

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

**A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA E O CONDOMÍNIO  
JARDIM DAS PERDIZES: UMA ANÁLISE DAS POLÍTICAS DE URBANIZAÇÃO  
NA ÁREA DA BARRA FUNDA**

**KAREN TERRA HESSE**

**SÃO PAULO**

**FEVEREIRO DE 2024**

**KAREN TERRA HESSE**

**TRABALHO DE GRADUAÇÃO  
INDIVIDUAL APRESENTADO  
COMO REQUISITO PARA  
OBTENÇÃO DO GRAU DE  
BACHAREL EM GEOGRAFIA.  
FACULDADE DE FILOSOFIA,  
LETRAS E CIÊNCIAS  
HUMANAS. UNIVERSIDADE  
DE SÃO PAULO**

ORIENTADORA: Prof.<sup>a</sup> DRA.<sup>a</sup> SIMONE SCIFONI

**SÃO PAULO**

**FEVEREIRO DE 2024**

## **LISTA DE MAPAS**

<b>Mapa 1</b> - Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2001.....	14
<b>Mapa 2</b> - Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2007.....	16
<b>Mapa 3</b> - Operação Urbana Água Branca: Trajeto de trabalho de campo.....	19
<b>Mapa 4</b> - Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2010.....	29
<b>Mapa 5</b> - Operação Urbana Água Branca: Zoneamento 2016.....	34
<b>Mapa 6</b> - Operação Urbana Água Branca: Evolução da paisagem 2010- 2017.....	41
<b>Mapa 7</b> - Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2020.....	43

## **LISTA DE IMAGENS**

<b>Figura 1</b> - Vista do viaduto Pompéia para o Condomínio Jardim das Perdizes.....	20
<b>Figura 2</b> - Arruamentos do interior do condomínio (entrada norte).....	21
<b>Figura 3</b> - Arruamentos do interior do condomínio (entrada sul).....	21
<b>Figura 4</b> - Rua de acesso entre as torres Bosque Jequitibá e Reserva Manacá.....	22
<b>Figura 5</b> - Rua de acesso ao parque.....	22
<b>Figura 6 e 7</b> - Interior do parque Jardim das Perdizes.....	23
<b>Figura 8</b> - Entrada principal do parque Jardim das Perdizes.....	23
<b>Figura 9</b> - Vista interior do parque para as torres Bosque Jequitibá e Reserva Manacá.....	23
<b>Figura 10</b> - Entrada sul para o condomínio.....	25
<b>Figura 11</b> - Limite do condomínio com a empresa Pedrasil.....	25
<b>Figura 12</b> - Macroárea de Estruturação Metropolitana.....	27

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIAÇÕES**

CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção
CET - Companhia de Engenharia de Tráfego
Conpresp - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo
EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
HIS - Habitação de Interesse Social
OUCAB - Operação Urbana Consorciada Água Branca
OUAB - Operação Urbana Água Branca
OUCAE - Operação Urbana Águas Espraiadas
OU - Operação Urbana
OUC - Operação Urbana Consorciada
RIMA - Relatório de Impacto Ambiental
TELESP - Telecomunicações de São Paulo S.A

## SUMÁRIO

<b>Introdução.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Barra Funda: de zona industrial à área central.....</b>	<b>8</b>
<b>2. A Operação Urbana e a produção do espaço.....</b>	<b>26</b>
<b>3. A Operação Urbana e o Condomínio Jardim das Perdizes.....</b>	<b>40</b>
<b>Considerações Finais .....</b>	<b>52</b>
<b>Referências Bibliográficas .....</b>	<b>55</b>

## INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Consorciada Água Branca, aprovada em Lei de 2013, configura uma área localizada na zona oeste de São Paulo que abrange, em grande parte, a várzea sul do Tietê, envolvendo os distritos de Barra Funda, Perdizes, Lapa e Limão. Esta área, até meados do século XX fortemente industrializada, sofre a partir deste momento uma transformação, que, conjugada ao incentivo à periferização das indústrias, vai alterar profundamente a dinâmica da área. A criação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, portanto, configura um esforço de revalorização de uma área central, que vai reunir e concentrar investimentos de diversas construtoras e incorporadoras.

A partir do final do final do século XIX a área hoje conhecida como Barra Funda ou Água Branca, vai ser urbanizada em torno da estrada de ferro Sorocabana que constituía, neste momento, um objeto central na organização da cidade, desenvolvendo no entorno uma série de atividades comerciais que serviam os grupos envolvidos no transporte e armazenamento do café. Vão se estabelecer ali neste período uma série de chácaras que serviram ao abastecimento da cidade, e que com a crescente valorização da área e o investimento público na abertura de avenidas e instalação de iluminação pública, atraem a elite paulistana que buscava moradia perto do centro da cidade, configurando o estabelecimento de tanto bairros operários quanto bairros de elite.

Assim que São Paulo se torna o lócus da industrialização brasileira no início do século XX, os bairros industriais vão experimentar uma profunda transformação. Na parte ao sul da ferrovia, a parte alta, se concentra a elite, enquanto na parte baixa, ao norte da ferrovia, formada por áreas de várzea do Tietê e que careciam de infraestrutura pública, ficam concentradas as atividades industriais e os bairros mais pobres.

A partir da década de 50, com a construção de grandes rodovias, a área da Água Branca e Barra Funda vai perder o seu potencial industrial para as regiões mais afastadas do centro, que possibilitavam o estabelecimento de grandes indústrias. É colocado em prática, a partir de 1960, um incentivo a desindustrialização da área, que não vai se concretizar por completo. Neste sentido, o Terminal intermodal Barra Funda inaugurado em 1988 e o Memorial da América Latina inaugurado em 1989 configuraram tentativas de atrair investimento imobiliários e valorizar a área, na tentativa de apagar seu passado industrial.

A partir do início dos anos 2000, esta área vai ser ocupada, na parte baixa por resíduos de atividades industriais e grandes estabelecimentos comerciais em torno da Avenida

Marginal Tietê, bem como por uma série de favelas que se estabeleceram em torno da avenida, sendo a Favela do Sapo e a Favela Aldeinha as principais. Enquanto a parte alta, a sul da antiga ferrovia, fica reservada para residências de elite e grandes centros comerciais.

Apesar de ser alvo de diversos projetos de intervenção urbana anteriores, a lei que estabelece a Operação Urbana Consorciada Água Branca é aprovada em 1995, mas recebe real atenção e direcionamento público a partir de 2013, com uma revisão que revoga a antiga lei e adiciona pontos centrais para os investimentos privados na área. A partir de uma série de ações coordenadas com a empresa SP Urbanismo, empresa pública responsável pela gestão das operações urbanas, o município buscou incentivar a consolidação de investimentos privados que pudessem promover o adensamento populacional e gerar emprego na área imediata do perímetro definido, de modo a melhorar a qualidade social e ambiental da área.

A lei prevê uma reconfiguração urbanística da área por meio de investimento público em políticas de infraestrutura como pavimentação, melhoria da rede e de modais de transporte público, melhorias nos dispositivos de drenagem solucionando os problemas de inundação, aumento na quantidade de áreas verdes, além do provimento de habitações de interesse social e regularização fundiária no perímetro expandido. Estas melhorias seriam subsidiadas por meio da captação, pelo município, de recursos provenientes da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção, títulos comercializados em Bolsa de Valores, que flexibilizam e concedem autorizações de uso e ocupação do solo divergentes das previamente delimitadas na área pelo município.

Este é o cenário no qual se instala o megaempreendimento de Jardim das Perdizes: numa área que carrega um passado industrial e um legado de repulsão de populações pobres para as áreas mais isoladas, e alvo de constantes projetos de requalificação. O Condomínio Jardim das Perdizes, localizado dentro do perímetro imediato da Operação Urbana Consorciada Água Branca, foi inaugurado em 2013 pela Windsor Investimentos juntamente com a TECNISA, com uma proposta de bairro sustentável planejado. Com um terreno de 250 mil m<sup>2</sup>, o projeto inclui 28 torres, entre torres residenciais e comerciais. Este empreendimento de alto padrão, que anteriormente compreendia 24 lotes de posse municipal, traz mudanças expressivas para a área da Operação Urbana Consorciada Água Branca, assim como para as suas imediações.

Uma área que era anteriormente economicamente desvalorizada e negligenciada por aparelhos públicos, em um período de 40 anos, e por intermédio da Operação Urbana Consorciada que ali foi delimitada, vai assistir a uma profunda injeção de capital privado que vai alterar verdadeiramente a paisagem da área.

Neste sentido, a presente pesquisa buscará compreender os processos que levaram ao estabelecimento do Condomínio Jardim das Perdizes enquanto megaempreendimento na região da Barra Funda, perímetro imediato da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como entender a função da Operação Urbana na consolidação do condomínio. Considerando as Operações Urbanas como movimentos de transferência de capital privado para setores públicos, analisar as mudanças e os possíveis impactos causados pelo megaempreendimento na área da Operação Urbana Água Branca. Entender a relação entre o condomínio e a Operação Urbana e examinar os efeitos do estabelecimento de um empreendimento de grande porte para além do perímetro imediato da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

A fim de compreender as relações entre a Operação Urbana Consorciada Água Branca e o Condomínio Jardim das Perdizes, bem como as dinâmicas e a modificação do espaço na área ao longo dos anos em que vigoraram a intervenção, serão levantados dados cartográficos que auxiliem na análise das modificações ocorridas na área desde o início dos anos 2000, bem como a leitura e análise de legislação acerca da Operação Urbana Consorciada Água Branca, além da realização de pesquisa teórico- bibliográfica e de trabalho de campo à área.

Para as análises cartográficas, serão utilizadas ortofotos retificadas dos anos de 2001, 2007, 2010, 2017 e 2020, coletadas através de arquivos digitais como o GeoSampa e o DataGeo, e analisadas por meio do software livre de geoprocessamento QGIS. Além das ortofotos, também serão utilizados dados espaciais de zoneamento. A análise de legislação vigente a respeito da área será realizada pelo exame da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conhecida como Lei de Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Paulo, do Estatuto da Cidade e da lei que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Água Branca em específico.

Para que seja possível uma análise aprofundada do fenômeno da Operação Urbana e dos efeitos deste na área da Água Branca, e mais amplamente da valorização do espaço urbano é proposta a pesquisa teórica por meio de autores e obras dedicadas ao fenômeno urbano na modernidade e que se debruçaram sobre o exame destas dinâmicas na cidade de São Paulo.

Além destas ferramentas, é proposto também visitas de campo à área estudada para que sejam percebidas as formas concretas destes fenômenos, bem como a elaboração e execução de entrevistas com atores selecionados que possibilitem a real apreensão dos objetivos e processos que levaram à implementação da Operação Consorciada Água Branca.

## 1. BARRA FUNDA: DE ZONA INDUSTRIAL A ÁREA CENTRAL

A cidade de São Paulo vai, a partir do ciclo do café, se afirmar nacionalmente como centro financeiro e empresarial. É através do processo de industrialização brasileira que São Paulo é tomada pelo urbano, até implodir na metrópole do século XXI. É, portanto, um fenômeno recente que transforma o espaço da cidade pela urbanização, mas é desde meados do século XX que as transformações sociais apontam mudanças estruturais.

Quando, no início do século XX, o estado de São Paulo inaugura a exportação de café como importante ferramenta de negociação internacional, seu interior e principais centros vão assistir a uma transformação profunda que dará origem às principais ferrovias de escoamento. O bairro da Barra Funda, na cidade de São Paulo, vai ser fortemente transformado pela chegada da ferrovia e da estação da Barra Funda, inaugurada em 1875.

Até este momento, o bairro da Barra Funda era composto por chácaras pertencentes a Antônio da Silva Prado, Barão de Iguape, importante cafeicultor paulistano que se tornaria o primeiro prefeito da capital em 1892. A expansão da elite cafeeira para além do Rio Tamanduateí e Córrego Anhangabaú, no final do século XIX, inaugura novas relações com estas áreas a oeste do centro da cidade. Esta elite se instala, em um primeiro momento, nos bairros de Higienópolis e Campos Elíseos. Até este momento, a Barra Funda se apresenta então, como extremidade, periferia geométrica da cidade, e por essa razão, se torna um espaço chamariz de adensamentos industriais. É esta expansão da cidade que vai forçar também a expansão desta área industrial e, por esta razão, diversas indústrias, antes instaladas em áreas mais centrais, começam a se instalar na área da Barra Funda.

Com a chegada da ferrovia e o incentivo à industrialização paulistana nas primeiras décadas do século XX, os grandes loteamentos, antes chácaras, começam a receber plantas industriais de pequeno e médio porte. Fábricas pequenas como de massas, óleo, tinta, e grandes fábricas como a Fábrica de Vapor de Tecido e Fiação de Corda e de Barbante se instalaram na região (BRUNELLI, et al, 2006). Estas plantas industriais se instalaram ali também, em grande parte, por se tratar de uma área de várzea, desvalorizada, que sofria com as cheias periódicas do Rio Tietê. Esta desvalorização da área, em conjunto com a alta dos empregos oferecidos pela ferrovia e também pelas indústrias, vai atrair populações

empobrecidas que começam a ocupar a área em cortiços e pensões, transformando a Barra Funda em um bairro industrial-operário.

