URBANS OPERATIONS – NEW WAY OF REAL STATE DEVELOPMENT: the urban operations Faria Lima and Água Espraiada

OPERAÇÕES URBANAS - NOVA FORMA DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: o caso das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada*

Laura Pessoa[1], Lúcia Bógus[2]

[1]Pontifícia Universidade Católica São Paulo – PUC-SP, Rua Joana Monte Bastos, 29/22 – Santos – SP, Brasil, lpessoa@usp.br
[2] Pontifícia Universidade Católica São Paulo - PUC-SP, lubogus@uol.com.br

PALAVRAS-CHAVE: produção imobiliária, legislação urbana, operação urbana, cidade de São Paulo.

ABSTRACT:

The objective of this manuscript is to analyze the process of real state increased value and identify the physical and socioeconomic impacts on São Paulo city since 1990 as a consequence of the Urban Operations Faria Lima and Água Espraiada that occurred in the Southwestern part of the city.

RESUMO

O objetivo desse artigo é analisar do processo de valorização imobiliária que ocorreu na porção sudoeste da cidade de São Paulo, a partir dos anos 1990, como conseqüência das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, buscando identificar os impactos físico-espaciais e sócio-econômicos decorrentes dessas intervenções.

De um modo geral, as cidades vêm sofrendo grandes alterações na dinâmica sócio-espacial, o que levou a uma valorização das questões urbanas. As discussões e as ações do urbanismo e do planejamento urbano, como forma de adaptação às mudanças, tomaram um novo rumo e passaram a ser mais intensas, refletindo, como cita Vassalo Rosa (1999) "uma cultura de fluxo constante e global da informação, avessa à uniformização e ao estilo; tornando as suas criações muito mais livres e criativas, abertas a novas formas".

Esse permanente processo de reconstrução cria novas bases espaciais de produção através da substituição, renovação e ruptura das estruturas preexistentes. Essa remodelação urbana tem sido de grande importância para os urbanistas desafiando-os a fornecer subsídios para a criação de

políticas públicas mais efetivas. Além disso, observa-se a presença cada vez maior dos grandes projetos urbanos e das parcerias público-privadas na promoção da recuperação urbanística e ambiental de uma determinada área representativa da cidade.

São projetos que têm como proposta a requalificação urbana através de um processo social e político de intervenção no território, num conjunto de ações integradas seguindo a lógica de desenvolvimento urbano e visando essencialmente a qualidade de vida da população como um todo através da criação de novas centralidades.

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

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

Dentro desse contexto, podemos apontar em São Paulo, a operação urbana consorciada, que de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº. 10.257, de 10 de julho de 2001; Art.32, §1°) é "um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental". É um instrumento legal de renovação de espaços pré-determinados da cidade e/ou ampliação de infra-estruturas urbanas por meio de intervenções, tendo em vista a intensificação do uso e ocupação do solo urbano e para tal, lança mão da parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Cada operação urbana deve ser regulamentada por lei específica aprovada pelo poder legislativo. Através da lei serão definidos o perímetro, os objetivos, o programa de intervenções e os limites de flexibilidade em relação aos estabelecidos pela Lei de Zoneamento, ou seja, como será feita a concessão de incentivos urbanísticos e a correspondente obtenção de contrapartidas. O valor arrecadado nessa outorga onerosa só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região.

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

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

O perímetro dessa Operação Urbana abrange 450 hectares, entre a Avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros que foi divido em quatro subperímetros: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrino e Olimpíadas. Em 2004, na revisão dessa lei foi regulamentado o Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC). Foi então determinado o estoque de CEPAC para cada perímetro da Operação Urbana, ou seja, qual o potencial que cada região tinha como adicional de construção, a partir disso estipulou-se um valor mínimo por CEPAC e uma equivalência em m2 de terreno e m2 adicional para determinados usos.

O CEPAC é um título mobiliário rastreado pelo mercado imobiliário, atrelado a uma única operação urbana e também aos projetos previstos nela, pode ser negociado livremente na Bolsa de Valores. De acordo com a lei da Operação Urbana Faria Lima (11.769/2004) a definição do valor mínimo do CEPAC e a sua gestão é competência da EMURB. Esses títulos deverão ser alienados em leilão público, na forma determinada pela EMURB ou, utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da operação urbana. A emissão de CEPACs é controlada pela Comissão de Valores Mobiliários. Segundo João d'Ávila, sócio e diretor técnico da Empresa Amaral d'Ávila – Engenharia de Avaliações "em relação ao modelo anterior de financiamento das obras públicas e às fórmulas anteriores de determinação do potencial de valorização do solo e das contrapartidas que deveriam ser devolvidas à administração pública (mais valias), a instituição do CEPAC é extremamente positivo, considerando ainda, que foi o que possibilitou a real implantação da operação urbana e tem sido o responsável pelo sucesso dela". Ainda acrescentou que "além da presença da EMURB e da CVM na emissão e regulação dos CEPACs, também tem a fiscalização do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal, o que garante o rigor dos processos de definição e arrecadamento das contrapartidas e a sua correta utilização por parte da administração municipal".

