

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

VINÍCIUS RODRIGUES CHAVES DE MACEDO

**A CIDADE E SUAS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS: A OPERAÇÃO URBANA VILA  
LEOPOLDINA**

São Paulo  
2019

VINÍCIUS RODRIGUES CHAVES DE MACEDO

A CIDADE E SUAS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS: A OPERAÇÃO URBANA VILA  
LEOPOLDINA

Trabalho de Graduação Integrado (TGI) apresentado  
ao Departamento de Geografia da Faculdade de  
Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da  
Universidade de São Paulo, como parte dos  
requisitos para obtenção do título de Bacharel em  
Geografia.

Área de Concentração: Geografia Urbana

Orientador: Prof. Dra. Simoni Scifoni

São Paulo  
2019

Catalogação da Publicação  
Serviço de Biblioteca e Documentação  
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Macedo, Vinícius Rodrigues Chaves de

A CIDADE E SUAS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS: A OPERAÇÃO URBANA VILA  
LEOPOLDINA / Macedo, Vinícius Rodrigues Chaves ; Prof. Dra. Simoni Scifoni – São  
Paulo – 2019

TGI (Trabalho de Graduação Integrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências  
Humanas da Universidade de São Paulo: Departamento de Geografia. Área de concentração  
– Geografia Urbana.

1. Transformações espaciais 2. Trabalho acadêmico I. Prof. Dra. Simoni Scifoni; Macedo,  
Vinícius Rodrigues Chaves de II. A CIDADE E SUAS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS:  
A OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA

Dedico este trabalho a minha família e a todos que me apoiaram e me apoiam nesses anos de recuperação.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Profa. Dra. Simone Scifoni, pela atenção e apoio durante o processo de definição e orientação.

À Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, pela oportunidade de realização do curso.

À Bill e Bob.

## **RESUMO**

DE MACEDO, Vinícius R.C. A CIDADE E SUAS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS: A OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA 2019. 40f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

Esse trabalho tem como tema a Operação Urbana na cidade de São Paulo como instrumento de planejamento urbano, tendo como objeto de investigação o bairro da Vila Leopoldina. Seu objetivo é compreender as transformações no espaço urbano frente ao planejamento das Operações Urbanas. O trabalho entende a Operação Urbana como instrumento que ao mesmo tempo que constitui na região uma nova centralidade dentro da cidade, cria e reproduz espaços cada vez mais segregados, social e espacialmente.

Palavras-chave: Operação Urbana, Vila Leopoldina, Transformações.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1- Distrito da Vila Leopoldina com demarcação de limites. Fonte: Google.

Figura 2 - TRAVESSIA DA FERROVIA SOROCABANA SOBRE O RIO PINHEIROS, NA CONFLUÊNCIA COM O RIO TIETÊ, 1937. Acervo Eletropaulo. Disponível em: <<http://www.vitruvius.es/revistas/read/arquitextos/07.077/307>>.

Figura 3 – SP Railway - Associação Brasileira de Preservação Ferroviária.

Figura 4 - FOTO AÉREA DE SÃO PAULO, 1958. Ampliação que permite visualizar a região do Jaguaré e Vila Leopoldina. Disponível em: <<http://www.geoportal.com.br/>>.

Figura 5 - VISTA DO CEAGESP, 1970, à esquerda da Av. Dr. Gastão Vidigal. No centro da imagem, a Praça Apecatu. Acervo: Museu da Cidade. FOTO: 10873 NB. FOTÓGRAFO: Ivo Justino. DATA: 01/09/1970. Disponível em:

<<http://www.museudacidade.sp.gov.br/imagemimagens3.phpidImg=543&fot=&anoini=&ano fim=&mesini=0&mesfim=12&mostrar=s&palavra=&quantreg=734>>.

Figura 6 – Ceasa (2017) – Rede Globo.

Figura 7 – Foto aérea Rua Carlos Weber (amarelo)/ Av. Imperatriz Leopoldina (vermelho) – Datageo

Figura 8 - Localização das Operações Urbanas no contexto municipal e metropolitano.

Fonte: SEMPLA, 2004

Figura 9 - Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Ordenamento urbanístico, solo privado: setorização [SEAMPLA/PMSP]

Figura 10 – Plano regional estratégico – Uso e ocupação do solo – 2004. Fonte: Subprefeitura da Lapa.

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Área e Densidade demográfica do distrito Vila Leopoldina. Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010.

Tabela 2 – População do município de São Paulo, subprefeitura da Lapa e seus distritos. Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010.

Tabela 3 – Domicílios- Tipos de ocupação no distrito da Vila Leopoldina. Fonte: IBGE, Censo 2000 e 2010.

Tabela 4 – Domicílios por faixa de rendimento em salários mínimos em 2000. Fonte: IBGE, Censo 2000.

Tabela 5 -- Domicílios por faixa de rendimento em salários mínimos em 2010. Fonte: IBGE, Censo 2010.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 O BAIRRO DA VILA LEOPOLDINA .....	13
3 A OPERAÇÃO URBANA COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO.....	21
3.1 OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO.....	22
4 OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA JAGUARÉ.....	27
5 AS TRANSFORMAÇÕES NO BAIRRO.....	33
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	37
REFERÊNCIAS.....	39

## 1 INTRODUÇÃO

Esse trabalho tem como tema a Operação Urbana na cidade de São Paulo como instrumento de planejamento urbano, tendo como objeto de investigação o bairro da Vila Leopoldina. Seu objetivo é compreender as transformações no espaço urbano frente ao planejamento das operações urbanas.

Ao analisar o caso do bairro da Vila Leopoldina busca compreender os elementos que determinam as transformações que nela vem ocorrendo desde os anos 1990. Pretende compreender como a discussão sobre as idéias e meios através do qual um projeto urbano levado a cabo pelo Poder Público em conjunto com a iniciativa privada tem se concretizado com o acelerado processo de expansão imobiliária atual, com a construção de novos edifícios de apartamentos e a chegada de diversos empreendimentos comerciais de alto padrão.

O trabalho parte da concepção de que esse instrumento de planejamento urbano, coordenado pela prefeitura de São Paulo, vem atender as novas estratégias de valorização do espaço.

A pesquisa partiu da hipótese de que há uma relação entre as transformações que vem se dando no bairro, bem como no conjunto da cidade, e a Operação Urbana. Assim, do ponto de vista metodológico, deve-se compreender no que consiste uma “Operação Urbana” e o que prevê o projeto. Para isso foi necessário se questionar como os projetos e as políticas urbanas tendem a privilegiar e legitimar o poder instituído por uma determinada classe social em detrimento do conjunto da população. Não seriam as Operações Urbanas uma forma de criar todo um arcabouço teórico que permita, através da utilização de vários instrumentos legais previstos no Estatuto da cidade, ações de cunho mercadológico e de classe sobre áreas e populações carentes que deverão, ao invés de serem atendidas em suas carências e verdadeiramente integradas à realidade urbana, serem realocadas para que um suposto “desenvolvimento” da região possa se realizar?

Outro procedimento metodológico foi entender como se deu a formação do bairro, principalmente nas últimas décadas e qual as características do espaço urbano decorrentes dessa formação. Seria essa uma reconfiguração que visa privilegiar uma classe social específica numa região de grande variedade de realidades sociais distintas, favorecendo

decisivamente a implantação dos condomínios? Assim pudemos comparar quais dos problemas sociais a serem solucionados, segundo o projeto, estão sendo realmente resolvidos ou se essa população está sofrendo as mesmas carências, agora num novo local da cidade. Então, não estariam áreas que são entendidas na Operação Urbana projetada pelo Poder Público como “áreas livres”, que devem sofrer fortes modificações, de forma velada, pondo em questão a permanência das populações carentes existentes nesses locais?

Buscou-se pensar e entender a formação de lugares distintos dentro do espaço urbano, segundo a classe social ocupante, através da ação conjunta do poder público e privado. Numa ação do poder público através da criação de parâmetros urbanos que consideram os aspectos de organização e paisagem relacionados meramente a fatores de infraestrutura, capacidade de suporte e mercadológica como componentes fundamentais de qualidade de vida. Uma ação feita dentro de uma perspectiva que as considera como “áreas de oportunidade para intervenção” ao invés de áreas de interesse social, e de vida, onde as pessoas se relacionam de modo afetivo, tanto com o lugar, bem como com o outro. Não seria esse um método eficaz de segregação no espaço urbano? Bem, então a tendência atual de formação do lugar dentro do espaço urbano iria na direção de romper as relações sociais ou de integrá-la contraditoriamente?

