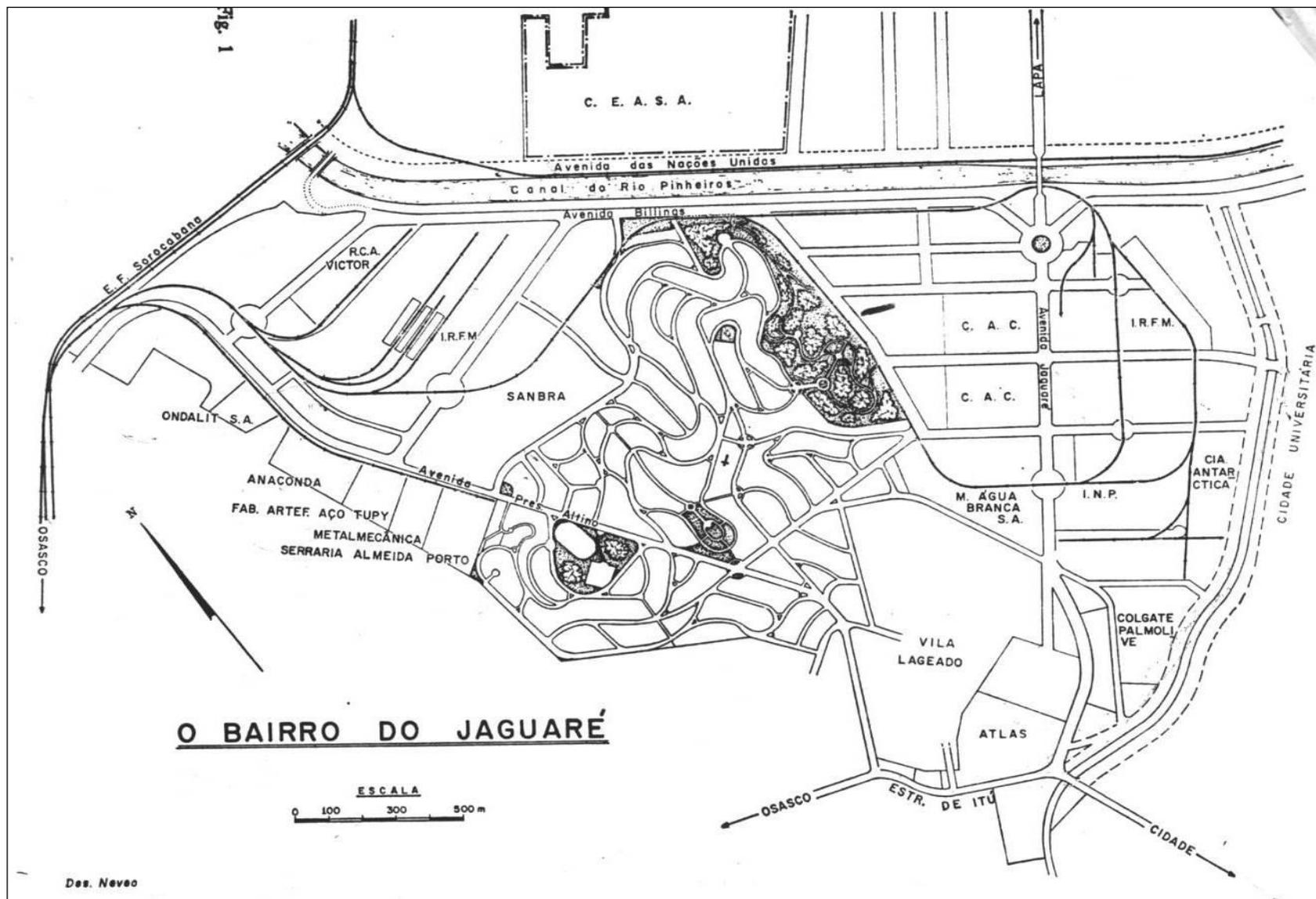
A área residencial originalmente prevista, em plano urbanístico definido *à priori*, passou a atender não apenas os trabalhadores das indústrias e se expandiu para além das áreas íngremes, atingindo a várzea do Rio Pinheiros. Segundo Goldenstein e Rossini (1972: 54), em estudo realizado entre 1962 e 1963, “a grande maioria dos trabalhadores vêm de fora, provavelmente mais de 70%. Isto leva a concluir que é limitado o entrosamento entre as indústrias e a área residencial próxima”.

Se por um lado a divisão entre áreas industriais e residenciais estipulada pelo zoneamento de Villares em poucos anos passou a não mais existir, por outro, o fato do Jaguaré ter sido um distrito planejado aparece como um fator positivo para alguns de seus moradores.

Mário Bonassa, 73, um dos entrevistados em nossa Pesquisa, mora no Jaguaré desde 1948 e há mais de vinte anos se envolve com as atividades da Sociedade de Amigos do Jaguaré (SAJA), fundada em 1959 e cujos integrantes são moradores do próprio bairro. Seu Mário ressaltou que o distrito é “se não o único, o primeiro bairro planejado de São Paulo. A ideia do Henrique [Villares] era que as pessoas trabalhassem, estudassem e se divertissem no mesmo local”. Já Maria Gema Martins, 53, moradora do bairro há trinta anos e presidente da SAJA, afirmou que Villares “conseguiu o que queria na época, sendo um visionário”. Ambos os entrevistados lembraram que onde hoje se localiza a favela Nova Jaguaré era inicialmente um Horto. O “próprio Villares cultivava mudas de árvores e as plantava em algumas avenidas do distrito”, contou Seu Mário. Dona Maria Gema afirmou que “lamenta que o bairro esteja perdendo a sustentabilidade que tinha quando foi planejado”. A quebra do plano urbanístico de Villares na produção do espaço do Jaguaré pode aparecer, dessa forma, com certo pesar para alguns moradores. Outro entrevistado em nossa pesquisa foi Roberto Grandmaison, 69, padre da Congregação de Santa Cruz. Segundo ele, que atua na região há mais de 25 anos, Villares:

Urbanizou o bairro, que não tem nada de clandestino, tudo é oficial. É um bairro privilegiado por ser planejado, principalmente industrial. Tem o núcleo central, o residencial, o comércio. Hoje, o zoneamento mudou, e o bairro se adequa. A proposta do bairro era real, organizada e oficial, envolvendo lazer, comércio, moradia. Tudo foi previsto no plano urbanístico. A vocação do bairro foi feita inicialmente para ser um conjunto de aspectos industriais, residenciais e comerciais. É uma abordagem econômica, é um bairro produtivo e não um bairro dormitório.





Mapa 4. Concentração industrial no bairro do Jaguaré em 1972. A Estrada de Itu no mapa é a atual Avenida Corifeu de Azevedo Marques e muitas dessas indústrias não estão mais instaladas na região. As siglas C.A.C., I.N.P. e I.R.F.M. no mapa são, respectivamente, Cooperativa Agrícola de Cotia, Instituto Nacional do Pinho e Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo. Fonte: GOLDENSTEIN, Léa; ROSSINI, Rosa Ester. O Distrito Industrial do Jaguaré, SP. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, n. 47, p. 32. 1972.

5. A dinâmica industrial no Jaguaré

Entre as décadas de 1940 e 1970, a atividade industrial consolidou-se como um elemento marcante na produção do espaço do Jaguaré. Em 1945, com apenas 800 habitantes, era considerado parque industrial em expansão, com bairros operários e transporte rápido e barato representado pela Estrada de Ferro Sorocabana. O setor de serrarias foi o primeiro ramo industrial a se instalar no Jaguaré, antes do loteamento do bairro em 1945, e representado pelo Instituto Nacional do Pinho (INP)⁶. No entanto, de acordo com Goldenstein e Rossini (1972: 54), metade das serrarias exercia a função de depósito. O próprio INP controlava a produção de madeira, estocando-a.

Em 1947, 22 estabelecimentos industriais possuíam lotes no Jaguaré. A expansão industrial se intensificou a partir desse ano, principalmente nos setores de materiais de construção, alimentício e têxtil. A década de 1950 caracterizou-se, segundo Goldenstein e Rossini (1972), pela instalação de indústrias de outros setores, como o químico, o eletrônico e o de papel. Segundo as autoras, em 1968, 82 indústrias, principalmente serrarias, mecânicas e metalúrgicas, funcionavam no distrito do Jaguaré.

Dentre os estabelecimentos cuja única função era a de depósito – 26 % do total – merece destaque a Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC), que era formada por um conjunto de instalações ligadas à atividade agrícola cuja sede localizava-se no bairro de Pinheiros. A expansão da CAC⁷ levou à aquisição de terrenos e construção de depósitos na região (GOLDENSTEIN; ROSSINI, 1972).

O trabalho de Goldenstein e Rossini refere-se ao Jaguaré como um “bairro industrial” ou “centro industrial”. No entanto, o bairro é denominado entre as décadas de 1940 a 1970 e por alguns estudos (como o de ARIZONO, 1974), de “Distrito Industrial do Jaguaré”. Essa denominação pode ser questionada, uma vez que “apesar da presença de um grande número de indústrias, estas não apresentam uma integração que leve a sugerir um embrião de complexo industrial” (GOLDENSTEIN; ROSSINI, 1972: 52), como sugere a noção de “distrito industrial”. Esse termo tornou-se comum devido à inspiração de Villares, ao planejar o Jaguaré, nos distritos industriais norte-americanos e europeus.

A disposição da propriedade obedece aos padrões de suas congêneres, que se provaram tão práticas e úteis à indústria em outros países, tais como o Trafford Park, nos arrabaldes de Manchester, Inglaterra; Degenham e Slough Estates, a pouca distância de Londres; North Kansas Industrial District, The Central Manufacturing District, Chicago; e muitas outras (VILLARES, 1946: 254).

⁶ “O INP foi o primeiro estabelecimento do bairro. Visava com a instalação de seus grandes depósitos atender à classe madeireira que pagava altas taxas nos depósitos da Sorocabana, principalmente na Barra Funda. Dispondo já de seus próprios depósitos, deixa-se de utilizar os do INP, que acabam sendo fechados (1964), ficando o Instituto apenas com a função de fiscalização, já com nome de Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal” (GOLDENSTEIN; ROSSINI, 1972: 70).

⁷ A CAC foi fundamental para o desenvolvimento de uma agricultura voltada para o abastecimento da metrópole paulistana e quase monopolizava a comercialização da produção agrícola que chegava a São Paulo. No entanto, devido às dificuldades para saldar suas dívidas, foi à falência na década de 1990.



O Jaguaré apresentava importantes características para se consolidar como um importante distrito industrial em São Paulo. Segundo Silva (2006: 89), não se tratava apenas de um bairro operário com terrenos para as indústrias localizados à beira da Ferrovia. Era “tudo isso mais a retificação do Rio, mais as indústrias Matarazzo e outras, mais as estradas, mais as inspirações vindas de Detroit etc.”. Contudo, embora planejado para se consolidar como um importante distrito industrial, o Jaguaré apresentou um período curto de dinamismo se comparado aos outros bairros industriais de São Paulo que se industrializaram desde o final do século XIX⁸.

O curto período de dinamismo industrial do bairro pode ser explicado pelo próprio processo de urbanização, que acabou impondo limites à industrialização. A situação geográfica do Jaguaré favoreceu uma intensa valorização imobiliária e, em poucos anos, o congestionamento na metrópole elevou o tempo gasto com a circulação das mercadorias. Esses aspectos, somados aos incentivos fiscais em áreas mais afastadas da metrópole, contribuíram para a saída de algumas das indústrias do Jaguaré e para um intervalo rápido de uma atividade industrial mais proeminente.

6. O bairro do Jaguaré como periferia na cidade de São Paulo

Até o ano de 1969, o conjunto das indústrias no Jaguaré ocupava apenas cerca de 20% da área industrial prevista no plano urbanístico de Villares. Muitos dos lotes não foram utilizados para o uso industrial provavelmente devido à falta de infraestrutura para a instalação das indústrias ou à especulação imobiliária, gerada pela situação geográfica do bairro e pelo acesso aos serviços, ainda que insuficiente (GOLDENSTEIN; ROSSINI, 1972).

A grande quantidade de terrenos vazios também atraía moradores de menor poder aquisitivo, na medida em que, embora já houvesse uma significativa valorização do solo no Jaguaré, as terras ainda eram mais baratas que nas áreas centrais. Segundo Damaso (2002: 15), “o processo de periferização se expandia e o bairro se mostrava atraente à população em busca de lotes a preços acessíveis onde pudessem construir suas moradias”.

O bairro manteve-se relativamente isolado do restante da metrópole até o início da década de 1970. Segundo Goldenstein e Rossini (1972:68), “no Jaguaré, como na maioria dos bairros paulistanos, cuja origem está ligada às colinas, a presença de córregos não controlados dificultou a ligação entre um bairro e outro, mantendo o isolamento”. Seus moradores, até o final da década de 1960, apresentavam pouco ou nenhum acesso aos serviços públicos de infraestrutura urbana.

⁸ Essa consideração foi desenvolvida a partir das ideias expostas Pádua (2007), que afirma que Santo Amaro apresentou um curto período de dinamismo industrial. O mesmo pode-se dizer do bairro do Jaguaré, cuja atividade industrial iniciou-se no mesmo período em que Santo Amaro.

As atividades comerciais e de serviços são pouco desenvolvidas e atendem exclusivamente à população aí residente (...). De modo geral, está muito mal equipado. Os serviços públicos de água, luz e esgoto são inexistentes ou insuficientes. Não dispõem de rede de esgoto, utilizando fossas negras, muitas vezes de uso comum a várias casas. Os serviços de água e iluminação pública não o recobrem. Os telefones são raros (GOLDENSTEIN; ROSSINI, 1972:63).

A construção da Ceagesp (Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais do Estado de São Paulo) no final da década de 1960, aliada ao asfaltamento das grandes avenidas, impulsionou a ligação do Jaguaré com demais bairros paulistanos. Com o asfaltamento das avenidas, facilitou-se a circulação de automóveis e houve uma forte valorização dos terrenos, estimulando a construção de edificações residenciais e comerciais.

Pode-se considerar o distrito do Jaguaré como um espaço periférico na metrópole de São Paulo até a década de 1980. Nesta Pesquisa, consideramos como espaços periféricos aqueles formados entre as décadas de 1940 e 1980, mais distantes do centro da metrópole e ocupados por uma população de mais baixa renda. “Dos anos 40 aos anos 70, o padrão periférico foi o elemento fundamental de expansão da cidade (...) a lógica do padrão periférico é a lógica da extensão ilimitada da cidade: loteamentos muito baratos, para onde vai a população que precisa de terra (...)” (BONDUKI, 2001:93).

Vale ressaltar, contrariamente a ideias presentes mesmo no meio acadêmico, que os espaços periféricos não são apenas os espaços distantes do centro ou apenas os espaços que abrigam população de baixa renda. “O termo periferia tem sido empregado num sentido quase literal, auto-definitório, do vocábulo, indicando parte da cidade localizada em suas bordas” (LAUGENBUCH, 2001:89). Também não pode ser restrito a “unicamente como lugar da exclusão social (...). A ideia equivocada de que a periferia é o lugar da pobreza contaminou a leitura que a sociologia dela faz, que transformou em conceito o que efetivamente não o é. Um “conceito” pobre da pobreza” (MARTINS, 2001:83).

No Brasil o termo vem sendo usado com forte conotação social, reportando-se quase sempre a qualquer aglomeração urbana, não necessariamente grande, localizadas vias de regra em porção próxima dos limites externos da área edificada (...) e ocupadas pelas camadas mais pobres da população, estabelecida ali de modo bastante precário (LAUGENBUCH, 2001:89).

Desse modo, entre as décadas de 1950 e 1980, quando se caracterizava como um bairro industrial, o Jaguaré pode ser considerado periférico em relação aos outros espaços da metrópole. Muitas indústrias não apresentavam infraestrutura adequada para sua atividade produtiva e os moradores não contavam com serviços públicos básicos, como água e energia elétrica. A





realidade era ainda mais precária na favela Vila Nova Jaguaré, que abrigava mais de 370 famílias no início da década de 1960 (DAMASO, 2002). Os moradores da Vila Nova Jaguaré e de demais favelas, além de não serem providos pelos serviços de infraestrutura urbana, construíram suas casas em áreas de risco de desmoronamento ou na margem de córregos, em terrenos sujeitos à inundação.

O distrito do Jaguaré pode, portanto, ser considerado como periferia⁹ até a década de 1980 devido à sua distância ao centro de São Paulo e ao seu limitado acesso aos serviços públicos de infraestrutura urbana. A distância ao centro em comparação com outros espaços periféricos da Região Metropolitana de São Paulo é relativamente pequena, aproximadamente dez quilômetros, entretanto, muitas das avenidas na época não eram asfaltadas, existiam poucos eixos de circulação que ligavam a outros pontos da metrópole e o transporte público era incipiente.

6.1. Entrevistas

Nesse tópico, elencamos trechos significativos de algumas das entrevistas realizadas nesta Pesquisa e que ajudam a reconstruir o Jaguaré enquanto periferia na cidade de São Paulo, caracterizado pela atividade industrial e fraco acesso aos serviços e à infraestrutura urbana.

Maria Eiras, 81 e seu marido, Generoso Eiras Neto, 84 anos, moram no Jaguaré desde 1954. Quando chegaram ao bairro, precisaram derrubar “um pouco de eucalipto e cortar o mato para poderem construir a casa”. “Foi a primeira casa marcada daqui, aqui não tinha nada”. Lembram que toda a energia elétrica era obtida do Balão do Jaguaré [hoje denominado de Praça Henrique Dumont Villares, no cruzamento da Av. Presidente Altino com a Av. Bolonha] e o material de construção comprado apenas nos bairros da Lapa ou do Rio Pequeno. Segundo Maria Eiras, foi o marido quem reivindicou a chegada de luz elétrica para o bairro, “obtida apenas com o Maluf [na Prefeitura de São Paulo entre 1969-1971], já que o Faria Lima [na Prefeitura de São Paulo entre 1965-1969] não resolveu o problema”. Segundo eles, o saneamento básico e o asfaltamento das principais ruas apenas foram obtidos na década de 1970. Dona Maria Eiras ressaltou que a primeira linha telefônica no bairro foi a da casa deles, obtida em 1968, vinda da Lapa e após quatorze anos de espera. “Todos os vizinhos vinham usar o telefone aqui em casa”, recorda.

Seu Generoso lembra que não havia agências bancárias no Jaguaré. Para pagar as contas precisava ir até a Lapa, que se apresentava enquanto uma centralidade aos moradores do Jaguaré e de demais bairros. “Mande cartas para o Banespa, Bradesco e Bandeirante [que pertence ao

⁹ É importante ressaltar que o Jaguaré também foi subúrbio, antes de hoje ser centralidade e até a década de 1980 caracterizar-se como periferia na cidade de São Paulo. Podemos definir subúrbio, segundo Laugenbuch (2001), como uma parte da cidade que ainda teria contato com o campo. Até a década de 1930, a várzea do rio Pinheiros, onde se localiza o Jaguaré, era ocupada principalmente por usos rurais. No período em que se caracterizava como subúrbio, o Jaguaré era área de pastagem de tropas de muare que vinham da rota de Sorocabana pela antiga Estrada de Itu, atual Av. Corifeu de Azevedo Marquez (SILVA, 2006).

banco Unibanco desde o ano de 2000] pedindo a instalação de alguma agência bancária no bairro. O Banespa e Bradesco alegaram que o bairro não abrigava moradores o suficiente. O Bandeirante concordou desde que eu passasse em todas as firmas com um representante do banco falando para os operários abrirem conta nesse banco”.

Durante o período em que o Jaguaré era um bairro industrial e periférico na cidade, as mercadorias das indústrias eram transportadas pelos ramais da Estrada de Ferro Sorocabana ou pelo eixo rodoviário da Marginal Pinheiros e das estradas a norte e a nordeste de São Paulo. Se por um lado, Villares (1946: 254) ressaltou que “o Centro Industrial Jaguaré dista menos de dez minutos, em automóvel, dos mais seletos bairros residenciais da cidade, o que facilita ao proprietário, ou gerente, poder visitar a fábrica à vontade, sem desperdício de tempo”, por outro, a população que vivia no Jaguaré dependia do transporte público, com poucas linhas de ônibus e ineficientes para um rápido acesso ao centro. Dona Maria Eiras e Seu Generoso Neto ressaltam que as linhas de ônibus vinham apenas do bairro Presidente Altino ou de um ponto de ônibus que existia na Rua General Mac Arthur. Seu Generoso lembra-se ainda que, para ir trabalhar, pegava carona com os caminhões da Madeireira Almeida Porto quando os ônibus não passavam ou se atrasavam.

*

Neusa Aparecida Pereira Machado, de 70 anos, mudou-se para o Jaguaré em agosto de 1946. Ainda criança, veio acompanhar o pai, que tinha conseguido um emprego nas indústrias Matarazzo. Seu pai trabalhou nos Matarazzo por mais de quarenta anos, tanto no Jaguaré quanto na Água Branca, para onde foi transferido após alguns anos. As indústrias Matarazzo administravam uma Cooperativa para os funcionários, na qual “se vendia de tudo, desde tecido até comida”. Segundo Dona Neusa, a Cooperativa só fechou com a falência dos Matarazzo, mas “daí já tinha mercado, e eles não dependiam tanto assim da Cooperativa”.

Assim que chegou ao Jaguaré, Dona Neusa ficou um semestre sem estudar, aguardando a inauguração da primeira escola do bairro, o Externato do Jaguaré, na Rua Floresto Bandecchi e onde atualmente funciona a Sociedade Benfeitora Jaguaré. Lembra que ela e seus amigos iam andando para a escola, “cortando pelo meio do mato, onde tinha cobra”. Devido à falta de transporte, os padres que organizavam o Externato precisavam buscar de charrete as professoras, que esperavam na Estrada de Itu.

Com cerca de 15 anos, Dona Neusa começou a trabalhar no setor de beneficiamento de algodão das indústrias Matarazzo, localizado próximo à Av. Jaguaré com a atual Av. Escola Politécnica. Posteriormente, também trabalhou na Perfuradora de Metais, atual BrasTubo, na Av. Presidente Altino.

Dona Neusa conta que nenhuma rua era asfaltada e que não existiam linhas de ônibus que cortassem o bairro, sendo preciso ir até a Av. Presidente Altino. “Os ônibus chegavam só até a

linha do trem e ligavam até a Lapa. Os primeiros ônibus paravam na Av. Jaguaré, depois iam até a divisa”. Segundo ela, quando moradores do Jaguaré precisavam ir “até a cidade”, iam à Lapa e de lá pegavam outra linha de ônibus até o centro de São Paulo.

Para Dona Neusa, “praticamente não havia diversão”. No entanto, recorda-se das festas organizadas pelos padres da Congregação de Santa Cruz no Asilo do Jaguaré, no final da Rua Marselha. Os padres também organizavam baile de Carnaval e, aos sábados, “um cineminha no Externato”. Aos domingos, ela e os amigos iam de bicicleta até o Palácio do Governo, brincavam no Instituto Butantã e iam passear no Horto (atual Favela do Jaguaré). Dona Neusa recorda que, mesmo com a Cooperativa dos Matarazzo, andava-se até a Av. Corifeu para comprar as verduras que eram plantadas nas chácaras da região. Até a década de 1970, as mulheres também “precisavam ir até a mina de água que tinha na Rua Dracena para lavar roupa”.

*

Rafael Casquiell, de 73 anos, foi para o Jaguaré em 1944. Estudou até a 5ª série no Externato Jaguaré, “comandado na época pelo Padre Guilherme e por demais padres”. A escola era apenas até a 5ª série, de modo que nos anos seguintes era preciso ir estudar na Lapa. Seu Casquiell conta que a primeira Igreja do Jaguaré, a Paróquia São José do Jaguaré, na Rua Barcelona, foi inaugurada em 1948.

Seu Rafael começou a trabalhar aos doze anos nas Indústria Matarazzo no setor de pichação de taco, na Av. Alexandre Mackenzie. Ganhava 1,25 mil réis por hora. Com treze, foi para a Aço Tupy, na Av. Presidente Altino e onde fazia a manutenção do setor que fabrica enxadas. Dois anos depois, após um curso no SESI e um ano em uma indústria na Lapa, trabalhou na Forjaço e na Arame Nacional Ondalit, na Av. Presidente Altino, fazendo manutenção da fábrica de piche. Durante os anos seguintes, também trabalhou na Anaconda (na Av. Presidente Altino), na Antártica (na Av. Escola Politécnica), na R.C.A. Victor (na Av Eng. Billings) e na Ferragem e Laminação Aço Torcina (na Rua Torres de Oliveira).

Segundo Seu Rafael, o horário de trabalho nas fábricas era de segunda a sábado, das 7 às 16 horas. Era fácil conseguir emprego nas indústrias e a maioria dos trabalhadores nas indústrias do Jaguaré não morava no bairro. Seu Casquiell destacou as Indústrias Reunidas Matarazzo, a R.C.A. Victor, a Colgate Palmolive e a Serraria Almeida Porto como algumas das indústrias que mais empregavam funcionários para suas atividades. Segundo Seu Rafael, das primeiras indústrias no Jaguaré, apenas permanecem em funcionamento a Colgate Palmolive e o Moinho Anaconda, que “até esses dias utilizava o trem”.

Segundo Seu Casquiell, apenas no final da década de 1960 as ruas no Jaguaré começaram a ser asfaltadas. “Dummont Villares fez grande parte das ruas, mas não tinha asfalto e não havia água encanada. As casas eram abastecidas por poços, construídos pela própria Imobiliária”. A



água encanada apenas chegou em 1973 ou 1974. Segundo ele, até meados da década de 1960, “se ouvia um alarme para fechar a rua por causa das explosões da Pedreira Votorantim”, no cruzamento da Av. Corifeu com a Av. Jaguaré.

Para ir para outros bairros, Seu Rafael andava da Rua Catalunha até a Av. Presidente Altino para pegar o trem. “Em 1946, a Imobiliária colocou para circular um caminhão, um pau-de-arara, que ligava Presidente Altino e Lapa. Ajudava porque daí a gente não precisava carregar algumas compras nas costas”. Durante esse percurso, seja a pé, seja de caminhão, era preciso cruzar a Ponte do Jaguaré. “A ponte da Light era só uma pontinha, às vezes, passavam uns gados que iam da Lapa até o Frigorífico Wilson [na Av. Presidente Altino]”. Em 1948 e 1949, a primeira empresa de ônibus alcançou o Jaguaré. Denominava-se “Baccarelli” e ligava Presidente Altino à Lapa. Da mesma forma que Dona Neusa Aparecida, Seu Rafael frequentava as festas do Asilo, cujo terreno foi cedido por Dummont Villares. O asilo posteriormente foi usado para um cassino e atualmente é uma creche. “No cassino, havia um salão de baile e um cinema”. Enquanto era criança, Seu Casquell acompanhava a mãe quando ela ia lavar roupa em uma mina de água no Horto, além de se divertir com os amigos quando “bebiam água do Rio Pinheiros e pescavam mistura para o almoço”.



II. A PASSAGEM DO CAPITAL INDUSTRIAL PARA O CAPITAL FINANCEIRO NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Este capítulo procura explicar a transição do Jaguaré de um bairro industrial e periférico na cidade de São Paulo para a sua constituição como centralidade na metrópole. Para melhorar a compreensão deste processo, dividimos sua explicação em alguns itens. No primeiro item, investigamos, a partir dos conceitos de reestruturação do espaço e reestruturação urbano-industrial, a transformação dos antigos espaços industriais em São Paulo em novos eixos de realização do capital financeiro, em forte articulação com o mercado imobiliário.

Para entender a reestruturação do espaço em determinados fragmentos do espaço urbano e a reestruturação urbano-industrial no estado de São Paulo, é fundamental entender o deslocamento do parque industrial para além da metrópole como uma estratégia de valorização do capital. Essa explicação será dada no item posterior, juntamente com uma discussão sobre o conceito de desconcentração industrial e sua importância para uma análise mais aprofundada sobre o processo de reestruturação do espaço.

No último item, comparamos os ramos industriais do início da década de 1960 no distrito do Jaguaré com os ramos industriais de 2004, tentando entender o porquê de possíveis mudanças ou permanências de indústrias de determinados ramos. Comparamos, ainda, a relevância da atividade industrial no distrito do Jaguaré quando comparada com os demais setores econômicos, como o comércio e o de serviços, nos anos de 1999 e 2006.

1. A Reestruturação do Espaço e a Reestruturação Urbano-Industrial

Nesta pesquisa, partimos da premissa de que o ciclo do capital envolve, em cada momento histórico, condições diferenciadas para sua realização. A partir da década de 1970, há um amplo movimento de passagem da primazia do capital industrial para o capital financeiro, que modifica a maneira pela qual a reprodução capitalista produz e apropria os espaços. Embora esse processo seja uma tendência, com continuidades e descontinuidades, gera profundas transformações no espaço urbano, alterando seu modo de uso e de apropriação, reestruturando-o.

A reestruturação do espaço está, portanto, articulada a reestruturações mais amplas do modo de produção capitalista, permitindo que o conceito de reestruturação envolva, conforme Lencioni (1991), tanto aspectos sociais quanto espaciais. Para a autora (1991), a dinâmica da reprodução do capital, em períodos históricos diferenciados e relacionada ao desenvolvimento desigual do espaço, é a chave para pensar a nova estrutura espacial do espaço urbano.

Acreditamos ser justamente esse “desenvolvimento desigual” um dos fatores para a reestruturação dos espaços, que apenas se modificam em função de outros espaços articulados a



eles, seja em maiores seja em menores escalas. Essas grandes transformações no espaço urbano exigem, necessariamente, a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, que se desvalorizam.

Smith (1996) enfatiza as causas econômicas da reestruturação do espaço, que “conduz a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e redensolvimento, desvalorização e revalorização”. Em diferentes momentos históricos, com distintas estratégias de reprodução do capital, o contínuo movimento de valorização-desvalorização é tanto causa quanto consequência das reestruturações espaciais, articulando-se com mudanças nas formas e nas funções de determinado fragmento do espaço urbano. Vale ressaltar, contudo, que as mudanças econômicas que geram a reestruturação de determinados espaços na cidade contam com forte participação estatal, aliada à iniciativa privada¹⁰.

A reestruturação de determinados espaços urbanos paulistanos está, em grande medida, articulada ao que Lencioni (1991) chama de “reestruturação urbano-industrial”, produto da transição do regime de acumulação fordista para o da produção flexível. A reestruturação urbano-industrial paulista, estudada pela autora, pode, desse modo, ser considerada como um dos elementos responsáveis pela reestruturação do espaço de determinados fragmentos da metrópole devido à saída do setor produtivo de alguns tipos de indústrias que ela acarreta em escalas mais específicas.

Com as mudanças no processo produtivo e com a passagem de uma cidade predominantemente industrial para uma metrópole financeira, espaços antes marcadamente industriais se reestruturam. Muitas indústrias passaram a se localizar em áreas mais afastadas do município devido ao elevado preço do solo urbano em comparação com outras áreas, com impostos mais baixos e incentivos fiscais. O deslocamento das indústrias, responsável pela reestruturação do espaço em determinados fragmentos da metrópole, ocorre, no entanto, de maneira concentrada: as sedes das indústrias permanecem em São Paulo e o setor produtivo é transferido para áreas relativamente próximas da capital. Há, dessa maneira, uma desconcentração do setor produtivo e uma centralização cada vez maior do capital (CARLOS, 2004). Não se perde, portanto e segundo Lencioni (1991), o controle do processo de valorização do capital, que persiste e se afirma em uma metrópole que se desconcentra.

No caso do Jaguaré, as indústrias – cuja dinâmica foi fundamental para o início da urbanização do bairro – começaram a escassear a partir da década de 1970 devido às novas estratégias de reprodução do capital. Na década de 1980, o Jaguaré começa a perder suas características de distrito industrial, intensifica seu caráter residencial e passa por forte processo de verticalização. Muitos dos galpões industriais abandonados que configuravam a paisagem

¹⁰ A importante participação do Estado e da iniciativa privada na reestruturação do espaço será desvendada com mais detalhes no capítulo IV desta Pesquisa.

adquiriram novos usos (fotos 3 e 4) ou começaram a ser substituídos por empresas prestadoras de serviços e condomínios residenciais de médio e de alto padrão (foto 5 e 6).



Foto 3. Faculdade cuja construção aproveitou antigo galpão industrial. Lívia Fioravanti. 02 fev. 2009.



Foto 4. Kart cuja construção utilizou o local de antiga fábrica de papel. Lívia Fioravanti. 02 fev. 2009.



Foto 5. Condomínio residencial em construção, em primeiro plano. Em segundo, moinho de trigo em funcionamento desde a década de 1950. Lívia Fioravanti. 11 abr. 2009.



Foto 6. Mesmo local da imagem ao lado, com claro contraste na paisagem entre o uso industrial e o residencial. Lívia Fioravanti. 08 nov. 2009

A reestruturação do espaço em determinados fragmentos da metrópole paulistana, gerada pela saída do setor produtivo da atividade industrial, permite que – muitas vezes, e como é o caso do Jaguaré – esses espaços se destaquem como novos eixos de valorização e expansão do capital, consolidando-se como centralidades na metrópole.

Nas metrópoles a indústria ocupou e ocupa grandes áreas que, em sua maioria, foram incorporadas pela mancha urbana com o crescimento das cidades. No momento em que a indústria diminui sua produção nestas áreas, desocupa muitos terrenos, revelando a sua localização no contexto da metrópole como fundamental. Estas áreas passam inicialmente por uma inescapável desvalorização, dada a deterioração dos edifícios fabris e do entorno. Podem tornar-se, portanto, áreas “reserva” para a atuação dos empreendedores imobiliários. Ou seja, podem vir a ser áreas de valorização (PÁDUA, 2007: 11).



Carlos (2004) ressalta que o deslocamento da indústria na metrópole e uma maior importância do setor terciário na dinâmica econômica revelam uma primazia do capital financeiro, que passa a se realizar como um processo de produção de um espaço específico. A autora (2004: 58) afirma que há uma mobilidade “do capital-dinheiro que deixa de direcionar-se, preferencialmente, para a produção de mercadorias – na indústria – para voltar-se à produção do espaço, como mercadoria passível de gerar lucros maiores do que o setor industrial, em crise”. A reprodução do capital financeiro, realizando-se por meio do espaço e produzindo-o enquanto exigência de um novo padrão de acumulação, não exclui, contudo, a importância do capital industrial, que passa, nesse contexto, a ser representado basicamente pelo setor da construção civil.

2. A desconcentração industrial

Para a análise do processo de reestruturação do espaço, tanto em relação ao Jaguaré quanto em relação a espaços mais amplos, é essencial analisar a dinâmica gerada pela desconcentração industrial, que gera profundas transformações nos processos de industrialização e de urbanização da metrópole. A desconcentração industrial se articula ao resto do país e a outras áreas do estado de São Paulo, devendo ser pensada em termos inter-espaciais. Nesse processo, a atividade industrial de determinado espaço perde importância relativa se comparada à atividade industrial de outra área, como é o caso da Região Metropolitana de São Paulo em relação ao interior do estado.

A partir da década de 1970, segundo Pádua (2007), o “espaço da metrópole tornava-se desinteressante do ponto de vista da produtividade”. Por um lado, aumentava-se o valor dos terrenos disponíveis para a atividade industrial no espaço metropolitano, que, devido aos seus frequentes congestionamentos, também elevava os gastos com a circulação da produção. Por outro, expandiram-se e modernizaram-se as rodovias que ligam ao interior, cujas cidades passaram a adotar incentivos fiscais e a doar terrenos visando atrair plantas fabris (COSTA, 1982). Além disso, havia, segundo o autor, uma necessidade de terrenos amplos para ampliações futuras das indústrias, compatível com empresas de grande porte e planejamento em longo prazo. As técnicas e aparatos produtivos passavam a exigir construção horizontal, o que demandava terrenos de custos muito elevados na capital.

A desconcentração industrial era impulsionada pela ação estatal, principalmente a partir de meados da década de 1950. O governo passava, nesse período, a incorporar o que ele chamava





de “descentralização industrial”¹¹ como importante meio para a integração econômica nacional e cuja meta seria amenizar as disparidades regionais brasileiras. No entanto, o papel do Estado – como um instrumento fundamental para a transferência de capitais produtivos por meio da criação de infraestrutura e da implantação de incentivos fiscais e financeiros que subsidiassem acumulação de capital – apenas consolidou o crescimento urbano industrial do Sudeste, especialmente de São Paulo (LENCIONI, 1991).