A chegada das Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo na região, na década de 20, simboliza, então, a consolidação da Barra Funda como área industrial (CANUTTI, 2008, p. 38). Apesar de instalar diversas fábricas por São Paulo, o grupo Matarazzo instala na Barra Funda, vizinho à ferrovia, o Parque Industrial Água Branca. Fabricando diversos produtos, o parque industrial se utilizou da ferrovia como principal meio de escoamento da produção e inaugura em 1923 a ferrovia interna do Parque Industrial, que permitia que os vagões fossem carregados diretamente no Parque.

A chegada do mais importante grupo industrial na região também fomentou o estabelecimento de outras indústrias, consolidando a Barra Funda como área industrial e incentivando o estabelecimento de populações operárias. Estas populações residiam nas chamadas ‘casas de operários’, habitações coletivas de aluguel que se popularizaram na Barra Funda neste momento (BORIN, 2016). Imigrantes italianos e populações negras se estabelecem nestas casas operárias enquanto, para a elite, fica reservada a parte alta do bairro, Perdizes, Pompéia e Campos Elíseos, nos moldes do higienismo sanitário do início do século XX. Na parte baixa, suscetível às cheias do rio Tietê, as populações empobrecidas sofriam com o abandono estatal e a falta de infraestrutura adequada.

Pela localização e a proximidade com a ferrovia, diversos grupos irão ocupar esta área. O grande contingente de imigrantes italianos que chega a São Paulo no início do século XX, vai também, juntamente com ex-escravos que passam a viver nas cidades, formar grande parte da população da Barra Funda. Esta área vai consolidar então, e até meados do século, um uso misto muito presente, combinando atividade industrial e residências e ocupações precárias (CANUTTI, 2008).

O Plano de Avenidas, colocado em prática pelo prefeito Prestes Maia a partir da década de 20, buscou se utilizar das áreas de várzea dos principais rios da cidade, até o momento desocupadas e desvalorizadas e que, portanto, gerariam baixo custo de desapropriação, para implementar vias que interligariam rodovias estaduais e municipais. Neste sentido, as avenidas marginais configuraram não somente obras de expansão da cidade de São Paulo, mas também grandes projetos de valorização de áreas de várzea.

Durante a primeira metade do século XX, esta expansão da cidade além rios pautou os principais projetos da capital, levando a uma consolidação de um padrão urbanístico

rodoviarista, fundamentado também na crescente presença de montadoras de automóveis multinacionais no país. A construção de pontes, que interligariam estas áreas centrais às áreas periféricas da cidade, “(...) permitem a revalorização de vastas áreas além-Tietê e além-Pinheiros, tornando mais rentável o uso do espaço na metrópole naquelas localidades” (SEABRA, 2003, p.67).

De repente o capital toma a cidade. As mudanças que se seguem não se manifestam como isoladas, mas como partes de uma lógica industrial global que se expressa nas políticas públicas implantadas na capital.

A segunda metade do século XX inaugura um novo padrão de consumo que modifica profundamente a estrutura social. A popularização do automóvel, aliada ao investimento massivo no sistema rodoviário e a um abandono público de investimento em sistemas de transporte coletivos, estabelece um sistema viário pautado no uso do automóvel individual. (SEABRA, 2003, p. 68). A partir dos anos 60, e até os anos 2000, se instala, portanto, uma política de consumo e, consequentemente, de produção do espaço, pautada no uso do automóvel individual. É neste momento que são colocados em prática grandes projetos de pavimentação, abertura de avenidas e construção de pontes.

Na Barra Funda e Água Branca estas mudanças estruturais se traduziram numa série de transformações espaciais. Diversos projetos de longo alcance foram implementados como o prolongamento da avenida Pacaembu, a canalização do córrego Sumaré e a abertura da própria avenida Sumaré, a construção dos viadutos Pompéia e da Lapa, a construção do Elevado Presidente João Goulart na década de 70, a abertura do metrô na década de 80, além da própria avenida Marginal Tietê e suas alças de acesso.

Estas obras viárias e de infraestrutura que chegavam no bairro promovem a crescente de diversos aparelhos de lazer. O Palestra Itália, que já havia se consolidado como Parque Antarctica desde o início dos anos 20, passa a representar importante centro de esportes e clube de lazer na região, a construção do Shopping Center Matarazzo e a inauguração do Memorial da América Latina em 1989 também se revelam como estruturas importantes. Estas estruturas representam a chegada de um bairro novo, não mais pautado no uso industrial, carente de infraestruturas básicas, mas um bairro central, que passa a atrair investimentos privados massivos.

Dessa forma, a consolidação da Barra Funda como um bairro central e a sua crescente valorização a partir da construção das diversas vias de acesso, revela a expansão veloz da

metrópole, num movimento expresso de concentração de valor nas áreas centrais, sem, contudo, deixar de produzir as ditas áreas deterioradas (SEABRA, 2003, 78).

É também neste momento, entre a segunda metade do século XIX e o início do século XX, que a área da Barra Funda e Água Branca vai assistir a uma formação de pequenas favelas em seu interior. Os grandes lotes industriais, combinados a uma prática já recorrente de habitações coletivas e a um abandono de políticas para a regularização fundiária, irão favorecer o surgimento de diversas favelas na área. São favelas que irão se alojar nas imediações da avenida Marginal Tietê, em terrenos abandonados, e que irão, com os constantes despejos, se dissolverem e se instalarem novamente ao longo dos anos.

Esta área testemunha, então, nesta segunda metade do século XX, uma explosão de investimentos públicos e privados que transformam radicalmente o espaço e criam uma valorização exponencial de uma área até então desvalorizada e abandonada pelas políticas públicas. Embora estas transformações repentinamente tenham sido bastante significativas, não é possível dizer que se dão de maneira homogênea.

Mesmo com a radical valorização da área ao sul da ferrovia, a área ao norte da ferrovia parece não acompanhar o mesmo movimento. Esta área, mais precisamente entre a ferrovia e a avenida Marginal Tietê, parece relutar às mudanças que chegam até a parte sul da ferrovia, mantendo o mesmo padrão de ocupação que foi instaurado ali no início do século. A ferrovia parece agir como um limitador de valorização.

Apesar do massivo incentivo a transição destas indústrias estabelecidas na área da Barra Funda para áreas às bordas do limite municipal, nas proximidades das rodovias Anchieta e Dutra que estavam surgindo justamente com o propósito de acomodar plantas industriais para facilitar o escoamento, esta área conservou diversas plantas industriais de pequeno porte.

A lei n 11.774 de 18 de maio de 1995 aprova a Operação Urbana Água Branca, que tem como principal objetivo prover melhorias na infraestrutura da região, ampliando vias e áreas verdes, promover a ocupação ordenada de áreas desocupadas, e prover habitações de interesse social, através da captação de recursos pela iniciativa privada. A aprovação da lei se mostra, então, como mais uma intervenção pública na direção de impulsionar o investimento privado na área. A área de alcance desta primeira aprovação da lei da Operação Urbana Água Branca era limitada entre as avenidas Pacaembu e Pompéia, e fomentou a valorização de

alguns terrenos a norte da ferrovia, na parte baixa, em especial terrenos na avenida Marquês de São Vicente.

A lei tinha como objetivo promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores da área, promovendo a valorização da paisagem urbana. Para isso foram definidos projetos de extensão da malha viária e de drenagem, na tentativa de minimizar os danos da área de várzea e melhorar o acesso viário à área. Além de prover habitação social para as famílias que residiam na área em situações precárias, a lei também cita o incentivo à ocupação ordenada de áreas vazias. Estas intervenções seriam coordenadas pela Empresa Municipal de Urbanização (EMURB).

Assim, restabelecendo os usos e ocupação do solo na área, a lei pretendeu promover o adensamento populacional, convocando também interessados para apresentar propostas urbanísticas para a área. Sob essa corroboração surge o concurso Bairro Novo, que será discutido em mais detalhes no capítulo seguinte.

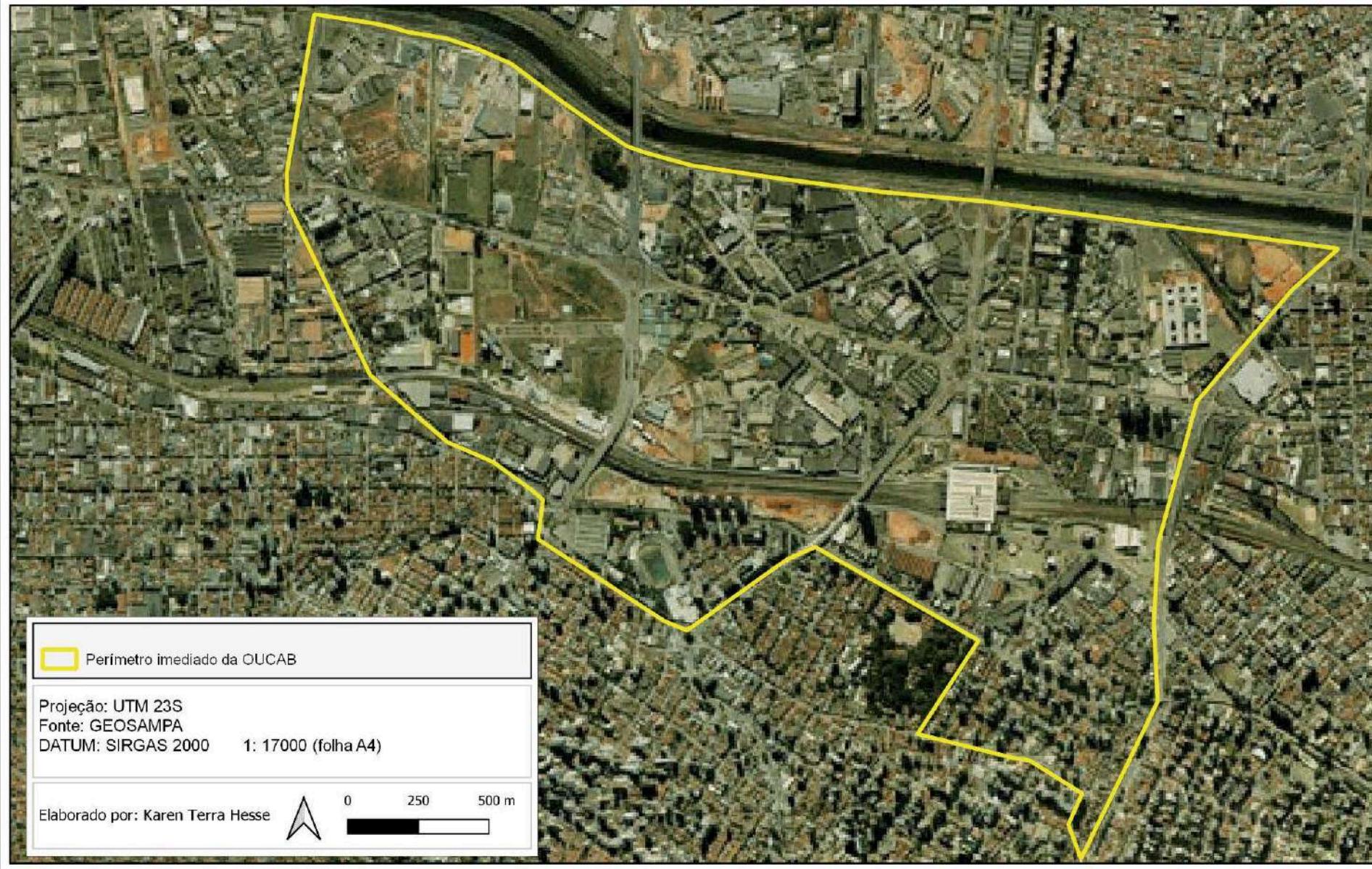
Neste sentido, foram propostos projetos estruturais como a ligação entre a avenida Francisco Matarazzo, alargamento dos passeios da rua Tagipuru e da avenida Dr. Auro Soares de Moura Andrade, além da reconfiguração de algumas vias. De acordo com o RIMA publicado pela EMURB em 2010, 11, das 56 intervenções propostas, se encontravam em andamento (SÃO PAULO, 2010) . Estas intervenções se concentraram na área sul ao longo da ferrovia, e até o ano de 2009 nenhuma obra pública de melhoramento proposta pela OUAB para a área a norte da ferrovia havia sido implantada.

A remoção da favela do sapo, que acontece em 2009, se mostra também como ação pública coordenada de revalorização da área. Localizada próxima à ponte Freguesia do Ó, à beira da avenida Marginal Tietê , a comunidade era formada por 400 famílias. Em agosto de 2009, a comunidade sofreu uma remoção sem aviso prévio da prefeitura municipal, que garantiu realocação de apenas 100 famílias, e auxílio remoção no valor de R\$5.000 para as demais famílias. Essa ação acontece em um momento crítico de valorização da área que, em conjunto com outras ações, expressa um esforço de requalificar os discursos sobre a área.

A Rede Ferroviária S/A detinha, até o momento da aprovação da lei, em 1995, a posse de muitos terrenos a norte ferrovia no bairro da Barra Funda que serviram de apoio às operações de carga e descarga dos trens durante os anos de operação da ferrovia. Até o momento, núcleo da área desvalorizada da OUAB, um destes terrenos, próximo ao viaduto Pompéia, vai ser alvo de disputas ao longo das próximas décadas.