Outra etapa do trabalho foi compreender o que muda, segundo o uso do solo, com a implementação do projeto. O que, a partir da análise da Operação Urbana e seus resultados, é posto em prática e o que é deixado de lado quando falamos das ações concretas no bairro nos últimos anos. Assim, objetivou-se verificar como se tem dado a substituição na região com a rápida chegada de grandes empreendimentos imobiliários ocupando os lotes industriais e antigas áreas residenciais de baixa densidade populacional por grandes condomínios de grande densidade.

O trabalho parte da compreensão de que a cidade só pode ser compreendida tendo em vista que é caracterizada por uma sociedade urbana em constante movimento, em constante processo de transformação. Por isso, para se pensar a cidade sob uma perspectiva geográfica, devemos entendê-la como o resultado de constante de ações pelas quais o homem (re)produz a cidade, que caracteriza-se pelas relações e conflitos sociais dessa sociedade. Para isso, é necessário se compreender seu conteúdo social e histórico.

Neste sentido buscou se entender como se dá a vida no espaço urbano, dentro de uma perspectiva apontada por Ana Fani Carlos (2001), considerando seu papel de produto do processo de reprodução da sociedade, ao mesmo tempo que é a condição em que ela se dá e também o meio pela qual o faz. Assim, os fatores a que devemos estar atentos são, de um lado, o processo de reprodução da cidade e do urbano dentro do sistema de produção capitalista e, por outro lado, a forma como se vive esse fenômeno a partir do cotidiano. Como produto do trabalho e através deste, a cidade está em constante transformação, o que, por sua vez, transforma a vida das pessoas que nela habitam e sua relação com o outro e com o lugar.

Este trabalho se fundamenta na concepção de que é dentro de uma lógica contraditória que se reproduz o espaço urbano. De um lado, a necessidade de reprodução do capital que segrega o espaço e o habitante constituindo lugares e cotidianos distintos no interior da cidade. Enquanto, por outro lado, a reprodução do humano, da vida, no sentido de romper tais relações. Por isso, segundo Ana Fani Carlos (2001), há a necessidade de se compreender como a cidade é percebida e vivida por aqueles que a habitam. E, dessa forma, como as relações sociais regentes tomam forma e se expressam no espaço.

O trabalho parte da perspectiva, hoje bastante difundida no pensamento geográfico, da “questão social” como ponto fundamental do estudo geográfico do espaço urbano. Essa perspectiva ganha força na geografia a partir do momento em que as teorias existentes não eram capazes de explicar as transformações geradas pelo desenvolvimento capitalista na estrutura social. Dessa forma duas questões de fundo orientam o pensamento nessa pesquisa: de um lado a crítica a teoria econômica neoclássica, teoria responsável por injustiças sociais com o concomitante surgimento de resistências à sua lógica e, por outro lado, a contribuição do pensamento marxista.

Entender os mecanismos do sistema social e como esses se materializam no espaço são questões fundamentais desta pesquisa. Entendimento no sentido de problematizar a realidade que leve a luta por transformações sociais. Por isso, o pensamento da ‘Geografia Crítica’ teve destaque na pesquisa, uma vez que busca relacionar processo espacial e forma espacial na construção de uma geografia urbana. Essa perspectiva tem no desenvolvimento histórico e nas determinações sociais seus pilares fundamentais de sustentação.

## 2 O BAIRRO DA VILA LEOPOLDINA

A região da Vila Leopoldina e do bairro do Jaguaré, situada na subprefeitura da Lapa, tem a constituição de sua fase moderna ligada à chegada das indústrias, seu desenvolvimento esta relacionado à acessibilidade e a implantação da ferrovia viabilizando a construção das primeiras indústrias paulistas junto à linha do trem. Dessa forma, a região se caracteriza por uma ampla acessibilidade, inclusive com relação à outras regiões do Estado.

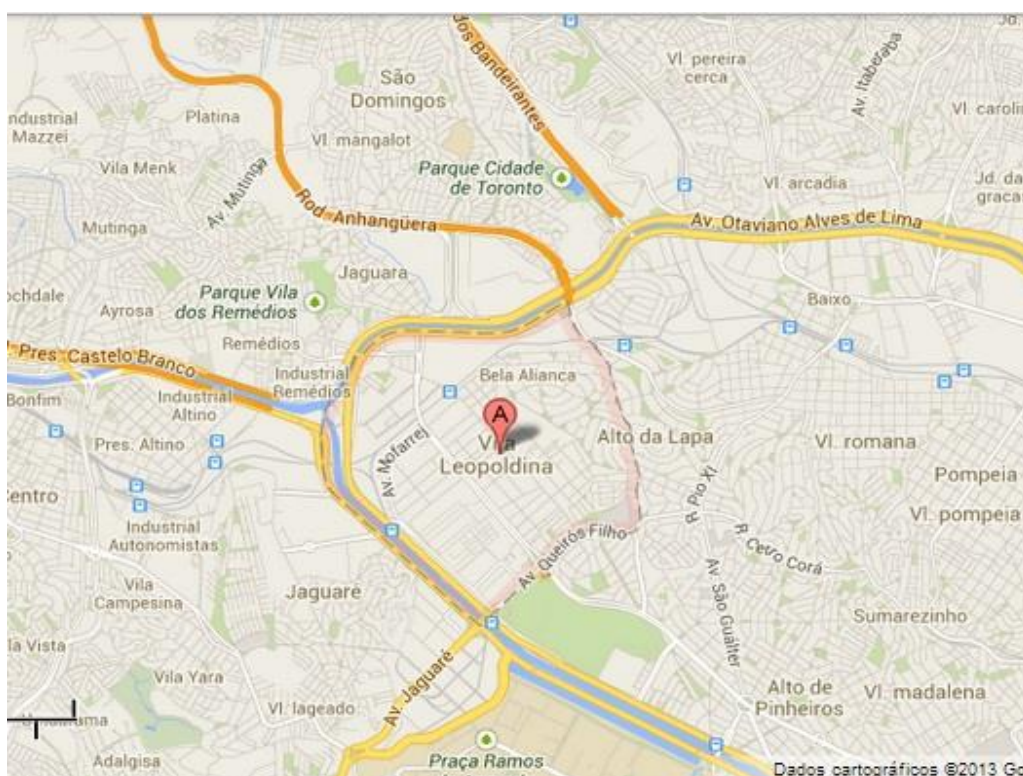


Figura 1- Distrito da Vila Leopoldina com demarcação de limites. Fonte: Google.

O papel que teve a concentração industrial principalmente entre as décadas de 1940 e 1970 e sua reestruturação urbana com a redução da ocupação industrial, que teve início em meados da década de 1990, é fundamental para a compreensão do processo atual a que a região vem sendo submetida.

Para se compreender sua constituição urbana enquanto distrito industrial é preciso retomar o período de crescimento e expansão da cidade de São Paulo onde a urbanização está diretamente vinculada à industrialização. A industrialização atuou como fator central para a estruturação dos bairros paulistas em suas fases iniciais de urbanização. Em seu início a

indústria procurou localizações no interior da cidade graças a limitações financeiras e a baixa competitividade inicial. A lógica de sua implantação priorizava as áreas centrais e seu entorno tentando aproveitar-se da disponibilidade de serviços de infra-estrutura, as facilidades de transporte, a presença de mão de obra e do mercado consumidor que se expandia (CORREA, Roberto Lobato, 2012).

No entanto, a partir das primeiras décadas do século XX as áreas mais afastadas da região central começaram a receber indústrias ao longo do trajeto da linha férrea. Nesse contexto entende-se o caráter industrial da região da Vila Leopoldina e do Jaguaré, localizada ao longo da antiga estrada de ferro Sorocabana, com trajeto em direção a oeste. Essa estrada foi um dos pressupostos para a industrialização de bairros como Bom Retiro, Barra Funda e Lapa. O processo de industrialização da região pode ser considerado recente em relação aos espaços industriais centrais da cidade.



Figura 2 - TRAVESSIA DA FERROVIA SOROCABANA SOBRE O RIO PINHEIROS, NA CONFLUÊNCIA COM O RIO TIETÊ, 1937. Acervo Eletropaulo. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.es/revistas/read/arquitextos/07.077/307>>.

