

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

ALUIZIO DE BARROS FAGUNDES JUNIOR

Verticalização da Vila Olímpia e transformações
na vida de seus moradores

Verticalization of Vila Olímpia and transformations
in the lives of its residents

São Paulo
2020

Aluizio de Barros Fagundes Junior

Verticalização da Vila Olímpia e transformações
na vida de seus moradores

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

Área de Concentração: Geografia Humana

Orientador: Prof. Dr. Júlio César Suzuki

São Paulo

2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

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

F156v Fagundes Jr., Aluizio de Barros
Verticalização da Vila Olímpia e transformações
na vida de seus moradores / Aluizio de Barros
Fagundes Jr.; orientador Júlio César Suzuki - São
Paulo, 2020.
53 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. Geografia Urbana. 2. Produção do Espaço. 3.
Lugar. 4. Verticalização. 5. Gentrificação. I.
Suzuki, Júlio César, orient. II. Título.

Dedico este trabalho ao meu pai Aluizio, que me incentivou a fazer o curso e a amar ainda mais a Geografia e à minha esposa Renata, que sempre me apoiou incondicionalmente em todas as minhas decisões e aguentou minha ansiedade ao longo do período de elaboração deste trabalho.

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Júlio César Suzuki, que ao longo do curso acompanhou e orientou o tema do Trabalho de Graduação, desde quando era apenas uma ideia, me conduzindo com tranquilidade e sabedoria, mesmo nos momentos de dificuldade para a conclusão deste.

À minha mãe Ana Maria, que sei que adoraria ver eu concluindo o curso de Geografia. Zele por mim sempre, de onde estiver.

À Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, por abrir mais a minha mente e minha percepção de mundo como jamais conseguiria em outro lugar.

Os grandes navegadores devem sua reputação
aos temporais e tempestades.

(EPICURO)

RESUMO

FAGUNDES Junior, Aluizio de Barros. **Verticalização da Vila Olímpia e transformações na vida de seus moradores**. 2020. 98 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

Nas cidades contemporâneas, observa-se a modificação gradual dos ambientes, com áreas em transformação de uso e esvaziamento. Percebe-se esse processo ocorrendo em São Paulo com intensidade, tendo extensas áreas reconfiguradas pelo mercado imobiliário, sendo essa a principal força de produção do espaço urbano, resultando não só a valorização do terreno, mas também a gentrificação. Este trabalho procura compreender como esse processo se deu na recente e rápida verticalização do bairro da Vila Olímpia, que modificou totalmente sua configuração nos últimos 25 anos, com dados, depoimentos e registros fotográficos e documentais com o objetivo de se entender como se deu esse fenômeno que ocorre na região e que cada vez mais se perpetua na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: Verticalização; gentrificação; política urbana; mudança social; mercado imobiliário; planejamento urbano.

ABSTRACT

FAGUNDES Junior, Aluizio de Barros. **Verticalization of Vila Olímpia and transformations in the lives of its residents**. 2020. 98 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

In contemporary cities, there is a gradual change in environments, with areas undergoing transformation and emptying. This process is perceived occurring in São Paulo with intensity, having extensive areas reconfigured by the real estate market, being this the main force of production of the urban space, resulting not only the appreciation of the land, but also gentrification. This work seeks to understand how this process took place in the recent and rapid verticalization of the Vila Olímpia neighborhood, which totally changed its configuration in the last 25 years, with data, testimonies and photographic and documentary records in order to understand how this phenomenon took place. that occurs in the region and that is increasingly perpetuated in the city of São Paulo.

Keywords: Verticalization; gentrification; urban policy; social change; real estate market; urban planning.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. A FORMAÇÃO DO BAIRRO DA VILA OLÍMPIA	13
2. TRANSFORMAÇÕES	19
2.1. Entrevistas a antigos moradores	25
2.2. Galeria: mudanças	29
3. VILA OLÍMPIA CONTEMPORÂNEA	38
3.1. Galeria: fotos atuais	41
REFERÊNCIAS	52

INTRODUÇÃO

O termo “gentrificação” foi um conceito criado pela socióloga alemã Ruth Glass, em seus estudos sobre as transformações imobiliárias em diversos bairros operários de Londres, publicados em *London: Aspects of Change* (1964). O termo em inglês *gentrification*, deriva de “*gentry*”, que significa “de origem gentil, nobre”. Desde o século XIX, no dicionário Oxford, o adjetivo *gentrified* era usado para se referir a pessoas que, tendo origem humilde, haviam “subido na vida”. Mas foi só com a publicação de Glass que a palavra *gentrification* ganhou, inicialmente no meio acadêmico, a acepção urbanística que, a grosso modo, é o **processo de transformação de centros urbanos através da mudança dos grupos sociais** ali existentes, onde sai a comunidade de baixa renda e entram moradores das camadas mais ricas - no caso da origem do termo, gentriers (pessoas de origem rica) migravam para bairros operários londrinos, disparando o preço imobiliário do lugar, acabando por “expulsar” os antigos moradores.

O processo consistia na recuperação e requalificação dos imóveis existentes e na construção de novos edifícios com a intenção de atrair para essas localidades segmentos sociais com poder aquisitivo mais elevado. O sucesso alcançado por tais iniciativas pioneiras em algumas cidades europeias e no Soho (Nova York) nos anos 1980 repercutiu favoravelmente em outros países, inclusive no Brasil onde ocorreram intervenções semelhantes nos bairros do Pelourinho, em Salvador, e no Recife Antigo, ambas no início da década de 1990.

Desde então, muita coisa mudou. Recentemente, o Estado passou a delegar às grandes empreiteiras, através de parcerias público-privadas, a gestão dos negócios imobiliários envolvendo a recuperação e a transformação de áreas abandonadas. Sobre isso relata Engels:

“A expansão das grandes cidades modernas dá um valor artificial, colossalmente aumentado, ao solo em certas áreas, particularmente nas de localização central; os edifícios nelas construídos, em vez de aumentarem esse valor, fazem-no antes descer, pois já não correspondem às condições alteradas; são demolidos e substituídos por outros. Isto acontece antes de tudo com habitações operárias localizadas no centro, cujos alugueres nunca ou então só com extrema lentidão ultrapassam um certo máximo, mesmo que as casas estejam superpovoadas em extremo.” (Engels, 2015, p.160).

Escolhi o bairro da Vila Olímpia como objeto da pesquisa e estudo por viver nele há quase 20 anos e ter presenciado as mais dramáticas e significativas transformações desde o seu surgimento: muitas famílias deixaram seus sobradinhos para dar lugar a edifícios de altíssimo

padrão e inúmeros estabelecimentos comerciais (que quase inexistiam quando me mudei), o trânsito e o fluxo de pedestres aumentaram, e o perfil de pessoas que frequentam e moram no bairro está mudando. Essa mudança está longe de acabar, com muitos lançamentos de empreendimentos e edifícios em construção desde então.

Esse Trabalho de Graduação tem como objetivo compreender as consequências sociais e econômicas provocadas pela verticalização do bairro da Vila Olímpia nas últimas décadas, possibilitando um entendimento do desenvolvimento da desigualdade social de grandes centros urbanos a partir deste microcosmo e conseguir dimensionar esse processo comparando o bairro como era e como está atualmente. Mostrar que parte das desigualdades sociais urbanas é decorrente do processo de gentrificação, pela necessidade de se ocupar um espaço que se torna estrategicamente atraente por interesses econômicos.

Para demonstrar as consequências de verticalização do bairro, foi feita uma pesquisa junto à subprefeitura de Pinheiros, a EMBRAESP (através de seus serviços de geoprocessamento – GeoEmbraesp), sites da Prefeitura de São Paulo (principalmente o GeoSampa) e a jornais e revistas para verificar a expansão da verticalização de alto padrão (através de indicadores de lançamentos de imóveis verticais), da expansão do comércio e serviços (através de indicadores de novas locações comerciais), da evolução do preço dos imóveis (através de índices com variação de preço médio anual do metro quadrado de área útil), e da evolução do poder aquisitivo dos moradores. Além disso, foram realizadas entrevistas com moradores antigos que ainda residem no bairro para se ter informações através da história oral, já que quase inexistem registros fotográficos ou escritos sobre a Vila Olímpia.

No primeiro capítulo falarei sobre a origem do bairro e o embasamento teórico que explica o fenômeno da verticalização; no segundo capítulo discorrerei os processos que originaram as principais mudanças e como isso ocorreu na Vila Olímpia, com entrevistas, gráficos e fotos que ilustram e auxiliam nesse entendimento; e no terceiro e último capítulo relatarei como se encontra o bairro atualmente, junto com as considerações finais e fotografias atuais.

1. A FORMAÇÃO DO BAIRRO DA VILA OLÍMPIA

A história documentada do bairro de Vila Olímpia é muito pobre, conseguindo-se algumas informações a respeito através de notícias, raríssimas publicações e fotos, poucos documentos e depoimentos de antigos moradores do bairro, que se localiza entre algumas das principais artérias viárias de São Paulo: Marginal Pinheiros, Avenida Juscelino Kubitschek, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Hélio Pellegrino e Avenida Santo Amaro. A ironia é que esse era considerado um bairro muito menos nobre da região, fincado entre bairros considerados “ricos” como Moema, Brooklin, Vila Nova Conceição e Itaim Bibi. O tempo e a ganância dos empresários mostraram a que vieram, para preencher esse “espaço vazio” – pela localização, tudo seria uma questão de tempo. Mas para que isso acontecesse, há toda uma história que não começou 25 anos atrás. Começou muito antes, no final do século XIX.

