

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

ANA CAROLINA SIMÕES SANTOS

**Paisagem Capitalista: A Reprodução do Capital e os Contrastes Urbanos no
Sudoeste de São Paulo**

**São Paulo,
2024.**

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

ANA CAROLINA SIMÕES SANTOS

**Paisagem Capitalista: A Reprodução do Capital e os Contrastes Urbanos no
Sudoeste de São Paulo**

Trabalho de Graduação Individual (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.

Orientador: Profº Dr. Cesar Ricardo Simoni Santos

São Paulo,
2024.

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, Thabata, meu mais importante agradecimento. Você foi minha primeira fonte de amor e inspiração, me deu o sopro inicial da vida e guiou meus primeiros passos. Desde então, tem sido minha guia, sempre presente em todos os momentos, grandes ou pequenos. Sua resiliência e sua força me ensinaram a encarar as adversidades com coragem e serenidade, acreditando sempre que sou capaz de superar qualquer obstáculo. Seu exemplo de vida e seu amor incondicional me formaram e me sustentaram em todas as fases desta jornada.

À minha tia, Jessica, que desbravou caminhos e tornou possível o que antes parecia um sonho distante. Sua conquista de ingressar em uma faculdade pública quando isso ainda era um objetivo inalcançável para muitos foi minha primeira inspiração de persistência e determinação. Com você, aprendi que podemos traçar nosso próprio destino e ocupar qualquer espaço que desejarmos.

Agradeço profundamente ao Curso Popular CASDVest, por manter vivos os sonhos de tantos e abrir as portas de um espaço que muitas vezes parece exclusivo. Vocês foram a ponte que me levou até aqui, o suporte que transformou esperança em conquista. Obrigado por acreditarem na potência da educação e por darem voz aos que buscam seu lugar na universidade pública.

À Universidade de São Paulo, minha gratidão eterna pelo acolhimento, pelas oportunidades e pelos aprendizados que levarei para a vida toda. Ser parte desta instituição foi uma experiência transformadora, repleta de desafios e realizações que moldaram quem eu sou hoje.

Ao meu orientador, Cesar Simoni, meu agradecimento por sua paciência, sabedoria e por iluminar meu caminho com suas palavras. Nos momentos de incerteza, você foi a voz que transformou ideias nebulosas em um projeto claro e realizável. Sua confiança em meu potencial foi um farol que guiou este trabalho acadêmico.

E, por fim e não menos importante, agradeço a todos os meus amigos que se mantiveram comigo de antes da vida acadêmica até a concretização deste trabalho. Cada um de vocês, contribuiu para a pessoa que me tornei e fazem parte desta conquista, e por isso, levo cada um no coração com imensa gratidão.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar como a produção espacial impulsionada pelos interesses do capital na região sudoeste de São Paulo tem contribuído para a criação de áreas de segregação e espaços idealizados expressados a partir da paisagem. O estudo investiga as transformações urbanas ocorridas em um recorte temporal a partir de 1990, considerando a influência de políticas públicas e privadas que visam atender aos interesses do capital financeiro imobiliário. Assim, tem-se como foco as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) Faria Lima e Água Espraiada, bem como o uso de instrumentos urbanos como as outorgas onerosas, e Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que desempenharam papel central na reconfiguração do espaço urbano.

Nesse sentido, o trabalho examina como esses instrumentos foram utilizados para promover uma redistribuição espacial de investimentos, criando centralidades urbanas e reforçando a lógica da gentrificação e da exclusão socioespacial. Essas práticas transformam o tipo de uso e ocupação do solo da região e ao mesmo tempo exacerbam desigualdades sociais e limitam o acesso da população de baixa renda a áreas de intensa valorização, de modo que a cidade passa a ser consumida e não vivida.

Além disso, busca-se compreender o papel do Estado na legitimação dessas transformações, seja por meio de mudanças no Plano Diretor Estratégico, da concessão de incentivos fiscais, ou de ações de requalificação urbana que visam atrair grandes empreendimentos e consolidar áreas de interesse do mercado. A análise considera a forma como a atuação do poder público, frequentemente alinhada aos interesses do setor privado, tem redefinido os vetores de crescimento da cidade, enquanto promove um desenvolvimento desigual.

Palavras- Chave: Produção Espacial; Operações Urbanas; Gentrificação; mercado imobiliário; Valorização Espacial.

ABSTRACT

This article aims to analyze how spatial production driven by the interests of capital in the southwest region of São Paulo has contributed to the creation of segregated areas and idealized spaces expressed through the landscape. The study investigates urban transformations that have occurred in a time frame since 1990, considering the influence of public and private policies that aim to meet the interests of real estate finance capital. Thus, the focus is on the Consortium Urban Operations (OUCs) Faria Lima and Água Espraiada, as well as the use of urban instruments such as onerous grants and Certificates of Additional Construction Potential (CEPACs), which played a central role in the reconfiguration of urban space.

In this sense, the paper examines how these instruments were used to promote a spatial redistribution of investments, creating new urban centralities and reinforcing the logic of gentrification and socio-spatial exclusion. These practices transform the type of land use and occupation in the region and, at the same time, exacerbate social inequalities and limit access by low-income populations to areas of intense appreciation, so that the city becomes a place of consumption rather than of experience.

In addition, the research seeks to understand the role of the State in legitimizing these transformations, whether through changes in the Strategic Master Plan, the granting of tax incentives, or urban requalification actions aimed at attracting large enterprises and consolidating areas of interest to the market. The analysis considers how the actions of the public authorities, often aligned with the interests of the private sector, have redefined the vectors of growth in the city, while promoting unequal development.

Keywords: Spatial Production; Urban Operations; Gentrification; Real Estate Market; Spatial Valorization.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1. Ponte Octávio Frias de Oliveira (Ponte Estaiada) e Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).....	34
Figura 2. Tower Bridge Corporate, localizado no bairro Cidades Monções.....	48
Figura 3. Bairro Itaim Bibi.....	49
Figura 4. Bairro Capão Redondo, Zona Sul, Município de São Paulo.....	49
Figura 5. Comunidade localizada na Vila Andrade, próxima ao Distrito Morumbi, São Paulo - SP.....	50
Figura 6. Comunidade de Paraisópolis localizada no distrito do Morumbi, Zona Sul de São Paulo.....	51
Figura 7. Contrastes urbanos do bairro Vila Andrade, zona sul.....	52
Figura 8. Duas faces da Rua Alexandre Archipenko na altura nº 119 e 589, bairro Vila Andrade.....	55

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização dos distritos que integram o Eixo Sudoeste.....	9
Mapa 2. Concentração de unidades lançados por distrito - cidade de São Paulo - 2022.....	20
Mapa 3. Mapa de delimitação da Operação Urbana Faria Lima.....	30
Mapa 4. Mapeamento SARA 1930, com demarcação da antiga Rua Iguatemi.....	31
Mapa 5. Localização das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreiada.....	33
Mapa 6. Localização das Favelas Real Parque, Panorama e Coliseu no contexto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	40
Mapa 7. Porção Centro-Oeste da RMSP: porção Oeste do município de São Paulo (mais outros municípios da região).....	45
Mapa 8. Porção Centro-Sul da RMSP: Sul do município de São Paulo (e outros municípios da região).....	46

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Lançamentos de imóveis residenciais por região do município.....	21
Tabela 2. Participação por região dos imóveis lançados.....	21
Tabela 3 Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo.....	23
Tabela 4. Indicadores associados as condições de habitações na região sudoestem 2000-2003.....	46

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 DINÂMICAS DA CONFIGURAÇÃO DA METRÓPOLE E O IMPACTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	10
1.1. Produção e reprodução do espaço na metrópole	10
1.2. A influência do capital imobiliário em São Paulo	13

2	PRODUÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES E CRIAÇÃO DE ESPAÇOS IDEALIZADOS	24
2.1.	A Ascensão do Eixo Sudoeste de São Paulo no contexto econômico	24
2.2.	Operações Urbanas como estratégia de revitalização e valorização	28
2.3.	A gentrificação no contexto das Operações Urbanas	38
3	A FACE OCULTA DA VALORIZAÇÃO: IMPACTOS SOCIOESPACIAIS EM SÃO PAULO	42
3.1.	Contrastes Urbanos: uma perspectiva a paisagem desigual	42
3.2.	Dinâmicas de Valorização e Desvalorização do Solo	53
	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	57
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	59

INTRODUÇÃO

É inevitável para o geógrafo, ao se observar a dinâmica urbana, não se atentar à maneira como essas transformações ocorrem montando e remontando as configurações espaciais e a relação indivíduo-espço. Essa percepção reflete a essência deste trabalho, que nasce de uma inquietação persistente em relação à paisagem urbana da metrópole de São Paulo. Essa inquietação, por vezes sutil, motiva a investigação das complexas relações que moldam o espaço urbano e suas implicações sociais.

O urbanista Flávio Villaça (2011) utilizou o termo **Quadrante Sudoeste** para designar a porção da cidade de São Paulo que concentra as camadas de alta renda e atrai os maiores investimentos públicos e privados. Segundo Villaça, essa região se diferencia das demais pelo acúmulo histórico de infraestrutura, serviços e oportunidades, configurando-se como um espaço privilegiado dentro da estrutura urbana da metrópole. Administrativamente, compreende os distritos de Alto de Pinheiros, Campo Belo, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, Pinheiros, Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Mariana, que, ao longo das décadas, tornaram-se o principal foco da valorização imobiliária e da reestruturação urbana.

É evidente que não se pode esperar que o espaço urbano apresente uma morfologia uniforme, desconsiderando a identidade cultural e as especificidades de cada região. No entanto, o 'Quadrante Sudoeste' destaca-se por sua intensa valorização imobiliária e infraestrutura de alto padrão, em nítido contraste com as áreas ao sul da cidade, caracterizadas por loteamentos irregulares e favelas em condições habitacionais precárias. Esses contrastes vão além da aparência: eles revelam processos históricos e econômicos profundamente enraizados, que estruturam o modo de habitar e intensificam a segregação socioespacial.

Neste trabalho, as transformações urbanas no perímetro do Quadrante Sudoeste são analisadas à luz das contribuições teóricas de Henri Lefebvre e Milton Santos. A perspectiva lefebvriana, ao enfatizar o espaço como uma produção social e como um reflexo das contradições do capitalismo, dialoga com a abordagem de Santos, que ressalta a relação dialética entre as dimensões material e imaterial do espaço. Embora ambas as abordagens partam de pressupostos teóricos distintos, elas convergem no entendimento de que o espaço não é apenas um suporte físico, mas um elemento

ativo nas dinâmicas de reprodução do capital. Nesse sentido, propõe-se uma aproximação dessas perspectivas para examinar como os processos de valorização do espaço urbano, mediados pelo Estado e pelo mercado imobiliário, têm aprofundado as desigualdades socioespaciais na metrópole.

Santos (2002) definiu a paisagem como testemunha da sucessão dos meios de trabalho, ou seja, resultado da acumulação da história social. Abstrata em sua essência, apesar da representação material, ela é a presentificação histórica das transformações sociais. Em cada temporalidade vivenciada do processo de transformação e produção do espaço social, a paisagem nos conta o percurso da construção histórica do espaço.

Segundo o autor, o espaço é visto como um conjunto de objetos organizados de acordo com uma lógica específica. Essa lógica não é aleatória, mas sim uma forma coerente e racional de dispor os objetos, o que implica uma certa intencionalidade e funcionalidade na maneira como os objetos são posicionados e utilizados. A lógica de como as coisas são instaladas e as ações são realizadas no espaço se mistura com a lógica da história. O espaço assegura a continuidade da história porque ele é o meio através do qual as ações humanas se manifestam ao longo do tempo.

Em primeira instância, para análise do processo de produção da espacialidade na região objeto de estudo, é preciso examinar as transformações pelas quais o capitalismo passou durante as diversas crises que enfrenta de maneira quase constante. O surgimento de um mercado imobiliário aparentemente robusto como condição indispensável para a manutenção dos mecanismos de reprodução capitalista deve sua existência aos mecanismos internos de uma persistente lógica de acumulação (SANTOS, 2006).

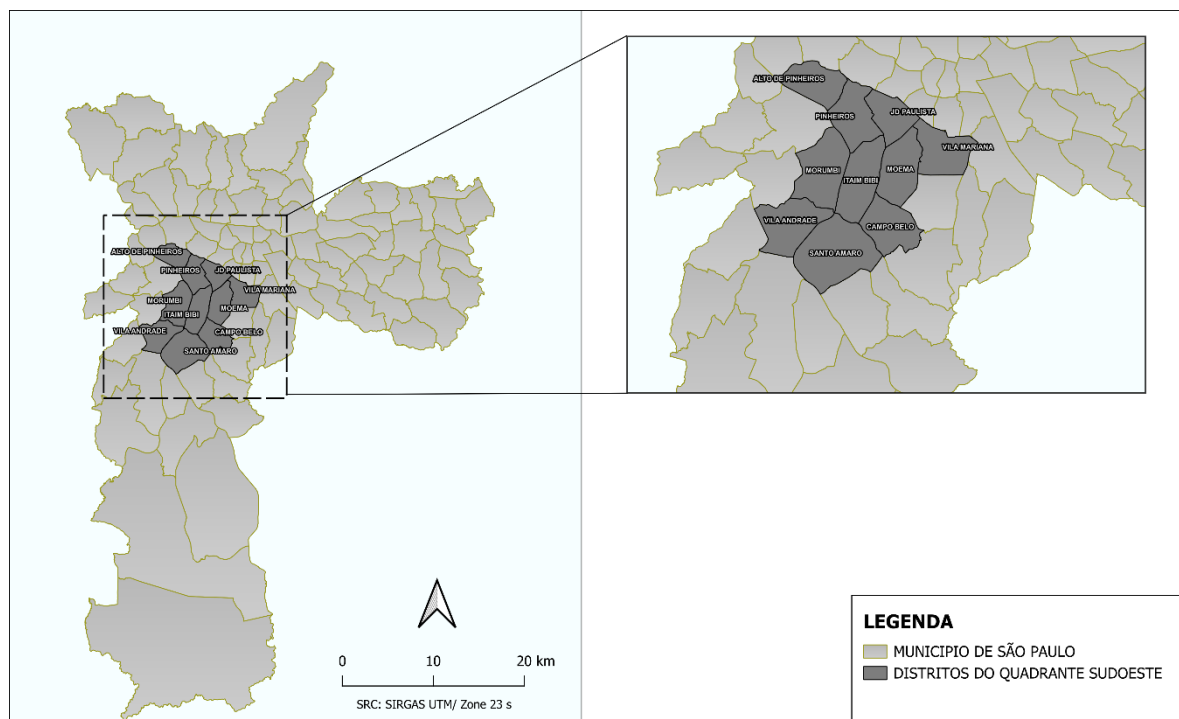
Carlos (2007) fez uma análise da passagem da hegemonia do capital industrial ao capital financeiro no município de São Paulo e manifestou algumas considerações do que chamou de “contradições no processo de reprodução do espaço”. Para a autora, a intervenção estatal provoca rupturas na reprodução do espaço, resultando em contradições nesse processo. Isto é, as metamorfoses do processo de produção levam à necessidade de articulação de novas espacialidades, uma vez que o processo de produção espacial leva ao esgotamento das centralidades em função da propriedade privada. Diante disso, a ocupação na cidade se condiciona à propriedade privada, e seu mediador, o mercado imobiliário.

Neste cenário, o espaço se realiza enquanto mercadoria, e a metrópole é ocupada pelos interesses privados, passando assim o uso a ser condicionado às dinâmicas do mercado financeiro, viabilizado por meio de políticas estatais, refletindo na representação da paisagem. Assim a ocupação urbana é condicionada pela propriedade privada e mediada pelo mercado imobiliário, transformando o espaço em mercadoria e ajustando seu uso às dinâmicas do mercado financeiro viabilizado pela flexibilização das políticas estatais. Dessa forma, pode-se prever um adequamento da paisagem à arquitetura espelhada nas “cidades globais”, criando fragmentos dentro de um mesmo território que remontam uma realidade que se desprende das demais, criando espaços onde se realiza livremente a lógica capitalista.

O Quadrante Sudoeste da cidade de São Paulo, exemplifica as transformações espaciais impulsionadas pela lógica do capital. Originalmente caracterizados por ocupações horizontais, residenciais e áreas de menor densidade, esses distritos foram progressivamente incorporados à dinâmica da produção espacial devido à saturação do centro histórico ao longo das décadas de 1970 a 1990.

Esse processo de reconfiguração consolidou a região em questão, como uma área estratégica de valorização imobiliária e concentração de investimentos, marcado pela construção de edifícios corporativos, residenciais de alto padrão e infraestrutura de serviços modernos. Representando a materialização do “Centro Expandido”, esses distritos expressam os efeitos da reorganização espacial e econômica da metrópole, com implicações diretas para a segregação socioespacial e a desigualdade urbana. Tal configuração reafirma a tese de que a reprodução do espaço urbano ocorre por meio de políticas que priorizam a acumulação de capital, ao mesmo tempo em que intensificam a fragmentação do tecido urbano e a exclusão de populações de baixa renda.

Mapa 1. Localização dos distritos que integram o Quadrante Sudoeste.