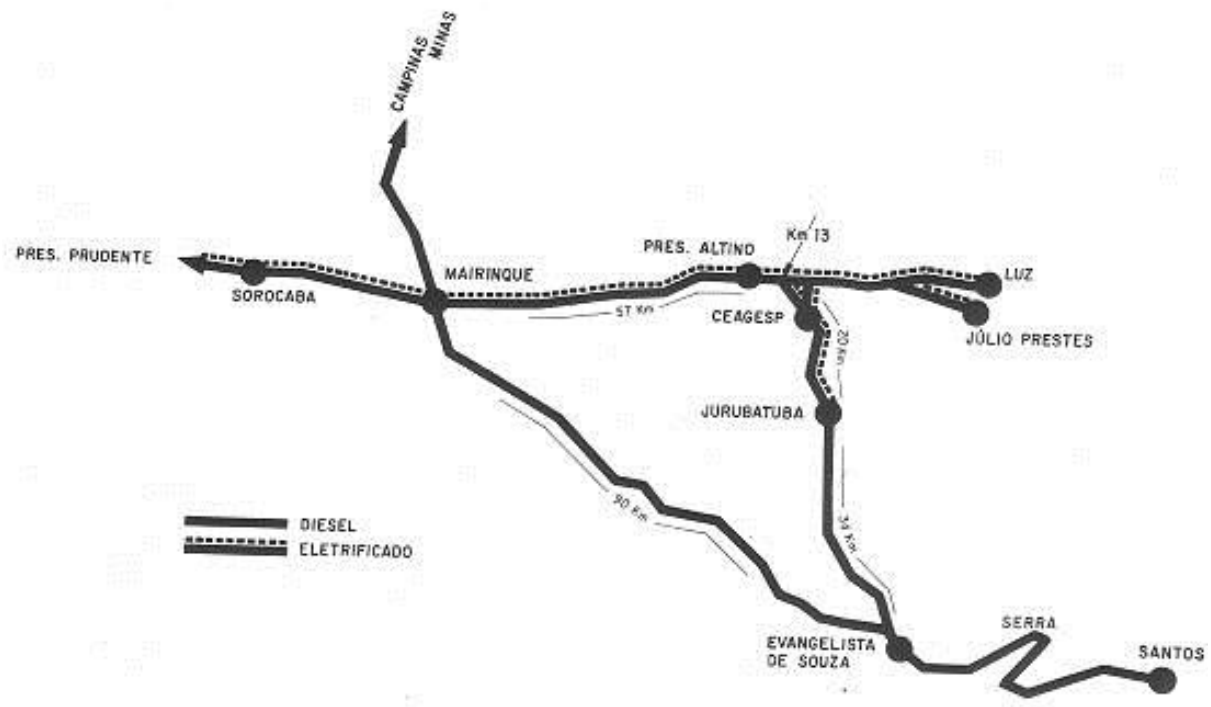


Figura 3 – SP Railway - Associação Brasileira de Preservação Ferroviária.

A retificação do Rio Pinheiros e do Rio Tietê, a partir da década de 1930, constituiu um importante incentivador na expansão urbana da cidade e na constituição de novas áreas industriais. Essas obras criariam possibilidade de ocupação das várzeas dos rios em toda sua extensão por galpões industriais ou de atividade de suporte a indústria, sobretudo no que se refere à estocagem, distribuição e transporte. No entanto, a várzea do Rio Pinheiros foi ocupada também por loteamentos residenciais (SEABRA, 1987).

Os processos de valorização das terras em direção ao Rio Pinheiros, ocorridos em decorrência da passagem da primazia do capital industrial para o capital financeiro, fizeram com que essas encarecessem, tornando inviável que nelas se generalizassem os usos industriais, tendo como exceção os distritos industriais do Jaguaré e da Vila Leopoldina, ao norte do Rio Pinheiros, e do distrito industrial de Jurubatuba e de Santo Amaro, ao Sul. Essas áreas industriais se destacaram no século XX como as áreas mais recentes da indústria paulistana. A retificação dos rios conjuntamente com a construção do sistema viário das marginais em meados da década de 1960, contribuiu para a diminuição das inundações das várzeas, bem como para a circulação, abrindo caminho assim para a instalação de grandes empreendimentos industriais (SEABRA, 1987).

Esta dinâmica de constituição da área desenhou um espaço urbano marcado por grandes lotes e quadras com características marcadamente industriais, onde o sistema viário apresenta-se generoso em suas dimensões.



Figura 4 - FOTO AÉREA DE SÃO PAULO, 1958. Ampliação que permite visualizar a região do Jaguaré e Vila Leopoldina. Disponível em: <<http://www.geoportal.com.br/>>.

Por outro lado, sua acessibilidade externa privilegiou o desenvolvimento de atividades relacionadas ao recebimento e distribuição de produtos, principalmente agrícolas como frutas, verduras e congêneres, além de usos complementares e acessórios como insumos e embalagens. Para isso, em 1966 implanta-se o CEASA, hoje CEAGESP, para organizar o recebimento, comercialização e distribuição de gêneros alimentícios, notadamente agrícolas, em substituição ao Mercado Central e região que até então centralizavam essa função.

A presença do CEAGESP é, portanto, determinante na configuração da área assim como de seu movimento diário e de uma série de atividades complementares, com uma grande presença de população ligada ao subemprego vivendo nos arredores. A produção de embalagens, os carregadores, pessoas vinculadas ao transporte e as pessoas que vivem do aproveitamento e da cata das sobras da atividade central tem presença expressiva na área.



Figura 5 - VISTA DO CEAGESP, 1970, à esquerda da Av. Dr. Gastão Vidigal. No centro da imagem, a Praça Apecatu. Acervo: Museu da Cidade. FOTO: 10873 NB. FOTÓGRAFO: Ivo Justino. DATA: 01/09/1970. Disponível em: <<http://www.museudacidade.sp.gov.br/imagem>



Figura 6 – Ceasa (2017) – Rede Globo.

Dessa forma, o desenho da região foi se constituindo como característico de uma ocupação industrial que se espalhou pelas várzeas do rio Tietê e Pinheiros, cortada por áreas de ocupação residencial de baixo padrão, notadamente na área do distrito industrial, por ocupações de nível médio e alto na área a nordeste da Av. Imperatriz Leopoldina, centralizada pela Rua Carlos Weber, e por uma grande área residencial de alto padrão aos moldes de loteamentos inspirados no conceito de cidades jardim executado pela Cia. City, que ficou conhecida como City Lapa. Pelo lado do Jaguaré a área de Várzea foi totalmente ocupada pelas grandes fábricas e galpões, notadamente pela extinta “Cooperativa Agrícola de Cotia”, deixando as encostas mais elevadas disponíveis à constituição da Favela do Jaguaré.



Figura 7 – Foto aérea Rua Carlos Weber (amarelo)/ Av. Imperatriz Leopoldina (vermelho) – Datageo.

A partir da década de 1980 começa a ocorrer o fechamento das indústrias e sua saída para novas regiões do Estado onde as condições de localização, transporte e infraestrutura se tornaram mais vantajosas para a operação industrial. Como explica Fioravanti (2011),

Com as mudanças no processo produtivo, em um movimento pós-década de 1970, e com a passagem de uma cidade predominantemente industrial para uma metrópole financeira, antigos espaços industriais passam a se desindustrializar.

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 próprio congestionamento na área metropolitana passou a elevar os custos do tempo de circulação das mercadorias.

Atualmente, em virtude da transferência do capital industrial para outras regiões, o setor imobiliário em parceria com o Poder Público, percebendo a grande oferta de áreas para a especulação com localização privilegiada, tem investido maciçamente na construção de empreendimentos caracterizados por altas torres em substituição aos galpões industriais e às antigas áreas residências. Segundo o projeto da Prefeitura de São Paulo (Plano diretor, 2002), essa substituição desenharia uma paisagem urbana que se torna “defasada” em relação as estruturas urbanas, uma vez que a associação desses grandes lotes ocupados por condomínios fechados, não haveria uma correspondente oferta de serviços, comércio, áreas verdes, sistema viário e equipamentos adequados ao desenvolvimento “equilibrado” das atividades urbanas.

Esse discurso procura abrir as portas para a intervenção na região e, assim, para a realização de uma nova configuração que visa privilegiar uma classe social específica numa região de ampla variedade de realidades sociais. Segundo Ana Fani Carlos (2001),

O uso diferenciado da cidade demonstra que esse espaço se constrói e reproduz de forma desigual e contraditória. A desigualdade espacial é produto da desigualdade social. O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferencialmente pelos cidadãos. Essa apropriação se refere às formas mais amplas da vida na cidade; e nesse contexto se coloca a cidade como o palco privilegiado das lutas de classe, pois o motor do processo é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classes.

