

THAÍS CSHUNDERLICK

Funchal

Rua Funchal

418 a 446

Itaim Bibi
CEP 04551-060

Sq 7

VIELA & VALOR

VIELA & VALOR

A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Thaís Cshunderlick

Trabalho Final de Graduação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

Orientadora:
Profa. Dra. Mariana de Azevedo Barretto Fix

Membros da banca:
Profa. Dra. Luciana de Oliveira Royer (FAUUSP)
Profa. Dra. Odette Carvalho de Lima Seabra (FFLCHUSP)

São Paulo, agosto de 2021.



Dedicado à João Carlos,
Zilda Maria, Carla e em
memória de Júlia.

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

e-mail: thaiscshunderlick@gmail.com

AGRADECIMENTOS

À Mariana Fix, pelos ensinamentos, paciência e pela oportunidade. Foram difíceis meses de um trabalho feito todo à distância e agradeço, principalmente, os incentivos e a liberdade para a condução da pesquisa.

À Luciana Royer, pelas trocas, pelos conselhos e pelas enormes contribuições ao longo de toda minha trajetória na FAU.

À Odette Seabra, pelo apoio e interesse na pesquisa e por ter aceitado o convite de integrar a banca, uma grande honra.

À todos que me concederam material e entrevistas de grande valia no processo de desenvolvimento deste trabalho, em especial aos servidores públicos, aos representantes da sociedade civil na "arena de disputa" e os moradores da favela Coliseu.

Aos amigos que me acompanharam ao longo da vida na FAU, em especial: à Letícia, pelo companheirismo; à Marcela, por me ouvir sempre; à Joana pelas trocas e pelo olhar certo; à Giovanna, por me entender; e, principalmente, ao Rafael, pelo carinho e por caminhar comigo a reta final.

Aos queridos que a mudança para São Paulo me trouxe: João Pedro, pelas energias; e Ana Beatriz, por tudo que me ensina sobre a vida.

À equipe P3, por acreditar na arquiteta e urbanista.

Ao carinho e compreensão de toda a minha família pelo tempo em que estive distante durante esta graduação.

À Jacira, avó do coração, por me mostrar o lado positivo de tudo.

À Carla, por toda ajuda nesta redação e por ser a melhor irmã.

E, acima de tudo, aos meus pais, João Carlos e Zilda Maria, pelo apoio incondicional em todas as etapas do meu percurso. Sem vocês não teria sido possível.

RESUMO

VIELA & VALOR

a Habitação de Interesse Social na Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Às margens do Rio Pinheiros, nos anos 1950, migrantes ocuparam terrenos vazios nas regiões de chácaras do Morumbi e Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Viveram em moradias precárias por décadas e acompanharam enormes transformações nos arredores: áreas horizontais residenciais se converteram em novas centralidades corporativas da metrópole. A partir de incentivos do Estado e pela necessidade de mão de obra no ramo da construção civil, o mercado de edifícios de escritórios contribuiu tanto para a valorização da região quanto para o aumento de favelas com a chegada de novos moradores em busca de moradias próximas ao trabalho.

Hoje, algumas destas favelas estão inseridas em áreas de interesse do capital imobiliário e em planos municipais de renovação urbana, as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). Este instrumento de parceria para intervenções na cidade permitiria, em tese, uma recuperação dos gastos públicos mediante a venda de exceções ao zoneamento em um perímetro. As contrapartidas financeiras são pagas à Prefeitura, que se compromete a aplicá-las em transformações urbanísticas estruturais e em melhorias sociais, como a construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

Partindo de tal perspectiva histórica e tendo como objetos de estudo as intervenções públicas de HIS no âmbito da OUC Faria Lima, localizadas nas favelas Coliseu, Panorama e Real Parque, o trabalho buscará entender os interesses dos diferentes atores da produção do espaço urbano nestas parcelas do território e a forma de atendimento do poder público, bem como os conflitos envolvidos e os seus impactos nas populações mais vulneráveis.

Palavras-chave: operação urbana; habitação de interesse social; favelas; capital imobiliário.