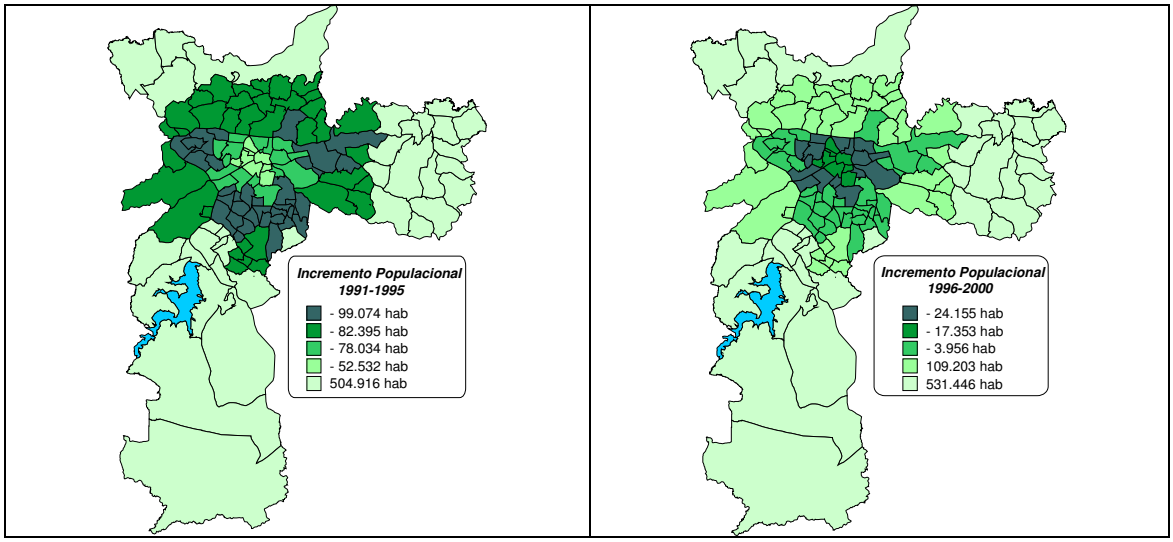
Também na perspectiva de Paulo Sandroni, "a criação dos CEPAC's foi um sucesso e é exatamente o que proporciona o êxito das operações urbanas, - garantem a obtenção das contrapartidas de forma justa e integral, permitindo a arrecadação antecipada dos recursos necessários para a execução das obras públicas previstas na lei. Assegura, principalmente, o controle eficiente da utilização dos recursos obtidos pela administração pública através das operações urbanas". E acrescenta ainda que "as operações urbanas são importantes instrumentos de financiamento de obras públicas, devido à possibilidade que oferecem ao poder público de apropriar parte das mais valias geradas pelos investimentos privados".

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi aprovada pela Lei 13.260 de 2001, com um programa de intervenções, segundo a própria lei, que visava "a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas" (grifo nosso). Para tal, previa, fundamentalmente, a complementação da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, passando pela Marginal Pinheiros; implantação de viadutos de acesso e de um complexo viário, com pontes, interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho com as marginais do Rio Pinheiros e implantação das vias locais margeando a Avenida Água Espraiada.

As intervenções previstas, seguindo uma ordem de prioridades, serão executadas paralelamente à venda de CEPACs, ou seja, eles serão lançados e negociados de forma casada com a execução das obras previstas na lei. Os recursos auferidos com a venda do primeiro lote de CEPACs colocado no mercado serão investidos na implantação do complexo viário que vai possibilitar a ligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal Pinheiros, incluindo nessa intervenção a construção de uma ponte estaiada, que, segundo o governador José Serra, "trata-se de uma obra faustosa" e que irá beneficiar o transporte público individual.