Portanto, nos últimos quarenta anos a região da Vila Leopoldina tem passado por intensas transformações sócio espaciais que resultam na menor presença do caráter industrial e se torna cada vez mais em espaço propício à implementação de projetos imobiliários tanto residenciais como comerciais, resultando num intenso e rápido processo de verticalização e

adensamento da região. Essas transformações sócias espaciais deixam evidente o processo de passagem do capital industrial para o capital financeiro no processo de produção do espaço urbano. Por essa via, os espaços industriais vão sendo reestruturados para cumprir agora a novos usos, onde, uma das formas de atração é a implementação de operações urbanas.

O que se vê revelada nas atuais transformações da região é a crise enfrentada pelo capitalismo onde novas relações entre Estado, capital e trabalho se constituem visando garantir a manutenção do modo de produção. Segundo David Harvey (2005), nesse contexto “[...]ocorre um afastamento do Estado da provisão dos serviços públicos através de privatizações, da precarização das relações trabalhistas e uma postura estatal completamente alinhada com os interesses capitalistas”.

Assim, a passagem da primazia do capital industrial para o capital financeiro tem sido particularmente responsável pela reestruturação dos espaços urbanos. Como afirma Livia Fioravanti (2011), “[...]o Estado transformou-se em um mediador fundamental para a reprodução do capital e para as estratégias de valorização, planejando, muitas vezes, cidades como mercadorias a serem vendidas”.

Dessa forma, vem ocorrendo um avanço das atividades de serviços, condomínios residenciais e empresariais sobre os antigos espaços da cidade que antes cumpriam servir a indústria. Tornam-se então bastante atrativos às construtoras imobiliárias. Esse é um processo de reestruturação do capital, antes industrial para o capital imobiliário, que não ocorre de maneira homogênea no conjunto da cidade, uma vez que as áreas que se tornam alvo apresentam suas singularidades e são incorporadas em diferentes intensidades para a reprodução do capital.

### 3 A OPERAÇÃO URBANA COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO

“1º Considera-se operação urbana consorciada 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 valorização ambiental.” (Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10/07/2001)

Operação Urbana é um instrumento criado pelo Estatuto da Cidade (lei nº10.257 de 10/07/2001). Uma operação urbana é comumente considerada um instrumento urbanístico que pressupõe formas de parceria entre o Poder Público e o setor privado, devendo garantir recursos para custear intervenções na estrutura, qualidade e melhoria das áreas definidas como alvo de sua atuação. As operações urbanas escondem, sob um discurso de uma necessária articulação entre Estado e iniciativa privada, a legitimação autoritária de novas estratégias de valorização do espaço urbano em favor da reprodução do capital financeiro. Roberto Lobato Corrêa considera “[...] a produção do espaço como decorrente da ação de agentes sociais concretos, com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprios de cada um, ora são comuns”.

O recurso da Operação Urbana tem sido defendido e implantado por diversas administrações públicas paulistanas ao longo das últimas décadas. A lógica por trás das operações urbanas, contudo, se repete: tem por base uma articulação entre empreendedores imobiliários, detentores do capital a ser aplicado, e o Estado, que detêm o poder de intervenção no espaço. O resultado é, invariavelmente, a concentração de investimento público e do investimento privado em áreas interessantes ao mercado com um conseqüente agravamento da segregação espacial dentro da cidade. São, portanto, operações que aumentam as desigualdades sócioespaciais e facilitam a reprodução do capital financeiro através do espaço.

Assim, a produção do espaço é conseqüência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. Segundo Roberto Lobato Corrêa:

Os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade de cada formação sócio espacial capitalista. Refletem, assim necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criaram. E são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído.

### **3.1 OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO**

Para compreendermos o processo de implementação de Operações urbanas na cidade de São Paulo é necessário refletir como tem se dado o fenômeno de reordenação do capital imobiliário na cidade de São Paulo. Assim, foi através dos instrumentos de “parceria” que, justificados por uma crise fiscal, alegou-se a incapacidade do Estado de financiar as obras urbanas, tendo a partir de então de assumir o papel de promover e criar as condições para a instalação de oferta de infraestrutura através da iniciativa privada. Colocou-se então uma necessidade de se configurar uma aliança entre os setores público e privado com o intuito de proporcionar as condições materiais no espaço adequadas à reprodução do capital (FIORAVANTI, 2011).

Na década dos anos oitenta o fracasso do Plano Diretor proposto pela gestão de Mário Covas serviu como evidência para a alegação de falência do Estado. Nele estavam previstos todos os projetos a serem executados pelo poder público na cidade no que cabe aos serviços básicos necessários. Os críticos do plano apontavam a falta de incentivos à inserção do setor privado na concretização das diretrizes previstas que, então, seriam inviáveis graças à falta de recursos no orçamento público. Apontavam assim como alternativa o recurso da parceria com a iniciativa privada.

Na gestão seguinte, de Jânio Quadros (1985-1988), a defesa dessa parceria ganhou força com o desenvolvimento da “Lei do Desfavelamento”. Esta lei alterava as normas de construção e atuava diretamente sobre a questão das favelas localizadas nas regiões centrais da cidade, através de parceria público-privada. Segundo previsto na lei, o proprietário de um terreno ocupado por favela tinha o direito de construir ultrapassando o permitido pela Lei de Zoneamento destinando o lucro adicional à construção de moradias populares na periferia a serem doadas ao Poder Público. Assim, ficava a cargo do Estado a remoção das favelas

isentando o proprietário de negociar com esses moradores. Essa parceria para “desfavelizar” ficaria conhecida como “Operações Interligadas”.

Conforme apontado por Fioravanti (2011), a lei do desfavelamento pouco serviu para seu suposto propósito no âmbito social, porém serviu sim à “limpeza” dos bairros mais centrais e de classe média e à abertura dessas áreas a exploração do setor imobiliário. Essa lei deixou claro então como o problema das favelas serviu de justificativa para mudanças pontuais na Lei de Zoneamento segundo os interesses do mercado imobiliário.

Com a chegada ao poder do Partido dos Trabalhadores em 1989, o recurso das operações interligadas foi considerado válido e continuou a ser utilizado. Porém, foi na gestão seguinte, de Paulo Maluf (1993-1996) que a lei para as interligadas mais ganhou força. Foi aprovada então uma nova lei para as interligadas e lançado um edital para receber propostas de Operações Interligadas chamado “Programa Direito à Moradia”, agora os recursos iriam para um programa de habitação social que teve uma grande eficiência do ponto de vista do “marketing político” da gestão em questão. O programa habitacional ficou conhecido como “Cingapura”. Dessa maneira, conciliando grandes obras com uma suposta ação social, a prefeitura conseguiu índices de aprovação altíssimos que abriram caminho para a eleição de seu sucessor: Celso Pitta (1996-2000). A gestão de Paulo Maluf conseguiu então conjugar a especulação imobiliária com um programa habitacional, aprovação pública e continuidade política. Durante esta gestão, várias operações interligadas foram aprovadas, como por exemplo o da “Nova Faria Lima”. Outro exemplo foi o shopping center projetado na Marginal Pinheiros, vizinho ao Parque Villa Lobos, cujos recursos seriam aplicados na construção de moradias populares.

A grande questão levantada acerca das operações interligadas é o fato de serem pontuais e casuísticas, sem ter em vista a capacidade de suporte e infra estrutura da cidade como um todo. Além disso, o ganho social não compensaria o maciço investimento que seria necessário no futuro para a correção de problemas de trânsito e capacidade de suporte em geral que o adensamento traria. Somado a isso está o fato de as propostas de interligadas terem concentrando-se nas mesmas regiões, vinculadas aos interesses da especulação imobiliária.

Essas intervenções geram em médio prazo uma sobrecarga na infraestrutura que vem a criar a necessidade de novos investimentos para aliviar as pressões acarretadas pelo adensamento da região em questão, que são muito mais dispendiosos aos cofres públicos do que os benefícios das habitações sociais obtidas num primeiro momento. Dessa forma, essa pressão vem a drenar os recursos necessários dos cofres públicos que poderiam ser investidos em outras áreas, reforçando assim a concentração de renda. Então, ao invés de um mecanismo de justiça social e redistributivo de renda, como é alegado pelos seus idealizadores, a Operação Interligada favorece a concentração de investimentos públicos e privados nas áreas de interesses do setor imobiliário.