Em 29 de outubro de 1980, a Rede Ferroviária S/A transfere a posse deste terreno, até então desocupado, para a Petrobrás Distribuidora S.A. No mesmo dia o terreno é passado para Fundação Telebrás de Seguridade Social – SISTEL. No ano seguinte, 31 de março de 1981, a SISTEL passa o terreno para a TELESP - Telecomunicações de São Paulo S.A, que vai levantar pequenas construções, mantendo grande parte do terreno livre. Em 1986, 2% da área é passada para o Metrô (CASTRO, 2019, p. 76). Este terreno vai, até o início do século XXI, apesar de sofrer diversas transferências, permanecer desocupado e subutilizado, em parte pelas dificuldades de drenagem que mantém o terreno sob constantes alagamentos, mas em parte também pela localização.

## OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA: ORTOFOTO RETIFICADA -2001



Mapa 1: Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2001

No mapa acima, a imagem aérea de 2001, coletada através do portal GEOSAMPA, indica uma verticalização ainda incipiente. Grande parte da área de intervenção da Operação Urbana Água Branca é ocupada por galpões de uso industrial, como na parte ao norte da ferrovia, evidente pelos lotes grandes. Os terrenos de posse da TELESP, a oeste do viaduto Pompéia, estão em grande parte desocupados, com poucas construções. O terreno a oeste do viaduto também se encontra desocupado. Torres comerciais são construídas na avenida Francisco Matarazzo, no antigo parque industrial Matarazzo. É possível perceber algumas torres na avenida Marquês de São Vicente, próximo ao Fórum da Barra Funda.

De modo geral, a área é caracterizada até este momento por uso predominantemente industrial com áreas residenciais a oeste e a sudeste, com poucos pontos de desenvolvimento comercial. É perceptível o predomínio de lotes industriais entre a ferrovia e a avenida Marginal Tietê, enquanto certos pontos comerciais marcam presença ao longo da avenida Marquês de São Vicente.



Mapa 1: Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2007

A imagem aérea acima, captada e ortoretificada pela EMPLASA em 2007, demonstra a inércia que a OUAB apresentava até o momento. Apesar de em andamento há quase 15 anos e com projetos de intervenção em curso, a área apresenta mudanças muito sutis. Os grandes empreendimentos da rua Palestra Itália ainda não haviam se instalado, e o perfil industrial da área ao norte, parte baixa da ferrovia, parece se manter. O padrão de ocupação, os lotes e até as construções se mantêm na área industrial. Da mesma maneira, o padrão residencial da área a oeste e sudeste permanecem com poucas mudanças, as principais sendo a construção de alguns edifícios na parte sudeste da área.

É possível perceber que os edifícios no terreno de posse da TELESP, nesse momento já Telefônica, ainda mantêm as mesmas construções. A norte da ferrovia e a leste do viaduto Pompéia, na avenida Marquês de São Vicente, é criado um pátio de viaturas da CET. São mantidos também, os usos comerciais e industriais na avenida Marquês de São Vicente.

Esta área, entre a avenida Marquês de São Vicente e a ferrovia, até a primeira década dos anos 2000, vai conservar este uso industrial e manter um padrão de ocupação com grandes lotes, comércio incipiente e áreas residenciais quase inexistentes. Por este motivo, o terreno em posse da TELESP, não desperta o interesse, privado ou público, e permanece gradeado e desocupado durante décadas. É somente no ano de 2007 que a incorporadora Windsor Investimentos adquire o terreno pelo valor de R\$134.555.555,55. Após a venda, a TELESP mantém a posse de somente 7.000 m<sup>2</sup> (CASTRO, 2019, 77). A venda deste terreno se mostra como um primeiro lampejo de valorização para a área e vai transformar profundamente a área nos anos seguintes.

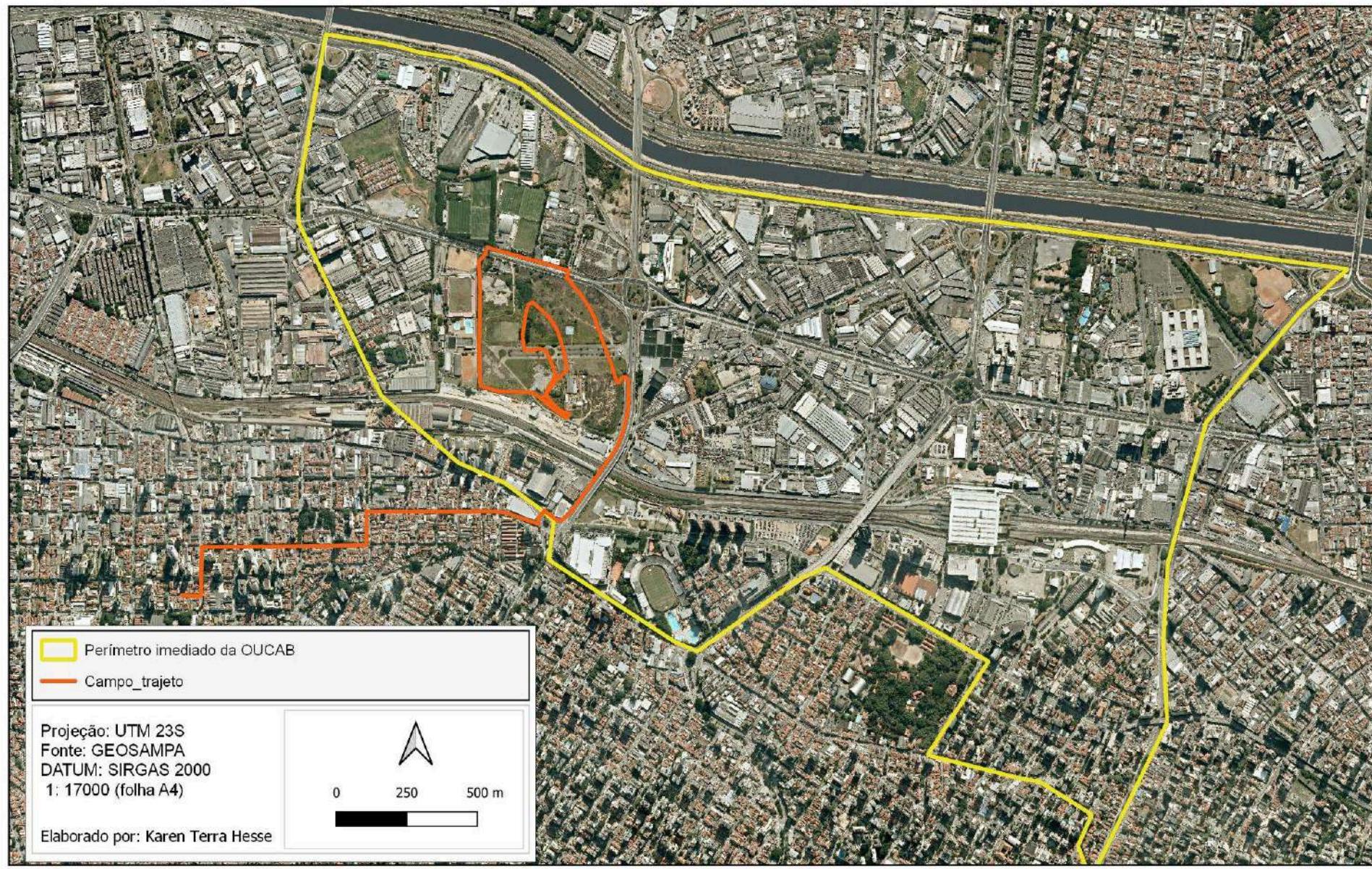
Apesar de a compra do terreno ter sido efetuada em 2007, é somente em 2011 que o loteamento de 31 lotes é aprovado. Juntamente com a construtora Tecnisa, a incorporadora Windsor Investimentos vai idealizar a criação de um bairro planejado neste terreno que compreendia 250 mil m<sup>2</sup>. A proposta se baseava na construção de 28 torres entre apartamentos residenciais de médio e alto padrão e conjuntos comerciais, com a implementação de um parque de 45 mil m<sup>2</sup> no interior do condomínio.

Com o dizer “descubra a diferença entre morar entre morar perto e morar dentro de um parque” em um vídeo institucional (TECNISA, 2022), a construtora se utiliza do parque como ponto central na promoção do condomínio. O Condomínio Jardim das Perdizes é idealizado como um bairro planejado sustentável, com segurança 24h, lazer completo, economia de energia por meio de lâmpadas de LED, piso drenante e fiação subterrânea. Uma promessa que

vai atrair grupos de alto e médio padrão. Cada torre, ou conjunto de torres, apresenta um projeto diferente, com plantas, quantidade de suítes e banheiros, vagas por apartamento e aparelhos de lazer diferentes. A intenção é que se criassem espaços privativos, dentro dos condomínios, e espaços comuns nas áreas do bairro.

Em trabalho de campo à área do condomínio, foi possível perceber algumas destas feições. O trajeto foi elaborado com a intenção de que fosse possível a apreensão da paisagem do Condomínio e no entorno da ferrovia e do viaduto Pompéia.

## OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA: TRAJETO DE TRABALHO DE CAMPO



Mapa 3: Operação Urbana Água Branca: Trajeto de trabalho de campo

O condomínio compreende um terreno com ruas externas que o contornam. Nas ruas internas, e próximas ao parque, estão as torres residenciais. As duas torres comerciais construídas até o momento estão localizadas na área nordeste do terreno, na avenida Nicolas Boer. Na área norte do terreno está localizado o *stand* de vendas do condomínio, que promove a venda dos novos lançamentos do condomínio, o Recanto das Oliveiras, com apartamentos de 81 m<sup>2</sup>, o Reserva Figueiras, com apartamentos de 188 m<sup>2</sup>, e o Bosque Pitangueiras, com apartamentos variados de até 136 m<sup>2</sup>.



Imagen 1: vista do viaduto Pompéia para o Condomínio Jardim das Perdizes. Na direita as torres comerciais e à esquerda as torres Recanto Jacarandá.

As ruas internas do condomínio não são fechadas, mas são fortemente vigiadas, fazendo com que os pedestres sejam, em grande parte, moradores. As ruas de acesso ao condomínio não possuem pontos comerciais, diminuindo o trânsito de pedestres. Como, de acordo com o projeto, os edifícios são projetados com a frente e entrada para o parque central, as ruas de acesso são formadas por entradas de serviço dos condomínios ou por saída de veículos.



Imagen 2 : arruamentos do interior do condomínio (entrada norte)

Imagen 3: arruamentos do interior do condomínio (entrada sul)

Nas ruas internas a maioria dos transeuntes utilizam automóveis ou praticam corrida de rua. Mesmo na parte interna do condomínio os acessos são pouco frequentados, dando a impressão de uma área desabitada. As ruas são bem asfaltadas e apresentam fiação subterrânea.



Imagen 4: rua de acesso entre as torres Bosque Jequitibá e Reserva Manacá

Imagen 5: rua de acesso ao parque, sem sinalização

O parque representa uma área gradeada e coberta por grama e algumas árvores no centro do condomínio. Foi inaugurado em 2016 como parque municipal e abriga espécies de árvores frutíferas e não frutíferas. Possui pista de cooper, ciclovia, playground e equipamentos de ginástica. Conta também com diversas obras da artista plástica Tomie Ohtake.



Figura 6 e 7: interior do parque Jardim das Perdizes



Figura 8: entrada principal do parque Jardim das Perdizes

Figura 9: vista interior do parque para as torres Bosque Jequitibá e Reserva Manacá

O público que frequenta o parque é em sua maioria famílias com crianças ou pets. Foi possível observar também pessoas praticando corrida. Os grupos que frequentavam o parque

representavam, presumivelmente, vizinhos. Foi possível identificar conversas e interações que indicavam a relação de vizinhança. O parque representa uma área descampada, com poucas árvores, no centro do condomínio. Todas as torres residenciais estão imediatamente viradas para o parque.

O acesso ao parque não é sinalizado, não há placas indicando, apesar de se tratar de um parque municipal. O acesso é feito exclusivamente pelas ruas do condomínio, sem estacionamento ou qualquer estrutura de apoio ao visitante. É possível acessar o parque a pé, mas não é um ambiente convidativo para pedestres, uma vez que as calçadas são estreitas e apresentam avarias, além de pouco frequentadas. Assim, Jardim das Perdizes representa um condomínio de luxo, ainda recém inaugurado e que apresenta pouco contato com seu entorno.

Apesar de se propor como parque municipal, o parque Jardim das Perdizes é pouco frequentado pela população não residente do condomínio. Seja pela falta de sinalização ou pela intimidação que os edifícios residenciais empregam, o parque é percebido muitas vezes como área privada do condomínio.

Assim, o Condomínio se mostra como uma estrutura que apresenta forte ruptura com o seu entorno. Apesar de as ruas internas não terem acesso restrito, elas representam espaços socialmente privados, uma vez que é raro perceber visitantes não moradores. Estas características derivam, em parte, pela falta de estruturas residenciais no entorno do Condomínio, mas também em parte pela própria arquitetura e disposição dos espaços. Nas imagens 10 e 11 é possível perceber esta ruptura.