Nessa época, a área que é hoje ocupada pelo Itaim e pela Vila Olímpia, pertencia ao general José Vieira Couto de Magalhães, e a utilizava para caçar e pescar, até que um de seus irmãos, Leopoldo Couto de Magalhães (que dá nome a uma importante rua do Itaim) decidiu construir lá uma casa para morar com a família, em 1916. Após a morte de Leopoldo, os herdeiros desmembraram as terras e fizeram os primeiros loteamentos, adquiridos principalmente por pequenos agricultores, pescadores e barqueiros que trabalhavam no Rio Pinheiros – como a região ficava frequentemente alagada, difícil de construir, os terrenos eram vendidos a preços bem baixos. Na parte mais alta do bairro, onde não alagava, imigrantes compravam lotes maiores e formavam pequenas chácaras, onde criavam galinhas e gado de leite. Também havia pomares, cultivo verduras, legumes e flores. A onda dos loteamentos fez surgir mais casas e os primeiros comércios. Mas durante muito tempo a Vila ficou mais para quieta e tranquila, concentrando moradias e pequenos comércios. Era difícil construir em seus terrenos baixos e alagadiços.

No fim da década de 30, o comércio e o trânsito com barcos no Rio Pinheiros foram proibidos. Os barqueiros e pescadores, então, acabaram substituídos por comerciantes, operários e imigrantes. As ruas eram identificadas por números e isso começou a mudar quando uma entidade que abrigava artistas aposentados, chamada Casa do Ator, se instalou em 1937, na rua que viria a ter o nome da entidade. Vinte anos depois, a Vila Olímpia recebia fábricas pequenas e médias (na Rua das Olimpíadas funcionavam duas fábricas que marcavam o aroma de seu entorno: a dos sabonetes Phebo e a dos sorvetes Gelato). A região era considerada ao mesmo tempo não muito distante do centro de São Paulo e a meio caminho para o Porto de

Santos (pela antiga Estrada da Traição, que margeava o Córrego da Traição, hoje canalizado abaixo da Avenida dos Bandeirantes, construída em 1970).

A Vila Olímpia era um charco, um verdadeiro matagal de terra preta, o que dificultava as construções. Com ruas de terra batida ou paralelepípedo, os meios de transporte utilizados eram as carroças e as charretes – que depois foram sendo substituídas por uns poucos carros e jardineiras. Além dos alagamentos provocados pelo Rio Pinheiros, a região sofria com frequentes transbordamentos de córregos como o



A rua Nova Cidade, de terra e paralelepípedo no início da década de 60, com uma jardineira ao fundo.

Fonte: Humberto Frediani

Uberabinha (onde hoje fica a Avenida Hélio Pellegrino), onde os terrenos tinham preços abaixo do metro quadrado das redondezas. Apesar de haver poucas áreas de lazer (alguns descampados em que as crianças se reuniam para brincar), muitos times de futebol foram criados pelos imigrantes italianos e portugueses, que batiam verdadeiras “peladas” de várzea nos finais de semana, em alguns campinhos criados exclusivamente para isso. Na época foi criado um clube de bocha, que ainda resiste bravamente.

Em importantes regiões metropolitanas, com o constante aumento da população urbana e sua intenção de ficar perto dos principais centros comerciais, há a necessidade do processo de verticalização, para suportar a demanda de concentração populacional. Especulação imobiliária, planejamento urbano e gentrificação são as principais consequências desse processo, como o que ocorreu no bairro da Vila Olímpia nos últimos 25 anos, principalmente como consequência da Operação Urbana Faria Lima.

A Operação Urbana Faria Lima foi aprovada em 1995, abrangendo 450 hectares e visando, principalmente, o prolongamento da Avenida Faria Lima, com a implantação de infraestrutura e com desapropriações necessárias, o que trouxe alterações profundas de uma porção importante da região sudoeste da cidade de São Paulo, não somente na área em si como também em seu entorno imediato. Como cita Gadelha:

“Essa intervenção visa garantir que a introdução dos diversos melhoramentos viários, propostos nos bairros de Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia e Via Funchal, seja complementada pela adoção de uma política de adensamento compatível com a maximização da rede de infraestrutura, de

transporte e de serviços, que serão implementadas juntamente com o novo sistema viário. Os recursos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima seriam fornecidos pela mudança dos parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo” (GADELHA, 2004, p.78).

Foi com a OUFL que aconteceu o prolongamento da Av. Brig. Faria Lima, que originou a Av. Hélio Pellegrino, construída sobre o córrego Uberabinha, resultando no fim das enchentes frequentes no bairro e retirando as favelas que existiam em suas margens – consequentemente atraindo atenções para investimentos e valorização do metro quadrado, o que nos remete a uma consequente etapa da Operação: a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, aprovada no início de 2004. O principal intuito foi adequar a Operação Urbana existente ao Estatuto da Cidade (BRASIL, 2018), que definiu as Operações Urbanas Consorciadas como um instrumento de política urbana gerido de forma consorciada entre o Poder Público e a Sociedade Civil, por meio de um Grupo de Gestão, contando com a participação de órgãos municipais e entidades representativas da sociedade civil organizada, responsável pela definição e implantação do Programa de Intervenções, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

Oficialmente, A OUCFL tem como objetivo a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a reorganização dos fluxos de tráfego, priorizando o transporte coletivo, bem como a criação e qualificação ambiental de espaços públicos e o atendimento habitacional às comunidades que vivem em ocupações irregulares localizadas em seu perímetro ou no entorno imediato.

De um modo geral, a legislação urbanística, enquanto instrumento de política urbana deve sempre buscar a cidadania através da garantia da função social da cidade e do bem-estar de seus habitantes. No entanto, observa-se que os projetos de renovação urbana, apesar de sempre serem próximos, estão cada vez mais associadas aos interesses privados do mercado imobiliário e financeiro, atuando em benefício das elites dominantes e do capital. Esses projetos, basicamente, buscam atrair novas atividades econômicas através da construção de centros cívicos, de negócios, comerciais e de turismo, com suas modernas torres de escritórios, shopping-centers, hotéis, centros de convenções, restaurantes, etc. Desta forma, ao contrário da orientação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal (reforçada pelo Estatuto da Cidade), a população de maior renda, com maior poder de acesso e de consumo, acaba sendo a mais beneficiada. Isso leva à perda do valor de uso da terra, à expulsão da população de baixa renda para a periferia e à consolidação de enclaves sociais. Na Constituição Federal de 1988, que contou com a participação dos movimentos sociais e reafirmou a garantia do direito à moradia

como direito fundamental, a propriedade privada foi vinculada ao cumprimento da sua função social. Estavam sendo institucionalizados os instrumentos de planejamento e gestão constituídos no Movimento Nacional pela Reforma Urbana, cujos eixos principais eram a regulação da função social da propriedade, a instituição da gestão democrática da cidade e a inversão de prioridades, com foco nas políticas públicas sobre áreas ocupadas pela população de menor renda (MIRANDA; MORAES, 2007).

Essas intervenções proporcionam e reforçam uma reestruturação social e espacial nas grandes cidades, mas por outro lado, também provocam um novo ordenamento territorial, acirrando as exigências competitivas do mercado imobiliário que procuram impor seus interesses nas grandes transformações urbanísticas, arquitetônicas e de infraestrutura. Tal situação impõe uma maior atuação do poder público através da legislação urbanística (podendo algumas vezes ser flexibilizada para tornar certas áreas mais atraentes aos grandes empreendedores e investidores), na regulamentação dos usos e da ocupação territorial para que o desenvolvimento urbano ocorra com sustentabilidade, garantindo a qualidade de vida para a população. Portanto, a compreensão da dinâmica com que se processam as grandes intervenções urbanas e das modificações estruturais geradas por elas é fundamental para a proposição de políticas públicas direcionada para essa sustentabilidade.

As novas atividades econômicas, os empreendimentos imobiliários, o crescimento populacional, as políticas públicas ou a ausência delas têm levado ao adensamento e a intensificação do uso de determinadas áreas, enquanto a evasão de atividades econômicas e de população ocasiona o abandono e a degradação de outras. O capitalismo, de forma bastante intensa, participa da organização do espaço urbano, ocupa e produz espaço, formando áreas especializadas em distintas partes do território, intensificando o uso e a ocupação do solo urbano, estimulando o mercado imobiliário e as parcerias entre os setores público e privado, segundo facilidades de infraestrutura. Essa organização depende também das ações políticas, econômicas e sociais sobre determinados espaços. Portanto, a cidade é fruto de intervenções privadas e estatais, que atuam no espaço através de investimentos estruturais e organizacionais da infraestrutura urbana, regulamentando os diversos interesses de poder e de classe, estabelecendo estratégias sociais e políticas, muitas vezes geradoras de segregações e exclusões sociais.

Como cita Harvey, o contexto global da perda de capacidade de regulação da economia por parte do poder público, da financeirização e “desterritorialização” do capital, bem como a intensificação da sua concentração, são fenômenos que afetam de maneira geral todas as grandes cidades; porém os efeitos são muito particulares (HARVEY, 1993). Nesse contexto se

inserem as operações urbanas, que são instrumentos legais urbanísticos de requalificação do espaço para aplicação em regiões que tenham potencialidades de adensamento, permitindo a intensificação do uso e ocupação do solo urbano. Procura, através de parceria público-privada (relação entre Estado e Mercado), obter recursos financeiros para serem aplicados na construção de infraestrutura, de habitações populares e na renovação de áreas deterioradas. Assim, esse instrumento pode prever: a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente e a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, sempre justificada por estudo urbanístico definidor dos objetivos e diretrizes da intervenção.