Para a autora, a desconcentração industrial vincula-se diretamente à desintegração vertical da indústria, ou seja, a divisão do processo produtivo, e à produção de condições gerais de produção por meio do desenvolvimento de infraestruturas, como transportes, equipamentos e serviços que permitam a circulação de capital e de mercadorias. A produção dessa infraestrutura é, no entanto, limitada, e influencia na localização industrial, que embora não esteja mais diretamente atrelada aos recursos naturais ou à fonte de matérias-primas, continua dependente das condições gerais de produção. Nesse sentido, o espraiamento do setor produtivo industrial manteve-se, segundo Lencioni (1991), dentro da área mais industrializada do país, limitando-se a uma área circunscrita pelo raio de 150 quilômetros da capital e ultrapassando essa distância nos eixos das Rodovias Anhanguera, Castelo Branco e Dutra.

A desconcentração industrial não resulta do poder de atração dos grandes centros urbanos, mas da maior flexibilidade de localização resultante da extensão territorial deste poder. Inovações tecnológicas e gerenciais permitiram a ampliação desta flexibilidade na medida em que a área de produção pode distanciar-se do centro de decisões (LENCIONI, 1991: 68).

Com o processo de desconcentração industrial, o interior passou a receber indústrias de médio e de grande porte além das de consumo não-duráveis, como as produtoras de bens intermediários, de bens de capital e de consumo durável. Houve uma perda relativa da importância industrial da Região Metropolitana de São Paulo em relação ao interior do estado, que a partir dos anos 1970 destacou-se como o segundo espaço industrial do país (LENCIONI, 1991). No entanto, mesmo com o processo de desconcentração industrial, a cidade de São Paulo ainda se destacava por possuir, de acordo com dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), 48,1% dos trabalhadores e 65,2% do número de estabelecimentos da Região Metropolitana de São Paulo em 2005.

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) concentrava 43,2% de postos de emprego e 46,8% dos estabelecimentos industriais do estado em 2005 (tabela 1). Segundo dados da Pesquisa

¹¹ A desconcentração industrial relaciona-se a um controle do processo de valorização do capital, que se concentra e se centraliza ainda mais. Neste sentido, deve-se fazer uma crítica, segundo Costa (1982) e Lencioni (1991), aos conceitos de “interiorização da indústria” e de “descentralização”. A “descentralização”, por exemplo, “identifica a forma material (dispersão das atividades econômicas) com sua forma social, obscurecendo a compreensão do processo social que é centralizador e concentrador” (LENCIONI, 1991: 77). Desse modo, o termo correto a ser utilizado é desconcentração.

de Atividade Econômica Paulista (PAEP), em 2001, a RMSP abrigava 52,1% das sedes das empresas, 61% das empresas industriais inovadoras e 48% do total de pessoas alocadas em Pesquisa e Desenvolvimento do estado de São Paulo (PAEP, 2001).

Segundo Lencioni (1991), a reestruturação urbano-industrial do estado de São Paulo, impulsionada pela concentração e centralização do capital e pela homogeneização das condições gerais de sua reprodução, conduz a um adensamento, consolidação e ampliação da metrópole de São Paulo, reproduzindo-a como “metrópole desconcentrada”. O termo desconcentrada se justifica, pois, embora se amplie o espaço metropolitano, há uma reiteração da primazia da capital na medida em que o que se desconcentra espacialmente é, na maior parte dos casos, o setor imediatamente produtivo das empresas e não a empresa ou o grupo industrial como um todo.

Os mecanismos de controle e decisão continuam na capital devido às facilidades propriamente urbanas; maior acesso às pesquisas e ao desenvolvimento tecnológico; concentração de mercado de trabalho qualificado e de mercado consumidor; presença de redes mais densas de comunicação e de circulação; e oferta de serviços especializados, de atividades financeiras e de gestão de empresas.

A autora ressalta ainda que a reestruturação do espaço urbano-industrial (tensionada por elementos de concentração e dispersão) é um processo que diferencia e homogeneiza. A capital e seu entorno seriam homogeneizados pela atividade industrial, mas se distinguiriam pela espacialização das atividades terciárias na metrópole paulistana. Pádua (2007), nesse contexto, afirma que a centralização da gestão na capital contribui para a implantação de novas centralidades de negócios na metrópole, localizando-se em algumas áreas e configurando polos ligados aos serviços financeiros e administrativos, entre os quais se destaca cada vez mais o vetor sudoeste de São Paulo.



Região Administrativa	Nº de Estabelecimentos	%	Nº de Empregos	%
Central	2.435	3,0	85.334	2,9
Araçatuba	1.704	2,1	76.417	2,6
Barretos	542	0,7	30.754	1,0
Bauru	2.420	3,0	95.655	3,3
Campinas	16.117	19,7	618.408	21,1
Franca	3.085	3,8	95.631	3,3
Marília	1.780	2,2	52.765	1,8
Presidente Prudente	1.315	1,6	47.039	1,6
Registro	220	0,3	3.918	0,1
Ribeirão Preto	2.330	2,8	101.009	3,4
Santos	881	1,1	24.170	0,8
São José do Rio Preto	3.462	4,2	92.025	3,1
São José dos Campos	2.426	3,0	133.078	4,5
Sorocaba	4.803	5,9	211.537	7,2
RM São Paulo	38.353	46,8	1.267.673	43,2
Total do estado de SP	81.873	100,0	2.935.413	100,0

Tabela 1. Estabelecimentos e emprego da indústria no estado de São Paulo. Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego - MTE. Relação Anual de Informações Sociais - RAIS 2005. Elaborado em <<http://intranet.seade.gov.br/projetos/fiesp/index.php>>. Acesso em 14 dez. 2008.

O processo de desconcentração industrial relaciona-se com o processo de urbanização de determinados fragmentos da metrópole. Embora a atividade industrial ainda mantenha grande importância na RMSp em sua totalidade, em certos espaços da metrópole a indústria, que era a atividade econômica predominante, passa a perder importância para outras atividades econômicas, como aquelas relacionadas ao setor terciário. A desconcentração industrial que conduz a uma reestruturação dos espaços industriais não significa, desse modo, o desaparecimento da indústria na metrópole de São Paulo, “mas a sua reprodução em um movimento em que a hegemonia nas diretrizes dos mecanismos da acumulação passa a, cada vez mais, se localizar no âmbito financeiro” (PÁDUA, 2007: 18).

A desconcentração industrial gera mudanças significativas em determinados bairros da metrópole, como Água Branca, Lapa, Pari, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Belenzinho, Moóca, Santo Amaro, Vila Leopoldina e Jaguaré. Esses bairros se formaram e foram incorporados à cidade de São Paulo como bairros industriais e operários no decorrer da industrialização paulistana em condições, segundo Ramos (2001), sociais, políticas, econômicas e geográficas absolutamente distintas daquelas das últimas décadas do século XX, quando se iniciou o processo de desconcentração industrial.



Houve uma alteração na articulação entre industrialização e urbanização: a industrialização não é mais o catalisador da urbanização e hoje os antigos espaços industriais são incorporados à metrópole com novas e distintas funções. De acordo com Pádua (2007), esses espaços industriais que hoje se reestruturaram foram constituídos em diferentes momentos da industrialização da Região Metropolitana e atualmente adquirem diferentes sentidos na reprodução do espaço da metrópole de acordo com suas localizações. O autor (2009) ressalta que existiram dois tipos de espaços industriais em São Paulo: os mais antigos e os mais recentes. Os primeiros passaram por menor valorização imobiliária, de modo geral, em suas reestruturações do espaço do que os últimos, cuja industrialização e perda da importância da atividade industrial em relação aos demais setores econômicos foram mais tardias. Esse seria o caso, por exemplo, dos bairros Santo Amaro e Vila Leopoldina.

Muitos bairros que passam por uma desvalorização ou deterioração física de seus edifícios industriais podem se tornar áreas passíveis de valorização por parte do mercado imobiliário devido a representarem oferta de terrenos para a construção de grandes empreendimentos. Neste contexto, o Jaguaré surge como um antigo espaço industrial, que tornou-se um posterior espaço de desvalorização mas, dada sua situação geográfica estratégica na metrópole (relativa facilidade de acesso para outros pontos da Região Metropolitana de São Paulo e áreas verdes no entorno), hoje representa um novo eixo de expansão e valorização do capital financeiro.

Se por um lado alguns bairros de São Paulo e algumas áreas da Região Metropolitana passam por uma reestruturação do espaço gerada pela saída do setor produtivo de algumas indústrias para demais locais da metrópole, por outro, algumas áreas no espaço metropolitano ainda concentram, especificamente, determinados ramos industriais. Dados da PAEP (2001) destacam os seguintes tipos de indústrias na RMSP: as de confecção e vestuário, o que mostraria a importância das atividades ligadas à moda na Região Metropolitana; as de edição, impressão e reprodução de gravações, devido à concentração das sedes dos principais jornais e editoras; as indústrias farmacêuticas, que estariam próximas dos centros de pesquisa; as de informática e de produção de material elétrico, em virtude da intensa informatização dos processos administrativos de diversas empresas; e as automobilísticas, que, segundo a pesquisa, seriam reflexo da importância deste ramo no ABC paulista.

3. A atividade industrial no Jaguaré na reestruturação do espaço

Com as mudanças econômicas advindas da industrialização pesada a partir de meados da década de 1950, inicialmente com o Plano de Metas e em um segundo momento com o “milagre econômico” dos anos 1960 e 1970, alterou-se a estrutura industrial brasileira e estimularam-se indústrias de bens de capital e de bens de consumo duráveis, principalmente material de transporte, eletroeletrônica, mecânica leve e metalurgia de ponta.



Houve a transição de um momento em que a industrialização era baseada na produção de bens de consumo não duráveis e com capital marcadamente de origem nacional para outro momento, a partir de meados do século XX, no qual a industrialização passou a ser estruturada na produção de bens de consumo duráveis e de bens de capital, subsidiada por um capital estrangeiro favorecido pelas políticas econômicas nacionais. As indústrias nacionais que produziam predominantemente bens de consumo não duráveis enfrentaram dificuldades, por um lado, devido ao fraco apoio da política nacional no período, e por outro, pela maciça entrada de empresas transnacionais, reduzindo-lhes o mercado (COSTA, 1982).

A partir das mudanças dos ramos industriais predominantes na produção industrial, já consolidadas na década de 1960 na RMSP e no estado de São Paulo como um todo, procura-se analisar a dinâmica industrial do Jaguaré. Para isso, comparamos os ramos industriais do distrito na década de 1960 com aqueles dos anos 2000, avaliando a quantidade de indústrias e de funcionários empregados. Segundo dados obtidos em levantamento com 61 indústrias realizado por Goldenstein e Rossini (1972), no distrito do Jaguaré entre os anos 1962 e 1963 predominavam as serrarias e as indústrias mecânicas e metalúrgicas (tabela 2).

Ressaltamos que em 1968 já havia 82 indústrias no distrito e que a pesquisa realizada por Rossini e Goldenstein (1972) pode ter considerado apenas uma parcela das indústrias em funcionamento no período. Os dados da pesquisa de 1972 permitem uma análise da proporção de alguns ramos industriais no total das indústrias do distrito com o levantamento da RAIS em 2004 (tabela 3).

Ramo Industrial	Número de Estabelecimentos
Serrarias	20
Mecânica e Metalúrgica	11
Materiais de Construção	8
Indústrias Alimentícias	8
Indústrias Químicas	7
Indústrias Têxteis	2
Indústrias de Papel e Papelão	3
Indústrias Eletrônicas	2
Total	61

Tabela 2. Ramos industriais no Jaguaré entre 1962 e 1963.
Fonte: Goldenstein e Rossini (1972).



Subsetor de Atividade	Número de Estabelecimentos
Produtos Alimentícios e Bebidas	18
Têxtil, vestuário	9
Madeira e Mobiliário	9
Papel, papelão e celulose	1
Edição, impressão e reprodução	11
Química	8
Borracha e plástico	6
Produtos minerais não metálicos	4
Metalúrgica	10
Mecânica	8
Mat. Elétrico, eletrônico e de comunicação	13
Material de Transporte	4
Total	101

Tabela 3. Subsetores de atividade no Jaguaré em 2004. Fonte: RAIS, 2004.

Embora os dados da RAIS e os levantados no estudo de Goldenstein e Rossini (1972) possam apresentar metodologias e agrupamentos das indústrias distintos, ainda há uma predominância das indústrias metalúrgica e mecânica – 18% das indústrias tanto em 1962 e 1963 quanto em 2004 – e das indústrias alimentícias, 13% no primeiro período e 17% no segundo¹². Houve queda significativa no setor relacionado à atividade madeireira: se em 1962 e 1963 as serrarias representavam 34% do total de indústrias, em 2004 o setor de madeira e mobiliário caiu para 9% das indústrias. Esse declínio talvez seja explicado pela falência do Instituto Nacional do Pinho instalado no Jaguaré, ao seu fechamento como depósito em 1964 e à própria rigidez das leis ambientalistas a partir da década de 1980 (figuras 2 e 3).

¹² Para analisar os ramos industriais no Jaguaré em períodos distintos, os subsetores das indústrias mecânica e metalúrgica da RAIS 2004 foram agrupados no mesmo subsetor, sendo possível compará-los com os dados de Goldenstein e Rossini (1972). Na medida em que os dados de 1962 e 1963 se referem a 61 indústrias e os dados de 2004 a 101 indústrias, optamos por uma análise apenas em termos relativos, comparando apenas a porcentagem da quantidade de indústrias de cada ramo industrial em relação ao total de indústrias.

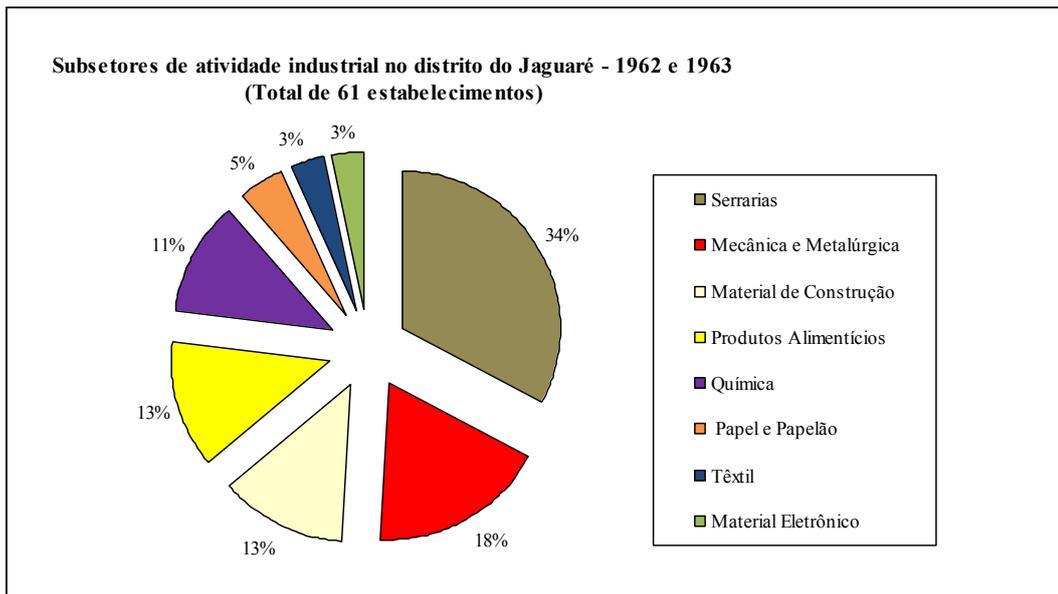


Figura 2. Subsetores de atividade industrial no Jaguaré – 1962 e 1963. Gráfico organizado pela autora a partir de Goldesntein e Rossini (1972).

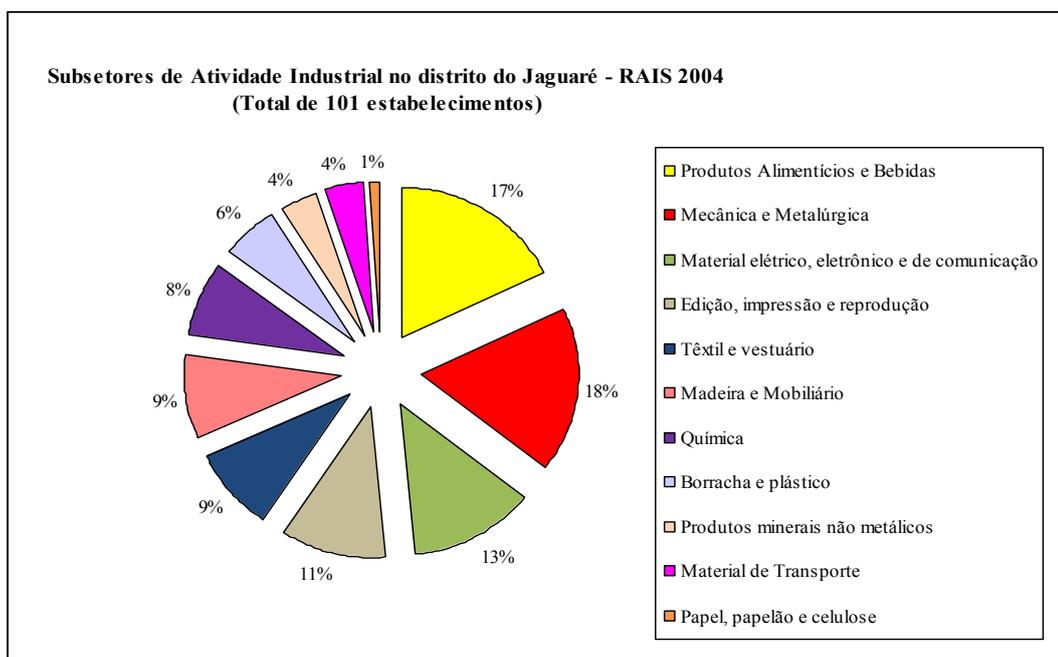


Figura 3. Subsetores de atividade industrial no Jaguaré em 2004 segundo dados da RAIS. Gráfico organizado pela autora.

Dos ramos industriais apontados pela RAIS (2004), apenas o de material elétrico, eletrônico e de comunicação e o de impressão, edição e reprodução – cujo número de indústrias cresceu significativamente entre os dois períodos analisados – se encaixam naqueles indicados pela PAEP (2001) como concentrados na Região Metropolitana de São Paulo. A soma desses dois ramos totaliza 24 indústrias das 101 localizadas no distrito em 2005, ou seja, essas indústrias aproveitam-se das vantagens encontradas predominantemente na metrópole, tais como acesso às sedes das empresas e aos serviços financeiros e de gestão. Acreditamos que muitas das 77 indústrias dos outros ramos industriais, além de estarem no distrito há mais tempo, tendem a



encontrar atualmente melhores vantagens locais para seu setor produtivo em áreas mais afastadas da Região Metropolitana de São Paulo e ceder espaço, no Jaguaré, para demais atividades ou para demais ramos industriais.

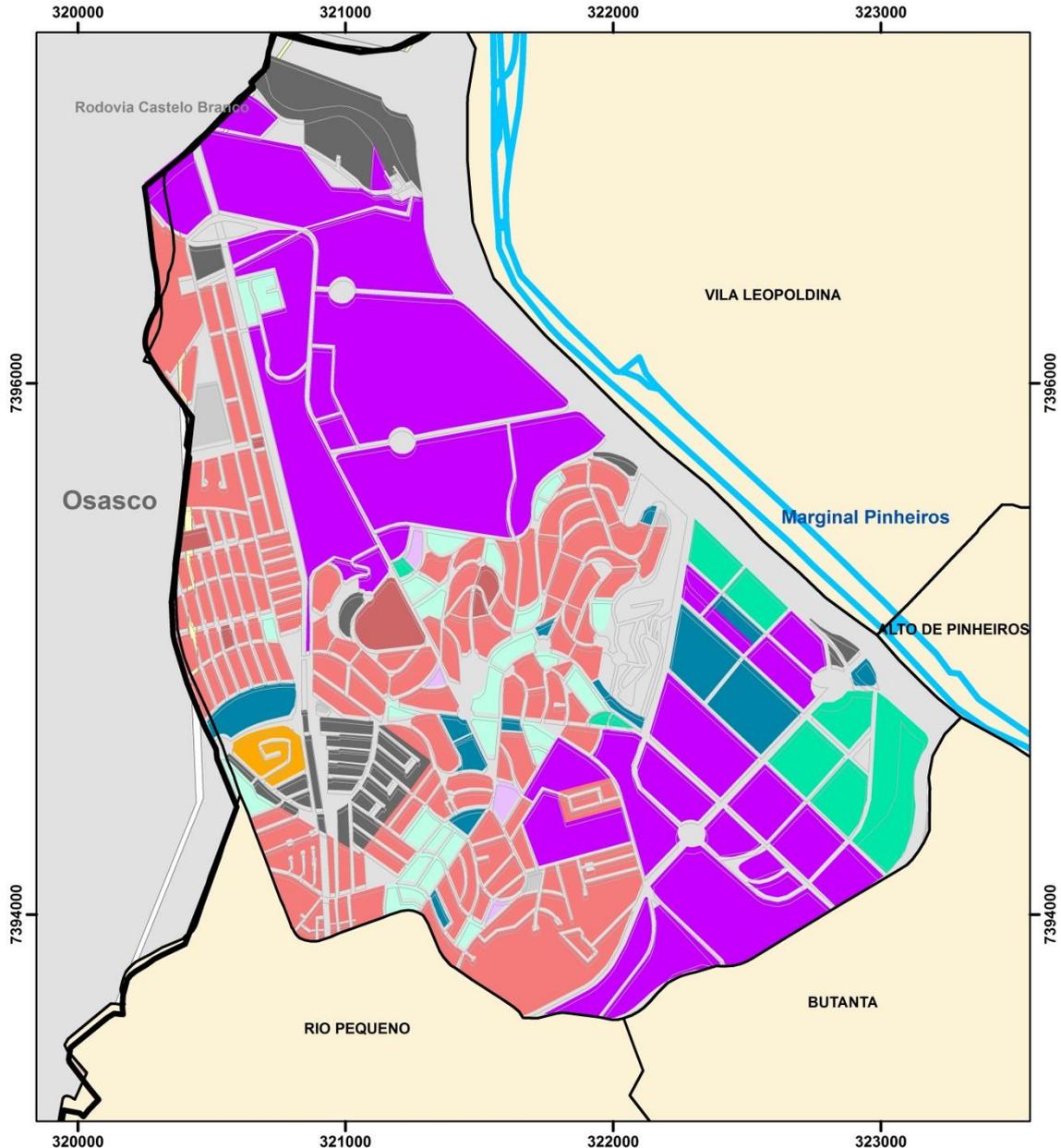
O uso do solo no Jaguaré no ano de 1999 ainda era, em grande parte, industrial (mapa 6) e dados da RAIS indicam que existiam 101 indústrias de transformação no distrito do Jaguaré em 2004. O aumento do número de indústrias em relação aos da década de 1960 leva à hipótese de que o processo de desconcentração industrial, com a saída do setor produtivo de muitas das indústrias na metrópole para áreas mais afastadas, trouxe um novo tipo de indústria ao Jaguaré que, por não serem mais tradicionais e ocuparem grandes terrenos, permitem a construção de empreendimentos residenciais na região e levam a uma consequente reestruturação do espaço. As indústrias que recentemente se instalam no Jaguaré (mapa 7) tendem a ocupar plantas industriais menores e a apresentar um quadro de funcionários reduzido (tabela 4).

Setor de Atividade no Jaguaré	Número de Empregados		Em % do total de empregos do distrito	
	1999	2006	1999	2006
Indústria	6.345	6.218	37,3	28,73
Indústria da Construção Civil	2.125	553	12,5	2,56
Comércio	3.209	4.082	18,9	18,86
Serviços	5.297	10.781	31,1	49,81
Agricultura	-----	9	-----	0,04
Total	16.976	21.643	-----	100

Tabela 4. Emprego por setor de atividade econômica no Jaguaré. Fonte: MTE - RAIS. Org. da autora. Os dados de 1999 não apresentavam os valores relacionados à agricultura.



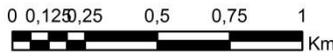
Mapa 6. Uso do Solo no Jaguaré em 1999



Legenda

Classes de Uso

- Mais de 60% Residências
- Entre 40 e 60% Residências + Comércio e Serviços
- Mais de 60% Comércio e Serviços
- Entre 40 e 60% Comércio e Serviços + Indústrias e Armazéns
- Entre 40 e 60% Residências + Indústrias e Armazéns
- Mais de 60% Indústrias e Armazéns
- Mais de 60% Terrenos Vagos
- Mais de 60% Outros Usos
- Sem Predominância de Uso
- Sem Informação

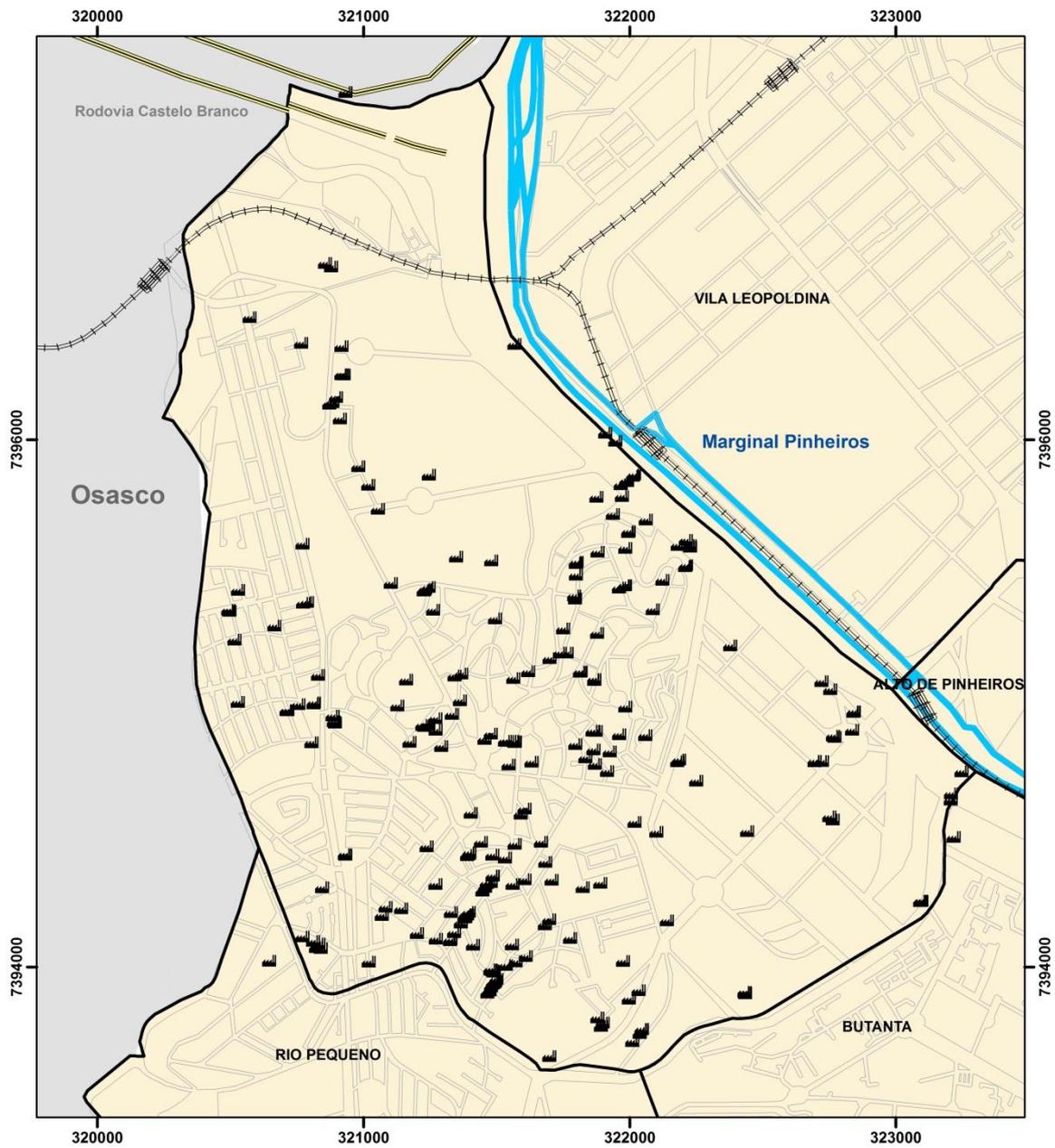


Sistema de Projeção UTM
Datum SAD-69
Fuso 23 S



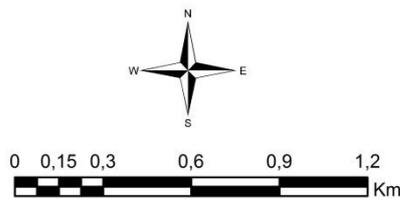
Fonte: Atlas Ambiental de Município de São Paulo (1999) com dados baseados no Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL). Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009.

Mapa 7. Localização das indústrias no Jaguaré em 2006



Legenda

-  Indústrias
-  Quadras Fiscais
-  Rodovias
-  Ferrovias
-  Distritos



Sistema de Projeção UTM
Datum SAD-69
Fuso 23 S



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009. Fonte: RAIS, 2006.





Desse modo, ao mesmo tempo em que há a substituição dos galpões de industriais mais tradicionais por condomínios residenciais e atividades relacionadas ao comércio e aos serviços, novas indústrias, de menor porte e de novos ramos industriais, instalaram-se no Jaguaré nos últimos anos. A implantação, contudo, dessas indústrias não foi o suficiente para alterar o crescente aumento da importância do comércio e dos serviços no Jaguaré.

Segundo dados da RAIS, houve, por exemplo, uma grande alteração no número de trabalhadores em cada setor de atividade econômica no Jaguaré do ano de 1999 ao ano de 2006. A indústria era responsável por 6.345 empregos (37,2% dos empregos do distrito) e a indústria da construção civil, por 2.125 empregos (12,5% dos empregos do distrito) em um total de 17.049 empregos formais. O setor industrial, em 1999, ainda envolvia mais empregos do que o comércio varejista e atacadista, com 3.209 empregos, e que o setor de prestação de serviços, com 5.297 empregos¹³.

Já no ano de 2006, a indústria era responsável por 6.218 empregos, ou seja, 28,73% do total de empregos formais do distrito. A indústria da construção civil, por sua vez, abrangia 553 empregos, o equivalente a 2,56% do total de empregos. Já o comércio e setor de prestação de serviços responsabilizavam-se por mais empregos que em 1999: em 2006, abrigavam, respectivamente, 4.082 e 10.781 empregos, ou seja, 18,86% e 49,81% dos empregos do distrito. Em 2006, portanto, o setor de serviços passa a abranger mais empregos que o setor industrial.

Se desde a década de 1940 até a de 1990, muitas das atividades industriais – principalmente as alimentícias – ou depósitos no Jaguaré existiam devido à Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC), atualmente, as atividades de alguns dos galpões industriais relacionam-se com as da Ceagesp, como é o caso da Saniplast (Empresa de Locação e higienização de Caixas Plásticas), instalada em um terreno da e que higieniza caixas sujas da Ceagesp para que possam ser utilizadas novamente (foto 7).

Grande parte dos terrenos do Jaguaré deixa, ainda, de ser estritamente relacionado à produção ou ao armazenamento e passa a se relacionar com a distribuição de mercadorias, como o Centro Logístico Jaguaré (CLJ), inaugurado em 2008 em um terreno de 56 mil metros quadrados (foto 8). A situação geográfica para a instalação desses centros distribuidores é fundamental. Segundo a Sanca Construtora (2008), “a 700 metros da Marginal Pinheiros e a poucos quilômetros da Marginal Tietê e do Rodoanel (...), o CLJ possui uma localização estratégica e contribui para uma distribuição rápida e econômica”. Das empresas já instaladas no CLJ, podemos citar a Alphagrint, de artes gráficas e sinalização, e a Avon, de cosméticos. Além

¹³ Esses dados foram obtidos apenas parcialmente em site da Subprefeitura da Lapa. Dos 17.040 empregos formais no distrito para os destacados pela Subprefeitura, ainda faltam 64 empregos. A RAIS utiliza a classificação de atividades do IBGE e além dos setores da tabela 4 existem também o de extração vegetal, caça e pesca e outros/ignorado. Possivelmente, esses 64 empregos estão, em parte, no setor da agricultura, e no restante, em outros/ignorado. Em 1999, 416 empregos foram classificados em “outros/ignorados”, enquanto que em 2006 nenhum deles, o que justifica a soma de 100% na tabela.

disso, seis dos 32 galpões estão alugados pela Prefeitura de São Paulo e destinados à armazenagem e distribuição de remédios para as Unidades Básicas de Saúde do Município (Prefeitura de São Paulo, 2009).



Foto 7. Empresa Saniplast, cujas instalações aproveitam galpão da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia na Av. Kenkiti Simonoto. Livia Fioravanti. 13 set. 2008.



Foto 8. Centro Logístico Jaguaré, na Av. Jaguaré. Livia Fioravanti. 13 set. 2008.

III. UMA CENTRALIDADE NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO

Neste capítulo, procuramos analisar a constituição do Jaguaré como uma centralidade em São Paulo favorecida por sua situação geográfica na metrópole paulistana. O processo de desconcentração industrial no estado de São Paulo conduz, conforme já discutimos, a uma reestruturação do espaço no Jaguaré e ao surgimento de novas funções e usos no bairro em detrimento do antigo uso industrial.

Com terrenos disponíveis para a construção de grandes empreendimentos, a situação geográfica do bairro, marcada pela concentração de áreas verdes e por grandes vias de circulação desde a década de 1980, transforma-se em importante atrativo na venda dos novos condomínios residenciais, que passam a vender a “acessibilidade” e o “verde”. No primeiro item deste capítulo, discutimos a importância dos conceitos de situação geográfica e de centralidade para a análise do processo de produção e de valorização do espaço urbano. No segundo item, explicamos a inclusão do Jaguaré como uma centralidade na metrópole, cuja valorização imobiliária será detalhada no último tópico.

1. Reflexões sobre os conceitos de Centralidade e de Situação Geográfica

Para Lefebvre (2004), não existe cidade ou realidade urbana sem centro e o estudo do espaço urbano exige uma análise dialética de suas contradições: ao mesmo tempo em que o centro urbano pode ser preenchido até sua saturação, também pode organizar o vazio ao seu redor. Qualquer ponto do espaço urbano pode, segundo o autor, se tornar foco de tudo que está nas imediações, caracterizando-se pela convergência e gerando concentração e dispersão.

O centro só pode, pois, dispersar-se em centralidades parciais e móveis (policentralidade), cujas relações concretas determinam-se conjuntamente. Sendo assim, corre-se o risco de defender as estruturas de decisão, os centros de poder, aquelas onde os elementos da riqueza e do poder se concentram maciçamente, até adquirir uma densidade colossal. Não existem lugares de lazer, de festa, de saber, de transmissão oral ou escrita, de invenção, de criação, sem centralidade. Mas na medida em que algumas relações de produção e de propriedade não sejam transformadas, a centralidade sucumbirá ao golpe dos que utilizam para tais relações em seu proveito (LEFEBVRE, 2004: 93).

Por um lado, as centralidades abrigam, segundo o autor, o essencial do fenômeno urbano e são um elemento fundamental na busca do “direito à cidade”, por outro, a tendência à policentralidade – com a constituição de diferentes centros, análogos ou complementares – também pode levar à segregação e adquirir caráter elitista (LEFEBVRE, 2004; 2006). Sob o modo de produção capitalista, observa-se uma preponderância do econômico e do político sobre o social na constituição das diferentes centralidades: mesmo que parte delas ainda possa ser o





lugar da festa e do encontro, como coloca Lefebvre, atualmente muitas possuem significativo caráter monofuncional, imposto pelo Estado ou pela iniciativa privada e que visa à reprodução do capital através do espaço¹⁴.