ABSTRACT

ALLEY & VALUE

Social Housing in the Faria Lima Urban Operation Consortium

On the bank of Pinheiros river, in the 1950s, migrants occupied empty swampish areas in the neighbourhoods of Morumbi and Itaim Bibi in the city of São Paulo. They lived in precarious housing for decades and followed enormous changes in their surroundings: horizontal residential areas became new corporate centralities of the metropolis. Based on State incentives and the need for labor in the construction industry, the office building market contributed both to the region's appreciation and to the increase of slums with the arrival of new residents.

Today, some of these slums are located in areas of interest to real estate capital and in municipal plans for urban renewal, known as Urban Operations Consortiums (OUC). This instrument of partnership for interventions in the city would, in theory, allow a recovery of public spending through the sale of exceptions to the zoning in a perimeter. Financial compensation is paid to the municipality, which undertakes to apply them to structural urban transformations and social improvements, such as the construction of Social Housing (HIS).

Starting from an historical perspective and having as objects of study the public interventions of HIS within the scope of OUC Faria Lima, in Coliseu, Panorama and Real Parque slums, the research will seek to understand the interests of the different actors in the production of urban space in these portions of the territory and the forms of service provided by the government, as well as the conflicts involved and their impacts on the most vulnerable populations.

Keywords: urban operation; social housing; slums; real estate capital.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACOES

ACA: rea Construda Adicional
AE: gua Espraiada
APEOP: Associação Paulista de Empreiteiros de Obras Públicas
BIDs: Business Improvement Districts
CA: Coeficiente de Aproveitamento
CVM: Comissão de Valores Mobiliários
CEPAC: Certificado de Potencial Adicional de Construção
CET: Companhia de Engenharia e Tráfego
COHAB-SP: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CNLU: Comissão Normativa de Legislação Urbanística
CPTM: Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CUFA: Central única das Favelas
DIS: Decreto de Interesse Social
EMAE: Empresa Metropolitana de águas e Energia
EMBRAESP: Empresa Brasileira de Estudos de Patrimnio
EMURB: Empresa Municipal de Urbanização
FII: Fundo de Investimento Imobiliário
FL: Faria Lima
FMH: Fundo Municipal de Habitação

FMSAI: Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura
FUNAPS: Fundo de Auxílio  População Moradora em Habitação Subnormal
FUNDURB: Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
GG: Grupo Gestor
HIS: Habitação de Interesse Social
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IAB: Instituto dos Arquitetos do Brasil
LPUOS: Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo
LEPAC: Levantamento Planialtimétrico Cadastral
NBA: National Basketball Association
OUC: Operação Urbana Consorciada
OODC: Outorga Onerosa do Direito de Construir
PDE: Plano Diretor Estratégico
PL: Projeto de Lei
PMH: Plano Municipal de Habitação
PMSP: Prefeitura Municipal de São Paulo
PROVER: Programa de Urbanização de Favelas com Verticalização
ROCAM: Rondas Ostensivas com Apoio de Motocicletas
SECOVI-SP: Sindicato da Habitação de São Paulo
SEHAB: Secretaria Municipal de Habitação
SEI: Sistema Eletrônico de Informações
TCM: Tribunal de Contas do Município
TO: Taxa de Ocupação
TPU: Termo de Permissão de Uso
UH: Unidade Habitacional
ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

introdução	16
PARTE I - FAVELAS	22
capítulo 1 - o território	26
capítulo 2 - as três favelas	38
2.1 Real Parque	40
2.2 Panorama	60
2.3 Coliseu	72
PARTE II - PERÍMETRO	106
capítulo 3 - o nível global	112
capítulo 4 - as operações urbanas	120
capítulo 5 - os vizinhos da Vila Olímpia	144
PARTE III - HABITAÇÃO	168
capítulo 6 - a habitação de interesse social	172
capítulo 7 - o atendimento provisório	202
 considerações finais	 214
 anexos	 218
 bibliografia	 228



FOTO: Thaís Cshunderlick, 2021.