Essas mudanças, embora não tenham sido viabilizadas exclusivamente pelas Operações Urbanas Consorciadas Nova Faria Lima e Água Espraiada – que abrange os distritos respectivamente Pinheiros, Itaim Bibi e Vila Olímpia (parcialmente) e Campo Belo, Brooklin, Vila Cordeiro, Chácara Santo Antônio e uma parte do distrito de Santo Amaro -, foram profundamente influenciadas por elas. As operações urbanas não iniciaram o processo de transformação do quadrante sudoeste, mas atuaram como catalisadoras para consolidar e ampliar as reconfigurações nos usos, funções e formas de apropriação do espaço. Essas intervenções urbanísticas intensificaram a verticalização e a especulação imobiliária, direcionando a lógica de ocupação e reorganização espacial segundo os interesses do capital. Assim, o objetivo é explorar como a produção espacial, conduzida por esses interesses no eixo sudoeste, tem contribuído para a criação de áreas de segregação e espaços idealizados na metrópole, refletindo na configuração de uma paisagem desigual.

Para tanto, o presente trabalho adota uma abordagem qualitativa, pautada pela análise bibliográfica e documental. A pesquisa baseia-se em uma revisão aprofundada

de literatura de autores como Ana Fani Alessandri (2007), Isabel Alvarez (2019), Cesar Simoni (2004) e Mariana Fix (2007), cujas contribuições teóricas sustentam as reflexões aqui apresentadas.

Além disso, foram analisados relatórios institucionais, como o Relatório de Sistematização de Informações Relativas à Precariedade e ao Déficit Habitacional (CEM, 2016) e o Mapa da Desigualdade (Instituto Cidades Sustentáveis, 2023), que forneceram dados empíricos para embasar a argumentação. Complementarmente, foram utilizados dados do mercado imobiliário disponibilizados pela SECOVI-SP e pelo Índice FIPEZap, permitindo a análise do histórico e dinâmicas de valorização e especulação imobiliária na cidade de São Paulo. Embora o estudo não tenha incluído trabalho de campo, os dados secundários coletados oferecem um panorama detalhado das disparidades urbanas e dos impactos das políticas públicas na região analisada. Essa combinação de análises teóricas e empíricas permite abordar o tema de forma ampla e crítica, evidenciando as interrelações entre capital, Estado e a configuração da paisagem urbana.

1 DINÂMICAS DA CONFIGURAÇÃO DA METRÓPOLE E O IMPACTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

1.1. Produção e reprodução do espaço na metrópole

A geografia, ao caracterizar a realidade, considera o espaço como um elemento fundamental, não simplesmente como um sinônimo do geográfico, mas como um princípio que estrutura a realidade. A categoria "espaço" tem sido utilizada de diversas formas em estudos históricos e nas relações entre a sociedade e a natureza. Desde os tempos de Heródoto e Hipócrates, o ser humano tem buscado compreender a realidade a partir da observação das interações entre homem e meio, o que reflete diferentes maneiras de entender a estrutura espacial e o modo de vida dos povos. As categorias da geografia, como paisagem, território, região, lugar e espaço, não são conceitos unificados ou consensuais. Elas variam conforme os diferentes enfoques teóricos e metodológicos que a geografia adota, e cada uma delas pode ser vista sob diferentes lentes, resultando em múltiplas interpretações e abordagens dentro do campo.

Nesse sentido, o espaço geográfico entendido como produto e produtor, é o lugar onde se constroem e transformam as relações sociais, econômicas, políticas, culturais e naturais. Portanto, é o lugar onde o homem produz e se reproduz, numa relação dialética com a natureza. A compreensão da realidade envolve a análise do espaço geográfico, pois este reflete as relações de poder, de produção e de transformação. O estudo do espaço geográfico permite entender as dinâmicas sociais, econômicas e políticas que configuram a realidade.

Entendemos o espaço como uma condição essencial para a reprodução social, se configura como um produto material e histórico do desenvolvimento da humanidade e do processo civilizatório. Para Carlos (2007), o espaço, na atualidade é compreendido como um produto social, essencial para a realização das mudanças sociais, políticas e econômicas das sociedades. Dessa forma, o espaço se configura como produto histórico, estando sujeito às metamorfoses da sociedade frente às “necessidades” de adaptações ao modo de produção capitalista imperante. Assim, a expansão do capitalismo, especialmente após os anos 90, impulsionou a produção e a reorganização do espaço urbano, que passou a ser moldado pelas lógicas de acumulação e lucro. O espaço urbano, assim, não é mais apenas uma condição para a produção, mas também se torna um produto em si.

No contexto do capitalismo, a cidade se torna o foco do processo de acumulação de capital, e a urbanização surge como a forma de materializar tanto o valor de uso quanto o valor de troca. Áreas urbanizadas passam a ser mais valorizadas, pois incorporam valor expresso nas construções e na infraestrutura. Entretanto, dentro das áreas urbanas, essa valorização é distribuída de maneira bastante desigual, especialmente nas cidades localizadas na periferia do capitalismo. A produção da cidade, portanto, segue uma lógica orientada pelos interesses do mercado e do capital que a viabiliza.

De acordo com Carlos (2017), a formação desse espaço como produto de acumulação está associada a reprodução contínua do ciclo do capital, que exige em cada momento histórico, condições especiais para sua realização. Essa transição é evidenciada na mudança da dinâmica econômica da metrópole ao passar de um modelo industrial para uma economia baseada no setor terciário moderno – serviços, comércio, setor financeiro – configurando uma nova fase de desenvolvimento, que a autora denomina de “economia globalizada”.

Assim sendo, o surgimento das novas necessidades, atendida pelo setor terciário moderno requer a produção (e reprodução para aquele espaço já existente) de um novo espaço como condição da acumulação, em um movimento de mobilização das atividades estabelecidas na área central, em expansão em direção à região sudoeste.

Indissociavelmente, toda produção exige um processo de trabalho, para qual Marx definiu:

É a atividade orientada a um fim para produzir valores de uso, apropriação do natural para satisfazer as necessidades humanas, condição universal do metabolismo entre o homem e a natureza, condição natural eterna da vida humana e, portanto, independente de qualquer forma dessa vida, sendo antes igualmente comum a todas as suas formas sociais. (Marx, 1985, p.71)

Em contraste com essa abordagem, haveria o risco de que todas as épocas históricas se tornassem indistintas. Para evitar isso, é necessário estabelecer a conexão entre os meios de produção e o estágio de desenvolvimento das forças produtivas do trabalho, destacando a interação entre as relações sociais de produção e essas forças. Isso só pode ser alcançado ao incluir outra categoria essencial: o modo de produção. São as forças produtivas (compostas pela força de trabalho e os instrumentos/meios de produção), em interação contraditória com as relações sociais de produção, que produzem o espaço social. O modo de produção introduz a dimensão histórica, sem a qual o desenvolvimento social seria entendido como uma simples evolução das forças produtivas (BREDA, 2015).

Carlos (2007) destaca que no contexto específico da metrópole de São Paulo, o processo de transformação atual reflete um fenômeno global uma vez que as mudanças no processo produtivo são resultadas de novos padrões de competitividade, como o desenvolvimento dos serviços modernos apoiados pelo crescimento do setor financeiro, a relocação de indústrias e as demandas de novas atividades alteram profundamente o espaço urbano das metrópoles. Essas mudanças impõem novos usos ao território, decorrentes da criação de uma nova divisão espacial do trabalho, que é consequência das transformações mencionadas.

Para a autora, essas transformações são um reflexo do que se chama de “Cidade Mundial”, conceito relacionado ao surgimento de setores de serviços

altamente especializados, que criam espaços com uma lógica de racionalidade e eficiência determinada pela competitividade estabelecida por padrões globais, comportamento observado em São Paulo. O desenvolvimento do setor de serviços enfrenta uma limitação para sua expansão: a escassez de áreas centrais na metrópole, onde historicamente esses serviços se concentram. No centro, ou em suas proximidades, o espaço se torna uma 'nova raridade', representando uma barreira para a sua reprodução – um fenômeno visível em áreas específicas da metrópole, especialmente aquelas próximas ao centro.

Essa dinâmica evidencia a forma como o espaço urbano passa a ser moldado pela lógica de mercado, onde a localização estratégica e a centralidade se tornam ativos altamente valorizados. A escassez de áreas centrais cria uma disputa intensa entre diferentes agentes econômicos, como empresas de serviços, investidores e incorporadoras imobiliárias, reforçando o processo de valorização imobiliária. Em São Paulo, essa valorização promove uma reorganização territorial que impacta não apenas o setor de serviços, mas também o acesso a infraestrutura e oportunidades, gerando exclusão espacial e aprofundando as desigualdades sociais na cidade.

Nesse contexto, o capital imobiliário exerce influência decisiva sobre a produção e reprodução do espaço urbano, determinando o direcionamento dos investimentos e a transformação de bairros inteiros. A necessidade de atender às exigências do mercado global força a metrópole a adaptar-se às lógicas de eficiência e competitividade, frequentemente resultando em processos de gentrificação e expulsão de populações mais vulneráveis das áreas centrais. Assim, o espaço torna-se uma mercadoria escassa e disputada, em que a concentração de atividades especializadas e de alto valor se sobrepõe às demandas sociais, moldando uma cidade cada vez mais fragmentada e excludente.

1.2. A influência do capital imobiliário em São Paulo

A produção do espaço urbano está intimamente ligada pelo contexto histórico no qual se origina. Cada configuração espacial reflete uma interação particular entre economia, política e sociedade, moldada pelas demandas e contradições de seu tempo. Assim, compreender as dinâmicas urbanas contemporâneas exige um olhar atento ao passado, pois o espaço que ocupamos hoje é resultado de processos históricos acumulados e transformados ao longo do tempo. Em São Paulo, esse

resgate histórico é essencial para entender como o espaço urbano se tornou um ativo estratégico na lógica de acumulação do capital, bem como para desvendar as raízes das desigualdades socioespaciais que caracterizam a metrópole.

Dessa forma, entende-se que a constituição de um mercado imobiliário robusto e financeirizado observado atualmente, não surgiu de forma espontânea. Trata-se de um processo histórico estruturado, enraizado na consolidação da propriedade privada da terra, cujo marco inicial pode ser associado a promulgação da Lei de Terras, em 1850 (FONSECA, 1994). Essa legislação foi um marco decisivo na transformação da terra em mercadoria, pois estabeleceu que as novas posses de terras só poderiam ocorrer por meio da compra, abolindo a prática de apropriação informal ou doação pública. A medida tinha como objetivo central garantir o controle do acesso à terra por elites econômicas e consolidar uma estrutura fundiária voltada para interesses privados e comerciais. Dessa forma, a Lei de Terras inaugurou um ciclo de concentração fundiária que seria ampliado com o tempo, moldando as dinâmicas de urbanização que se consolidaram ao longo do século XX.

A Lei de Terras, ao estabelecer a terra como propriedade privada, foi um marco crucial na incorporação da lógica capitalista no Brasil. Desde sua promulgação, a aquisição de terras passou a ser restrita à compra, refletindo a transformação da terra em um bem mercantil. Segundo Alvarez Et. al (2015) com base na análise de Brito (2006: 81), a implementação dessa lei desencadeou uma complexa disputa política entre a Câmara Municipal e o poder provincial, marcada pelo controle e levantamento da propriedade fundiária pela administração municipal. Esse contexto propiciou a formação de um mercado fundiário em uma dinâmica contraditória: enquanto legislações buscavam estabelecer diretrizes para sua regulação, práticas de favorecimento e corrupção frequentemente subvertiam essas normas.

A legalização da propriedade privada da terra foi, assim, fundamental para sua conversão em um ativo hipotecável, especialmente a partir dos primeiros anos da República. Simultaneamente, a proibição do tráfico negreiro, que se consolidou com a Lei Áurea em 1888, contribuiu para a reconfiguração da economia, na qual o trabalho escravo, anteriormente visto como um pilar fundamental da produção, foi abolido. Essa mudança ocorreu sob pressão internacional, especialmente britânica, que buscava criar um mercado consumidor no Brasil (COSTA, 1990).

A partir desse período, a produção da terra como negócio se intensificou, revelando uma relação estreita entre política, capital e espaço. Essa interconexão, embora oriunda de eventos históricos, continua a influenciar a realidade contemporânea. Ao transformar a terra em mercadoria, o Estado consolidou o modo de produção capitalista, fundamentando sua atuação social e legalizando as implicações desse processo.

Após a Proclamação da República em 1889, a cidade de São Paulo passou por transformações urbanas significativas, lideradas por figuras republicanas que aspiravam a conferir à cidade características das metrópoles europeias. O centro da cidade foi remodelado, dividindo-se em duas zonas: a oeste, com o Anhangabaú, a Praça do Patriarca e a Praça da República, e a Leste, com a Praça da Sé e o Parque Dom Pedro II, que mantinham as características do antigo centro. Nestor Goulart Reis (2004) observa que as reformas urbanas iniciadas pelo Conselheiro Antonio Prado em 1889, e posteriormente por Barão de Duprat e Washington Luís, buscavam conciliar interesses públicos e oportunidades do mercado imobiliário. Para viabilizar essas reformas, a população escravizada e os pobres foram deslocados para áreas periféricas, abrindo espaço para o que se chamou de “valorização” urbana, que incluía a ampliação e retificação de vias.

A criação da Prefeitura em 1898 coincidiu com a ausência de um plano de zoneamento que orientasse a expansão da cidade, resultando em loteamentos com traçados homogêneos, inspirados no modelo paisagístico do francês Joseph Bouvard, que buscava atender aos interesses imobiliários. Nesse cenário de modernização, a cidade passou a receber investimentos significativos em transporte, abastecimento de água e energia, culminando na construção de lojas e mercados. A partir de 1890, surgiram lojas de departamentos como Mappin e Casa alemã, refletindo o aumento do consumo.

A trajetória da industrialização de São Paulo pode ser dividida em duas fases a primeiro do Século XIX até meados da década de 1930 até a crise de 1929, que levou a uma diversificação maior da produção rural e a implementação de uma indústria de substituição, inicialmente voltada para a fabricação de bens não duráveis que antes eram importados. A segundo, começou após os anos 1930, crescendo gradualmente a partir da década de 1950, impulsionado pelo governo federal que visava acelerar a industrialização do país, com o intuito de superar a dependência de

exportação de produtos primários e importação de produtos industrializados (PÁDUA, 2009). O crescimento populacional em São Paulo foi notável: em 1940, a cidade contava com 1.326.261 habitantes; em 1960, esse número saltou para cerca de 3.709.274, rivalizando com a população do Rio de Janeiro. Esse aumento populacional foi impulsionado por um grande fluxo migratório, facilitado pelo investimento em rodovias no final da década de 1940, marcando uma expansão dispersa da cidade.

A industrialização paulistana começou impulsionada pelo capital acumulado com a produção de café no interior do Estado. Os fazendeiros em um primeiro momento, investiram seu capital acumulado em infraestruturas necessárias para a lavoura, como as companhias ferroviárias. Aos poucos, esses investimentos começaram a se expandir para o setor urbano abrangendo armazéns e entrepostos, casas comerciais e, posteriormente, em indústrias. Ao final do século XIX, São Paulo se consolidou como o centro de poder dos fazendeiros que mantinham grandes residências na cidade e a partir delas gerenciavam seus negócios, agora em um ambiente urbanizado.

A partir da década de 1930, com o fim a República do “Café com Leite” e a perda de poder das oligarquias rurais de São Paulo e Minas Gerais no governo federal, iniciou-se a segunda fase da industrialização (PÁDUA, 2009). Esse processo conhecido como Revolução de 30 marcou o início do governo de Getúlio Vargas, que se estendeu até 1945. Sob uma liderança de caráter autoritário, Vargas promoveu reformas modernizadoras em áreas econômicas e culturais. No que tange a economia, foi incentivado à substituição de importações, visando consolidar um mercado interno para os produtos nacionais. Culturalmente, essa década foi fundamental para a criação das primeiras universidades do país, com o objetivo de formar profissionais que refletissem sobre as questões nacionais e preparassem quadros para a educação básica e para a elite dominante.

O principal impulso para a industrialização do Brasil ocorreu na década de 1950, durante o governo desenvolvimentista de Juscelino Kubischek (PÁDUA, 2009), que incentivou a instalação de grandes grupos industriais estrangeiros e a formação de uma sólida indústria de base e um parque industrial diversificado. Com o desenvolvimento da atividade industrial e a metropolização de São Paulo, a cidade se tornou mais densa. A urbanização preencheu os vazios, e as áreas industriais

começaram a ficar congestionadas. Esse fenômeno afetou tanto as áreas de industrialização mais antigas, mais próximas do centro, quanto as novas, situadas nas periferias da cidade. A densificação da cidade gerou o congestionamento das zonas industriais e a valorização dos terrenos, o que resultou no aumento dos impostos territoriais. Tais mudanças desincentivaram a continuidade da atividade industrial em certas regiões da metrópole.

Foi nesse contexto que se iniciou o processo de “desindustrialização” da cidade, fenômeno observado nas grandes cidades industriais, tanto nos países desenvolvidos quanto nos subdesenvolvidos. Em São Paulo, isso foi observado de forma local, em lugares delimitados dentro da metrópole, perdeu sua predominância, abrindo espaço para o desenvolvimento de outras atividades. Assim, identificamos que algumas porções da metrópole se desindustrializam em função de outras, a depender da atividade econômica desenvolvida ali. Este termo sugere que para além de uma “desindustrialização”, houve uma descentralização das atividades industriais na metrópole, dando margem para o protagonismo às cidades interioranas do Estado, onde o custo de implantação seria menor, e os incentivos fiscais maiores, resultando em uma maior oferta por terrenos na região periférica ao centro.

De acordo com Carlos (2004), esse movimento dos estabelecimentos industriais de se desconcentrarem da metrópole potencializou a concentração, na medida em que muitas sedes de indústrias permaneceram na capital, evidenciando o processo de desconcentração do setor produtivo e centralização do capital. Em função disso, a partir da década de 70, observou-se uma transformação na forma de acumulação da economia, com a inserção do mercado imobiliário de edifícios e escritórios, impulsionado pela valorização do setor terciário na economia. Para a autora, este processo demonstra a transição do capital produtivo industrial para o capital financeiro, que se materializa por meio do espaço, o que leva à produção do espaço como condição para a continuidade da acumulação, sob novas formas integradas ao plano global."