Ressaltamos que as centralidades na metrópole paulistana constituem-se em um processo mais amplo: a produção do espaço urbano, caracterizada pelo desenvolvimento desigual entre seus espaços em um contínuo movimento de valorização e de desvalorização. Neste sentido, para entender a valorização imobiliária seja no Jaguaré seja em demais fragmentos urbanos deve-se compreender que determinados espaços são construídos como centralidade na metrópole, ao mesmo tempo em que geram espaços mais desvalorizados e reproduzem novas periferias. Para Carlos (2004), é preciso relacionar a localização de cada parcela do espaço em relação àquela determinada pela produção espacial geral, como a relação entre terreno-bairro e a bairro-cidade. Essa relação varia de acordo com o desenvolvimento das forças produtivas, na medida em que a reprodução espacial é diferenciada e contraditória, conferindo valores diferenciados às parcelas do espaço. Segundo a autora (2004: 75):

(...) o processo de formação do preço do solo urbano é uma manifestação do valor das parcelas do espaço, também influenciado pelos processos cíclicos de conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais), até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Esses fatores vinculam-se ao processo de urbanização, que, ao se realizar, redefine a divisão espacial, e com isso o valor das parcelas do espaço urbano. Este valor será determinado em função do conjunto ao qual pertence, e é nesta inter-relação entre o todo e a parte (a localização do terreno na cidade), que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço.

A valorização-desvalorização das parcelas do espaço urbano e o surgimento de diferentes centralidades e periferias na metrópole podem ser explicados pelo conceito de situação geográfica. Esse conceito refere-se à relação de um espaço com os demais espaços que o influenciam e o determinam, não envolvendo apenas a localização, mas as interações a ela atreladas. “Trata-se, pois, de uma noção de valor relativo, expressa em função dos fatores circunstanciais de desenvolvimento urbano e urbanização” (GEORGE, 1969a: 47 *apud* DAMIANI, 2004: 46). A situação geográfica ajuda a explicar a dinâmica da localização dos espaços em relação a outros espaços de acordo com momentos históricos, que envolvem o desenvolvimento das forças produtivas – com, por exemplo, transformações tecnológicas relacionadas aos transportes e à geografia da circulação – e elaboração de diferentes representações sobre os espaços.

¹⁴ É importante lembrar que uma lógica não é apenas econômica ou apenas política e que mesmo nas centralidades impostas e criadas pelo capital – as chamadas “novas centralidades” – existem rupturas e discontinuidades encontradas no plano social, no cotidiano dos moradores, e que invariavelmente transgridem ao que é imposto.



No caso do Jaguaré, por exemplo, embora sua localização absoluta – seu sítio – tenha sido sempre a mesma, sua localização relativa – ou seja, sua situação geográfica – alterou-se ao longo do tempo. Quando se formou como bairro industrial no início da década de 1930, era um espaço periférico na cidade de São Paulo, cujo solo urbano ainda era pouco valorizado na reprodução do capital. Entretanto, a partir das décadas de 1990, em outros contextos históricos e econômicos e em novas configurações espaciais, com, por exemplo, a consolidação de bairros mais valorizados ao redor, a localização do Jaguaré mostrou-se privilegiada à circulação de automóveis e à construção de empreendimentos residenciais, levando a uma grande valorização imobiliária na região.

Novas representações do espaço também colaboram para fornecer outros significados e funções às localizações. A transformação das áreas verdes em raridade – e, conseqüentemente, em mercadoria, associadas a um modo de vida elitista que consome parcelas do espaço em nome de status – e a maior importância concebida aos eixos viários – em nome de uma maior acessibilidade, mas em uma ilusória diminuição do tempo gasto no trajeto entre o local de moradia e de trabalho – são fatores relevantes na valorização de diversos espaços na metrópole antes desvalorizados, sendo apropriados em diversas estratégias do setor imobiliário, especialmente na construção de condomínios residenciais de médio e alto padrão.

Percebe-se que a localização é relativa na produção do espaço urbano. Daí, a importância do conceito de situação geográfica, que reafirma a especificidade de cada espaço sem deixar de articulá-lo com os demais. A posição de cada ponto no espaço pode ser mais ou menos bem-situada no ciclo de valorização do capital de acordo com o que é valorado por parte da sociedade e pelos negócios imobiliários: um espaço de valorização em determinado momento será desvalorizado – sendo menos visado à reprodução do capital – para que possa existir uma maior valorização em outros espaços, que, por sua vez, por terem sido desvalorizados em um momento anterior, impulsionam uma maior geração de valor posteriormente.

A obsolescência planejada dos espaços, que contribui à valorização e à desvalorização dos fragmentos urbanos, pertence à lógica da especulação imobiliária. Segundo Sposito (2008), o processo de valorização do espaço urbano, formado por uma sucessão de valores objetivos e subjetivos, envolve práticas especulativas relacionadas à antecipação, à aceleração e ao abandono¹⁵. A aceleração – na qual o Estado desempenha importante papel – e a antecipação – elaborada principalmente pelos empreendedores imobiliários – da inclusão de determinadas parcelas do espaço em grandes estratégias da reprodução do capital podem elevar o valor e potencializar a mercantilização do solo urbano. Já o abandono refere-se à desvalorização de determinado espaço em busca de outros mais rentáveis ou à sua reserva para utilização em um momento mais vantajoso ao capital.

¹⁵ Ideias expostas por Maria Encarnação Beltrão Sposito na mesa redonda “Para uma crítica da valorização do espaço urbano”, do XV Encontro Nacional de Geógrafos, no dia 21 de julho de 2008.



O processo de valorização-desvalorização do solo urbano, aliado à produção de novas centralidades e periferias, é impulsionado pela raridade do espaço. Segundo Carlos (2001), a raridade do espaço é produto da reprodução do espaço no capitalismo e, ao mesmo tempo, obstáculo ao seu desenvolvimento. No centro da metrópole paulistana e em demais centralidades, o espaço assume condição de nova raridade devido à sua generalização enquanto valor de troca. Sua reprodução, mediada pela propriedade privada do solo urbano, realiza-se de modo fragmentado devido à sua condição de mercadoria. Para a autora (2001: 175), “(...) o fenômeno da raridade se concretiza pela articulação de três elementos indissociáveis: a existência da propriedade privada do solo urbano; a centralidade da área e o grau de ocupação (índice de construção) da área no conjunto do espaço da metrópole”.

Por um lado, a raridade do espaço permite sua transformação em mercadoria e tende a resolver parte da crise da acumulação do capital. O espaço, fragmentado, reproduz-se enquanto valor de troca a partir das necessidades de investimento do capital financeiro, articulado ao capital industrial (representado particularmente pela construção civil) e ao setor imobiliário¹⁶. Por meio da construção de edifícios corporativos e residenciais, o setor imobiliário desempenha uma função essencial na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, na medida em que possui lucros superiores à média da produção por empregar mais capital variável em relação ao capital constante do que grande parte dos setores de produção capitalista (BOTELHO, 2007).

Por outro lado, a raridade do espaço na metrópole também cria barreiras ao desenvolvimento capitalista, que instaura estratégias renovadas para criar áreas passíveis de serem incorporadas pelo mercado imobiliário. Segundo Carlos (2001), a escassez de terrenos para incorporação a preços relativamente baixos e com estrutura viária adequada em áreas já consolidadas como centralidades, conduz a uma busca de novos lugares rentáveis de investimento. Esse processo leva ao “desdobramento”¹⁷ da centralidade, criando grandes eixos de valorização imobiliária.

A localização (relativa) e a centralidade ganham mobilidade no contexto da produção do espaço urbano. A centralidade deixa de ser um atributo exclusivo do centro e o centro deixa de ser o lugar referencial da centralidade, devido ao seu desdobramento para outras regiões da metrópole. Os diferentes valores fornecidos às parcelas do espaço urbano reforçam a centralidade de algumas delas em detrimento de outras, direcionando fluxos de investimentos

¹⁶ Para Botelho (2007), o setor imobiliário é formado por um conjunto de atividades divididas em três subsetores: as da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, como atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda, locação) e as atividades de manutenção predial.

¹⁷ Nesta pesquisa, optou-se por utilizar a noção de “desdobramento” da centralidade, conforme Cordeiro (1980), e não de “deslocamento” da centralidade, uma vez que a criação de novas centralidades não implica, necessariamente, na perda do dinamismo de uma centralidade já existente. Esse fato pode ser observado pela grande importância do centro da cidade e da Av. Paulista, como centralidades tanto econômicas quanto simbólicas, apesar de seus desdobramentos para demais centralidades, como a Faria Lima e a Berrini.

imobiliários e conferindo-lhe, por meio do conceito de situação geográfica, uma nova localização na metrópole. Nesse contexto, Lefebvre (2004: 158) afirma que “o fenômeno urbano manifesta-se como movimento. A centralidade e a contradição dialética que ela implica excluem o fechamento, isto é, a imobilidade”.

2. O bairro do Jaguaré como centralidade na metrópole

Com a raridade do espaço e a necessidade de novas áreas passíveis de incorporação para a reprodução e realização do capital, há uma movimentação da centralidade urbana, produzida de maneira vetorial e, de modo bastante significativo, em direção à região sudoeste do espaço urbano paulistano. Essa mobilidade da centralidade consolidou o chamado vetor sudoeste, expressivo eixo de valorização imobiliária na metrópole paulistana formado a partir do desdobramento da centralidade do centro da cidade, para Paulista e a região das Avenidas Faria Lima, Berrini e Marginal Pinheiros.

Segundo Carlos (2004: 66), o eixo de valorização sudoeste é composto por áreas de ocupação recente e que, “pela sua articulação viária e presença de grandes áreas passíveis de serem valorizadas pelo setor imobiliário, tem atraído um capital importante, consolidando um papel econômico significativo no conjunto da cidade”. O quadrante sudoeste da metrópole, por englobar grande parte da atividade terciária em São Paulo, abranger classes sociais de maior poder aquisitivo e se localizar próximo de grandes eixos viários, passa a ser uma região privilegiada para a constituição de centralidades na metrópole.

Para Cordeiro (1980:59), o desdobramento do núcleo original do centro da cidade em outras centralidades “se reflete como uma evidência da ação dos agentes econômicos”. Nesse sentido, essas centralidades – predominantemente centralidades da riqueza – são resultado de uma articulação entre Estado e iniciativa privada: o Estado intervém no espaço, permite a realização do capital financeiro e a reprodução do capital através do espaço. Também denominadas de “novas centralidades”, foram criadas, conforme Tourinho (2006), após os anos 1980 além do centro expandido de São Paulo, apresentam caráter fragmentado e são resultado de fortes operações imobiliárias e urbanísticas, como as Operações Urbanas¹⁸.

A Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, nesse contexto, pode contribuir para o “desdobramento da centralidade de São Paulo” (CORDEIRO, 1980) rumo ao vetor sudoeste da metrópole e é um importante fator na consolidação do Jaguaré como uma das novas centralidades na metrópole de São Paulo, polarizada e valorizada pela centralidade financeira de regiões próximas, como a da Marginal Pinheiros.

¹⁸ As Operações Urbanas Consorciadas serão explicadas no próximo capítulo desta Pesquisa, com detalhe à Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré.



Importantes espaços de atuação do mercado imobiliário, em busca de áreas menos densificadas e valorizadas para a constituição de novas centralidades na metrópole, são os antigos espaços industriais, dentre os quais se enquadra o Jaguaré. Segundo Tourinho (2006:282), os “investidores imobiliários precisam de grandes áreas livres para garantir o retorno de seus investimentos nas novas conjunturas imobiliárias e é isso justamente que falta no centro” e que existe em alguns bairros de São Paulo anteriormente caracterizados pela atividade industrial.

A partir dos antigos espaços industriais, Pádua (2007) trabalha com a contradição entre integração e desintegração na implantação de centralidades em São Paulo. Ao mesmo tempo em que a saída de algumas indústrias gera a “desintegração” de um espaço antes ligado à produção industrial, oferece condições para a “integração” desse espaço em determinado eixo de valorização, conduzindo a novas funções e a um novo ritmo, ligado à escala mundial, na produção do espaço urbano.

A expansão da centralidade por meio de eixos de valorização integra áreas anteriormente desvalorizadas, que, por estarem próximas de regiões cujo preço do solo urbano é mais alto, também tendem a se valorizar. Esse processo ocorre, por exemplo, nos extremos do vetor sudoeste da metrópole, onde se localizam bairros como o Jaguaré, Vila Leopoldina e Santo Amaro. Pádua (2007) aponta Santo Amaro como um bairro que tendencialmente integra a ponta sul do eixo de valorização do setor sudoeste¹⁹. Com importância semelhante a Santo Amaro, acreditamos que o Jaguaré pode estar na ponta norte do eixo de valorização sudoeste de São Paulo.

Pádua (2007) ressalta três hipóteses que permitem considerar Santo Amaro como uma possível área do vetor sudoeste: grande oferta de terrenos com antigos usos industriais e localização privilegiada no contexto metropolitano; instalação de atividades que se utilizam, em parte, dos antigos edifícios industriais; e lançamentos de “produtos” imobiliários residenciais destinados a classes sociais de maior poder aquisitivo. Nossa hipótese é a de que o Jaguaré se localize no vetor sudoeste de valorização da metrópole, conforme já exposto por Silva (2006) e esteja, mais precisamente, em sua ponta norte. Além dos fatores elencados por Pádua (2007), somaríamos outras hipóteses relacionadas às especificidades do Jaguaré, como localização próxima à Cidade Universitária e presença de áreas verdes, utilizadas para a valorização de condomínios residenciais.

De modo similar a Santo Amaro, o Jaguaré estaria em um momento intermediário entre um espaço industrial para um espaço voltado para a valorização comandada pelos agentes do capital financeiro articulados aos investidores imobiliários e empresários da construção civil.

¹⁹ Em trabalho mais recente, Pádua (2009) insere a Vila Leopoldina como a ponta norte do eixo sudoeste de valorização imobiliária de São Paulo. Dessa forma, Santo Amaro e Vila Leopoldina são, segundo o autor, antigos espaços industriais que se situam nas extremidades do desdobramento da centralidade na região sudoeste da metrópole em São Paulo.

Sobre Santo Amaro, e em processo similar ao que ocorre atualmente no Jaguaré, Pádua (2007: 22) afirma que:

(...) algumas destas áreas deterioradas com a saída de muitas de suas indústrias, por contarem com uma localização privilegiada no contexto da metrópole (áreas com condições propícias para a expansão da “cidade de negócios”), se tornam um fabuloso estoque de terrenos para as estratégias da articulação entre setores imobiliário – financeiro – construção civil. Neste caso, portanto, a localização, articulada à desvalorização destas áreas, oferece condições altamente favoráveis à continuação do eixo de valorização do vetor sudoeste de São Paulo.

A localização do Jaguaré na ponta norte do eixo sudoeste de valorização imobiliária de São Paulo e sua constituição como um espaço privilegiado para a reprodução do capital financeiro são fatores que nos levam a considerar o bairro, portanto, como uma centralidade na metrópole. Além dos antigos espaços industriais, outras áreas também apresentam alto potencial de valorização imobiliária em São Paulo. Algumas se localizam próximas a grandes eixos viários e a áreas verdes – como o Jaguaré – ou apresentam fácil acesso a centros comerciais, como shoppings e hipermercados. Esses possíveis espaços visados pelos empreendedores imobiliários foram claramente elencados em uma palestra no Secovi (Sindicado das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo):

Existem as tendências do desenvolvimento urbano e quem mexe com mercado imobiliário precisa saber dessas coisas: Avenidas de fundo de vale; linhas de Companhias de Trem Metropolitanas; shoppings centers; hipermercados; reurbanizações; parques; rodoanel e mini-anel. Nas avenidas de fundo de vale... (...) Onde tem aquele córrego nojento e mal-cheiroso, em um certo momento, os caras (sic) vão fazer avenida e cuidar do paisagismo. Aí, no cara que é o borracheiro de lá vem o Mc Donald's e bota a loja do lado. Ou, o borracheiro vai lá e bota uma cerâmica, um azulejo na parede para dar uma diferenciada. Esse processo é inexorável: Caetano Álvares, Ricardo Jafet, todas as avenidas de fundo de vale... Que, quando não tem avenida lá, é o que? Um nojo (...). Quando você reurbaniza, toma um banho de loja no bairro (...). O design é fundamental e o design está chegando no Brasil. Está chegando a arquitetura de Primeiro Mundo no Brasil. Começa pelos prédios comerciais, vai para alguns residenciais... Nós estamos voltando a requalificar o ambiente urbano (MARQUES, 2009) ²⁰.

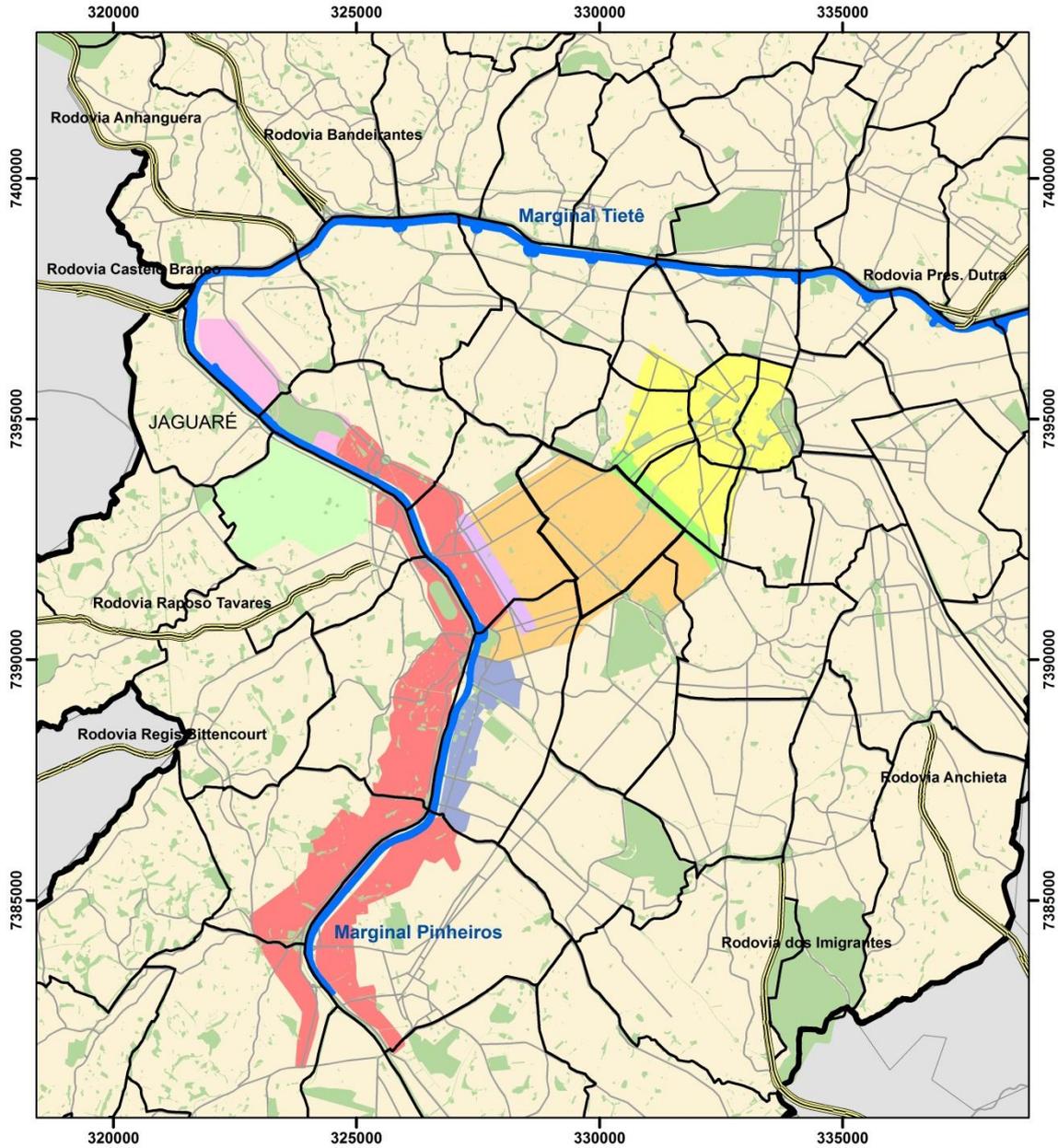
A valorização de determinados espaços na metrópole – articulada a uma redefinição de usos no solo urbano e à constituição de novas centralidades – é vista como um processo inevitável. Por meio de representações do espaço sobre a “necessidade” de investimento em

²⁰ Palestra “São Paulo, uma ótica imobiliária” no dia 18 de agosto de 2009 na Sede do Secovi, em São Paulo. De modo bastante elucidativo sobre a maneira pela qual os empreendedores imobiliários pensam e agem no espaço urbano, o palestrante referiu-se à plateia como “operadores urbanos” e mostrou o que considera como “processo inexorável” de valorização.



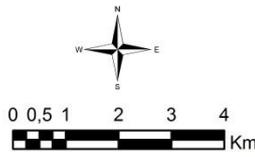
“áreas subutilizadas” ou sobre um melhor modo de vida que será fornecido em uma localização, tanto residencial quanto empresarial, próxima a grandes vias de circulação e áreas verdes, criam-se novas centralidades através de vetores de valorização. No caso do eixo sudoeste de valorização imobiliária em São Paulo, essa expansão e valorização já atinge o Jaguaré (mapa 8).

Mapa 8. Valorização imobiliária, eixos viários e áreas verdes



Legenda

- | | |
|------------------------|--|
| — Viário Principal | Expansão do Setor Terciário/Valorização |
| □ Distritos | □ Centro |
| ■ Áreas Verdes | □ Paulista |
| □ Cidade Universitária | □ Cerqueira César e Itaim Bibi |
| | □ Faria Lima |
| | □ Vila Olímpia e Berrini |
| | □ Marginal Pinheiros |
| | □ Marginal Pinheiros e Vila Leopoldina |



Sistema de Projeção UTM Datum SAD-69 Fuso 23 S



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009. Vetores de expansão do setor terciário adaptados de (Biderman, C.; Grostein, M.; Meyer, R., 2004).

3. Análise da valorização imobiliária no Jaguaré

Os espaços até então ocupados por grandes e tradicionais indústrias no Jaguaré fornecem terrenos vazios às incorporadoras imobiliárias com um metro quadrado relativamente desvalorizado, e a sua situação geográfica em relação à Região Metropolitana de São Paulo são importantes elementos para uma intensa valorização imobiliária. Segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), o distrito do Jaguaré “foi justamente o que mais ganhou com o boom imobiliário. Valorizou 63% nos últimos dez anos: o preço do metro quadrado dos empreendimentos residenciais pulou de R\$ 1.006 para R\$ 1.640, maior crescimento em toda São Paulo” (BRANCATELLI, 2008:1) (tabela 5 e figura 4).

	Nº de Lançamentos	Nº de Unidades Lançadas	Área Útil Média/Unidade (m²)	Preço Médio/M² de Área Útil (US\$)	Área Total de Terreno Consumida (m²)
1986	3	302	69,76	525,16	13.407,16
1989	3	192	69,18	756,64	3.627,45
1993	1	14	44,11	1.021,23	637,00
1995	1	78	80,15	1.242,16	5.173,15
1996	3	1.510	63,27	715,82	65.435,81
1997	3	480	53,39	1.129,15	13.658,20
1999	1	128	53,06	710,88	3.715,00
2000	2	210	58,72	632,17	8.002,00
2004	1	17	143,77	441,81	1.430,00
2005	1	334	51,77	776,37	8.116,50
2006	1	384	71,44	1.114,06	17.739,61
2007	3	851	119,74	1.726,07	44.453,93
2008	5	701	77,34	1.532,25	24.258,49

Tabela 5. Lançamentos imobiliários residenciais no distrito do Jaguaré. Dados de 1985 a 2008. Os anos que não tiveram lançamentos não aparecem na tabela. Fonte: Embraesp, 2009. Dados cedidos à autora.



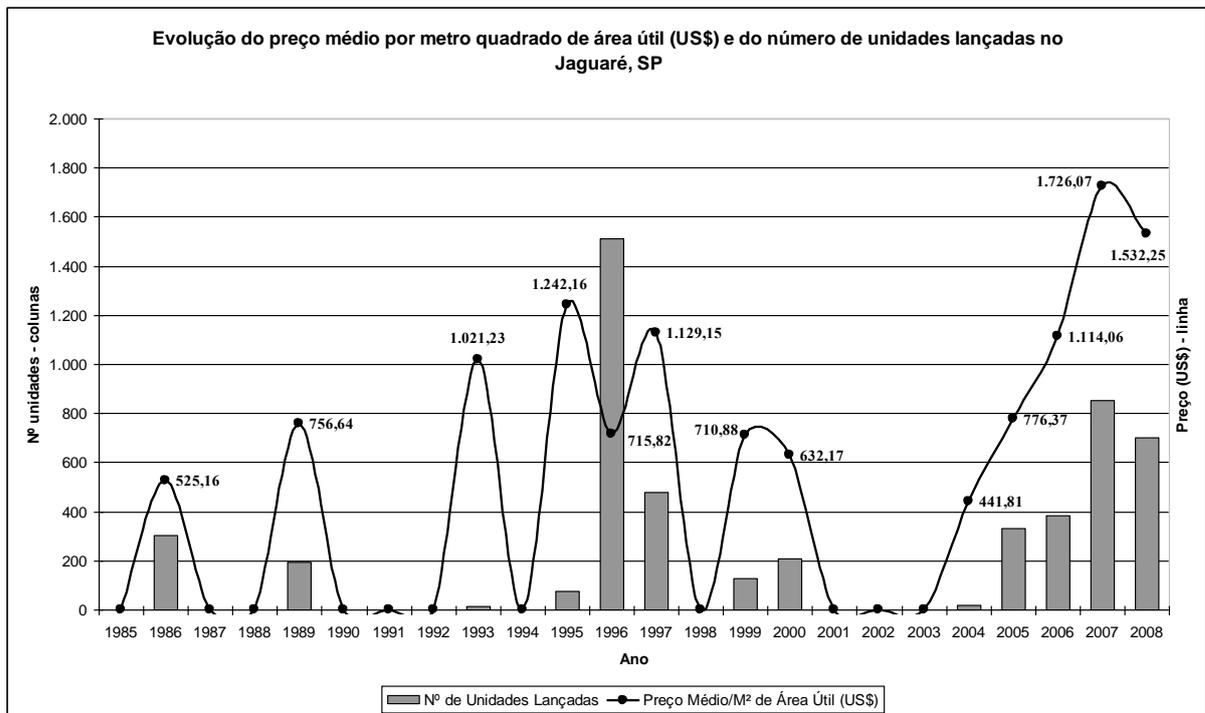


Figura 4. Evolução do preço médio por metro quadrado e número de unidades residenciais lançadas no distrito do Jaguaré. Dados da Embrasp (2009) cedidos à autora. Org. da autora.

Essa pesquisa da Embrasp mostra que muitas das áreas com grande valorização imobiliária foram justamente as menos próximas ao centro da cidade e até então pouco visadas pelo mercado imobiliário. Segundo Brancatelli (2008: 1), o município de São Paulo, entre 1998 e 2008, “valorizou em média 18%, alta puxada pelas regiões mais periféricas. A Região Metropolitana, por sua vez, valorizou 31,7%”. Na Região Metropolitana, foram 564 novos empreendimentos em 2008, com 62.065 unidades lançadas, maior índice desde 1987.

No Jaguaré, a valorização imobiliária é impulsionada por sua situação geográfica privilegiada à reprodução do capital na medida em que se configura como um antigo espaço industrial em reestruturação próximo a grandes eixos de circulação e áreas verdes²¹. O bairro possui um preço do metro quadrado muito inferior às regiões mais densificadas do eixo de valorização sudoeste, tendo, ao mesmo tempo, fácil acesso a elas.

Pádua (2007: 104) ressalta que nos antigos espaços industriais a valorização imobiliária é impulsionada também por uma maior facilidade de negociação para as construtoras, uma vez que os terrenos industriais frequentemente têm “um único dono e o custo de demolição é menor do que em um terreno residencial, onde a negociação seria com vários donos diferentes”. Segundo o autor (2007), nesses espaços há o lançamento e construção de vários condomínios residenciais ao

²¹ A valorização imobiliária do Jaguaré também se relaciona com a valorização de outros distritos, como o da Vila Leopoldina e do Butantã. No primeiro distrito, foram lançadas aproximadamente 4,8 mil unidades entre 2001 e 2007 e o preço do metro quadrado dos imóveis residenciais subiu 74% entre 2003 e 2004. Já o Butantã, de janeiro a setembro de 2007, foi o distrito com maior número de lançamentos em São Paulo, com 2.089 apartamentos (Embrasp, 2008).



mesmo tempo, o que ajuda a configurar uma área de expansão para esse tipo de empreendimento e aquece o mercado.

A quantidade de empreendimentos imobiliários lançados no distrito do Jaguaré durante um ano varia muito de acordo com cada fonte de pesquisa. De acordo com Capuchinho (2008), com base em levantamento realizado pela Geoimóvel, nos anos de 2006 e de 2007 foram lançados 15 empreendimentos imobiliários residenciais no distrito do Jaguaré, com a construção de 3.049 apartamentos. Nos anos de 2004 e 2005, foram lançadas, segundo essa pesquisa, 2.385 unidades. Entretanto, segundo dados da Embraesp, que ressaltou a grande valorização por metro quadrado do distrito, foram lançados apenas 4 empreendimentos, com a construção de 1.235 apartamentos, durante os anos de 2006 e 2007. Nos anos de 2004 e 2005, teriam sido lançadas 351 unidades, número bem inferior ao informado pela Geoimóvel no mesmo período.

Essa discrepância nos dados é resultado de uma confusão generalizada em relação ao que se considera como “Jagaré”. Nos levantamentos da Embraesp, os dados são agrupados em Zonas de Valores. A Zona de Valor do Jaguaré corresponde ao próprio perímetro do distrito. Entretanto, em muitos outros levantamentos, bairros como a Vila São Francisco, que pertence administrativamente ao distrito do Rio Pequeno, são considerados pertencentes ao Jaguaré, o que acaba mascarando os dados e exacerbando o número de unidades lançadas.

Por um lado, nos artigos de jornais cujas notícias divulgam a valorização imobiliária no Jaguaré raramente se explica qual foi a metodologia utilizada pela fonte de pesquisa e qual foi a área abrangida no estudo. Por outro, considerar bairros de outros distritos como parte do Jaguaré pode ser vantajoso (e talvez intencional) aos empreendedores imobiliários: o Jaguaré aparece com uma valorização ainda mais intensa e número de unidades lançadas ainda maior, transmitindo a ideia de que pode ser um “bom negócio” tanto para moradia quanto para a construção de empreendimentos comerciais e empresariais. Além disso, os empreendimentos construídos na Vila São Francisco podem ser vendidos por um preço mais elevado se forem erroneamente localizados no Jaguaré, e não no Rio Pequeno, distrito com menor valorização imobiliária.

Independentemente dos dados estatísticos, há uma nítida construção de grandes condomínios residenciais no Jaguaré, muitas vezes acima do permitido pelo zoneamento, por meio de mecanismos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de diretrizes das Áreas de Intervenção Urbana (AIUs) (fotos 9 a 12). Com uma verticalização intensa, além claras implicações espaciais, há uma grande transformação na paisagem, como se percebe pelo Condomínio Panorama Home Resort, na Av. General Mac Arthur e próximo a Av. Jaguaré (fotos 13 e 14). Em legenda de uma foto desse mesmo Condomínio, Aziz Ab`Saber (2008) retratou:



“Paisagem representativa de blocos de arranha-céus, surgidos nas colinas do bairro do Jaguaré (SP), documento de que todos os espaços viraram mercadoria, inclusive o céu”²².



Foto 9. Grande empreendimento residencial vertical em construção, em segundo plano, na Rua Jaguaré. Em primeiro plano, padrão horizontal de moradia, representado por antigas casas do distrito. Lívia Fioravanti. 11 abr. 2009



Foto 10. Placa elucidativa da importância do financiamento no setor imobiliário. Condomínio Reserva do Alto Jaguaré, o mesmo da foto ao lado. Lívia Fioravanti. 11 abr. 2009.



²² Foto do Jaguaré na Exposição “Imagens e Paisagens do Mundo Árabe”, promovida pelo Instituto da Cultura Árabe, na Caixa Cultural. Seção “O Brasil Aziz Ab`Saber”. Exposição entre os dias 14 de novembro de 2008 a 18 de janeiro de 2009.

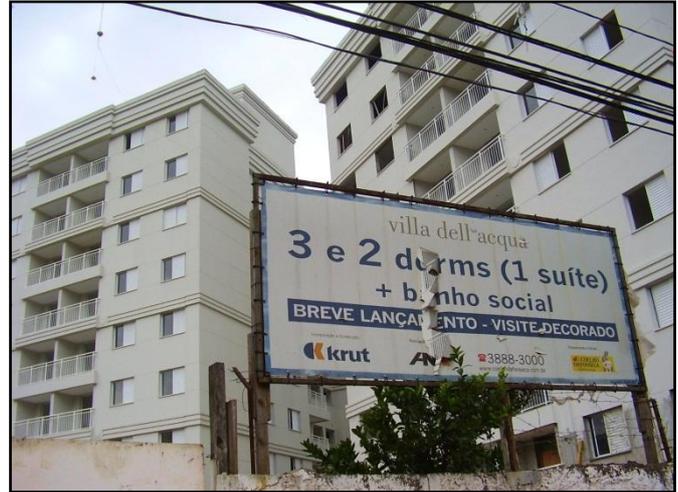


Foto 11 e Foto 12. Empreendimentos residenciais em construção nas proximidades da Av. Bolonha. Livia Fioravanti. 11 abr. 2009.



Foto 13. Anúncio do Condomínio Panorama Home Resort, já construído na foto ao lado. Livia Fioravanti. Out. 2007.



Foto 13. Condomínio Panorama Home Resort. Jbens e Halna construtoras. Livia Fioravanti. 03 fev. 2009.

Embora os galpões industriais estejam sendo substituídos por grandes condomínios residenciais e por alguns estabelecimentos relacionados ao setor de serviços (fotos 15 e 16), ainda existem grandes terrenos vazios no Jaguaré, provavelmente aguardando maior valorização imobiliária das áreas próximas para uso posterior mais rentável. Algumas áreas também são utilizadas com a função provisória de estacionamento. Esses terrenos localizam-se próximos de empreendimentos imobiliários residenciais em construção e já foram adquiridos por incorporadoras e, desse modo, já garantem a reprodução do capital, sem grandes gastos, enquanto há uma valorização ainda mais elevada (fotos 17 e 18).



Foto 15. Antigo depósito do Extra Eletro na Av. Jaguaré. Livia Fioravanti. 13 set. 2008.



Foto 16. Terreno da imagem ao lado, com construção de supermercado da rede Assai. Livia Fioravanti. 08 nov. 2009.



Foto 17 Em primeiro plano, área adquirida pela construtora Klabin Segall e utilizada como estacionamento na Av. Kenkiti Shimomoto. Em segundo plano, Condomínio Horizontes Cidade Universitária em construção. Livia Fioravanti. 11 abr. 2009.



Foto 18. Anúncio de empreendimento residencial que será construído no terreno exposto na foto ao lado. Livia Fioravanti. 08 nov. 2009.

3.1 A importância da circulação

A partir da década de 1990, a situação geográfica do Jaguaré mostrou-se extremamente favorável à reprodução do capital, em grande parte, devido à sua acessibilidade a outras áreas da metrópole. O bairro tornou-se ponto estratégico à circulação de automóveis: está próximo de outros municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, é importante ligação para bairros como Lapa e Pinheiros e apresenta fácil acesso para o trecho oeste do Rodoanel Mário Covas (SP- 21). Com frequência, é utilizado como passagem para as Rodovias Castelo Branco (SP-280), Anhanguera (SP-330), Bandeirantes (SP - 348), Raposo Tavares (SP-270), que conectam a capital com o interior paulista, e a Régis Bittencourt (BR-116), que liga São Paulo ao estado do Paraná.

No Jaguaré, reformas urbanísticas e a construção de avenidas evidenciam a importância da circulação de automóveis em São Paulo para a reprodução capitalista: as vias de circulação passaram a ser espaços produtivos, de modo que o espaço deve ser cada vez mais fluido para a reprodução do capital, diminuindo o tempo entre a produção da mais-valia e sua realização. A construção do trecho oeste do Rodoanel Mário Covas (SP- 21) e intervenções urbanísticas realizadas em meados da década de 1990 no bairro – como a reforma da Av. Jaguaré e a implantação da Av. Escola Politécnica, interligando a Marginal Pinheiros ao quilômetro 17 da Rodovia Raposo Tavares – intensificaram a circulação para bairros e cidades vizinhos. Ressalta-se que significativa parcela do fluxo de automóveis nas avenidas mais movimentadas do bairro é composta por caminhões: muitos deles transportando mercadorias da Ceagesp ou simplesmente de passagem entre as Marginais.