Alguns estudos sobre as operações urbanas mostram que houve alterações na densidade demográfica, no preço do solo e na verticalização. Segundo Biderman e Sandroni (2005), na região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e entorno houve uma diminuição da população residente e um aumento da proporção de faixas etárias mais elevadas, embora a densidade de construção tenha aumentado. Antigas residências unifamiliares de classe média deram lugar a edifícios de apartamento de classe alta e também de edifícios comerciais de alto padrão, levando à elitização. Com essa intervenção a área sofreu um processo de valorização imobiliária intensa e de mudança do tipo de morador, iniciando-se um processo de *gentrificação*. Essa elitização ocorreu em função da grande valorização imobiliária decorrente da requalificação do espaço pelo poder público (BIDERMAN; SANDRONI, 2005).

Para aprofundar na questão, é fundamental entender o processo de transformação da região, com grandes espaços vazios (terrenos que antes eram moradias, e foram demolidas) frutos de especulação imobiliária, ao lado de constantes construções de edifícios de alto padrão e novos pontos comerciais e como tudo isso afeta a dinâmica social e econômica do bairro.

O bairro é relativamente novo e o processo de verticalização é muito recente, e talvez por isso não há literatura descrevendo a transformação do mesmo. Por isso, seria importante conseguir demonstrar a dimensão do impacto dessa transformação (através do número de novos empreendimentos e estabelecimentos comerciais e a evolução do preço dos imóveis e poder aquisitivo dos moradores), e em como afetou a população que se mudou por causa disso, ou o quanto está afetando quem ainda mora lá.

Essa transformação é um retrato de uma fase de “implosão-explosão” (do rural para concentração urbana a partir da extensão do tecido urbano) com um prenúncio da “fase crítica” urbanística determinada por Lefebvre (1989), em que se chega no limite da urbanização possível ou impossível, em que se deverá haver uma confrontação entre os “prós” e “contras”

deste movimento dentro de uma linha do tempo do que “foi” e do que “é”. Ilustra bem seu exemplo “a favor da rua” e “contra a rua”: *a favor da rua*,

“não se trata simplesmente de passagem e circulação. (...) Aproxima-se o dia em que será preciso limitar os direitos e poderes do automóvel. A rua é o lugar do encontro, (...) nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada”; *contra a rua*, “converteu-se em rede organizada pelo/para o consumo. A velocidade da circulação de pedestres, ainda tolerada, é determinada e demarcada pela possibilidade de perceber as vitrines, de comprar os objetos expostos. (...) A rua regula o tempo além do tempo de trabalho; (...) Ela não é mais que a transição obrigatória entre o trabalho forçado, os lazeres programados e a habitação como lugar de consumo” (LEFEBVRE, 1989, p.29).

Segundo Roberto Lobato Corrêa, o espaço urbano é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas (CORRÊA, 2004). E é o que ocorre na Vila Olímpia, de modo silencioso, onde o espaço é transformado ou criado por promotores imobiliários com a intenção de produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares. A atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E tudo isso concomitante com a atuação do Estado, que desapropria e regulamenta o uso do solo, com impostos e taxas e investimento na produção do espaço.

No capitalismo a organização do espaço urbano e do uso da terra passa pela análise da renda da terra, seu valor de uso e de troca, que ao colidirem transformam o solo e as benfeitorias daquele espaço em mercadorias (LEFEBVRE, 1989). Com o avanço do capitalismo financeiro, a urbanização tornou-se um dos principais focos de acumulação de capitais, as grandes cidades tornaram-se fábricas, em um mundo onde a terra possui um valor que varia conforme as condições de infraestrutura onde se inserem os terrenos.

2. TRANSFORMAÇÕES

O clima tranquilo de chácaras começou a mudar com a chegada da Faculdade de Comunicação Social Anhembi Morumbi em 1973 e com a construção da Avenida Juscelino Kubitschek em 1976, que junto com melhorias de saneamento, trouxe automóveis que aos poucos foram substituindo as charretes e jardineiras. O Itaim se desenvolveu mais, com muitos comércios (como o Mappin, construído em 1983) e os primeiros edifícios da região, enquanto a Vila Olímpia permanecia quase totalmente residencial (com minúsculos comércios locais como farmácias familiares e mercearias), com pequenos sobrados lado a lado, com famílias de operários das fábricas da região (que foram fechando ao longo dos anos 70 e 80), e uma favela próxima ao córrego Uberabinha, que sempre provocava enchentes em dias de chuvas mais fortes ou prolongadas (ainda hoje se vê algumas casas com tecnologias para o convívio com os alagamentos, como escadinhas, rampas e pesadas porteiras de contenção). Mesmo assim alguns prédios baixos começaram a surgir em meio às casinhas, atraindo compradores de menor poder aquisitivo, mas que queriam ficar em uma região bem localizada, apesar dos problemas.



Enchente na Rua Ribeirão Claro, final da década de 80. Fonte: Fernando Stickel

O ponto da virada – do início da gentrificação – começou com a canalização subterrânea dos córregos Uberaba e Uberabinha e a construção da Avenida Hélio Pellegrino por cima, em 1993, o que acabou de vez com as enchentes da região – e também com a favela que ali existia. O fim dos alagamentos e a nova via provocou a construção de aproximadamente 190 grandes e modernos edifícios comerciais na parte mais baixa do bairro (próxima da Marginal Pinheiros), numa continuação quase natural do fenômeno corporativo que tomou conta da vizinha Avenida Luiz Carlos Berrini, e que agora se estendia para o novo espaço a ser ocupado. Mas foi apenas com o início da construção do Shopping Vila Olímpia – atraído pela efervescência comercial e na potencialidade do “boom” imobiliário na parte residencial –, inaugurado em 2009, que a configuração residencial do bairro começou de fato a mudar. O curioso é que até a mudança de Zona (de Zona Sul para Zona Oeste), ocorrida em 2002, preconizava o que estava para acontecer.

A valorização dos imóveis, em função de não mais existir os frequentes alagamentos foi tamanha, que os proprietários não resistiram ao barulho dos bate-estacas das dezenas de obras quase crônicas e às ofertas tentadoras de compra de seus imóveis. Muitos antigos moradores acabaram vendendo suas casas para escapar do movimento e do clima de eterna reforma que passou a predominar no bairro. A expansão imobiliária botava abaixo residências antigas e em seu lugar erguia novos prédios para morar ou trabalhar. Isso ainda ocorre. O bairro ficou extremamente caro e ganhou muitos bares e festas, além de restaurantes e conjuntos de escritório. Para se ter uma dimensão, no início dos anos 2000, o metro quadrado custava por volta de dois mil Reais – hoje (2020) vale aproximadamente estratosféricos 15 mil Reais!

Coincidentemente, o “boom” de valorização ocorreu junto com a criação, em 2001, da Associação Colmeia Vila Olímpia, associação civil criada por empresários com a intenção alegada de resolver problemas urbanísticos, ambientais e de segurança, sem depender da Prefeitura Municipal de São Paulo. A principal intenção, claramente, foi o de valorizar o bairro para lucrar com empreendimentos imobiliários, primeiro na área comercial, próxima à Marginal Pinheiros até a metade do bairro e depois, numa consequência natural, a área residencial que vai até a Avenida Santo Amaro.

Para ilustrar essa valorização, foram elaborados gráficos de acordo com dados da EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) sobre valores do metro quadrado da Vila Olímpia e da Região Metropolitana de São Paulo, comparando-os.

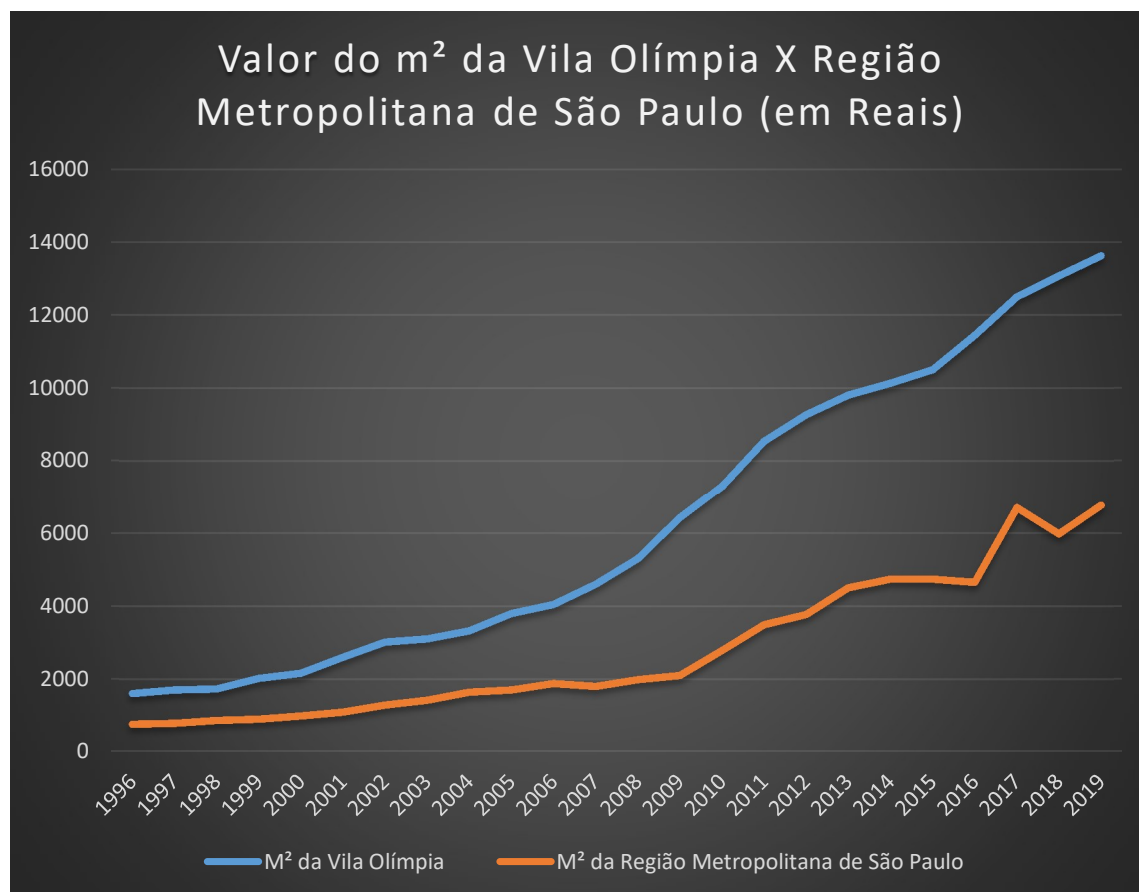


Gráfico “Valor do m² da V. Olímpia x Região Metropolitana de S. Paulo”, por Aluizio Fagundes Jr.