Figura 10: entrada sul para o condomínio

Figura 11: limite do condomínio com a empresa Pedrasil

O Condomínio Jardim das Perdizes representa o maior empreendimento, em extensão, de São Paulo. Foram mobilizados cerca de 6 bilhões de reais em investimentos, pretendendo um lucro de 4 bilhões. Representou mudanças profundas na região, não somente pelas obras viárias e de drenagem que foram colocadas em prática, mas também pela introdução de grupos de maior poder aquisitivo na área.

Assim, de uma área historicamente desvalorizada e abandonada pelo poder público, surge, de repente, o maior empreendimento de São Paulo. A Barra Funda e Água Branca conservam até a primeira década dos anos 2000, e mais precisamente na área a norte da ferrovia, a parte baixa, uma herança forte de um passado industrial. Essa herança, manifestada nos grandes loteamentos, nos logradouros carentes de manutenção e também nas favelas que ali surgem, vai definir esta área, no discurso e para os órgãos públicos, como empobrecida e carente de desenvolvimento.

É com a expansão da metrópole, e com a tomada da cidade pelo capital, que mudanças estruturais começam a se manifestar concretamente nas tipologias e na produção do espaço. O Condomínio então, se manifesta como uma destas tipologias, que alinhada a interesses

privados, vai se instalar em uma área previamente desvalorizada e transformar radicalmente a percepção do espaço.

Ao contrário do que os discursos costumam apontar, essa radical transformação não é produto do tal, milagroso, desenvolvimento. Mas de manobras muito bem articuladas, entre o poder público e a iniciativa privada, para a supervalorização de áreas centrais. O próximo capítulo se debruçará sobre estas manobras.

## 2. A OPERAÇÃO URBANA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

A primeira lei da Operação Urbana Água Branca, aprovada em 1995, revela a oclusão da metrópole paulista. É a transição do século XX para o século XXI que inaugura as primeiras Operações Urbanas da capital, em 1995 com a aprovação da Operação Urbana Faria Lima e a Operação Urbana Água Branca, em 1997 com a aprovação da Operação Urbana Centro, e em 2001 a Operação Urbana Águas Espraiadas. Todos estes projetos de lei, aprovados em sequência, fazem parte de uma lógica de reestruturação da metrópole pautada na valorização e revalorização de espaços centrais para a reprodução do capital (SEABRA, 2003).

Se até aqui a cidade e o espaço se mostravam como objeto no processo de urbanização, as Operações Urbanas anunciam uma nova lógica que se enraíza no solo paulistano. Assim, o urbano, e principalmente a produção do espaço urbano, se manifesta como um campo aberto à maximização dos lucros através da produção de áreas valorizadas e desvalorizadas.

“(...) É neste sentido que o espaço, de produto, se tornou produtivo. Por isso trata-se agora de reestruturação. Trata-se nesse caso, de uma economia que manipula no setor urbano um excedente com muito menos restrições, mas que nem por isso deixa de produzir as áreas classificadas de ‘áreas deterioradas’, afinal estas fazem parte do processo de urbanização em qualquer latitude onde as regras do mercado atuem sobre os usos da terra.” (SEABRA, 2003, 78)

Assim, são aprovadas em solo paulistano leis que irão buscar o desenvolvimento econômico de áreas centrais, áreas de estruturação da metrópole paulista. Estas áreas são

definidas a partir de um eixo de desenvolvimento que envolve as Avenidas Marginais como vias principais e mais importantes de acesso à capital. É por esta razão que o antigo centro da capital e áreas centrais próximas às marginais serão objetos fundamentais nesta tentativa de desenvolver economicamente o alicerce e coração da metrópole, enquanto continua a manter certos espaços desvalorizados.

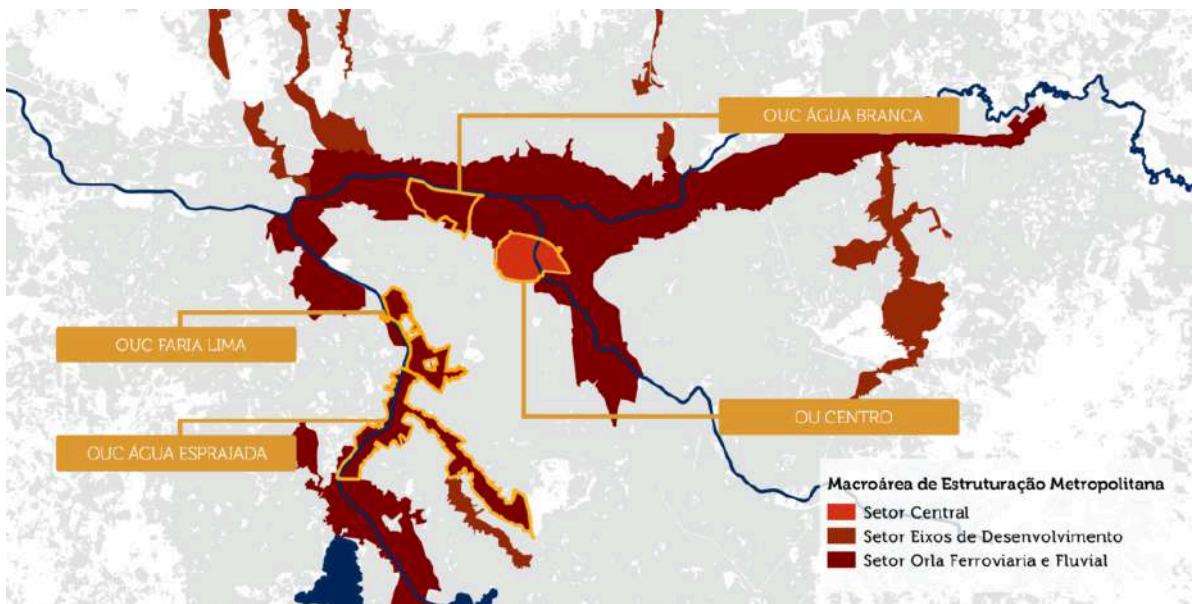


Imagen 12: Macroárea de Estruturação Metropolitana. Esquema retirado de [gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/)

Desta maneira, estes espaços serão alvos de grandes incorporadoras e construtoras que, com a assistência e aval legal da prefeitura de São Paulo, irão comprar, vender, especular e valorizar terras em nome do desenvolvimento. O êxito desta iniciativa vai se revelar nas profundas mudanças que estas áreas irão testemunhar no início do século XXI. Este método se mostra eficiente uma vez que permite que grandes empresas, além de terem a facilidade de se instalar em áreas centrais e com infraestruturas pré instaladas, a partir de isenções e incentivos, sem que sejam penalizadas pela valorização que geram, também colham os benefícios da valorização que elas próprias produzem.

Esta contradição, inerente ao processo de produção do espaço, vai possibilitar a essas empresas um lucro nunca antes experienciado. Isso porque corresponde à regulamentação da valorização extrema de áreas já valorizadas e porque permite que grandes construtoras e

empreiteiras se estabeleçam nestas áreas e colham os lucros das compensações públicas que ali forem instaladas (SEABRA, 2003, 73). É, então, lucro somado a lucro, exponencialmente.

A área da Operação Urbana Água Branca vai experimentar, desde a sua implementação em 1995, diversas mudanças, mas é a partir do início dos anos 2000 que esta área sofre transformações estruturais, ressignificando sua importância na metrópole. O início do século XXI traz o estabelecimento de diversas estruturas de grande porte que irão consolidar a valorização da área.



Mapa 4: Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2010

No mapa acima, imagem aérea de 2010 captada e ortoretificada pela EMPLASA, coletada através de conexão WMS pelo portal DATAGEO, é possível perceber essas mudanças que acontecem na área. A inauguração do Bourbon Shopping São Paulo em 16 de janeiro de 2009, motiva o surgimento de outros empreendimentos na região. É possível notar a norte do shopping center a construção do *stand* de vendas do condomínio residencial Casa das Caldeiras, que será inaugurado em alguns anos, além da construção de 4 torres residenciais na zona sudoeste da área.

Além destas, 4 outras torres são inauguradas em frente ao Terminal Barra Funda. A zona sudeste da área, que até antes conservava um padrão residencial mais horizontal, experimenta uma onda de verticalização. A área a norte da ferrovia apresenta a construção de alguns edifícios, mas ainda apresenta concentração de lotes de uso industrial. Na avenida Marquês de São Vicente, diversos edifícios são construídos, em sua maioria de uso comercial ou misto. A norte da avenida, e até a Marginal, o uso industrial ainda é predominante.

Apesar de a implementação da Operação Urbana já indicar uma reestruturação profunda da metrópole, a revisão da lei que acontece no início dos anos 2000 vai alterar substancialmente sua função. A declaração do Estatuto da Cidade, em 2001, que pretendia regularizar a política urbana em âmbito nacional, vai conduzir a revisão das leis de Operação Urbana em São Paulo nos próximos anos, pretendendo a adequação à legislação nacional, mas também a remodelação de parâmetros centrais da lei.

A Lei nº 15.983/2013, que revoga a antiga lei da Operação Urbana Água Branca, nº 11.774/1995, estabelece novas diretrizes para a implementação da Operação Urbana. A lei define os padrões de uso e ocupação do solo para o perímetro e institui os Certificados de Potencial Adicional de Construção, bem como a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecendo o coeficiente de aproveitamento 1 (um) em toda a área.

Na Seção IV são citados os objetivos e diretrizes da nova lei. Entre eles estão a promoção de infraestrutura que favoreçam o adensamento populacional na área, o desenvolvimento econômico e a geração de empregos, melhoria nas condições de acesso e mobilidade por meio de transportes coletivos bem como a melhoria nas condições de habitação e salubridade de moradias subnormais e a produção de unidades habitacionais de interesse social no perímetro expandido (SÃO PAULO, SP, 2013, p. 7).

Com relação às intervenções fica definido obras de drenagem dos córregos Água Preta e Sumaré, a construção de no mínimo 630 unidades habitacionais para os moradores da Favela do Sapo e Aldeinha, o prolongamento da avenida Auro de Moura Andrade e a sua extensão até a avenida Pompéia, a reforma e qualificação do Conjunto Habitacional Água Branca (SÃO PAULO, SP, 2013, p. 8).

A entrevistada Anna Barro de Moraes, arquiteta na SP Urbanismo desde 2010, pontua a necessidade de aumentar a densidade demográfica na área da OUCAB como fator que determinou a idealização da lei. Segundo Anna, no momento em que a lei é proposta, a área era marcada por eixos viários e de transporte público muito segregados. Junta-se a este fator uma chamada urbanização incompleta e a grande presença de resíduos industriais, que passam a definir a área como um alvo de políticas públicas.

Assim, e de acordo com Anna, a partir de eixos ambientais - em especial os fluxos fluviais da região da Água Branca, como os córregos Água Preta e Sumaré- o perímetro da OUCAB foi traçado pautando também obras de melhoramento do escoamento da região, já que se tratava de uma área que sofria de enchentes regulares. Inicialmente o perímetro tinha como limite norte a avenida Marginal Tietê, mas com a revisão surge então a necessidade de transpor o Tietê com a criação de um perímetro estendido.

Anna afirma também que, diferente de outras Operações Urbanas, a OUCAB priorizou, num primeiro momento, o estabelecimento de condomínios de alto padrão aliados a condomínios de médio padrão. A intenção era que estes empreendimentos se dirigissem a famílias de 10 a 15 salários-mínimos, com apartamentos de no máximo 70 m<sup>2</sup>, com um banheiro por unidade, numa tentativa de promover uma diversidade social. Comenta também que a intenção central do projeto era priorizar os meios de transporte público, se utilizando do terminal intermodal Barra Funda e melhorando as vias de acesso.

A revisão da lei adiciona detalhes e estabelece ações importantes para as compensações que seriam implementadas na área, em especial a construção de HIS para os moradores de favelas na região e obras de melhoria de drenagem, avanços importantes em uma área de várzea que sofre com a cheia do rio Tietê. Apesar disso, um aspecto central na reelaboração da lei, os CEPAC's e a concessão de Outorga Onerosa, vão transformar radicalmente o sentido da Operação. São estas mudanças que transformarão a Operação Urbana Água Branca em uma Operação Consorciada.

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção são vendidos a partir de leilões organizados pela prefeitura onde a construtora compra um título que lhe concede a autorização de construir além dos parâmetros estabelecidos previamente em lei. Dessa maneira, o setor público fornece diversas concessões como exceções às regras de zoneamento, além de mobilizar recursos públicos criando âncoras para atrair investimentos privados para uma área já valorizada. A lei de zoneamento, então, perde seu sentido original à medida em que permite o não cumprimento das divisões de ocupação em grandes áreas de Operação Urbana, e se torna, então, um instrumento para negociar aditivos ao direito de construir (RAMOS, 2006, 63).