Ao mesmo tempo em que a circulação é fundamental à realização da mais-valia, também compõe uma importante representação do espaço na valorização dos condomínios residenciais de médio e de alto padrão. Maricato (2007: 158) ressalta que muitas das avenidas construídas na metrópole pertencem a investimentos ditados pela lógica da rentabilidade imobiliária, não tendo relação apenas com a lógica da circulação baseada no veículo individual. As avenidas passam, segundo a autora, a ser mais imobiliárias que viárias, “já que a lógica do seu traçado não está apenas e, às vezes, nem principalmente, na necessidade de melhorar os transportes, mas na dinâmica de abrir novas frentes (localizações) para o mercado imobiliário de alta renda”.

Destinados à população de mais alta renda, os novos empreendimentos residenciais – também denominados de “novos produtos imobiliários” – construídos no Jaguaré e em demais espaços urbanos, principalmente nas metrópoles, criam novas necessidades, como as de morar perto do trabalho para evitar trânsito e as de buscar um maior contato com a natureza. Se por um lado, negam o entorno da área em que são construídos, por outro, utilizam-na para promover o empreendimento. Cria-se uma série de pressupostos que passam a ser vendidos como “estilo de vida” – a localização, a acessibilidade, o verde – e vistos como símbolos de distinção social e de



status. Por meio da captura de fatores constituintes do individualismo, o setor imobiliário, com forte apoio da mídia, mascara um “estetismo do morar” em relações ainda mais mediatizadas pelo mundo da mercadoria (PÁDUA, 2007).

Segundo o autor (2007: 50), “ao mesmo tempo em que ocorre uma valorização real produzida pelos novos empreendimentos, há um marketing que visa intensificar o processo de valorização em curso”. Elaboram-se representações que sustentem a valorização do espaço: a acessibilidade ganha importância na valorização do espaço do Jaguaré, em uma ilusão da diminuição do deslocamento entre local de trabalho e local de moradia devido ao crescente congestionamento na metrópole (foto 19). Desse modo, a acessibilidade do bairro para outros pontos da RMSP é vista, ao menos nos anúncios publicitários dos condomínios residenciais, como meio de redução do tempo gasto entre o local de moradia e os locais de trabalho e de lazer e transforma-se em um importante fator de valorização imobiliária. A acessibilidade é ressaltada não apenas pelos empreendedores imobiliários, mas também pelos órgãos estatais, que consideram a localização próxima a estradas importante ao desenvolvimento econômico. “Os moradores dos bairros além dos rios [como o Jaguaré] apostam na proximidade com o Rodoanel e com as rodovias Bandeirantes, Anhanguera e Presidente Castelo Branco como motores para seu progresso” (Subprefeitura da Lapa, 2007: 1).



Foto 19. Ao centro, Praça César Washington de Proença, inaugurada em dezembro de 1996 para a circulação de automóveis fluir de maneira mais eficaz na região. Para essa praça convergem as avenidas mais importantes do distrito. Livia Fioravanti. 7 out. 2007.

3.2. A lucrativa sustentabilidade verde

Além da acessibilidade favorecida pelas grandes vias de circulação, as áreas verdes no entorno do Jaguaré também compõem uma importante representação do espaço que contribui para a valorização imobiliária. Nesse contexto, as propagandas dos atuais produtos imobiliários destacam mais a localização do empreendimento e o que se pode usufruir dela (as grandes avenidas, o lazer, o verde...) do que o apartamento em si. A natureza no espaço urbano passa a ser tanto real quanto fictícia, uma vez que existem não apenas os poucos remanescentes de vegetação na metrópole, mas também a “natureza criada”, ou seja, áreas verdes pontuais implantadas justamente para a valorização imobiliária.

Para se referir a essa “natureza fictícia”, Lefebvre (2004) utiliza a noção de “espaços verdes”, vistos como signo de felicidade e de status nos atuais condomínios residenciais de médio e de alto padrão. Há uma apropriação egoísta tanto do espaço quanto da paisagem. Difunde-se uma imagem exclusiva no uso de determinados espaços, como nos parques que são pretensamente destinados a camadas sociais específicas ou claramente segregados por meio da criação de “bosques privados”. Além disso, os sofisticados condomínios que permitem que, aos que possam pagar, seja possível obter uma ampla visão do verde e da própria cidade, são os mesmos altos blocos de concreto que obstruem horizontes que até então permitiam o livre olhar.

A concentração de áreas verdes no Jaguaré é representada principalmente pela Cidade Universitária e pelo Parque Villa Lobos²³. Um dos condomínios em construção no bairro é o “Horizontes Cidade Universitária”, na Av. Politécnica e que vende a “evolução de morar em frente de um parque” referindo-se à Cidade Universitária (Condomínio Horizontes Cidade Universitária, 2007). Segundo anúncio publicitário recolhido no local: “Ninguém vai tirar os olhos da paisagem. Também, leva tempo para admirar um parque com sete milhões de m² de verde” (figura 5).

Outro significativo exemplo de um “novo produto imobiliário” no Jaguaré que “vende o verde” é o Ecolife Jaguaré, da construtora Ecoesfera e localizado na Av. Presidente Altino (fotos 20 e 21). Segundo o prospecto do empreendimento obtido no local:

Nos últimos anos, o mercado imobiliário foi marcado por grandes transformações, com a criação de tendências e novos conceitos de produtos (...). A Ecoesfera foi mais longe e inovou, trazendo um novo conceito para o mercado, o dos empreendimentos sustentáveis, que se preocupam com a relação do homem com sua residência, sob uma visão de responsabilidade

²³ Esse verde vendido pelos “novos produtos imobiliários” não é tão verde quanto parece: o Parque Villa Lobos foi implantado em um antigo depósito de lixo da Ceagesp (Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo) e do material dragado do Rio Pinheiros. Aproximadamente, oitenta famílias recolhiam alimentos e embalagens no local. Atualmente, grande parte das árvores precisa ser retirada periodicamente por não sobreviver no local (Governo do Estado de São Paulo, 2007).

sócio-ambiental. Pioneira neste tema, a Ecoesfera estudou e desenvolveu os chamados “prédios verdes” (...) [grifo nosso].



Figura 5. Propaganda de empreendimento residencial no Jaguaré cuja incorporadora responsável é a Cyrela Brazil Realty. Folder obtido no local do empreendimento em outubro de 2007.



Foto 20 e Foto 21. Empreendimento Ecolife Jaguaré. Acima, destaque para anúncio da Construtora Ecoesfera, responsável por “empreendimentos sustentáveis”. Ao lado e em primeiro plano, árvore que foi podada e cortada em terreno desse mesmo empreendimento. Lívia Fioravanti. 13 mar. 2009.

Os “prédios verdes”, desenvolvidos a partir de “práticas sustentáveis”, contribuiriam, inclusive, para a “redução do aquecimento global” (Prospecto Ecolife Jaguaré, 2008). Além do “contato total com a natureza” e de “16 diferenciais ecológicos”, os moradores teriam economia de até 30% no condomínio, investindo em um imóvel com valorização até 20% maior que a de outros empreendimentos (Ecoesfera, 13 jan. 2009 e Prospecto Ecolife Jaguaré, 2008). Desse modo, morar em condomínio que forneça status e com valorização imobiliária elevada aparece em “em nome da sustentabilidade”. Lefebvre (2004) argumenta que os espaços verdes, razão principal da construção e valorização do Condomínio Horizontes Cidade Universitária e Ecolife Jaguaré, foram transformados e produzidos como “novas raridades”.

(...) bens outrora abundantes tornaram-se raros: o espaço, o tempo, o desejo. E depois a água, a terra, a luz (...). Teoricamente, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do natural se multiplicam, substituindo e suplantando a “natureza” real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa. Uma árvore, uma flor, um ramo, um perfume, uma palavra tornam-se signos da ausência: ilusória e fictícia presença (...). O que não tem mais sentido procura encontrar sentido pela mediação do fetiche “natureza”. Rara, fugidia, devastada, resíduo da urbanização e da industrialização, a natureza é reencontrada por toda parte (...) (LEFEBVRE, 2004: 36).

A “ilusória e fictícia presença” da natureza – representada pelos espaços verdes que estão longe de serem aqueles que de fato existiam em determinado local, sendo implantados e transformados de modo quase artificial – nas cidades passa, portanto, a ser mediada por representações e valores propriamente urbanos. Segundo Wendel (2006: 70), “em São Paulo, todas as áreas verdes públicas da cidade se tornam, pela propaganda dos empreendimentos, bens privados”. Santana (1998) afirma que essas áreas verdes são transformadas em propriedade privada e, na medida em que o processo de produção capitalista produz a natureza como raridade e usa essa raridade para transformá-la em mercadoria, os condomínios residenciais que “vendem o verde” atraem apenas quem pode pagar por ele.

Reforça-se a desigualdade socioespacial, pois quanto mais raro um bem, maior o seu valor de troca e mais diferenciada e elitista a sua apropriação. As poucas áreas verdes de livre acesso em São Paulo apresentam, desse modo, um valor de uso e um valor de troca subordinados à dinâmica do mercado. Para Wendel (2006: 75):

(...) a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função da obtenção de aumento do valor de troca pelos empreendedores imobiliários. Para os agentes do mercado imobiliário, a natureza na cidade não é uma necessidade coletiva, e a exclusão é exercida a serviço da acumulação.



Segundo o autor, muitas vezes os espaços verdes vendidos nesses “novos produtos imobiliários” restringem-se apenas aos folhetos e material de propaganda: frequentemente, há retirada do que restava da vegetação nativa ou implantação de espécies exóticas ao ambiente original, como eucaliptos e palmáceas. O autor ressalta ainda que se procura mostrar a proximidade dessas áreas verdes nos croquis de localização desses novos empreendimentos à custa do sacrifício da escala na representação cartográfica. O Parque do Ibirapuera, a Cidade Universitária e o Parque Villa Lobos são os principais alvos dos croquis de localização dos novos produtos imobiliários (WENDEL, 2006) (figuras 6 e 7).

Na medida em que a exaltação dos espaços verdes é realizada a partir de valores propriamente urbanos, ao lado da proximidade da natureza deve estar, contudo, a possibilidade de consumo em centros comerciais, como shoppings centers, e de acesso a serviços especializados. Segundo Wendel (2006: 73), apesar da ideia romântica da proximidade do verde, as classes de maior poder aquisitivo “não admitem a possibilidade de retorno ao estado primitivo da cidade ainda no meio da natureza. Ter árvores no entorno é importante, mas as infra-estruturas básicas (...) não podem estar longe do residencial (condomínio) natural”. Nesse contexto, a concentração de áreas verdes nos arredores do bairro do Jaguaré, a presença de grandes vias de circulação e a significava oferta de centros comerciais e de serviços –exemplificada nas propagandas dos empreendimentos residenciais principalmente pelo Shopping Villa Lobos – levam a uma intensa valorização do solo urbano na região. Com situação geográfica privilegiada à reprodução do capital, o Jaguaré consolida-se como centralidade na metrópole de São Paulo, reiterada com as intervenções urbanísticas previstas pela Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, conforme será explicado no próximo capítulo desta Pesquisa.



IV. AS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO JAGUARÉ

Esta Pesquisa demonstra que a reestruturação do espaço em determinados fragmentos da metrópole paulistana, como o bairro do Jaguaré, resulta da passagem da primazia do capital industrial para a do capital financeiro na produção e na estruturação do espaço urbano. Neste contexto, para uma reestruturação do espaço significativa que atenda aos interesses do capital, aliam-se ao plano econômico mudanças no plano político e social: surge uma nova relação entre Estado e espaço e novos consensos na sociedade urbana passam a ser fabricados. O Estado ganha importância no processo de valorização e desvalorização dos espaços por meio da elaboração de políticas públicas que assegurem a acumulação de capitais aplicados no setor imobiliário, da legislação e regulamentação de usos do solo, do direcionamento de investimentos e da implantação de infraestruturas.

No primeiro tópico deste capítulo, analisamos o papel do Poder Público Municipal – por meio de diretrizes do Plano Diretor Estratégico de São Paulo e de padrões de zoneamento – como elemento impulsionador e legitimador da reestruturação dos espaços. No segundo item, discutimos a lógica das Parcerias Público Privadas (PPPs) e realizamos um histórico das Operações Urbanas Consorciadas na metrópole paulistana, buscando demonstrar seu caráter autoritário e segregacionista na produção de um espaço destinado à reprodução do capital. No último item, detalhamos os objetivos e metas da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, relacionando-a com a valorização imobiliária do Jaguaré.

1. O papel do Poder Público Municipal na Reestruturação do Espaço: o Plano Diretor Estratégico e o Zoneamento

O Estado transformou-se em um mediador fundamental para a reprodução do capital e para as estratégias de valorização, planejando, muitas vezes, os espaços urbanos como um grande negócio. Nessa concepção, as cidades, segundo Arantes (2007: 26), não só estão associadas à divisão social do trabalho e à acumulação capitalista, mas também “passaram elas mesmas a ser geridas e consumidas como mercadorias” por meio da oferta de determinados espaços da cidade para satisfazer estratégias e ações globais.

Para Vainer (2007: 89), com a transformação da cidade em um “sujeito de natureza mercantil” instaura-se uma lógica na qual se legitima a apropriação direta dos instrumentos de poder público por grupos privados. O planejamento urbano adquire os mesmos princípios e modelos de uma empresa privada: exige-se e divulga-se a importância da racionalidade, da ordem, da funcionalidade. Na medida em que a cidade passa a ser vista como sujeito simples e coeso, o discurso é o de que a cidade “necessita” de determinada ação do poder público ou da iniciativa





privada para que se tente corrigir o “incontrolável caos urbano”. Oculta-se a conflituosa construção social do espaço urbano e, em vez de uma análise sobre o conteúdo e a produção do espaço, alcança-se apenas a forma: é preciso “ordenar” e “rearranjar” o espaço.

Nesse contexto, Carlos (2009) ressalta que as práticas planejadoras vêem a cidade como geométrica e a pensam por meio de análises lógicas que buscam “recompor o equilíbrio urbano”. O planejamento aparece como única alternativa para a vida nas cidades e, ao procurar “corrigir” as disparidades sociais e espaciais, considera a segregação como mera forma em uma ilusão de “transparência do espaço”²⁴.

Para a subordinação do poder público às exigências do capital internacional e local em muitas ações do planejamento é preciso, contudo, a difusão de consensos na sociedade. Dentre eles, Vainer (2007) destaca a consciência de crise, segundo a qual é preciso sacrificar-se em nome da cidade, esperando que o Estado resolva questões políticas e econômicas. Aos moradores, caberia esperar as intervenções do planejamento urbano, divulgado como única solução possível para melhorias econômicas e sociais. De acordo com Arantes (2007: 27), é justamente a consciência de crise que contribui para a mais poderosa de todas as ideologias no espaço urbano, ou seja, a “fabulação de senso comum econômico, segundo a qual o crescimento enquanto tal faz chover empregos” (ARANTES, 2007: 27).

Os consensos sociais e a “ilusão da transparência do espaço” permitem que o Estado, por meio do planejamento urbano e sob forte pressão da iniciativa privada, crie elementos que minimizem os obstáculos ao investimento do setor imobiliário urbano sem colocar em questão a existência da propriedade privada do solo, como se percebe em instrumentos como as Outorgas Onerosas ou as Operações Urbanas (CARLOS, 2001). Nesse contexto, o Estado surge como mediador fundamental para as estratégias de dominação do espaço urbano e a reprodução do capital. Para Silva (2006: 21), os “negócios no e do urbano” ganham fôlego no manejo de atributos espaciais que apenas a ação estatal – especialmente em seu âmbito municipal – tem poder para alterar, com a imposição de padrões de uso do solo e interferência direta e indireta na valorização e desvalorização dos espaços da metrópole por meio de suas ações e regulamentações.

Grande parte do direcionamento de usos no espaço urbano, principalmente dos espaços urbanos metropolitanos, é realizada pelos Planos Diretores, pelas leis de uso e ocupação do solo e pelas leis de zoneamento. Botelho (2007) ressalta que a legislação urbanística, ao permitir atividades em certas áreas em detrimento de outras, preservando ou depreciando o valor adquirido do entorno, é uma importante fonte de valorização e desvalorização de fragmentos do espaço urbano. Maricato (2007:177) afirma que o zoneamento, especificamente, contribui para

²⁴ A noção de “transparência do espaço” foi exposta por Ana Fani Alessandri Carlos na Conferência de Abertura “A ‘ilusão’ da transparência do espaço e a ‘fê cega’ no planejamento urbano: os desafios de uma geografia urbana crítica” no XI Simpósio de Geografia Urbana em 01 de setembro de 2009.

“restringir o mercado e, portanto, o acesso à moradia, por meio de padrões segregadores ou distinguidores”.

Para Baitz (2004), o zoneamento – com a estipulação de usos em determinado espaço ou de um máximo de edificação – foi introduzido pela iniciativa privada antes que o Estado implantasse qualquer lei regulamentando-o, de modo que na formulação das primeiras leis já havia um caráter privado e segregacionista. O zoneamento, além de contribuir para a segregação por meio da racionalização e especialização de áreas da cidade em “funções urbanas”, é essencial nas estratégias do setor imobiliário: é justamente a flexibilização de suas restrições que permite a existência de muitos dos instrumentos que fornecem mobilidade ao imobiliário, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O zoneamento, para Baitz (2004), ao criar coeficientes de aproveitamento para edificação – ou seja, quantas vezes, em metros quadrados, pode-se construir em área total do terreno – colabora para a separação entre o direito de propriedade e o de construir. Desse modo, cria-se um novo direito, baseado não só na separação entre posse e propriedade, mas também entre direito de construir. Segundo o autor (2004: 108):

Se num primeiro momento a lei de terras rarificou o acesso à mesma, hoje, com a consolidação do espaço como raridade, abriu-se a possibilidade de tornar a própria construção uma raridade. Esse estudo aponta a importância de se estudar o zoneamento urbano como a estratégia de produção de uma nova raridade, como mercadoria, e não apenas como ‘importante disciplinador da produção do espaço’.

A raridade, não mais apenas do espaço, mas também do direito do construir, exige a compra de “solo criado”, ou seja, de metros quadrados acima do que é estipulado no zoneamento pelo coeficiente básico de aproveitamento de edificação e cujos valores variam de 1 a 2 no município de São Paulo. Vende-se o imaterial, ou seja, um direito futuro de se construir acima do permitido, frequentemente em áreas valorizadas da metrópole.

Para a compra de solo criado, que passa a ser intercambiável de um imóvel para outro por meio de operações lógicas, existem instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)²⁵. Na Outorga Onerosa, os incorporadores pagam à Prefeitura para construir uma quantidade de metros quadrados entre o coeficiente de aproveitamento básico e o máximo, que chega a 2,5 vezes da área total do terreno no município de São Paulo. Já o CEPAC, aplicado apenas em áreas delimitadas pelas Operações Urbanas, é um título comprado para ser trocado por potencial adicional de edificação, chegando a até 4 vezes do coeficiente de aproveitamento.

²⁵ Um exemplo da legitimação da venda de solo criado e da mercantilização de fragmentos do espaço urbano em São Paulo pode ser observado no “Portal GeoSecovi”, no site do Secovi, onde é possível estimar o valor da Outorga Onerosa por metro quadrado para cada quadra fiscal do município.



Desse modo, a mobilidade no imobiliário é obtida por meio da “intercambialidade” de fragmentos homogêneos do espaço. “Rigidamente quantificado, medido em metros quadrados, como em dinheiro, esse espaço “fatiado” é entregue ao mercado em parcelas, quase sempre mínimas” (BOTELHO, 2007: 16). Para o autor, a propriedade – e sua transformação em títulos negociáveis no mercado financeiro, como no caso dos CEPACs – assume papel fundamental na circulação capitalista.

A legislação urbanística e sua flexibilização que possibilita importantes estratégias à acumulação e à reprodução do capital financeiro e do setor imobiliário é relativamente recente na metrópole paulistana. A normatização do uso e ocupação do solo apenas adquiriu caráter institucional no município de São Paulo com a promulgação da Lei 7.805 de 1972, mais conhecida como Lei de Zoneamento²⁶ e responsável pelo controle do uso do solo paulistano até o ano de 2004. A partir da década de 1980, surgem novos mecanismos não previstos na Lei de Zoneamento, como a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e as Operações Urbanas Interligadas, implantadas apenas a partir da década de 1990. Esses instrumentos foram legitimados pelo Estatuto da Cidade²⁷ e passaram a ser previstos no Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo, de lei nº 13430 e implantado em 2002. Algumas das normas do PDE foram, ainda, complementadas em 2004 pela Lei de Uso e Parcelamento do Solo e no Plano Regional Estratégico, de lei nº 13885.

Embora o Estatuto da Cidade ressalte a “função social da cidade e da propriedade urbana em prol do bem coletivo” (BRASIL, 2001) e o Plano Diretor utilize “mecanismos democráticos de gestão”, a produção do espaço é predominantemente ditada pelo capital, que tem no Estado um dos principais aliados para a execução de seus interesses. Nesse contexto, conforme ressalta Baitz (2004), é preciso interpretar o Estatuto da Cidade à luz da Constituição de 1988, na qual o sentido da propriedade provém de valores do capitalismo, como o trabalho, o emprego e a propriedade privada. O objetivo da função social da propriedade do Estatuto da Cidade transforma-se, desse modo, na criação de mecanismos para seu movimento enquanto mercadoria.

Por um lado, o Plano Diretor pode ser utilizado como um dos instrumentos para uma gestão democrática do espaço urbano. Por outro, oculta conflitos de interesses e “é marcado pela linguagem do imobiliário e da rentabilidade”. Nesse sentido, suas diretrizes e regras acabam quase

²⁶ A Lei de Zoneamento definia a compatibilidade dos usos estipulados nas oito zonas de uso do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), de Lei Lei 7.688/71. As zonas eram divididas em: Z1 - uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa; Z2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa; Z3 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média; Z4 - uso misto, de densidade demográfica média alta; Z5 - uso misto, de densidade demográfica alta; Z6 - uso predominantemente industrial; Z7 - uso estritamente industrial; Z8 - usos especiais.

²⁷ O Estatuto da Cidade surgiu a partir de novas regulamentações dos artigos 182 e 183 da Constituição de 1988 por meio da Lei nº 10.257 de 2001. Em seu capítulo II, são legitimados os instrumentos de política urbana, divididos em seis grupos. Dentre eles, destacamos o terceiro grupo – que se refere aos instrumentos do planejamento municipal, como o Plano Diretor, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e a gestão orçamentária participativa – e o quinto grupo, o qual descreve institutos jurídicos e políticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e as Operações Urbanas Consorciadas.



esquecidas diante do potencial construtivo estabelecido pelo zoneamento (ROLNIK, 2009)²⁸. A própria denominação de “estratégico” apresenta forte carga ideológica. Para Vainer (2007: 76), aqueles que defendem o Planejamento Estratégico afirmam que ele deve ser adotado “pelos governos locais em razão de estarem as cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas” na medida em que a competitividade intra e interurbana assemelha-se à concorrência enfrentada na venda de determinado produto ou serviço. Para o autor (2007: 86), agir estrategicamente significa, “antes de mais nada, ter como horizonte o mercado, tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado”

Arantes (2007: 37), por sua vez, em relação à expressão Planejamento Estratégico, afirma que não se deve “perder de vista a origem militar da palavra estratégia, que da esfera semântica da guerra foi transplantada, com involuntária precisão, para um urbanismo que pelo menos confessa precisar de adversários”. Esses adversários, segundo a autora, seriam facilmente identificáveis como as populações mais pobres que são tidas como ameaça aos espaços públicos, dado o senso comum que as vê como criminosas ou como potenciais invasores daqueles espaços.

Impregnados de ideologias e de conflitos de interesses, o Plano Diretor Estratégico e o zoneamento procuram dividir o espaço urbano em áreas supostamente homogêneas²⁹ e definem diretrizes para cada zona de uso do solo, colaborando para políticas públicas que incentivam a reestruturação dos espaços da metrópole.

No município de São Paulo, fragmentos do espaço urbano cujo zoneamento determinava um uso estritamente industrial perdem força diante da expansão do setor imobiliário residencial e de atividades relacionadas à prestação de serviços em um claro processo que procura legitimar e incentivar outros tipos de usos nesses locais e facilitar a reprodução do capital financeiro (e não mais industrial) através do espaço. Até 2002, 57,97 km² da cidade eram destinados aos usos industriais, segundo a Lei de Zoneamento e representados pelas Z6 e Z7. Com o Plano Regional Estratégico, as Zonas Predominantemente Industriais (ZPIs, antigas Zonas Industriais em Reestruturação previstas no Plano Diretor) passaram a representar 37,97 km², 20 km² a menos que no zoneamento anterior (Prefeitura do Município de São Paulo, 2008) (figura 8).

²⁸ Ideias desenvolvidas por Raquel Rolnik no Seminário “São Paulo: Projetos, Perspectivas e Polêmicas”, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo no dia 15 de março de 2009.

²⁹ No Plano Diretor, definiram-se diretrizes para zonas como as ZER – Zonas Exclusivamente Residenciais; ZIR – Zonas de Industrialização em Reestruturação; ZM - Zona Mista; ZEIS - Zona Especial de Interesse Social; ZEPAM- Zona Especial de Preservação Ambiental; ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural; ZEPAG - Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral.

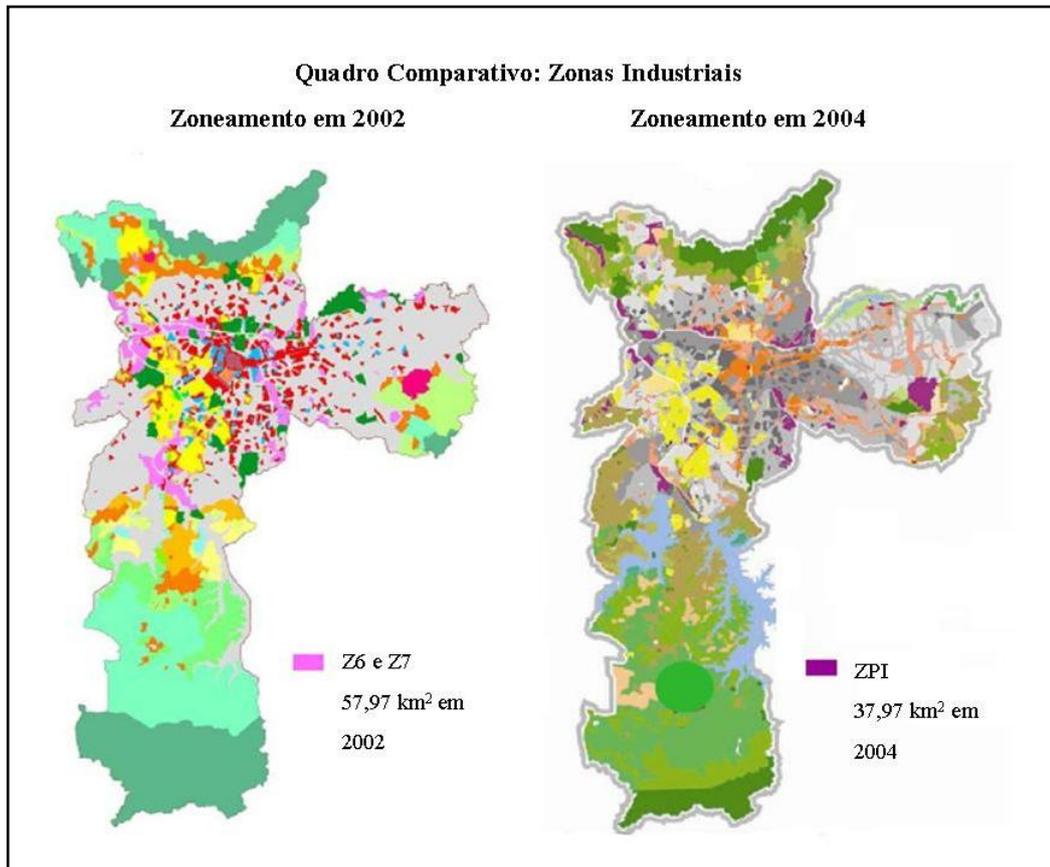


Figura 8. Quadro Comparativo: Zonas Industriais. Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2008. Organização realizada pela autora.



No Plano Regional Estratégico (PRE) da Subprefeitura da Lapa, com metas para 2006 e 2012, determinadas diretrizes deixam claro o papel do Estado no incentivo de outros usos no distrito além dos industriais. No item “objetivos para o desenvolvimento econômico e social”, encontram-se metas como “criar maiores oportunidades para a descentralização industrial”³⁰ e “estimular e incentivar a implantação de atividades terciárias relacionadas com a economia globalizada” (capítulo II, artigo 2). Há, ainda, objetivos como “transformar as zonas industriais em Zona Mista, possibilitando o desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, com qualidade ambiental e diversidade de padrão arquitetônico” (capítulo I, artigo 19).

Por meio da análise do zoneamento, percebe-se que há apenas uma Zona Predominantemente Industrial (ZPI/04) no distrito do Jaguaré. Grande parte das indústrias se localiza nas Zonas Mistadas (ZM), definidas, de acordo com o Plano Regional Estratégico, como aquelas destinadas aos usos residenciais e não residenciais, como comércio, serviços e indústrias. No zoneamento de 1972 do município de São Paulo, a área destinada ao uso industrial no Jaguaré era mais extensa, com duas Z6. Por meio de mapas dos anos de 1972 e de 2002, percebemos que uma grande zona ao sul do distrito, cortada pela Av. Jaguaré, deixou de ser Z6 e foi classificada como ZM, em uma tentativa de legitimar e incentivar nesses espaços outros usos além dos industriais (mapas 9 e 10).

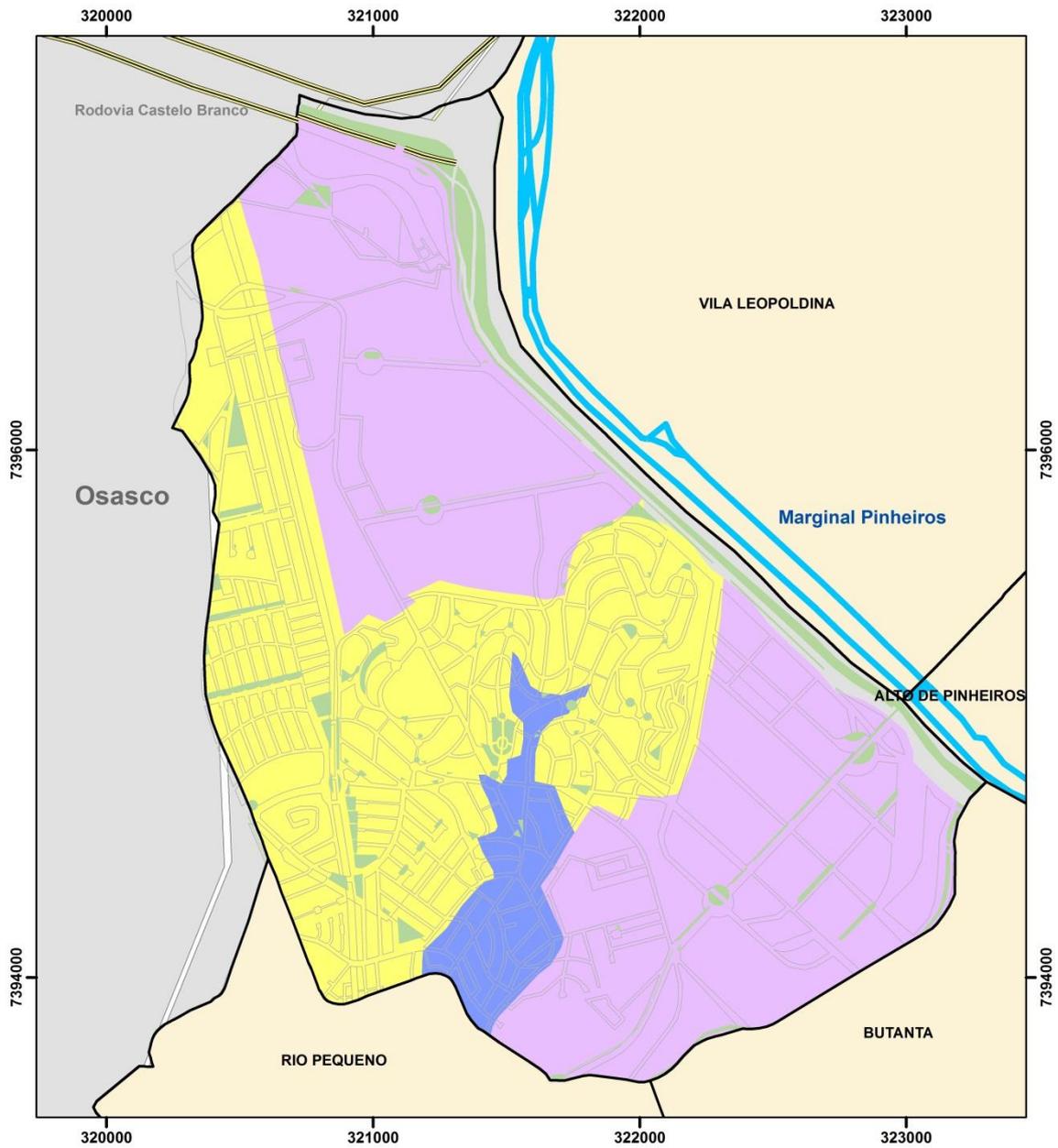
Segundo o Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística (PRIOU) da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, realizado pela empresa de Arquitetura Arquitetur (2003: 158), a alteração de Z6 para ZM e ZPI é explicada pela redução do porte das indústrias e pela possibilidade de parcelamento do solo em áreas menores do que as vigentes anteriormente, com um mínimo de mil metros quadrados em Z6. Desse modo, empresas menores poderiam utilizar os galpões industriais abandonados e não seriam “obrigadas a migrar para locais mais distantes onde tanto a terra como os aluguéis são menores”.

Por um lado, o parcelamento do solo mais flexível nas ZM do que nas Z6 pode favorecer, de fato, algumas indústrias no distrito e, ao mesmo tempo, incentivar a instalação de demais usos. Por outro, o parcelamento do solo, por si só, não parece ser o suficiente para garantir a permanência de indústrias de menor porte e de empresas no Jaguaré, cuja tendência, através do processo de desconcentração industrial, é a transferência do setor produtivo para outras áreas mais afastadas e menos centrais da metrópole.

]

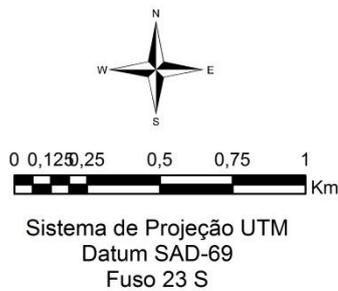
³⁰ Conforme já discutimos no capítulo anterior, não se trata de uma “descentralização industrial”, mas sim de uma “desconcentração industrial”, na medida em que as sedes das indústrias e as atividades relacionadas à gestão continuam concentradas na metrópole.