As operações interligadas, que foram suspensas, mesmo já beneficiando o mercado imobiliário eram ainda limitadas. Elas tinham um alcance restrito e resolviam problemas de investimento de forma pontual e isolada, mas era insuficiente para a criação de novas zonas “planejadas” favoráveis ao investimento maciço dos agentes privados. Nesse sentido, as Operações Urbanas foram criadas com o intuito de expandir as possibilidades de venda de exceção à lei de zoneamento.

Na Operação Urbana o método de obtenção de recursos é semelhante às interligadas: ocorre a construção em área acima do permitido, que é vendido, no caso da operação urbana na forma de CEPACS, e outras exceções previstas no projeto de cada operação. A grande diferença está na definição do perímetro onde serão aplicadas as novas regras, como de potencial de construção, um programa de utilização de recursos que, ao invés de serem convertidos em habitações de interesse social, são destinados a obras e serviços dentro da própria área da operação. Dessa forma, possibilita-se a reordenação de grandes áreas dentro da cidade.

O recurso da Operação Urbana já estava presente no Plano Diretor da gestão de Mário Covas como instrumento que funcionaria em intervenções em pontos definidos no município, porém este não chegou a ser aprovado. Com Jânio Quadros, a Operação Urbana serviu de recurso para beneficiar as Operações interligadas, sendo incluída no Plano Diretor de 1988 e definida como “a ação conjunta dos setores público e privado, destinada à melhoria do padrão de urbanização”.

Durante a gestão de Erundina (1989-1992) a política urbana da Operação Urbana foi operacionalizada com cinco propostas: Operação Urbana Anhangabaú, Água Espraiada, Água Branca, Faria Lima – Berrini e Paraisópolis. No entanto, as operações elaboradas nesta gestão não foram adiante, com exceção a operação Anhangabaú que viria a ser ampliada na gestão seguinte de Maluf que, além disso, realizou a Operação de renovação urbana da Faria Lima, tornando-se um exemplo da Operação Urbana na cidade.

Supostamente, a grande vantagem da Operação Urbana seria seu autofinanciamento, onde os empreendedores arcariam com as obras de seu interesse sem que o Estado tenha que destinar recursos públicos para obras que não sejam de prioridade social para o conjunto da cidade. Em tese nesta parceria o poder público age como indutor concedendo ao setor privado incentivos e atuando na valorização da área. Porém é pressuposto que exista interesse do setor privado em construir numa determinada região para que a prefeitura participe da valorização, o que faz com que as operações concentrem-se em regiões já privilegiadas da cidade, atrativas ao mercado imobiliário. É notável como na cidade de São Paulo as operações concentram-se na área de expansão do capital imobiliário, constituindo centros de negócios, ou em regiões supostamente “deterioradas” fazendo parte de um processo de “revitalização”.

#### PLANO URBANÍSTICO AMBIENTAL

##### LEGENDA

##### OPERAÇÕES URBANAS EXISTENTES

- 1 – FÁRIA LIMA
- 2 – ÁGUA BRANCA
- 3 – CENTRO
- 4 – ÁGUA ESPRAIADA

##### OPERAÇÕES URBANAS PROPOSTAS

- 5 – VILA SÔNIA
- 6 – VILA LEOPOLDINA
- 7 – DIAGONAL NORTE
- 8 – DIAGONAL SUL
- 9 – CARANDIRU / VILA MARIA
- 10 – CELSO GARCIA
- 11 – TIQUATIRA
- 12 – JACÚ PÊSSEGO
- 13 – SANTO AMARO

Fonte: Lei Nº 13.430 de 13 de setembro de 2002

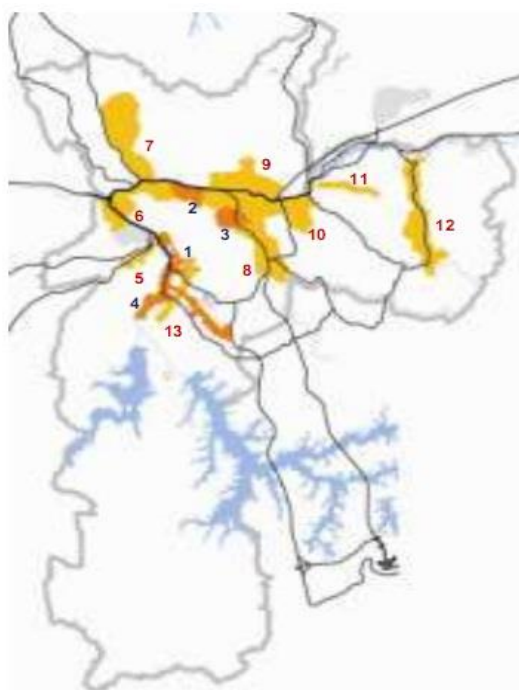


Figura 8 - Localização das Operações Urbanas no contexto municipal e metropolitano.

Fonte: SEMPLA, 2004

Os lucros angariados são divididos entre a iniciativa privada e a prefeitura, a primeira ganha com a valorização dos novos empreendimentos, terrenos e imóveis, enquanto a prefeitura recupera os gastos orçamentários. Porém, no caso de haver prejuízo, quem arca com os pagamentos é sempre o Estado. E, além disso, mesmo com o sucesso da operação, o reembolso só virá, se vier, a médio e longo prazo. Ao mesmo tempo, esse investimento reverte-se em obras que concentram renda em detrimento de investimentos em regiões mais carentes da cidade.

Ainda assim, as operações urbanas tem recebido ampla defesa como alternativa a alegada incapacidade do Estado. Alega-se que as parcerias unem os detentores do capital para o investimento, personificados na iniciativa privada, com aqueles que tem o poder de intervenção no espaço, aí representado o Estado. Isso geraria então um benefício ao conjunto da sociedade. Segundo Livia Fioravanti, “o argumento do Estado para justificar as Operações Urbanas é o de se antecipar à iniciativa privada, promovendo assim, um ‘desenvolvimento urbano organizado’. Para isso cria regras rígidas e parâmetros bem definidos, estipulando a quantidade de metros quadrados que podem ser comprados ou vendidos e quais são os usos considerados mais compatíveis com determina parcela do espaço urbano. Entretanto, o Estado, de acordo com a localização de certas áreas e com os interesses dos grandes incorporadores imobiliários, permite manobras em regras que ele mesmo criou”. Dessa forma vemos a flexibilização do Estatuto da cidade no sentido de atender aos interesses do capital imobiliário.

#### **4 OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA - JAGUARÉ**

A Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, que se explica no contexto do Plano Diretor de 2002, engloba uma região caracterizada pela presença de áreas verdes, que se tornam um símbolo de distinção nos novos empreendimentos residenciais de alto padrão. Além disso, devido ao processo de desconcentração industrial, oferecem as incorporadoras imobiliárias terrenos vazios, anteriormente ocupados por antigos galpões industriais cujo metro quadrado se apresenta relativamente desvalorizado em relação às regiões mais valorizadas do município.

Assim, desenvolveu-se um programa de intervenção urbanística que considera aspectos de funcionamento da cidade e que contem uma proposta de reconfiguração urbana onde a atuação pública, através da criação de parâmetros urbanos que considerassem os aspectos de desenho e paisagem relacionados aos elementos socioeconômicos, de infraestrutura, capacidade de suporte e, principalmente, mercadológicos, como componentes fundamentais para a qualidade de vida, numa perspectiva que considera áreas de oportunidades de intervenção ao invés de uma população com sérios problemas a serem solucionados e que devem ser plenamente inseridas e consideradas na vida da cidade. Assim, mais uma vez, temos a projeção de intervenções que visam a viabilização do fechamento do bairro às camadas mais pobres e mais antigas em favor da nova ocupação por grandes empreendimentos imobiliários.

Tal iniciativa capitaneada pelo Poder Público deve provocar a valorização das áreas contíguas às alterações propostas, possibilitando o fomento do uso intenso do solo, ou seja, do adensamento de sua ocupação. Segundo o projeto, a valorização decorrente seria passível de conversão em recursos públicos quando da concessão de benefícios ao empreendedor mediante o pagamento de outorga pela aquisição de benefícios, mediante a compra de CEPACs – Certificados de Potencial Adicional – previstos em legislação federal, que deverão ser aplicados na execução de obras estruturais e locais, adequando a infra-estrutura às novas densidades previstas.