INTRODUÇÃO

Este trabalho é produto de inquietações sobre a forma como a cidade de São Paulo vem sendo produzida nas últimas décadas. O interesse pela paisagem urbana e pelo ritmo constante de transformações me levaram à busca por uma graduação em arquitetura e urbanismo, de modo a compreender melhor os processos por trás do mundo material.

Para a definição do tema de pesquisa, voltado à área de Planejamento Urbano e Regional, mas que requer o conhecimento proporcionado pelos demais campos de estudo do curso, algumas escolhas ao longo dos anos na universidade foram essenciais. Dentre elas, uma pesquisa de Iniciação Científica orientada pela professora Luciana Royer, que me aproximou das bases teóricas e metodologias de pesquisa do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LabHab).

Além disso, o intercâmbio acadêmico para a Technische Universiteit Delft, nos Países Baixos, proporcionou o conhecimento de novas formas de estudar as escalas urbanas. Com cidades em contextos e heranças históricas muito distintas das brasileiras, lá foram introduzidas formas de observação e investigação profunda de interiores, edifícios e cidades visando a compreensão da complexidade da experiência humana no espaço. De volta ao Brasil, a existência de urbanidades tão heterogêneas, por um lado, e de outras tão padronizadas, alimentaram a imaginação na leitura e interpretação do espaço socialmente construído, sob a ótica da desigualdade social.

A primeira aproximação com uma das favelas que serão abordadas aqui se deu no contexto de uma monitoria realizada no segundo semestre de 2019, para a disciplina AUP0276 – Planejamento Urbano: Introdução. A visita de campo ao distrito do Itaim Bibi fez parte de um dos exercícios que buscava apresentar aos alunos as morfologias, dinâmicas urbanas e compreensão da escala do distrito na metrópole paulista. A atividade incluiu a passagem por ambientes térreos públicos de grandes edifícios corporativos e, como forma de expor o contraste socioeconômico da região, a passagem por uma viela entre prédios, local de habitação de diversas famílias de baixa renda, na Rua Coliseu, uma travessa da Rua Funchal.

A conhecida Comunidade Funchal formou-se nos anos 1950, e seus habitantes, em moradias precárias por décadas, presenciaram enormes transformações nos arredores. As 272 famílias foram despejadas no início de 2020 para a construção de Habitações de Interesse Social (HIS) pelo poder público no mesmo local, com previsão de entrega dos prédios para o primeiro semestre de 2022.

Os recursos da obra vem da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, e utilizados como pagamento da outorga de direito urbanístico adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada (OUC). Este controverso instrumento promete melhorias urbanísticas e sociais em determinadas regiões da cidade, por meio de parcerias público-privadas.

///////

Os objetos de estudo são três favelas localizadas no setor sudoeste do Município de São Paulo, nas proximidades do Rio Pinheiros - Coliseu, Panorama e Real Parque -, que integram o programa de intervenções públicas previstas na Lei 13.769/2004, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Para compreendê-las como fenômenos urbanos, nos apoiamos em noções metodológicas como dimensões e níveis. Essas noções permitem introduzir certa ordem nos discursos que envolvem o urbano, pois passam por diferentes leituras (LEFEBVRE, 2002). Assim, para maior sensibilidade quando tratamos do espaço, é necessária a passagem pelo nível geográfico e pelas leituras econômica e sociológica, por exemplo.

A primeira estratégia de exposição da pesquisa sobre a favela Coliseu consistiu em organizar o texto em três partes: possibilidade de organização deste caderno partiu da divisão da Coliseu, foco principal do trabalho, em três partes: como favela, como rua - dentro do perímetro da OUC -, e como projeto habitacional. Essa hipótese nos levou a leitura do texto “O espaço como palavra-chave” de David Harvey (2006), em que ele aborda, teoricamente, a palavra espaço associando a visão tripartite do espaço absoluto-relativo-relacional com a leitura lefebvriana dos espaços: percebido, concebido e vivido. As matrizes expostas no texto nos levaram a exercícios (anexo 1) de cruzamento das três partes com diversas linhas, como a do olhar escalar, dos agentes, do espaço e do tempo, por exemplo.

