



A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO SUDOESTE DE SÃO PAULO E O PROCESSO DE MUDANÇA NA POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL DA CIDADE

THE DYNAMICS OF THE REAL ESTATE IN THE SÃO PAULO SOUTHWESTERN REGION AND THE EVOLUTION OF INDUSTRIAL POLARIZATION PROCESS

Henrique Dinis¹, Roberto Righi²

¹ Universidade Presbiteriana Mackenzie, Rua da Consolação - 896, São Paulo, Brasil, dinis@mackenzie.br

² Universidade Presbiteriana Mackenzie. robrighi@mackenzie.br

Palavras-chave: Mercado Imobiliário; Região Sudoeste; Polarização Industrial

ABSTRACT

As general context it is verified that in the last decades intensified itself in the region metropolitan of São Paulo a change process in the predominant industrial polarization. The industrial reversion process occurred, since the decade of 1970, caused for: agrarian valuation, syndical pressure, relative difficulties to the transport, laws for the ambient and pollution control, devices established in Law 7.805/72. This phenomenon was accentuated by technological changes in the decade of 1980 and the process of globalization. As result, the metropolis of São Paulo suffered an alteration in its productive structure, directing it for the tertiary sector. It is considered that the consequent industrial land release brings new chances to the real estate market. Objective of this work is to characterize strong transformations impact of space urban, product of this characteristic process, with areas in expansion and decline, in function of its localization in the city space organization, causing intense real estate activity. In the methodology, they are studied and evaluated resultant aspects of this process, since its origins and trends, in special, those related to the Browns-fields, caused for the industrial reconversion and the generated real estate dynamics, with reflected in the Southwestern region. In the results and conclusions it is intended to characterize the paper of the real estate dynamics in the evolution of these transformations, foreseeing a future scene in function to the potentialities and real estate production in the Southwestern Region.

RESUMO

Verifica-se nas últimas décadas um processo de mudança na localização e polarização industrial, até então predominante. Já ocorria um processo de desindustrialização, desde a década de 1970, produto da: carência e valorização fundiária, pressão sindical, dificuldades de transporte, bem como por medidas e leis de controle da poluição ambiental e mesmo, dispositivos estabelecidos na Lei 7.805/72. Este fenômeno foi acentuado pelas mudanças tecnológicas ocorridas a partir da década de 1980 e pelo processo de globalização. Assim, a metrópole paulistana sofreu uma alteração em sua estrutura produtiva, direcionando-a para o setor terciário. Considera-se que a consequente liberação de terrenos industriais traz novas oportunidades ao mercado imobiliário. O objetivo deste trabalho é caracterizar o impacto das fortes transformações do espaço urbano, produto deste processo, que causam redirecionamento dos vetores urbanos, criando áreas de expansão e declínio, que dependem de sua localização relativamente à organização espacial da cidade, acarretando intensa atividade imobiliária. Na metodologia, são estudados e avaliados aspectos resultantes deste processo, desde suas origens e tendências, em especial, aqueles relacionados aos vazios, *brown-fields*, deixados pela reconversão industrial e à dinâmica imobiliária gerada, mais intensa na região Sudoeste. Nos resultados e conclusões pretende-se caracterizar o papel da dinâmica imobiliária na evolução destas transformações, antevendo um cenário futuro próximo em função das potencialidades que vêm se configurando face à produção imobiliária, muito marcante na Região Sudoeste.

1.0 AS MUDANÇAS NA INDUSTRIALIZAÇÃO BRASILEIRA E SEUS REFLEXOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo iniciou a escalada que a transformou em uma grande metrópole, cidade global, maior centro financeiro da América do Sul, a partir do ciclo econômico do café, ocorrido no decorrer do século XIX. Como grande propulsor deste processo, pode-se citar o esgotamento das terras do Vale do Paraíba, com a conseqüente transferência da produção do café para o Noroeste do Estado.