A Operação Urbana Água Espraiada abrange um perímetro de 1.426 ha. no córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. Ela foi instituída, como citado em parágrafo anterior, com o principal objetivo de complementar a Avenida Jornalista Roberto Marinho, ou seja, objetivamente, essa operação urbana vem dar continuidade à obra de abertura da Avenida Água Espraiada iniciada no governo do prefeito Paulo Maluf em 1995. Nessa época havia no local 68 núcleos de favelas lineares com uma população superior a 50 mil pessoas e também na região, entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Luís Carlos Berrini, ficava a favela Jardim Edith, formada aproximadamente por três mil famílias, num terreno de 68 mil metros quadrados (Fix, 2001). Para a abertura da avenida foi necessária a remoção das populações das favelas existentes, o que ocorreu de acordo com os interesses do mercado imobiliário em nome de uma "revitalização do espaço urbano". As decisões sobre essa obra foram impostas pelo governo: "um projeto propondo o aumento da faixa da avenida e o seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, com quatro pistas expressas e duas locais. (Fix, 2001) Como não se tratava de uma operação urbana, não havia o comprometimento de manter a população desapropriada no mesmo perímetro e nesse caso, o governo optou por construir conjuntos habitacionais na Cidade Tiradentes, Zona Leste do município" (Fix, 2001).

Figuras 01 e 02 – Incremento Populacional por anéis - Município de São Paulo



Fonte: IBGE

TABELA 01- Incremento populacional por anéis- distritos englobados pelas OUC Faria Lima e Água Espraiada

DENOMINAÇÃO	Anel	1991-1995	1996-2000
1. JARDIM EUROPA	interior	-78034	-24155
2. PINHEIROS	interior	-78034	-24155
3. BROOKLIN	intermediário	-99074	-3956
4. CAMPO BELO	intermediário	-99074	-3956
5. IBIRAPUERA	intermediário	-99074	-3956
6. ITAIM	intermediário	-99074	-3956
7. MOEMA	intermediário	-99074	-3956
8. VILA MASCOTE	intermediário	-99074	-3956
9. VILA OLÍMPIA	intermediário	-99074	-3956
10. MORUMBI	exterior	-82395	109204
11. REAL PARQUE	exterior	-82395	109204
12. VILA STA CATARINA	exterior	-82395	109204
13. CHÁC STO ANTÔNIO	exterior	504916	531446

Fonte: IBGE

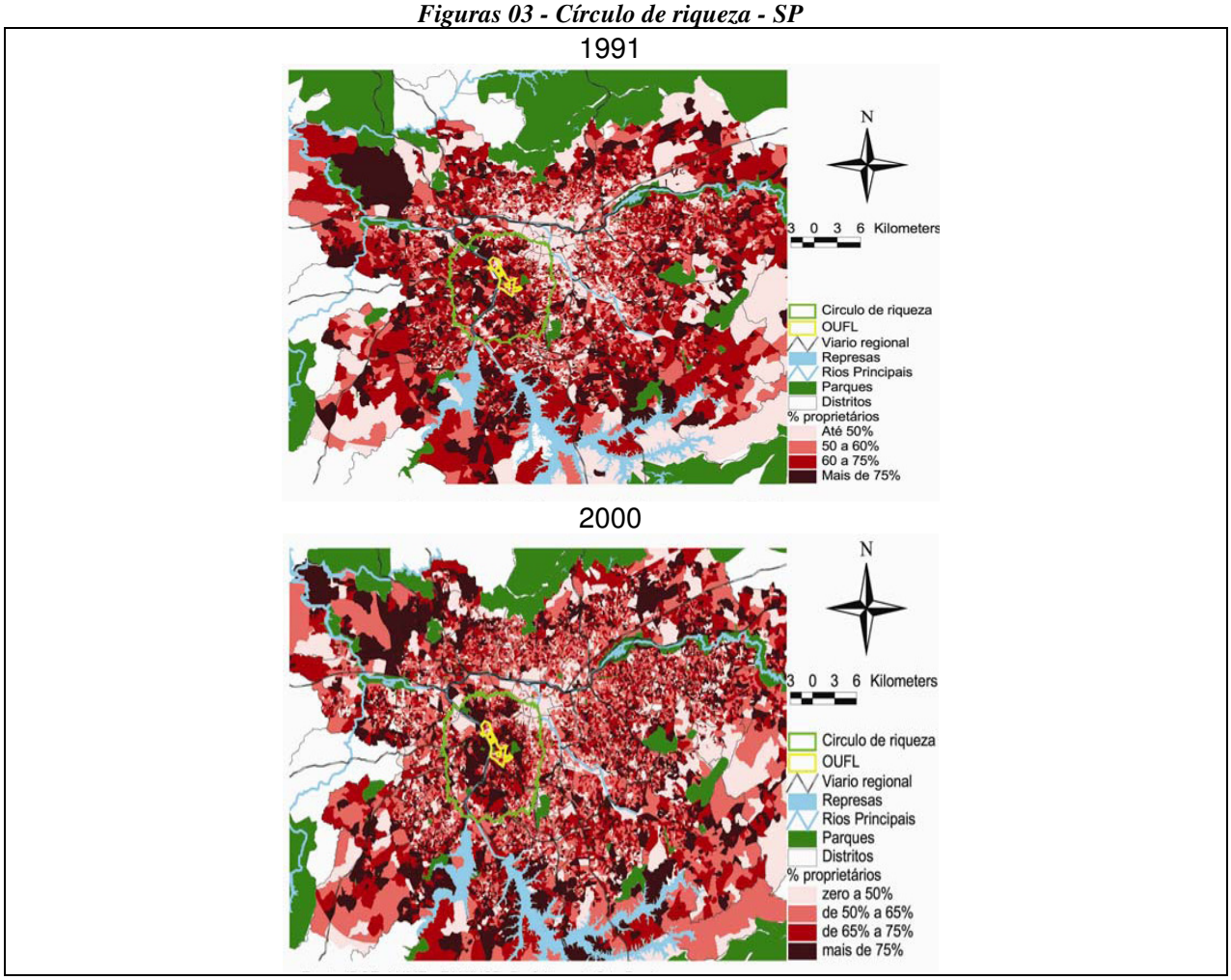
No entanto, as discussões sobre a implantação da Operação Urbana Água Espraiada já existia, só foi "congelada" por uns tempos, com o governo alegando que a construção da avenida iria funcionar como uma "alavanca" para a aprovação dessa operação urbana e que a abertura da avenida seria mais fácil de ser aprovada, por não implicar em mudança de zoneamento e por facilitar a execução das desapropriações e a remoção, criando o famoso "fato consumado" (Fix, 2001:96). Na verdade o prefeito, atendendo a seus próprios interesses e aos interesses de uma classe dominante decidiu pela construção da avenida a qualquer custo.