Neste sentido, a realização deste capital financeiro consolidou a produção do espaço como mercadoria e condição da sua circulação, a entrada de grandes empresas de consultoria imobiliária internacionais, que introduziram um modelo de empreendimento específico, criando um estoque de edifícios de escritórios de alta

qualidade e tecnologia moderna, atendendo à demanda de investidores individuais e corporativos, como destacado por Carlos (2007)

Em São Paulo pode-se notar duas tendências predominantes, sendo que a primeira diz respeito ao processo de adensamento que se realiza através do processo de verticalização, seja para uso residencial ou de escritórios (o que ocorre fundamentalmente na região sudoeste), e a segunda refere-se ao adensamento através do aumento da área construída horizontalmente, e que ocorre, principalmente, nas regiões leste e sul. Um comportamento chama atenção, por sua magnitude, nesse processo de crescimento urbano, revelando diretamente as mudanças nas atividades econômicas na metrópole: o crescimento do número de edifícios de escritórios. Para o conjunto da cidade a área construída não-residencial aponta um aumento percentual quase equivalente ao aumento da área residencial, revelando um comportamento mais nítido de mudança de uso através da acentuação de seu processo de verticalização. (CARLOS, 2007, p. 77)

Cesar Simoni (2006) afirma que a cidade, enquanto espaço dinâmico em permanente transformação, não só reflete as relações sociais e econômicas, mas também desempenha um papel ativo na reprodução do capital. Em diferentes períodos históricos, o espaço urbano assume papéis específicos na lógica da acumulação, moldando-se de acordo com as necessidades e características do capital em cada contexto. Esses momentos de concretização do espaço, simultâneos às transformações sociais e econômicas, revelam a inserção da cidade na estrutura capitalista, onde ela cumpre uma função que vai além de sua materialidade visível.

A cada fase do desenvolvimento econômico, a metrópole passa a atender novas demandas que surgem das transformações produtivas e do processo de valorização do capital. Esse movimento resulta em mudanças na configuração urbana, nos usos e significados dos espaços e nas relações entre centro e periferia. Nos períodos de crescimento industrial, por exemplo, a cidade se organiza para abrigar grandes contingentes de trabalhadores, criando infraestrutura e habitação para sustentar essa força de trabalho e facilitar a circulação de mercadorias.

Por outro lado, em tempos de expansão financeira, a cidade se reconfigura para atrair investimentos, desenvolvendo áreas de serviços e espaços de consumo, e

promovendo a especulação imobiliária. Assim, o espaço urbano se ajusta às demandas do capital, e cada nova fase do sistema econômico redefine sua estrutura e função. Esse movimento contínuo não só responde às forças do mercado, mas também reforça as desigualdades sociais, pois a lógica de valorização orienta-se pela maximização dos lucros e não pela inclusão social.

Com isso, o espaço urbano se consolida como um produto do capital, instrumentalizado para maximizar a acumulação e responder às necessidades das classes dominantes, enquanto a sociedade vive e se molda a partir dessas transformações. Essa compreensão nos permite ver a cidade como um espaço que é ao mesmo tempo material e social, em que as relações de poder e a lógica do capital se manifestam concretamente em sua forma, organização e usos.

Essa dinâmica pode ser observada de maneira clara na região sudoeste de São Paulo, que exemplifica o impacto da valorização imobiliária e da reprodução do espaço urbano impulsionada pelo capital financeiro. A produção imobiliária na região não se resume a aluguéis comerciais convencionais. Além de remunerar os proprietários fundiários e os incorporadores, ela também envolve investidores que recebem retorno através da compra de cotas e títulos negociáveis no mercado financeiro. Esses instrumentos financeiros, muitas vezes atrelados aos empreendimentos imobiliários, fazem com que a locação de imóveis comerciais seja uma operação que, além de atender às necessidades de empresas de diversos setores também se articula com o mercado financeiro.

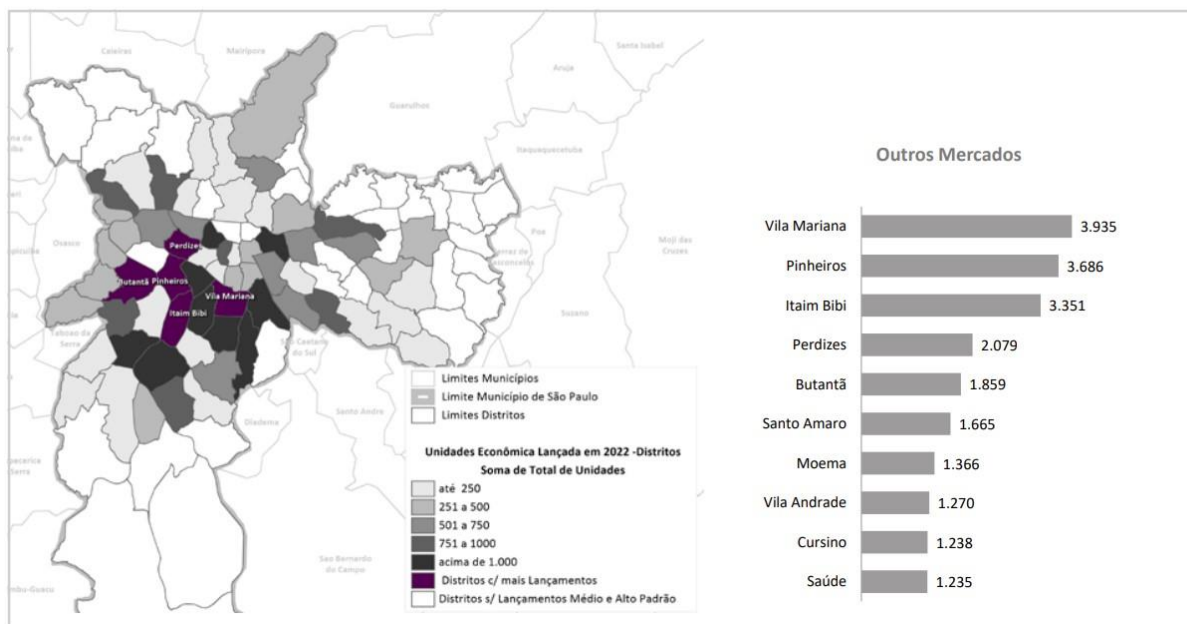
Os dados recentes divulgados pela SECOVI (2022) do que vem sendo produzido desde meados dos anos 2000, revelam um crescimento expressivo nas locações de escritórios em São Paulo, mesmo em um contexto de pandemia. No primeiro semestre de 2022, as locações de escritórios na cidade aumentaram em 49%. Os setores que mais se destacaram nesse movimento foram Life Sciences, e-commerce e fintechs, refletindo a crescente demanda por serviços oferecidos pelo setor terciário. Essa ascensão é um indicativo da adaptação do mercado às novas necessidades dos consumidores e empresas.

O aumento nas locações de escritórios, especialmente nas áreas de Life Sciences, e-commerce e fintechs, demonstra uma transformação no perfil das empresas que buscam se estabelecer na capital paulista. O setor de Life Sciences, por exemplo, tem se expandido em resposta à crescente necessidade de inovações

em saúde e biotecnologia, impulsionadas por pesquisas e desenvolvimentos que ganharam destaque durante a pandemia.

Esses números também se expressam ao se considerar os lançamentos de imóvel destinado ao comércio residencial, de acordo com o Balanço anual do mercado imobiliário realizado em 2022 pela SECOVI, o lançamento de imóveis para outros mercados (fora das habitações sociais) no ano se localizou em distritos centrais e valorizados, o distrito da Vila Mariana registrou a maior quantidade lançada, com 3.935 unidades, seguido pelos distritos de Pinheiros (3.686 unidades), Itaim Bibi (3.351 unidades), Perdizes (2.079 unidades) e Butantã (1.859 unidades). É importante destacar que esses imóveis classificados no segmento econômico se caracterizam por metragens reduzidas, preços mais acessíveis e localização estratégica em áreas com infraestrutura consolidada. Diferentemente dos empreendimentos de alto padrão, voltados para consumidores de maior poder aquisitivo, esses imóveis atendem a uma demanda intermediária, sendo adquiridos tanto por compradores individuais em busca de moradia quanto por investidores interessados na valorização do ativo e na exploração do mercado de locação.

Mapa 2. Concentração de unidades lançados por distrito - cidade de São Paulo - 2022



Fonte: SECOVI, 2022.

Em paralelo a isto, no que se refere ao mercado de unidades habitacionais, 75,7 mil unidades residenciais lançadas em 2022 na capital paulista, 29% (21,8 mil unidades) foram na Zona Sul. A segunda região com maior número de unidades lançadas no ano foi a Zona Oeste, que concentrou 27% dos lançamentos (20,6 mil unidades), seguida pelas Zonas Leste, com 25% (18,8 mil unidades), Norte, com 12% (9,3 mil unidades), e Centro, com 7% (5,2 mil unidades).

Tabela 1. Lançamentos de imóveis residenciais por região do município

Unidades	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Média
Centro	9%	8%	15%	14%	16%	18%	7%	7%	6%	11%	7%	11%
Leste	31%	27%	22%	33%	28%	20%	27%	27%	27%	21%	25%	26%
Norte	17%	8%	14%	15%	16%	19%	16%	11%	11%	10%	12%	14%
Oeste	14%	22%	24%	12%	19%	24%	22%	21%	18%	22%	27%	20%
Sul	30%	35%	25%	26%	21%	20%	28%	34%	38%	36%	29%	29%
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: SECOVI -SP, 2022 (Dados coletados pela EMBRAESP).

Tabela 2. Participação por região dos imóveis lançados

Participação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Média
Centro	2,4%	2,7%	5,1%	3,3%	3,1%	5,5%	2,7%	4,3%	3,7%	9,0%	5,2%	4,3%
Leste	8,9%	9,2%	7,6%	7,6%	5,4%	6,3%	9,9%	17,3%	16,0%	17,1%	18,8%	11,3%
Norte	4,7%	2,9%	4,8%	3,4%	3,1%	6,0%	5,8%	7,5%	6,6%	8,2%	9,3%	5,6%
Oeste	3,9%	7,6%	8,1%	2,7%	3,6%	7,4%	8,3%	13,7%	10,9%	18,1%	20,6%	9,5%
Sul	8,6%	11,8%	8,4%	6,0%	4,2%	6,2%	10,4%	22,5%	22,8%	29,4%	21,8%	13,8%
Total	28,5%	34,2%	34,0%	23,0%	19,4%	31,4%	37,1%	65,3%	60,0%	81,8%	75,7%	44,6%

Fonte: SECOVI -SP, 2022 (Dados coletados pela EMBRAESP).

Em síntese, pode observar um crescimento diferenciado quanto as demandas do mercado imobiliário na Zona Leste, Oeste e Zona Sul. A pesquisa realizada pela SECOVI-SP, contabilizou 69.340 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo em 2022. Um crescimento de 4,9% em relação ao ano de 2021. Em 2022, o VGL (Valor Global Lançado) na capital paulista atingiu R\$ 41,2 bilhões, volume 9,7% inferior ao total apurado em 2021 (R\$ 45,6 bilhões). Ambos os valores foram

atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna) de dezembro de 2022, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

O ano de 2022 encerrou com 70.805 unidades disponíveis para venda, quantidade 7,5% superior à oferta final de dezembro de 2021 (65.865 unidades). A média histórica para o mês de dezembro (2012-2022) da oferta final na cidade de São Paulo é de 35,1 mil unidades. Essa expansão evidencia como a região sudoeste, em particular, se consolidou como um polo de atração para investimentos voltados à financeirização e valorização do espaço.

O crescimento das unidades ofertadas e a redução do VGL em 2022 não significam um desaquecimento do setor, mas um reflexo da estratégia imobiliária de ampliação do estoque para manter a valorização contínua dos ativos. Essa tendência encontra respaldo na análise da tipologia dos empreendimentos lançados entre 2004 e 2016, que já indicava a transição da moradia como bem de uso para sua conversão definitiva em ativo financeiro. De acordo com a SECOVI-SP (2016), os empreendimentos de 1 dormitório passaram de uma média de 13% para um crescimento expressivo até 2013, seguido de oscilações, enquanto os de 2 dormitórios se tornaram predominantes, com uma média de 42%. Essa configuração se consolidou após 2017, quando os imóveis de 1 dormitório saltaram para 20% (SECOVI-SP, 2017) atingiram 28% entre 2019 e 2020 (SECOVI-SP 2019;2020), enquanto os de 2 dormitórios ultrapassaram 60% dos lançamentos em 2018 (SECOVI-SP, 2018). Por outro lado, os imóveis de 3 e 4 dormitórios, historicamente associados à moradia mais estável, continuaram em declínio, tornando-se praticamente residuais no cenário atual.

Tabela 3 Lançamentos de Imóveis Residenciais na Cidade de São Paulo

Em mil unidades

Unidades	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	1,1	1,7	1,0	0,5	1,5	1,9	4,3	6,6	4,8	9,5	10,9	6,1	2,9	4,1
2 dorms.	9,0	7,5	7,3	12,6	11,6	14,4	18,6	17,7	14,3	13,7	14,4	12,5	10,1	12,6
3 dorms.	7,4	8,9	7,9	12,5	13,2	10,6	12,2	11,1	6,6	8,6	7,1	3,7	3,9	8,7
4 dorms.	5,0	6,8	9,5	13,3	8,2	4,7	3,1	2,8	2,8	2,5	1,6	0,7	0,8	4,7
Total	22,6	24,9	25,7	39,0	34,5	31,6	38,2	38,1	28,5	34,2	34,0	23,0	17,6	30,1

Participação	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Média
1 dorm.	5%	7%	4%	1%	4%	6%	11%	17%	17%	28%	32%	26%	17%	13%
2 dorms.	40%	30%	29%	32%	34%	46%	49%	46%	50%	40%	42%	55%	57%	42%
3 dorms.	33%	36%	31%	32%	38%	33%	32%	29%	23%	25%	21%	16%	22%	29%
4 dorms.	22%	27%	37%	34%	24%	15%	8%	7%	10%	7%	5%	3%	4%	16%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

 Maior participação

Fonte: SECOVI-SP, 2016. (Dados coletados pela EMBRAESP).

A ampliação da oferta de imóveis menores e a persistente alta nos lançamentos de unidades compactas demonstram a consolidação da lógica especulativa no setor imobiliário. Se antes o mercado se estruturava para atender demandas habitacionais, hoje ele se orienta pela lógica da financeirização, convertendo o espaço urbano em uma mercadoria de alta liquidez. Esse fenômeno é particularmente evidente nos Eixos de Transformação da cidade, onde os imóveis passam a ser desenvolvidos não para habitação per se, mas como instrumentos da reprodução do capital, fomentando um ciclo contínuo de valorização e expansão do mercado.

Ressalta-se o entendimento da cidade negócio, onde o principal produto torna-se o próprio espaço. Esses dados revelam a identidade que se estabelece principalmente nos Eixos de Transformação no sudoeste paulista, a construção de um mercado pautado no valor de troca, onde o imóvel passa de um item de bem-estar social para uma mercadoria de troca fundamentando a manutenção do próprio mercado. Nesse sentido, o espaço urbano se caracteriza-se como uma mercadoria altamente especulativa, garantindo que a dinâmica de valorização e segregação

espacial seja assegurada. A ênfase no valor de troca gera um movimento contínuo de reprodução da cidade para o capital, onde novas áreas são constantemente incorporadas ao mercado, ampliando as oportunidades do lucro.

Nesse sentido, a tese de Carlos (2004) é reforçada quando analisamos a dinâmica com que o capital financeiro se manifesta na metrópole por meio da criação de um “novo espaço” que é tratado agora como mercadoria, direcionado principalmente ao mercado de locação. A região sudoeste ilustra esse fenômeno, com suas edificações de escritórios e empreendimentos residenciais de luxo que alimentam a especulação e a valorização imobiliária nessas áreas. Esses espaços não apenas representam o valor de uso, mas são fundamentados para maximizar o valor de troca, perpetuando uma dinâmica em que a cidade se torna um produto negociável e os processos de segregação e exclusão se intensificam no entorno dessas regiões.

Assim, o crescimento orientado pelo capital reconfigura a paisagem urbana e amplia as desigualdades, com áreas de alta valorização coexistindo com regiões de habitação precária em outros pontos da cidade. A criação de centralidades econômicas reforça a reprodução contínua da cidade para o capital, transformando o espaço urbano em um ativo especulativo que sustenta e alimenta a lógica de expansão do mercado imobiliário.

2 PRODUÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES E CRIAÇÃO DE ESPAÇOS IDEALIZADOS

2.1. A Ascensão do Eixo Sudoeste de São Paulo no contexto econômico

A obsolescência do Centro Histórico de São Paulo, diante das novas demandas de serviço e da lógica de valorização do capital, representa um marco significativo na análise do espaço urbano da metrópole. Este fenômeno, que reconfigura a dinâmica do urbanismo paulistano, está intrinsecamente ligado à primazia do capital financeiro em detrimento das atividades produtivas tradicionais. Como observa Benko (2006), essa transformação se traduz na "formação espacial de centros financeiros e administrativos internacionais", evidenciando uma mudança no eixo de poder econômico e nas práticas de desenvolvimento urbano.