As primeiras indústrias instaladas na cidade de São Paulo, em especial de grande porte, tiveram origem na aplicação de investimentos provindos das culturas de café ou de algodão, sendo em geral tecelagens, cujos produtos encontraram mercado em decorrência da crise no abastecimento internacional, na década de 1860, gerada pela Guerra da Secessão, nos Estados Unidos. Verifica-se que São Paulo, para se tornar o grande centro emergente fabril, ainda antes da virada do século XIX, recebeu alguns fortalecimentos, como o programa de imigração, em decorrência da abolição da escravatura, que trouxe mão de obra farta e capacitada para o trabalho em atividades industriais. Neste sentido desempenhou um papel destacado a proclamação da República, que com a maior autonomia aos Estados transferiu aos mesmos, arrecadações advindas das taxas de exportação do café, que propiciou investimentos na infra-estrutura urbana e ferroviária, fatores decisivos para possibilitar e ancorar o processo da industrialização. (AMED, 1999) Nesta primeira fase da industrialização, a ferrovia exerceu papel fundamental, direcionando a implantação das indústrias ao longo de seu eixo. As primeiras indústrias se instalaram em especial nas áreas da Barra Funda e Brás.

A partir da Proclamação da República, muitas indústrias de pequeno porte e oficinas passaram a se difundir rapidamente, em geral fundadas por imigrantes, que no futuro, vieram a responder por boa parte do desenvolvimento industrial da cidade, na seqüência dos períodos que corresponderam à Primeira Guerra Mundial e à Pós-Crise de 1929.

Em 1930, Getúlio Vargas se apossou do poder e visando contornar os problemas decorrentes da crise mundial, com conseqüências nas exportações do café, principal produto que equilibrava a balança comercial, reorienta a economia em direção à industrialização, objetivando substituir as importações e atender à demanda interna, implantando o PSI – Plano de Substituição a Importações. Inicia-se assim, com estas medidas, a efetivação do processo de industrialização do país. (COSTA, 1999).

No entanto, o maior impulso para afirmar o Brasil como um país industrial ocorreu com o Plano de Metas, do governo de Juscelino Kubstchek, presidente a partir de 1956 e cujo lema de campanha foi “crescer 50 anos em 5”. Parte do sucesso do plano ocorreu com a vinda do capital estrangeiro, que atendeu a necessidades tanto financeiras quanto tecnológicas. Estabelece-se uma segunda fase no processo de industrialização e a região metropolitana de São Paulo foi o grande palco do período de JK, onde se localizaram as indústrias do complexo metal-mecânico, que correspondem ao setor automobilístico, máquinas e equipamentos, pois já possuía a infra-estrutura necessária para receber, de imediato, o parque industrial multinacional que se instalou ao longo de suas vias já existentes. (VASCONCELLOS, 1997) Em especial, as indústrias deste período se instalaram ao longo das ferrovias, mas em especial, às margens das principais rodovias, como - Anchieta, Anhanguera e Dutra.

Em 1964, o golpe militar veio impor de forma autoritária medidas que acabaram por processar o que se chamou de “Milagre Econômico” brasileiro. Orientadas pelo PAEG, Plano de Ação Econômica do Governo, foram efetuadas várias reformas, em especial, tributária, resultando em um aumento significativo do PIB, como também da produção industrial. No entanto, o intenso crescimento, por si só, não teria sido suficiente para expressar todo o teor das

transformações que se iniciaram neste período e nos subseqüentes, através de grandes planos estratégicos de ação governamental, que dotaram o país de ampla infra-estrutura nos mais variados setores, em especial, energia e transportes. (DINIS, 2002)

Iniciou-se neste período uma terceira fase da industrialização, caracterizada principalmente pelas indústrias químicas e de derivados do petróleo. Na cidade de São Paulo, nesta fase, se instalaram muitas indústrias no núcleo industrial de Santo Amaro, ao longo e imediações das avenidas Interlagos e Nações Unidas.

O regime militar perdurou triunfante pelos próximos 10 anos e no final da década de 1970, já se sentia dificuldades em manter sua política econômica. Em 1979, foi empossado o último presidente do regime militar, que teve como maior incumbência manter o crescimento econômico do país diante de um cenário desfavorável, que foi a segunda crise do petróleo, com efeitos internacionais. Se para a maioria dos países do mundo, os ajustes foram difíceis e dolorosos, para o Brasil foi fatal, com efeitos drásticos sobre a economia. Viveu-se a seguir, o que se chamou posteriormente, de “Década Perdida”. (VASCONCELLOS, 1997), crise que na verdade persistiu na seguinte.