Como em muitas outras situações, essa ação revelou um processo perverso de ocupação do espaço, criando "centralidades de ou para elite", expulsando parte da população de baixa renda

para a periferia, onde o preço do solo e das moradias é menor e o custo de vida mais acessível, mas em contrapartida, onde há carência de infra-estrutura, de equipamentos sociais e de emprego, contribuindo para intensificar a demanda por transporte público coletivo.

Analisando os índices populacionais relativos à década de 1990 (Fig 1 e 2) é possível perceber que o anel periférico recebeu o maior incremento de população, ou seja, um aumento de mais de 1.000.000 habitantes, o que equivale a mais de 130% do total do crescimento da população do município. Entre os anos de 1991 e 1995, esse incremento chegou a representar mais de 260% do total do município e entre os anos de 1996 e 2000 só houve incremento positivo nos anéis exterior e periférico: 18,3% e 89,4% respectivamente.

Figuras 03 - Círculo de riqueza - SP



Fonte: SANDRONI e BIDERMAN,2005

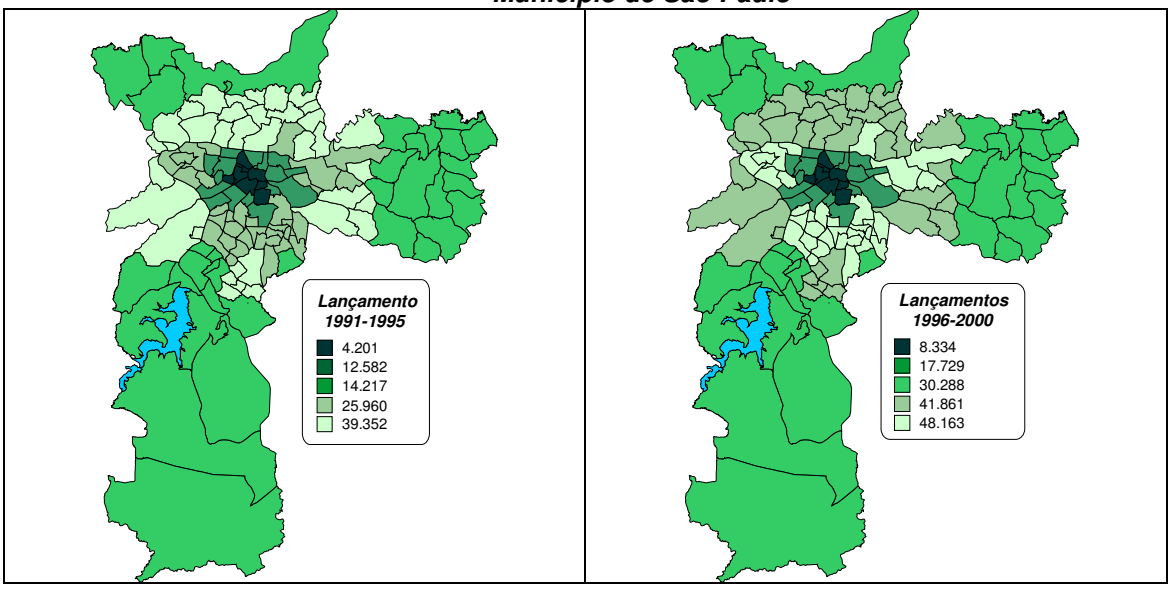
Dos 13 distritos englobados pelas Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada (TAB 1), dois localizam-se no anel interior, sete no intermediário e três no exterior. Na década de 90, o incremento populacional desses anéis foi negativo, sendo que o anel intermediário foi mais significativo nessa queda de população e também é o que detém o