Mapa 9. Zoneamento em 1972 no distrito do Jaguaré



Legenda

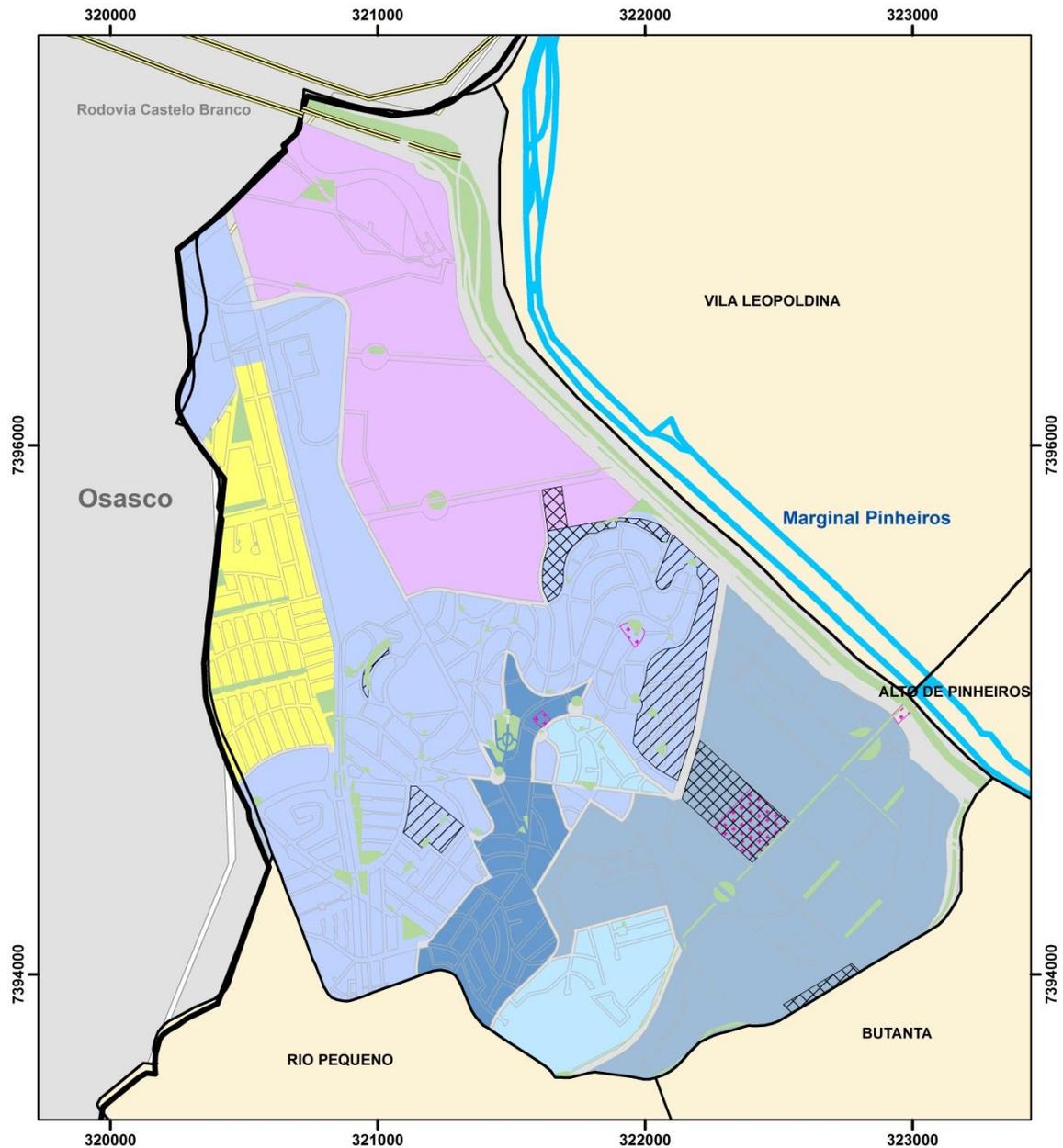
-  Quadras Fiscais
-  Distritos
- Zoneamento**
-  Z2
-  Z5
-  Z6



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L.M. Uso e Ocupação do solo no distrito do Jaguaré segundo zoneamento de 1972. Áreas para uso industrial representadas pelas Z6. Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2009



Mapa 10. Zoneamento em 2002 no distrito do Jaguaré



Legenda

- | | |
|---|---|
|  Distritos |  ZER |
|  Quadras Fiscais |  ZM-1 |
| Zoneamento | |
|  ZEIS 1 |  ZM-2 |
|  ZEIS 3 |  ZM-3a |
|  ZEPEC |  ZM-3b |
| |  ZPI |



Sistema de Projeção UTM
Datum SAD-69
Fuso 23 S



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009. Uso e Ocupação do Solo no distrito do Jaguaré segundo zoneamento de 2002 e Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa. Áreas para uso industrial representadas pelas ZPI. Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2009.



Ressalta-se que nas Zonas Mistas (ZM) de alta densidade o gabarito de altura máximo é de 25 metros, enquanto que nas Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) é de 15 metros. De acordo com o Plano Estratégico da Lapa, o coeficiente de aproveitamento máximo das ZM é de 2,5, enquanto que o das ZPI é de apenas 1,5 (tabela 6). Desse modo, nas ZM é permitida a construção de 2,5 vezes mais do que a área do lote, em metros quadrados e somando-se as áreas de todos os pavimentos. Para os empreendedores imobiliários e em usos não-industriais, é mais vantajosa a localização em uma ZM do que em uma ZPI, pois o direito de construir é mais elevado.

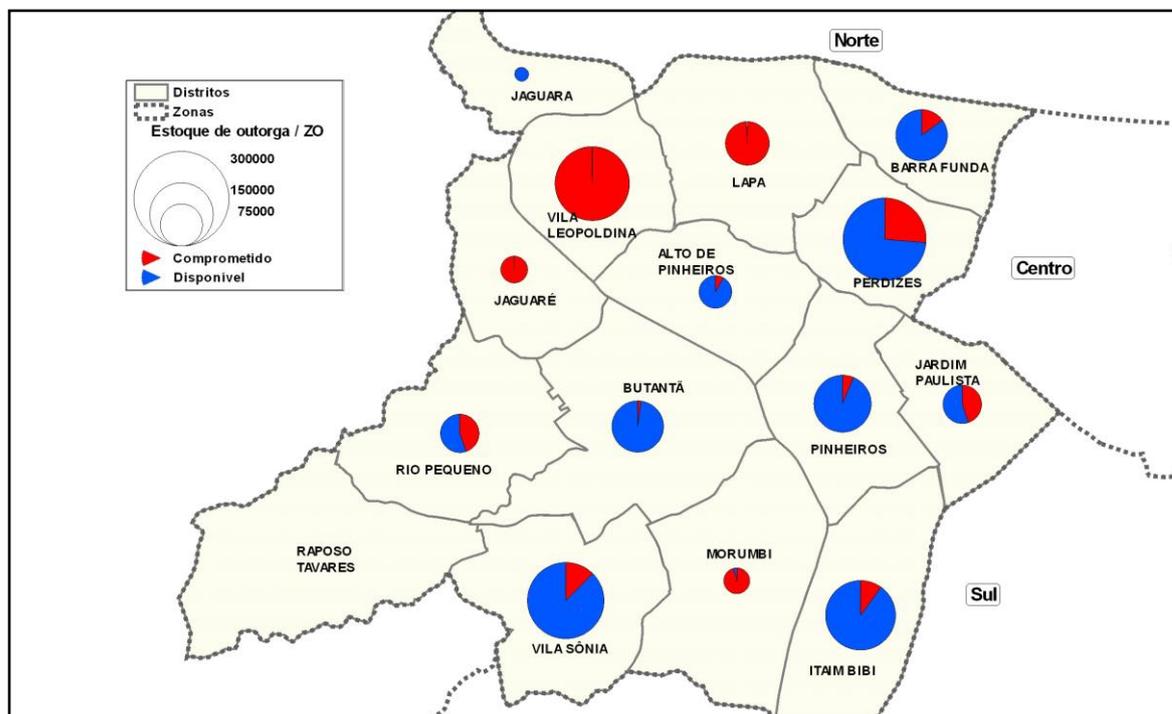
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
											ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/01 a ZER-1/04 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (m) art. 10 e 11	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (g)	(g) (e)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCLz-1 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (m) art. 10 e 11	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (g)	(g) (e)
	ZONA PREDOMINANTE INDUSTRIAL	ZPI/01 a ZPI/05	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 a ZM-1/07 ZM-1/09 e ZM-1/10 (h)	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d) (g)	(c) (d) (g)
		ZM - 1/08								15,00 m		NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2/01 a ZM - 2/10 (h)	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,20 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE (k)	ZM - 3a/01 a ZM - 3a/11	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 3b/01 a ZM3b/13		2,00									
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo		9,00	estudo de cada caso pelo Executivo		
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC (l)	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											

Tabela 6. Características de Aproveitamento, Dimensão e Ocupação dos Lotes do PRE da Subprefeitura da Lapa. Material disponível em <<http://www2.prefeitura.sp.gov.br/subprefeituras/spla>>. Acesso em jan. 2009.

Pelo zoneamento, estão sujeitos à Outorga Onerosa todos os imóveis localizados em zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior ao básico, ou seja, no caso dos espaços delimitados pela Subprefeitura da Lapa, apenas nas ZPI e nas ZM de média e de alta densidade. No Jaguaré, segundo dados de junho de 2009, o estoque residencial sujeito à Outorga Onerosa está quase esgotado. Segundo o Plano Regional Estratégico da Lapa, 32 mil metros quadrados no distrito podem ser consumidos pela Outorga. Desse total, 31.978,02 metros quadrados já foram adquiridos ou apresentam proposta de aquisição em fase de pagamento³¹ (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo, 2009) (mapa 11).

³¹ No site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano é possível acompanhar o estoque residencial e não-residencial por distrito de São Paulo durante cada mês. Até junho de 2009, dos 91 distritos de São Paulo sujeitos à Outorga Onerosa apenas cinco haviam consumido praticamente toda a quantidade de solo criado: Jaguaré, Cambuci, Campo Grande, Limão e Liberdade. Esse fato demonstra um interesse do mercado imobiliário em áreas que não se previa tanta verticalização quando foram estimados os coeficientes máximos de aproveitamento de construção.





Mapa 11. Estoques de Outorga Onerosa Residencial na zona oeste de São Paulo. Material Disponível em <<http://www.secovi.com.br/empty.php?local=/pesquisa/index.htm>>. Dados de junho de 2009. Acesso em 18 jul. 2009. Sem escala definida. Norte ↑.

Os dados relacionados ao estoque residencial de potencial construtivo, além de indicar um interesse mais intenso do setor imobiliário em regiões concentradas do espaço urbano – frequentemente já com acesso satisfatório à infra-estrutura urbana e a serviços – demonstram que novos projetos urbanísticos para o Jaguaré tornam-se pouco viáveis sem a possibilidade, mesmo com o mecanismo da Outorga Onerosa, de se construir acima dos limites do Plano Diretor Estratégico de 2002. Entretanto, o potencial construtivo pode ser elevado por meio de outro mecanismo: a Operação Urbana, que se consolida como última alternativa para uma verticalização mais intensa por elevar o coeficiente de aproveitamento para quatro vezes a área do terreno.

Ressalta-se que o Plano Diretor Estratégico e o zoneamento contribuem para interesses do mercado imobiliário em dois momentos principais: quando a diferença entre o coeficiente de construção básico e o máximo permite a verticalização por meio das Outorgas Onerosas e dos CEPACs e quando a compra de solo criado não é possível, como nas ZER (Zonas Exclusivamente Residenciais). Essa menor verticalização é utilizada como visão privilegiada de parte da cidade e transforma-se em um diferencial nos empreendimentos residenciais construídos nas áreas próximas.

Mesmo as áreas determinadas como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) ou como ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural) não escapam desse processo. Os galpões abandonados da Cooperativa Agrícola de Cotia, por exemplo, que estão em fase de tombamento pela Prefeitura, são uma ZEPEC e estão em um local demarcado como ZEIS. Parte da

construção, contudo, foi parcialmente demolida para a construção de um centro empresarial (FIORA, 2008a) (foto 22). Se a construção deixasse de existir, a área ainda estaria em uma ZEIS, o que questiona a construção de um centro empresarial. Os projetos que favorecem grandes empreendimentos não seguem, dessa forma, o que é estipulado pelo zoneamento e pelo Plano Diretor quando há a criação de obstáculos para uma reprodução mais fluida do capital.



Foto 22. Galpão da Cooperativa Agrícola de Cotia, parcialmente demolido. Livia Fioravanti. 13 set. 2008.

2. As Operações Urbanas e a generalização da cidade como negócio

As Operações Urbanas são justificadas a partir da necessidade de intervenção do poder público – especificamente nesta Pesquisa, da Prefeitura de São Paulo, em determinada área considerada “degenerada” ou “ociosa” e que, por fugir de um suposto equilíbrio urbano, precisa ser requalificada e reestruturada. Os problemas urbanos ressaltados pelo Estado – como trânsito ou a baixa “otimização” dos espaços e serviços – parecem surgir das próprias áreas das Operações Urbanas como se fossem intrínsecos a ela, caracterizando-se como disfunções pontuais e sem relação com outros fragmentos urbanos e com a produção do espaço urbano. No discurso estatal, os espaços que serão alvo das Operações Urbanas ao “precisarem” de intervenções transformam-se em sujeitos, parecendo ganhar vida própria em detrimento de sua construção social. Ressaltamos, ainda, que as áreas que são vistas como ociosas em São Paulo pertencem a uma dinâmica que planeja a obsolescência dos espaços da metrópole, de modo que esses espaços precisaram ser desvalorizados em um contexto anterior no qual outros eram valorizados.

Difunde-se que a única “salvação” para certos espaços da metrópole é encontrada no poder público, que, por estar endividado, apenas pode se articular à iniciativa privada nas chamadas Parcerias Público Privadas (PPPs) e, com frequência, por meio das Operações Urbanas. Afirma-se que se deve “compactar” a cidade e, assim, “otimizar” o uso dos espaços mais centrais, ou seja, estimular a ocupação em locais já providos de maior infra-estrutura urbana, evitando, portanto, gastos públicos mais onerosos em áreas mais distantes³². O discurso estatal é bem exposto no trecho a seguir:

A Operação Urbana Consorciada organiza o desenvolvimento da região de uma forma a *potencializar* inclusive intervenções de âmbito ambiental, de regularização de habitações precárias e melhoramento do padrão urbanístico da região (...). As Operações Urbanas são intervenções em *áreas que precisam ser reestruturadas* por alguma razão, por exemplo, no eixo ferroviário há áreas que precisam ser transformadas, porque elas estão dotadas de infraestrutura, mas não estão sendo utilizadas como poderiam, há *vazios urbanos*, galpões industriais vazios, portanto, são *áreas que precisam de uma reestruturação planejada* (...). A Operação Urbana tende a estruturar uma área específica (BUCALEM, 2009. Grifos nossos)³³.

³² A noção de “Cidade Opaca”, muito utilizada para justificar ações do planejamento, é um exemplo da ilusão na “transparência do espaço” conforme exposto por Carlos (2009), uma vez que a intervenção do Estado e da iniciativa privada em espaços mais centrais leva à valorização do solo e à expulsão de grande parte da população de menor renda para áreas mais distantes. Em oposição à ideia de “Cidade Opaca”, criou-se o termo “Cidade Oca” – ainda enfatizando a forma em vez do conteúdo do espaço – para demonstrar que há uma queda na densidade demográfica em muitos dos bairros que se verticalizam.

³³ Trecho de exposição do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo, Miguel Luiz Bucalem, em reunião organizada pela Rede Butantã para uma discussão, com alguns esclarecimentos à comunidade, sobre a Operação Urbana Butantã – Vila Sônia. A reunião foi realizada no auditório do Parque da Previdência no dia 5 de agosto de 2009.



A lógica das Operações Urbanas, independentemente da realidade ou dos consensos difundidos pelo Estado com forte apoio da mídia, envolve sempre uma articulação entre empreendedores imobiliários, com capital para investir, e Estado, com poder para intervir no espaço, cujo resultado é a concentração de investimentos públicos e privados em áreas de interesse do mercado, facilitando a reprodução do capital financeiro através do espaço e levando a um conseqüente aumento da segregação socioespacial (FIX, 2007). O marco inicial de um processo que legitimaria as Operações Urbanas Consorciadas como práticas urbanísticas na metrópole paulistana está na Lei do Desfavelamento, criada durante a administração de Jânio Quadros na Prefeitura de São Paulo entre 1986 e 1988, e que introduziu, segundo Baitz (2004), o conceito de solo criado à legislação municipal. O artigo primeiro definia que:

Os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que obriguem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada, observando o disposto nesta lei.

Com a lei, proprietários de terrenos ocupados por favelas adquiriam o direito de construir acima do que estipulava a Lei de Zoneamento desde que destinassem parte desse lucro adicional para a construção de casas populares na periferia, doando-as ao poder público. Desse modo, os moradores das favelas nas áreas mais centrais eram expulsos para áreas mais distantes da cidade e a ação dos empreendedores imobiliários encontrava respaldo na parceria com o poder público. A lei foi estendida para todos os proprietários urbanos: a Prefeitura, para remover uma favela de um terreno público, convocava interessados no setor privado em construir além do que permitia o zoneamento em terrenos não ocupados por favelas e mediante o pagamento de uma contrapartida (FIX, 2007).

A Lei do Desfavelamento, que não previa negociação com os moradores quanto ao seu destino caso fossem expulsos de suas casas e não apresentava restrições às mudanças de zoneamento, aliava a remoção das favelas das áreas centrais com os interesses do setor imobiliário e contava com o apoio da grande parte da população.

A Lei do Desfavelamento serviu pouco ao que teoricamente se propunha no campo social, mas, de outra parte, serviu à “limpeza” dos bairros de classe média e aos negócios imobiliários. Longe de ser resultado de um “acidente de percurso”, a aplicação da lei mostra como o problema das favelas foi, desde o início, utilizado para justificar alterações pontuais na Lei de Zoneamento e no Código de Obras que interessavam ao mercado imobiliário. (...) como as mudanças no zoneamento são muito criticadas, era necessário utilizar uma “causa nobre” como justificativa, para dificultar possíveis questionamentos (FIX, 2007: 74).





Para amenizar o objetivo de remoção das favelas, a Lei do Desfavelamento passou a ser chamada de “Operação Interligada”³⁴. Nas Operações Interligadas, a contrapartida exigida na Lei de Desfavelamento, ou seja, a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) tornou-se pagamento em espécie. As Operações Interligadas não possuíam prévia definição do município de quais localidades receberiam essas Operações, embora os pedidos de intervenção costumassem se concentrar no quadrante sudoeste da metrópole de São Paulo, onde historicamente houve um maior interesse do mercado imobiliário. As Operações Interligadas continuaram no governo de Luiza Erundina (1989-1992) e na gestão de Paulo Maluf (1993-1996) aprovou-se uma nova lei para as Operações Interligadas, com abertura de um edital intitulado “Programa Direito à Moradia”.

Assim como no governo de Jânio Quadros, a falta de moradias dignas na cidade justificava alterações na Lei de Zoneamento. No mandato de Maluf, os recursos eram aplicados na construção de Cingapuras, mais eficazes do ponto de vista de marketing político do que o desfavelamento de Jânio Quadros. “Desse modo, a ‘guinada social’ do prefeito Paulo Maluf, cujo principal símbolo era o programa habitacional Cingapura foi em parte custeada pela especulação imobiliária através de mudanças de zoneamento pela Operação Interligada” (FIX, 2007: 75).

O mérito de validade das Operações Interligadas foi, contudo, contestado por uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em 1997, por transferirem o estabelecimento do zoneamento municipal do poder Legislativo ao poder Executivo³⁵. Além disso, como ressalta Fix (2007), as Operações Interligadas apresentavam um caráter pontual e eram resultado de investimentos isolados, não sendo suficientes para criar grandes extensões de investimentos privados, como ocorreria com as Operações Urbanas. Com a declaração de inconstitucionalidade das Operações Interligadas, as Operações Urbanas se consolidaram como práticas intervencionistas e segregacionistas na metrópole.

Embora as Operações Urbanas tenham sido regulamentadas desde o governo de Jânio Quadros, são consideradas uma evolução das Operações Interligadas – mesmo que ambas tenham coexistido durante alguns anos – na medida em que vários de seus mecanismos permaneceram e muitas das áreas sujeitas às Operações Interligadas foram imediatamente delimitadas pelas Operações Urbanas³⁶. Nas Operações Urbanas, estabelecia-se um perímetro de

³⁴ Segundo Baitz (2004), as leis das Operações Interligadas sofreram uma série de modificações desde a Lei de Desfavelamento, sendo a mais refinada e que se constitui sobre as anteriores a lei 11.773 de 1995, última lei das Operações Interligadas antes da consolidação e expansão das Operações Urbanas Consorciadas.

³⁵ As Operações Interligadas foram suspensas em 1998 e declaradas inconstitucionais em 2001. As irregularidades, contudo, ainda podem ser encontradas nas Operações Urbanas Consorciadas.

³⁶ O relatório da Comissão Parlamentar de Inquérito que apontou irregularidades sobre a Operação Urbana Faria Lima questionou a transferência da contrapartida das Operações Interligadas, ou seja, unidades habitacionais, para a contrapartida das Operações Urbanas, ou seja, compra de potencial construtivo pelo empreendedor imobiliário (BAITZ, 2004).

atuação, principal fator que as diferencia das Interligadas e que permitia que as negociações fossem feitas pelo Executivo sem a intervenção da Câmara Municipal, evitando, desse modo, que fossem consideradas inconstitucionais (BAITZ, 2004).

No mandato de Mário Covas na Prefeitura de São Paulo, de 1983 a 1985, já havia surgido a proposta de aplicação, em uma região delimitada, da concessão de direito adicional de uso e ocupação do solo mediante contrapartida financeira à Prefeitura. Com os recursos oriundos desse direito, seriam atendidas as demandas de infraestrutura, equipamentos urbanos e habitações populares. O Plano Diretor de 1985 apresentava, portanto, os instrumentos de planejamento urbano que seriam os alicerces para a formulação das Operações Urbanas.

[As Operações Urbanas] são entendidas como conjuntos integrados de intervenções desenvolvidas em áreas determinadas da cidade, sob coordenação do Poder Público, visando (...) viabilizar a produção de imóveis (notadamente habitação popular), infra-estrutura, equipamentos coletivos e espaços públicos, de difícil consecução nas condições correntes do processo imobiliário e da ação pública (Prefeitura de São Paulo, 1985:196)

O projeto elaborado na gestão de Mário Covas não foi aprovado, mas forneceu medidas que seriam implantadas durante a administração de Jânio Quadros. As Operações Urbanas foram, nessa gestão, retomadas para ampliar as vantagens das Operações Interligadas e incluídas no Plano Diretor de 1988 (CASTRO, 2006).

Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), elaborou-se um novo Plano Diretor e, em 1990, incluíram-se as Operações Urbanas no artigo 152 da Lei Orgânica do Município. Em 1991, a *Operação Urbana Anhangabaú* foi a primeira Operação Urbana aprovada como lei pela Câmara Municipal (Lei 11.090/91, encerrada em 1995). Essa Operação, segundo Fix (2007) e Castro (2006) não obteve os resultados esperados, tanto para a Prefeitura, que esperava um crescimento da demanda por novos espaços edificados na área central, quanto para os empreendedores imobiliários, já que o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (principal mecanismo das Operações Urbanas e derivado das Operações Interligadas) não pôde ser feito de modo indiscriminado e não atraiu grandes projetos.

A gestão de Paulo Maluf (1993-1996), por sua vez, finalizou grande parte das obras contratadas na gestão de Jânio Quadros e implantou a *Operação Urbana Faria Lima*, primeira a prever os mecanismos dos CEPACs. A Operação Urbana Faria Lima foi a segunda Operação de São Paulo (Lei 11.732, de 1995 e modificada em 2004) e ganhou grande repercussão na mídia e em estudos acadêmicos devido à extensão da Avenida Faria Lima, à implantação de uma nova centralidade de negócios na metrópole e às desapropriações de moradores no perímetro delimitado pela Operação.



Ainda nesta gestão de Maluf, foi implantada a *Operação Urbana Água Branca* (Lei 11.774, de 1995). A gestão de Celso Pitta (1997-2000), por sua vez, aprovou a *Operação Urbana Centro* (Lei 12.349, de 1997), substituindo e ampliando a *Operação Urbana Anhangabaú* com o objetivo de tornar a área mais atraente para investimentos imobiliários e para parcelas de maior poder aquisitivo da população paulistana (CASTRO, 2006).

Na administração de Marta Suplicy (2001-2004), foi implantado o Plano Diretor Estratégico (PDE), atendendo ao Estatuto da Cidade e à Lei Orgânica do Município. O PDE passou a estabelecer coeficiente básico de aproveitamento gratuito de terreno para construção, que poderia ser ampliado até o coeficiente máximo conforme o zoneamento de cada área por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir e, nos casos das áreas delimitadas por Operações Urbanas, pelos CEPACs. No capítulo II do Estatuto da Cidade, as Operações Urbanas passaram a ser denominadas de Operações Urbanas Consorciadas, sendo oficializadas como instrumento de política urbana e caracterizadas, segundo o artigo 32, parágrafo primeiro, como:

O conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (BRASIL, 2001).

Na medida em que os mecanismos das Operações Urbanas são baseados no conceito de solo criado, o zoneamento é fundamental para permitir a construção acima do coeficiente de aproveitamento mínimo estipulado para cada área. Essa permissão, no entanto, deve estar prevista no Plano Diretor, cujo papel também é o de delimitar os limites exatos de cada Operação, coordenar as intervenções urbanísticas e definir um plano de Operação Urbana Consorciada que contenha, dentre outras condições, um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação e um estudo prévio de impacto de vizinhança (Estatuto da Cidade, Seção X, artigo 33).

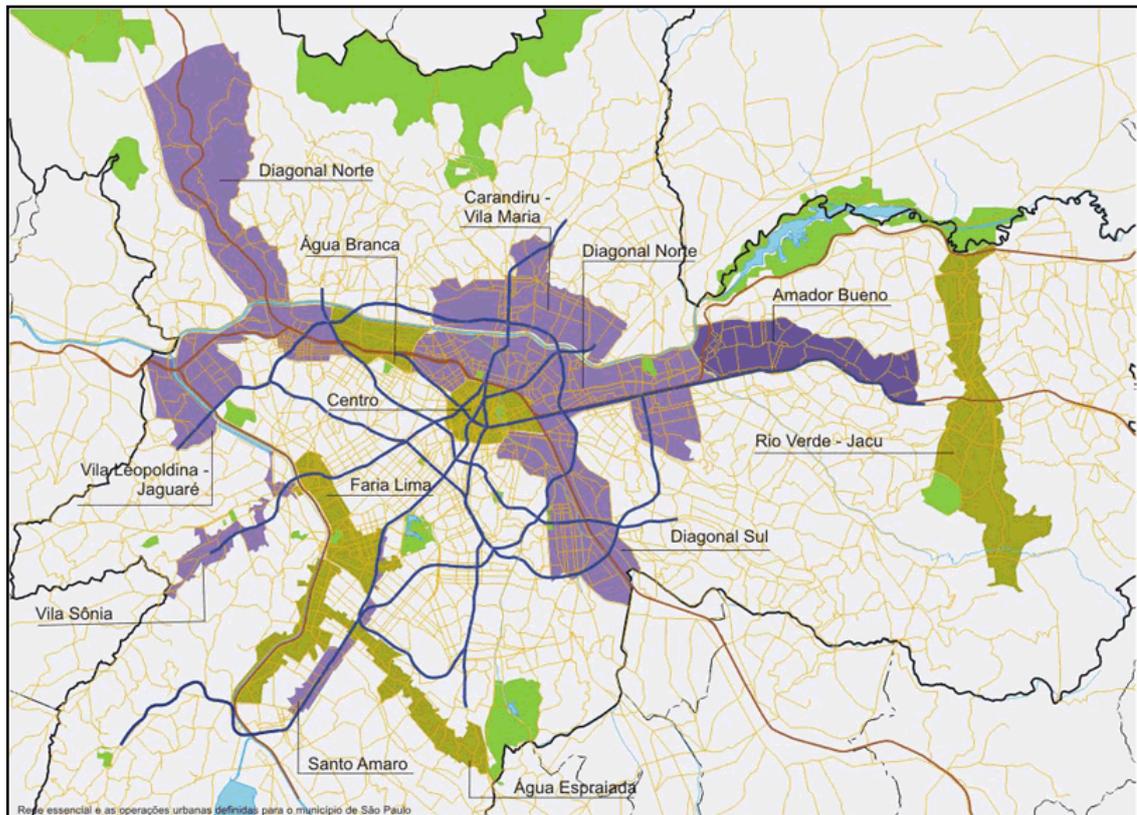
Já em concordância com o Estatuto da Cidade e ainda na gestão de Marta Suplicy, foi aprovada a *Operação Urbana Água Espraiada* (lei 13.260, de 2001), cujo projeto data de 1991 e que, da mesma forma que a *Operação Faria Lima*, localiza-se no vetor sudoeste de valorização imobiliária de São Paulo. Durante a gestão de Marta Suplicy houve uma série de mudanças em relação às Operações Urbanas já implantadas, como na *Operação Água Branca* e na *Operação Centro* – permitindo o uso dos CEPACs – devido à regulamentação das mesmas no Estatuto da Cidade e ao processo de formulação do Plano Estratégico de São Paulo, cuja aprovação em 2002 passou a prever novas Operações Urbanas além das quatro que já se encontravam em vigência (CASTRO, 2006). Houve ainda a implantação de uma nova Operação Urbana que não estava



prevista no Plano Diretor Estratégico (a Operação Urbana Pólo de Desenvolvimento Sul) e de novos mecanismos e dispositivos contidos nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras de 2004. As novas Operações Urbanas propostas no item 2º do artigo 225 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo são: Rio Verde – Jacu (já implantada), Butantã - Vila Sônia, Vila Maria – Carandiru, Santo Amaro, Diagonal Norte, Diagonal Sul, Amador Bueno e Vila Leopoldina – Jaguaré (mapa 12).

Desse modo, as Operações Urbanas passaram a definir e organizar os interesses imobiliários em regiões previamente definidas pelo poder público, envolvendo a participação, segundo Silva (2006), de construtoras, investidores financeiros e agências internacionais de desenvolvimento. As Operações generalizaram-se como práticas de intervenção na cidade e adquiriram um caráter supostamente democrático ao serem regulamentadas pelo Estatuto da Cidade. Para a autora (2006), na medida em que os empreendedores imobiliários passaram a necessitar das transferências do direito de construir e outras manobras para manterem níveis aceitáveis de rendimento, os antigos espaços industriais favorecem a negociação dos coeficientes de aproveitamento de construção e de grandes lotes, possibilitando altos índices de rentabilidade. Com a relativa perda da importância da atividade industrial em alguns espaços em São Paulo, as Operações Urbanas surgem como um mecanismo capaz e eficaz de controle e direcionamento de novos usos (não mais apenas industriais) no espaço urbano, pertencendo a uma política de “embelezamento do espaço” solo e empreendendo intervenções urbanísticas relacionadas principalmente ao sistema viário (RAMOS, 2001).





Mapa 12. Em marrom, Operações Urbanas já existentes. Em roxo, Operações Urbanas propostas pelo PDE-2002. Linhas em azul representando rede essencial do metrô. Sem escala definida. Norte ↑. Material Disponível em <http://www.metro.sp.gov.br/expansao/rede_essencial/imagens/>. Acesso em 11 dez. 2008.

Segundo Carlos (2004), a intervenção do Estado – representada pelas Operações Urbanas – surge como condição para que se minimize o processo que transforma o espaço em raridade, permitindo, ao mesmo tempo, a manutenção e desenvolvimento da propriedade privada. As Operações Urbanas romperam com antigas lógicas espaciais, redefinindo os vetores de valorização imobiliária e contribuindo para a constituição de novas centralidades na metrópole, com o surgimento de uma nova hierarquia espacial e redefinição das funções dos lugares na divisão espacial do trabalho (CARLOS, 2004). A centralidade em São Paulo adquire, com as Operações Urbanas, a possibilidade de se reproduzir em outras áreas além das centrais, seguindo um direcionamento, atualmente nos antigos espaços industriais e geralmente próxima de grandes eixos viários (figura 9).

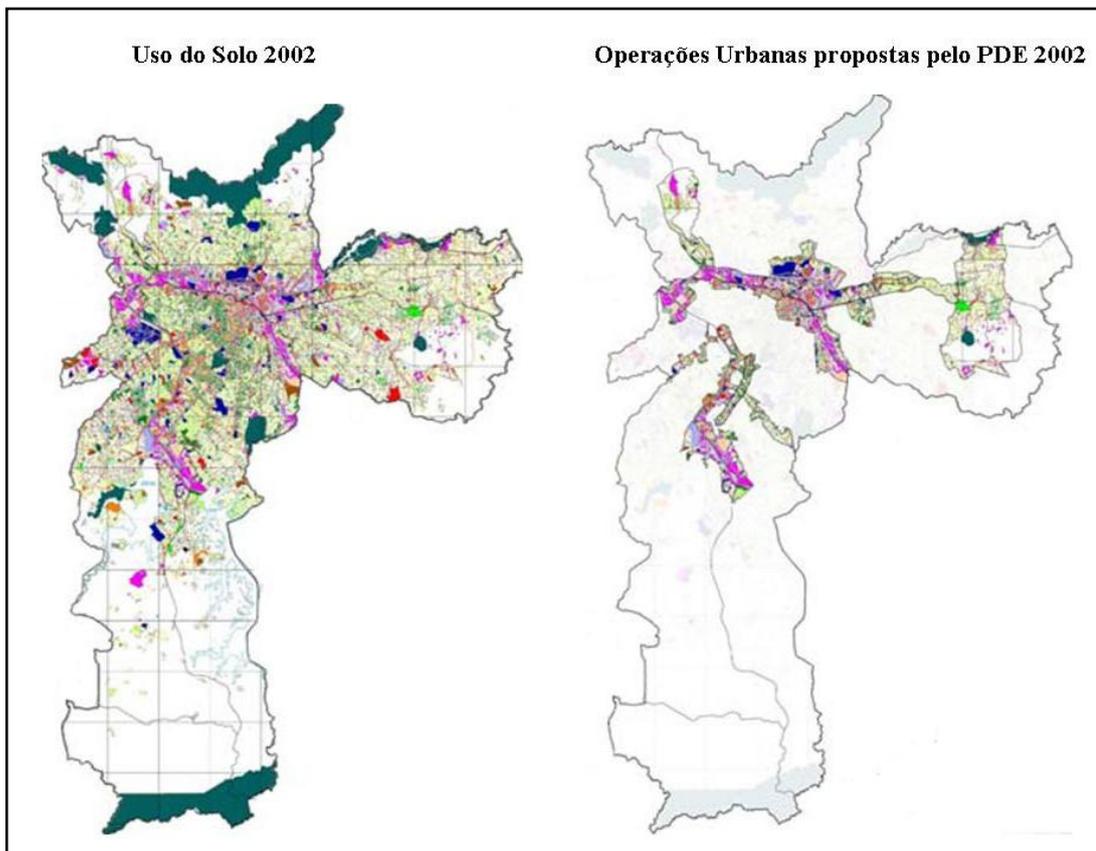


Figura 9. Quadro comparativo entre áreas industriais e áreas delimitadas pelas Operações Urbanas propostas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Em roxo, áreas predominantemente ocupadas por indústrias, armazéns ou depósitos. Fonte: Secretaria do Planejamento Municipal de São Paulo, 2007. Organização realizada pela autora.

2.1. Os CEPACS e a “especulação financeirizada”

Os CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) transformam um valor imobiliário em valor mobiliário, facilitando a circulação e reprodução do capital. Por meio deles, a área construída, um valor imobiliário da cidade expresso em edificações, é transformada em valor mobiliário, ou seja, um título regido pela Comissão de Valores Mobiliários (responsável pela regulação do mercado de bolsas) e que pode ser adquirido por qualquer interessado, de qualquer cidade, independente de ter imóvel na área de intervenção. Segundo o artigo 34 do Estatuto da Cidade:

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (BRASIL, 2001).

Por um lado, ressalta-se como vantagem dos CEPACs a possibilidade de realizar intervenções urbanísticas sem, a princípio, aumentar os gastos públicos. Os Certificados

aparecem como uma “solução criativa” para um Estado endividado e sem recursos. Segundo Albuquerque³⁷ (2000:1):

A situação financeira da prefeitura de São Paulo é de penúria (...). A falta de condições financeiras asfixiará serviços públicos básicos na cidade e até a manutenção de suas sofríveis condições atuais. É preciso buscar uma saída menos sufocante e ruínoza para o saneamento financeiro municipal (...) a Câmara Municipal aprovou, em março de 1995 o projeto de lei, de minha autoria, criando o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção. A criativa solução dos CEPACs poderá ser acolhida por outras grandes metrópoles, no Brasil (e no mundo), a partir de São Paulo.