O Plano Diretor Municipal de São Paulo, aprovado pela Lei n º 16.050 de 2014, que pretendeu orientar as ocupações urbanas no município, reserva uma subseção para aprovar políticas de flexibilização destas mesmas normas de ocupação. De acordo com a Subseção 1, as áreas de planícies fluviais dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí configuram eixos estruturais de rodovias e ferrovias que carregam, em conjunto, um legado industrial e que carecem de estruturas que possibilitem novas atividades produtivas.

Estas áreas, juntas intituladas Macroárea de Estruturação Metropolitana, seriam então, por meio da concessão e incentivo público, áreas nas quais se concentrariam investimentos privados a fim de gerar oportunidades de trabalho e a manutenção de empregos industriais, além de implementar melhorias públicas como o aumento da oferta de transportes públicos. O Plano Diretor também assegura a recuperação da qualidade de sistemas ambientais e a minimização dos problemas em áreas de risco geológicos, além de garantir a manutenção da população moradora, inclusive através da regularização fundiária e do provimento de projetos de Habitação de Interesse Social.

A partir da redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo proposto por esta mesma lei, esta Macroárea de Estruturação Metropolitana estaria sujeita a receber investimentos imobiliários através de uma flexibilização dos padrões de ocupação e que, por meio da captura, pelo município, desta valorização seria revertida em investimentos públicos nesta mesma área. O estabelecimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana, então, regulariza e fundamenta a atuação das Operações Urbanas Consorciadas.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana é formada por 3 setores. O setor I, intitulado Orla Ferroviária e Fluvial, é formado pelo Arco Leste, Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros, Arco Faria Lima - Águas Espraiadas – Chucri Zaidan e Arco

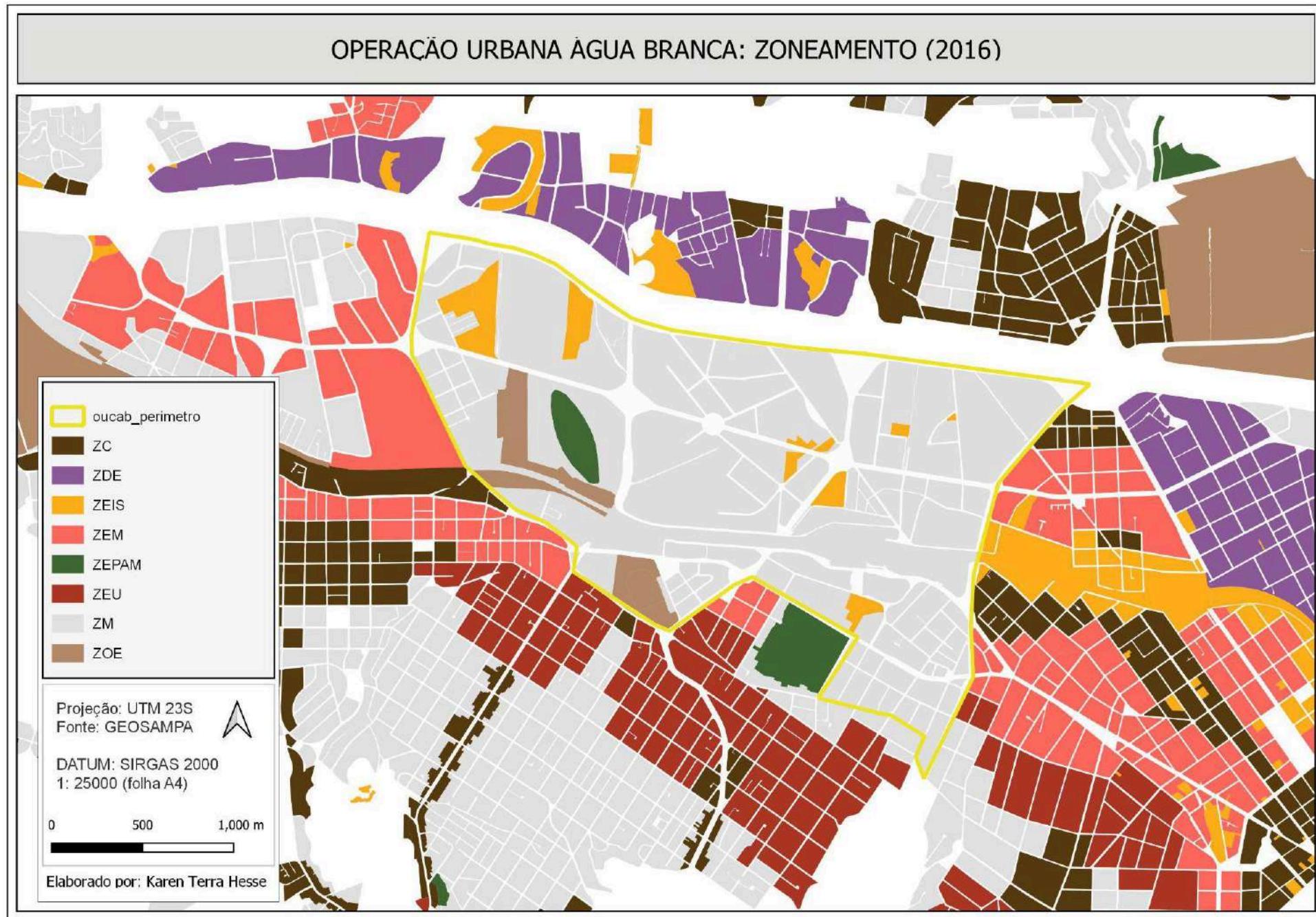
Jurubatuba. No inciso primeiro do artigo 12º estão discriminados os objetivos específicos do setor Orla Ferroviária e Fluvial, entre eles está a transformação para maior aproveitamento da terra atendendo a critérios de sustentabilidade e proteção ao patrimônio ambiental arquitetônico e cultural, dando destaque para o ferroviário e o industrial (SÃO PAULO, SP, 2014, p. 10).

O terceiro objetivo da Orla Ferroviária e Fluvial inclui a manutenção da população moradora por meio da regularização fundiária e a assistência a assentamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda, garantindo oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas (SÃO PAULO, SP, 2014, p. 10).

Durante o 6º objetivo específico desta área é citado a regulação da produção imobiliária, sem, contudo, citar os métodos para tal objetivo: “VI - regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos.” (SÃO PAULO, SP, 2014, p. 10).

É, portanto, a partir da definição, no Plano Diretor de 2014, da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que as Operações Urbanas recebem aparato legal para negociar concessões com grandes construtoras. Nesse sentido, a lei de zoneamento, de 2016, vai definir as áreas, dentro das Operações Urbanas Consorciadas, destinada a cada uso, apontando, principalmente, áreas nas quais os CEPAC's serão aplicados.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mais conhecida como Lei de Zoneamento, foi promulgada em 2016 pela Lei n.º 16.402/2016, a fim de ordenar as formas de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo de acordo com o Plano Diretor. A Lei definiu os lotes de todo o município entre categorias de centralidade, de importância ambiental, de interesse social, desenvolvimento econômico, de economia industrial e de ocupação especial.



Mapa 5: Operação Urbana Água Branca: Zoneamento 2016

A Lei de Zoneamento define a área da Operação Urbana Consorciada Água Branca em sua maioria como Zona Mista (em cor cinza), mas também apresenta Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (em salmão) e Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (em vermelho escuro), Zona de Ocupação Especial (em marrom), Zona Exclusivamente Residencial (em amarelo escuro), Zona de Desenvolvimento Econômico (em roxo) e Zona Especial de Preservação Ambiental (em verde).

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são áreas que, inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, são destinadas a alta densidade demográfica e construtiva. Grande parte da área oeste da OUCAB são áreas ZEM, em especial a área ao longo da ferrovia. As Zonas de Ocupação Especial, são, segundo o artigo 15º, porções do território que por sua especificidade necessitam de regulação e ordenação particular. De acordo com o inciso 1 do artigo 15º :

“Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observado os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por Macroárea conforme Quadro 2a da Lei 16.050, de 31 de março de 2014- PDE.” (SÃO PAULO, SP, 2016, p. 12)

As Zonas de Ocupação Especial, são, então, áreas as quais ficam reservadas as Intervenções Urbanas, e entre elas a própria Operação Urbana Consorciada Água Branca, as definições de uso e ocupação. São também as áreas nas quais serão aplicados os CEPAC’s.

Dessa maneira, a determinação da Macroárea de Estruturação Metropolitana junto à lei de zoneamento, foram agentes importantes na consolidação das intervenções urbanas que, coordenados, trabalharam para o estabelecimento e êxito de transformações profundas nos espaços determinados de Operações Urbanas Consorciadas, uma vez que permitem e regularizam espaços destinados ao não cumprimento das próprias leis que instituem.

Assim, apesar de na aparência e no discurso as Operações Urbanas Consorciadas se colocarem como um instrumento de redistribuição de investimentos, na realidade se revela como uma ferramenta, pautada e resguardada por uma série de aparatos legais, para induzir a valorização de áreas centrais e produzir ainda mais lucro a grandes construtoras. Portanto, o Estado, se utilizando de diversos aparelhos e se apoiando sob um discurso de

desenvolvimento, abre espaço para a reprodução ampliada do capital por meio da classificação dos espaços (RAMOS, 2006).

Se utilizando de um aparato legal são produzidas narrativas e rótulos acerca do espaço urbano, definindo espaços desvalorizados, e, portanto, vazios, a serem explorados pelo capital. Assim, os espaços são classificados como valorizados e desvalorizados, ricos e carentes, desenvolvidos e atrasados, enquanto se abre ao capital a possibilidade de explorá-los. Neste sentido, surgem os projetos urbanísticos como recurso para uma valorização de vitrine através da arquitetura.

A área da OUCAB já havia sido alvo de diversos projetos, mas é em 2004 que a prefeitura de São Paulo, em parceria com o Instituto de Arquitetos do Brasil, lança edital para selecionar projetos urbanísticos para a área. Até este momento, anterior à reformulação da lei, a área, apesar de já se tratar de uma Operação Urbana, apresentava certa resistência à valorização que vinha triunfando a sul da ferrovia. Assim, a prefeitura lança o edital Bairro Novo como tentativa de fomentar a valorização destas áreas a norte da ferrovia.

A área em questão se tratava de um terreno a sul da ferrovia, de posse da prefeitura e de uso da Companhia de Engenharia de Tráfego, terrenos a leste e a oeste do Viaduto Pompéia, e terrenos a norte da Avenida Marquês de São Vicente e a sul da avenida Marginal Tietê, em suma, o núcleo que clamava por valorização na Operação Urbana Água Branca desde a sua aprovação em 1995.

Estes lotes eram de posse, em sua maioria, da Telefônica, da prefeitura municipal e do Centro de Treinamento do Palmeiras e do São Paulo Futebol Clube, que assinaram protocolo de interesse para formar uma sociedade, com representatividade de acordo com o lote que possuíam.

O projeto vencedor propunha a demolição do Viaduto Pompéia e o rebaixamento da via férrea, e a construção de edifícios que mesclassem uso residencial e comercial de até, no máximo, 6 andares de altura. As quadras foram desenhadas de forma cartesiana, o que facilitaria a integração com outros bairros, segundo os autores do projeto. As HIS também foram integradas nas áreas residenciais, para que não houvesse discriminações, apesar de não estarem incluídas nas áreas exclusivamente residenciais, mais valorizadas (RAMOS, 2006, p. 197).

“Segundo a prefeitura, a OUAB carecia de um plano urbanístico que servisse como fio condutor das ações idealizadas, e esse plano urbanístico é o Bairro Novo. Em verdade, ele pode ser considerado uma espécie de vitrine para a valorização e posterior comercialização da área da OUAB como um todo. Enfim, o Bairro Novo serve para atrair mais enfaticamente o capital imobiliário.” (RAMOS, 2006, 192)

Apesar do projeto nunca ter sido colocado efetivamente em prática, ele representa a proposta que se coloca para a área. Na tentativa de alavancar a OUAB, valorizar e atrair investimentos para a área, a prefeitura promove um espetáculo urbanístico que visa produzir um discurso inovador, que a partir da construção de um bairro planejado – onde as mazelas na urbanização não adentrariam, pautado na convivência do bairro, sem, contudo, reproduzir essas feições indesejadas – gera uma ilusão de potencial neste espaço. É a partir deste momento, quando o projeto ganhador do concurso Bairro Novo é divulgado, que a área passa a receber mais atenção de grandes incorporadoras.

O projeto Bairro Novo vai inspirar novos olhares para a área a norte da ferrovia. É somente três anos após a divulgação do projeto vencedor que o terreno, que até então era de posse da TELESP, é vendido a Windsor Investimento, fato que vai dinamizar a paisagem nos anos seguintes. Este projeto foi, portanto, fruto de um urbanismo especulativo, baseado numa ideia de cidade-empreendimento, que serviu impecavelmente de propaganda para grandes investidores (RAMOS, 2006, 65).

Todos estes são projetos e intervenções legais executados e promovidos pelo Estado - que se manifestam no Plano Diretor, na lei de Zoneamento e na própria lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como nos projetos urbanísticos - buscaram a valorização da área da Água Branca e Barra Funda através da construção de atrativos financeiros e fiscais a grandes construtoras. O que se observa, na realidade, é a um privilégio dos valores privados em detrimento dos valores públicos. Neste cenário, público e privado se dissolvem numa esfera única promovendo a produção de espaços para o capital.