território de maior influência das operações urbanas. Essas duas regiões, apesar de, comprovadamente, estar passando por um processo de verticalização, ou seja, de incremento na densidade construtiva, vem apresentando redução na população residente, indicando, provavelmente, que as operações urbanas contribuíram para elevação da renda e para mudança de uso.

Como citado por Sandroni & Biderman (2005) e indicado na Fig 3, a operação Faria Lima "fica, aproximadamente, no centro do círculo de riqueza do município. Todos os setores censitários internos à OUC Faria Lima estão entre os 25% mais ricos da RMSP". Essa leitura pode ser estendida para a região da operação Água Espraiada. Ou seja, nessas regiões concentram-se as classes mais altas e é justamente a área que detém a maior oferta de infra-estrutura e de empregos.

No caso dos lançamentos imobiliários o comportamento foi um pouco diferente para o mesmo período, ou seja, de 1991 a 2000. Entre os anos de 1991 e 1995 os lançamentos imobiliários ocorreram de forma mais acentuada nos anéis intermediário e exterior (Fig 4), sendo que os dois são responsáveis por quase 70% dos lançamentos nesses cinco anos, enquanto no anel periférico se localizaram 14% desses lançamentos.

Figuras 04 e 05 – Número de Lançamentos Imobiliários por anéis
Município de São Paulo



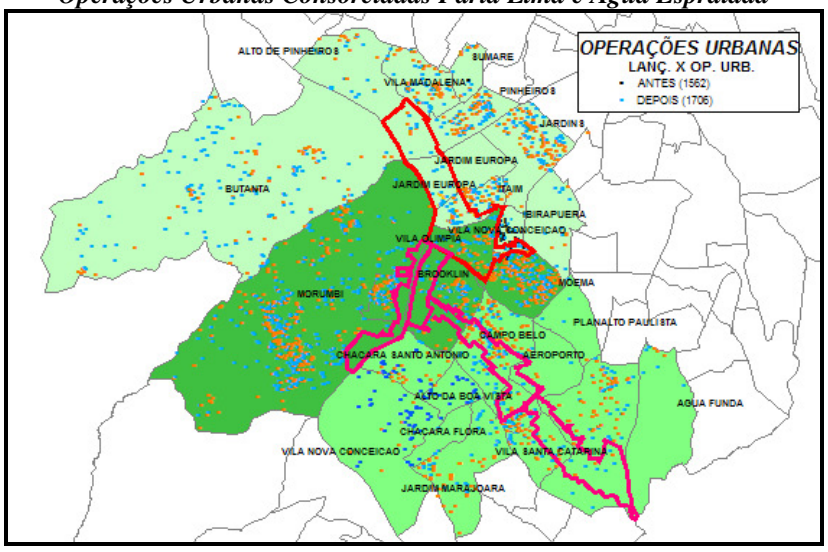
Fonte: EMBRAESP

Entre os anos de 1996 e 2000 (Fig 5) o maior número de lançamentos aconteceu no anel intermediário seguido pelo anel exterior, mas houve um pequeno aumento de lançamentos no anel periférico. Isso mostra que grande parte população de alta renda, que é o foco de interesse do mercado imobiliário continuou se instalando na parte mais central do município, e de uma

forma mais geral, ocorreram as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada. Os poucos lançamentos verificados no anel periférico foram os condomínios horizontais e verticais em forma de empreendimentos fechados voltados para a classe média/alta, chamados por Caldeira (2000) de "enclaves sociais", que vêm contribuindo de forma significativa para a segregação e para a exclusão, fomentando as desigualdades sócio-espaciais.