Apesar de em 1996 o bairro já estar um pouco mais valorizado com relação à média do valor do metro quadrado da Região Metropolitana de São Paulo (principalmente por causa dos supervalorizados bairros de entorno), é perceptível a crescente valorização desproporcional no decorrer dos anos (no eixo vertical, valores em Reais, e no eixo horizontal, os anos).

A seguir, um gráfico com a valorização real do metro quadrado do bairro, comparado com o seu valor sem especulação imobiliária, caso acompanhasse a inflação brasileira anual (pelo IPCA anual).

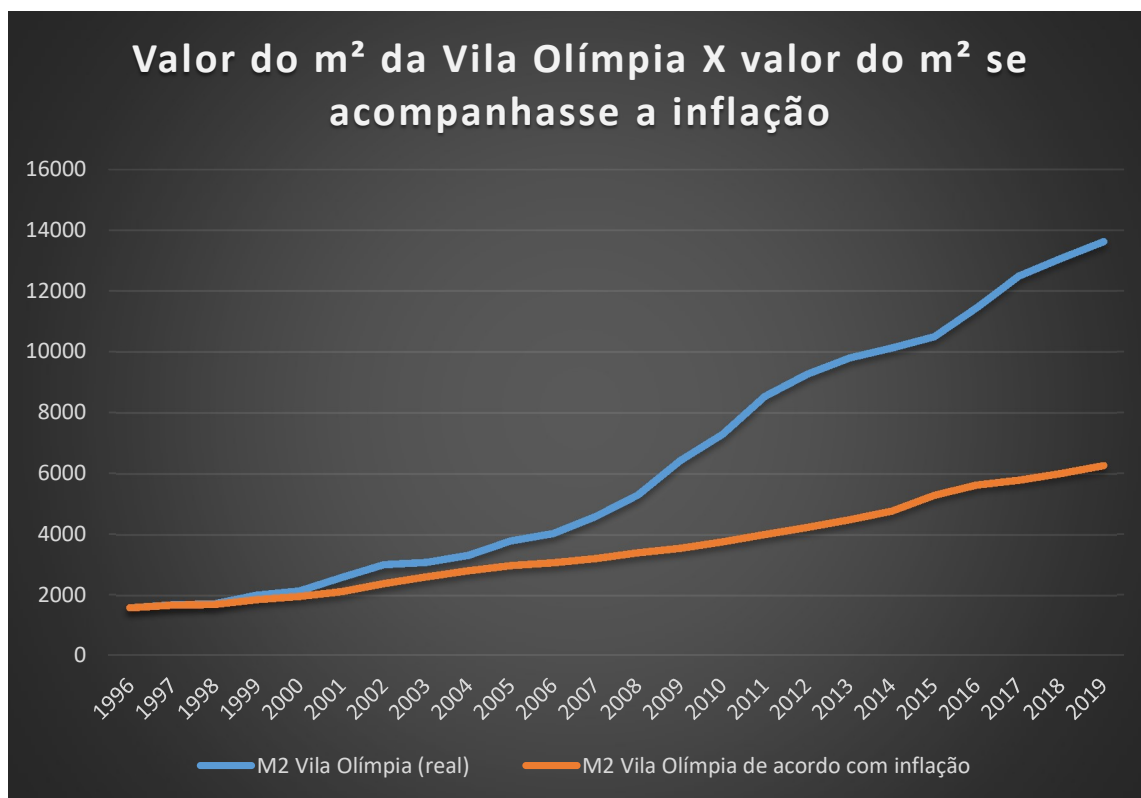


Gráfico “Valor do m2 da vila Olímpia x m2 se acompanhasse a inflação”, por Aluizio Fagundes Jr.

Esse gráfico ilustra bem a especulação imobiliária na Vila Olímpia, ao mostrar o quanto valorizou, muito acima da inflação. Repare que a linha começa a se distanciar da projeção inflacional a partir de 2001, após a criação da Associação Colmeia Vila Olímpia.

No gráfico seguinte, comparo o valor do metro quadrado no bairro com o valor do metro quadrado na Região Metropolitana de São Paulo, acrescido do valor do metro quadrado da Vila Olímpia de acordo com a inflação.

Valor do m² da Vila Olímpia X valor do m² se acompanhasse a inflação X valor do m² da Região Metropolitana de São Paulo

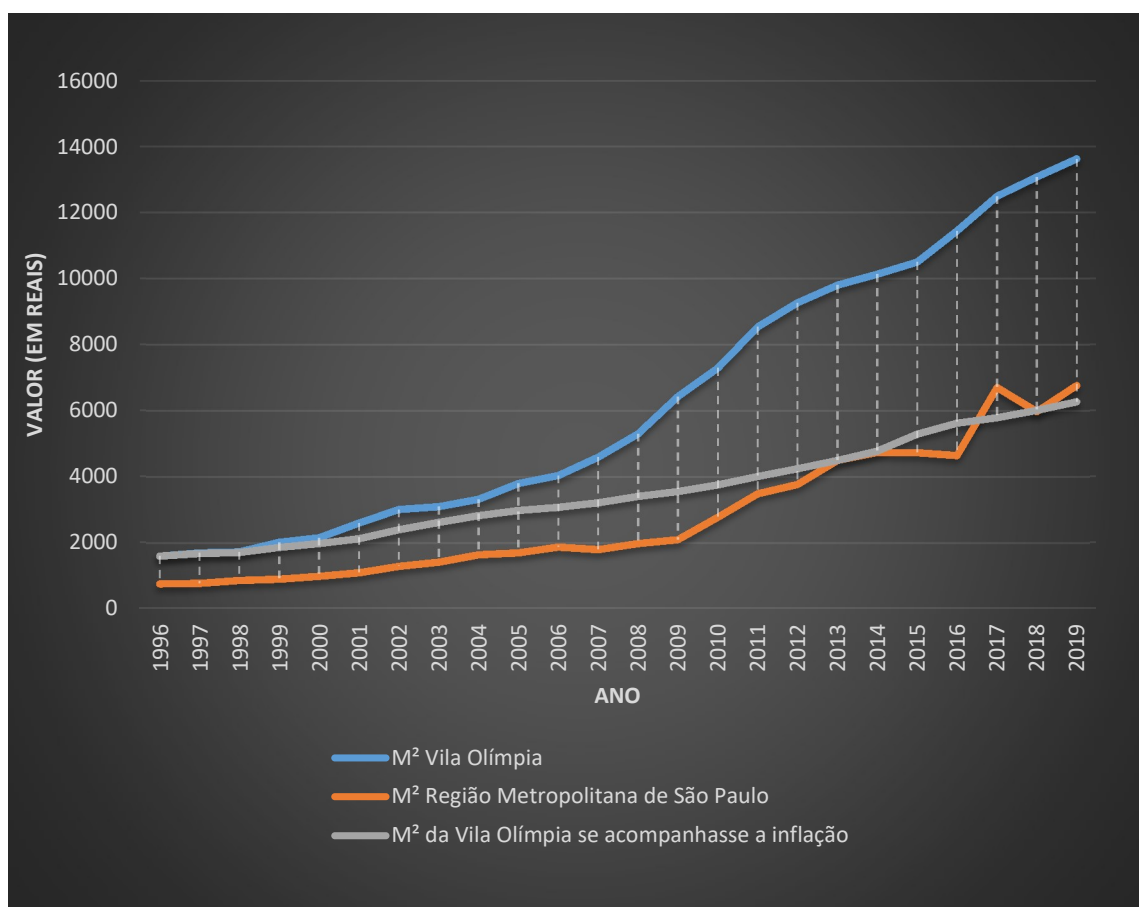


Gráfico “Valor do m2 da V. Olímpia x m2 pela inflação x m2 R. Metr. S. Paulo”, por Aluizio Fagundes Jr.

Comparando as três linhas, curiosamente percebemos que caso o valor do metro quadrado do bairro da Vila Olímpia acompanhasse apenas a inflação, estaria hoje em um valor muito próximo à média da Região Metropolitana de São Paulo. Nesse gráfico é possível perceber a especulação imobiliária também na Região Metropolitana, principalmente nos últimos 10 anos, porém muito aquém do que aconteceu na Vila Olímpia.