Neste período, passou-se a questionar o PSI - Plano de Substituição às Importações, como instrumento alavancador do desenvolvimento econômico, uma vez que se acreditava esgotado o processo. Iniciou-se a partir de então, um processo de reestruturação da economia brasileira. Uma das características deste modelo de desenvolvimento econômico havia sido o protecionismo, uma vez que se desejava implantar e garantir a sobrevivência de todo o ciclo de produção industrial, relegando a um segundo plano, a questão da eficiência. A crise da década de 80 evidenciou este fato. A intensa instabilidade econômica deste período distinguiu esta década das demais, caracterizando-a pela insuficiência nos investimentos necessários para direcionar o País para um novo ciclo, em que a renovação tecnológica exerceria o papel principal. Como resultado, vários setores da economia brasileira recaíram no atraso e obsolescência, urgindo por novas políticas industriais.

De forma adversa, fenômeno semelhante ocorreu em todo o Mundo e pode ser explicado como reação à necessidade de maior eficiência à produção como combate aos efeitos da segunda grande crise do petróleo. Mas, nas principais Cidades Mundiais, as estratégias foram bem sucedidas e teriam originado, como primeiro efeito, o aprimoramento da alta tecnologia industrial e da informação, que revolucionaram o mundo e consolidaram o processo de globalização.

2.0 AS CONSEQÜÊNCIAS DAS MUDANÇAS ESTRUTURAIS PARA A CIDADE DE SÃO PAULO

Para São Paulo, não foram somente as conseqüências da crise do início da década de 1980 que recaíram sobre sua economia e perfil industrial. Já no início da década de 1970 começou-se a identificar uma reversão na forte polarização industrial que predominava na região metropolitana, com a transferência de muitas de suas indústrias para outras regiões no próprio Estado e fora dele, em virtude de diversas razões, como exemplo a fuga de movimentos sindicais, dificuldades com transportes, limitações para expansão produtiva em virtude de legislações muito restritivas, etc. (RIBEIRO, 2000)

A metrópole de São Paulo passa então a sofrer uma gradativa alteração em sua estrutura produtiva, direcionando-a para o setor terciário. Parte dos empregos perdidos no setor industrial fora substituída pelo de serviços, mas com categorias funcionais diferenciadas das que existiam anteriormente, privilegiando os serviços mais especializados e melhores remunerados. (MARCONDES, 2000)

Este fato provocou mudanças no quadro social da região: criando de um lado um setor secundário renovado e altamente especializado, existente em meio a tradicionais atividades comerciais e industriais, que se mantiveram e de outro, por um setor hegemônico terciário altamente centralizado, com um grande número de empregos terceirizados. (FREITAS, 2003)

Este fenômeno, relacionado à globalização da economia, tem como principal consequência a reestruturação da divisão do trabalho, estabelecendo um novo tipo de concentração de funções. Passam a ter maior preponderância, as atividades ligadas aos serviços do chamado terciário superior, voltadas à informática e às funções que envolvem o ramo financeiro e outros setores direcionados à inserção das empresas nas redes mundiais de comunicação e alta tecnologia. (RIBEIRO, 2000). As cidades que se enquadram neste contexto, as chamadas cidades globais, estabelecem um novo conceito histórico no que diz respeito à estruturação econômica, social e espacial resultante. O processo de transformação, que tem início com a desconcentração industrial, sofre um ajuste em sua base econômica após um período de estagnação, em função de novos padrões tecnológicos e de cooperação. (MARCONDES, 1999) Como resultado, ocorre a nova localização espacial das indústrias pesadas e alteração do perfil do emprego industrial, com resultados na diminuição da população empregada.

As cidades brasileiras, no entanto, diferenciaram-se de suas congêneres no mundo, pelo fato da reestruturação ter sido imposta como resposta à necessidade de modernização tecnológica e crescimento da produtividade, para fazer frente às novas condições de competitividade trazidas com a globalização. (RIBEIRO, 2000)

Nesta direção, as políticas econômicas brasileiras, desde o final da década de 1980, vinham já enfocando a integração do país ao mercado mundial, com ênfase na modernização científica e tecnológica, mas por outro lado, maior ênfase dirigia-se à estabilidade econômica, que sofria efeitos negativos causados essencialmente pelos altos índices inflacionários. Foi somente a partir de 1995, com o Plano Real, que se efetivou a mudança plena do modelo econômico brasileiro, conseguindo controlar a inflação e colocando um fim definitivo ao modelo econômico anterior, o PSI - Plano de Substituição às Importações. Para tanto, reduziu-se as restrições às importações, com o objetivo de produzir melhorias nas condições de competitividade dos produtos nacionais e foram criadas medidas para atrair o capital estrangeiro para o mercado interno, o que propiciou a renovação tecnológica dos meios de produção.