Nesse contexto, o projeto de reestruturação urbana em São Paulo avança de forma gradual, refletindo a descentralização das atividades econômicas que outrora

se concentravam no centro histórico. A saturação iminente do solo nessa região tornou-se um entrave para a continuidade das operações comerciais e industriais, levando à busca por novos espaços que atendessem às exigências contemporâneas de crescimento e inovação. Segundo Silva (2001), esse processo de transformação pode ser dividido em três fases marcantes da mundialização de São Paulo, cada uma delas caracterizada por variáveis-chaves que delineiam a evolução da cidade: o comércio cafeeiro, a industrialização e a era da informação. Cada um desses períodos traz consigo a conformação de novas áreas de centralidade.

A primeira fase, relacionada ao antigo centro histórico, abrange os distritos da Sé e da República, que foram fundamentais para o desenvolvimento econômico da cidade nos primórdios da economia cafeeira. Com o avanço da industrialização, a cidade começou a se deslocar em direção ao vetor sudoeste, culminando na formação de uma nova centralidade nas proximidades da Avenida Paulista, onde a dinâmica industrial alcançou seu auge. Contudo, a partir dos anos 90, esse vetor de crescimento se expandiu ainda mais, dando origem a uma nova centralidade em construção nas áreas adjacentes à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, à Marginal Pinheiros e à Avenida Nações Unidas, popularmente conhecida como “centro Berrini” (PASTI E SILVA, 2010). Este fenômeno não apenas redefine a geografia econômica da cidade, mas também provoca um reexame das relações sociais e da configuração espacial, levando a um novo entendimento sobre o que significa ser um centro urbano em um mundo cada vez mais globalizado.

Essa dinâmica de transformação revela não apenas um deslocamento físico das atividades, mas também uma rearticulação das relações de poder e do capital na metrópole. O espaço urbano se torna um reflexo das estratégias de investimento e da busca incessante por rentabilidade, desafiando as narrativas históricas que vinculam a identidade de São Paulo ao seu centro tradicional. Assim, a cidade se adapta e reconfigura, evidenciando que a obsolescência do Centro Histórico é, em última análise, um sintoma das profundas mudanças econômicas, sociais e culturais que permeiam a contemporaneidade. Essa reconfiguração não só redefine o cenário urbano, mas também impõe novos desafios e oportunidades para a sustentabilidade e a inclusão social na metrópole, levantando questões sobre o futuro da urbanidade e a preservação do patrimônio histórico em um contexto de crescimento desenfreado.

Cabe ressaltar que, a ação da centralização nesse sentido engloba a unificação das atividades em um mesmo perímetro em atendimento a uma nova forma de produção incipiente, sobre isto Lencioni (2008, p.11)

A centralização da propriedade do capital coloca sob um mesmo poder, um mesmo comando, o processo que mobiliza e controla os ciclos de valorização dos capitais envolvidos. Esses atributos da propriedade do capital, o de dispor ou pôr em movimento o capital e o de controlar sua valorização se realiza através da gestão da empresa. (LENCIONI, 2008, p.11)

Lencioni chama atenção para a correlação entre a centralização das atividades produtivas e controle do capital, onde o desenvolvimento dos serviços na metrópole, voltados ao consumo produtivo e não individual influencia diretamente em seu papel central, em resumo:

O que nos parece mais relevante e significativo é compreender que há uma relação direta entre o crescimento da centralização do capital nas mais diversas atividades econômicas e o crescimento dos serviços avançados nas metrópoles. Esses, por se acharem concentrados territorialmente, garantem a centralidade da metrópole, seu poder de dominação e direção; ou seja, sua hegemonia (LANCIONI, 2008, p.13).

O deslocamento das atividades econômicas no Centro Histórico de São Paulo e a centralização crescente no vetor sudoeste da cidade podem ser compreendidas à luz das novas demandas incorporadas pelo capital. Segundo Smith (2007, p. 25), enquanto na cidade pré-capitalista as necessidades da troca mercantil impulsionavam a centralização espacial, na cidade capitalista avançada são os ditames financeiros e administrativos que perpetuam essa tendência. Essa transição explica não apenas por que certas atividades de serviços se concentram em áreas centrais, mas também porque outras são deslocadas para os subúrbios. O fenômeno da reestruturação das áreas centrais assume, assim, uma forma cada vez mais corporativa e profissional, refletindo as prioridades do capital em um ambiente urbano em transformação.

Desde a década de 1960, o antigo centro de São Paulo passou a ser rotulado como “decadente” pela elite paulistana, marcando o início de um processo de

esvaziamento gradual dessa área. Conforme apontado por Fix (2009), esse movimento representa a primeira migração da centralidade econômica, que se deslocou das antigas áreas de várzea em direção ao sudoeste da capital. Nesse contexto, é fundamental destacar o papel do Estado na promoção e regulação desses movimentos de centralização e descentralização das atividades econômicas e sociais. A organização e o uso do espaço urbano são, em grande parte, definidos e regulamentados por instituições estatais, que operam através de ferramentas como Planos Diretores, leis de uso e ocupação do solo e normas de zoneamento. Botelho (2005) enfatiza que as legislações urbanísticas, ao permitir determinadas atividades em regiões específicas e restringir outras, desempenham um papel crucial na valorização ou desvalorização de partes do espaço urbano.

Além disso, Maricato (2007, p. 177) observa que o zoneamento atua como um mecanismo que "limita o mercado e, conseqüentemente, o acesso à moradia, por meio de padrões que promovem segregação ou distinção". É relevante notar que, segundo Baitz (2004), a iniciativa privada foi precursora na introdução da prática de zoneamento, estabelecendo usos e restrições em áreas específicas antes mesmo da regulamentação estatal, conferindo às primeiras leis urbanísticas um caráter excludente e privatista. Dessa forma, o zoneamento não só intensifica a segregação ao especializar áreas urbanas em "funções específicas", mas também se torna um elemento-chave para o setor imobiliário. A flexibilização dessas regras, por sua vez, permite a implementação de instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que propicia maior dinamismo ao mercado imobiliário.

Além do mais, Harvey (2004) argumenta que "dados seu poder de tributação e sua suscetibilidade a influências e interesses políticos, os poderes estatais podem ser politicamente redirecionados para fins econômicos que ultrapassam os interesses e as atividades empresariais privadas". Isso sugere que a intersecção entre o capital e o Estado não é apenas uma questão de regulação, mas também de transformação social, onde as decisões estatais têm o potencial de moldar a estrutura urbana de maneiras que atendem a interesses específicos, muitas vezes em detrimento da coletividade.

Portanto, a descentralização do Centro Histórico e a ascensão de novos centros financeiros e administrativos revelam um complexo jogo de forças entre o capital, a política e a sociedade. Essa dinâmica ressalta a necessidade de um

entendimento mais profundo das relações de poder que moldam o espaço urbano, exigindo uma crítica às práticas de planejamento que, ao privilegiar interesses econômicos, podem resultar em uma urbanização desigual e excludente. O desafio que se impõe é encontrar um equilíbrio que permita a construção de cidades mais justas e inclusivas, onde as novas demandas do capital possam ser atendidas sem comprometer os direitos e a qualidade de vida dos cidadãos que habitam essas áreas em transformação.

Em conclusão, a evolução do espaço urbano de São Paulo, marcada pelo deslocamento das atividades produtivas do Centro Histórico e a emergente centralização no vetor sudoeste, reflete não apenas as mudanças nas dinâmicas de produção e consumo, mas também uma reconfiguração das relações sociais e econômicas na metrópole. Essa realidade demanda uma análise crítica das políticas urbanas e dos instrumentos de planejamento que, muitas vezes, favorecem um modelo de desenvolvimento que ignora as necessidades da população, exacerbando a desigualdade e a exclusão. A busca por um desenvolvimento urbano equitativo requer a articulação de diferentes vozes e interesses, promovendo um espaço urbano que respeite a diversidade e a pluralidade de sua população.

2.2. Operações Urbanas como estratégia de revitalização e valorização

As Operações Urbanas em São Paulo são frequentemente justificadas pela necessidade de intervenções públicas em áreas consideradas "degradadas" ou "subutilizadas". Essa categorização resulta da percepção de que essas regiões não atendem a um suposto equilíbrio urbano ideal, sendo, portanto, vistas como passíveis de requalificação e reestruturação. O Estado destaca problemas urbanos como congestionamento, baixa eficiência no uso do espaço e insuficiência nos serviços, atribuindo esses desafios diretamente às áreas onde as Operações Urbanas são implementadas. No entanto, essa abordagem parece descontextualizar as questões urbanas, tratando-as como problemas isolados, desconectados da complexa dinâmica de produção do espaço urbano e das inter-relações sociais, econômicas e políticas que as sustentam.

No discurso oficial, os espaços selecionados para intervenção são personificados, como se tivessem uma necessidade inerente de transformação. Essa narrativa ignora as construções sociais e históricas que moldam essas áreas,

sugerindo que a solução para os problemas urbanos reside apenas na reestruturação física e funcional do espaço. Segundo Carlos (2017), essa visão simplista desconsidera as interações dinâmicas entre as comunidades locais e o espaço que ocupam, assim como as práticas de resistência e adaptação que emergem em resposta às intervenções do Estado.

A lógica subjacente às Operações Urbanas revela uma articulação constante entre o setor imobiliário, que possui o capital necessário para investir, e o Estado, que detém o poder de reorganizar o espaço urbano. Essa colaboração, embora apresentada como uma solução para os problemas urbanos, muitas vezes resulta em processos de gentrificação, onde a valorização imobiliária desaloja populações de baixa renda e transforma a identidade das áreas afetadas.

Assim, as Operações Urbanas, ao invés de serem vistas como meras ferramentas de requalificação, devem ser analisadas em suas implicações sociais, políticas e econômicas, considerando a complexidade das realidades urbanas e as dinâmicas de poder que as permeiam.

O resultado dessa parceria é a concentração de investimentos públicos e privados em áreas de interesse do mercado, favorecendo a expansão do capital financeiro por meio do espaço urbano, o que contribui para o aumento da segregação socioespacial (FIX, 2007). O ponto de partida para a legitimação das Operações Urbanas Consorciadas como ferramenta urbanística na cidade de São Paulo está na Lei do Desfavelamento, promulgada durante a gestão de Jânio Quadros na prefeitura (1986-1988), que introduziu, conforme Baitz (2004), o conceito de solo criado na legislação municipal. O artigo primeiro dessa lei estabelecia que:

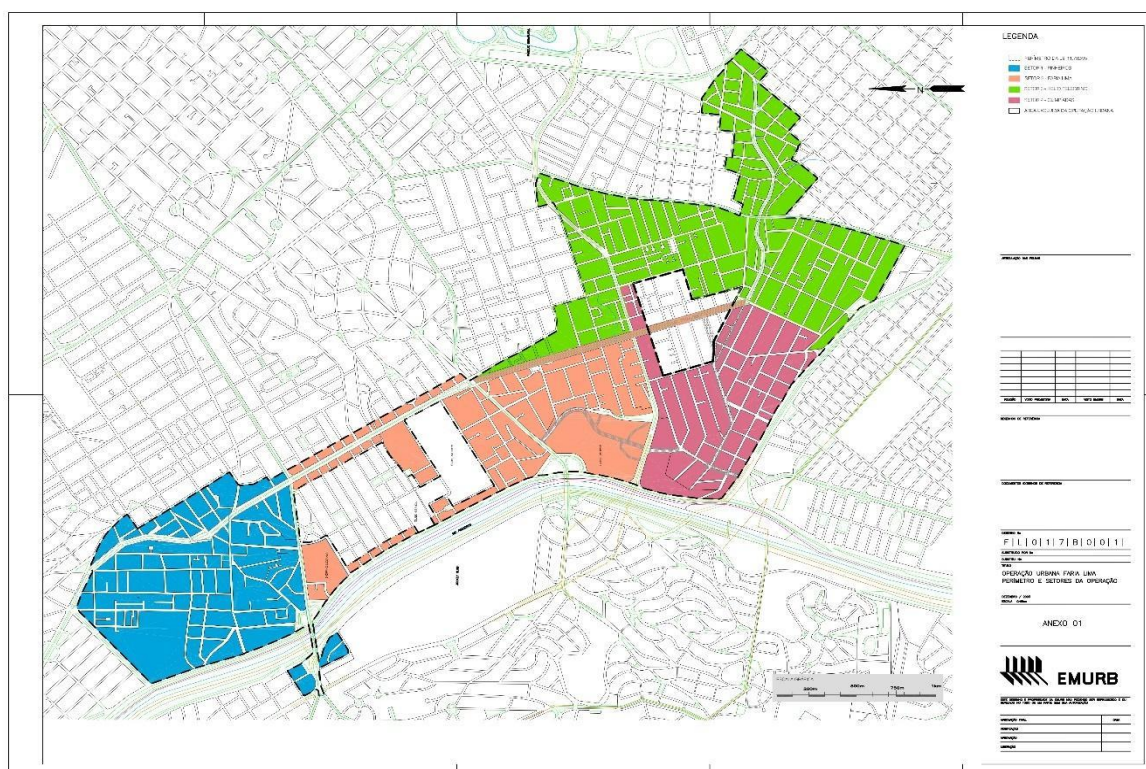
“Os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que obriguem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada, observando o disposto nesta lei.”

As Operações Urbanas Consorciadas surgiram a partir do ano de 1995, como instrumentos de intervenção urbana, utilizados pela administração pública para

reestruturar áreas específicas da cidade de São Paulo, promovendo sua revitalização e incentivando o desenvolvimento econômico. A principal justificativa para essas intervenções é a necessidade de modernizar o tecido urbano, melhorar a infraestrutura e criar condições para o surgimento de novas centralidades, especialmente em áreas de alta densidade populacional ou em regiões com potencial de expansão econômica.

A primeira Operação e de maior magnitude foi a Operação Consorciada Faria Lima, estabelecida pela Lei n. 11.732 de 1995 com o objetivo principal de estender a Avenida Faria Lima, implementando infraestrutura e realizando desapropriações necessárias. As intervenções planejadas tinham como objetivo aliviar a congestão na rede viária da região sudoeste da cidade de São Paulo, uma área reconhecida como nobre, resultando em mudanças significativas não apenas na área diretamente afetada, mas também em seu entorno imediato. Esta operação cobre uma área de 450 hectares entre a Avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros, dividida em quatro subáreas: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olímpíadas.

Mapa 3. Mapa de delimitação da Operação Urbana Faria Lima.

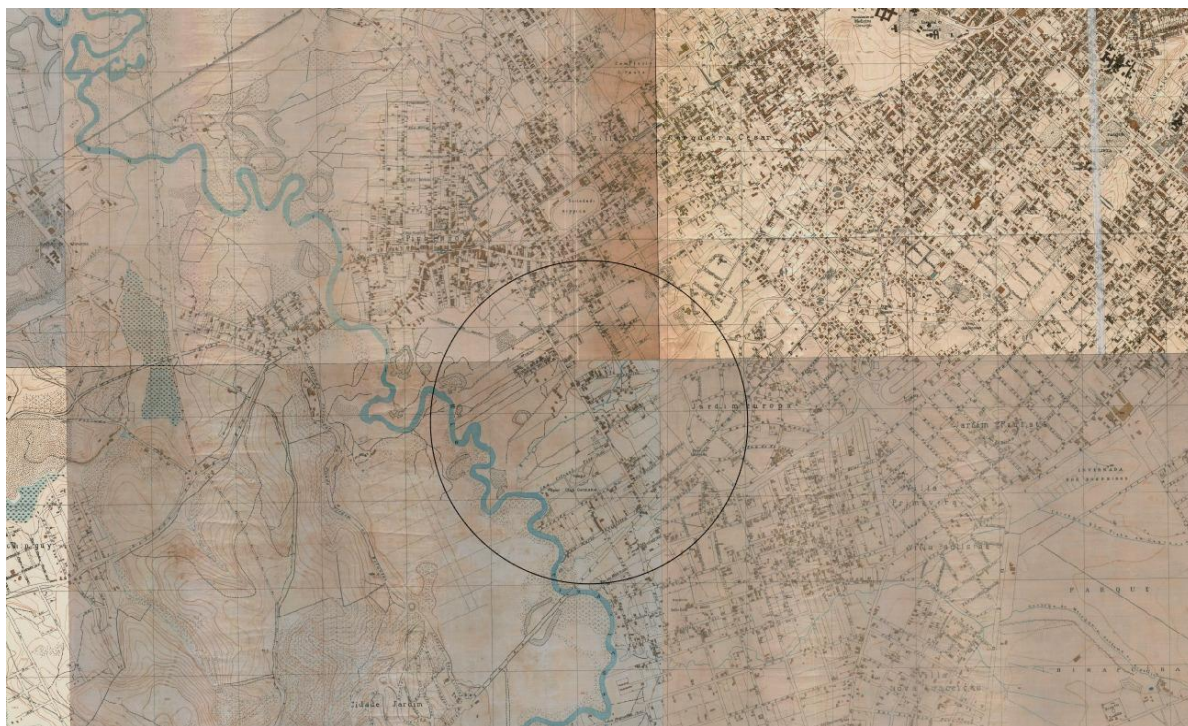


Fonte: Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo – EMURB, 2023.

O primeiro registro da Avenida Brigadeiro Faria Lima se dá em 1915, ainda na forma da antiga Rua Iguatemi. Ainda pacata, abrigava chácaras e clubes, destoando do que pode ser observado na sua atual conjuntura.

Em 1930, o mapa de São Paulo (Mapa 4) já refletia o planejamento da malha viária e a expansão da área urbana, com um foco particular nas regiões do Sudoeste. Esse período marcante na história da cidade foi caracterizado por um aumento considerável da densidade populacional, impulsionado pelo crescimento acelerado do mercado imobiliário. Durante essa época, as transações de propriedades, conhecidas como palacetes, tornaram-se comuns, à medida que a cidade se transformava em um polo de atração para famílias de classe alta que buscavam residências em bairros mais nobres.