A “solução” dos CEPACs – vista como alternativa para um Estado endividado – depende do sucesso da Operação Urbana, conforme destacam Maricato e Ferreira (2007). Se a Operação obtiver sucesso ou existir grande perspectiva de valorização da área, maior será o valor que os incorporadores imobiliários se prontificarão a pagar pelos CEPACs, aumentando a verba destinada à execução do programa e ao projeto da Operação Urbana.

Nesse contexto, o papel do poder público se enfraquece na medida em que os CEPACs são vistos como fonte de recursos. As Operações Urbanas levam, segundo Baitz (2004) a uma redefinição do político, que passa a ser cada vez mais administrativo. Buscando adquirir verbas, a lógica, de acordo com a própria lei que institucionalizou os CEPACs, seria multiplicar as Operações Urbanas, tendo na especulação imobiliária um elemento que, por si só, possibilita a realização de grandes intervenções urbanísticas.

Uma vez que as Operações Urbanas se concentram em regiões mais valorizadas da cidade e que a verba arrecada pelos CEPACs apenas pode ser aplicada dentro dos limites delimitados por cada Operação³⁸, cria-se um abismo cada vez maior entre os investimentos aplicados em áreas mais centrais, já providas de infraestruturas e de serviços públicos, e nas áreas mais afastadas, que, pouco atrativas ao capital financeiro e ao setor imobiliário, ficam à margem desse processo cujo discurso reitera a diminuição das desigualdades socioespaciais na metrópole. Para Baitz (2004: 122), os CEPACs colaboram para a legitimação de um “novo estilo de cidade”. Antes compreendida como uma unidade, na qual a municipalidade destinava, teoricamente, mais recursos para as áreas cujos moradores precisavam de maior ação do poder público, com os CEPACs a cidade passa a ser vista de maneira cada vez mais fragmentada.

³⁷ O autor citado é o vereador Marcos Cintra Albuquerque (Partido da República), cujo artigo sobre os CEPACs possui o sugestivo título de “A dívida da Prefeitura exige criatividade”.

³⁸ Na Outorga Onerosa do Direito de Construir, o potencial adicional de construção (solo criado) é obtido mediante uma contrapartida que é paga à Prefeitura e armazenada no Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), cuja verba pode ser aplicada em qualquer parte do município, mesmo que acabe, muitas vezes, concentrada em áreas já bem providas de serviços e infraestrutura urbana. Nas áreas das Operações Urbanas, o potencial adicional de construção é obtido por meio da compra dos CEPACs, cuja verba vai para o Fundo da Operação Urbana e somente pode ser aplicada na área delimitada pela Operação Urbana.



(...) com o instituto das Operações Urbanas, o dinheiro proveniente da venda dos CEPACs nunca se socializa, circula sempre nos limites territoriais da Operação, materializando-se nas áreas da operação que sofreram pouca valorização como forma de fomentar o interesse por novas construções, que venderão mais CEPACs. E isso sob um discurso de “sustentabilidade”, como se a Operação Urbana criasse um ambiente sustentável – e, portanto, saudável – com investimentos constantes que possibilitariam um contínuo desenvolvimento à região (BAITZ, 2004: 121).

Os CEPACs, que aparecem como uma fonte “mágica”, “moderna” e “justa” de arrecadação de verbas, direcionam, dessa forma, ainda mais os investimentos públicos em São Paulo, historicamente já concentrados em regiões mais valorizadas do espaço urbano (MARICATO e FERREIRA, 2002). Além disso, como qualquer tipo de proprietário, inclusive aquele que não possui terrenos no perímetro da Operação Urbana, pode obter o CEPAC e negociá-lo no mercado financeiro, pode-se criar, segundo Fix (2007: 104), uma “especulação imobiliária financeirizada”.

Podemos considerar os CEPACs um claro exemplo de uma cidade transformada em mercadoria, na qual se compram e se vendem fragmentos (previamente selecionados) do espaço urbano, cujo processo especulativo apenas contribui para a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, cada vez mais segregadas e excluídas.

Não fosse a legitimidade que ganhou este instrumento, a Operação sofreria pressões muito maiores, pois seu caráter autoritário e segregador estaria completamente exposto. A Operação Urbana contribuiu para tornar uma intervenção de interesse imobiliário, não-prioritária, concentradora de renda e absolutamente autoritária em algo democrático, legitimada por um instrumento que seria bom em “si mesmo” (FIX, 2007: 118).

Para que CEPACs atraíam compradores de “solo criado” por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, as Operações Urbanas precisam se localizar em regiões atrativas para o mercado imobiliário. Subordinado aos interesses e à lógica do mercado, o Estado, para demonstrar que a região de determinada Operação Urbana vale o investimento, realiza investimentos prévios, com a construção, por exemplo, de grandes avenidas, que funcionam, segundo Fix (2007), como projetos motores da Operação, capazes de atrair o interesse de investidores e compradores de CEPACs. A lógica da Prefeitura é a de que quanto maior o investimento aplicado em infraestrutura, mais valorizados serão os CEPACs.

Esses investimentos iniciais custeados pelo Estado não possuem garantias de retorno financeiro, não são contabilizados nos custos das Operações Urbanas e contradizem o argumento de que a falta de recursos da Prefeitura seria um fato que, por si só, justificaria a implantação das Operações Urbanas. Além disso, as construções que seguem o zoneamento vigente na área da



Operação (sem o mecanismo do “solo criado”) são valorizadas pelas obras públicas iniciais sem custos aos empreendedores imobiliários. Nesse sentido, as “estratégicas alianças” entre poder público e iniciativa privada em uma “receita mágica” baseada em uma “parceria criativa” não passam, segundo Arantes (2007: 24), de um “eufemismo hoje enjoativo para a apropriação privada de fundos públicos”.

As alterações no zoneamento e a fragmentação do espaço e da propriedade, mercantilizando o direito de construir, permitem que as Operações Urbanas, teoricamente com um caráter de exceção, tornem-se cada vez mais comuns e contribuam para a reprodução do capital financeiro e acumulação do setor imobiliário. A soma das áreas de Operação Urbana, tanto as já existentes como as ainda em projeto, já atinge 250 km² da cidade de São Paulo, ou seja, 17% de toda sua extensão (MANSO, ZANCETTA e BRANCATELLI, 2009). Essa porcentagem seria ainda maior se a análise fosse feita em comparação com as áreas já valorizadas ou mais densamente ocupadas da metrópole.

3. Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré: estratégicas contradições

O projeto da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré vem sendo organizado e desenvolvido pela equipe técnica da Assessoria Técnica de Operações Urbanas (ATOU) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)³⁹ da Prefeitura de São Paulo desde 2003, na administração de Marta Suplicy. Na medida em que o projeto da Operação Urbana ainda não foi aprovado e suas metas ainda serão implantadas, não nos possibilitou avaliar, de fato, seus impactos socioespaciais na região. Entretanto, seu estudo continua sendo fundamental uma vez que algumas de suas metas já foram aplicadas e muitas de suas intervenções mostram determinada concepção de cidade na produção do espaço urbano, com a constituição de um vetor de valorização imobiliária no Jaguaré e sua consolidação como uma centralidade na metrópole. Esse tópico foi, desse modo, desenvolvido a partir de entrevistas, de documentos e pesquisas sobre a Operação Urbana, tendo sido, grande em parte, baseado em hipóteses formuladas a partir da lógica do processo mais amplo que tem na produção do espaço um meio valioso para a reprodução do capital.

A Operação Urbana está, segundo técnico da ATOU (2009)⁴⁰, com projeto praticamente pronto e “aguardando um momento político interessante” para a aprovação de sua lei específica e

³⁹ A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) foi criada em janeiro de 2009 a partir do desmembramento da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA). A SMDU passou a ser responsável por “conduzir ações governamentais voltadas ao planejamento e ao desenvolvimento urbano do município”, permanecendo como função da SEMPA apenas a gestão e controle do orçamento e das finanças (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2009). A ATOU, que pertencia à SEMPA, atualmente é parte da SMDU. Nesta Pesquisa, contudo, em citações e referências bibliográficas anteriores a 2009, foi mantida a denominação de SEMPA.

⁴⁰ Entrevista concedida, no dia 03 de agosto de 2009, por um dos responsáveis pela coordenação do Plano de Intervenção e Ordenação Urbanística da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré.

posterior execução. De acordo com o artigo primeiro do Capítulo I da Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré⁴¹:

Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina – Jaguaré abrangendo um conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, cuja gestão será executada pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, mediante a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental da área do entorno de antiga ocupação industrial próxima ao CEAGESP e do antigo distrito industrial do Jaguaré.

A Operação Urbana, embora tenha sido elaborada pelos técnicos da ATOU, deve ser executada e coordenada, segundo o indicado na Minuta do Projeto de Lei, por um grupo de gestão da Emurb (Empresa Municipal de Urbanização). O objetivo desse grupo da Emurb, de acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (2009), seria a implantação do programa de intervenções e a definição de aplicação de recursos. Entretanto, não existem indicações de como esse grupo de gestão será constituído e de que como será exatamente sua composição, definida por decreto. Para técnico da ATOU (2009), o diálogo entre a SMDU e a Emurb não é um “diálogo tranquilo”, mas a empresa não exige processos tão burocráticos quanto os órgãos estatais para contratar serviços e comprar mercadorias, o que leva a uma maior agilidade na administração das Operações Urbanas.

Acreditamos que há uma falta de articulação entre as instâncias das Parcerias Público-Privadas responsáveis pela Operação Urbana, não havendo um diálogo claro e totalizante entre as empresas e as instituições estatais, mesmo que dentro de suas próprias lógicas. Nesse contexto, não há significativa troca de informações e de ideias entre especialistas da SMDU, de demais Secretarias da Prefeitura – como a Secretaria de Planejamento e a de Habitação – e da Emurb. Além disso, muitos dos projetos e metas previstos pela Operação Urbana não são divulgados à população, havendo, muitas vezes, um abismo entre o que é planejado apenas a partir dos gabinetes do Estado e o cotidiano dos moradores do Jaguaré e da Vila Leopoldina.

Embora no artigo 229 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo esteja garantida uma “forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil”, Silva (2006) elucida que a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré representa novas condições de negociação do espaço urbano. Segundo a autora (2006: 6):

⁴¹ A Minuta do Projeto de Lei data de novembro de 2004. Nessa minuta, há uma indicação de que o Projeto estaria finalizado em 2006, sendo enviado à Câmara Municipal de São Paulo. Uma vez que a Lei da Operação ainda não foi aprovada, não existe ainda Lei específica que a institucionalize. Por enquanto, é prevista apenas no parágrafo 2º do artigo 225 na Lei 13.430 (Plano Diretor).

As operações urbanas são operações cada vez mais extensas e criam articulações cada vez mais nebulosas em sua constituição como negócios com o urbano. São estratégias jurídicas, financeiras e que envolvem crédito, e, conseqüentemente, especulação. São negócios realizados a portas fechadas. Neste sentido, o conhecimento sobre os processos que definem a cidade como mercadoria é exclusividade de quem compra e de quem vende.

Nesse sentido, a população da região afetada pela Operação Urbana encontra dificuldades para obter informações sobre o que está sendo elaborado e pensado pela ATOU⁴². De acordo com levantamento em campo e depoimentos colhidos em uma série de entrevistas, parece ainda não existir algum movimento civil específico do Jaguaré e da Vila Leopoldina que tenha sido criado para exigir uma gestão mais democrática na Operação Urbana. Os movimentos mais ativos e que procuram acompanhar os projetos, objetivos e intervenções da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré também são responsáveis por outras questões, como o Movimento Defenda São Paulo (MDSP) e o Movimento de Oposição à Verticalização Caótica e pela Preservação do Patrimônio da Lapa e Região (MOVER).

O Movimento Defenda São Paulo obteve apenas no dia 10 de agosto de 2008, em reunião na Subprefeitura da Lapa, o Termo de Referência para Contratação de Plano de Intervenção e Ordenação Urbanística (PRIOU) da Área da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, de maio de 2003, o Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística, de 15 de outubro de 2003, e versão preliminar de um relatório que seria editado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Os técnicos da Operação Urbana Vila Leopoldina Jaguaré destacam, diante da cobrança de movimentos de sociedade civil para o acesso aos documentos sobre a Operação, que muitos deles “não se constituem de fato Projetos de Lei, sendo, outrossim, rascunhos de documentos que tem por objetivo consubstanciar, no formato de texto de lei, propostas de intervenções urbanísticas de adaptação do território (...)”⁴³. Esses “rascunhos” são, contudo, importantes elementos para a elaboração do Projeto de Lei da Operação Urbana, que pode ser enviado a qualquer momento à Câmara Municipal de São Paulo.

A falta de acesso da população às informações sobre o Projeto de Lei e o uso de termos genéricos e imprecisos por parte do Estado são elementos que, por si só, já indicam um caráter

⁴² As informações sobre as metas da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré estão apenas disponíveis para o público por meio de poucas linhas no Plano Regional Estratégico da Lapa ou pelo site <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/>, no qual perspectivas ilustradas mostram claramente uma concepção de espaço abstrato na elaboração dessas intervenções.

⁴³ Trecho de documento com Posição sobre a Operação Urbana do Secretário de Planejamento Manuelito Magalhães Júnior no ofício no 266/2008/SEMPILA datado de 06 de outubro de 2008 e com resposta dos técnicos da ATOU, em uma série de documentos datados de 03 de setembro de 2008, à documentação sobre a Operação Urbana Vila Leopoldina Jaguaré encaminhada em 12 de agosto de 2008 à Secretaria Municipal de Planejamento pelo Movimento Defenda São Paulo. Todas as citações nesta pesquisa de Bernardini com ano de 2008, sem mais informações, referem-se a esse documento.



autoritário das Operações Urbanas. Os responsáveis pela Operação Urbana, em resposta aos processos encaminhados por movimentos da sociedade civil à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, afirmam que:

(...) o projeto da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré encontra-se *em desenvolvimento* e continua aberto a sugestões e colaborações. Sendo assim, acolhemos as sugestões dos movimentos acima [Defenda São Paulo e Mover], que serão incorporadas *na medida do possível* ao texto que de deverá ser *oportunamente* encaminhado a esta casa para análise, alterações e aprovação.

O uso dos termos vagos permite manobras antidemocráticas por parte da SMDU. Não se sabe, por meio de nenhum documento oficial, até quando o projeto da Operação Urbana ficará “em desenvolvimento” e não é elucidado de que modo as sugestões elaboradas pela sociedade civil serão “incorporadas na medida do possível” uma vez que as Operações Urbanas são, predominantemente, controladas por interesses de poderosos empreendedores imobiliários. Ressalta-se que o discurso da SMDU parece ignorar uma discussão conjunta com os moradores, que provavelmente teriam menos força nesse jogo político e conflituoso se não fossem representados por grandes movimentos como o MDSP e o MOVER.

Embora o acesso da população ao desenvolvimento da Operação Urbana seja tortuoso ou inexistente e se saiba apenas detalhes que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano permita que sejam fornecidos, os técnicos da ATOU exaltam os estudos que foram necessários para sua elaboração, de caráter inovador.

(...) As Operações Urbanas não foram fruto de uma reunião de três gatos pingados que resolveram, de repente. Acordaram de manhã, tiveram uma inspiração e fizeram um projeto meio sabe lá de onde. Foi um trabalho árduo, resultou em 14 volumes de processo, que se iniciou com a contratação de um escritório particular, houve uma concorrência, este escritório fez um projeto, o escritório vencedor seguiu um diagnóstico exaustivo sobre a área (...) ⁴⁴.

Nesse contexto, Bernardini (2008: 16) afirma que a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, “por ser uma *proposta urbanística diferenciada*, com apresentação de projetos urbanísticos de melhorias ambientais associados ao adensamento e à ocupação de uma área com baixa densidade”, pode “estar causando *estranheza* à comunidade” (grifos nossos). Seria papel da SMDU, desse modo, “comparecer a todos os fóruns possíveis de esclarecimento e discussão, no sentido de aperfeiçoar o projeto proposto”.

⁴⁴ Trecho da fala de Bernardini na Reunião no Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Cades) na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente no dia 19 de junho de 2008.



No entanto, segundo técnico da ATOU (2009), a participação popular nas reuniões das Operações Urbanas ainda é caracterizada pela presença majoritária de grupos com interesse econômico, havendo uma descontinuidade nas discussões com a população.

No Brasil, que é a experiência que a gente tem, é que é complicada. Essa história de participação popular. Porque quem vai é quem tem interesse econômico (...). Quem vai é cara do SECOVI... É cara da construtora não sei o quê, é cara que é dono de meia região porque tem terreno, não é? (...) E tem essas ONGs aí, Defenda São Paulo, essas coisas... Então, é complicado, porque varia muito o público. Porque você faz uma apresentação, é um pessoal, você faz outra, é outro, você vai na outra, é outro. E, então, isso é complicado. Como que você faz para ter uma continuidade? Porque toda a vez tem que começar tudo do zero, tudo de novo (...).

Embora Bernardini ressalte a importância das reuniões com os moradores para aprimorar o projeto da Operação Urbana, as primeiras reuniões foram realizadas alguns anos depois do início de sua elaboração, em 2003. Segundo o *Jornal Nosso Bairro* (2008: 5), o projeto da Operação foi apresentado em reuniões na Subprefeitura da Lapa no final de março e no dia 11 de junho de 2008. Já segundo Fiora (2008b), o projeto da Operação Urbana foi apresentado para moradores e empresários da região pela primeira vez apenas no dia 27 de agosto de 2008, na sede da Distrital Lapa da Associação Comercial de São Paulo.

Pelo que foi possível perceber, não foram feitas discussões com os moradores ou levantamentos em campo para saber quais são, de fato, suas reivindicações antes da elaboração do projeto da Operação Urbana. Além disso, o início da elaboração da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, marcado pela ausência de participação dos moradores, também contou com fraco papel estatal, uma vez que os primeiros e mais exaustivos levantamentos (como o PRIOU) sobre as regiões que serão alvo das Operações Urbanas são realizados por empresas particulares.

Inicialmente, a SMDU delegou a tarefa de realização de trabalhos de campo e levantamento de dados estatísticos sobre o Jaguaré e a Vila Leopoldina para a Arquitetur⁴⁵, empresa de Arquitetura. A Arquitetur ganhou a concorrência apresentada no “Termo de Referência para Contratação de Plano de Intervenção e Ordenação Urbanística da Área da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré” e realizou, segundo o que expõe no Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística (PRIOU), trabalhos de campo na região

⁴⁵ No site da empresa, existe o seguinte anúncio: “Viramos o século e nossa cidade de obras produzidas em nosso escritório. Ao todo são mais de 29.000 metros quadrados para escritórios, mais de 84.000 metros quadrados para moradia, mais de 5.000 metros quadrados de edifícios institucionais e mais de 4.000.000 metros quadrados para lazer”. Nesse sentido, a dinâmica socioespacial dos espaços cujos projetos foram elaborados (ou, segundo o site, cujas “obras foram produzidas”) pela empresa aparece quantificada, contabilizada em metros quadrados. Material disponível em <<http://www.arquitetur.com.br>>. Acesso em 11 mar. 2008.



durante o ano de 2003. A partir do PRIOU e de demais dados estatísticos, a SMDU começou a elaborar o projeto da Operação Urbana. Segundo Bernardini (2008: 18):

O diagnóstico do meio antrópico deverá ser realizado a partir de dados secundários, de acordo com dados de levantamentos recentes a serem fornecidos pela SEMPLA. Os dados obtidos deverão permitir a caracterização da área e análise da população residente na Área de Influência Direta da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, bem como uma análise realista das comunidades diretamente afetadas (...) (grifos nossos).

Desse modo, as relações socioespaciais no Jaguaré e na Vila Leopoldina aparecem como algo que possa ser “diagnosticado” a partir de dados secundários e que fornecem uma “análise realista” da população que será afetada pela Operação Urbana. Esse diagnóstico, segundo o que é exposto no documento citado, contemplaria aspectos socioeconômicos, urbanísticos e os relacionados ao saneamento e ao sistema viário, de trânsito e de transportes. Os aspectos socioeconômicos são subdivididos em: área de influência; dinâmica demográfica; população favelada; atividades econômicas; emprego e renda; equipamentos sociais; e mercado imobiliário. Sem uma análise mais profunda, o documento parece colocar o termo “mercado imobiliário” e que dita a lógica das Operações Urbanas, com mesmo peso que os demais componentes dos aspectos socioeconômicos.

Mesmo com a escassa discussão e divulgação do projeto da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, percebe-se, de modo claro, que suas metas reiteram a função de circulação de automóveis no Jaguaré, demonstrando uma concepção funcional de espaço. Segundo Bernardini (2005: 1):

A Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré compreende uma área de 1028 ha da Subprefeitura da Lapa, ocupada por antigas indústrias e a vizinhança do entorno da CEAGESP, incluindo os distritos industriais do Jaguaré e Vila Leopoldina (...). Procurando resolver os problemas de articulação interna e acessibilidade externa levantados na etapa de diagnóstico, bem como criar estruturas de suporte à nova ocupação proposta, propõe-se uma série de melhorias e obras no sistema viário e na estrutura de transporte coletivo. Prevê-se a melhoria das articulações viárias, internas e externas, da região (...).

A Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré (figura 10) abrange, no distrito do Jaguaré e segundo a Seção VII artigo 79 do Plano Regional Estratégico da Lapa, propostas como a “construção de obra de arte, para cruzamento em desnível das avenidas Corifeu de Azevedo Marques, Escola Politécnica e Jaguaré, garantindo um bom funcionamento do corredor de ônibus da Avenida Jaguaré”, “a implantação de melhorias viárias na Av. Corifeu de Azevedo Marques, no trecho compreendido entre Osasco e a Av. Jaguaré”, e a “construção de nova ponte

sobre a Marginal do Rio Pinheiros, ligando a Av. Escola Politécnica à Av. Queirós Filho e com alça direcional ligando-a diretamente à pista marginal direita do rio Pinheiros”.

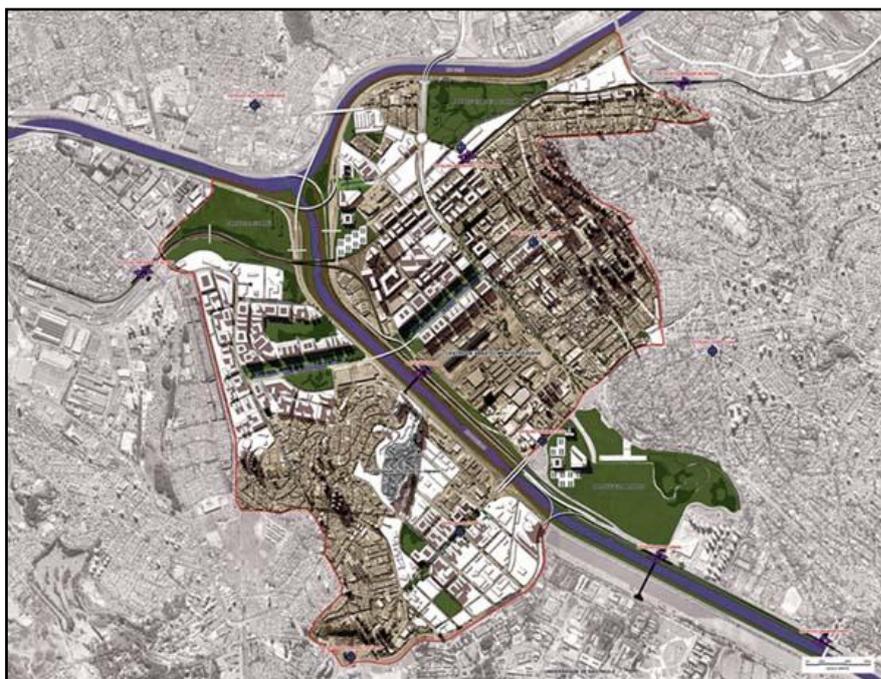


Figura 10. Perímetro da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. “Vista de conjunto da área de atuação”, de acordo com o Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística. Material disponível em <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq062/arq062_03.asp>. Acesso em 18 nov. 2008.

Além da ênfase à circulação com a construção de grandes eixos viários, Bernardini (2005: 3) ressalta que, por meio de um planejamento urbano adequado, é preciso “compatibilizar oferta de serviços, comércio, áreas verdes, sistema viário e equipamentos adequados ao desenvolvimento equilibrado das atividades urbanas”. Desse modo, caberia à Operação Urbana “romper com os investimentos na construção de novos edifícios residenciais, que por meio de torres isoladas em seus lotes, em substituição aos galpões industriais, acaba impondo padrões tradicionais e monofuncionais ao espaço”⁴⁶.

Ser por um lado Bernardini (2005) ressalta que a Operação Urbana pretende romper com os investimentos na construção de condomínios residenciais, por outro, sabemos que através de mecanismos obtidos por meio dos CEPACs é possível construir acima do imposto pelo zoneamento, intensificando, conseqüentemente, o processo de verticalização. Além disso, para que o empreendedor atinja índices adequados de rentabilidade tende-se a construir altas torres, seja de padrão residencial ou comercial.

Por um lado, no capítulo II artigo 7 da Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Vila – Leopoldina – Jaguaré procura-se “incentivar a ocupação horizontal e de baixa densidade”,

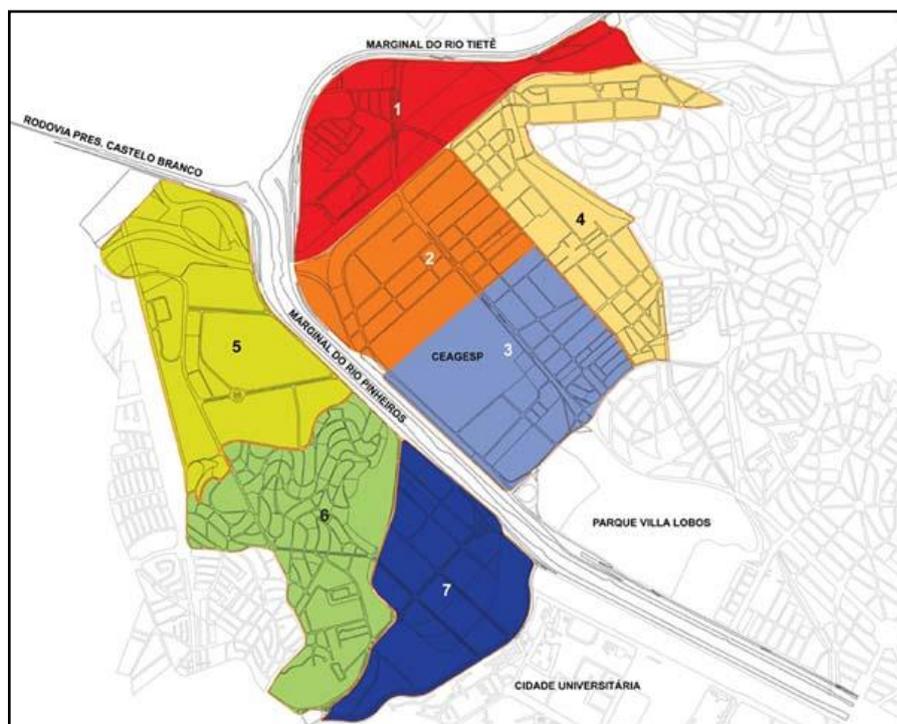
⁴⁶ Ressaltamos que a imposição de padrões monofuncionais ao espaço é um dos princípios do zoneamento e é o resultado, muitas vezes, de um espaço cuja dinâmica é, em grande parte, ditada pela articulação entre Estado e capital, que contribui, tendencialmente, para um espaço cada vez mais homogêneo.

com um “aumento da densidade urbana compatível com a estrutura viária local, principalmente no que se refere à largura das vias, parcelamento do solo, áreas verdes e permeáveis, áreas de lazer, equipamentos urbanos e comunitários”. Por outro, a Operação Urbana pretende atrair 230 mil pessoas para os distritos do Jaguaré e da Vila Leopoldina, atualmente com 50 mil habitantes (CREDENDIO e RODRIGUES, 2008). Percebe-se uma aparente contradição no discurso estatal: busca-se uma ocupação de baixa densidade e horizontal, mas se permite uma verticalização quase desenfreada, que pode quase quintuplicar a população que atualmente mora na área delimitada pela Operação. Resta desvendar, contudo, quem são esses novos moradores que a SMDU procura atrair para o Jaguaré e a Vila Leopoldina e qual o tipo de ocupação que se pretende impor.

Uma maior densidade populacional é destacada como uma das razões pelas quais as Operações Urbanas foram elaboradas e implantadas. No discurso estatal e por meio de uma lógica linear e matemática/geométrica, as Operações surgem de uma “área problema” que “necessita” ser alvo de intervenção por apresentar “espaços vazios” ou “subutilizados”, como aquelas à beira de linhas ferroviárias ou em antigos galpões industriais. Para “otimizar” esses espaços é preciso atrair mais moradores para a região. No entanto, para abrigar essa nova demanda populacional, é preciso construir uma nova infraestrutura, relacionada, por exemplo, ao sistema viário. Para pagar essas intervenções urbanísticas, ainda seguindo o que é divulgado pelo Estado, é preciso contar com apoio financeiro da iniciativa privada, que, em troca, pode construir acima do que é estipulado pelo zoneamento por meio do solo criado e da compra de CEPACs. A quantidade de metros quadrados que devem ser implantados e vendidos em uma área de Operação Urbana é, de maneira geral, determinada a partir do número de pessoas que se alcançar para otimizar os espaços e da quantidade de metros quadrados ideal para cada uma delas, por meio “parâmetros urbanísticos ideais” e de noções como a de “capacidade de suporte”.

3.1. Em busca de uma homogeneização democrática

Para a implantação da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré foram idealizados subsetores de acordo com as expectativas do mercado e dos usos previstos para cada espaço. Criaram-se, assim, áreas com previsão de transformações, potencial de Outorga Onerosa e densidades de construção diferenciadas (mapa 13 e tabela 7). O uso do solo no Jaguaré seguiu a porcentagem do uso do solo estabelecida pela SMDU para o zoneamento em São Paulo: 60% a 75% para o uso residencial, 15% a 25% para os usos comerciais e de serviços e em torno de 10% para outras atividades (BERNARDINI, 2005). Os subsetores 5, 6 e 7, representados no mapa e localizados no Jaguaré, apresentam, de acordo com a Minuta do Projeto de Lei da Operação Capítulo III artigo 23, a mesma porcentagem de usos: 75% para o uso residencial, 20% para usos comerciais e de serviços e 5% para outras atividades, como a industrial.



Mapa 13. Subsetores da área de intervenção da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Sem escala definida. Norte ↑. Material disponível em <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/ arq062/ arq062_03.asp>. Acesso em 09 jul. 2008.

Subsetores	Área total (ha)	Área construída residencial (m ²)	Área construída não residencial (m ²)	População residente (hab)	População flutuante (hab)	Densidade bruta (hab/há)
1	125,66	431.995	500.422	17.200	25.000	136,9
2	121,96	611.344	944.890	24.500	47.500	200,9
3	144,26	438.715	745.418	17.550	37.260	121,6
4	132,32	1.051.634	478.549	42.060	23.920	324,4
5	172,01	944.096	628.567	39.760	31.420	231,1
6	162,85	567.974	215.880	22.710	10.790	139,4
7	128,13	386.708	295.995	15.465	14.796	120,7
TOTAL	987,19	4.432.466	3.809.721	179.245	190.686	181,6

Tabela 7. Divisão da área da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré em subsetores de acordo com o uso do solo atual e previsto. Material disponível em <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/ arq062/ arq062_03.asp>. Acesso em 23 out. 2008.



Cada subsetor da Operação Urbana apresenta diretrizes distintas em relação ao coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, recuo frontal, recuo lateral, recuo de fundo, gabarito máximo de altura das edificações e taxa de permeabilidade. De acordo com os coeficientes de construção, cada área apresenta determinada quantidade de metros quadrados obtidos pela compra dos CEPACs (tabela 8). O valor dos CEPACs será, contudo, diferenciado por cada subsetor para estimular a manutenção dos usos do solo previstos pela Operação Urbana. Dessa forma, um subsetor residencial terá valor do CEPAC mais barato para um empreendimento residencial e mais caro para um uso comercial, por exemplo.

Subperímetro	Tipo de Uso	Potencial Adicional (m ²)
1	Residencial	285.889
	Não Residencial	95.296
2	Residencial	405.691
	Não Residencial	289.779
3	Residencial	278.244
	Não Residencial	191.972
4	Residencial	73.760
	Não Residencial	41.798
5	Residencial	696.249
	Não Residencial	232.098
6	Residencial	*
	Não Residencial	*
7	Residencial	268.015
	Não Residencial	114.864
Total	Residencial e Não Residencial	2.973.620

Tabela 8. Potencial construtivo adicional para os setores da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Fonte: Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana. * Potencial adicional conforme o estoque do quadro 8 anexo à parte III da lei 13.884/04 de 40.000 m² para o distrito do Jaguaré.

Conforme a tabela, percebemos que o potencial construtivo adicional suscetível de ser outorgado na área da Operação Urbana é de 2.973.620 m² (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, seiscentos e vinte metros quadrados)⁴⁷. Embora a quantidade de solo criado de cada setor já seja elevada, a Minuta do Projeto de Lei permite uma flexibilidade nesses valores já

⁴⁷ O valor do potencial construtivo adicional suscetível à Outorga Onerosa apresentado na Minuta do Projeto de Lei (2.973.620 m²) datada de novembro de 2004 é maior do que o valor apresentado por Bernardini (2005, com base em dados de 2004), que “prevê um adicional de potencial construtivo de cerca de 2.080.000 m²”. Embora o segundo valor esteja disponível ao público no site <<http://www.vitruvius.com.br>>, optamos por usar em nossa Pesquisa o primeiro valor, por constar em um documento oficial.

prevendo um maior ou menor interesse do mercado imobiliário em um fragmento em detrimento do outro. De acordo com o capítulo III artigo 22:

Em caso de esgotamento do estoque potencial construtivo adicional correspondente ao tipo de uso do respectivo setor, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, ouvido o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina/Jaguapé, poderá acrescer o respectivo estoque em até 20% (vinte por cento) para cada tipo de uso, residencial ou não residencial, devendo o correspondente acréscimo ser descontado do estoque total desta Operação Urbana Consorciada proporcionalmente à utilização do potencial construtivo adicional.

A partir do fato de que serão gerados 2.973.620 de metros quadrados virtuais para a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguapé, percebemos o quanto outorgar solo criado é mais vantajoso para a verticalização e para os empreendedores imobiliários em uma área delimitada por alguma Operação Urbana. Conforme já vimos em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista no Plano Regional Estratégico (PRE) da Subprefeitura da Lapa, no Jaguapé seria possível construir 32 mil metros quadrados acima do coeficiente de construção básico, enquanto que na Vila Leopoldina 190 mil. Desse modo, o total de metros quadrados virtuais de ambos os distritos seria 222 mil metros quadrados, quantidade já quase esgotada. Dos metros quadrados previstos pelo PRE para aqueles disponíveis para outorga na área da Operação Urbana há um aumento aproximado de 1240%.

Os valores da Outorga Onerosa já prevista no Plano Regional não se somam à quantidade de solo criado para a Operação Urbana. De acordo com o capítulo III, artigo 25 da Minuta do Projeto de Lei “salvo no caso específico do setor 6 desta OU, os estoques da área construída adicional dos setores substituem os estoques previstos na lei 13.885/04 [Plano Regional Estratégico], não devendo ser acrescidos destes”. No artigo 32 do capítulo V da Minuta do Projeto de Lei, há a indicação de que do potencial construtivo adicional da Operação Urbana deve ser deduzido todo potencial construtivo adicional aprovado até a data de publicação da Lei da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguapé.

Assim, do valor de 2.973.620 metros quadrados deveriam ser subtraídos os quase 222 mil metros quadrados que já foram consumidos na Vila Leopoldina e no Jaguapé, dando um total de 2.751.620 metros quadrados. Embora o artigo da Minuta do Projeto de Lei ressalte a redução da quantidade de metros quadrados previstos pela Operação em relação ao que já foi consumido desde 2004, os documentos oficiais parecem ignorar esse fato: todos os cálculos são feitos sem considerar a Outorga Onerosa já consumida, o que pode influenciar, inclusive, no valor dos CEPACs.

Mesmo com o aumento de 1240% na quantidade de solo criado com a Operação Urbana, técnicos da ATOU (2009) ressaltam que o papel da Operação Vila Leopoldina – Jaguapé não é



dar um fôlego a mais à verticalização, mas possibilitar a constituição de um “novo desenho urbano”, com ampla mudança nas formas e funções dos lugares.