Com relação ao sistema viário do bairro, projetou-se a transformação das articulações viárias internas e externas da região. Foram propostas um série de alterações e obras no sistema viário. Segundo Marcelo M. Bernardini (2005), estão entre elas:

- Criação de transposições sobre os rios Tietê, na extensão da Avenida Doutor Gastão Vidigal com as Avenidas Domingos de Souza Marques e Alexandre Colares, além de propiciar a interligação com a Avenida apoio Norte da Marginal Tietê;

- Adensamento da ligação à Rodovia Raposo Tavares por continuidade proposta à Avenida Escola Politécnica através de Ponte sobre o Rio Pinheiros, interligando esta avenida a pista expressa da marginal direita do Rio Pinheiros;

- Ligação da Avenida Alexandre Mackenzie com o prolongamento da rua Hayden através de uma ponte sobre o Rio Pinheiros, criando um novo eixo de ligação da região do Jaguaré à Vila Leopoldina, associada a um projeto de ocupação e a substituição dos antigos usos industriais no Jaguaré por atividades diversificadas, principalmente residenciais.

- Criação a uma nova Avenida paralela a Marginal do Tietê fazendo a ligação entre a ponte dos remédios, a Lapa de baixo e a Avenida Marques de São Vicente, complementando a ligação entre a região e o centro da cidade, por alternativa à Marginal do Tietê e possibilitando a articulação interna às regiões cortadas, estabelecendo a complementação, na região, do chamado apoio sul à marginal.

- Redesenho e reconfiguração da Avenida Imperatriz Leopoldina e Rua Carlos Weber estabelecendo um binário, e visando um maior aproveitamento e racionalização dos fluxos viários e do passeio público.

- Realocação das estações de trem da CPTM do entorno, principalmente as estações CEAGESP e Villa Lobos, ligando-as as áreas de ocupação já existentes ou previstas, construindo uma ligação através de passarela com a Cidade Universitária.

Além disso, importante fator da “qualificação” urbana proposta, a criação de novas áreas verdes desempenha um papel no processo de intervenção da área proposta pelo Poder Público. Por se tratar de antiga área industrial, a prefeitura alega que a disponibilidade de áreas verdes e equipamentos públicos é deficitária, sendo, portanto, importante ponto de transformação, a criação de estruturas públicas e o incentivo ao estabelecimento de equipamentos privados visando sanar este déficit.

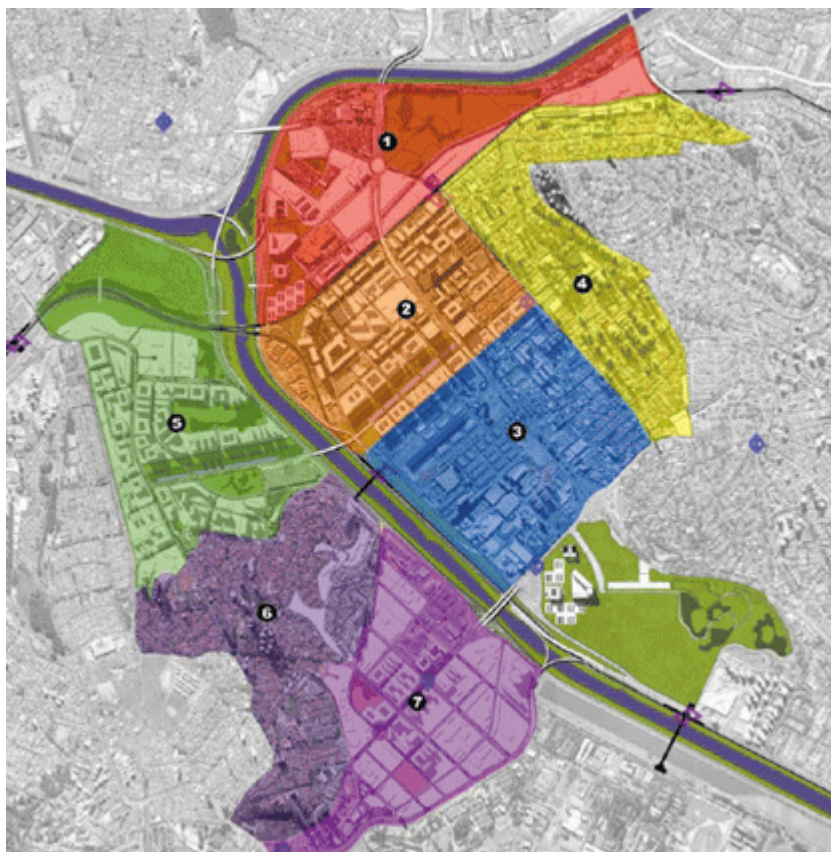


Figura 9 - Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Ordenamento urbanístico, solo privado: setorização [SEMP/PMSP]

São propostos dois grandes parques públicos, um nas antigas áreas da Usina de Compostagem Vila Leopoldina e Sabesp, com cerca de 255.000m<sup>2</sup> que deverão ser unificados, e comportar programa voltado ao atendimento da população moradora do entorno (no caso os novos moradores, residentes dos novos empreendimentos imobiliários, o que exclui da equação a população carente da região, que ocupa exatamente esse entorno e pontos a serem incluídos nessas áreas planejadas para a construção do parque público, implicando assim na intencional retirada de tais moradores). Em trecho próximo ao final da Rodovia Castelo Branco é proposto um outro parque, com cerca de 194.000m<sup>2</sup> (em área que hoje se encontra abandonada segundo consta do projeto, mas que em realidade é ocupada por famílias carentes em ocupações irregulares).

Propõe-se ainda a criação de dois grandes espaços de uso público ao longo do eixo Alexandre Mackenzie-Hayden, com cerca de 157.000m<sup>2</sup> que deverão conter em seu desenho o destamponamento dos córregos Alexandre Mackenzie e Hayden como forma de contribuir para a melhoria do sistema de drenagem local e compor um espaço urbano agradável e de qualidade como elemento fundamental de redefinição de novo desenho, criando um eixo de

adensamento no sentido transversal do rio. O projeto deixa completamente de lado grandes áreas de ocupação de baixa renda ou irregulares no entorno dessas áreas e que, uma vez implementado o projeto, resultará numa inevitável expulsão desses moradores para outros pontos da cidade.

Assim, cria-se todo um arcabouço teórico que permita, através da utilização de vários instrumentos legais previstos no Estatuto da Cidade, o ataque de um projeto de cunho mercadológico e de classe, sobre áreas e populações carentes que deverão, ao invés de serem atendidas em suas carências e verdadeiramente integradas a realidade urbana, serem realocadas para que um suposto "desenvolvimento" da região possa se concretizar. Dentro de uma lógica capitalista que procura abrir caminho, sem medir esforços ou impactos, para a satisfação de suas necessidades.

Portanto a Operação Urbana projetada para a região é um claro exemplo da articulação entre Estado e capital financeiro favorecendo a construção de infra-estruturas relacionadas ao transporte e ao sistema viário, empreendimentos imobiliários residenciais de médio e de alto padrão em substituição aos galpões industriais. Assim, ao mesmo tempo que constitui um importante elemento na consolidação da Vila Leopoldina como centralidade na metrópole, cria e reproduz espaços cada vez mais segregados, social e espacialmente.

Do ponto de vista do adensamento e da habitação, a definição de novos parâmetros urbanísticos, tanto na área como nas próprias edificações, tem por objetivo garantir um ambiente urbano alegadamente equilibrado, evitando deslocamentos desnecessários. Neste sentido, propõe-se o adensamento habitacional em toda a área, além da criação de pólos de maior densidade principalmente nas regiões da Bela Aliança, Vila Leopoldina e Jaguaré que, segundo a proposta, comportariam maiores possibilidades de absorção desta população, além da previsão de continuidade do processo de adensamento ao longo da rua Carlos Weber.

O novo parcelamento proposto das quadras oriundas do loteamento industrial deve definir espaços com escalas urbanas mais agradáveis e percursos menores, evitando os blocos contínuos e as quadras fechadas por condomínios. O redesenho e requalificação urbana e funcional das vias Imperatriz Leopoldina e Carlos Weber pretende adequá-las as novas atividades e novas funções que devem desempenhar. Está prevista ainda a execução de obras de melhorias na Favela do Jaguaré, além da criação e implantação de sete ZEIS (Zona

Especial de Interesse Social) no perímetro, para abrigar população proveniente de assentamentos subnormais da área e de outras regiões da cidade, conforme delimitado no mapa a seguir. Essas Zonas Especiais estão programadas para localizar-se fora das imediações das áreas que devem compor a centralidade da região (Alexandre Mackenzie - Hayden; Leopoldina - Carlos Weber). De qualquer forma, o processo de valorização desta área vem ocorrendo sem qualquer preocupação com as necessidades dessa população e essas ZEIS em grande parte são hoje apenas projetos que nunca saíram do papel.