A seguir, observa-se a tabela com os valores exatos, de 1996 a 2019:

Ano	M2 Vila Olímpia (real)	M2 Região Metropolitana de São Paulo	M2 Vila Olímpia de acordo com inflação
1996	1609	769	1609
1997	1712	789	1693
1998	1736	875	1721
1999	2026	911	1875
2000	2164	996	1987
2001	2608	1103	2139
2002	3021	1297	2407
2003	3105	1430	2630
2004	3331	1650	2831
2005	3803	1709	2992
2006	4046	1887	3086
2007	4603	1806	3224
2008	5311	1987	3414
2009	6437	2105	3561
2010	7301	2787	3771
2011	8544	3493	4016
2012	9276	3779	4251
2013	9812	4510	4502
2014	10136	4746	4790
2015	10508	4743	5301
2016	11452	4653	5635
2017	12503	6707	5801
2018	13082	5982	6019
2019	13629	6772	6278

Fonte: EMBRAESP

Muito do que consegui entender sobre as principais transformações do bairro vieram de minhas lembranças (pois moro no bairro há 20 anos), assim como conversando com alguns antigos moradores que ainda moram no bairro (em entrevistas – gravadas e depois transcritas – realizadas entre outubro e novembro de 2020) e com fotos comparativas, que apresento a seguir.

2.1. Entrevistas a antigos moradores

O questionário para as entrevistas foi o seguinte:

- Nome, idade.
- Há quanto tempo mora na Vila Olímpia?
- Quais são suas primeiras lembranças do bairro, como ele era?
- Quais as principais mudanças (boas e ruins) que percebeu daquela época para os dias atuais?
- Você gostou das mudanças? Por que?
- Essas mudanças te afetaram? Como?

1. Monica, 60 anos. Mora na Vila Olímpia há 54 anos.

“O bairro era muito simples, só com sobrados residenciais, muitas chácaras, ruas de terra, pequenos comércios locais como vendinhas de frutas, açougue, granja, inclusive em frente à minha casa (onde é a padaria) tinha uma cocheira de cavalos. Muitos portugueses moravam aqui. Lá para baixo, perto do Rio Pinheiros tinha algumas fábricas. Não havia a Avenida dos Bandeirantes, lá tinha um rio com favela na sua beira. Tinha um terreno grande, aberto, em que todas as crianças se encontravam para empinar pipa, jogar bola, brincar de queimada. Na parte de cima do bairro, perto da Avenida Santo Amaro, haviam umas casas e chácaras maiores.”

“O primeiro prédio subiu no bairro há mais ou menos uns 40 anos, mesma época em que asfaltaram a rua em frente à minha casa; a padaria existe faz uns 30. Aí veio a época das baladas, uns 25 ou 30 anos atrás também, que deixou o bairro complicado – muito barulho, sujeira, carro buzinando de madrugada, gente gritando. Depois que as baladas fecharam, uns 20 anos atrás, ficou mais tranquilo, melhorou. Foi um pouco antes dessa época que o bairro começou a ter mais características comerciais, com um monte de prédio subindo, um monte de restaurantes e outros comércios locais foram surgindo. Se por um lado isso trouxe movimento e trânsito para o bairro, por outro ficou tudo mais fácil, nem precisa ter carro, porque temos tudo o que precisamos aqui perto.”

“Apesar de todas essas facilidades, sinto falta daquele clima de vizinhos, em que todos se conheciam, as crianças brincavam na rua e era tudo tranquilo e seguro.”

2. Edson, 55 anos. Mora na Vila Olímpia há 30 anos.

“Não existia a Faria Lima, havia um monte de casa térrea, um monte de vila e as ruas eram todas de pedra (paralelepípedo), puseram asfalto uns 20 anos atrás. Não tinha nenhum prédio, comércio só local, familiar. Pouco movimento de carro.”

“A maioria das casas foram virando comércio de uns 20 anos prá cá, a minha casa mesmo virou comércio de chaveiro. Antigamente era um bairro de família e boa parte virou comércio. Ainda existem moradores em vila, mas hoje as famílias moram todas nesses prédios que subiram por aqui, só que com muito mais dinheiro. Quem ficou teve que se adaptar e virar comerciante, ou ir embora. O bairro ficou caro.”

“Para mim, o bairro melhorou em termos de comércio, de empresa. Conforme o bairro foi crescendo, foi melhorando para os comerciantes – hoje a clientela é maior. Mas em termos de moradia, piorou: muito movimento de carro, de caminhão, barulho demais e apesar de ter mais coisas em volta como supermercado e coisas assim, a vida ficou mais cara aqui. Então, como sou um comerciante que mora aqui, tem o lado bom e ruim.”

3. Francisco, 79 anos. Mora na Vila Olímpia há 25 anos.

“Quando cheguei aqui, o bairro era modesto, financeiramente falando – a população, as casas. Urbanisticamente havia muito pântano, muitos galpões vazios e desocupados, muitos sobrados, tudo muito simples. Um bairro que não se desenvolvia. Muito tranquilo, divino para morar, muitos passarinhos, pouco barulho, sem violência alguma”.

“O que mudou aqui é que já não está muito seguro, com muito furto. O bairro perdeu a característica essencialmente residencial, para se tornar um bairro de serviços. O bairro mudou muito. Apesar de não ser mais seguro e ser mais barulhento, tenho tudo o que eu preciso por aqui, apesar de ter ficado tudo mais caro.”

4. Humberto, 75 anos. Mora na Vila Olímpia há 62 anos.

“O bairro era isolado, o acesso aqui era exclusivamente pela Avenida Santo Amaro. Não havia nenhum edifício, construções baixas, sobrados e muitas pequenas chácaras com cultivos de hortaliças aqui mais para cima porque onde era o Rio Pinheiros antes de canalizar, lá era muito alagadiço e úmido. Tinha pouco comércio, era mais uma ou outra vendinha, um barzinho, muitas áreas abertas onde as crianças brincavam o dia inteiro, tinha bastante campinho de futebol. Aqui o calçamento era todo de paralelepípedo, com algumas ruas de terra mais prá

perto do Rio. Era um bairro de ruas delimitadas por córregos/riachos que desaguavam no Pinheiros e pela Santo Amaro lá prá cima. No entorno dos córregos haviam favelas.”

“Hoje em dia o bairro mudou muito, com a construção de muitos edifícios, com uma verticalização muito forte. Além disso a infraestrutura melhorou muito, tem de tudo em volta. Deixou de ser um bairro de classe média-baixa, para um bairro muito mais valorizado, com outro perfil econômico-social. Eu não gostei muito das mudanças porque era muito mais tranquilo, todos se conheciam, era muito mais seguro. Por outro lado, tem a questão da infraestrutura que eu falei e o acesso ao bairro é por qualquer lado.”

5. Inara, 64 anos. Mora na Vila Olímpia há 28 anos.

“Quando eu não morava na Vila Olímpia, achava que era um bairro confuso, com ruas estreitas, de percurso difícil. Tendo sido criada em Pinheiros e depois morado no Itaim por quase 10 anos, quando me mudei para cá achava o bairro muito carente de serviços. Temos hoje muito mais serviços no bairro, o que é bom. Por outro lado, o pequeno comércio familiar tende a desaparecer. Eu comprava muito na Farmácia Nova Cidade e na loja de miudezas Fio a Pavio, ambas já fechadas.”

“Com as mudanças, acho que o bairro ficou mais bonito, especialmente a parte baixa perto da Av. Funchal, a que mais mudou. Atualmente gosto mais de andar pelo bairro e ver as novidades. Acho que o bairro perdeu aquele ar de cidade do interior, mas ficou agradável.”

6. Sandra, 63 anos. Mora na vila Olímpia há 30 anos.

“Quando me mudei para o bairro, as ruas eram sem asfalto; para atravessar a rua João Cachoeira, na altura da av. Juscelino Kubitschek, só tinha uma ponte para pedestres, sobre o córrego dos Sapateiros. No quarteirão seguinte, tinha algumas casas bonitas. Depois da rua Alceu de Campos todas as casas eram iguais. Sobrados geminados e a cada 5 ou 6 casas sempre tinha uma vila com casas iguais às da rua. Estas casas vinham até mais menos, na altura do fim das ruas Gomes de Carvalho, da Cardoso de Melo, da Quatá. Por aí, começavam os grandes galpões das fábricas e terrenos. Desta área indo na direção da atual JK e Faria Lima, lembro de casebres e uma imensa favela. Tinha o Colégio Costa Manso muito disputado, no atual Extra tinha um depósito do Mappin e depois virou uma grande loja.”

“Tirando o trânsito horrível que temos atualmente, para mim só houve melhoras. Comparando nosso bairro a outros mais centrais, como Liberdade e Cambuci, é impressionante o desenvolvimento que ocorreu. Temos um ótimo comércio no bairro, atendimento hospitalar, sem precisar se deslocar muito.”

7. Andréa, 53 anos. Mora na Vila Olímpia há 43 anos.

“Quando vim morar aqui tinham muitas casas, pouquíssimos prédios, algumas ruas nem eram asfaltadas e a segurança de andar pelo bairro sem medo de nada de ruim acontecer. Eu vi este bairro se modificar em todos os aspectos. As casas foram dando lugar aos prédios, restaurantes, lanchonetes, supermercados, farmácias de rede, escolas, bares e baladas enfim, o bairro foi ficando valorizado e para mim foi ótimo, pois faço tudo a pé. O ruim é a falta de segurança e o preço que se paga por morar num bairro de elite.”

“Apesar de tudo, gostei das mudanças! Amo este bairro e nem me vejo saindo daqui! Estas mudanças foram para melhor. Aqui vc tem tudo, quase não uso o carro, pois tenho tudo perto.”