Mapa 4. Mapeamento SARA 1930, com demarcação da antiga Rua Iguatemi.



Fonte: GEOSAMPA.

A expansão dos bairros residenciais de luxo para o sudoeste deve-se, em grande parte, à atuação da City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd, que se estabeleceu na cidade em 1922. Posteriormente conhecida como City, essa empresa adquiriu cerca de 15 milhões de metros quadrados de terrenos que se estendiam desde a Avenida Paulista até as margens do Rio Pinheiros.

Naquele momento, o investimento era considerado arriscado, uma vez que as terras estavam distantes do centro da cidade e apresentavam características de charcos e pântanos. Para tornar essas áreas habitáveis, foram necessárias grandes obras de drenagem, um desafio significativo para a infraestrutura urbana da época.

Além de sua ambição de expansão territorial, a Cia estava atenta às mudanças demográficas que afetavam São Paulo. O declínio do ciclo do café, que havia sido um dos pilares da economia paulista, coincidia com o início da industrialização, que começou a redesenhar o perfil socioeconômico da cidade. A construção de um polo industrial, que emergia como resposta à nova dinâmica econômica, incentivou um fluxo migratório significativo, contribuindo para a urbanização e para a pressão por habitação nas regiões recém-desenvolvidas

Esse processo não apenas transformou a paisagem urbana de São Paulo, mas também moldou suas classes sociais e a configuração do espaço, influenciando a forma como as cidades brasileiras se desenvolveriam nas décadas seguintes. A interseção entre planejamento urbano, mercado imobiliário e mudanças socioeconômicas neste período é crucial para compreender a evolução do Sudoeste de São Paulo como um dos centros urbanos mais dinâmicos da metrópole.

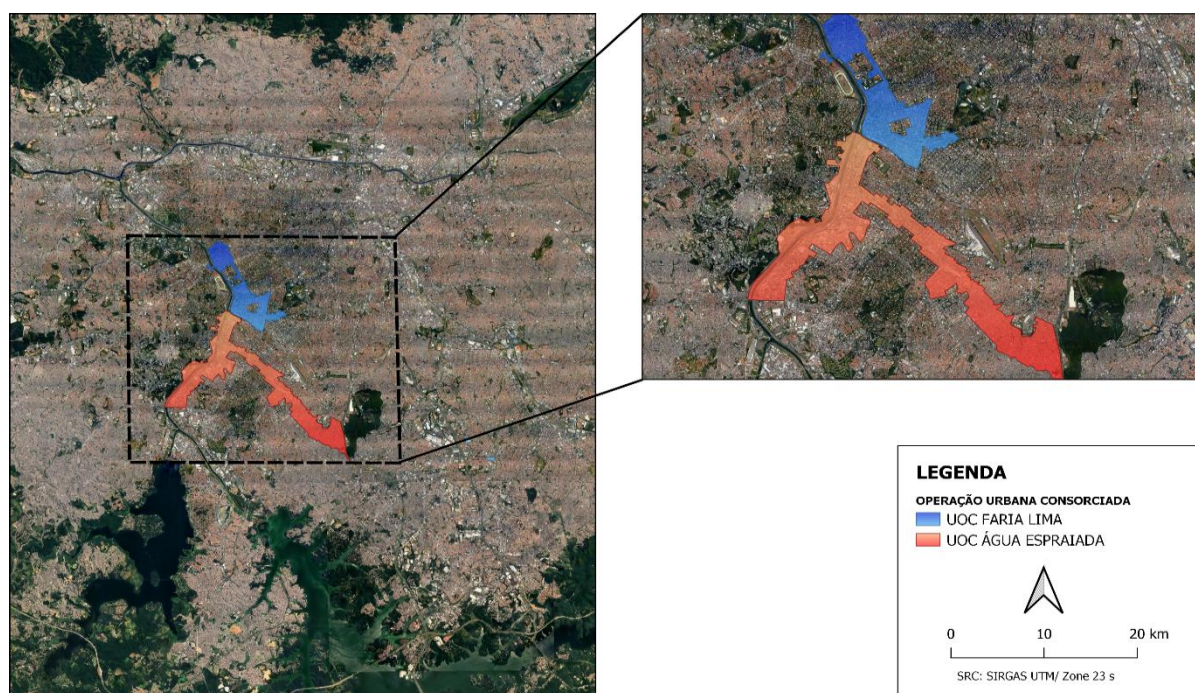
Gradualmente, começaram a surgir relatos e interesses em torno do desenvolvimento de comércios e serviços que valorizaram a região sudoeste de São Paulo, impulsionados por um fluxo constante de centralização que se originou na Avenida Paulista. Um marco significativo nesse processo foi a inauguração do Shopping Iguatemi em 1966, que trouxe uma nova dinâmica ao comércio local. Diferentemente do comércio de rua tradicional do Largo da Batata, o shopping concentrou lojas de alto padrão, alterando a percepção e a experiência de consumo na área, e atraindo investimentos públicos que visavam modernizar a infraestrutura local.

A Avenida Brigadeiro Faria Lima, uma das principais artérias da cidade, emergiu a partir da proposta de ampliação e extensão da Rua Iguatemi em 1968, com o intuito de estabelecer um canal de ligação entre os bairros Lapa e Brooklin. Segundo Camargo (2000), essa interligação não estava prevista nem no Plano de Avenidas de 1930, nem no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1971, evidenciando que a iniciativa foi movida por interesses da especulação imobiliária. As obras na Avenida Faria Lima iniciaram na seção considerada mais atrativa, entre o Largo da Batata e a

Avenida Cidade Jardim, culminando em um alargamento que teve sua primeira fase concluída em 1969 e a segunda fase em 1970. Com a promulgação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 1972, foi possível aumentar a densidade ao longo de um eixo de 50 metros da via, consolidando a transformação urbanística.

Em 2004, a revisão da Lei 11.732/1995 estabeleceu regulamentos para o Certificado de Potencial Adicional de Construção (Cepac), um título imobiliário negociável que se vincula diretamente às operações urbanas. Essa legislação definiu um estoque específico de Cepac para cada subárea da Operação Urbana, regulamentando o potencial de construção adicional e seus valores mínimos, tornando-se uma ferramenta crucial para o setor imobiliário.

Mapa 5. Localização das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreiada.



Fonte: GEOSAMPA

Elaborado pela autora.

Por outro lado, a Operação Urbana Água Espreiada abrange uma área adjacente de 1.426 hectares ao córrego homônimo, localizada na zona sul de São Paulo. Iniciada com a abertura da Avenida Água Espreiada durante a gestão do prefeito Paulo Maluf em 1995, essa operação buscava complementar o desenvolvimento da Avenida Jornalista Roberto Marinho. Naquela época, a área incluía 68 aglomerados habitacionais, abrigando uma população superior a 50 mil

peças, onde se destacava a favela Jardim Edith, com cerca de três mil famílias vivendo em 68 mil metros quadrados (Fix, 2001). A execução das obras resultou na realocação das comunidades locais, alinhando-se aos interesses do mercado imobiliário sob o pretexto de “requalificação do espaço urbano”.

Figura 1. Ponte Octávio Frias de Oliveira (Ponte Estaiada) e Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).



Fonte: Reprodução/Pexels.

Essa colaboração entre o poder público e o setor privado resultou na criação de leis como a Lei 11.732/1995 e a Lei 13.260/2001, voltadas para a revitalização de áreas no sudoeste da cidade, buscando criar um ambiente renovado com melhor qualidade de vida por meio do ordenamento do território. No entanto, conforme estabelece a Constituição Federal (artigos 182 e 183) e o Estatuto da Cidade, a legislação urbanística deve promover a cidadania, assegurando a função social da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Infelizmente, muitos projetos de renovação urbana tendem a favorecer os interesses privados do mercado imobiliário, resultando na desvalorização do uso da terra e no deslocamento de populações de baixa renda para as periferias, assim como na formação de enclaves sociais.

Em 2019, a prefeitura municipal de São Paulo promoveu um Leilão de CEPAC's da Operação Urbana Faria Lima, no qual foram vendidos 93 mil títulos, no valor de R\$ 1,637 bilhão, com ágio de 170% em relação ao valor de referência sob a primícia de adquirir verbas para o programa de intervenções da Operação Faria Lima, abrangendo as regiões de Pinheiros, Itaim e Butantã. Haja visto que, no mesmo ano já avia sido estimado segundo o Caderno Orçamentário de 2019 verba de R\$ 39.785.664 para a subprefeitura do Butantã e R\$ 36.382.960 para a subprefeitura de Pinheiros.

Não é surpreendente, então, que a Avaliação do Desempenho Geral dos 96 Distritos do Município, elaborada pelo Instituto Cidades Sustentáveis no Mapa da Desigualdade (2023), indique que os dez distritos com melhores indicadores em áreas como educação, saúde, habitação, trabalho e renda, mobilidade, direitos humanos, cultura, esportes, infraestrutura digital, segurança pública e meio ambiente, são aqueles que participaram diretamente ou indiretamente de planos estratégicos desenvolvidos pelo Estado através das operações urbanas. Estes incluem Alto de Pinheiros, Moema, Butantã, Jaguará, Perdizes, Vila Mariana, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Consolação e Lapa. Em contrapartida, bairros como Campo Limpo, Grajaú, Itaim Paulista, Jardim Ângela, Jaconã, Tremembé, Itaquera, Brasilândia, Cidade Ademar e Capão Redondo, que apresentam as menores pontuações gerais no índice, se inserem em um contexto de marginalização e exclusão da periferia.

Esse cenário revela não apenas as disparidades econômicas e sociais presentes em São Paulo, mas também o papel fundamental que as políticas urbanas desempenham na construção ou desconstrução da coesão social na metrópole, deixando um legado que perpetua desigualdades e fragmentações.

Assim, as Operações Urbanas passaram a coordenar e organizar os interesses do setor imobiliário em áreas previamente definidas pelo poder público. Segundo Silva (2006), essas operações são caracterizadas pela participação de construtoras, investidores financeiros e até mesmo agências internacionais de desenvolvimento, refletindo uma prática comum de intervenção urbana que, sob a égide do Estatuto da Cidade, adquire um caráter que parece democrático. No entanto, essa suposta democratização merece uma análise crítica, uma vez que muitas vezes serve aos interesses do capital em detrimento das necessidades sociais.

À medida que os incorporadores imobiliários se tornaram dependentes de mecanismos como a transferência do direito de construir e outras estratégias financeiras, áreas industriais antes desprezadas passaram a ser valorizadas por meio da negociação de coeficientes de aproveitamento e grandes terrenos, proporcionando elevados lucros para os investidores. Com o declínio da importância da indústria em várias regiões de São Paulo, as Operações Urbanas emergem como um instrumento eficaz para controlar e direcionar novos usos do solo urbano, promovendo uma política de "embelezamento" e intervenções urbanísticas focadas, principalmente, na infraestrutura viária (Ramos, 2001).

O orçamento de 2023 para as subprefeituras de São Paulo acentua e revela as desigualdades quanto a distribuição de investimentos per capita. As três subprefeituras mais populosas da cidade, Campo Limpo, Capela do Socorro e M'boi Mirim, todas em áreas periféricas da zona sul do município de São Paulo, receberam os menores valores per capita, com R\$ 71,75, R\$ 73,05 e R\$ 76,23 por morador, respectivamente. Essas regiões também registraram uma redução nos valores em relação ao ano anterior. A Lei Orçamentaria Anual (LOA) de 2023 destinou R\$ 1,4 bilhão para as 32 subprefeituras que são responsáveis por ações de zeladoria e Urbanismo. Em termos de valores absolutos, a Sé, no centro de São Paulo, teve o maior orçamento, de R\$ 113 milhões.

Essa dados revelam a disparidades de investimentos nas áreas periféricas, dando manutenção a um processo que se iniciou há pelo menos 20 anos de valorização de algumas áreas da cidade em detrimento de outras. Na medida em que vai se afunilando as oportunidades, a população mais pobre tende a se concentrar em regiões mais distantes e mais acessíveis enquanto se estabelece uma bolha nas regiões centrais da cidade onde se faz a circulação do capital pelo capital, criando os espaços idealizados.

É importante destacar que a análise das Operações Urbanas Consorciadas Nova Faria Lima e Água Espraiada neste estudo concentra-se nas áreas diretamente impactadas pelas transformações urbanísticas e pelo processo de valorização imobiliária. No caso da OUC Faria Lima, o recorte espacial adotado considera principalmente a Avenida Faria Lima e seu entorno imediato, abrangendo trechos dos distritos de Pinheiros, Itaim Bibi e Vila Olímpia. Já no caso da OUC Água Espraiada,

o foco está na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e áreas adjacentes, que incluem partes dos distritos de Brooklin, Campo Belo e Vila Cordeiro.

Ao delimitar esse recorte, busca-se evitar a generalização de que os instrumentos urbanísticos empregados nessas operações foram aplicados de maneira homogênea em todos os distritos abrangidos. Na prática, os impactos da valorização imobiliária e da reconfiguração urbana foram mais intensos nas regiões próximas a esses eixos estruturantes, enquanto outras áreas dentro dos distritos abrangidos pelas operações permaneceram relativamente menos afetadas ou mantiveram características pré-existentes.

De acordo com Carlos (2004), a intervenção estatal, por meio das Operações Urbanas, surge como uma forma de mitigar o processo que transforma o espaço urbano em uma mercadoria escassa, enquanto simultaneamente sustenta e promove o desenvolvimento da propriedade privada. Essas operações romperam com as dinâmicas espaciais tradicionais, redefinindo os vetores de valorização imobiliária e contribuindo para a criação de novas centralidades na metrópole. Essa transformação levou ao surgimento de uma nova hierarquia espacial e à redefinição das funções dos lugares na divisão espacial do trabalho. Em São Paulo, as Operações Urbanas têm potencializado a centralidade, expandindo sua influência para áreas além do centro tradicional, concentrando-se, especialmente, em antigos espaços industriais e regiões adjacentes a grandes eixos viários.

As intervenções promovidas pelas Operações Urbanas têm implicações profundas para a estrutura urbana de São Paulo, revelando-se tanto um reflexo quanto um agente das dinâmicas do mercado imobiliário contemporâneo. Ao redefinir os vetores de valorização imobiliária, essas operações não apenas promovem a revitalização de áreas anteriormente negligenciadas, mas também intensificam a segregação socioeconômica, perpetuando a disparidade entre regiões centrais e periféricas. Este fenômeno é evidenciado por investimentos desproporcionais em infraestrutura e serviços, que privilegiam áreas de maior valor econômico em detrimento das periferias, onde as necessidades de melhorias são mais prementes. Como resultado, a reconfiguração do espaço urbano não é apenas uma questão de desenvolvimento físico, mas também um reflexo das relações de poder que moldam a cidade e as oportunidades disponíveis a seus habitantes.

Além disso, a expansão da centralidade para regiões antes consideradas periféricas não é uma mera consequência das Operações Urbanas, mas um indicativo de um modelo de desenvolvimento que busca atender a interesses privados sob a justificativa de bem público. A transformação dos antigos espaços industriais em novas áreas de centralidade econômica reflete um alinhamento com as demandas do capital financeiro, criando um ciclo vicioso de valorização que favorece investidores em detrimento das comunidades locais.

Esse processo, inevitavelmente corrobora com a acentuada gentrificação evidenciada na região sudoeste de São Paulo, especialmente na área de valorização do vetor sudoeste exemplifica como os processos de valorização do solo urbano podem resultar em transformações profundas, não apenas no espaço físico, mas também nas relações sociais e culturais. Historicamente, essa região, embora sempre tenha sido uma área de certa centralidade, não era considerada uma prioridade para grandes empreendimentos imobiliários e especulativos. Contudo, com o incentivo estatal e a criação de políticas públicas voltadas para a requalificação urbana e o fomento à ocupação econômica, a área passou a atrair grandes investimentos, principalmente do setor financeiro e corporativo. Esse movimento tem sido marcado pela construção de edifícios de alto padrão, shopping centers e escritórios modernos, voltados para um público de classes médias e altas, alterando a dinâmica da região.