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

FIGURA 06- Lançamentos imobiliários antes e depois de 1995
Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada



Fonte: EMBRAESP

Observa-se ainda, que antes mesmo da lei da operação urbana ser aprovada pelo legislativo, ou seja, quando ainda está em fase de discussão, a região já passa a ser alvo de especulação imobiliária e esse processo se acentua com a aprovação. Ainda é possível verificar que esse processo de valorização imobiliária decorrente das intervenções urbanas extrapola os limites previstos na operação consorciada, o que indica a necessidade de um olhar atento também para o entorno imediato da região, sem perder de vista que essa parcela da cidade é somente parte de um todo e que essas ações devem ser vistas como dentro de uma estratégia maior de desenvolvimento da cidade. Segundo Sandroni & Biderman, "na região da Faria Lima houve cerca de 15% de valorização no preço médio do metro quadrado e antigas residências unifamiliares de classe média deram lugar a edifícios de apartamento de classe média alta e

também de edifícios comerciais de alto padrão, levando à elitização". Criou-se uma nova centralidade que concentra dinheiro e poder e reforça a segregação sócio-espacial, exercendo, sem dúvida, um impacto na reestruturação dos espaços da cidade.

A compreensão da dinâmica com que se processam essas grandes intervenções urbanas e das modificações estruturais geradas por elas, é fundamental para a proposição de políticas públicas compatíveis com um desenvolvimento sustentável das cidades. Além disso, o processo especulativo do mercado imobiliário, indiscutivelmente, é determinante na ocupação do espaço, respondendo de forma significativa pela expansão do tecido urbano. Isso indica que o estudo da atuação dos agentes imobiliários também é importante para a compreensão dessas intervenções e principalmente, para a definição das ações do poder público.

TABELA 02 - Lançamentos Imobiliários

ÁREAS	ANTES	%	DEPOIS	%	TOTAL
1. CHACARA FLORA	1	8.3	11	91.7	12
2. ALTO DA BOA VISTA	3	11.5	23	88.5	26
3. SANTO AMARO	9	15.8	48	84.2	57
4. PLANALTO PAULISTA	1	20.0	4	80.0	5
5. IBIRAPUERA	5	29.4	12	70.6	17
6. BUTANTA	92	31.5	200	68.5	292
7. JARDIM EUROPA	7	33.3	14	66.7	21
8. AEROPORTO	3	33.3	6	66.7	9
9. ALTO DE PINHEIROS	19	38.0	31	62.0	50
10. CHAC. SANTO ANTONIO	21	43.8	27	56.3	48
11. AGUA FUNDA	4	44.4	5	55.6	9
12. PINHEIROS	69	45.7	82	54.3	151
13. VILA OLIMPIA	46	46.0	54	54.0	100
14. MORUMBI	342	46.2	399	53.8	741
15. VILA NOVA CONCEICAO	44	46.8	50	53.2	94
16. ITAIM	70	47.0	79	53.0	149
17. VILA MADALENA	51	47.2	57	52.8	108
18. BROOKLIN	67	48.9	70	51.1	137
19. VILA SANTA CATARINA	21	50.0	21	50.0	42
20. SUMARE	12	52.2	11	47.8	23
	1561	47.8	1705	52.2	3266

Fonte: EMBRAESP

Focando a área das duas operações urbanas e seu entorno imediato, o que definiria uma área de abrangência (Fig 6), constata-se que, dos lançamentos imobiliários ocorridos em todo o município entre 1985 e 2004, o Morumbi aparece em primeiro lugar com 741 imóveis, seguido por Moema (355), Butantã (292), Jardins (208), Campo Belo (162), Pinheiros (151), Itaim (149) e Brooklin (137). Dentro do cenário geral da cidade, dos dez primeiros distritos no "ranking" de

lançamentos, somente três estão fora da área de abrangência das operações urbanas: Tatuapé, Vila Mariana e Santana, evidenciando a especulação imobiliária na área.

Fazendo uma comparação entre todos os lançamentos ocorridos nos dez primeiros anos - 1985 a 1994, ou seja, antes da operação urbana Faria Lima (1562 lançamentos), com os ocorridos entre 1995 e 2004 (1706 lançamentos) observa-se que esse número praticamente se manteve (TAB 2). Quando são analisadas as áreas separadamente, a diferença é observada de forma acentuada em alguns pontos da região, como: Chácara Flora, Alto da Boa Vista, Santo Amaro, Ibirapuera e principalmente, Butantã.