2.2. Galeria de fotos: mudanças

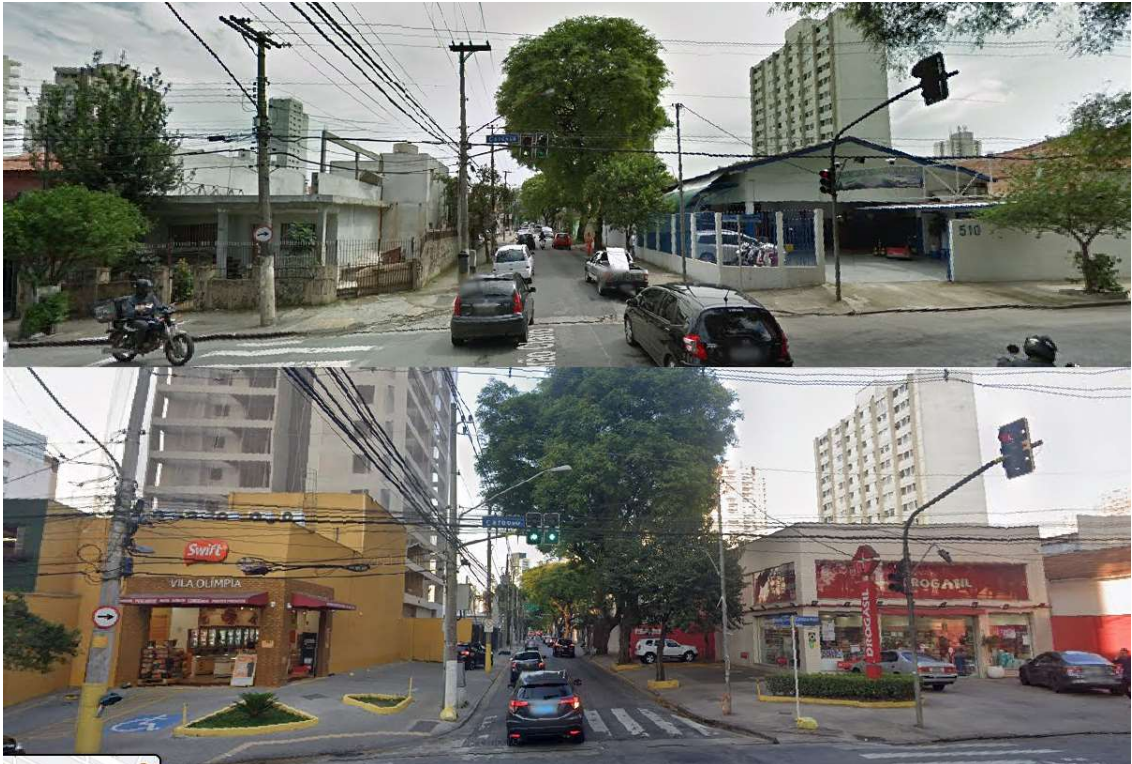
As fotos a seguir foram todas extraídas do Street View (Google), com diferenças de datas superiores a 10 anos, para ilustrar algumas mudanças do bairro – a foto superior mostra como era e a inferior, como ficou.



Onde antes havia uma loja de acessórios/mecânica para motos, um buffet e casas residenciais, hoje é um prédio de alto padrão com mais de 30 andares. Esse tipo de situação se tornou comum e recorrente.



Onde antes havia um buffet infantil, hoje há um supermercado. Atualmente, o bairro conta com quatro supermercados de grandes redes, quando antes contava com dois pequenos armazéns e um hortifruti – todos familiares.



Em uma esquina, uma residência, em outra, uma oficina mecânica. Se tornaram uma loja de carnes e uma farmácia de grandes redes, respectivamente.



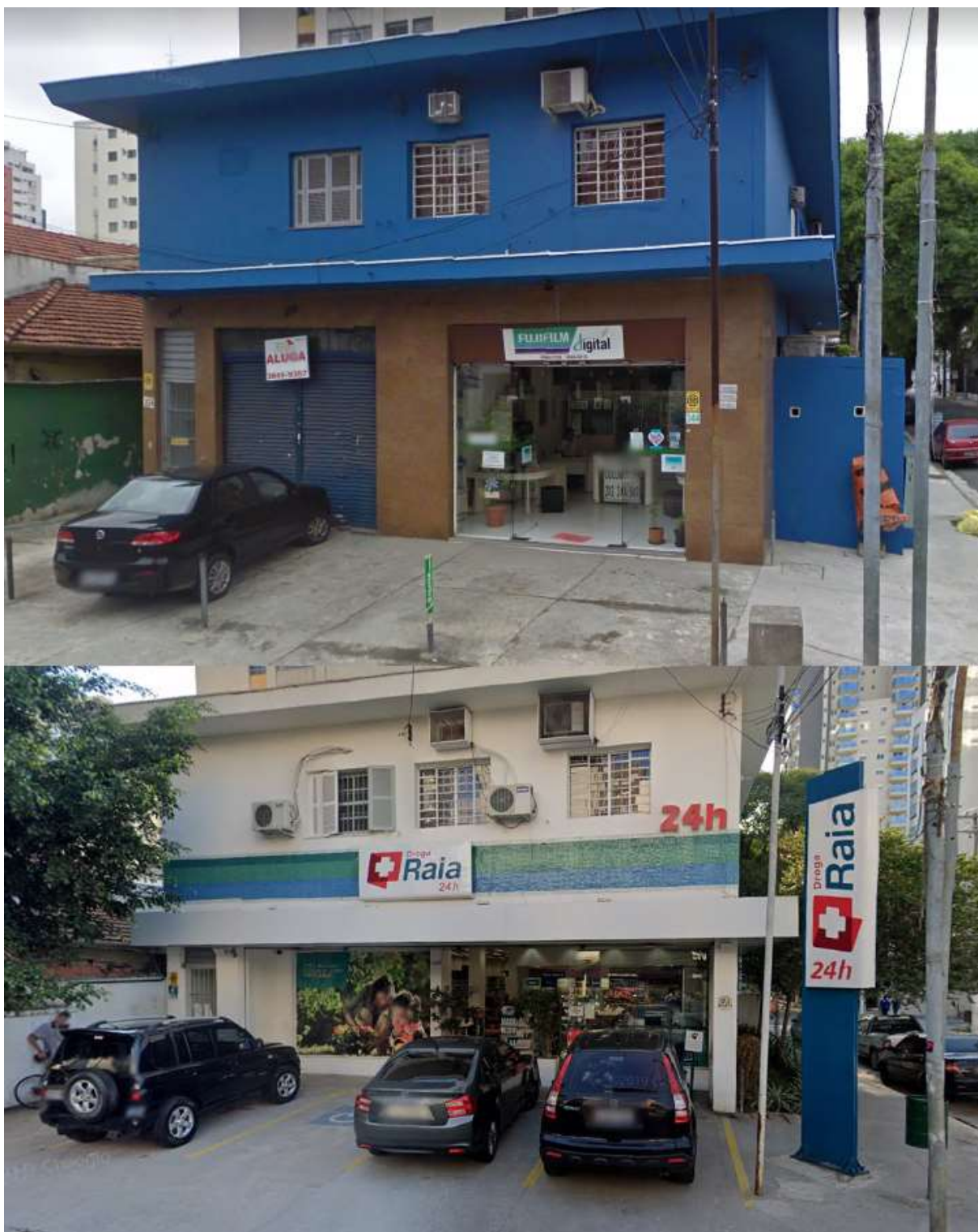
Casas residenciais se transformam em grandes condomínios de edifícios.



Um mercadinho/armazém familiar se tornou uma oficina mecânica. Não aguentou a concorrência dos supermercados de grandes redes que surgiram no bairro.



Mais um caso em que um comércio familiar não aguenta a concorrência de grandes redes: uma pequena farmácia do bairro se tornou uma galeria de arte.



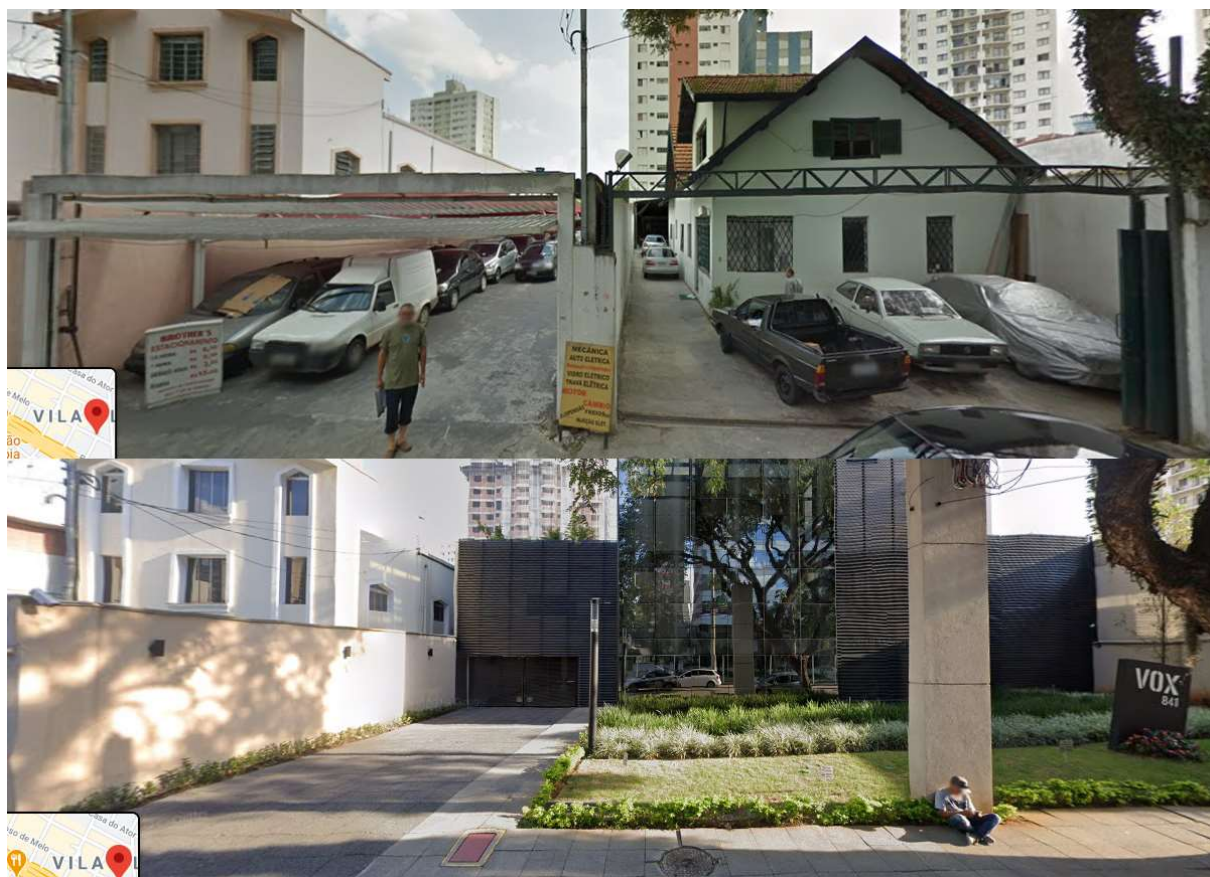
Aqui, uma farmácia de grande rede tomou o lugar de uma loja de revelação de fotografias.