2.3. A gentrificação no contexto das Operações Urbanas

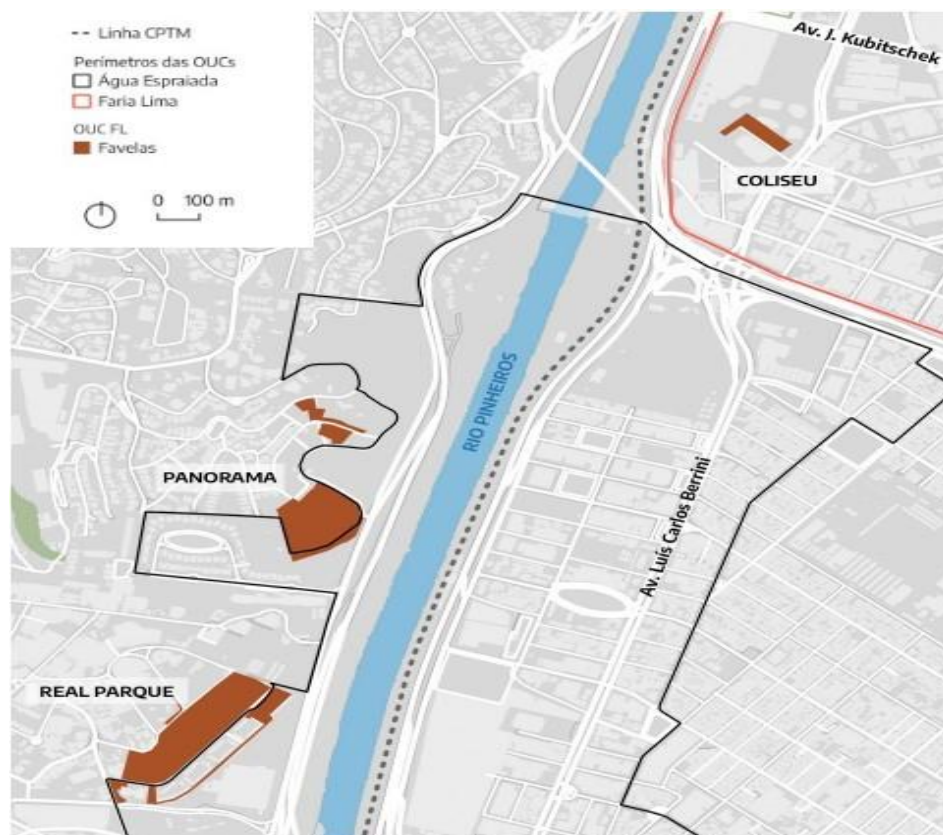
O termo “gentrificação” teve surgimento em meados dos anos 1960 pela Socióloga Ruth Glass para caracterizar a substituição eminente de populações de baixa renda por grupos de maior poder aquisitivo em Londres na Inglaterra. Originalmente associado a áreas degradadas que passaram por processos de requalificação, esse conceito foi a ferramenta para exemplificar as transformações urbanas que resultam na valorização de territórios e culminam na exclusão socioespacial. No Brasil, isto pode ser observado em contextos específicos que invariavelmente envolvem as políticas estatais por meio dos instrumentos urbanos e por sua vez as Operações Consorciadas. Diferentemente do contexto europeu, a gentrificação no território brasileiro muitas vezes ocorre em regiões previamente ocupadas pela população vulnerável, que são deslocadas pela valorização imobiliária

promovida pelo Estado em parceria com o setor privado, no contexto do sudoeste da metrópole, antes ocupada predominantemente por residências de baixa densidade e comunidades de menor renda, este reconfigurou a ocupação urbana muito influenciado pelas operações incorporando agora centros corporativos e residências de alto padrão após as definições por meio do Zoneamento e de políticas urbanas voltadas a requalificação e intensificação do uso do solo.

Neste contexto, principalmente as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, desempenharam um papel importante na metamorfose de perfil de uso e apropriação do espaço na região sudoeste de São Paulo. Instituídas pelo discurso de modernização e eficiência urbana, sob a primícia de direcionamento dos retornos financeiros arrecadados para constituição de habitações sociais, promoveram grandes investimentos em infraestrutura incentivaram a verticalização, em uma intencional valorização imobiliária alterando o perfil socioeconômico da região.

Como consequência direta desse processo, a gentrificação empurra os antigos moradores, de classes mais baixas, para áreas periféricas ou distantes da nova centralidade, o que gera uma série de consequências sociais, como a perda de vínculos comunitários e a exclusão de grupos historicamente residentes. Um exemplo claro da gentrificação pode ser observado além da antiga favela do Jardim Edith já mencionada, outras três principais comunidades inseridas no contexto do objeto de estudo deste trabalho: A favela Real Parque, com aproximadamente 47.300 m² que se localizava no distrito do Morumbi, parte da subprefeitura do Butantã, na região sudoeste de São Paulo, ocupada desde 1996. A favela Jardim Panorama, localizada na margem oeste do Rio Pinheiros, ao lado da Avenida das Nações Unidas, ocupada desde 1957, composta por aproximadamente 700 domicílios e circundada por terrenos vazios, mansões e condomínios fechados do bairro do Morumbi e pelos muros do Empreendimento Parque Cidade Jardim, da Construtora e Incorporadora JHSF. A antiga comunidade da Vila Funchal (Coliseu), inserida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima localizada na Rua Coliseu com uma travessa da Rua Funchal no bairro da Vila Olímpia em um terreno de aproximadamente m², em um enclave de edifícios corporativos como o E-Tower e o Sky Corporate, ocupada desde 1956 até a execução de reintegração de posse da prefeitura de São Paulo para construção de habitação social.

Mapa 6. Localização das Favelas Real Parque, Panorama e Coliseu no contexto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.



Fonte: Viela & Valor a habitação de interesse social na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, Thais Cshunderlick, 2021.

Embora comunidades como o Jardim Edith e Coliseu tenham recebido algum apoio por meio da construção de habitações sociais, a simples oferta de moradia não é suficiente para resolver as questões de segregação socioespacial. Garantir o direito à habitação, previsto constitucionalmente, é essencial, mas, ao mesmo tempo, quem ocupava essas áreas acaba sendo confinado em um contexto urbano redesenhado para atender a um público de alta renda, em uma espacialidade elitizada que exclui os antigos moradores das dinâmicas econômicas e sociais da região.

Em março de 2019, o Índice FipeZap (2019) apresentou um levantamento comparativo do preço médio de locação por metro quadrado em diferentes bairros de São Paulo. Os maiores valores registrados incluíram o Itaim Bibi, com R\$ 67,46/m², seguido pelo Brooklin Novo (R\$ 60,15/m²), Berrini (R\$ 68,46/m²), Vila Nova Conceição (R\$ 73,29/m²) e Vila Olímpia (R\$ 79,24/m²).

Cinco anos depois, em março de 2024 o índice revelou significativas variações nos preços médios nos bairros mais representativos. O Itaim Bibi liderou com R\$

88,90/m², seguido por Pinheiros (R\$ 85,00/m²), Moema (R\$ 68,10/m²), Jardins (R\$ 66,20/m²), Vila Mariana (R\$ 64,40/m²), Bela Vista (R\$ 55,60/m²), Perdizes (R\$ 55,60/m²) e Vila Andrade (R\$ 43,10/m²).

No período de 12 meses, foram observados aumentos expressivos no valor do aluguel em alguns bairros: o Itaim Bibi apresentou uma alta de mais de 20%, seguido por Pinheiros (17,5%), Moema (12,6%) e Jardins (11,6%). Além disso, os valores de venda de imóveis também refletiram essa valorização, com preços médios em bairros nobres variando entre R\$ 14.739 /m² e R\$ 17.168 /m. Esse cenário ilustra como o custo de vida crescente torna essas áreas inacessíveis para aqueles que não acompanham o ritmo da valorização.

Mais do que uma transformação estética ou arquitetônica, a gentrificação representa uma reconfiguração das relações de poder no espaço urbano. A substituição de comércios tradicionais por estabelecimentos voltados para consumidores de alto poder aquisitivo reforça uma "espacialidade idealizada", na qual a área é percebida como símbolo de consumo e status, excluindo a diversidade social.

Nesse sentido, além de alterar a ocupação social do espaço, promove a criação de espaços idealizados, que seguem padrões estéticos globais e representam uma visão idealizada de modernidade e exclusividade. Esses espaços, muitas vezes financiados por operações urbanas ou outros instrumentos de requalificação, como CEPACs, são projetados para atrair classes mais altas, resultando na valorização imobiliária. No entanto, enquanto esses ambientes promovem uma imagem de progresso e sofisticação, eles também aprofundam a segregação socioespacial, ao tornar-se inacessíveis para os antigos moradores. Exemplos como a região da Avenida Faria Lima e Berrini ilustram como o processo de idealização do espaço está diretamente relacionado à gentrificação, onde o espaço urbano é transformado para atender às demandas do capital, em detrimento das necessidades das populações locais.

Esse fenômeno é particularmente visível nas mudanças no perfil das lojas, restaurantes e serviços da região, que se tornam cada vez mais voltados para um público com maior poder aquisitivo, afastando os comércios e serviços tradicionais que atendiam à população local. Além disso, a especulação imobiliária e o aumento das áreas destinadas a escritórios e empreendimentos de luxo, em contrapartida,

aprofundam a segregação socioespacial, criando uma cidade cada vez mais segmentada e desigual.

O processo de gentrificação também pode ser visto como um reflexo das estratégias do capital em transformar o espaço urbano em uma mercadoria, onde o valor do solo é determinado não pela sua função social, mas pelo seu potencial econômico. O Estado, ao impulsionar essas mudanças por meio de políticas de incentivo ao mercado imobiliário, acaba se tornando um agente de legitimação dessa transformação, muitas vezes ignorando os impactos negativos sobre as comunidades locais e a precarização das condições de vida para aqueles que são deslocados para as periferias.

3 A FACE OCULTA DA VALORIZAÇÃO: IMPACTOS SOCIOESPACIAIS EM SÃO PAULO

3.1. Contrastes Urbanos: uma perspectiva a paisagem desigual

A metrópole de São Paulo constitui um mosaico de formas espaciais fragmentadas, no qual cada distrito ou conjunto de bairros reflete processos históricos de produção do espaço. A interação entre áreas de alta renda, como Pinheiros, Itaim Bibi, Santo Amaro e Morumbi, e regiões periféricas, como Campo Limpo, Capão Redondo e porções da Vila Andrade, revela um cenário urbano de interdependência e contradições. Esses bairros de alta renda, caracterizados por infraestrutura consolidada, serviços de qualidade e uma dinâmica econômica voltada para o consumo e a especulação imobiliária, estão intrinsecamente conectados às áreas periféricas seja pela circulação de trabalhadores ou bens e serviços.

O contraste entre essas regiões, como o Morumbi e o Campo Limpo, é emblemático da segregação socioespacial que configura a cidade. Enquanto o Morumbi, por exemplo, se beneficia de investimentos públicos e privados para consolidar sua infraestrutura, as regiões periféricas enfrentam desafios constantes de acesso a direitos básicos, como saúde, educação e segurança, perpetuando a desigualdade. Ao mesmo tempo, essas áreas periféricas são essenciais para a manutenção do funcionamento da cidade, seja por meio da força de trabalho que abastece os centros econômicos ou pelas redes informais de serviços que surgem como resposta à falta de acesso ao mercado formal.

Dessa forma, a articulação entre as áreas centrais e periféricas de São Paulo não é apenas uma questão de proximidade física, mas de uma dinâmica complexa de interdependência e desigualdade. A integração desses espaços reflete, por um lado, a continuidade de um modelo urbano voltado para a reprodução do capital e, por outro, as disparidades sociais que emergem da fragmentação do espaço urbano e da falta de políticas públicas que possam mitigar as disparidades entre as diferentes regiões da cidade.

Esses contrastes se refletem, em primeiro lugar, na paisagem urbana, que revela tanto o que já foi produzido quanto o que continua em transformação. Como destaca Carlos (2007):

Na metrópole, a paisagem vai revelando o movimento de um “fazer-se incessante” que aniquila o que está produzido com o objetivo de criação de outras formas. Em última análise, pode-se dizer que as metamorfoses da cidade produzem as imagens da devastação moderna, pois “não havia tempo a perder, mesmo de noite a cidade trabalhava fortificando-se e de manhã novas trincheiras estavam de pé, gerando, com isso, novas formas de configuração espacial. (CARLOS, 2007, p.34).

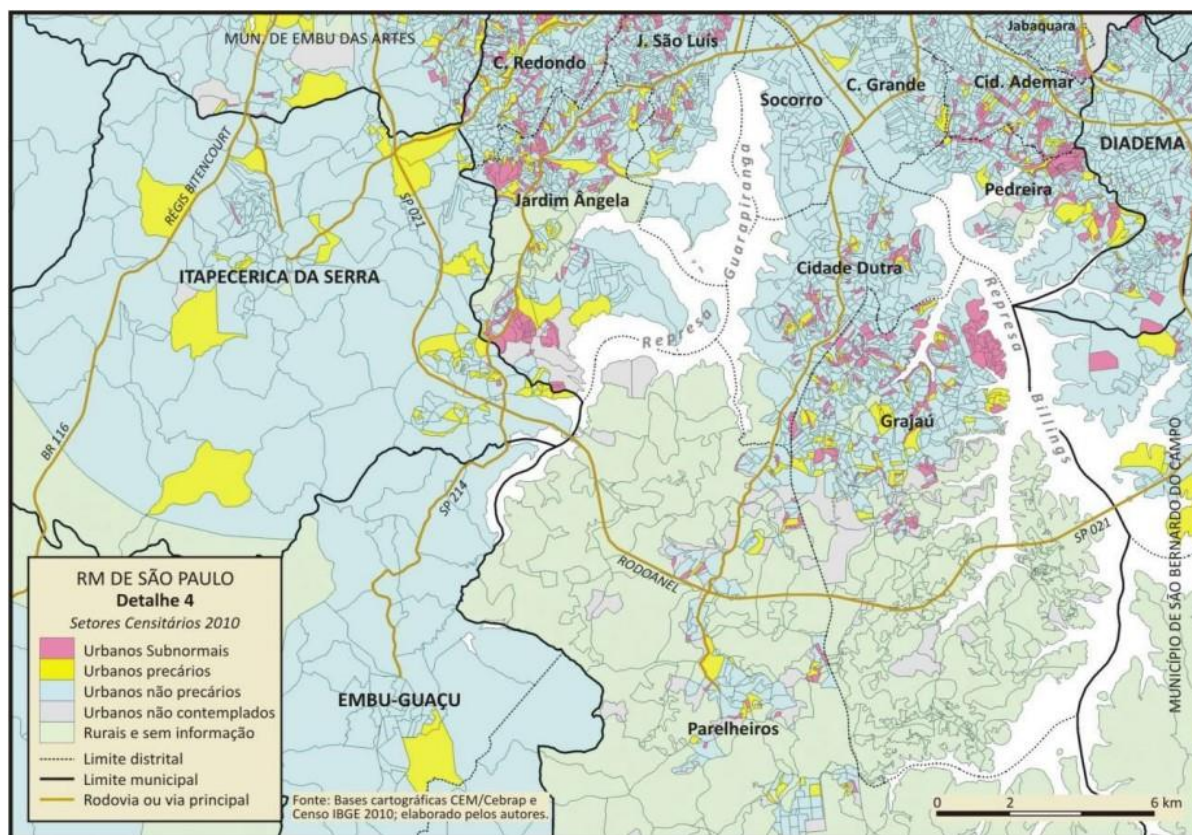
No percurso que ladeia o perímetro das operações urbanas na região sudoeste, adentramos em um espaço produzido pelo e para o capital, prédios espelhados, helipontos, estabelecimentos com a faixa de preço definida a partir de quem pode pagar por, e pela dinâmica socioespacial que se encontra na região. Essa paisagem urbana, marcada principalmente pela verticalização e pela especulação imobiliária, reflete a lógica de um mercado que prioriza o lucro em detrimento das necessidades sociais. A implementação das Operações Urbanas, que deveriam promover uma requalificação do espaço em função da perspectiva social, muitas vezes resulta em intervenções que favorecem os interesses do capital privado, marginalizando a população de baixa renda dentro e fora do perímetro de abrangência. A concentração de empreendimentos voltados para a elite econômica, como shopping centers de alto padrão e empreendimentos imobiliários luxuosos, revela a região como um enclave de exclusão, onde a acessibilidade e a diversidade são sacrificadas em nome do desenvolvimento. Estes edifícios, muito mais do que simples espaços comerciais, refletem a articulação entre o setor financeiro e a urbanização, com um impacto profundo nas dinâmicas sociais e espaciais. O que antes eram áreas habitacionais ou

de uso mais diversificado deu lugar a torres imponentes e ao surgimento de um novo tipo de "paisagem corporativa".

Essa dinâmica também evidencia um contraste significativo entre as áreas de alta renda e as regiões periféricas, que frequentemente são deixadas à mercê de políticas públicas inadequadas. Enquanto o sudoeste de São Paulo atrai investimentos maciços, que se manifestam em infraestrutura de ponta e serviços de qualidade, as periferias enfrentam uma realidade oposta, marcada pela falta de acesso a serviços essenciais e pela precariedade das condições de vida. Segundo dados do Instituto Cidades Sustentáveis (2023), a discrepância nas políticas de investimento entre essas áreas acentua a segregação social, levando ao crescimento de uma cidade fragmentada, onde a qualidade de vida é diretamente proporcional à localização geográfica. Essa situação requer uma reflexão crítica sobre as prioridades urbanas e a necessidade de políticas que promovam um desenvolvimento mais inclusivo e equitativo, assegurando que todos os cidadãos tenham acesso a uma vida digna e a um espaço urbano que respeite suas necessidades e aspirações.

Essa situação exige uma reflexão crítica sobre as prioridades urbanas e a necessidade de políticas públicas que promovam um desenvolvimento mais inclusivo e equitativo, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso a uma vida digna e a um espaço urbano que atenda suas necessidades e aspirações. Com base no Relatório de Sistematização de Informações Relativas a precariedade e ao déficit habitacional e correção de bases de favelas e loteamentos elaborado pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM/Cepid) para a Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) / Prefeitura Municipal de São Paulo (2016), a faixa centro-oeste do município de São Paulo é uma região de alta densidade populacional que concentra o maior número de habitações precárias da cidade. Entre os distritos, Jardim Ângela e Jardim São Luiz apresentam o segundo e o terceiro maiores contingentes de precariedade habitacional, respectivamente. Juntos com Capão Redondo, Vila Andrade e Campo Limpo, esses distritos abrigam cerca de 382.178 pessoas em condições habitacionais inadequadas, o que representa 23% do total do município. Nessa área encontra-se a maior favela da capital, Paraisópolis, localizada no extremo norte da Vila Andrade, formando um grande conjunto de setores subnormais rodeadas por áreas de alta valorização imobiliária.