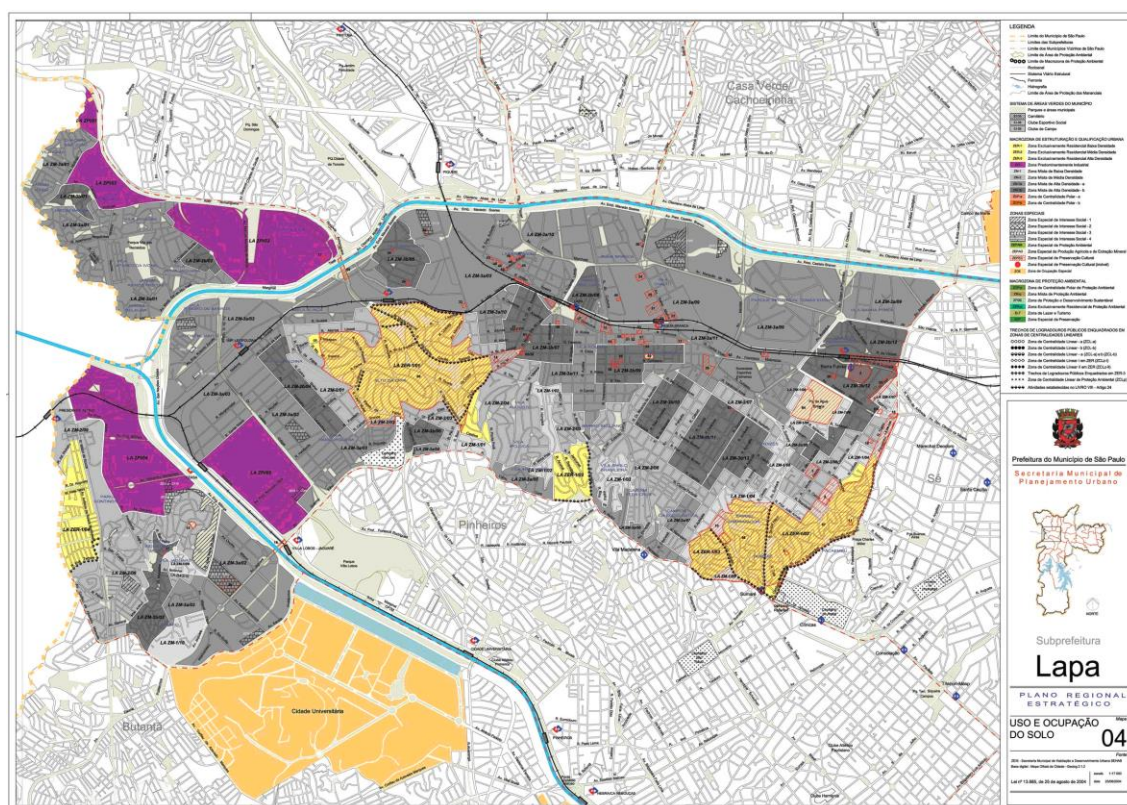


Figura 10 – Plano regional estratégico – Uso e ocupação do solo – 2004. Fonte: Subprefeitura da Lapa.

Com relação a atividades de produção e consumo, o projeto fala de uma distribuição equilibrada das atividades de produção e consumo para minimizar os impactos e necessidade de deslocamento e a criação de um espaço urbano com animação contínua, combinando usos compatíveis e complementares nas quadras e na região como um todo. Entende-se que esta mistura e a variedade dessas atividades devem estar compatíveis a capacidade econômica que a região comportaria, o que acarreta o aumento do custo de vida.

Uma ação relacionada aos grandes empreendimentos imobiliários é a divulgação de material publicitário para a promoção dos mesmos. Sua propaganda mostra sempre o benefício de se morar com luxuosidade junto ao verde e, ao mesmo tempo, próximo a diversos serviços como escolas particulares e supermercados. Se observamos os mapas utilizados nessas propagandas temos a constatação de que o que é representado ali é o bairro já alterado pela operação urbana, mostrando áreas verdes, excluindo a presença do Ceagesp e seu entorno, das áreas de habitação de baixa renda, desafiando qualquer realidade prática. Além disso, os pontos de referência escolhidos são reveladores da classe para a qual se está planejando o bairro.

A operação Urbana Vila Leopoldina não foi ainda regulamentada. No entanto, ela tem servido de diretriz orientadora para os investimentos do mercado imobiliário no bairro e a verticalização marcada pelo Plano diretor de 2002.

## 5 AS TRANSFORMAÇÕES NO BAIRRO

O bairro passou por significativas transformações a partir da década de noventa quando, de sua original característica de bairro residencial e industrial passou a se tornar um novo reduto de classe média com condomínios e serviços de alto padrão. Como resultado desse horizonte de valorização colocado pela Operação Urbana através da ação da Prefeitura do município ocorreu uma forte verticalização e adensamento do bairro. A atração de empreendimentos de alto padrão foi beneficiada pela localização do distrito bem como, com a saída das antigas fábricas, a liberação de vastos lotes com baixos valores.

O distrito da Vila Leopoldina passou por alterações econômicas, sociais e demográficas que se refletiram na dinâmica da ocupação de seu espaço urbano. Como podemos observar no Quadro 1, nessas três décadas na Vila Leopoldina a taxa de crescimento populacional foi crescente, esse crescimento foi bem significativo, e pode ser explicado pelo processo da especulação imobiliária que ocasionou o aumento das construções residenciais, principalmente verticais, com isso provocando um aumento no seu contingente populacional.

Quadro 1 - Área e densidade demográfica do distrito da Vila Leopoldina

Unidade territorial	Área (ha)	Densidade demográfica (pop/ha)			
		1980	1991	2000	2010
Vila Leopoldina	720	39,14	37,26	37,32	54,84

Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010.

Segundo podemos verificar no quadro seguinte, o crescimento populacional do município de São Paulo como um todo foi maior entre as décadas de 1970 e 1980, apresentando redução das taxas de crescimento populacional a partir de 2000. No entanto, o distrito da Vila Leopoldina, manteve o seu crescimento, com destaque para o período de 2000 a 2010 que apresenta um crescimento de mais de 10 mil habitantes em 10 anos.

Quadro 2					
População do município de São Paulo, subprefeitura da Lapa e seus distritos					
Unidades Territoriais	1970	1980	1991	2000	2010
<b>Município de SP</b>	5 924 615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503
<b>Subprefeitura Lapa</b>	257.379	319.806	296.122	270.656	305.526
Barra Funda	15 407	17 894	15 977	12 965	14.383
Jaguara	23 779	32 771	29 798	25 713	24.895
Jaguareé	22 080	39 867	44 361	42 479	49.863
Lapa	70 981	83 705	70 319	60 184	65.739
Perdizes	99 548	117 392	108 840	102 445	111.161
Vila Leopoldina	25.584	28.177	26.827	26.870	39.485

Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010.

A partir da década de 70, a cidade de São Paulo começa a passar por um processo de desconcentração industrial. Segundo a professora Ana Fani Carlos (2008) “[...]o deslocamento do setor industrial se realiza com sua substituição pelas atividades de serviços e comércios modernos e com a consequente expansão do ‘eixo empresarial e comercial’ da metrópole”.

Nesse processo, o distrito da Vila Leopoldina teve uma rápida valorização dos seus terrenos, por serem grandes e de fácil acesso, esses antigos terrenos industriais predominantemente se transformaram e/ou se pretende transformar em condomínios residenciais, trazendo para o distrito áreas de comércio e serviços variados. Com o processo de desconcentração industrial que começa a ocorrer, cresce em São Paulo a diversificação do setor de comércio e serviços, acompanhada do aumento das periferias urbanas por loteamentos irregulares e da favelização, que implicou no comprometimento de áreas ambientalmente protegidas dos reservatórios e reservas florestais.

Ao mesmo tempo, surgem “ilhas” segregadas nos setores urbanos de alta renda e do setor terciário de ponta, consolidando a marginal Pinheiros como “lôcus” corporativo da

economia globalizada. E no caso da Vila Leopoldina que antes considerada quase exclusivamente industrial, passou a apresentar transformações nos usos e na ocupação do solo.