Não aguentando a concorrência dos supermercados, hortifruti familiar cede lugar para uma concessionária que vende motocicletas importadas.



Hoje, um prédio de alto padrão ocupa o que antes era um bar e uma oficina mecânica.



Mais um prédio de alto padrão subiu onde antes havia uma oficina mecânica e um estacionamento/lava-rápido.

3. VILA OLÍMPIA CONTEMPORÂNEA

Hoje a Vila Olímpia é casa de inúmeros escritórios multinacionais e empresas brasileiras, como por exemplo: Camargo Corrêa, Parmalat e Gol Transportes Aéreos. Além de empresas o bairro também é base para diversos canais de televisão e empresas “high tech”. Por conta disso, recebeu o apelido de Vale do Silício paulistano. Essa grande quantidade de empresas instaladas na região fez o bairro ser palco de constantes congestionamentos, por conta da falta de planejamento urbano na década de 90, quando o bairro começou a ser alvo da urbanização.

Na parte residencial, desde a inauguração do Shopping Vila Olímpia em 2009 (poucos anos depois inaugurou-se o Shopping JK, em 2012, de altíssimo e vergonhoso padrão), só se vê basculantes, poeira no ar, se ouve barulho de obras por todos os cantos. Dezenas de edifícios residenciais (e alguns comerciais) começaram a subir em ritmo frenético, para desespero dos poucos antigos moradores que resistiram a sair do bairro – e para meu



Preparação para as obras do novo Shopping Vila Olímpia. Onde se vê dois grandes estacionamentos ao fundo, hoje há modernos edifícios comerciais

desespero também. Tudo isso está muito longe de acabar, pois casas antigas continuam sendo derrubadas para dar lugar a terrenos que temporariamente viram estacionamentos com placas de “futuro empreendimento”. No espaço de três quarteirões é possível ver atualmente 4 futuros empreendimentos e 3 prédios em franca construção. Apesar disso, os que conseguem “banciar” o preço de se morar em um bairro de alto padrão se incomodam com a movimentação, o barulho e a diminuição da segurança – porém apreciam o fato de agora haver muitos comércios e serviços próximos, facilitando se fazer quase tudo à pé.

De acordo com o urbanista gaúcho Anthony Ling,

“(…) quando um determinado bairro ou conjunto de quadras se verticaliza sua atratividade normalmente aumenta, tanto pela renovação da infraestrutura e a introdução de novas amenidades de comércio quanto pelo aumento da densidade, que por sua vez aumenta o número de atividades no mesmo local, atraindo ainda mais pessoas. Esses fatores geram um aumento na demanda de pessoas de outros bairros ou ainda de outras cidades por

aquele espaço, pressionando o aumento de preços apesar do aumento da oferta com as novas construções.” (LING, 2014)

A verticalização, assim, é relacionada com o aumento no preço dos imóveis, embora no contexto geral esteja contribuindo para o aumento do estoque imobiliário, o que aumenta a oferta e diminui o preço. Como outro exemplo para explicar este efeito, todo novo morador de uma nova unidade está deixando um imóvel anterior: se ele está partindo buscando um lugar melhor para morar e não por necessidades financeiras, o imóvel de onde ele parte perdeu atratividade perante seu novo bairro. Um imóvel pode ter se tornado mais caro, mas outros, em outras regiões, acabam ficando mais baratos. Usando um exemplo extremo e impossível como ilustração, se um incorporador construísse um edifício com 1 milhão de unidades o preço dos imóveis naquela região iria despencar, já que se tornaria muito menos escasso. E esse é justamente o momento em que o bairro está recebendo novos moradores a cada edifício novo – e num movimento em que o limite acredito ser puramente geográfico: só vai cessar quando não houver mais espaço disponível para isso. Em franco crescimento, está longe de se deixar de ser atraente. Está no auge da urbanização.

Nesse cenário, podemos observar de um lado a formação de vizinhanças riquíssimas providas com todos os tipos de serviços e, do outro lado, áreas despossuídas de redes água, energia elétrica e/ou saneamento. Elevam-se verdadeiras fronteiras marcadas por uma linha de separação, um traço desenhado no solo, uma cerca erguida, muralha, arame farpado, miradouros. Este tipo de separação é, para além de física, também ética, política, anunciando uma divisão entre o que é permitido e não permitido, o legal e não legal, o incluído e o excluído.

Neil Smith ressalta que esse processo de substituição de população em bairros populares e/ou degradados pode vir a se tornar um sério problema social, de grandes consequências, quando não existem ofertas de moradia a preços menores (SMITH, 2006). Já sofremos as consequências de tais problemas ao longo das décadas de 1970, 1980 e 1990 no Brasil e vivemos até hoje, com o crescimento desenfreado das cidades com todos os tipos de habitações informais, visto que o mercado imobiliário e o Estado, nessas décadas, deixaram de atender grande parte das classes menos abastadas da sociedade brasileira, fazendo com que esses fossem deslocados para que produzissem suas moradias, onde era possível para eles, promovendo diversos problemas irresolutos, até os dias de hoje em diversas cidades brasileiras, seja com loteamentos clandestinos, seja com as ocupações irregulares, que dificilmente conseguirão ser regularizados, em plena harmonia com as legislações vigentes e com a conservação do meio ambiente das cidades.

Para se visualizar melhor como o bairro é atualmente, tirei várias fotos, tanto da parte mais residencial quanto da parte mais comercial.

3.1. Galeria: fotos atuais

As fotos a seguir mostram como o bairro está atualmente, com algumas poucas residências antigas que ainda resistem, edifícios antigos e novos, comércio, etc. Todas as imagens foram de minha autoria.



Casa antiga, à venda. O custo do bairro ficou muito caro para antigos moradores.



Outra casa antiga. Já foi vendida, em breve será demolida.



Muitas casas residenciais antigas se tornaram comércio: lotéricas, armazéns, lojas de roupas, tattoo shops...



... oficinas mecânicas, chaveiros, borracharias.



É um bairro com algumas dezenas de vilas fechadas.



Algumas casas residenciais resistem bravamente.



Nos últimos 15 anos, 24 edifícios residenciais de alto padrão foram construídos.



Vários espaços do bairro continuam sendo preparados para novos lançamentos.



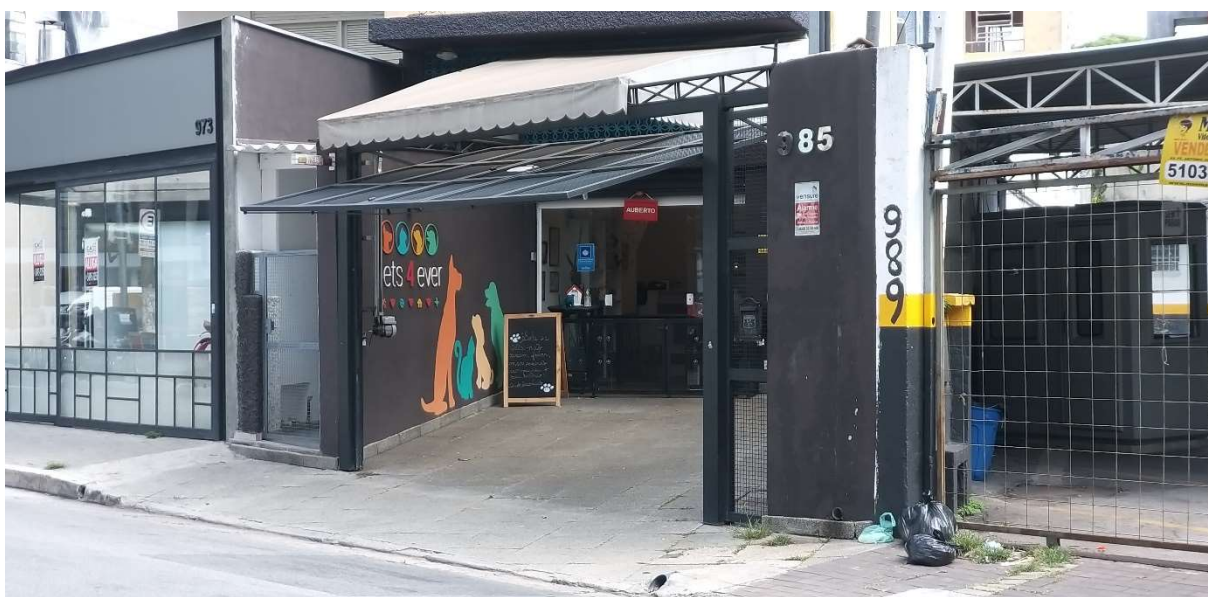
Ao contrário dos prédios novos, os prédios antigos (com mais de 30 anos) são baixos.