Sem perder de vista que os elementos horizontais e verticais se interceptam, e trazem cenários de combinações complexas, a estruturação do caderno parecia remeter ao “jogo de escalas” estudado por Vera Telles (2006), em que cada cruzamento pode expor diferentes campos de conexões. Assim, dividimos o trabalho em três momentos: favelas, perímetro e habitação.

Na primeira parte, descreveremos o território em que as favelas estão inseridas, bem como suas histórias, que, segundo Tiarajú Pablo D’Andrea (2008), são as histórias das tentativas de remoção. A aproximação se dá primeiramente pelas duas favelas fora do perímetro da operação urbana:

- a Real Parque, grande exemplo da política de verticalização de favelas, que teve seu tecido urbano completamente erradicado para a construção de conjuntos habitacionais;
- e a Panorama, ainda sem nenhuma intervenção, onde ocorreram eventos cruciais para o debate do instrumento, como a manifestação dos moradores durante a inauguração de seu vizinho, o Empreendimento Parque Cidade Jardim.

Finalmente, entramos na pesquisa da Coliseu que, dada a escassa bibliografia que aborda esta pequena favela, baseou-se principalmente em pesquisas bibliográficas de teses e artigos, que foi complementada por artigos em jornais e, principalmente, por pesquisa de campo, incluindo a realização de entrevistas com moradores.

Na segunda parte, examinaremos as diferentes escalas que envolvem a compreensão do perímetro da Operação Urbana, ou seja, o contexto global no qual este instrumento urbanístico surgiu, no âmbito das políticas urbanas; a incorporação e difusão dos modelos de parceria público-privadas no cenário nacional como uma das respostas à crise do final do século XX; e, na escala local da Vila Olímpia, chegamos às evidências físicas de algumas das transformações decorrentes da aplicação deste instrumento nos prédios vizinhos à favela da Rua Coliseu.

Por fim, na terceira parte, com base nos fatos documentados pelo poder público e os diferentes projetos para a HIS proposta no lugar da favela, discutiremos: as décadas de promessas; o atendimento provisório; as questões atuais em torno da obra em andamento; a participação da sociedade civil e as incertezas com o futuro das famílias removidas de uma região dita “valorizada”.

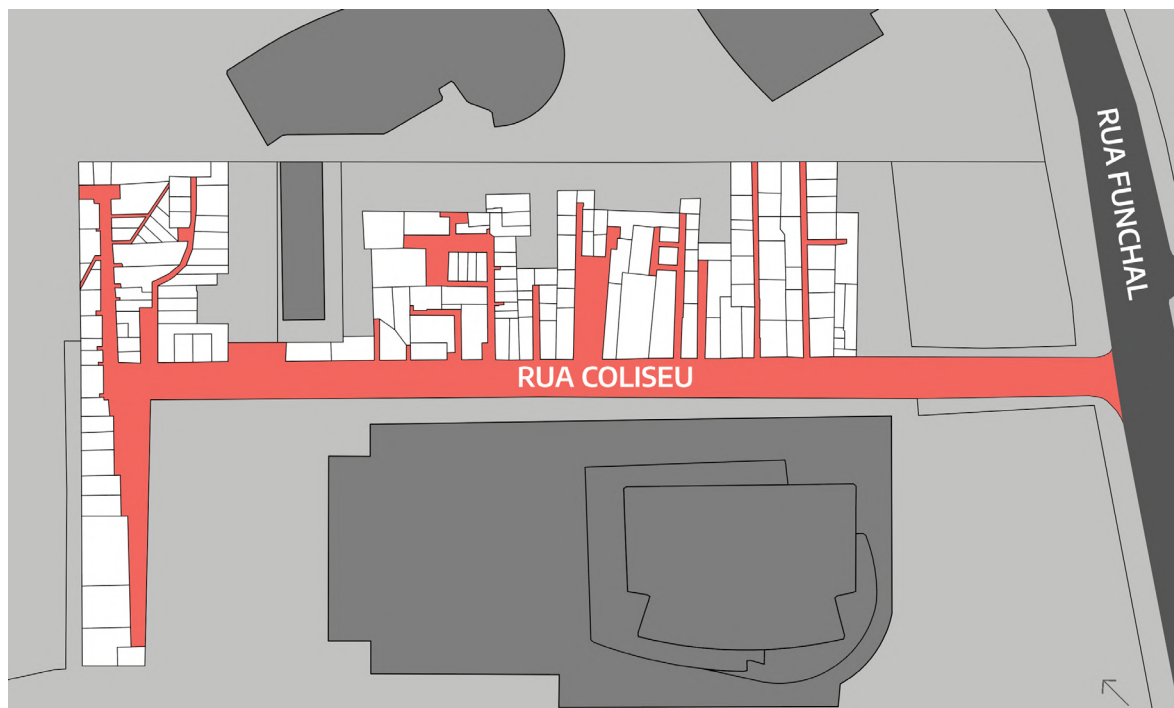
No senso comum, a valorização de uma área da cidade indica, indiretamente, uma região onde os preços dos imóveis e dos aluguéis aumentaram. Para o capital imobiliário, este aumento de valor é entendido como algo positivo, mas, frequentemente, para os moradores, não é necessariamente assim, pois implica na exclusão da parcela da população com menor poder aquisitivo. Mas, preço e valor podem ser entendidos como a mesma coisa?