O sucesso de todas estas políticas, em especial, o controle dos índices inflacionários, mesmo que sem grandes resultados no crescimento do PIB, gerou um aumento no poder aquisitivo da população e maior capacidade de investimentos por parte do poder público. Com relação à cidade de São Paulo, o resultado de todas estas ações significou simplesmente seu ingresso ao rol das cidades globais, vindo a transformar-se em uma conexão do mercado brasileiro com o resto do mundo (COSTA, 1999)

No entanto, apesar da redução de sua participação industrial relativamente à do país, o município manteve-se ainda como um grande e dinâmico centro industrial, com uma taxa de aproximadamente 22% em relação ao total da produção industrial brasileira. Desta forma, a cidade, mesmo sob o impacto das fortes transformações do cenário econômico, ainda mantém características de metrópole industrial, mesmo que preponderando como gigantesca cidade de serviços, o que a diferencia, de certa forma, das grandes cidades globais dos países mais desenvolvidos, onde as transformações foram plenas.

A predominância do setor de serviços relativamente ao industrial, na cidade de São Paulo, teve como origem, de um lado, a concentração das atividades relacionadas à gestão e ao comando empresarial - de intermediação financeira, de comunicação e de serviços prestados às empresas, que contribuíram, seja para sua consolidação nacional, quanto para qualificá-la em sua inserção internacional e de outro, do apoio logístico à reestruturação tecnológica e às alterações

do processo produtivo na própria indústria de transformação, que ainda subsiste. Verifica-se a formação de mecanismos de cooperação coordenados, relacionando a estrutura industrial existente aos serviços especializados, priorizando assim, a estrutura produtiva.

O abandono de grandes plantas industriais para outros locais mais privilegiados da região metropolitana, ou ao longo das principais rodovias, por razões de racionalização do processo produtivo e ainda, o elevado grau de integração técnica e funcional com outras aglomerações metropolitanas, como Campinas, São José dos Campos e Santos, intensificou a condução da setorização na produção dos serviços. Este novo papel para a RMSP, como um todo, deriva da importância que a região passa a ter enquanto fonte geradora de estímulos e de produção de inovações e na difusão destas inovações e conhecimento para o restante da estrutura produtiva nacional.

Considerando toda a região metropolitana, verificou-se um forte incremento na participação do setor de serviços relativamente ao Estado de São Paulo, que passou de 41% em 1985 para 54% em 1997, distinguindo-a do contexto nacional e capacitando-a a responder às novas e complexas demandas por informações, análises e interpretações. (ARAÚJO, 2001)

A indústria, assim, tem apresentado alterações quanto à sua estrutura de empregos e à sua localização, relativamente à organização espacial anterior da cidade. Ocorreu, certamente, o deslocamento de algumas das antigas e grandes instalações para outros centros, mas por sua vez, deram lugar a pequenas fábricas, muitas de alta tecnologia, que se misturam com outras atividades ao longo da área urbanizada. (ROLNIK, 2001)

Em suma, tais mudanças estruturais refletem a transformação de um processo produtivo, de um estágio predominantemente linear para um complexo sistema de redes de serviços relacionadas ao processo produtivo e coordenadas por núcleos de tomada de decisão. Valendo-se deste contexto, passaram a se localizar em toda a RMSP, as principais empresas do país, intensificando-se a produção de edifícios de escritório para alojar estas empresas, cujo mercado tem como principal característica, o nível sempre crescente de melhorias e inovações no padrão edilício, como grandes plantas, ar condicionado central, maior número de vagas nas garagens e padrão elevado de tecnologia nas instalações.

3.0 AS NOVAS LOCALIZAÇÕES E CENTRALIDADES SUBSTITUEM A INDÚSTRIA PELOS SERVIÇOS FORJANDO OUTRO ZONEAMENTO

Passaram a surgir e se expandir os centros de decisão empresarial, as centralidades do terciário superior, com vocação para alojar as grandes empresas de todos os setores, de capital nacional ou internacional, em especial, as financeiras. Destaca-se com maior vocação para receber estas centralidades, a Região Sudoeste. Por outro lado, as áreas tradicionais de produção industrial, mais congestionadas, ao se deslocarem para outros centros, deixam para trás, espaços sem utilização, criando verdadeiros vazios urbanos, muitas vezes em áreas relativamente centrais. No Município, as áreas onde este processo foi mais evidente, são aquelas localizadas nas orlas ferroviárias, em especial na Zona Leste, Barra Funda e Vila Leopoldina, como também, no Núcleo Industrial de Santo Amaro.