É um bairro que sempre teve muitas escolas, uma municipal e várias particulares, além de uma universidade e algumas faculdades.



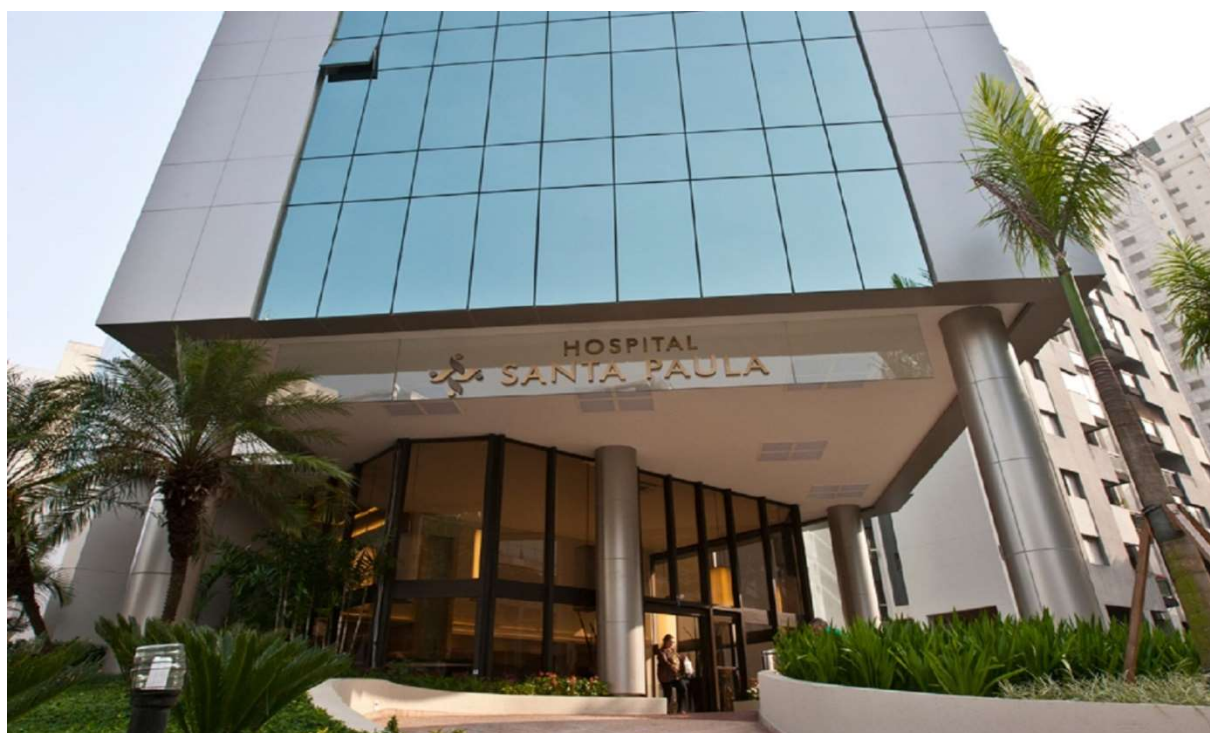
Uma das coisas que nunca mudou, foi a feira livre – todas as sextas-feiras.



Conta também com alguns pet shops.



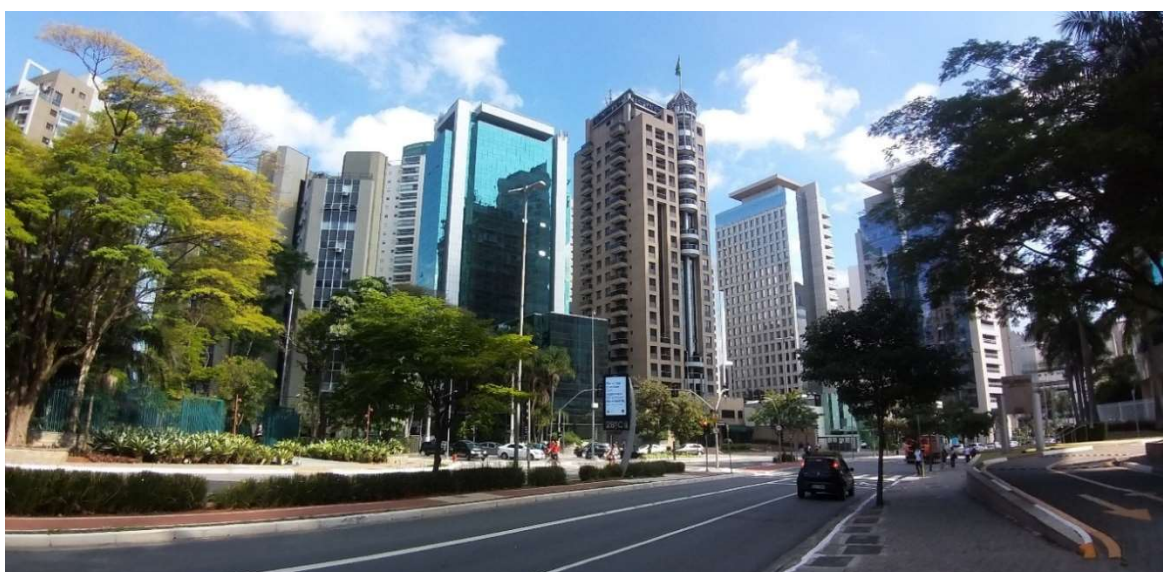
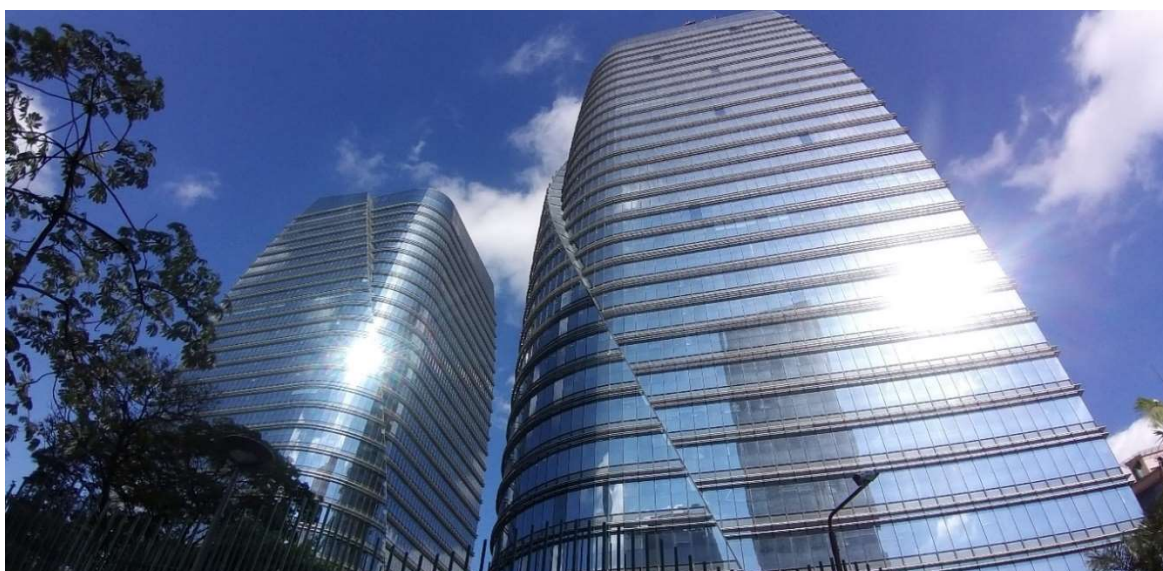
Tem vários cabelereiros e algumas barbearias.



Possui um grande hospital particular, o Santa Paula, desde 1958. Em um prédio vizinho, inaugurou o seu Instituto de Oncologia, em 2002.



Lugar para comer (e beber), não falta: tem padarias, bares e restaurantes, para diversos bolsos.



Nos últimos 25 anos, 53 empreendimentos comerciais foram construídos na Vila Olímpia.



Há o pequeno comércio de rua, que compete com os shoppings JK Iguatemi e Vila Olímpia

REFERÊNCIAS

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

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Centro Gráfico, 1988.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. Coleção Marx e Engels. São Paulo: Boitempo, 2015

GADELHA, Nair D'Aquino Fonseca. **São Paulo, modernidade e centralidades espaciais: intervenção pública, intervenção urbana e segregação sócio-espacial**. Dissertação (Mestrado) – PUCSP, São Paulo, 2004.

GLASS, Ruth. **London: Aspects of Change**. London: MacGibbon & Kee, 1964.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Loyola, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1989.

LING, Anthony. **Cidades brasileiras: a pior verticalização do mundo**. Disponível em <<https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/>> Acesso em fevereiro de 2020.

MIRANDA, L.; MORAES, D. **O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis)**, in Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras. Porto Alegre: Programa Habitare, FINEP, ANTAC, 2007.

SMITH, Neil. **A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global.** In: De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). São Paulo: Annablume, 2006.

EMBRAESP. **GeoEmbraesp.** Disponível em: <<https://geoembraesp.com.br/index.aspx>>. Acesso em outubro de 2020.

ESTATUTO DA CIDADE. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em agosto de 2020.