Do total de unidades lançadas na região de estudo mais uma vez o Morumbi aparece em primeiro lugar com mais de 32.000 unidades, seguido por Butantã, Moema, Jardins, Brooklin e Pinheiros (TAB 3). Comparando o total de imóveis com o total de unidades lançadas no período estudado (TAB 3) é possível perceber que o Morumbi, o Butantã, Moema e Jardins mantêm a mesma posição, ou seja, estão entre os quatro primeiros colocados. Já o Brooklin, o Jardim Marajoara e, mais acentuadamente a Vila Olímpia mudam de posição, ou seja, em virtude do maior número médio de apartamentos por lançamento eles assumem um lugar à frente no "ranking", evidenciando maior verticalização nessas áreas.

TABELA 03 - As dez primeiras áreas em lançamentos imobiliários por imóvel e por total de unidades (1985 a 2004)

	ZONAS DE VALOR	TT imóveis
1.	MORUMBI	741
2.	MOEMA	355
3.	BUTANTA	292
4.	JARDINS	208
5.	CAMPO BELO	162
6.	PINHEIROS	151
7.	ITAIM	149
8.	JABAQUARA	145
9.	BROOKLIN	137
10.	J. MARAJOARA	113

	ZONAS DE VALOR	TT unidades
1.	MORUMBI	32062
2.	BUTANTA	19560
3.	MOEMA	16945
4.	JARDINS	9499
5.	BROOKLIN	8647
6.	PINHEIROS	8134
7.	JABAQUARA	7775
8.	JARDIM MARAJOARA	7388
9.	ITAIM	6260
10.	VILA OLIMPIA	6251

Fonte: EMBRAESP

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

Em uma análise separada das duas décadas, de 1985 a 1994 e de 1995 a 2004, tanto por empreendimento imobiliário como por unidades lançadas, mostra o Morumbi, que esteve bastante a frente ao longo dos últimos 20 anos, perdeu posição, ou seja, na segunda década, proporcionalmente ao total da área, caíram os lançamentos, indicando uma mudança no interesse

imobiliário, o que fica mais evidente no Jardim Europa, Jabaquara, Jardim Marajoara, Moema e Jardins (TAB 4).

TABELA 04- Lançamentos Imobiliários por total de unidades

ZONAS DE VALOR	1985 a 1994	%	1995 a 2004	%	TT
1. JARDIM EUROPA	167	34.6	316	65.4	483
2. JABAQUARA	2876	37.0	4899	63.0	7775
3. VILA SANTA CATARINA	741	37.0	1261	63.0	2002
4. AGUA FUNDA	150	38.1	244	61.9	394
5. JARDIM MARAJOARA	2840	38.4	4548	61.6	7388
6. AEROPORTO	356	42.2	488	57.8	844
7. SUMARE	254	44.0	323	56.0	577
8. VILA MADALENA	1080	45.2	1307	54.8	2387
9. MOEMA	7771	45.9	9174	54.1	16945
10. JARDINS	4547	47.9	4952	52.1	9499
11. VILA NOVA CONCEICAO	1386	50.8	1340	49.2	2726
12. CAMPO BELO	2241	53.7	1934	46.3	4175
13. VILA MASCOTE	2203	54.8	1820	45.2	4023
14. ALTO DE PINHEIROS	822	57.7	603	42.3	1425
15. PINHEIROS	4733	58.2	3401	41.8	8134
TOTAL	86.117	56.2	67.077	43.8	153.194

Fonte: EMBRAESP

Entre o total de unidades lançadas na região de estudo nos dez primeiros anos (1985 a 1994) e as lançadas na década seguinte (1995 e 2004), houve significativa queda (quase 20.000 unidades). Como o número de empreendimentos lançados foi maior, considera-se que de forma geral houve uma redução na densidade habitacional na região. Diante da afirmação de que houve aumento no preço da terra em função da renovação do espaço e conseqüentemente, do maior interesse imobiliário, é possível concluir que houve aumento da renda da população que passou a residir nesse espaço, o que também é indicativo de menor densidade. Outra indicação foi a mudança no uso, ou seja, houve um aumento do uso não-domiciliar, o que automaticamente leva a uma diminuição da densidade em função da redução da população residente.

Desta forma conclui-se que o crescimento da verticalização (caso do Brooklin, Vila Olímpia e outros) e da renda da população residente associado à queda na densidade habitacional é indicação de que houve um processo peculiar de "gentrificação" na região: “uma área em franca valorização e residencial de classe média deu lugar a uma ocupação de residências de classe média alta; grosso modo, na região da Operação Urbana Faria Lima houve um aumento da renda média da faixa de R$ 2,3 a 3,6 mil em 1991 para a faixa acima de R$ 3,7 mil em 2000” (Sandroni & Biderman, 2005). Também se verifica a intensificação de comércio e serviço em detrimento do uso residencial, houve o que Sandroni chama de “gentrificação dos negócios”, ou seja, uma troca de casas e sobrados por edifícios verticais luxuosos, que foram ocupados, na sua

maioria, por pequenos negócios, levando à mudança do uso e conseqüentemente, à queda da densidade habitacional.