Mapa 8. Porção Centro-Sul da RMSP: Sul do município de São Paulo (e outros municípios da região)



Fonte: Centro de Estudos da Metrópole (2016)

Tabela 4. Indicadores associados as condições de habitações na região sudoeste 2000-2003

Número da Subprefeitura	Distritos	Número de Domicílios	Número de domicílios sem esgoto	Domicílios sem esgoto (%)	Número de Favelas
10	Alto de Pinheiros	13.612	46	0,3	1
	Itaim Bibi	29.630	88	0,3	3
	Jardim Paulista	32.553	708	2,2	0
	Pinheiros	23.329	225	1,0	0
14	Campo Belo	21.362	1.110	5,20	19
	Campo Grande	27.212	1.620	5,95	20
	Santo Amaro	18.940	332	1,75	3

17	Campo Limpo	51.995	7.991	15,37	92
	Capão Redondo	64.242	12.931	20,13	127
	Vila Andrade	21.003	5.337	25,41	17

Fonte: Mapa da Vulnerabilidade Social da população da Cidade de São Paulo, Centro de Estudos da Metrópole (2004)

Os contrastes urbanos em São Paulo evidenciam uma paisagem desigual que resulta das complexas dinâmicas sociais, econômicas e políticas que constituem a metrópole. A cidade, reconhecida pela diversidade cultural e econômica, é marcada por uma relação interdependente entre áreas de extrema riqueza e pobreza. Esse contraste não é apenas reflexo de diferenças espaciais, mas sim de um processo histórico de urbanização que, ao concentrar investimentos em determinadas regiões, condiciona e aprofunda a exclusão em outras. Assim, a relação 'centro' e a 'periferia' não podem ser vistos como elementos separados, mas como partes de um mesmo processo, onde as desigualdades em uma área são perpetuadas pelas dinâmicas econômicas e sociais que favorecem outra. Sobre isto, Carlos (2017) elaborou:

“Nos céus de São Paulo, a quinta frota de helicópteros do mundo transporta políticos, empresários e jornalistas. Os contrastes não poderiam ser maiores. A paisagem não poderia ser mais diferenciada. Mas a explicação desta situação nos convoca a transcender a paisagem em direção a explicação dos processos constitutivos dessa realidade. Esses fatos nos revelam a existência de uma hierarquia social na metrópole, produzindo uma morfologia espacial estratificada apreendida através das diferenciações da paisagem. A hierarquia social está no cerne do processo de produção espacial, que é cada vez mais expressão da articulação entre hierarquia social/hierarquia” (CARLOS, 2017, p.36)

Assim, os contrastes urbanos em São Paulo são expressões evidentes da segregação social e das profundas desigualdades geradas pela urbanização acelerada e muitas vezes descontrolada. As transformações nos bairros da cidade, que se adaptam às novas demandas econômicas e sociais, revelam uma cidade fragmentada, onde as condições de vida e os espaços urbanos são definidos pela capacidade financeira dos seus moradores. O que vemos, então, é um cenário onde

bairros de diferentes classes sociais estão cada vez mais distantes fisicamente, mas interconectados por dinâmicas de exclusão e especulação imobiliária.

A expansão urbana de São Paulo, especialmente no século XX, foi marcada por um crescimento desigual que gerou um emaranhado de espaços com características diversas. Enquanto algumas regiões, como Cidades Monções (**FIGURA 2**) e Itaim Bibi (**FIGURA 3**), se tornaram centros de luxo e consumo, outras, como o Capão Redondo (**FIGURA 4**) e Vila Andrade (**FIGURA 5**) e convivem com a precariedade de infraestrutura e serviços básicos. Segundo a pesquisa Mapa da Desigualdade (2023) realizada pelo Instituto Cidades Sustentáveis, a disparidade nos índices de saúde, educação e habitação é alarmante, com áreas privilegiadas apresentando dados que contrastam fortemente com os das regiões mais vulneráveis. Os distritos com maior pontuação geral dos índices são justamente aqueles em que, houve a predominância investimentos, sendo em 1º lugar Alto de Pinheiros 75,74, 2º Moema 74,69, 3º Butantã 72,38, Itaim Bibi em 7º com 70,67 e Jardim Paulista em 8º com 69,82. Em contrapartida o bairro Capão redondo localizado na Zona Sul encontra-se em 96º lugar com a pontuação de 54,09, na mesma região o Campo Limpo recebeu a pontuação de 57,58 ficando em 87º.

Figura 2. Tower Bridge Corporate, localizado no bairro Cidades Monções.



Fonte: Thiago Leite via shutterstock.

Figura 3. Bairro Itaim Bibi.



Fonte: Francisco Anzola via Flickr.com/ Jornal da USP.

Figura 4. Bairro Capão Redondo, Zona Sul, Município de São Paulo.



Fonte: Cicero Leitão, 2011

Figura 5. Comunidade localizada na Vila Andrade, próxima ao Distrito Morumbi, São Paulo - SP.



Fonte: Reprodução/boneysp via Wikimedia Commons.

Espaços que foram desenhados para atender às elites, com altos padrões de urbanismo e serviços de qualidade, coexistem com favelas e áreas de ocupação irregular que sofrem com a falta de acesso a serviços essenciais, como saúde e educação. Esse cenário é um reflexo da política urbana que, muitas vezes, privilegia o capital privado em detrimento das necessidades das comunidades mais carentes. A urbanista e professora Ermínia Maricato (2008) argumenta que o planejamento urbano em São Paulo historicamente se orientou por interesses mercadológicos, deixando à margem as demandas sociais e a função social da cidade, conforme preconiza a Constituição Federal.

Figura 6. Comunidade de Paraisópolis localizada no distrito do Morumbi, Zona Sul de São Paulo

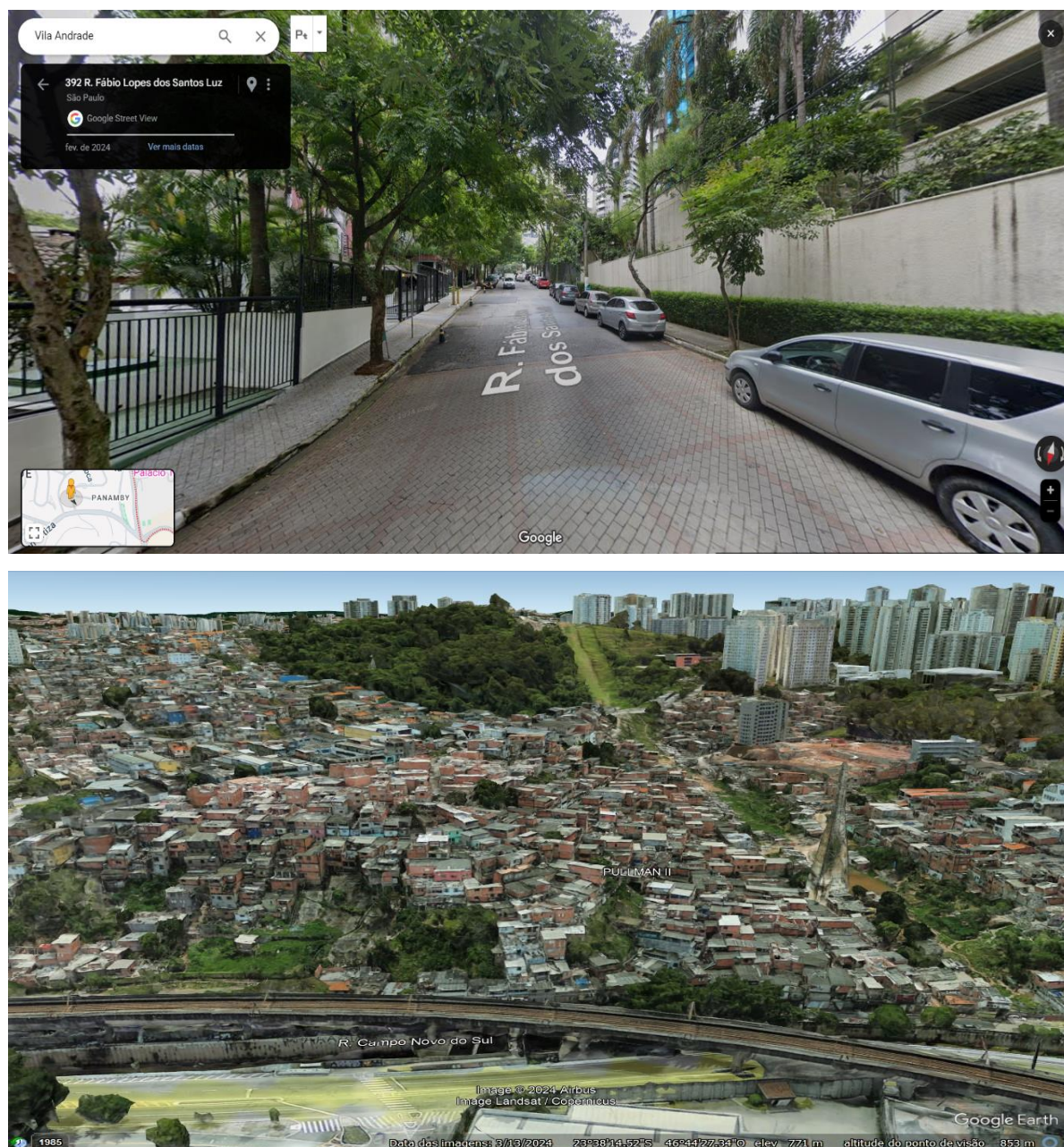


Fonte: Jorge Maruta/USP Imagens.

A interseção entre a especulação imobiliária e as operações urbanas também desempenha um papel crucial na formação desse quadro desigual. As Operações Urbanas, implementadas com o discurso de revitalização e melhoria das áreas urbanas, frequentemente resultam na gentrificação de bairros, deslocando populações de baixa renda em favor de novos investimentos e empreendimentos imobiliários. Como observado por Carlos (2004), essas intervenções, embora apresentadas como soluções para a degradação urbana, muitas vezes aprofundam as divisões sociais e econômicas, criando novas centralidades que beneficiam apenas uma fração da população.

Isso se evidencia ao comparar duas faces da mesma localidade como o caso do bairro Vila Andrade localizado na Zona Sul. Enquanto na porção mais próxima ao Distrito do Morumbi, a paisagem se desenha de acordo com o Alto Padrão estabelecido, na outra face próxima a Paraisópolis se encontra a população de baixa renda vivendo em condições habitacionais precárias. As duas dinâmicas habitacionais, separadas pela Avenida Giovanni Gronchi, revelam o contraste explícito e as desigualdades marcantes que permeiam a cidade.

Figura 7. Contrastes urbanos do bairro Vila Andrade, zona sul.



Fonte: Google Maps – streetview e Google Earth Pro.

Enquanto bairros de alto padrão como Pinheiros, Morumbi e Itaim Bibi abrigam mansões e prédios luxuosos, as favelas e cortiços, loteamentos irregulares que muitas vezes ocupam áreas próximas, são tratadas como elementos indesejáveis, como se fossem um obstáculo de valorização visual e social para os moradores de classe alta. O exemplo dado por Carlos (2017), a favela Jardim Edith, no Brooklin, ilustra bem esse processo: ela foi removida para a periferia, uma ação que é resultado da lógica da especulação imobiliária, que busca valorizar os terrenos centrais ao deslocar as

populações pobres para áreas distantes, longe dos centros econômicos e de consumo.

A paisagem urbana de São Paulo se resume, assim, uma síntese dessa divisão social. De um lado, temos bairros arborizados, amplos, com ruas bem cuidadas e uma infraestrutura que garante qualidade de vida a um pequeno grupo. Do outro, surgem áreas de degradação, com favelas, ruas abandonadas, onde grande parte da população luta para sobreviver. Essas contradições são ainda mais evidentes nos espaços públicos, como nas movimentadas avenidas da cidade, onde a elite se desloca em carros de luxo, enquanto crianças descalças e ambulantes tentam vender mercadorias nas calçadas, vivendo à margem da sociedade.

Esses contrastes expressos na paisagem, são resultados de um modelo de produção espacial que reflete a hierarquia social e econômica da cidade. A forma como São Paulo é organizada visa preservar os privilégios de poucos e excluir a maior parte da população das condições mínimas de cidadania. A urbanização acelerada, impulsionada pela busca por lucro e pela ideia de modernização, frequentemente apaga as histórias locais e transforma a cidade em um lugar de imagens e simulacros. Os centros comerciais, com suas fachadas de luxo, os shoppings e os restaurantes sofisticados, são construídos para atender a um consumo incessante, mas muitas vezes não têm conexão com a realidade das pessoas que vivem nas periferias. Sendo a cidade produzida para o negócio e como negócio.

Essa visão de metrópole, dividida entre luxo e miséria, modernidade e abandono, reflete as contradições do capitalismo urbano. As transformações no espaço não são apenas físicas, mas também simbólicas e sociais, revelando, em sua essência, a hierarquia e a exclusão que marcam a vida cotidiana de uma cidade profundamente desigual. A urbanização em São Paulo não é apenas sobre a construção de novos edifícios e infraestrutura, mas sobre a construção de uma cidade que privilegia uns e marginaliza muitos, criando um ambiente urbano onde a convivência e a solidariedade são muitas vezes substituídas pela busca incessante por consumo e lucro.

3.2. Dinâmicas de Valorização e Desvalorização do Solo

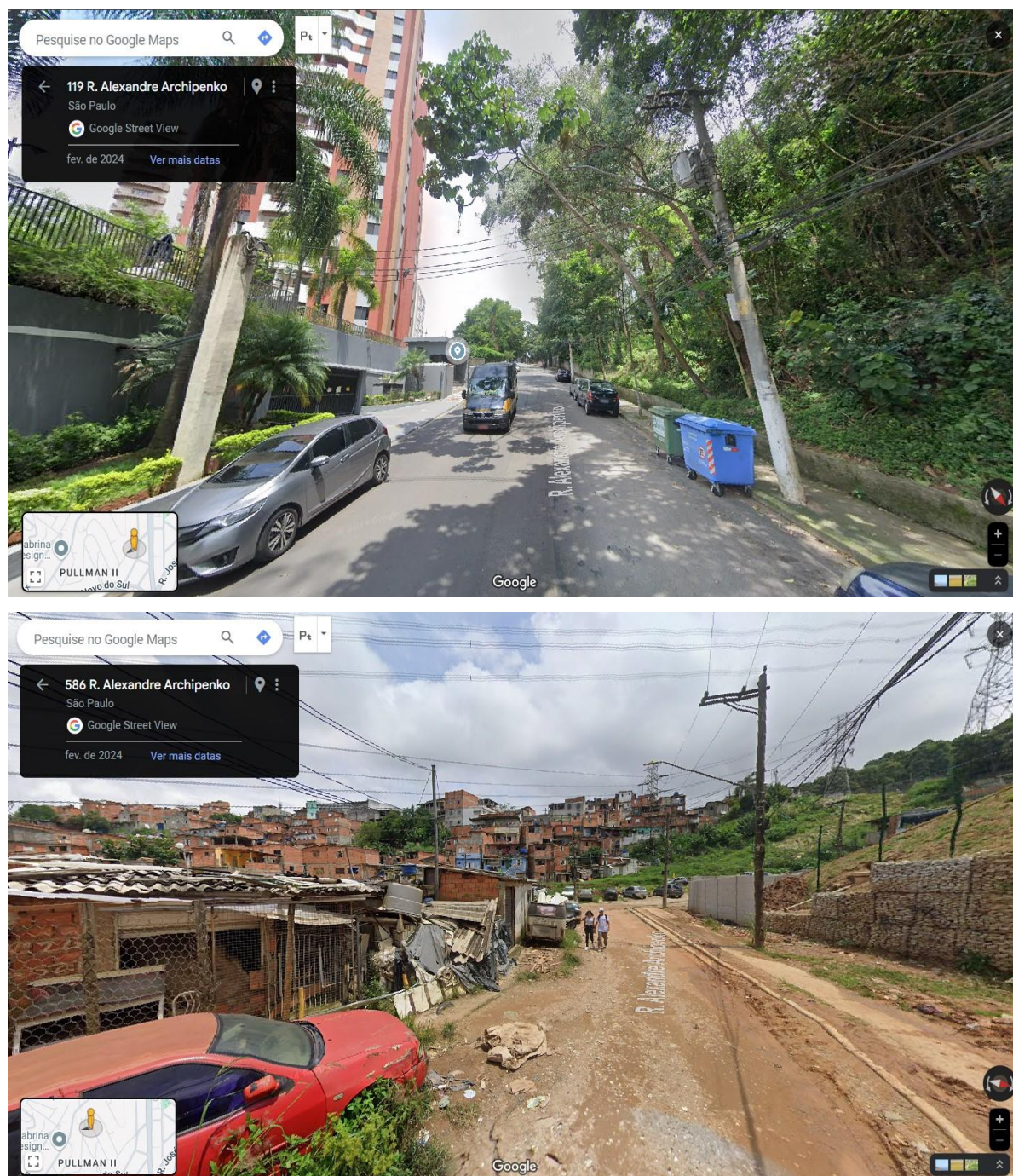
As dinâmicas de valorização e desvalorização do solo são fenômenos que estão profundamente enraizados nas relações sociais, econômicas e políticas que

moldam os ambientes urbanos. Milton Santos, sintetiza que a produção do espaço urbano é um reflexo das lutas sociais e das contradições do capitalismo, enfatizando que a cidade é um produto social. Essa perspectiva ressalta que as desigualdades na distribuição de recursos e oportunidades estão interligadas à maneira como o espaço é utilizado e valorizado. Para Santos (1992), o espaço urbano não é apenas um local físico, mas uma construção social que revela as relações de poder em jogo e as formas como as elites conseguem impor suas lógicas sobre as demais classes sociais.