Para Marx, o valor é o fundamento da relação de troca de mercadorias. Trata-se de uma forma social cuja constituição é o tempo de trabalho socialmente necessário para produção de um valor de uso, ou seja, a utilidade de uma coisa. Quando falamos da terra urbana, no entanto, a forma de precificação muda, pois, na base da produção capitalista, ela tem seu preço determinado pela expectativa de ganho futuro, isto é, pela capitalização.

Ao olharmos as cidades contemporâneas, os instrumentos urbanísticos que dizem buscar a apropriação deste valor, como a operação urbana, são cada vez mais frequentes. No entanto, seus efeitos excludentes tornam-se visíveis ao olharmos a favela do Coliseu, onde famílias que, ao longo de décadas, disputaram por seus espaços de moradia próximos ao trabalho, foram espremidas por enormes torres corporativas. Nesses processos a terra é percebida como algo que tem valor, mas as pessoas que habitam as vielas, aparentemente, não.

Portanto, é importante separar essas duas noções, de preço e valor, que aparecem muito coladas na temática estudada. Nosso foco aqui é o valor como relação social, e o que está em jogo neste perímetro específico da Faria Lima, área fragmentada onde o capital imobiliário tenta exercer maior controle. Tentamos, então, desfazer o senso comum positivo à noção da valorização, ao contrapô-la às vielas de resistência. muito coladas na temática estudada.

Nosso foco aqui é o valor como relação social, e o que está em jogo neste perímetro específico da Faria Lima, área fragmentada onde o capital imobiliário tenta exercer maior controle. Tentamos, então, desfazer o senso comum positivo à noção da valorização, ao contrapô-la às vielas de resistência.



Vielas & Valor. Desenho feito a partir de um levantamento da SEHAB de 2016, mostrando a implantação das moradias da favela Coliseu e suas vielas.

*“Aos vinte veio a sorte num abrigo milagreiro
Onde aprendi as letras e o ofício de pedreiro
Acordava ainda escuro, no flagelo por dinheiro
Não esperava do futuro o alívio derradeiro*

*Construí um shopping onde eu nunca passeei
Prédios e escolas onde eu nunca estudei*

*Ao lado de Mariléia eu formei uma família
E o amor que nunca tive, vi nos olhos da minha filha
No mar competitivo meu lar era uma ilha
Até que um dia o infortúnio cruzou a minha trilha”*

BRAZA. Pedro Pedreiro Parou de Esperar.