Identifica-se que a verticalização em algumas áreas da região ocorreu ao longo das duas décadas e não somente após as intervenções urbanas, o que poderia indicar que esse processo já vinha acontecendo em função de uma visão prévia do mercado imobiliário e dos estudos e indicações de mudanças na legislação local. Essa expectativa de valorização futura traz um aumento da demanda das áreas, o que faz com que o valor da terra e dos terrenos se eleve.

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

Efetivamente, as operações urbanas são instrumentos para obtenção de recursos financeiros para investimento público, através da promoção e do incentivo à verticalização. Esse instrumento oferece a possibilidade ao poder público de se apropriar de parte da mais valia gerada pelos investimentos privados, que se beneficiam dos adicionais de construção permitidos pela legislação e da valorização do solo nas regiões que são objetos de operação urbana. Essa, como cita Claudino Ferreira, é uma visão bastante economicista, muito centrada numa concepção do solo urbano como mercadoria ilimitadamente "rentabilizável" numa ótica financeira através da exploração da capacidade do solo para albergar construção, via verticalização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Caldeira, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000. 400p.

CASTANHO SÁVIO, Viviane P. B. O bairro da Vila Olímpia – transformações na década de 1990 decorrentes da Operação Urbana Fria Lima. Tese de Mestrado - Mackenzie.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. Operações urbanas em São Paulo – interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese (doutorado). São Paulo: FAUUSP. 2006. 395 p.

FIX, Mariana. Parceiros da Exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001. 256p.

GADELHA, Nair D`Aquino Fonseca. São Paulo, modernidade e centralidades espaciais: intervenção pública, intervenção urbana e segregação sócio-espacial. Dissertação de Mestrado. São Paulo: PUCSP 2004.

MANTANDON, Daniel Todtmann, SOUZA, Felipe Francisco. Land Readjustment e Operações Urbanas Consorciadas. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2007. 159p.

NOBRE, E. A. C. Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da marginal do rio Pinheiros em São Paulo. In: Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro: ANPUR, 1, 519-527.

NOBRE, E. A. C. Intervenções Urbanas em Salvador: turismo e "gentrificação" no processo de renovação urbana do Pelourinho. In: X Encontro Nacional da Anpur. Belo Horizonte: Anpur.

NOBRE, E. A. C. Reestruturação econômica e território: a expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros. Tese (doutorado). São Paulo: FAUUSP. 2000.

SALES, Pedro M. R. Operações Urbanas em São Paulo: críticas, Plano e projetos (Parte 2 – Operação Urbana Faria Lima: relatório de avaliação crítica). Site: http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp300.asp.

SANDRONI, Paulo; BIDERMAN, Ciro. A avaliação do impacto das grandes intervenções urbanas nos preços dos imóveis do entorno: o caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. CEPESP– Centro de Estudos em Política e Economia do Setor Público – GV Pesquisa (NPP) # 09_2005 Site: http://www.cepesp.fgvsp.br

SASSEN, Saskia. The Global City: New York, London and Tokyo. Princeton: Princeton University Press. 1991.

SAVELLI, Alfredo Mario. Subsídios para a implementação de parceria público privada: operações urbanas em São Paulo. Dissertação de mestrado. POLIUSP. 2003.

TASCHNER, Suzana Pasternak, BÓGUS, Lúcia M. M. São Paulo como patchwork: unindo fragmentos de uma cidade segregada. In: CADERNOS METRÓPOLE / GRUPO DE PESQUISA PRONEX. n. 01 (1999). São Paulo: EDUC, 1999, pag. 43-98.

VALLADARES, L. & PRETECEILLE, E. (orgs). Reestruturação Urbana: tendências e desafios. São Paulo: Nobel. 1990.

VASSALO ROSA, Luis. O plano de urbanização da zona de intervenção da EXPO'98. In: A cidade da EXPO'98: uma reconversão da Frente Ribeirinha de Lisboa?. Lisboa: Editorial Lisboa, 1999, p 173 a 183.

Esse texto é resultado da pesquisa de pós-doutorado intitulada "Reestruturação Urbana e Desigualdades Sócio-Espaciais: município de São Paulo", desenvolvida junto ao Núcleo de Estudos e Pesquisas Urbanas/Observatório das Metrópoles São Paulo do Programa de Estudos de Pós Graduação em Ciências Sociais e do Departamento de Sociologia da Pontifícia Universidade Católica, com apoio da FAPESP.