Esta constante transformação do espaço urbano, com áreas em expansão e áreas em declínio, causa forte redirecionamento dos vetores urbanos. Para adequar o uso do solo a este processo de transformação, a prefeitura vem introduzindo na legislação urbana as Operações Urbanas, reunindo instrumentos para tornar flexível a Lei de Zoneamento e Uso do Solo do Município; criando estratégias para promoção da reestruturação urbana diante do processo de reconversão industrial e reestruturação produtiva na cidade, envolvendo a iniciativa privada para viabilizar economicamente a implantação da infra-estrutura necessária. Em especial, a

participação da iniciativa privada ocorre financeiramente, através da venda pelo poder público de adicionais nos índices de aproveitamento construtivo dos terrenos, assim como dando elasticidade ao seu uso.

Até a implantação das operações urbanas, pela Lei de Zoneamento de 1972, muitas das áreas que alojavam indústrias no Município estavam enquadradas como de uso exclusivamente industrial (Z6) ou preponderante (Z7). A partir dos dispositivos estabelecidos na Lei 7.805/72, somou-se ainda nestas áreas restrições relativamente ao próprio uso industrial.

A Lei 7.805/72 estabeleceu muitos dispositivos que trouxe dificuldades para a instalação e o funcionamento de indústrias e de vários ramos do comércio, em muitas áreas (zonas de uso) da cidade.

Algumas das restrições mais rígidas foram: área máxima de construção de 250 m² para classificação de indústrias na categoria de uso I1; largura mínima da via exigida para instalação de novas atividades industriais, comerciais ou de serviços ou para reforma das já existentes, mesmo que localizadas em zonas de uso onde estas categorias de uso fossem permitidas; impossibilidade das indústrias I2, localizadas na zona de uso Z2, aumentarem a área construída, mesmo que obedecessem aos parâmetros desta zona de uso; proibição de construção de novas indústrias I2 ou de ampliação das existentes, utilizando terrenos vizinhos, em zona de uso Z2, mesmo que o imóvel fosse adquirido antes da promulgação da lei; proibição de instalação da categoria de uso S3 (garagens, empresas transportadoras, depósitos etc.) na zona de uso Z2.

Com a nova Lei de Zoneamento, no que trata a Subseção II - Das zonas de industrialização em reestruturação, obteve-se a seguinte evolução quanto às restrições:

Art. 162 - *As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, são porções do território em processo de reestruturação com a implantação de usos diversificados e ainda destinadas à manutenção e instalação de usos industriais.*

Parágrafo único - *As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, incorporam as atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7, definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, mantidos seus perímetros.*

Art. 163 - *Nas Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:*

a) mínimo igual a 0,1 (um décimo);

b) básico igual a 1,0 (um);

c) máximo igual a 2,5 (dois e meio).

§ 1º - *Permanecem em vigor as demais disposições, como categorias de uso permitidas, índices e recuos, estabelecidas para as zonas de uso Z6, Z7 definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, que passam a valer para as ZIR, até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.*

§ 2º - *Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou Leis de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no seu perímetro Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, poderão definir coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos superior aos estabelecidos no “caput” deste artigo, condições e parâmetros para instalação de usos diferentes dos previstos no parágrafo 1º deste artigo.*

Todas estas restrições contribuíram para o surgimento de grandes áreas vazias em decorrência da inviabilização do uso industrial em muitos terrenos ou da expansão da produção. Para dar então solução a esta problemática é que foram elaborados os planos estratégicos de reestruturação urbana, objetivando a reestruturação urbana das áreas de maior conflito. Onde

aplicados, através das operações urbanas, estas áreas, até então desvalorizadas, transformaram-se em grandes estoques imobiliários, seja para o uso de escritórios ou de edifícios residenciais, dependendo de sua localização, vindo então a contribuir ao desenvolvimento ao desenvolvimento urbano de todo seu entorno.