PARTE 1
FAVELAS



DESCREVER

Nas últimas décadas, o capital imobiliário provocou uma reordenação do espaço urbano de São Paulo, especialmente por meio dos investimentos públicos e privados no setor sudoeste, grande parte em decorrência das Operações Urbanas. Nessa forma de gestão urbana, do chamado empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005), as parcerias público-privadas passam a ser uma forma recorrente de intervenção nas cidades. A aplicação deste instrumento, no entanto, é muito discutida na cidade de São Paulo, uma vez que envolve a construção especulativa do lugar buscando valorizar áreas de interesse do mercado imobiliário, conforme o prospecto de emissão de CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) de 2019 menciona:

“O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.”

(SÃO PAULO, 2019, p. 21)

A forma como foi sendo produzida essa “nova cidade” (FIX, 2001), em especial nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) Faria Lima e Água Espraiada, encontraram obstáculos para tão desejada valorização: as favelas. A solução antiga do poder público, dando menor importância à justiça social, continua sendo a remoção, de modo a garantir o sucesso do instrumento.

Desde a primeira Lei da Operação Urbana Faria Lima (11.732/95) é prevista a construção de moradias populares em substituição às áreas de favelas dentro do perímetro da operação (Coliseu) e nos seus entornos (Real Parque e Panorama), a

oeste da Marginal Pinheiros. Para compreender esta forma de atuação recente do Estado no enfrentamento dessa forma precária de moradia, é importante rever seus processos de surgimento na cidade de São Paulo sob uma perspectiva histórica.

Nesta primeira parte do trabalho passaremos, então, no Capítulo 1, por um breve histórico da urbanização da metrópole de São Paulo, em busca da compreensão do seu padrão periférico e da formação de áreas de assentamentos precários, localizados majoritariamente em distritos afastados de regiões com boa infraestrutura e empregos.

No entanto, vemos algumas exceções a esse padrão nas favelas presentes em áreas ditas “valorizadas”, como é o caso das favelas que são os estudos de caso do Capítulo 2. Para o histórico das favelas do Real Parque e do Panorama, o texto tem grande apoio dos trabalhos realizados pelos pesquisadores Tiarajú D’Andrea (2008) e Heloísa Rezende (2015), além de documentos de divulgação das ações da Prefeitura de São Paulo. Já para a Coliseu, nos baseamos muito nas experiências vivenciadas por alguns moradores entrevistados, bem como em cartografias e fotos aéreas históricas, e notícias veiculadas pela mídia.

Vale mencionar que, inicialmente, o trabalho (realizado entre 08/2020 e 07/2021) tinha a pretensão de realizar entrevistas pessoalmente e visitas de campo nos atuais locais de moradia da população do Coliseu, que foram praticamente impossibilitadas de ocorrer, dada a situação sanitária de pandemia do novo coronavírus e os períodos de isolamento social decretados pelo Governo do Estado. O trabalho, portanto, reflete o que foi possível dentro dos limites impostos.