A partir da criação de um imaginário urbano atraente, o setor público oferece uma série de benefícios a fim de atrair investimentos em nome do desenvolvimento de uma área específica. Harvey (1996) vai definir esta prática como elemento central no chamado empresariamento. Posterior ao gerencialismo burocrático, modelo elementar durante a fase de reprodução ampliada do capital, o empresariamento se baseia, em especial, na parceria público-privada (HARVEY, 1996).

Surge, a partir dos anos 80, a crença geral de que qualquer governo que preze pela administração urbana deve assumir um comportamento empresarial. Se coloca então, um discurso de abertura da esfera pública para o mercado. O que se observa, na realidade, é a necessidade de incorporar no urbano e na cidade, e, portanto, no cotidiano, as feições do novo capital financeiro (HARVEY, 1996).

Assim, são criadas ferramentas em que o poder público ofereça os benefícios enquanto assume os riscos, uma vez que para a valorização de uma área são necessários, muitas das vezes, a construção de uma série de infraestruturas. Para o setor privado estão reservados os lucros apenas.

“O novo empresariamento urbano se caracteriza, então, principalmente, pela parceria público-privada tendo como objetivo político e econômico imediato (se bem que, de forma nenhuma exclusivo) muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico.” (HARVEY, 1996, p. 53)

Esta estratégia, apesar de parecer vantajosa ao poder público, já que, em tese, movimentaria a economia e faria com que o setor privado investisse no espaço em retorno, na realidade se mostra uma mal sucedida tentativa de desenvolvimento local. O resultado, na realidade, é uma irrefreável valorização que, ignorando os reais e estruturais problemas de uma localidade, varre as características indesejáveis transformando a paisagem numa verdadeira vitrine do capital. Se mascara os problemas estruturais com condomínios privados e escritórios de luxo.

Como contraditória em sua essência, esta lógica não pode estender seus procedimentos a todos os espaços da cidade. Nesse sentido, e pautadas no gerencialismo, surgem os arcabouços legais que definirão as áreas alvo destas ações. A definição da Macroárea de Estruturação Metropolitana, então, vai guiar os conjuntos de Operações Urbanas na construção de um centro, não mais industrial, mas agora financeiro.

“A intenção, na realidade, é fazer parecer que a cidade do futuro seja uma cidade com funções unicamente de comando e controle, uma cidade-informação, uma cidade pós-industrial, na qual a exportação de serviços financeiros, de informação, e de produção de conhecimento, se torne a base para a sobrevivência urbana.” (HARVEY, 1996, PG)

Portanto, através do incentivo a periferização das indústrias combinado a uma abertura legal para o estabelecimento de grandes incorporadoras, o que se pretendeu na área da Barra Funda e Água Branca foi exatamente a extermínio dos resíduos de uma cidade industrial, bem como das populações empobrecidas, para que se pudesse abrir espaço para a cidade informacional do futuro.

Para tanto, foi necessário que se criasse nesta área a sensação de um espaço atrativo para investimentos. É neste sentido que a OUCAB, desde a aprovação de sua primeira versão em 1995, vai lançar diversas estratégias, sendo o projeto Bairro Novo a principal delas, até que receba, efetivamente, a atenção das grandes incorporadoras e construtoras. Assim, se revela o caráter essencialmente especulativo deste conjunto de ações públicas.

Nesse sentido, o urbano - e não a cidade - se torna ponto central na reprodução ampliada do capital. Isso porque concentra a possibilidade de valorização e desvalorização do espaço. A partir de agora, e sob a acumulação flexível (HARVEY, 2004), o capital deixa de ser, em sua essência, produtivo, para se tornar especulativo. O espaço se torna, então, não mais mero objeto no processo de reprodução do capital, mas agente ativo na medida em que possibilita a especulação através da classificação dos espaços.

“(...) a atividade dessa parceria público-privada é empresarial precisamente porque ela tem uma execução e uma concepção especulativas e, em consequência disso, sujeita a todas as dificuldades e perigos inerentes aos empreendimentos imobiliários coordenados e racionalmente planejados.”(HARVEY, 1996, PG)

O espaço urbano então, uma vez que gerido pelo capital financeiro, não concentra mais seu lucro na simples venda e compra de terrenos. Se antes a relevância do espaço urbano se concentrava no valor da terra, agora o que se observa é a ascensão da especulação como processo máximo para a reprodução ampliada do capital.

Nesse sentido, o espaço urbano será classificado e produzido pelo capital especulativo. Por meio das regulações legais e através do respaldo e incentivo de órgãos públicos, o capital se utilizará da classificação dos espaços para reproduzir-se por meio da especulação, produzindo e reclassificando os espaços urbanos. Aqui se concentra o cerne da problematização em torno das Operações Urbanas Consorciadas.

### **3. OPERAÇÃO URBANA E OS MEGAEMPREENDIMENTOS**

Se antes a Barra Funda e Água Branca, não somente pelo passado industrial e pelas cheias do rio Tietê, mas por processos complexos de desvalorização, eram tidas como áreas degradadas, agora, e de repente, concentra a atenção das maiores incorporadoras. Passando pelo bairro, são inúmeros os panfleteiros que entregam os jornais locais. Nas colunas, sempre em pauta as vantagens de viver no bairro, citando os diversos pontos de lazer, a facilidade de locomoção por conta da proximidade com a avenida Marginal Tietê, a facilidade de acesso a escolas renomadas na região. Sempre patrocinados, quando não elaborados, por grandes construtoras.

É a partir de 2010, que esta área vai assistir a um surgimento massivo de grandes estruturas, e em sua maioria, edifícios residenciais e comerciais.

## OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA: EVOLUÇÃO DA PAISAGEM 2010 - 2017



Perímetro imediado da OUCAB

Elaborado por: Karen Terra Hesse



0 250 500 m

Projeção: UTM 23S  
Fonte: EMPLASA e GEOSAMPA  
DATUM: SIRGAS 2000

1: 27000 (folha A4)

Mapa 6: Operação Urbana Água Branca: Evolução da paisagem 2010- 2017

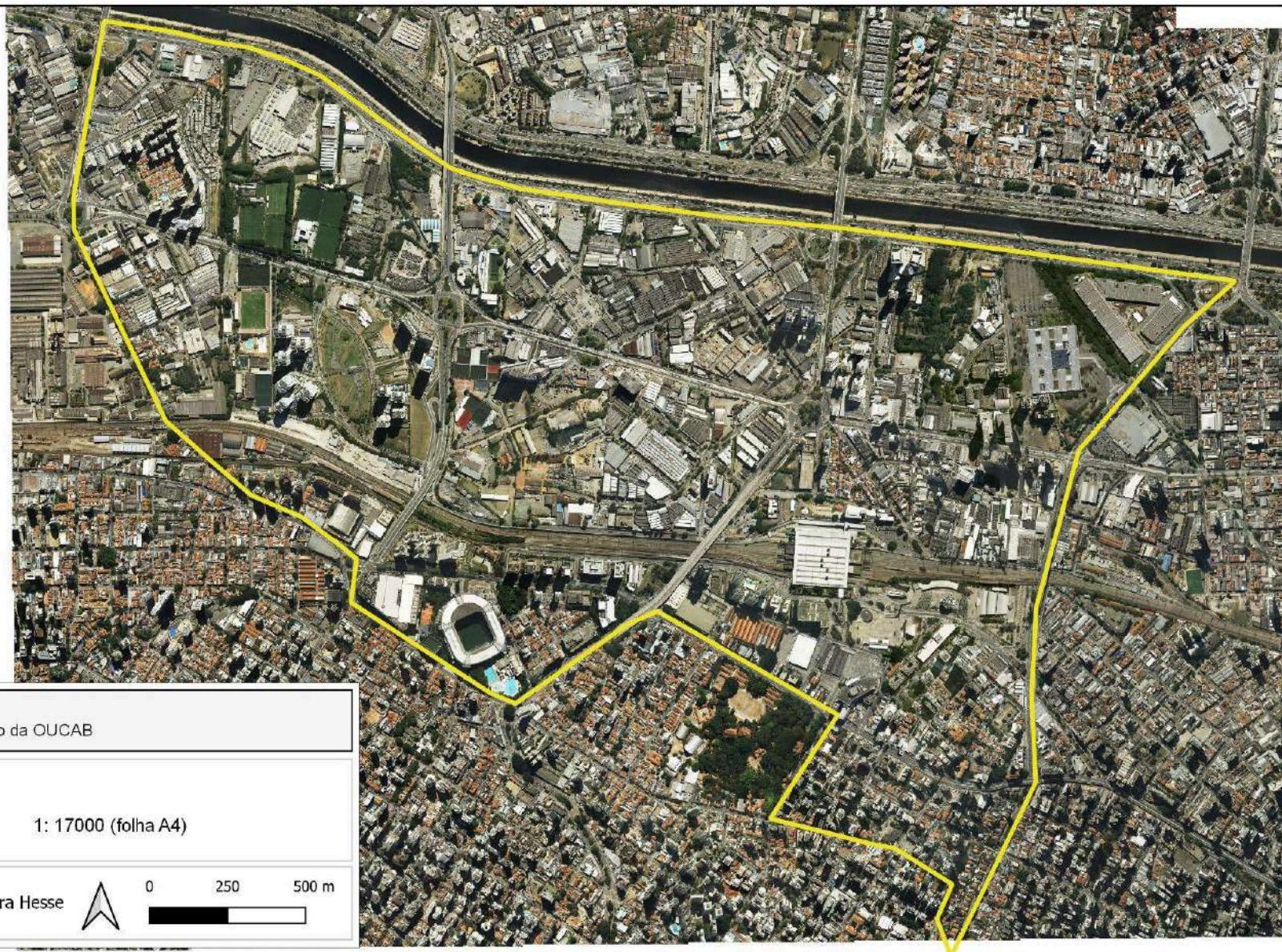
No mapa acima, são exibidas duas imagens aéreas ortoretificadas. Na imagem de 2017, em comparação com a imagem de 2010, pode ser observada uma forte verticalização. Os terrenos na avenida Francisco Matarazzo que até então estavam desocupados, vão ser transformados em condomínios de torres residenciais e comerciais. Uma grande mudança é a construção do Shopping Bourbon e o Allianz Parque, enquanto os terrenos da rua Clélia também são ocupados por centros comerciais de médio porte. O tombamento do SESC Pompéia, em 2009, também vai valorizar a área e fomentar o estabelecimento de edifícios em seu entorno.

Na parte a nordeste da ferrovia, apesar de grandes galpões ainda marcarem presença, a área vai ser agora ocupada também por prédios comerciais. É possível observar a construção de 3 extensos edifícios a leste do Fórum Criminal, de uso aparentemente industrial. À frente do Fórum Criminal são levantados edifícios residenciais. A avenida Marquês de São Vicente também vai ser palco da construção de diversos prédios comerciais. Em torno da praça José Vieira de Carvalho Mesquita também estão concentradas mudanças importantes, entre elas a construção do MercadoCar, o hotel Ibis Style, os Centros de Treinamento Esportivo do Palmeiras e do São Paulo, e a maior delas o condomínio Jardim das Perdizes. De 2010 a 2017 são levantadas 12 torres, das 28 pretendidas no Condomínio.

O Condomínio Jardim das Perdizes, com as primeiras torres inauguradas em 2015, já apresentava em 2017, 13 torres construídas, entre elas 10 torres residenciais e 3 torres comerciais. Na imagem de 2017, além das 13 torres construídas é possível observar outros 4 terrenos em fase de construção, além do *stand* de vendas a norte, na avenida Marquês de São Vicente. A oeste do condomínio surgem grandes estruturas de lazer como quadras e piscinas. E, mais a oeste, é observado um uso mesclado entre residencial e comercial. Para além do perímetro da OUCAB é perceptível a verticalização de áreas a norte da ferrovia, próximas à avenida Rudge. A região da avenida Pompéia, a leste e a oeste, bem como a área em torno do Parque da Água Branca, é também tomada por edifícios.

Assim, em menos de uma década os bairros da Barra Funda e Água Branca transformam profundamente sua paisagem. O mapa abaixo exibe a ortofoto de 2020.

## OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA: ORTOFOTO RETIFICADA -2020



Mapa 7: Operação Urbana Água Branca: Ortofoto retificada 2020

Na imagem aérea de 2020, na parte oeste, as mudanças mais expressivas acontecem à beira da avenida Marginal Tietê, com a construção de algumas torres residenciais. No condomínio é possível observar que os terrenos em obras continuam desocupados, enquanto parece haver mudanças com relação à arborização. Na parte sul da ferrovia, na avenida Francisco Matarazzo, uma torre é levantada. Quatro torres de uso residencial são levantadas de frente à estação de metrô Barra Funda. Na parte sudeste da área, os prédios residenciais continuam como maioria. A beira da avenida Marquês de São Vicente, 6 edifícios são construídos, enquanto na beira da avenida Marginal Tietê parecem ainda dominar os usos comerciais ou industriais.

É possível perceber, por meio da análise das imagens aéreas, um ponto de ruptura da área que parece acontecer entre os anos de 2010 e 2017. É neste recorte de tempo que parecem ocorrer as mudanças mais significativas na área, o crescimento de aparelhos de lazer e esporte, os melhoramentos viários e, evidente, um aumento significativo no número de torres residenciais e comerciais.