Ao contrário do que se difunde por aí, a ideia das Operações Novas não é vender exceção ao zoneamento. É você criar um zoneamento novo... Você criar um desenho urbano novo (...). Então, não é que você tem um zoneamento e que aquilo que é o que a lei permite e você vai vender exceção à lei. Na verdade, você está criando uma lei que diz: Olha, para construir aquilo, você tem que seguir essas regras e tem que pagar uma certa contribuição para a Prefeitura poder fazer essas obras, que estão todas elencadas no Plano de Trabalho. (...) A ideia é que ao ser aprovada a lei, já exista um controle muito grande sobre as densidades, sobre a ocupação, sobre as obras que vão ser necessárias, sobre os parques, enfim. Tudo o que a gente chama de criar um desenho urbano para região.

Segundo Bernardini (2005), o adicional de potencial construtivo deve “gerar aproximadamente R\$ 480 milhões para serem aplicados na região”, valor obtido por meio dos CEPACs. Segundo artigo 33 e 34 do capítulo V da Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, o “Poder Executivo fica autorizado a emitir até 583.559 (quinhentos e oitenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove) Certificados de Potencial Adicional de Construção”, com “valor mínimo de mil reais, podendo ser reajustado pela “Emurb, ouvindo-se previamente a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e a Câmara Técnica de Legislação Urbana”.

Com base na Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana, apenas podemos inferir, caso não haja modificação no valor mínimo da emissão dos CEPACs, de que a venda de metros quadrados virtuais resultará em 5 milhões 835 mil 590 reais, valor inferior aos 480 milhões de reais previstos por Bernardini (2005). Acreditamos que essa diferença se deve ao valor a mais que os incorporadores imobiliários estão dispostos a pagar, uma vez que a venda dos CEPACs é um negócio que envolve especulação – uma valorização potencial de determinada área – e a imprevisibilidade do mercado imobiliário, sendo, portanto, difícil chegar a um valor exato⁴⁸.

Os cálculos do que seria gerado pela venda dos CEPACs foi realizado pela SMDU, com consultoria de uma empresa privada. No entanto, se a Operação Urbana não conseguir atrair interesse suficiente para a compra de certa quantidade dos Certificados e a um valor mínimo, o poder público irá, praticamente, financiar os investimentos urbanísticos na região e beneficiar os empreendedores imobiliários. Os CEPAC correspondem, em média, a um metro quadrado e são calculados, basicamente, por meio da divisão da verba total necessária para as intervenções na

⁴⁸ O valor previsto por Bernardini (2005) é, no entanto, inferior ao que foi até agora arrecadado na Operação Urbana Faria Lima (desde 1995 até 2008 foram arrecadados 854 milhões de reais) e com a Operação Urbana Água Espraiada (de 2001 a 2008 foram 722 milhões de reais). Nesse sentido, o valor proposto por Bernardini parece fazer sentido, uma vez que o Jaguaré começa a se constituir como centralidade, não sendo uma área tão valorizada quanto a Faria Lima ou a região da Av. Água Espraiada (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2008).

área da Operação Urbana pela quantidade de metros quadrados a mais que serão criados. Tendo como hipótese que o valor mínimo de cada CEPAC é o suficiente para pagar a verba que será gasta com a Operação Urbana e que a quantidade de solo criado é 2.973.620 metros quadrados, o custo da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré será de 2.973.620.000 de reais (dois bilhões 973 milhões e 620 mil reais).

Ressaltamos que algumas das obras previstas pela Operação Urbana já começaram, segundo a SMDU, a ser executadas sem sua aprovação na Câmara Municipal, como a reurbanização da Favela Vila Nova Jaguaré e a construção de uma ponte sobre o Rio Tietê em continuação à Av. Gastão Vidigal. Com a implantação dessas intervenções, a verba paga pelo solo criado é destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, não indo diretamente para arcar o que seria gasto na Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. O Estado, ao permitir que os incorporadores imobiliários se interessem e realizem parte das obras da Operação Urbana, diminui a verba arrecadada para sua execução e, muito provavelmente, precisará pagar os custos em um momento posterior. Além disso, a quantidade de metros quadrados que pode ser outorgada pela Operação Urbana diminui, elevando o valor mínimo dos CEPACs.

3.2. Operação Urbana: para quem?

Os discursos das Operações Urbanas reiteram uma preocupação com os moradores de mais baixa renda e enfatizam a diminuição das desigualdades sociais por meio das Parcerias Público-Privadas. Contudo, a maior parte das propostas da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré nesse sentido são vagas e não deixam claro o que se pretende nas áreas de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) ou na construção de Habitações de Interesse Social (HIS). Na minuta do projeto de Lei da Operação Urbana, no capítulo IV, item IV, artigos 33 a 35, afirma-se que irá se “utilizar parte dos recursos obtidos com a outorga onerosa e outras receitas da Operação Urbana para a implantação de programa de moradia para a população de baixa renda”, “promover melhorias de cortiços e habitações precárias, ofertando moradia digna a seus moradores” e “promover a diversificação e a integração de padrões de ocupação e segmentos sociais”. Em relação ao distrito do Jaguaré, a única proposta mais clara da Minuta do Projeto de Lei é a “reurbanização da favela do Jaguaré com implantação do Programa de Zonas Especiais de Interesse Social”⁴⁹.

O principal discurso dos técnicos responsáveis pelas Operações Urbanas na metrópole paulistana é a implantação das ZEIS, como se a delimitação de determinado zoneamento fosse, por si só, uma garantia aos moradores de mais baixa renda. Além disso, as ZEIS, de certo modo, oferecem vantagem aos empreendedores imobiliários, uma vez que, segundo o capítulo V artigo

⁴⁹ Silva (2006) ressalta que a urbanização de favelas, previstas em muitos projetos das Operações Urbanas, passou a ser um negócio altamente lucrativo para construtoras e incorporadoras, como demonstra no caso da “reurbanização” da Favela Vila Nova Jaguaré, cujas obras começaram em 2006.



30 da Minuta do Projeto de Lei, “somente imóvel localizado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS inserida dentro do perímetro da Operação Urbana poderá gerar potencial adicional de construção passível de transferência para outro imóvel receptor contido no mesmo perímetro”.

Segundo o Censo de 2000, dos 48.000 habitantes da área delimitada pela Operação Urbana, 14.500 vivem nas habitações consideradas subnormais. Em relação a esses moradores, Bernardini (2005) afirma que além de obras na Favela do Jaguaré, estão previstas a criação e implantação de sete ZEIS, seis já previstas no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa. Por um lado, as ZEIS podem ser um instrumento legal aos moradores por, conforme o artigo 81 do Plano Diretor Estratégico, serem “instrumentos relativos à regularização fundiária e, quando couber, a concessão especial para fim de moradia” e, de acordo com o artigo 171, serem destinadas à “produção de Habitações de Interesse Social”.

Por outro, acabam por estimular uma segregação socioespacial em fragmentos cada vez menores do espaço: aos moradores de baixa renda caberia – de acordo com a lógica da reprodução do capital através do espaço imposta pela Operação Urbana – permanecer nas ZEIS e em moradias precárias, enquanto que aos demais moradores e aos 230 mil novos habitantes que a Prefeitura pretende atrair para a região caberia usufruir os demais espaços e a valorização do Jaguaré e da Vila Leopoldina. Sabemos, portanto, que dificilmente haverá uma “diversificação e a integração de padrões de ocupação e segmentos sociais”, conforme afirma Bernardini (2005). O próprio autor ressalta que a “mistura de usos e de atividades é muito relativa”, uma vez que existe “um degrau muito grande, até cultural, entre o pessoal da favela e a classe média, em especial”.

As Operações Urbanas geram justamente o contrário de uma “integração de padrões de ocupação e segmentos sociais”, levando a uma clara higienização social, na qual a população de mais baixa renda é insistentemente expulsa para áreas menos valorizadas da metrópole. Aos moradores que precisam deixar o Jaguaré e a Vila Leopoldina, não há um amparo financeiro propiciado por meio dos CEPACs. Se por um lado o Estatuto da Cidade, no artigo 33, prevê um “programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação”, restringe a aplicação da verba obtida pelos CEPACs dentro da área delimitada pela Operação Urbana, com somente 10% destinados à construção de Habitações de Interesse Social. Desse modo, a população que pode ser expulsa devido à valorização gerada pela Operação Urbana não conta com uma fonte exata de recursos para a garantia de, ao menos inicialmente, uma moradia digna.

Técnicos da ATOU, quando indagados sobre as desapropriações em áreas delimitadas por Operações Urbanas, não souberam fornecer informações precisas, demonstrando um descaso com a população de mais baixa renda uma vez que já existem grandes projetos e diretrizes detalhadas em muitas das obras das Operações Urbanas, mas pouco se pensa ou se diz



aos moradores mais pobres, que precisam saber, por uma própria questão de sobrevivência, se serão obrigados a sair de suas casas. “As desapropriações previstas não são possíveis saber nesse nível de projeto, das diretrizes, que se tornará ainda um projeto de obras (...). É um cenário, não uma previsão, onde se desenham algumas possibilidades para resolver problemas localizados e em relação à cidade” (SALES, 2009)⁵⁰.

Por meio das falas genéricas, o discurso estatal apenas reafirma a importância das ZEIS e a manutenção no perímetro da Operação Urbana da população que pode ser desapropriada. Ressaltamos, no entanto, que já existe a tentativa de excluir grande parte das ZEIS na metrópole de São Paulo, inclusive nas áreas de Operação Urbana⁵¹. Além disso, muitas das favelas do Jaguaré – como a Favela Beira Linha, tratada em detalhes no próximo capítulo desta Pesquisa – não estão em áreas de ZEIS ou apresentam quaisquer tipos de projeto de intervenção.

Desse modo, se a Operação Urbana apresenta metas e intervenções específicas em relação à circulação ou ao processo de verticalização, parece ter ignorado o destino de muitos dos moradores do Jaguaré e da Vila Leopoldina. Ou ainda, indo um pouco mais além, diríamos que para a consolidação desses bairros como centralidades e eixos de valorização na metrópole, em um processo intensificado pela Operação Urbana, esses moradores foram proposital e necessariamente ignorados pelo Estado.

Nesse contexto, conclui-se que a Operação Urbana Vila Leopoldina Jaguaré foi claramente elaborada para favorecer o mercado imobiliário. No Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística (PRIOU) da Área da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré (Arquitetur, 2003: 191), ressalta-se que há uma “oferta elevada de áreas para o mercado imobiliário (galpões desocupados e a própria estrutura fundiária composta por grandes propriedades de poucos proprietários)” e elabora-se o “objetivo estratégico” de “tornar a área atraente para o mercado imobiliário” por meio da integração de “setores com características fisiográficas e urbanísticas muito diferentes”.

Segundo o PRIOU, os “potenciais de expansão do investimento imobiliário” seriam formados de um vetor resultado de um “desdobramento do mercado da macrozona da Lapa”, com a construção de condomínios verticais residenciais de médio e alto padrão, e por outro vetor a partir da Marginal Pinheiros, com “empreendimentos de padrão alto voltados ao setor de serviços, como um desdobramento do esgotamento da oferta de terrenos e alto preço atingido

⁵⁰ Fala de Pedro Sales, assessor técnico da SMDU responsável pela elaboração do PRIOU de algumas das Operações Urbanas em São Paulo e pela coordenação da Operação Urbana Butantã – Vila Sônia. Reunião realizada no auditório do Parque da Previdência no dia 5 de agosto de 2009 e organizada pela Rede Butantã para discutir a Operação Urbana Butantã – Vila Sônia.

⁵¹ Essa tentativa é realizada pelo Pela Revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo (PL 671/07). A revisão do PDE, por exemplo, retira as macroáreas impostas no zoneamento, flexibiliza as ZEIS e as HIS e aumenta os perímetros das novas Operações Urbanas. O grande objetivo de uma revisão com tantas contradições dentro das próprias normas estatais seria permitir o próximo passo: uma revisão do zoneamento, de modo atender ainda melhor aos interesses ao mercado imobiliário.

nas regiões do Itaim, Vila Olímpia, Alto de Pinheiros e Luis Carlos Berrini” (Arquitetur, 2003: 149)

3.3. O discurso ambiental

A importância da preservação ambiental e da viabilização de um “ambiente urbano sustentável” são outros fatores que procuram justificar as Operações Urbanas, em especial a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Contudo, não se vê, na prática, uma real preocupação com os espaços verdes, que serão implantados e preservados visando apenas às classes sociais de maior renda.

De acordo com o artigo 79 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa, nas áreas de planície aluvial procura-se, “ênfatar a amplitude horizontal enquanto forma peculiar do sítio e restringir a ocupação do subsolo, visando a diminuir as oportunidades de rebaixamento do lençol freático e prever o mapeamento de áreas potencialmente contaminadas, especialmente em face dos usos industriais antigos”. No entanto, a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, cujo projeto prevê uma intensa verticalização, está em uma região com solos frágeis e muitos em áreas de várzeas, seja do Rio Pinheiros seja de seus tributários, e que foram desconsiderados no planejamento da Operação Urbana. A construção de grandes empreendimentos pode, inclusive, comprometer a preservação do solo freático (ZENHA, 2009)⁵². Da mesma forma que a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, grande parte das Operações Urbanas em São Paulo localizam-se em áreas de várzea de rios importantes, mas “ignoram o sítio urbano que é envolvido pelo seu perímetro, se esquecendo completamente da drenagem dos lugares, do solo, do subsolo” (LACRETA, 2009)⁵³.

De acordo com o artigo 32 do Estatuto da Cidade, para que uma Operação Urbana seja sancionada é necessária a elaboração de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com a aprovação de seus respectivos relatórios (RIMA e RIVI). Contudo, nas Operações Urbanas as minutas dos projetos de Lei são redigidas antes dos EIA/RIMA, poucos divulgados e muitos de conteúdo questionável.

A Assessoria Técnica de Operações Urbanas (ATOU) apresentou, em reunião no Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Cades) na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente no dia 19 de junho de 2008, o Termo de Referência para a contratação do Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Vila Leopoldina –

⁵² Entrevista concedida no dia 12 de fevereiro de 2009 pela geógrafa Ros Mari Zenha, membro do Movimento Defesa São Paulo e do Movimento de Oposição à Verticalização Caótica e pela Preservação do Patrimônio da Lapa e Região (MOVER).

⁵³ Entrevista realizada no dia 23 de março de 2009 com a arquiteta Lucila Lacrete, diretora técnica do Movimento Defesa São Paulo.

Jaguaré. Percebe-se, portanto, que a preocupação com o EIA/RIMA começou alguns anos depois do início da elaboração do projeto da Operação Urbana, em 2003.

Conforme ressaltou Zenha (2009), existe uma grande apreensão para que o projeto da Operação Urbana não seja enviado para a Câmara Municipal sem a avaliação dos possíveis impactos ambientais. Segundo ela, o fato dos Estudos de Impacto Ambiental não serem elaborados por instituições públicas e serem de difícil acesso dificulta o trabalho dos movimentos sociais. “Quando os estudos são feitos por institutos que não fazem parte do sistema de ciência e tecnologia do Estado, você precisa ter um sobretrabalho, para ver o que realmente foi feito, fazer críticas e propor alternativas”. O técnico da ATOU elucidou bem a dificuldade de realização do EIA/RIMA por escritórios particulares:

(...) A gente fez um primeiro levantamento, fez uma concorrência pública, chamou várias firmas e esse teve bastante gente que se inscreveu (...). E essa firma que ganhou a concorrência teria que fazer o que a gente chama de Plano de Referência, esse projeto urbano... E aí, a gente pegava esse projeto urbano e ia propor fazer o EIA/RIMA, enfim... A verdade é que, a gente acabou descobrindo, que ninguém sabe fazer isso (...). Então, foi um processo, da gente ir aprendendo, os escritórios irem aprendendo (...). Adaptamos, acertamos. Além do processo da gente ir, enfim, acompanhando... Mas, enfim, tudo tem problema (...). Tivemos desde problema de software (...) até problemas mesmo ideológicos... De que como é que deveria ser a cidade e tal. Então, recebemos o trabalho dessa turma, da melhor forma possível, e fizemos, praticamente, um trabalho novo, baseados, evidentemente, nos levantamentos, nos diagnósticos e nos prognósticos que foram feitos...

Por um lado, a Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré foi elaborada sem o prévio Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA), cuja execução é feita paralelamente à discussão da Minuta. Por outro, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não é sequer realizado. Segundo técnico da ATOU (2009), existe uma resolução do Conselho Nacional do Meio – Ambiente (CONAMA) que dispensa a obrigatoriedade do EIV/RIVI em áreas de Operações Urbanas. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, de acordo com o artigo 37 do Estatuto da Cidade deve abranger análises relacionadas, por exemplo, ao adensamento populacional, ao uso e ocupação do solo, à valorização imobiliária e à geração de tráfego e demanda por transporte público. Apenas com esses aspectos, percebe-se que a falta de obrigatoriedade de um EIV abre um caminho burocrático para que se determinem diretrizes para as Operações Urbanas de acordo com o que dita o mercado imobiliário e determinada o Estado, sem maiores preocupações técnicas com a dinâmica das áreas afetadas como um todo.

Se aos estudos comprometidos e aprofundados em relação ao meio-ambiente não é dada a devida importância pelos técnicos da SMDU, nas metas da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, a criação de novas áreas verdes, desempenha um importante papel na reestruturação e



valorização dos espaços (BERNARDINI, 2005). Segundo o autor, na medida em que a Vila Leopoldina e o Jaguaré são antigas áreas industriais, a disponibilidade de áreas verdes é deficitária, embora as que ainda persistam sejam valorizadas atualmente pelas incorporadoras imobiliárias. Para suprir, portanto, a escassez de áreas verdes, está prevista, por exemplo, a criação de dois grandes parques públicos: um na “área da Usina de Compostagem da Vila Leopoldina e Sabesp, com cerca de 255.000m²” e outro em “trecho próximo ao final da Rodovia Castelo Branco”, com 194.000m² (BERNARDINI, 2005). Além disso, planeja-se a criação de uma “Cidade do Tênis” em um terreno de cerca de 150.000 m² nas proximidades do Parque Villa Lobos.

A implantação de grandes áreas verdes para lazer e para práticas esportistas elitistas em detrimento de outras intervenções que seriam mais importantes à população de mais baixa renda, como a construção de moradias, demonstra – aliada às demais metas diretrizes da Operação Urbana – uma determinada concepção de cidade, intrínseca à lógica do planejamento e na qual o discurso é de que a cidade deve ser “requalificada”, como se precisasse “ser limpa” para o progresso. Nesse sentido, os espaços da metrópole são pensados a partir de objetivos específicos e prioritariamente para classes sociais específicas em consensos sociais que insistentemente lembram a importância das Parcerias Público-Privadas e da criação de áreas verdes em São Paulo em busca de um ambiente urbano equilibrado.

V. REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Durante todo o desenvolvimento desta Pesquisa procuramos analisar de que modo a passagem do capital industrial para o capital financeiro na produção do espaço urbano – com forte participação Estatal e criação de consensos sociais que ressaltam a relevância das Operações Urbanas – representa um processo eminentemente segregador. O objetivo deste capítulo é reiterar o que já foi visto anteriormente na exposição teórica e análise de documentos e prioridades da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Para isso, mostramos a visão dos moradores de mais baixo poder aquisitivo, praticamente ignorados na elaboração das políticas públicas, que atendem prioritariamente aos interesses do capital. Ressaltamos, contudo, que a realização de algumas entrevistas para a elaboração desta análise está longe de esgotar uma discussão aprofundada sobre a realidade dos moradores de menor renda em uma região que passa por forte valorização imobiliária, como o bairro do Jaguaré.

Estrutturamos este capítulo em dois tópicos: o primeiro deles elucida de modo mais geral a desigualdade socioespacial no Jaguaré, com breve destaque para a Favela Vila Nova Jaguaré e para a Favela Colgate-Palmolive. Já no segundo item, detalhes sobre a Favela Beira Linha são expostos por meio do que foi descoberto em depoimentos de moradores.

1. Breve panorama de uma forte desigualdade

A reestruturação do espaço no Jaguaré – de um espaço periférico e industrial entre as décadas de 1940 e 1980 para uma centralidade a partir da década de 1990 marcada pela verticalização e pela valorização imobiliária – pertence ao constante movimento de valorização e de desvalorização na produção do espaço urbano metropolitano. Nesse sentido, espaços desvalorizados em um determinado período podem ser valorizados em outros, como foi o caso do Jaguaré.

As transformações socioespaciais no bairro, além de estarem relacionadas a um contexto mais amplo e a outros espaços, geram profundas alterações na vida cotidiana de seus moradores. A substituição dos galpões industriais por grandes condomínios residenciais de médio e de alto padrão e as intervenções urbanísticas relacionadas à Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré é um processo conflituoso, embora se afirme que na região estamos diante de “espaços vazios” e de um possível “ambiente urbano equilibrado”, quase harmônico.

Conforme procuramos demonstrar, a valorização do espaço é um processo, em si, segregador. Desse modo, se até a década de 1980 o Jaguaré era um espaço periférico em relação a outros espaços centrais da metrópole paulistana, a sua constituição como uma centralidade cria e recria outros espaços periféricos. Cada vez mais longe do centro, esses espaços passam a abrigar uma população continuamente expulsa de áreas mais valorizadas e alvo da reprodução do capital



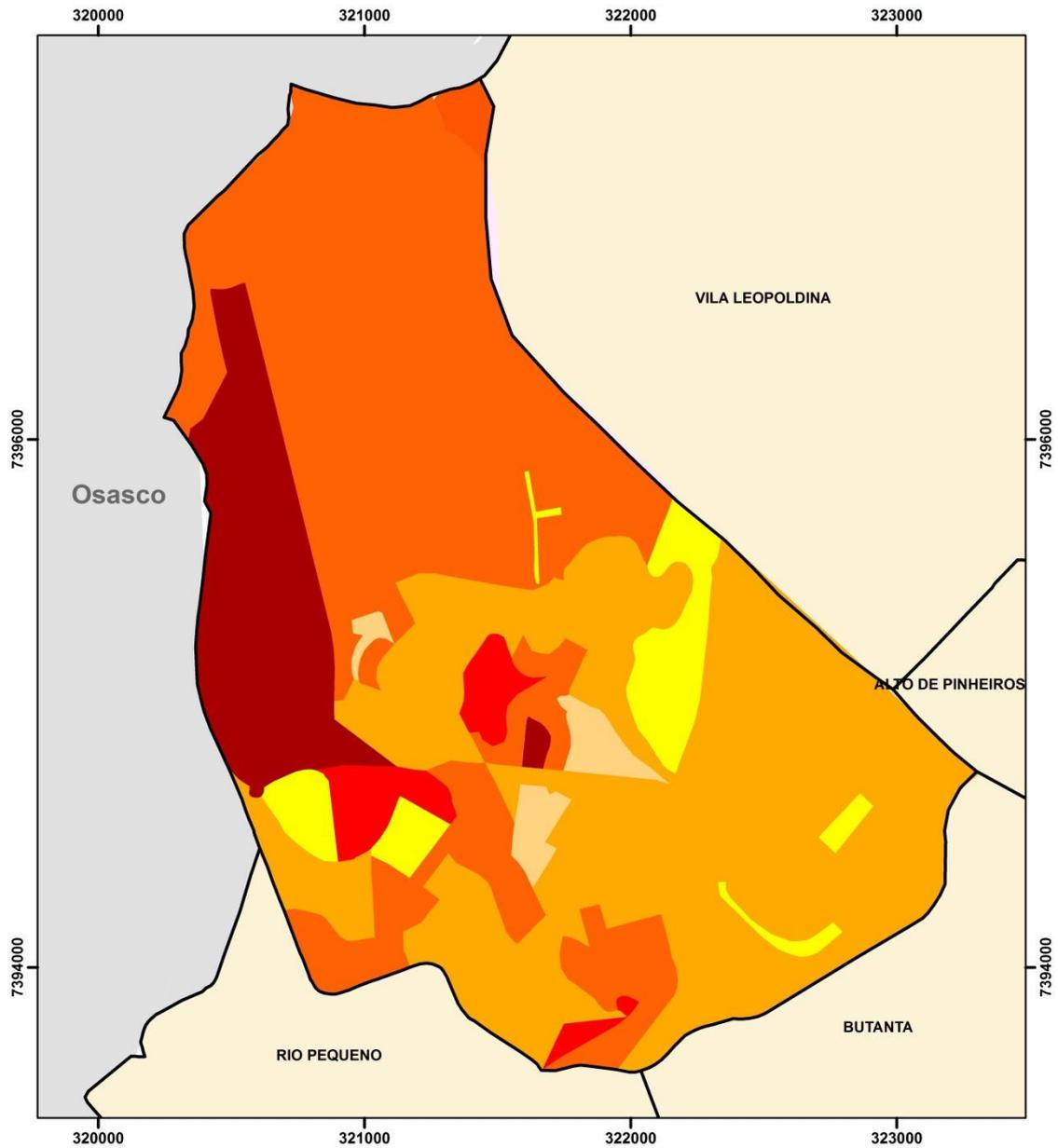
financeiro. Tanto no Jaguaré quanto em demais espaços considerados periféricos e que atualmente se configuram como centralidades, a população de baixa renda acaba por não usufruir dos benefícios gerados pela implantação de serviços de infra-estrutura urbana. É expulsa de seu local de moradia devido ao forte processo de valorização imobiliária e obrigada a morar em áreas menos valorizadas da metrópole.

Há uma ampliação da divisão social e espacial do trabalho na metrópole de São Paulo não apenas entre os espaços centrais e os espaços periféricos de maneira mais ampla, mas dentro de cada fragmento urbano. No Jaguaré, ao mesmo tempo em que se constroem áreas muito valorizadas – com acesso a serviços públicos e providas pelo setor comercial e de serviços – criam-se áreas menos valorizadas, ainda sem acesso adequado à infraestrutura urbana. A segregação social e espacial no Jaguaré é clara: cerca de 30,13% da população que possui emprego do distrito do Jaguaré apresenta renda de até 2 salários mínimos e 54,21% apresenta renda de até 3 salários mínimos, enquanto que 24,39% possuem renda acima de 6 salários mínimos (RAIS, 2006) (tabela 9 e mapa 14).

Faixa Salarial (em salários mínimos)	Número de Empregados	Em % do total do Distrito	Empregados no Município	Em % do total do Município
Até 1	1.173	5,42	312.932	0,37
De 1 a 2	5.349	24,71	1.173.859	0,46
De 2 a 3	5.211	24,08	750.907	0,69
De 3 a 4	2.711	12,53	455.245	0,60
De 4 a 5	1.921	8,88	290.390	0,66
6 ou mais	5.278	24,39	924.293	0,57
Total	21.643	100,00	3.907.626	0,55

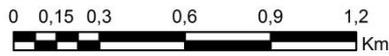
Tabela 9. Empregados segundo faixa salarial em salários mínimos no distrito do Jaguaré. Fonte: RAIS, 2006.

Mapa 14. Renda Média por setor censitário no distrito do Jaguaré em 2006



Legenda

- Distritos
- Renda Média (Reais)**
- Até 500 reais
- de 500 a 1000
- de 1000 a 1500
- de 1500 a 2000
- de 2000 a 2500
- mais de 2500



Sistema de Projeção UTM
Datum SAD-69
Fuso 23 S



Elaborado por Teles, G. e Fioravanti, L. M. 2009. Baseado em dados da RAIS, 2006



No Jaguaré, é significativa a parcela da população que mora em favelas: segundos dados do Censo de 2000, dos 42.479 habitantes do distrito aproximadamente 12 mil moravam na Favela Vila Nova Jaguaré (foto 23). Embora grande parte dessa Favela esteja, desde o ano de 2007, sendo “reurbanizada” em um rentável processo articulado à Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré (SILVA, 2006) (foto 24), ainda é grande a população que vive em favelas, muitas delas localizadas nos espaços que antes beiravam as linhas dos ramais da estrada de ferro Sorocabana, como é o caso da Favela Beira Linha (fotos 25 e 26).



Foto 23. Favela Vila Nova Jaguaré, em primeiro plano. Em segundo, área industrial. Lívia Fioravanti. 13 set. 2008.



Foto 24. Cartaz indicando a “urbanização” da Favela Vila Nova Jaguaré. Lívia Fioravanti. 01 out. 2007.



Foto 25. Favela Beira Linha na Av. Kenkiti Simonoto. Lívia Fioravanti. 11 abr. 2009.



Foto 26. Favela Beira Linha, entre Av. Jaguaré e Av. Escola Politécnica. Lívia Fioravanti. 11 abr. 2009

A valorização imobiliária do Jaguaré e sua reestruturação urbana podem levar à saída de grande parte da população de mais baixa renda que ainda mora no bairro para outras áreas mais afastadas da metrópole, seja com o aumento de impostos, aluguéis ou conflitos de interesses com novos proprietários de casas e terrenos, seja com a ação estatal promovendo a expulsão dos moradores de favelas à medida que surgem novas frentes de expansão e de valorização do capital financeiro.

Um claro exemplo da expulsão de antigos moradores do Jaguaré é a Favela Colgate-Palmolive, que se localizava na Avenida Jaguaré sendo delimitada pela Av. Escola Politécnica. Atualmente, o terreno é ocupado por um posto de gasolina e um Mc Donald's. Os moradores foram expulsos de suas casas em uma intervenção urbanística realizada no Jaguaré em meados da década de 1990, quando a Prefeitura de São Paulo era administrada por Paulo Maluf. Segundo depoimento de um dos entrevistados em nossa Pesquisa e que morou na Favela até a desapropriação:

A maioria se mudou para as casas que a Prefeitura construiu no Jardim Rincão, no Jaraguá, aí não sei se eles cobraram pelas "casinhas". Foi pago para cada morador uns dois mil e quinhentos reais para quem saísse do barraco e assim imediatamente derrubado. Claro que ninguém queria sair de lá, mas o boato de todos os anos acabou acontecendo. E é aquilo, invasão é favela e não importa quanto tempo passe que o lugar ainda não será nosso (...).

Renato Santos foi outro morador da Colgate-Palmolive. Hoje, com 33 anos, lembra que sua mãe começou a construir a casa da família quando ele tinha nove anos.

Então, quando ficamos sabendo da saída da comunidade foi muito difícil porque ali estava tudo que minha mãe com muito esforço tinha conseguido, que não era muito, mas era tudo, já que minha mãe já não morava com meu padrasto há alguns anos. Então, a empresa chamada "Passareli", que era a construtora que iria indenizar as famílias, oferecia a quantia de dois mil e quinhentos reais, não mais do que isso, ou então receberíamos um meio lote com um cômodo para as famílias terminarem como pretendiam numa área situada na rodovia Anhanguera, depois do Pico do Jaraguá. Então, tomamos conhecimento de que aquela área era um antigo aterro de lixo hospitalar: sem outra opção minha mãe aceitou o dinheiro, e eu fui morar na casa de um amigo no Relógio do Jaguaré, que conhecendo o drama conversou com sua família e eles, que me conheciam, me receberam e sou grato a eles. Minha mãe se hospedou provisoriamente na casa de amigos com minha irmãzinha que tinha uns sete anos. Alguns meses depois minha mãe comprou um apartamento do Cingapura no Jardim Ester, no Rio Pequeno (...).

Maria de Lourdes da Silva, que morou na Favela Colgate-Palmolive durante vinte anos, descreve um pouco a situação de quem chegava à área escolhida pela Prefeitura para abrigar os moradores desapropriados.

Lá, ou bom ou ruim, mas nós tinha morada. E a Prefeitura tirou. Na hora de tirar, muitos concordam e não concordam, mas a gente não pode agir em nada (...). No City Jaraguá, as casas tinham dois cômodos, uma sala pequenininha e uma cozinha desse tamanho, está vendo? Era uma beliche em cima da outra, não tinha nem onde passar... A minha vizinha até que me elogiou como que eu consegui fazer caber tanta coisa tão direitinho, sabe? (...) Chegamos lá no escuro, sem nada, sem asfalto. De noite, a gente andava de lanterna acesa.

Agora até que está tendo, mas só depois de cinco anos que foi chegar ônibus. No início, era isolado. A gente tinha que pegar três conduções para chegar até aqui.

Maria de Lourdes construiu, alguns anos depois, um cômodo na parte de trás do terreno cedido pela Prefeitura. Posteriormente, esse cômodo precisou ser demolido para a construção de prédios de conjuntos habitacionais, cujo valor do aluguel dos apartamentos é de trinta e sete reais e com “contas muito altas de água e de luz”. Maria de Lourdes continua morando com o marido e dois filhos no Jaraguá e atualmente cuida de um bar de sua filha localizado na Favela Beira Linha.

Já Maria Francisca, que morou dezesseis anos na Colgate-Palmolive, lembra que nem todos os moradores podiam ir para o terreno cedido pela Prefeitura no Jaraguá.

Recebi ajuda de mil e quinhentos reais para sair de lá... Tinha uns sessenta barracos ainda faltando para sair. Acontece que eu recebi foi uma senha para ir para o Jaraguá. Tinha gente que não conseguia ir direto, né? Meu filho conseguiu ir para um apartamento lá depois de seis anos... De início, só trezentas pessoas foram para a City Jaraguá (...). Eles levam o resto para barracão, para abrigo, sabe Deus pra onde...

Sem ter para onde ir com a demolição de sua casa na Colgate-Palmolive, Maria Francisca foi morar na Favela Beira-Linha, onde comprou uma casa por três mil e quinhentos reais. “Isso aqui não existia e mesmo assim eu vim com os oito filhos: deixei quatro na casa da mãe e quatro na casa da sogra... Isso porque o barraco não tinha nem tábua direito, sabe? Só a estrutura, sem o piso... Daí, eu fui catando um pedacinho de tábua aqui e ali...”. Dona Maria Francisca depois conseguiu um apartamento fornecido pela Prefeitura no Jaraguá, mas acabou vendendo uma vez que já havia adquirido um bar na Beira Linha. “Não ia acabar com meu ganha-pão, o meu barzinho, que é a minha aposentadoria, a minha vida, o meu remédio...”.

Segundo Dona Maria, sua vida está melhor na Beira Linha do que na Colgate-Palmolive, pois “na Palmolive já passou por três enchentes em uma semana... Quando comprava colchão, a chuva vinha e levava”. As inundações no bairro do Jaguaré – que envolviam as áreas mais baixas próximas ao córrego Ribeirão do Jaguaré, como a Favela Colgate-Palmolive – foram controladas por meio de intervenções urbanísticas realizadas pelo poder público na década de 1990. Entretanto, foi justamente essa ação estatal, já visando uma posterior valorização da região, que levou à expulsão dos moradores de menor renda e que mais sofriam com as enchentes.



2. Favela Beira Linha: às margens dos trilhos e das políticas públicas

A Favela Beira Linha foi a favela escolhida nesta Pesquisa para a realização dos trabalhos de campo por se situar em um fragmento do bairro do Jaguaré – no entorno das Avenidas Jaguaré e Escola Politécnica – que tem passado por intensas transformações socioespaciais. Com galpões industriais, indústrias em funcionamento, condomínios residenciais de alto padrão em construção e favelas, essa região abrange uma evidente produção conflituosa do espaço urbano.

A Favela Beira Linha está ao lado do Condomínio Horizontes Cidade Universitária, destinado aos moradores de maior poder aquisitivo e ainda em construção (foto 27). A incorporadora e a construtora responsáveis pelo empreendimento são, respectivamente, a Cyrela Brazil Realty e a Setin. Esse condomínio residencial, de terreno de mais de 30 mil metros quadrados, apresentará sete torres de 25 andares com dois apartamentos de quatro dormitórios por andar e em metragens de 155 m² a 234 m². Os valores de cada apartamento vendido na planta ultrapassam 700 mil reais. Segundo prospecto obtido no local, o Horizontes Cidade Universitária contará com:

(...) área para visitantes; vagas para moto *delivery*; bicicletário; *pet wash*; *pet place*; piscina coberta e aquecida com raia de 25 metros; piscina recreativa com *solarium*, ducha e bar; *fitness*; sala de ginástica; descanso com *SPA*, sauna seca e ducha; espaço mulher com sala de massagem; bangalôs (meditação e massagem); salão de festas adulto com espaço *gourmet*; salão de jogos adulto; sala de artes; praça das esculturas; redário; churrasqueira com forno para pizza; pista para caminhada; *home office* com sala de reuniões; sala de estudos; *home cinema* com *foyer*; *garage band*; jogos eletrônicos; salão de festas juvenil, quadra poliesportiva; quadra de tênis; *streetball*; salão de festas infantil; sala de brinquedos e *child care*; praça da babá; e *play baby* e *playground*.