A Vila Leopoldina é originalmente caracterizada por características populares vinculadas a implantação e operação do Ceagesp em seu entorno. No entanto, nesse processo de adensamento vivido pela cidade de São Paulo, a partir da década de 1990 o distrito começa a passar por uma série de mudanças estruturais, econômicas, populacionais e sociais. O distrito passa por um acelerado processo de expansão, que tem início a partir de 2000, com a construção de modernos edifícios de apartamentos para a população da classe média.

Podemos observar no quadro a seguir como, no distrito da Vila Leopoldina, em 2000, o número total de domicílios era de 7.933, dos quais 3.267 eram apartamentos, em 2010 esse número quase triplicou, sendo 8.956 apartamentos num total de 13.596 domicílios. No entanto, ao mesmo tempo que há uma redução do número de casas de ocupação mais antiga e popular no bairro, e aumentam o número de apartamentos, contraditoriamente, ocorre um aumento do número de cortiços no bairro.

Quadro 3 - Domicílios – Tipos de ocupação no município de São Paulo, subprefeitura da Lapa e distrito da Vila Leopoldina

Unidades Territoriais		Total de domicílios	Casa	Apartamento	Comodo
Vila Leopoldina	<b>2000</b>	7.933	4.613	3.267	53
	<b>2010</b>	13.596	4.313	8.956	228

Fonte: IBGE. Censo 2000 e 2010.

Confirmando a característica de renda dos novos moradores que vem ocupando o bairro nesse período, os quadros 4 e 5 mostram o número de domicílios por faixa de rendimento no distrito da Vila Leopoldina nos anos de 2000 e 2010, nesses períodos o maior número de domicílios encontra-se na faixa de maior rendimento (>20 salários mínimos ), esses dados evidenciam o alto poder aquisitivo da nova população do distrito. Em ambos os

quadros é possível ver que há crescimento da população com maior rendimento.

Quadro 4 - Domicílios por faixa de rendimento em salários mínimos em 2000

Distrito	Total domicílios*	Até 3	>3 a 5	>5 a 10	>10 a 20
Vila Leopoldina	6.800	810	505	1.232	1.345

Fonte: IBGE – Censo 2000- \* Excluído domicílios sem resposta para esse dado.

Quadro 5								
Domicílios por faixa de rendimento em salários mínimos em 2010								
Distrito	Total domicílios	Até ½	>1/2 a 1	> 1 a 2	>2 a 5	>5 a 10	>10 a 20	> 20
Vila Leopoldina	13.589	28	249	789	2.172	2.660	3.438	3.709

Fonte: IBGE – Censo 2010

Constata-se que a chegada de novos empreendimentos imobiliários e de alto padrão ao distrito motivado pela localização e pela oferta de terrenos, decorrente da desconcentração industrial, gerou uma grande transformação sócio espacial. Os investimentos em projetos de alto padrão, seja para a construção de novos condomínios imobiliários bem como para a oferta de serviços para esse novo público geram a saída dos antigos moradores de menor poder aquisitivo uma vez que aumenta o custo de vida da região.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade só pode ser compreendida se tendo em vista que é caracterizada por uma sociedade urbana em constante movimento, em constante processo de transformação. Por isso, para se pensar a cidade sob uma perspectiva geográfica, devemos entender-la como o resultado da constante influência do homem sobre o meio, que se caracteriza pelas relações e conflitos sociais dessa sociedade. Para isso, é necessário se compreender seu conteúdo social e histórico. Ao mesmo tempo, a produção do espaço urbano é consequência de agentes sociais concretos que atuam segundo interesses próprios.

Neste sentido a saída do setor industrial atuou na reestruturação do espaço em determinados fragmentos da cidade de São Paulo, como é o caso da região da Vila Leopoldina e do Jaguaré, como fator fundamental para a criação de novos eixos de valorização convidativos aos interesses dos empreendimentos imobiliários. Essas condições aliadas a atuação direta do Poder Público tem transformado o espaço da região da Vila Leopoldina e Jaguaré. Essas transformações trazem para a região novas funções e usos ligados a grandes empreendimentos imobiliários.

Esse processo de mudança que transita entre os antigos usos industriais da região para os grandes e massivos empreendimentos imobiliários tem como agente acelerador a ferramenta da Operação Urbana. A Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré surge como um mecanismo de controle e direcionamento dos novos usos a serem implementados na região e, paralelamente, acelerando e intensificando o processo de valorização imobiliária da região.

Assim, as Operações Urbanas surgiram possibilitando a continuidade e intensificação do processo de expansão imobiliária fazendo-se valer dos grandes espaços industriais da região que favoreciam a negociação de grande potencial de construção e de grandes lotes sem exigir grandes custos para serem revertidos em altos índices de rentabilidade.

Portanto, a Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré, como parte da concepção do Plano Diretor de 2002, mostra a articulação entre o Estado e o capital financeiro onde o primeiro busca criar mecanismos para incentivar a construção dos empreendimentos imobiliários sobre as antigas áreas dos galpões de fábricas. Dessa forma, a região que a

Operação Urbana Vila Leopoldina - Jaguaré abarca caracteriza-se como um antigo espaço de concentração industrial que, tendo passado por um posterior processo de desvalorização e que oferece uma localização bastante vantajosa para novos empreendimentos tornou-se um eixo visado para a expansão do capital financeiro na cidade.

Tais condições revelam a articulação entre Estado e capital financeiro, favorecendo a construção de infraestruturas relacionadas ao transporte e ao sistema viário e de empreendimentos de médio e alto padrão em substituição aos antigos usos industriais. Assim, a Operação Urbana ao mesmo tempo que constitui na região uma nova centralidade dentro da cidade, cria e reproduz espaços cada vez mais segregados, social e espacialmente.

## REFERÊNCIAS

- BERNARDINI, Marcelo M. **Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto.** Parte 6 – Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré. Arqutextos nº 062.03. São Paulo, Portal Vitruvius, julho 2005 <[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq062/arq062\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq062/arq062_03.asp)>.
- CARLOS, A. F. A: **A (Re)Produção do Espaço Urbano.** 1º ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- CARLOS, A. F. A: **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.
- CARLOS, A. F. A: **A reprodução da cidade como “negócio”.** In: CARLOS, A. F. A; CARRERAS, C. Urbanização e mundialização. Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.
- CARLOS, A. F. A: **A cidade.** São Paulo: Contexto, 1992.
- CARLOS, A. F. A: **Espaço tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana.** São Paulo: Contexto, 2001.o para In: A produção do espaço urbano: Contexto, 2012.
- CASTELLS, M. **A questão urbana.** São Paulo: Paz e terra, 1983.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão.** In: A produção do espaço urbano: Contexto, 2012.
- FIORAVANTI, Lívia. **A operação urbana vila leopoldina – jaguaré e a generalização da cidade como mercadoria.** FFLCH – USP, São Paulo, 2011.
- FIX, Mariana. **Parceiros da Exclusão: Duas histórias da Construção de uma “Nova Cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada.** São Paulo: Boitempo Editorial. 2001.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, David. **Justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.
- IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. Censo 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/resultados> Acesso em: abril de 2014.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** Paris, Anthropus, 1968.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Belo Horizonte, UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno.** 1991
- PREFEITURA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **Infocidade. Demografia.** Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=7&titulo=Demografia> Acesso em: fevereiro de 2014.
- PREFEITURA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **Infocidade. Economia.** Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=13&titulo=Economia> Acesso em : fevereiro de 2014.
- PREFEITURA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **Infocidade. Habitação.** Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=9&titulo=Habita%E7%E3o> Acesso em: fevereiro de 2014.
- PREFEITURA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **Infocidade. Mercado Imobiliário.** Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=15&titulo=Mercado%20Imobili%E1rio> Acesso em: fevereiro de 2014
- PREFEITURA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **Histórico Demográfico do Município de São Paulo.** Disponível em: [http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico\\_demografico/tabelas.php](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas.php) Acesso em: março de 2014.
- ROLNIK, Raquel: **O que é cidade.** 4º ed. São Paulo: Brasiliense 2012.—(Coleção Primeiros

Passos; 203).

SALGUEIRO, Tereza. **Cidade pós-moderna – Espaço fragmentado**, in “Novos estudos da Geografia urbana brasileira”, São Paulo.

SEABRA, Odette. **A cidade e o urbano**. São Paulo.

SEABRA, Odette. **Urbanização e Fragmentação – Cotidiano e vida de bairro na metamorfose da cidade em metrópole, a partir das transformações do bairro do limão**. São Paulo, 2003.

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**. Tese de doutorado, FFLCH-USP, São Paulo, 1987