A reelaboração da OUCAB, em 2013, vai se traduzir, então, num conjunto de transformações espaciais que vai, inclusive, extrapolar os limites da Operação. A OUCAB, enquanto aparato legal, uma vez que suaviza os parâmetros para a construção, vai permitir o estabelecimento mais rápido de estruturas de grande porte, sejam residenciais ou comerciais, transformando profundamente o espaço. Deste modo, e por meio de incentivos públicos, esta área vai assistir a uma verdadeira ruptura, uma valorização exponencial que vai afetar a área nos anos que se seguem.

Apesar de ativa desde 1995 com parâmetros muito parecidos, a OUCAB foi considerada por muito tempo, e em comparação a outras OU's, como uma Operação Urbana falida, mal sucedida na tentativa de fomentar economicamente a área na qual se designava. É, portanto, somente a partir da sua reelaboração em 2013, que ela receberá a atenção de grandes incorporadoras.

Ainda que a reelaboração da OUAB em 2013 tenha sido feita para que se adequassem os parâmetros da lei ao Estatuto da Cidade, ela acontece num momento crucial para a área. A compra do terreno da Telefônica, em 2007 por uma grande incorporadora, vai significar, mais

do que a aquisição de uma grande área, uma faísca de valorização para uma OU ainda em fase embrionária.

“Impulsionada pela aquisição da Gleba Telefônica, seguida de um então novo dinamismo no mercado imobiliário, e considerando que o instrumento Concessão Urbanística havia sido regulamentado recentemente na cidade, a EMURB passa, a partir de 2009, a desenvolver a OUAB.” (BARBOSA; SOMEKH; MEULDER, 2019, p. 459)

Assim, é a partir da aquisição do terreno da Telefônica que começaram a ser colocados em prática as obras de infraestrutura viária na OUAB. Estas estruturas fazem parte de um investimento público inicial necessário para a valorização da área, e é, como resultado, que surgem também diversas estruturas comerciais e de lazer, o Bourbon Shopping como maior delas.

É no ano de 2009 que o desmonte da EMURB, e a criação da SPUrbanismo e SPObras, também anunciam as mudanças que estavam por vir. Fundadas como empresas públicas, a SPUrbanismo vai dedicar mais atenção às Operações Urbanas, e vai ser a responsável, a partir deste momento, por gerir, em parceria com a SPObras, todas as OUC's. É neste sentido, e por meio deste movimento, que o estabelecimento de uma grande incorporadora na área que mais clamava por valorização, a área a norte da ferrovia, vai pressionar os órgãos públicos pela criação dos leilões de títulos de CEPAC's.

A reelaboração da lei da OUAB, portanto, não se dá por acaso durante o momento de maior ebullição especulativa da área. Barbosa, Somekh e Muelder (2019, p. 457) vão afirmar que os tombamentos dos complexos industriais na avenida Francisco Matarazzo e ao longo da ferrovia nos anos 90 foram deflagradores de processos de valorização, e impulsionaram a escolha de promover a área como operação urbana. Na mesma medida, o tombamento pela Conpresp, em 2009, do Sesc Pompéia, em conjunto com a proposta de construção do condomínio Jardim das Perdizes, também representam deflagradores no processo de revisão e reelaboração da lei em 2013.

“A aquisição da gleba Telefônica pela Tecnisa e o processo de negociação de seu desenho urbano foram fatores que mobilizaram a SPUrbanismo a preparar uma revisão, incorporando os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no PDE 2002, com o propósito de adequar seus objetivos às preexistências da área e às novas dinâmicas mercadológicas da cidade.” (BARBOSA; SOMEKH; MEULDER, 2019, p. 464)

Assim, a experiência de negociação com a incorporadora responsável pelo condomínio Jardim das Perdizes, orienta a SPUrbanismo na elaboração da OUCAB, aumentando os

instrumentos urbanísticos por meio da financeirização da operação pela emissão dos títulos de CEPAC (BARBOSA; SOMEKH; MEULDER, 2019, p. 464).

O condomínio Jardim das Perdizes foi, então, importante disparador da OUCAB e das profundas transformações na Barra Funda e Água Branca. O estabelecimento do condomínio, desde o início da construção das torres, a partir de 2011, inspirou a construção de diversos outros sob o mesmo modelo.

### divulgação

“A tipologia do condomínio fechado residencial vertical, seguida da torre isolada corporativa, foram as que mais se materializaram no território da OUAB. A estrutura fundiária pós-industrial favoreceu a produção dos condomínios fechados verticais, que se organizam em ilhas isoladas no tecido urbano (...)” (BARBOSA; SOMEKH; MEULDER, 2019, p. 466)

Mesmo que este modelo tenha se popularizado, não somente na área da OUCAB, mas em toda a São Paulo, o Condomínio Jardim das Perdizes apresenta certas particularidades. O parque é, sem dúvida, ponto diferencial em comparação com outros empreendimentos.

Por meio de negociações com a prefeitura, o parque surge como contrapartida às diversas concessões cedidas. Apesar do que as aparências fazem parecer, na realidade, o parque se tratou de uma estratégia, muito bem-sucedida, de promoção das torres do condomínio. Ponto principal na campanha de divulgação do condomínio, o parque, e a narrativa ambiental, também vai guiar os projetos de cada torre, cada uma recebendo o nome popular de uma árvore ou ave.

O que se constrói no imaginário e nos discursos é a sensação de progresso, a sensação de um condomínio-bairro tecnológico e sustentável, estético e agradável, um verdadeiro bairro do futuro. No vídeo- divulgação disponível no site do condomínio (TECNISA, 2022) é possível observar os dizeres “um parque de 45 mil m<sup>2</sup> de presente para São Paulo”, construindo assim, mais uma vez, a narrativa de um empreendimento humanitário e altruísta. O discurso que se coloca aqui é de que a iniciativa privada prioriza o bem-estar e a preservação ambiental, e que escolhe presentear a São Paulo com seu parque.

Na realidade, o que está em jogo são disputas muito nítidas. O que se pretende é, portanto, conceber o privado como progresso e o público como atraso. Para isso são criadas estruturas de intensa diferenciação com o entorno. Como abordado no capítulo primeiro, a

pavimentação e disposição do arruamento, bem como a disposição dos edifícios, criam a negação do entorno para receber, unicamente, o seu parque central.

É neste sentido que Lefebvre (1999, p. 36) vai definir a natureza na sociedade moderna como simulacro. Se nega, então, a natureza real, negando a natureza dos rios e de suas áreas de várzea, para multiplicar signos da natureza e do natural, um parque, construído, sem espécies nativas ou sem considerar a preservação dos córregos do entorno. O que temos, na realidade, é uma natureza produzida, ensaiada e contida nos tais 45 m<sup>2</sup> de parque municipal.

“Quanto aos ‘espaços verdes’, última palavra das boas intenções e das deploráveis representações urbanísticas, o que pensar senão que constituem um substituto mediocre da natureza, um degradado simulacro do espaço livre, aquele dos encontros e dos jogos, dos parques dos jardins, das praças? O espaço assim neutralizado numa degradante democratização tem por símbolo a square. O urbanista obedece passivamente às pressões do número e do menor custo, a própria funcionalidade que ele crê conceber reduz-se à ausência de funções ‘reais’, reduz-se à função do **puro olhar**.” grifo do autor (LEFEBVRE, 1999, p. 36)

Para tanto, para que a natureza seja reduzida à função do puro olhar, como coloca Lefebvre (1999), é necessário que antes se distancie a natureza e o natural da vida cotidiana. Assim, o natural é sempre apresentado como elemento a ser adicionado, incorporado à vida urbana. É por meio desta lógica que a inserção de um parque num projeto urbanístico de tamanho porte confere extraordinário valor a este projeto.

“Os condomínios-clube, incorporam infraestrutura comumente coletiva e urbana ao local de moradia. Uma infinidade de itens de lazer que acabam por valorizar e conferir status aos empreendimentos. O modelo de produção do espaço volta as edificações para o interior do condomínio, negando a rua como norteador do projeto. Os espaços de ligação entre os equipamentos, tais quais praças, que são característicos dos espaços públicos da cidade, são recriados como espaços ‘ideais’ dentro do espaço privado do condomínio.” (MELLO, 2020, p 53)

Mello (2020) vai definir o Condomínio Jardim das Perdizes como uma ilha urbana, com profundo isolamento e distanciamento do seu entorno. O parque, assim, apesar de se tratar de uma área pública, em termos legais, se apresenta, na realidade, como espaço privado em termos sociais (MELLO, 2020, p. 71).

O Condomínio Jardim das Perdizes, assim, se revela como uma mega estrutura urbanística que vai trazer mudanças importantes para a área. Para além da valorização súbita e expressiva da área e do estabelecimento de diversas estruturas, a chegada do Condomínio vai transformar a maneira que este espaço é vivido e percebido.

Durante os anos em que o terreno permaneceu fechado e gradeado, até início de 2011, quem passava pelo viaduto Pompéia, mal notava este espaço. Era tido como um terreno baldio e se camuflava entre os diversos terrenos de posse da ferrovia ou entre as plantas industriais. Com a chegada do Condomínio, os olhares e os discursos percebem este como um espaço desejado. A escolha do nome Jardim das Perdizes, já aponta a tentativa de remeter ao bairro vizinho, que concentra e conserva uma elite já consolidada.

Não somente pelas estruturas, mas em grande parte pelo público a qual estas estruturas se destinam, este espaço é lido agora como um espaço valorizado, objeto do desejo. Ali vai se estabelecer uma elite ainda recente e que vai usufruir dos aparelhos e infraestruturas dos bairros vizinhos, Perdizes e Pompéia. Neste sentido surgem manobras para atrair estas elites para o Condomínio, como a parceria com serviços próximos, o colégio Pueri Domus sendo um destes.

Assim, o estabelecimento do condomínio enquanto um megaempreendimento de luxo em uma área desvalorizada, vai transformar profundamente a dinâmica da área, atraindo investimentos massivos e fomentando a emergência de uma nova elite local. A OUCAB, então e finalmente, se revela como OUC bem-sucedida a medida em que institui a hiper valorização da área da Barra Funda e Água Branca.

A OUCAB, enquanto aparelho público, vai guiar e direcionar a valorização de espaços degradados centrais, criando as condições para a reprodução do capital pela especulação e valorização dos espaços.

“A vacância existente na área se tornou um potencial para sua reestruturação, oferecendo o que o mercado demandava; novas fronteiras para a reprodução do capital imobiliário. A regulação foi realizada de forma a atrair o capital para a área, em detrimento de outras da cidade com o objetivo de captar recursos por meio do desenvolvimento urbano, e não para a reorganização territorial, como definido nas primeiras concepções do instrumento nas já referidas discussões da década de 1980.” grifo do autor (BARBOSA; SOMEKH; MEULDER, 2019, p. 456)

A OUCAB, bem como as OUC's de forma geral, não se traduzir como recursos públicos em resposta a demanda pela integração ao mercado financeiro, que fugindo à sua proposta original de distribuição de recursos privados para benefícios públicos, irão fomentar a supervalorização de áreas centrais pela ótica do desenvolvimento. O que se propõe e como coloca Barbosa, Somekh e Meulder (2019), não é a reestruturação espacial e a melhora nas condições de vida da população local, mas a concentração do dito desenvolvimento nas áreas centrais, enquanto empurra e afasta as populações mais pobres para as áreas mais degradadas.

Esta lógica é central na elaboração das OUC's e do próprio Eixo de Estruturação Metropolitano definido pela prefeitura. Nas OUC's tidas como bem-sucedidas serão abertas concessões e negociações tão vantajosas à iniciativa privada que irão consolidar novas centralidades. Este é o caso da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas, que por meio do incentivo e investimento público, fomentou a supervalorização da área, e que através da expulsão das comunidades populares que ali se estabeleciam, consolida o novo centro financeiro da capital.

Não é por acaso que se instala também nessa área, e dentro do perímetro da OUCAE, o megaempreendimento Parque Global. Localizado na Avenida Marginal Pinheiros, o projeto compreende 11 torres, entre residenciais e comerciais. O condomínio, se intitulando também como bairro planejado, oferece lazer completo, prometendo diversos melhoramentos viários na área. A proposta do condomínio para os 218.000 m<sup>2</sup> na Marginal Pinheiros é a construção de 5 torres residenciais, um shopping center, uma universidade e um centro hospitalar em parceria com o Hospital Israelita Albert Einstein. Como principal propaganda do condomínio, o parque linear Bruno Covas vai ressignificar as margens do Rio Pinheiros e conferir ainda mais valor à área da OUC.

A partir da iniciativa de órgãos públicos pela elaboração de aparatos legais que flexibilizam normas de regularização urbanística, serão criados espaços delimitados supervalorizados, que disputarão os olhares das grandes incorporadoras. É neste sentido que são propostos os megaempreendimentos. Como agora não basta que se criem condomínios fechados, são necessários projetos de grandes extensões, bairros planejados inteiros, para que se anuncie o futuro. Assim, os condomínios-bairros representam novos discursos, bem como novas fronteiras para o capital.