Foto 27. Em primeiro plano à esquerda, algumas casas da favela Beira Linha. À direita, depósito de madeiras do IPT. Em segundo plano, Condomínio Horizontes Cidade Universitária. Lívia Fioravanti. 08 nov. 2009.



Foto 28. Favela Beira Linha e Condomínio Horizontes Cidade Universitária. Lívia Fioravanti. 08 nov. 2009.

Essa extensa lista permite perceber o caráter elitista do condomínio, cujas quatro primeiras torres devem ser entregues em 2010. A própria configuração dos apartamentos apresenta características que demonstram a segregação: apenas as janelas de serviço possuem vista para Favela Vila Nova Jaguaré, com as demais sendo voltadas para a Cidade Universitária. Além disso, conforme foi destacado por corretores imobiliários no stand de vendas do condomínio em 2007, um importante diferencial nos apartamentos é que “quem trabalhar no apartamento, não precisará passar pela sala para fazer a faxina e limpar a cozinha e os quartos”.

A incorporadora Klabin Segall também adquiriu um terreno ao lado do Condomínio Horizontes e da Favela Beira Linha e que será destinado à construção de um condomínio residencial de alto padrão⁵⁴. Ainda não existem datas para o início da divulgação e implantação do empreendimento. Outra área ao lado da Beira Linha, que atualmente pertence ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), será, segundo moradores da Favela Beira Linha, um estacionamento. O terreno atualmente funciona como um depósito de máquinas velhas do IPT, tendo sido um depósito de madeira do IBAMA até a década de 1990 e utilizado como oficina para os projetos dos alunos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.

Tendencialmente, os moradores da Beira Linha serão expulsos de suas casas, uma vez que a Favela estará praticamente cercada por dois condomínios residenciais de alto padrão e por um estacionamento⁵⁵. A Favela Beira Linha, localizada em propriedade da Ferrovia Paulista S.A. (FEPASA), é pequena se comparada às demais favelas da região, como a Vila Nova Jaguaré. As desapropriações são, portanto, mais fáceis e viáveis de serem feitas pelo poder público. Além disso, a Favela não apresenta, conforme descobrimos em trabalho de campo, uma associação ou entidade que represente de forma organizada os moradores, permitindo um diálogo com o poder público mais fortalecido. A realização de entrevistas na Beira Linha foi fundamental para validar a nossa hipótese de que existe, de fato, a iminência de uma desapropriação no local. Muitos dos moradores da Beira Linha percebem o preconceito ao qual estão sujeitos com a construção de condomínios residenciais no entorno. Para José Marino da Silva, que vive na Favela há dez anos:

O bairro crescer sempre cresce, né? Não é errado isso... O problema é que o pessoal constrói prédio e olha a gente como lado escuro, como se ‘aquele lado não presta’. Tem a gente que acha que somos o lixo da sociedade... E, do outro lado, o arranha-céu dá para a USP. Todo mundo acha que aqui é ladrão, é bandido... Nem eles, nem ninguém, vêm aqui.

⁵⁴ Informações obtidas por meio de entrevistas com corretores imobiliários no stand de vendas do Condomínio Horizontes Cidade Universitária em agosto de 2009 e com moradoras da Favela Beira Linha. Ver fotos 17 e 18.

⁵⁵ Segundo corretores imobiliários que trabalham no stand de vendas do Condomínio Horizontes, a Favela será desapropriada antes da inauguração do empreendimento.

Já João Antônio da Silva, que foi “um dos fundadores da vila” e mora na Favela há 35 anos, afirma que quando chegou “era pior... já que cada cidadão sofreu muito para por um tijolo. Sofreu principalmente pela discriminação, pois o povo pensa que a gente não trabalha”. Seu João descobriu “o Jaguaré por acaso e viu a vantagem de arrumar um lugar e deixar de pagar aluguel”.

Meus filhos nasceram e se criaram aqui. Já passei metade da minha vida nesse beco... (...) Quando cheguei, era terrível. A necessidade ensina a gente a fazer uma porção de coisas. Era lixo, era rato, era esgoto... Hoje, dá para gente andar, antes nem dava. Aos poucos, as pessoas vão se ajustando (...). No início, só tinha barulho de trem... O trem passou muitos anos por aqui. Parou de passar faz uns quinze, dezoito anos. Quando cheguei, quem usava era a FEPASA. Daí, o trem abastecia o IPT, o Moinho, a Antártica... Só que tinha noite que a gente não dormia por causa das manobras do trem. (...) Tem pessoas de 35, de 40 anos que viveram só aqui nessa Linha... Se alguém vier da construtora, da Prefeitura... Terão que dar lugar para as pessoas, ou indenização... Ninguém vai ficar a ver navio. Então, nisso eu estou tranquilo. (...) Mas tem uma lei, moça... Não se sei se você conhece, que se você se apropriou de um lugar você pode ficar. É obrigação de dar o lugar para a pessoa... Daí, eu não sei como é que fica a nossa situação, né? (...) Certeza que você não é da Setim? Pode falar... Porque tanto faz se você é da USP, da Setim, da Prefeitura... A gente vai precisar sair de qualquer jeito, não é?

João Antonio lembrou que “hoje sua casa não tem preço, mas não daria por menos que 50 mil reais. É onde me vejo livre do Sol, do sereno, da chuva... É meu”. Da mesma forma que Seu João, Seu José Marino também citou a Lei do Usucapião e mostrou possibilidades em uma possível desapropriação.

(...) Mas se a gente tiver usucapião eles não podem se meter com a gente, né? Você criou uma história ali dentro, você tem o direito, você tem filhos... Nós temos que ver o projeto que eles têm para fornecer para nós, a cada cinco quilômetros você tem uma alternativa. Tem o CEU, tem creche, tem a USP, ninguém quer sair daqui (...). Mas como nós não temos cadastro, não temos meio para cobrar de alguém.

Tanto Seu João quanto Seu José lembraram que muitos dos moradores da Beira Linha trabalham na Cidade Universitária. Esse aspecto também foi ressaltado por Vânia Marina da Silva, que mora na Favela há mais de 34 anos. Segundo ela, “as pessoas tem emprego na USP, em Pinheiros ou nas redondezas”. Dona Vânia afirma que o valor das casas varia com o tamanho do lote e com a localização dentro da Favela: as casas mais próximas à Av. Politécnica são maiores e mais antigas, em valores de trinta mil a quarenta mil reais. Já as casas próximas à Av. Jaguaré são menores, mais recentes e com valores de seis mil a dez mil reais (fotos 28 e 29). Segundo Vânia da Silva, quando ela chegou à Beira Linha:



Não tinha nada, tinha a linha de ferro e o matagal. Minha mãe foi a primeira, mas nem mora mais aqui hoje... Como aqui passa trilho, nem o Estado nem ninguém se interessou (...). Mas, hoje não é mais assim... Tem gente olhando e se interessando por aqui... Ninguém deu precisão se a gente sai de nossas casas ou se vamos ficar. Ninguém fala nada, mas os moradores já falaram que não vão entregar. E o que é a casa da pessoa nem interessa para eles, já que o Estado sempre só dá oito mil, pode ser mansão, pode ser um barraquinho de madeira (...). A gente escuta rumores que os próprios moradores falam... Que depois que tiver pronto [o Condomínio Horizontes Cidade Universitária] acham que vão tirar. O que acontece é que já disseram que já venderam o terreno aqui do lado... Mas daí a gente vai ficar aqui no meio? Quem vai estar lá no alto não vai querer ver essa espelunca.



Foto 29. Favela Beira Linha, área próxima à Av. Jaguaré. Lívia Fioravanti. 08 nov. 2009.

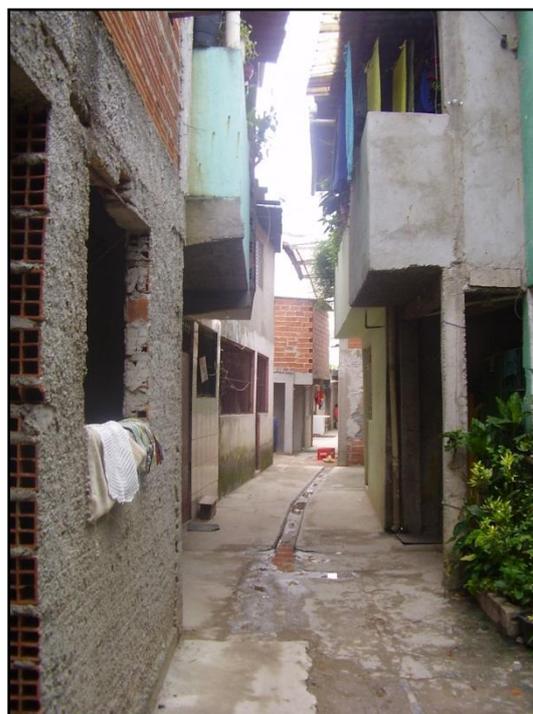


Foto 30. Favela Beira Linha, área próxima à Av. Politécnica. Lívia Fioravanti. 08 nov. 2009.

Rose Mari de Oliveira Santos, que já trabalhou na USP por dois anos como faxineira na FFLCH, mora na Beira Linha há dois anos com os dois filhos. Antes, morava na Favela Vila Nova Jaguaré, mas mudou-se porque não tinha condições financeiras de pagar o aluguel dos prédios construídos pela Prefeitura na Favela Vila Nova Jaguaré com o projeto de reurbanização. Dona Rose trocou a casa que mora hoje na Beira Linha “com uma amiga com renda maior, que foi em seu lugar para os prédios da Vila Nova Jaguaré”. Segundo Dona Rose, a localização na Beira Linha é melhor que a dos prédios da Favela do Jaguaré, longe dos pontos de ônibus. “Aqui na Beira Linha, pego ônibus na porta”. Sobre as desapropriações, Dona Rose Mari afirmou que:

Já ouvi falar que vai tirar e que o IPT vendeu a área e está limpando tudo para fazer um estacionamento. Parece que a Prefeitura entrou no meio, falou que ano que vem tirar... Quando fala ano que vem, daí sempre tira no fim de ano,

né? (...) Um homem fez um levantamento e disse que os moradores vão querer 25 mil por barraco... A gente vai ficar cercado, né? Com estacionamento e condomínio dos dois lados...

Dona Rose, que hoje trabalha como faxineira terceirizada na Barra Funda, lembra que a quantia que afirmam que será paga pelas casas é muito baixa, pois cobraria 30 mil reais pela sua casa. “O meu vizinho queria 50 mil pelo seu, ofereceram 45 mil e ele não quis”. Assim como Dona Rose, Vilma está há dois anos na Favela. Também morava na Vila Nova Jaguaré, mas, com o projeto de reurbanização, mudou-se para a Beira Linha, pagando nove mil reais pela sua casa, valor bem inferior ao citado pelos demais entrevistados. Dona Vilma hoje trabalha no bairro Presidente Altino como “ajudante de lotação”.

Já Eunildes dos Santos Oliveira mora na Beira Linha há dois anos com o marido e dois filhos. Morava na Favela São Remo, mas pagava aluguel e decidiu “comprar um terreno mais em conta” na Beira Linha. Afirmou que não gosta dali, pois “é muito bagunçado, com som ligado alto e que, às vezes, não consegue dormir”. Para ela, seria “até legal se fossem para um prédio”, pois o “marido é ambulante e se a Prefeitura mandasse para outro lugar não ia alterar muito no trabalho dele”. Willian Roberto da Silva, da mesma forma que Dona Eunildes dos Santos, também afirmou que se mudaria da Beira Linha, desde que “fosse pago o valor que acredita ser de sua casa”. “Não entregou meu barraco por menos de 15 mil reais”, ressaltou. Há cinco anos na Favela, Seu Willian pagou durante quatro anos aluguel de 300 reais em uma casa que hoje pertence a seu primo. Com ele, vivem mais seis pessoas.

Maria Aparecida Bezerra, diferentemente de Dona Eunildes e Seu Willian, apresentou-se mais temerosa em deixar a Favela. Antes, morava na Vila Iara e mudou-se para a Beira Linha para não pagar aluguel, comprando sua casa por 11 mil reais. “Na Vila Iara, a gente pagou aluguel por seis anos. Já aqui é nosso mesmo”. Trabalha há três meses no CEU do Jaguaré e vive com os três filhos e o marido, cujo trabalho é na Lapa. Para ela, o “único problema é essa empresa que sai comprando todos os terrenos que tem aqui e fica nesse vai e não vai com a gente...”. Segundo Dona Maria Aparecida:

Estão falando em tirar faz um ano, a mesma empresa do lado [Construtora Setin ou Incorporadora Cyrela, do Condomínio Horizontes Cidade Universitária] já comprou a Perdigão. Eles já foram na Prefeitura e já estão procurando os meios para tirar, falando em no máximo dois ou três anos... Nem vou melhorar a minha casa, já vou que vou sair, né? A empresa ainda não fez reunião com os moradores, mas que a Perdigão ela comprou... Isso é verdade (...). A gente sabe que vai precisar sair. Ninguém aqui é bobo, todo mundo sabe que quem comprou isso aí, não vai querer dar de vista com isso aqui...



Valquíria Gomes Pereira foi a única entrevistada em nossa Pesquisa que não acredita que os moradores da Beira Linha precisarão deixar suas casas, seja em curto seja em longo prazo. Segundo ela, que mora na Favela há seis anos:

Eu acho que não tem nada a ver essa história... Cada um fica de um lado. Eles do Condomínio do lado de lá e nós do lado de cá. Está vendo esse muro? Eu chamo de Muro de Berlim. Já fizeram um, né? Então, é só construir outro. Esse aqui tem o quê? Uns seis metros? Podem construir um muro até o céu que eu não ligo... Esse muro separa a sociedade da comunidade.

Dona Valquíria reclama do fato de estar “desempregada por causa da idade”. “Pensam que quem passa dos quarenta não come, não veste, não mora”. Antes de vir para a Beira Linha, estava em um apartamento do Capão Redondo, mas “cansou de pagar aluguel”. Segundo ela, na Favela Beira Linha “não se vê violência e não se vê tráfico. Todo mundo trabalha, chega tarde e sai cedo”.

A Beira Linha é dividida por dois muros: um do Condomínio Horizontes e outro, do IPT. A respeito do muro que divide parte da Favela com o IPT, Seu João Marino da Silva afirmou que “toda propriedade deve ter determinada área. Era cerca de arame... Mas era ruim, machucava as crianças. Ninguém é gado para nos separaram com arame. Com o muro, o IPT fica do lado deles e nós fica (sic) do nosso”. Já Dona Rose Mari de Oliveira Santos ressaltou que “construíram o muro para o povo não invadir mais. Se eles pudessem a gente nem estava mais aqui. Eu trabalho e levanto às quatro da manhã e mesmo assim eles acham que tem gente aqui que não presta... O muro é para não ver a gente”.

Todos os moradores entrevistados na Beira Linha afirmaram nunca terem visto representantes de algum órgão da Prefeitura ou do Estado de São Paulo entrar na Favela para conversar com os moradores e tomar conhecimento das necessidades mais urgentes da população. A lógica da propriedade privada, que para Seu João Marino da Silva justifica a construção do muro separando a Favela do IPT, é a mesma lógica que levou Dona Vilma a afirmar: “Esse terreno é da FEPASA. É particular. A Prefeitura nem pode entrar, não é dela”. Ressaltamos que não existem planos para a Favela Beira Linha nas metas e intervenções da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Em relação à população de mais baixa renda, conforme já foi exposto no capítulo anterior, a Minuta do Projeto de Lei da Operação apenas prevê a manutenção das ZEIS e, segundo técnico da ATOU, será feito o possível para que, em caso de desapropriações, a população expulsa de suas casas permaneça na região. A Beira Linha, contudo, não está em área de ZEIS e tampouco conta com alguma preocupação e atenção do poder público.

A maioria dos moradores não paga água ou luz. Segundo Dona Vânia Marina da Silva: A “água é clandestina. Mas nós queremos pagar, o Estado quem não quer. A gente pediu um

relógio para cada um. Daí, disseram que não tinha condições. Então, a gente foi lá e destampou o bueiro da Sabesp”. Dona Maria Francisca ressaltou que “tem dia que tem água e luz e tem uns dias que não tem”. Para evitar essa situação, Dona Maria Aparecida Bezerra optou por pagar a taxa mínima de luz e divide a conta de água com o vizinho.

Todos os entrevistados foram morar na Favela Beira Linha para não pagar aluguel em outros lugares e mostraram, em grande parte de suas falas, medo com a possibilidade de precisarem sair de suas casas. Acreditamos que existem dois tipos de medo que podem ser representados pelo muro que divide a Beira Linha do Condomínio Horizontes Cidade Universitária. Há o medo dos moradores de mais baixa renda da desapropriação devido ao processo de valorização na região e aos novos usos do solo representados pela construção de grandes empreendimentos residenciais de alto padrão. O outro medo é aquele dos moradores de maior poder aquisitivo, que se isolam em condomínios fechados cercados por muros altos e vigiados. Muitas vezes, esses moradores passam a viver sem conhecer o outro, acumulando preconceitos sobre uma realidade que insistem em esconder e temer.

Por um lado, muitos dos moradores da Beira Linha trabalham na USP e escolheram permanecer ali devido à localização privilegiada da região na oferta de serviços e no sistema de transporte público, com quantidade significativa de linhas de ônibus na Av. Jaguaré e na Av. Corifeu de Azevedo Marques para outros espaços da metrópole. Por outro, é justamente a localização que pode levar à expulsão das pessoas de suas casas na medida em que os empreendimentos residenciais de alto padrão foram construídos ali devido à Cidade Universitária (enquanto área verde) e ao fácil acesso para vias de circulação, como a Marginal Pinheiros e a Rodovia Raposo Tavares.

Percebemos que alguns dos moradores da Beira Linha vieram de outras favelas, como a São Remo ou a Vila Nova Jaguaré. No geral, deixam os lugares antigos para não pagarem aluguel, em uma situação que já acontecia ou que foi imposta pelo poder público com os projetos de reurbanização e construção de conjuntos habitacionais. Há uma expulsão dos moradores de mais baixa renda para áreas menos valorizadas a partir do momento em que o local onde construíram suas casas passa a ser visado para a reprodução do capital.

Nesse sentido, enquanto o bairro do Jaguaré era um espaço periférico e desvalorizado na metrópole, a Favela Beira Linha não era um obstáculo aos objetivos dos incorporadores imobiliários. Com a reestruturação do espaço e valorização da região, a iniciativa privada e o Estado passam a cobrar o cumprimento da propriedade privada. Nesse contexto, Maricato (2007: 161) elucida que:

Não é em qualquer localização, entretanto, que a invasão de terras urbanas é tolerada. Nas áreas valorizadas pelo mercado, a lei se aplica (...). Não é a norma jurídica, mas a lei do mercado que se impõe, demonstrando que nas áreas



desvalorizadas ou inviáveis para o mercado (beira de córregos, área de proteção ambiental, por exemplo), a lei pode ser transgredida. O direito à invasão é até admitido, mas não o direito à cidade. O critério definidor é o do mercado ou o da localização.

Segundo Pádua (2007), há uma “integração desintegradora”, na qual estratégias de integração, concebidas nas esferas econômicas e políticas, impõem à sociedade novas determinações espaciais e novas práticas que se realizam como novas formas de segregação e de fragmentação. Nesse contexto, o direito à cidade, ou seja, “o direito à centralidade e ao seu movimento” (LEFEBVRE, 2004: 137), é uma conquista cada vez mais distante para a maioria da população, especialmente a de menor poder aquisitivo. A metrópole não é vivida em sua totalidade: as classes de maior renda se isolam em grandes condomínios fechados e as classes de menor renda permanecem sem mobilidade, ou seja, sem a possibilidade de escolherem onde morar e de se apropriarem de quaisquer espaços.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta Pesquisa, foi possível perceber, ainda que parcialmente, que a reestruturação do espaço na metrópole, e especificamente no Jaguaré, gerada pela reestruturação do capital, é um processo fortemente segregador. O capital, para se reproduzir por meio do espaço, precisa criar e recriar diferentes centralidades e periferias em um movimento de valorização e de desvalorização. Assim, se por um lado, o Jaguaré consolida-se como uma centralidade em São Paulo, também reproduz espaços menos valorizados e outras periferias em relação aos demais espaços da metrópole. Há uma intensificação da segregação socioespacial na metrópole paulistana e um aumento da divisão socioespacial do trabalho.

Durante toda a exposição teórica desta Pesquisa demonstramos a reprodução de um espaço cada vez mais homogêneo, com as imposições e normatizações estatais, hierarquizado, devido ao movimento de valorização e de desvalorização do solo urbano, e fragmentado, com sua transformação em mercadoria intercambiável no mercado. Como procuramos expor por meio da realização de trabalhos de campo e de entrevistas com os moradores de mais baixa renda da antiga Favela Colgate-Palmolive e da Favela Beira Linha, a valorização que existe no Jaguaré e nas demais centralidades paulistanas é perversa, segregadora e contribui para a reprodução de um espaço cada vez mais desigual nesse fragmento da metrópole.

Procuramos estudar um novo modo de pensar e de agir no espaço urbano, o qual passa a ser um importante meio para a reprodução do capital financeiro, articulado ao setor imobiliário. Legitimam-se na sociedade maneiras renovadas e mais rentáveis – representadas nesta Pesquisa pelas Parcerias Público-Privadas –, que permitem a superação das crises do capital. A materialização de uma produção do espaço ditada pelos interesses capitalistas, especificamente na metrópole paulistana, tem encontrado amparo, como foi discutido, nas Operações Urbanas.

Nesse contexto, a questão que se instala é de que modo a apropriação do espaço pelo capital – efetivada por meio de mecanismos perversos, antidemocráticos e possibilitados pelo Estado – consegue continuar gerando lucros a uma parcela restrita da sociedade em detrimento de uma maioria que é, assim, segregada e tem o seu direito à cidade negado. Uma das respostas pode ser encontrada na generalização de determinados consensos sociais, que reiteram, por exemplo, a importância das Parcerias Público-Privadas para um “ambiente urbano mais justo e equilibrado”. Entre os argumentos utilizados pelo capital, associado ao Estado, estão as justificativas de que o poder público não dispõe de recursos para construção das infraestruturas urbanas, tendo assim que se associar ao capital privado. Cria-se uma ideologia de que é preciso interferir no espaço urbano, construindo uma cidade “ordenada” e com dinâmicas e desenhos urbanos harmônicos.



Outro consenso já impregnado em grande parte da sociedade – e, inclusive, em muitos estudos acadêmicos – é a de que existe um “caos urbano” cuja única solução está no planejamento. No entanto, o Estado insiste em ver e pensar o espaço como transparente, realizando análises lógicas baseadas em uma perspectiva geométrica com privilégio das formas em detrimento de um conteúdo na produção do espaço permeado por contradições e conflitos. Modela-se e fragmenta-se o espaço da maneira a melhor servir o capital.

Nas Parcerias Público-Privadas, vistas como solução para um Estado endividado e para uma cidade caótica, a iniciativa privada ganha duas vezes em relação ao poder público, ao menos no caso das Operações Urbanas. Na primeira delas, o Estado beneficia as empresas contratando e pagando serviços para estudos sobre o espaço urbano de qualidade duvidosa e de pouca valia, como se percebe pelos Planos de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística e nos Estudos e Relatórios de Impactos Ambientais. Na segunda delas, e de modo mais amplo, o Estado favorece e amplia a ação das empresas e do capital financeiro no espaço urbano. Desse modo, o Estado permite a atuação das empresas que pensam a cidade e que agem na cidade, tendo seu papel praticamente relegado a administrar empresas que, por sua vez, administram a cidade, lucrando com sua transformação em mercadoria.

Outra resposta para a continuidade de mecanismos segregadores e autoritários engendrados pelo Estado e pela iniciativa privada pode estar na restrição promovida pelos agentes públicos aos documentos relativos às Operações Urbanas, cuja análise mais aprofundada permitiria desvelar os interesses ocultos sob a beleza das falsas ideias de que tais instrumentos serão benéficos ao conjunto da sociedade, a toda a cidade. Com acesso controlado às informações, os reais interesses do capital e do Estado não são expostos e suas estratégias permanecem garantidas.

Visando aprofundar um pouco mais a discussão sobre a segregação socioespacial, analisamos alguns dos problemas das populações mais pobres, que tem sido historicamente as mais prejudicadas em uma produção do espaço controlada pelo capital, e realizamos alguns trabalhos de campo nos quais pudemos comprovar muito do que discutimos. Acreditamos que aqui reside uma importante questão a ser levantada, assim como a resposta para ela representa um dos possíveis caminhos a serem trilhados para se atenuar uma produção do espaço altamente segregadora.

Alguns aspectos relevantes sobre a situação das pessoas de mais baixa renda em áreas que serão alvo de intervenções urbanísticas das Operações Urbanas podem ser destacados. Em primeiro lugar, como já mencionamos, as informações sobre as Operações Urbanas são restritas e uma maior divulgação seria um obstáculo às estratégias do mercado imobiliário. Por um lado, mesmo morando em regiões envolvidas pelas ações estatais, esses moradores desconhecem as decisões que interferem diretamente em suas vidas, não podendo, por isso, se antecipar e

procurar algum suporte. Por outro lado, as pessoas mais pobres são aquelas que, por consequência, possuem menos acesso às informações de uma maneira geral. Nesse sentido, os moradores de menor renda pouco sabem sobre as leis e sobre as instituições às quais podem recorrer em busca de seus direitos. Alguns dispositivos legais, resultado de lutas sociais, talvez se apresentem como início de alguma mudança. Um desses dispositivos é o Estatuto da Cidade, cuja meta principal seria garantir a função social da propriedade. Outro recurso legal é a ação civil pública, que representa a possibilidade de materialização do que está prescrito no Estatuto. Entretanto, esses dispositivos não são conhecidos por aqueles que mais necessitam.

Ressaltamos, contudo, que pouco adiantará buscar novos instrumentos legais e aprimorar os antigos em busca de uma cidade social e espacialmente mais justa se o Estado continuar atendendo prioritariamente aos interesses de uma elite econômica e política, flexibilizando leis e normas para criar condições para a reprodução do capital.

Outro aspecto relacionado aos moradores de renda mais baixa, e ao menos no que se percebeu na Favela Beira Linha, é a falta de mobilização. A falta de associações pode dificultar a união em torno de um objetivo comum, bem como a concretização de uma legitimidade representativa e uma maior força nos embates que possam surgir. A partir do depoimento de alguns moradores de menor renda, percebemos que, de fato, na reestruturação do espaço urbano, muitas pessoas são expulsas de suas casas e obrigadas a migrar de periferias em periferias. Entre os mecanismos de valorização e as práticas de segregação, a ação estatal em relação à população de mais baixa renda envolve apenas o aspecto da moradia, oferecendo como contrapartida para a desapropriação, uma indenização insignificante ou a remoção para algum lugar mais distante do centro. Ignoram-se as relações que as pessoas constroem nos espaços que habitam, ou seja, aquelas vinculadas, por exemplo, à moradia, ao trabalho, à educação.

Em uma produção do espaço urbano coletiva, mas em uma apropriação privada, existe, conforme expusemos, uma série de interesses conflituosos. Para romper com os mecanismos cada vez mais excludentes e mascarados com uma falsa preocupação social, talvez seja preciso romper com muitos dos consensos e ideologias hoje difundidos na sociedade, em um primeiro passo em direção a mudanças mais profundas e em longo prazo no próprio modo de pensar e de apropriar o espaço urbano.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros, monografias, dissertações, teses e artigos acadêmicos

ARANTES, Otilia. Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único – desmanchando consensos*. Rio de Janeiro: Vozes, 2007.

ARIZONO, M. *O distrito industrial do Jaguaré*. São Paulo: FAU, 1974.

BAITZ, Ricardo. *O metrô chega ao centro da periferia : estudo do concurso público nacional de reconversão urbana do Largo da Batata e da operação urbana Faria Lima em sua nova fase*. São Paulo, 2004. 267 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

BIDERMAN, Ciro; GROSTEIN, Marta; MEYER, Regina. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Edusp/Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

BONDUKI, Nabil. Depoimento. *Espaço & Debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos: Periferia Revisitada*, São Paulo, n° 42, p. 93-99. 2001.

BOTELHO, Adriano. *O Urbano em Fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri & OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. *Operações Urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar?* São Paulo, 2006. 419 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

CORDEIRO, Helena Kohn. *O centro da metrópole paulistana: expansão recente*. São Paulo: Universidade de São Paulo, Instituto de Geografia, 1980.

COSTA, Wanderley Messias da. *O processo contemporâneo de industrialização – um estudo sobre a expansão da produção industrial em território paulista*. São Paulo, 1982. 217 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

DAMASO, Hellen Cristina. *Às margens dos trilhos do trem: a expansão da favelização no bairro do Jaguaré*. São Paulo, 2002. 81 f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

DAMIANI, Amélia Luisa. Urbanização crítica e situação geográfica. In: DAMIANI, Amélia Luisa & OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (orgs.). *Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004.

FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo : Boitempo, 2007. 2a ed.

GOLDENSTEIN, Léa; ROSSINI, Rosa Ester. O Distrito Industrial do Jaguaré, SP. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, n. 47, p. 30-72. 1972.

LANGENBUCH, Juergen Richard. Depoimento. *Espaço & Debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos: Periferia Revisitada*, São Paulo, n° 42, p. 85-91. 2001.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro Editora, 2006.

_____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Humanitas, 2004.

LENCIONI, Sandra. *Reestruturação urbano-industrial: centralização do capital e desconcentração da metrópole de São Paulo: a indústria têxtil*. São Paulo, 1991. 297 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

MARICATO, Ermínia e FERREIRA, João Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: Osório, Letícia Marques. *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre/São Paulo: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único – desmanchando consensos*. Rio de Janeiro: Vozes, 2007.

MARTINS, José de Souza. Depoimento. *Espaço & Debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos: Periferia Revisitada*, São Paulo, n° 42, p. 75-84. 2001.

MONBEIG, Pierre. O crescimento da cidade de São Paulo. In: SZMRECSÁNYI, Tamás (org.). *História Econômica da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Globo, 2004. p. 14-115.

PADUA, Rafael Faleiros. *Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo*. São Paulo, 2007. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.



_____. *A urbanização contemporânea da Metrópole de São Paulo e a reestruturação dos espaços de desindustrialização*. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, n. XI, 2009, Brasília. Anais do Simpurb, p. 1-13, 2009.

PLANO de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Arquitetur – Arquitetura Urbanismo Paisagismo S/C Ltda. 212 f. São Paulo, 2003.

RAMOS, Aluísio. Desindustrialização na Metrópole Paulistana – o caso da Água Branca. *GEOUSP*, São Paulo, n. 10, p. 91-111. 2001.

SANTANA, Paola Verri. *Ecoturismo: uma indústria sem chaminé*. São Paulo, 1998. 209 f. Dissertação (Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros – Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. São Paulo, 1987. 323 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SILVA, Flávia Elaine da. *Favela, que negócio é esse? – um estudo sobre o projeto de urbanização da favela do Jaguaré no contexto dos negócios urbanos e sua reprodução crítica*. São Paulo, 2006. 133 f. Dissertação (Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. Tradução de Daniel Sanfelice. Edição Original: Smith, N. *Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space*. In: Readings in Urban Theory edited by Susan S. Fainstein and Scott Campbell (Cambridge, Massachusetts: Blackwell Publishers, 1996).

TOURINHO, Andréa de Oliveira. Centro e Centralidade: uma questão recente. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri Carlos e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.) *Geografias da Metrópole*. São Paulo: Contexto, 2006.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único – desmanchando consensos*. Rio de Janeiro: Vozes, 2007.

VILLARES, Henrique Dumont. *Urbanismo e indústria em São Paulo*. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1946.

WENDEL, Henrique. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. *Geosp – Espaço e Tempo*, São Paulo, n. 20, p. 65-77. 2006.

Artigos de jornais e revistas

ALBUQUERQUE, Marcos Cintra. *A dívida da Prefeitura exige criatividade*. Diário de São Paulo, São Paulo, 05 maio. 2000.

BRANCATELLI, Rodrigo. *Jaguapé, o bairro que mais de valoriza*. O Estado de São Paulo, São Paulo, 20 jul. 2008. Metrópole, p. 1.

CAPUCHINHO, Cristiane. *Jaguapé em contraste*. Folha de São Paulo, São Paulo, 20 abr. 2008. Imóveis, p. 1-2.

CREDENDIO, José Ernerto; RODRIGUES, Cinthia. *Projeto prevê mais 180 mil pessoas no bairro*. Folha de São Paulo, São Paulo, 02 ago. 2008. Cotidiano, p. 16.

FERREIRA, José Sette Whitaker; FIX, Mariana. *A urbaniza o e o falso milagre do CEPAC*. Folha de São Paulo, São Paulo, 17. abr. 2001. Primeiro Caderno, p. 3.

FIORA, Eduardo. *Cooperativa pode ceder lugar a prédios*. Material disponível em <<http://www.jornaldagente.inf.br/>>. Acesso em: nov 2008a.

FIORA, Eduardo. *Secretaria explica Opera o Urbana*. Jornal da Gente, São Paulo, 30 de ago. a 05 de set. 2008b. Urbanismo, p. 15.

MANSO, Bruno Paes; ZANCHETTA, Diego; BRANCATELLI, Rodrigo. *Prefeitura aposta em opera es urbanas na orla ferroviária de SP*. O Estado de São Paulo, São Paulo, 11 jan. 2009. Metrópole, p 1.

REUNIÃO *Discute Opera o Urbana Vila Leopoldina – Jaguapé*. Jornal Nosso Bairro, São Paulo, 21 a 27 de jun. 2008. p. 5.

ZANCHETTA, Diego. *Acesso fácil e verde são diferenciais do Jaguapé*. O Estado de São Paulo, São Paulo, 20 jul. 2008. Cidades, p. 1.

Sites da internet

BERNARDINI, Marcelo. *Opera es Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 6 – Opera o Urbana Vila Leopoldina – Jaguapé*. Texto de jul. 2005. Material disponível em <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq062/arq062_03.asp>. Acesso em: 23 out. 2007.



BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Material disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 23 out. 2008.

CONDOMÍNIO Horizontes Cidade Universitária. Material disponível em <www.condominiohorizontes.com.br>. Acesso em: 17 out. 2007.

CONDOMÍNIO Ecolife Jaguaré. Material disponível em <<http://www.ecolifejaguare.com.br/>>. Acesso em: mar. 2009.

EMPRESA Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp). Material disponível em <<http://www.embraesp.com.br/>>. Acesso em: 01 ago. 2008.

GOVERNO do Estado de São Paulo – Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Material disponível em <<http://www.ambiente.sp.gov.br/villalobos/home.htm>>. Acesso em: 12 out. 2007.

INSTITUTO de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Material disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/ipeaweb.dll/ipeadata>>. Acesso em: 11 dez. 2008.

PESQUISA da Atividade Econômica Paulista (PAEP). Material disponível em <<http://www.seade.gov.br/produtos/paep/>>. Acesso em: 26 out. 2008.

Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Material disponível em <<http://intranet.seade.gov.br/projetos/fiesp/index.php>>. Acesso em: 11 dez. 2008.

SANCA Construtora. Material disponível em <<http://www.sanca.com.br/>>. Acesso em: 01 dez. 2008.

SÃO PAULO, Prefeitura. Subprefeitura da Lapa. Material disponível em <<http://www2.prefeitura.sp.gov.br/subprefeituras/spla>>. Acesso em: 2007-2009.

SÃO PAULO, Prefeitura. Infolocal. Material disponível em <<http://infolocal.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 11 dez. 2008.

SÃO PAULO, Prefeitura. Secretaria Municipal de Planejamento. Material disponível em <<http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: dez. 2008.

SÃO PAULO, Prefeitura. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Material disponível em <<http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: jan. 2009.

SECOVI. Material disponível em <http://www.geobase.com.br/secovi/secovi_novo/map.asp>. Acesso em 18 jul. 2009.