Complementando essa visão, Coelho et al. (2014) discutem o impacto das operações urbanas na reconfiguração do valor do solo. Eles argumentam que a valorização de determinadas áreas urbanas, especialmente aquelas situadas em regiões centrais e com infraestrutura de qualidade, é impulsionada pela especulação imobiliária e por políticas que favorecem o investimento privado. Essa dinâmica resulta em um processo de urbanização seletiva que privilegia locais com maior potencial econômico, enquanto desvaloriza as áreas periféricas. Assim, o fenômeno da exclusão social é intensificado, criando um ambiente urbano onde a desigualdade se torna cada vez mais evidente.

Andrade et al. (2012) também abordam a questão da desvalorização do solo, apontando que as áreas urbanas marginalizadas frequentemente sofrem com a falta de investimentos e serviços essenciais. Essa situação é ainda mais agravada pela ausência de um planejamento urbano eficaz que considere as necessidades da população local. As periferias se tornam, assim, espaços onde a infraestrutura é precária e as oportunidades limitadas, perpetuando um ciclo de desvalorização que afeta não apenas a qualidade de vida, mas também a identidade e a dignidade dos moradores. A interação entre esses fatores é crucial para a compreensão da configuração espacial das cidades contemporâneas. Um exemplo ilustrativo pode ser encontrado na Rua Alexandre Archipenko (**FIGURA 8**), no bairro da Vila Andrade na Zona Sul, em que a mesma rua apresenta duas vertentes completamente destoantes quanto a questão de valorização e desvalorização. A porção superior da rua, em direção ao bairro Campo Limpo, apresenta-se sem pavimentação adequada, com construções irregulares e um suporte municipal insuficiente. Em contraste, a porção inferior da mesma rua, mais próxima ao distrito do Morumbi, exibe uma realidade distinta, marcada por uma valorização evidente e infraestrutura mais desenvolvida.

Figura 8. Duas faces da Rua Alexandre Archipenko na altura nº 119 e 589, bairro Vila Andrade.



Fonte: Google Maps – streetview, 2024.

Freitas e Neto (2015) aprofundam essa análise ao relacionar as dinâmicas de valorização e desvalorização às políticas públicas. Eles argumentam que a falta de uma abordagem integrada nas políticas habitacionais contribui para a intensificação das desigualdades urbanas. A priorização de grandes empreendimentos em áreas já

valorizadas em detrimento das periferias exemplifica como as decisões políticas podem influenciar diretamente a valorização do solo. Essa desvalorização, por sua vez, se transforma muitas vezes em uma estratégia que facilita a especulação imobiliária, onde terrenos antes desvalorizados são adquiridos a preços baixos para posterior valorização, reforçando assim a exclusão social.

A produção do espaço na contemporaneidade se relaciona com a raridade que esse espaço representa, que em função do esgotamento das possibilidades se torna uma mercadoria altamente rentável, conferindo mais valor ou não para determinada região, a depender da raridade do espaço ali.

Sob este cenário, revela-se a ideia de Alvarez et. al (2015) ao afirmar que, se a cidade é produzida como negócio, ela, então, é produzida como segregação. A lógica de mercado que permeia a produção urbana resulta em um espaço cada vez mais fragmentado, onde áreas de alta renda convivem com regiões marginalizadas, criando um contexto de exclusão que se intensifica ao longo do tempo. A urbanização torna-se, assim, um processo que prioriza o capital em detrimento das necessidades sociais, evidenciando um modelo em que a cidade é tratada como uma mercadoria, cujas dinâmicas estão intrinsecamente ligadas às forças do mercado.

Esse fenômeno é palpável na região sudoeste de São Paulo, onde a presença de grandes empreendimentos imobiliários e infraestrutura de qualidade se contrapõe à realidade das periferias, frequentemente desprovidas de investimentos e serviços essenciais. A urbanização seletiva, impulsionada por interesses privados, leva à valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, resultando em uma desigualdade espacial acentuada. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de diversas regiões em São Paulo, por exemplo, evidencia essa disparidade: bairros como Vila Nova Conceição apresentam IDH de 0,905, enquanto comunidades como Jardim Ângela ficam em 0,684, destacando a diferença nas condições de vida e nas oportunidades disponíveis para os moradores. Além disso, a segregação urbana é perpetuada por políticas públicas que, muitas vezes, falham em abordar as necessidades das populações vulneráveis.

A falta de um planejamento urbano que considere a diversidade socioeconômica da cidade contribui para a exclusão e o isolamento de comunidades de baixa renda. Conforme a pesquisa do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), as políticas habitacionais muitas vezes priorizam a construção de

empreendimentos em áreas já valorizadas, em vez de atender às demandas emergentes nas periferias. A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade estabelecem a função social da cidade como um princípio fundamental, mas, na prática, os interesses do mercado imobiliário frequentemente se sobrepõem a essas diretrizes, resultando em um espaço urbano que beneficia predominantemente as elites. A busca por soluções que promovam uma cidade mais inclusiva e equitativa é essencial, e isso se torna ainda mais relevante no contexto atual de crescente desigualdade e segregação.

A implementação de políticas que integrem a infraestrutura e os serviços públicos nas áreas mais carentes é uma prioridade, assim como a criação de mecanismos que incentivem a participação ativa da população no planejamento urbano. Promover a coesão social e econômica requer um compromisso por parte do Estado em investir nas periferias, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso a condições dignas de vida e oportunidades de desenvolvimento. Somente assim será possível romper com a lógica da segregação e construir um futuro equitativo para a metrópole. Para que uma verdadeira transformação ocorra, é necessário repensar a relação entre o espaço urbano e a produção social.

Um desenvolvimento mais inclusivo requer não apenas a participação da população nas decisões sobre suas comunidades conforme muito fomentado pelos Projetos de Intervenção Urbana, mas também a implementação de políticas públicas que busquem reverter essa lógica de segregação. A integração de investimentos em infraestrutura nas periferias e a promoção de iniciativas que fomentem a diversidade social são passos cruciais para superar os desafios impostos pela atual configuração urbana. Apenas assim poderemos aspirar a uma cidade que reflita a pluralidade de seus habitantes e promova a justiça social, assegurando que todos tenham acesso aos benefícios do desenvolvimento urbano. Essa mudança de paradigma, portanto, não é apenas uma necessidade, mas uma urgência ética e social em um mundo cada vez mais urbanizado e desigual.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ideia da cidade como um empreendimento lucrativo onde os espaços são moldados e transformados com base na lógica do mercado, reflete uma realidade onde a especulação imobiliária e as políticas de desenvolvimento urbano estão

intimamente interligadas. Esta abordagem não apenas redefine a paisagem, mas também acentua as desigualdades sociais, criando uma geografia da exclusão.

A produção do espaço urbano em São Paulo, particularmente na região sudoeste, tem sido caracterizada pela valorização de áreas que atraem investimentos significativos, enquanto as regiões menos favorecidas permanecem à margem do desenvolvimento. Esse fenômeno é resultado de uma convergência de interesses entre o setor privado, o poder público e as dinâmicas de mercado por meio das Operações Urbanas e os Instrumentos de Revitalização Urbana. Essa lógica de mercantilização do espaço leva à fragmentação urbana, onde o acesso a serviços e infraestrutura de qualidade se torna um privilégio de poucos.

A construção de um eixo delimitado na cidade, onde de certa forma permita-se a circulação livremente do capital, com poucas ou quase nenhuma política pública que descentralize esses investimentos acentua uma disparidade da produção urbana que pode ser observado pela paisagem que vem sendo construída. Nesse sentido, o Estado tem um papel crucial, ao implementar políticas públicas, como alterações em planos diretores e operações urbanas, que incentivam a apropriação do espaço pelo capital, legitimando o aumento do valor dos terrenos e dos imóveis. Conforme Carlos (2004), a intervenção estatal, por meio de instrumentos como as Operações Urbanas, redefine os vetores de valorização imobiliária e cria novas centralidades, muitas vezes em detrimento das áreas periféricas.

Essas dinâmicas resultam em um cenário de exclusão e concentração de riqueza, onde a habitação, um direito social, se converte em um investimento financeiro, acessível a poucos. A análise da distribuição dos investimentos públicos nas subprefeituras de São Paulo reforça esse entendimento, evidenciando a prioridade de recursos em áreas já valorizadas, enquanto as regiões periféricas, mais populosas e com maior demanda por infraestrutura, recebem investimentos proporcionalmente menores. Como argumenta Maricato (2008), o planejamento urbano em cidades como São Paulo historicamente favorece os interesses mercadológicos, deixando as demandas sociais em segundo plano.

Como argumenta Maricato (2008), o planejamento urbano em cidades como São Paulo historicamente favorece os interesses mercadológicos, deixando as demandas sociais em segundo plano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVAREZ, I. P. **A noção de mobilização do espaço em Henri Lefebvre**. Geousp – Espaço e Tempo (Online), v. 23, n. 3, p. 494-505, dez. 2019, ISSN 2179-0892.

ALVAREZ, Isabel A. P., CARLOS, Ana Fani A., VOLOCHKO, Danilo. **A cidade como negócio**. Editora Contexto, São Paulo, 2015.

ANDRADE, Daniel Caixeta; ROMEIRO, Ademar Ribeiro; RAMOS, Maria do Carmo; GARCIA, Junior Ruiz. **Dinâmica do uso do solo e valoração de serviços ecossistêmicos: notas de orientação para políticas ambientais**. Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 25, p. 53-71, jan./jun. 2012. Editora UFPR. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5632288/mod_resource/content/1/26056-102396-1-PB.pdf. Acesso em 18 de outubro de 2024

BAITZ, Ricardo. **O metrô chega ao centro da periferia**: estudo do Concurso Público Nacional de Reconversão Urbana do Largo da Batata e da Operação Urbana Faria Lima em sua nova fase. 2004. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001412142>. Acesso em: 24 out. 2024.

BENKO, Georges. Geografia econômica e geografia crítica. São Paulo: Hucitec, 2006.

BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 12, n. 23, p. 75-97, 2010.

BREDA, Elvys Rodrigues de. **Agentes de produção do espaço urbano: uma discussão sobre os pequenos construtores de casas**. Mercator, Fortaleza, v. 14, n. spe, 2015.

CAMARGO, Adriana Rolim de. **Continuidade e mudança em políticas urbanas: O caso da Avenida Faria Lima em São Paulo – 1968 e 1993-2000**. Dissertação (Mestrado em Administração Pública) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

_____, Alessandri. **Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole**. Universidade de São Paulo. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2017.

DOI: Disponível

em: www.livrosabertos.abcd.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/book/388. Acesso em 26 out. 2024.

_____. Alessandri. **São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI**. Tradução. São Paulo: Contexto, 2004. v. 2. Acesso em: 16 nov. 2024.

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. **Sistematização de informações relativas à precariedade e ao déficit habitacional e correção de bases de favelas e loteamentos: estudo elaborado para a Secretaria Municipal de Habitação – Sehab – Prefeitura Municipal de São Paulo**. São Paulo: Centro de Estudos da Metrópole, 2016.

COELHO, Victor H. R.; MONTENEGRO, Suzana M. G. L.; ALMEIDA, Cristiano das N.; LIMA, Eduardo R. V. de; RIBEIRO NETO, Alfredo; MOURA, Glawbber S. S. **Dinâmica do uso e ocupação do solo em uma bacia hidrográfica do semiárido brasileiro**. 2014. Revista Brasileira de Engenharia Agrícola e Ambiental. Unimontes. Disponível em: http://www.cecs.unimontes.br/media/k2/attachments/Dinamica%20do%20uso%20e%20ocupacao%20do%20solo%20SB.novo.%20pdf.pdf_5033e5bd9788bc8e36566dace8312a2d.pdf. Acesso em 21 de out de 2024.

COSTA, Sérgio. **A Abolição e a Questão Agrária**. São Paulo: Ed. Hucitec, 1990.

FIPE. **Índice FipeZap - Residencial Venda. março de 2024**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202403-residencial-venda-publico.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2024.

FIPE. **Índice FipeZap - Residencial Locação março de 2024**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202403-residencial-locacao-publico.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2024.

FIPE. **Índice FIPZap - Residencial Locação março de 2019**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-201903-residencial-locacao.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2024

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "nova" cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada**. São Paulo: Boitempo, 2007

FONSECA, Regina. **A Lei de Terras e a Formação da Propriedade no Brasil**. In: SCHWARTZMAN, Simon (org.). O Brasil em Perspectiva. São Paulo: Ed. Ática, 1994. p. 93-116.

FREITAS, Leana Oliveira; NETO, Antonio Carlos de Almeida. **Contexto, Políticas Públicas e Práticas Empresariais**. RIGS - Revista Interdisciplinar de Gestão Social, v. 4, n. 3, p. 87-106, set./dez. 2015. Disponível em: <http://www.rigs.com.br>. Acesso em: 28 out. 2024.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Políticas de habitação**. Brasília: Ipea, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8628>. Acesso em: 28 out. 2024.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. 4. ed. Campinas: Ed. da Unicamp, 2006.

MARICATO, Ermínia. **O nó da terra**. Revista Brasileira de Direito Ambiental., v. 4, n. 15, p. 191-195, 2008 Tradução. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001704804>. Acesso em: 24 out. 2024.

MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1983. v.1

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. **Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano**. 2018. Tese (Livre Docência em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Paulo, 2018. doi:10.11606/T.16.2018.tde-27012022-090358. Acesso em: 2024-10-24.

PADUA, Rafael Faleiros de. **Refletindo sobre a desindustrialização em São Paulo**. Confins [Online], n. 7, 2009. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/6125>. Acesso em: 19 nov. 2024. DOI: <https://doi.org/10.4000/confins.6125>.

PASTI, André; SILVA, Adriana Maria Bernardes. **As transformações urbanas e o surgimento de novas centralidades na cidade de São Paulo: o caso do "centro Berrini"**. In: MOREIRA, Sonia Virginia (org.). Geografias da Comunicação: espaço de observação de mídia e de culturas. São Paulo: Intercom, 2012, p. 214-227.

RAMOS, Aluísio. **Desindustrialização na Metrópole Paulistana – o caso da Água Branca**. GEOUSP, São Paulo, n. 10, p. 91-111. 2001.

REDE NOSSA SÃO PAULO. **Mapa da Desigualdade.** 2023. <https://www.nossasaopaulo.org.br/2023/11/28/mapa-da-desigualdade-ganha-novo-formato-e-agora-traz-a-classificacao-dos-96-distritos-de-sao-paulo/> Acesso em 19 de outubro de 2024.

REIS, Nestor Goulart. **São Paulo Vila, Cidade, Metrópole.** São Paulo: Via das Artes, 2004.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: EDUSP, 2008.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **Dos negócios na cidade a cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 6, n. 1, p. 45-56, 2004.

SÃO PAULO. **Leilão de Cepacs da Operação Urbana Faria Lima captou R\$ 1,64 bi para a cidade.** SECOM - Prefeitura da Cidade de São Paulo, 2019, disponível em <https://capital.sp.gov.br/w/noticia/leilao-de-cepacs-da-operacao-urbana-faria-lima-captou-r-1-64-bi-para-a-cidade-1> Acesso em 28 de outubro de 2024.

SECOVI-SP. **Balanco Anual do Mercado Imobiliário – 2016.** São Paulo: Sindicato da Habitação, 2016. Disponível em:

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/10/balanco-do-mercado-imobiliario-2016.pdf>. Acesso em: 31 de janeiro de 2025.

SECOVI-SP. **Balanco Anual do Mercado Imobiliário – 2017.** São Paulo: Sindicato da Habitação, 2017. Disponível em:

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/10/balanco-do-mercado-imobiliario-2017.pdf>. Acesso em: 31 de janeiro de 2025.

SECOVI-SP. **Balanco Anual do Mercado Imobiliário – 2018.** São Paulo: Sindicato da Habitação, 2018. Disponível em:

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/10/balanco-do-mercado-imobiliario-2018.pdf>. Acesso em: 31 de janeiro de 2025.

SECOVI-SP. **Balanco Anual do Mercado Imobiliário – 2019.** São Paulo: Sindicato da Habitação, 2019. Disponível em:

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/10/balanco-do-mercado-imobiliario-2019.pdf>. Acesso em: 31 de janeiro de 2025.

SECOVI-SP. **Balanco Anual do Mercado Imobiliário – 2020**. São Paulo: Sindicato da Habitação, 2020. Disponível em:

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/10/balanco-do-mercado-imobiliario-2020.pdf>. Acesso em: 31 de janeiro de 2025.

SILVA, Adriana Maria Bernardes da. **A contemporaneidade de São Paulo**: produção de informações e novo uso do território brasileiro. 2002. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002. Acesso em: 28 out. 2024.

SMITH, N. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. GEOUSP, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. São Paulo: Fapesp, Editora 34, 2011.

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas no Império. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 19 set. 1850.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 11.732, de 30 de dezembro de 1995. Institui o Programa de Desfavelamento e Reurbanização. Diário Oficial do Estado de São Paulo: seção 1, São Paulo, SP, 31 dez. 1995.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 2 nov. 1972.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 11.732, de 30 de dezembro de 1995. Institui o Programa de Desfavelamento e Reurbanização. Diário Oficial do Estado de São Paulo: seção 1, São Paulo, SP, 31 dez. 1995.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001. Dispõe sobre a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 29 dez. 2001.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 17.563, de 6 de janeiro de 2023. Dispõe sobre a Lei Orçamentária Anual para o exercício de 2023. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, SP, 7 jan. 2023.

SÃO PAULO (Município). Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1971. Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, SP, 31 dez. 1971.