Por meio das concessões públicas e tendo como vantagem a vacância de grandes terrenos de várzea, surgem os bairros planejados de luxo. O Condomínio Jardim das Perdizes

e o Parque Global se mostram como projetos que apresentam particularidades, mas que detém também muitas similaridades. O discurso que acompanha estes projetos é sempre um discurso de inovação, pautado na integração com a natureza, mas que exibe funcionalidades tecnológicas ou ditas sustentáveis.

Da mesma maneira que o parque representa para o condomínio Jardim das Perdizes objeto central na construção da narrativa do empreendimento, o parque linear Bruno Covas constitui o elemento natural para o Parque Global. Assim, são utilizadas infraestruturas públicas na construção da narrativa de integração com a natureza para alavancar os empreendimentos privados.

Sob o discurso do desenvolvimento urbano, são criados aparatos que possibilitam e facilitam a aquisição e a construção de terrenos de grande porte. Através de investimentos iniciais, do melhoramento viário e da construção de aparelhos de lazer, o município motiva a pré-valorização da área. A real valorização acontecerá no momento em que aquele espaço demonstrar vantagens concretas e despertar o interesse de incorporadoras. Neste sentido as concessões cedidas pelo município nas áreas de OUC's irão facilitar os processos de compra e construção, dando espaço ao surgimento de megaempreendimentos como é o caso do Condomínio Jardim das Perdizes e do Parque Global.

É a partir da ação direcionada do poder público, da escolha da área designada como OUC, dos melhoramentos urbanísticos aplicados na área, e claro, da concessão de CEPAC's e outorga onerosa, que incorporadoras têm a possibilidade de maximizar seus lucros pela construção de condomínios-bairros. Fica nítido, então, uma relação estreita entre as OUC's e o estabelecimento de megaempreendimentos.

Neste sentido, o município, por meio das OUC's, não somente estimula, mas constrói a base para que o capital financeiro produza o espaço por meio da especulação. As vantagens para o poder público são mínimas, quando se apresentam, e acabam por reafirmar a valorização de áreas já valorizadas. As OUC's se mostram, então, como simples manobra política e legal para a consolidação de uma área central para o capital financeiro.

Assim como na OUCAB, na OUCAE e em todas as OUC's promovidas pelo município, o que se busca sempre e em todos os casos é a valorização dos espaços determinados. O que é comum a todas elas é também um passado degradado, industrial ou de residências precarizadas, mas que possuem certo valor de centralidade ou mobilidade. Assim se revela a essência desta lógica: é necessário que se criem e mantenham espaços degradados

e desvalorizados para que se dê espaço à valorização. É necessário que se conceba e se mantenha áreas deterioradas como novas fronteiras para o capital.

Por meio deste processo o espaço urbano é produzido na metrópole. Assim, a valorização e desvalorização se mostram como face de um mesmo processo, cabendo aos órgãos públicos guiar e amparar o capital na eterna dança das cadeiras de valorização e desvalorização de espaços determinados.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A eclosão e consolidação da elite cafeeira na cidade de São Paulo, no século XIX e início do século XX, vai inspirar a expansão da cidade e o estabelecimento de bairros próprios a estas elites. O incentivo à industrialização, pautado principalmente no excedente de capital derivado da crise cafeeira dos anos 30, vai transformar as, até o momento, periferias da cidade em áreas de adensamentos industriais.

A Barra Funda, localizada na várzea do rio Tietê, e que portanto sofria com diversos problemas de drenagem, vai se tornar chamariz de plantas industriais de pequeno e médio porte. A ferrovia, importante meio de distribuição de mercadorias, vai também se mostrar objeto central e fundamental na consolidação da Barra Funda como zona industrial. Nesta área também, motivados tanto pela ferrovia quanto pelas indústrias ali localizadas, irão surgir adensamentos de imigrantes e ex-escravos.

Desta maneira a Barra Funda vai se caracterizar neste momento como bairro essencialmente misto, mesclando usos industriais e usos residenciais precários. Esta configuração vai perdurar pela primeira metade do século XX, mas é a partir da década de 60 que esta área irá sofrer mudanças profundas.

A implementação do Plano de Avenidas, enquanto política municipal que pretendeu radicais mudanças espaciais, vai materializar, na área da Barra Funda e Água Branca, transformações estruturais que davam-se em níveis globais. Assim, e a partir do investimento massivo na abertura de vias, e com a expansão da metrópole, este espaço vai passar a se caracterizar como centralidade.

É durante a última década do século XX, que a municipalidade começa a abrir espaços para a valorização a partir da tentativa de se consolidar um centro desenvolvido. O incentivo à desindustrialização das áreas que representavam, até a década de 60, o núcleo da indústria e

potência da capital, vai configurar um esforço de realocar essas indústrias nas rodovias que surgiam neste momento. Neste sentido, a criação das Operações Urbanas vai guiar a atenção pública, e mais posteriormente a atenção privada, com o propósito de remover os adensamentos industriais, aumentar a densidade populacional e promover o desenvolvimento econômico de áreas centrais.

Apesar dos diversos esforços implantados na tentativa de atrair investimentos privados para a área, a OUAB permanece quase que inerte pelas primeiras décadas. A chegada do século XXI e o lampejo de valorização que atinge a área a sul da ferrovia, vai inspirar a criação do concurso Bairro Novo. Com o propósito de atrair olhares para a área a norte da ferrovia, pouco desenvolvida e que ainda apresentava muitos lotes industriais, o concurso lançado pela prefeitura pautou a reurbanização de diversos terrenos, e entre eles, o terreno no qual surgiria o Condomínio Jardim das Perdizes.

Localizado em um terreno de 250 m<sup>2</sup> de posse pública e que é adquirido pela incorporadora Windsor Investimentos no ano de 2007, o Condomínio, com a proposta de 28 torres, entre torres residenciais e comerciais, também tinha como proposta a criação de um parque municipal no seu interior. Hoje, o condomínio é formado por 11 torres e apresenta uma ruptura muito forte com o seu entorno. Por se tratar de uma área residencial de grande estrutura em um espaço com eixos industriais e comerciais ainda bastante presentes, o Condomínio se mostra como uma ilha, isolada do seu entorno.

Dessa maneira, de uma área historicamente desvalorizada, e que foi testemunha de diversos esforços públicos de valorização e desindustrialização, surge o maior empreendimento de São Paulo, mobilizando grandes incorporadoras e construtoras para a área.

Para que tal estrutura fosse possível, foram várias as manobras colocadas em prática. A Operação Urbana Água Branca se configura, desde a sua primeira aprovação em 1995, como ação pública para o fomento ao investimento privado na área a norte da ferrovia, mas é somente a partir de 2009 que a área vai ser objeto importante nos processos de valorização central.

É portanto, a partir da aquisição do terreno da TELESP, e das negociações que se iniciam com a construtora responsável, que a OUAB será palco de diversas obras públicas de melhoramento viário e de drenagem. Portanto, é apoiado na aquisição do terreno e na promessa de construção de um condomínio-bairro de luxo, que os órgãos municipais passam a

conceber a OUAB como espaço central nas políticas de urbanização, e irão concentrar esforços na valorização inicial da área por meio das obras de infraestrutura.

É este movimento, portanto, que vai inspirar a reelaboração da lei da OUAB em 2013. Levando em conta o cumprimento de parâmetros estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, e considerando também a faísca de valorização que atingia a área, o município vai propor a reformulação da lei, adicionando os títulos de CEPAC e a concessão de outorga onerosa como essenciais à aplicação da lei.

Essas mudanças irão transformar a essência da lei e instituir a caráter *consorciada*, abrindo espaço para que o capital se reproduza com ainda mais ímpeto no espaço urbano. Por meio destas concessões, o poder público permite que grandes incorporadoras se beneficiem de áreas já pré -valorizadas pelo poder público, bem como das concessões legais para a construção além dos parâmetros pré estabelecidos enquanto colhem, mais uma vez, os benefícios da própria valorização que geram.

Assim, o poder público corre os riscos, enquanto que para a iniciativa privada estão garantidos os lucros. Esta política não é exclusiva da OUCAB, mas das OUC's no geral, e representa a tentativa de instituir São Paulo como centro informacional, excluindo as feições que não se adequam a este ideal: as áreas industriais e empobrecidas.

Aqui se concentra o cerne das OUC's. Como resposta à demanda pela integração ao capital especulativo, as OUC's surgem como oportunidades de reconstrução de um centro antigo e pouco ordenado. Assim, uma vez que estas áreas estão livres de bloqueios legais, cabe ao capital especular. Por essa razão, a verdadeira essência das vantagens destas dinâmicas está na especulação. É através da especulação dos espaços direcionados pelo poder público que o capital financeiro se reproduz no espaço urbano.

Dessa forma, a OUCAB é somente colocada efetivamente em prática pelo município a partir do surgimento do projeto do Condomínio Jardim das Perdizes. Que por sua vez, uma vez implementado, vai atrair e concentrar diversos outros investimentos na região, valorizando profundamente a área e inspirando a reelaboração da lei e a implementação dos títulos de CEPAC.

A OUCAB, enquanto ferramenta urbanística, determina legalmente a Barra Funda e Água Branca como área suscetível à diversas concessões, atraindo grandes incorporadoras. É somente através do estabelecimento de um grande empreendimento, e com o investimento

massivo que ele representa, que esta ferramenta será empregue em seu sentido mais amplo. Da mesma maneira, a construção de um megaempreendimento, vai movimentar e atrair ainda mais investimentos privados para a área. Fica explícita, então, a relação intrínseca entre a OUCAB e o Condomínio Jardim das Perdizes.

Neste sentido, e por meio deste processo, a OUCAB e o Condomínio Jardim das Perdizes estabelecem um vínculo profundo, à medida em que nutrem uma relação de complementaridade, mantendo um ao outro mutuamente, a serviço do capital. O poder público vai, então, orientar os investimentos privados na direção da valorização de áreas centrais, produzindo megaempreendimentos pelas concessões legais que aplicam, abrindo espaço para que o capital se reproduza pela especulação por meio da valorização e desvalorização dos espaços urbanos.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- BARBOSA, E; SOMEKH, N; MEULDER, B. **Territórios expectantes e os instrumentos urbanísticos: o caso da Operação Urbana Água Branca.** Rev. Brasileira de estudos urbanos regionais. São Paulo, v. 221, n. 2, p. 451 - 471, maio -agosto, 2019.
- BRUNELLI, A. S. U. et al. **Barra Funda.** São Paulo: DPH, 2006. 108 p.(Série História dos Bairros - São Paulo; v. 29)
- CANUTTI, R.C. **Planejamento urbano e produção do espaço na Barra Funda.** São Paulo: 2008.
- BORIN, M. O mercado de aluguéis na primeira república: o caso da Barra Funda como bairro misto paulistano. **XIV Seminário de história da cidade e do urbanismo, Cidade, arquitetura e urbanismo: visões e revisões do século XX,** São Paulo: Universidade de São Paulo, p. 176 - 185, setembro, 2016.
- CASTRO, L. B. de. **Operações Urbanas: instrumento para a transferência de renda e mais valia? Estudo de caso da Operação Urbana Consorciada Água Branca.** São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2019.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** UFMG. Belo horizonte: 1999.

MELLO, C. F. L. Grandes empreendimentos como ilhas urbanas: o caso Jardim das Perdizes - SP. Dissertação de Mestrado - Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de pós graduação em desenvolvimento urbano. 2020.

RAMOS, A. W. **A cidade como negócio: Aspectos da atuação do mercado imobiliário e da relação público-privada na Barra Funda e na Água Branca (município de São Paulo) - um exame crítico da Operação Urbana Água Branca e do projeto “Bairro Novo”.** Tese de Doutorado - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. 2006.

SÃO PAULO, LEI N º16.050, de 31 de Julho de 2014. Aprova a política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor estratégico do município de São Paulo. São Paulo, SP, 2014.

SÃO PAULO, LEI N º 16.402, de 23 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). São Paulo, SP, 2016.

SÃO PAULO, LEI N º 15.893, de 07 de Novembro de 2013. Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009. São Paulo, SP, 2013.

SÃO PAULO, Prefeitura de São Paulo. **RIMA - Relatório de Impacto Ambiental Operação Urbana Consorciada Água Branca.** Relatório de Impacto Ambiental, parte 1. São Paulo, 2010. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/eia\\_rimaeva/index.php](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia_rimaeva/index.php)> Último acesso em fevereiro de 2024.

SEABRA, O. C. de. L. **Urbanização e fragmentação: cotidiano e vida de bairro na metamorfose da cidade em metrópole, a partir das transformações do bairro do Limão.** 2003. Tese (Livre Docência) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

TECNISA. Jardim das Perdizes Bosque Pitangueiras. Youtube, 22 de setembro de 2022. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=2eK-NhCB9Oo&list=TLGGiZAqX1dyqgEwOTAyMjAyNA>> Último acesso em: fevereiro de 2024.

HARVEY, D. **Condição Pós-moderna.** 13 ed. São Paulo: Edições Loyola. 2004.

HARVEY, D. **Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo urbano.** Espaço e debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos. Ano XVI, n. 39, 38-64, 1996