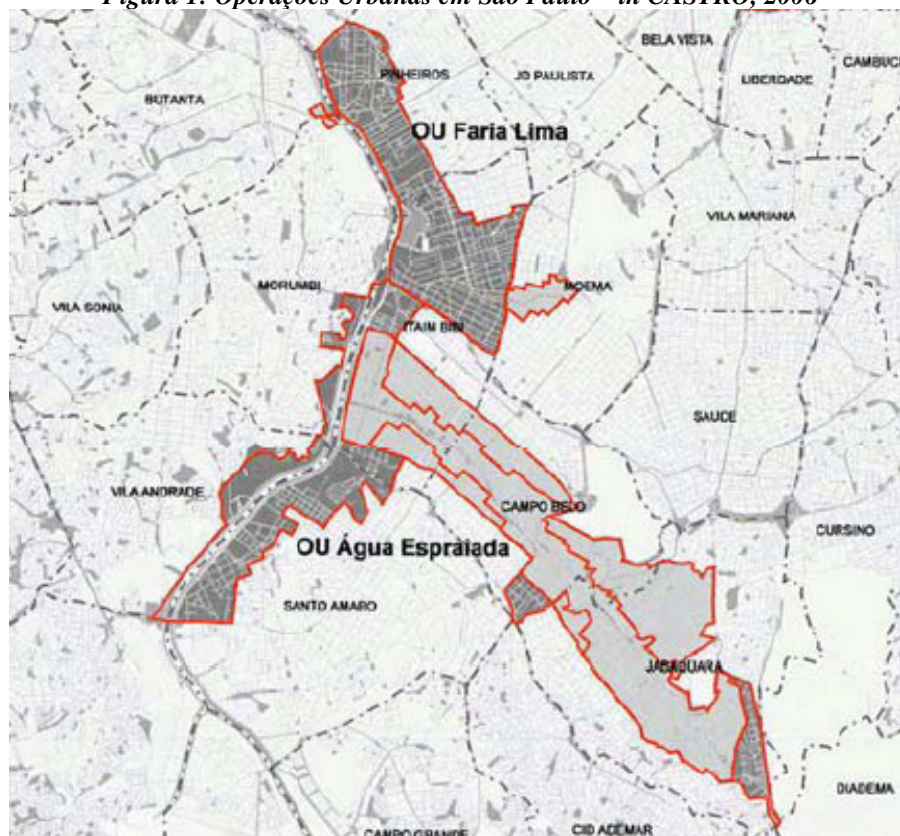
Podem-se citar vários projetos de operações urbanas, muitos implantados, outros em processo de implantação e alguns ainda em projeto de lei, que vêm propiciando ou ainda ocasionarão uma grande transformação na estrutura urbana da cidade, entre eles, a Nova Faria Lima, Barra Funda/Água Branca, Vila Leopoldina, Água Espraiada, Diagonal Sul/ Ipiranga, dentre outros. Aqueles que privilegiaram a Região Sudoeste foram as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, ver Fig. 1.

A Operação Urbana Faria Lima previu o prolongamento da avenida nas duas direções, de um lado até a Av. Pedroso de Moraes e no outro, até a Av. Bandeirantes, possibilitando sua continuidade com a Av. Luis Carlos Berrini. Neste último trecho, seus limites abrangeram áreas nas imediações da Rua Funchal, onde se localizavam muitos depósitos e pequenas empresas com função industrial, que passaram a abrigar grandes edifícios de escritórios, transformando a Av. Faria Lima na maior centralidade do terciário superior da cidade, até o momento.

Não menos importante, mas com seu processo de reestruturação urbana ainda em curso, a Operação Água Espraiada muito provavelmente fará da região o grande centro econômico de São Paulo, tendo em vista sua localização, magnitude dos estoques imobiliários criados através dos adicionais nos índices de aproveitamento construtivo dos terrenos, como também pela infraestrutura viária e de transportes que se está implantando para dar apoio logístico às áreas em transformação, integrantes dos projetos da respectiva operação urbana.

O projeto prevê o aproveitamento destinado à requalificação urbana, de áreas ao longo do córrego Água Espraiada, atual Av. Jornalista Roberto Marinho, entre a Av. Nações Unidas e o Jabaquara, mas em especial, privilegia a extensão destes limites para toda a extensão da Av. Luis Carlos Berrini e, em especial, adentra-se em direção à Av. Chucri Zaidan, a ser prolongada até a Av. João Dias, tradicional área industrial em processo de alteração de ocupação, onde o projeto previu um estoque de 2 milhões de área construída adicional a ser utilizado.

Figura 1: Operações Urbanas em São Paulo – in CASTRO, 2006



4.0 CONCLUSÃO

Como se verificou, o processo de transformação do perfil industrial e econômico da cidade de São Paulo, ao longo das últimas décadas, refletiu-se diretamente sobre sua organização espacial. A ocupação de seu território, apoiada desde a década de 70 em Planos Urbanos e Legislações de Uso do Solo com tendências ao zoneamento mono-funcional, propiciaram a estagnação de muitas áreas e privilegiaram outras, no tocante às possibilidades ao desenvolvimento urbano, como foi o caso da Região Oeste de São Paulo.

No entanto, o dinamismo da evolução dos processos de produção industrial e de gestão empresarial, resultante dos fatores que conduziram a economia à globalização, levou à necessidade de planos urbanos estratégicos para acomodar a constante transformação da estrutura urbana da cidade, de modo a acomodar o alto nível de desenvolvimento de algumas regiões e revitalizando ou requalificando outras áreas para possibilitar sua renovação, como é o caso das zonas industriais.

Por outro lado, em São Paulo, a primeira Lei de Zoneamento ocorreu somente em 1972, quando boa parte das áreas do centro expandido já estava consolidada. Tomou-se então na sua elaboração, a postura de se estabelecer zonas que assumissem os usos em curso, limitando unicamente sua expansão, quando estes usos eram considerados inconvenientes. Posteriormente, com o crescimento da cidade e expansão das atividades do Centro vindo a formar várias centralidades, inicialmente em torno da Av. Paulista, seguindo-se das avenidas Faria Lima e Luis Carlos Berrini, muitas das áreas industriais existentes passaram a se intercalar com as áreas em expansão do terciário, exigindo então no futuro, intervenções para sua utilização em compatibilidade ao uso preponderante.

Grande exemplo desta situação é a Barra Funda, mas como vimos, foram áreas como estas, antes industriais ou de comércio atacadista, que facilitaram a expansão das centralidades do terciário em direção ao Sul, caracterizando a Região Sudoeste da cidade.

5.0 BIBLIOGRAFIA

AMED, Fernando José; Plínio J.L.C. Negreiros. *História dos Tributos no Brasil*, Editora Scipione, São Paulo, 1999.

ARAUJO, Maria de Fátima Infante. *Reestruturação Produtiva e Transformações Econômicas na Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo Perspec. vol.15 no.1 São Paulo, 2001.

CASTRO, Luis Guilherme Rivera de. *Operações Urbanas em São Paulo – Interesse Público ou Construção Especulativa do Lugar*. Tese de Doutorado apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

COSTA, Luis César Amad; Leonel I. A.Mello. *História do Brasil*. Editora Scipione, São Paulo, 1999.

DINIS, Henrique, *A evolução do Sistema Viário de São Paulo e Repercussões na Produção da Cidade*. Dissertação de Mestrado apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie, São Paulo, 2002.

_____, _____ e BRUNA, Gilda Collet. *O Transporte Urbano e a Transformação das Metrôpoles*. Seminário LARES, 2007.

FREITAS, Dirce Bertran. *Urbanização e Mobilidade na Metrópole de São Paulo*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2003.

MARCONDES, Maria Jose de Azevedo – *Cidade e Natureza, Proteção dos Mananciais e Exclusão Social* – Studio Nobel – São Paulo – 1999.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *O futuro das Metrôpoles, Desigualdades e Governabilidade*. Editora Revan, Rio de Janeiro, 2000.

RIGHI, Roberto. *A Estratégia dos Pólos Industriais como Instrumento para o Desenvolvimento Regional e a sua Aplicabilidade no Estado de São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, 1988.(Tese de Doutorado).

_____, _____. *O Processo de Urbanização e Desenvolvimento Industrial no Estado de São Paulo in Bruna, Gilda Collet; Questões de Organização do Espaço Regional*. São Paulo: Nobel, 1983.

_____, _____. *O Processo de Industrialização do Estado de São Paulo e seus Inter-relacionamentos com a Urbanização de 1940 a 1970*. Rio de Janeiro: COPPE-UFRJ, 1981. (Dissertação de Mestrado).

_____, _____. A Problemática da Localização Industrial na Grande São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 1975.

ROLNIK, Raquel. *São Paulo*. Publifolha, São Paulo, 2001.

VASCONCELLOS, Marco A. Sandoval; A..P.Gremaud; R. Toneto Jr., *Economia Brasileira Contemporânea*. Editora Atlas, São Paulo, 1997.