capítulo 1

O TERRITÓRIO

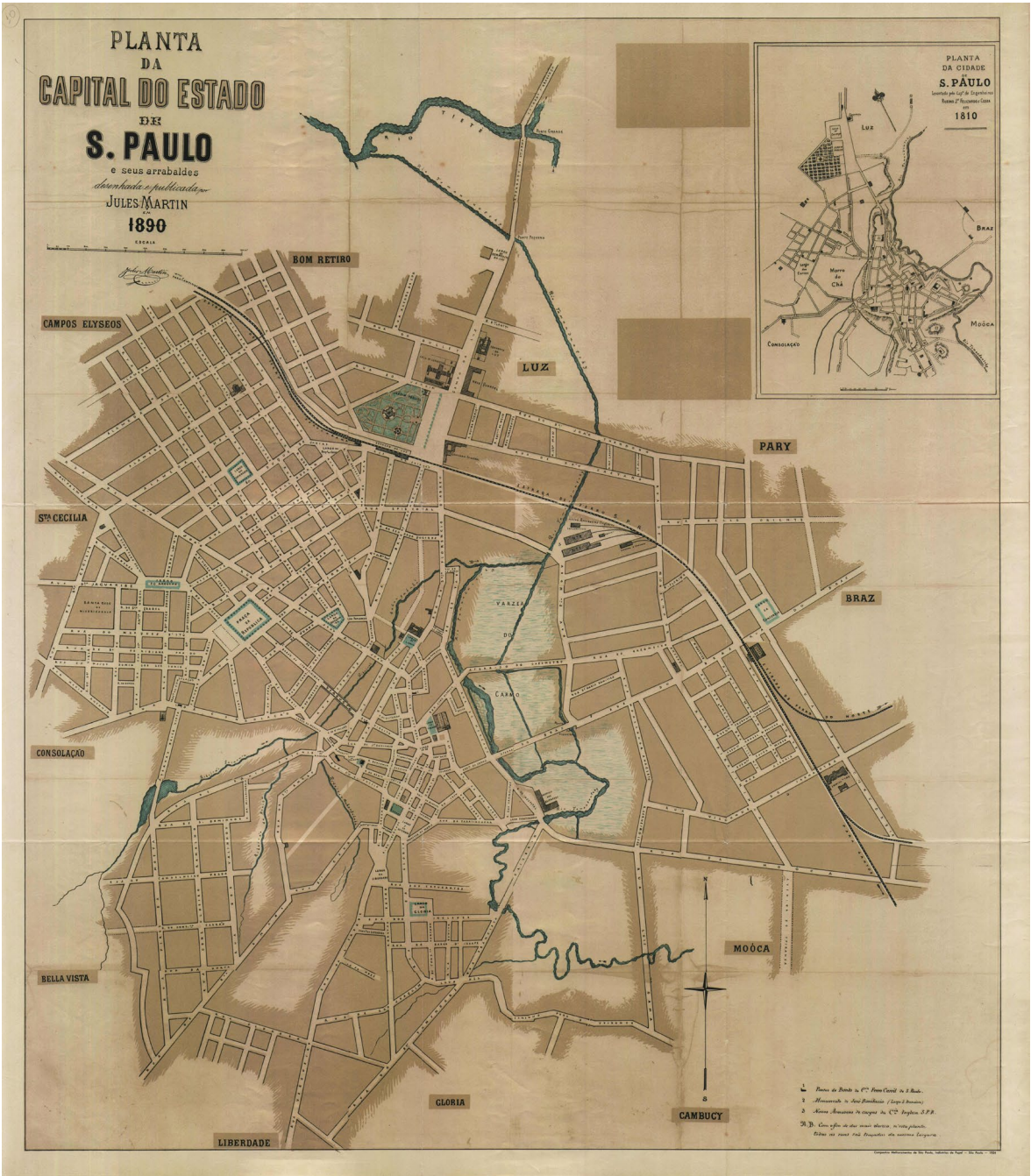
Até meados do século XIX, a cidade de São Paulo era restrita à colina cercada pelos rios Anhangabaú e Tamanduateí. Fisicamente inexpressiva e socialmente mesclada, neste período, a pequena aldeia toma um rumo diferente, com as exportações de café ganhando grande importância na economia brasileira. Este momento marca também a passagem do trabalho escravo para o assalariado, resultando em uma modernização nas relações produtivas. Neste primeiro surto de crescimento econômico e demográfico, surge a necessidade de atravessar os rios para se expandir. Avança inicialmente pelo espigão, segue pelos terrenos baixos e se espalha pelas ferrovias (SEABRA, 2015). Resta, então, as grandes várzeas dos Rios Tietê e Pinheiros.

A década de 1870 é o período que marca o início deste crescimento explosivo da cidade, estima-se que habitavam aqui menos de 20 mil habitantes (VILLAÇA, 1998), passando para 65 mil em 1890¹. A principal razão para isso estava na chegada de um grande contingente de imigrantes europeus e, posteriormente, japoneses, promovido pelo Governo do Estado. Os bairros da classe trabalhadora eram localizados em várzeas, com vilas e residências para aluguel.

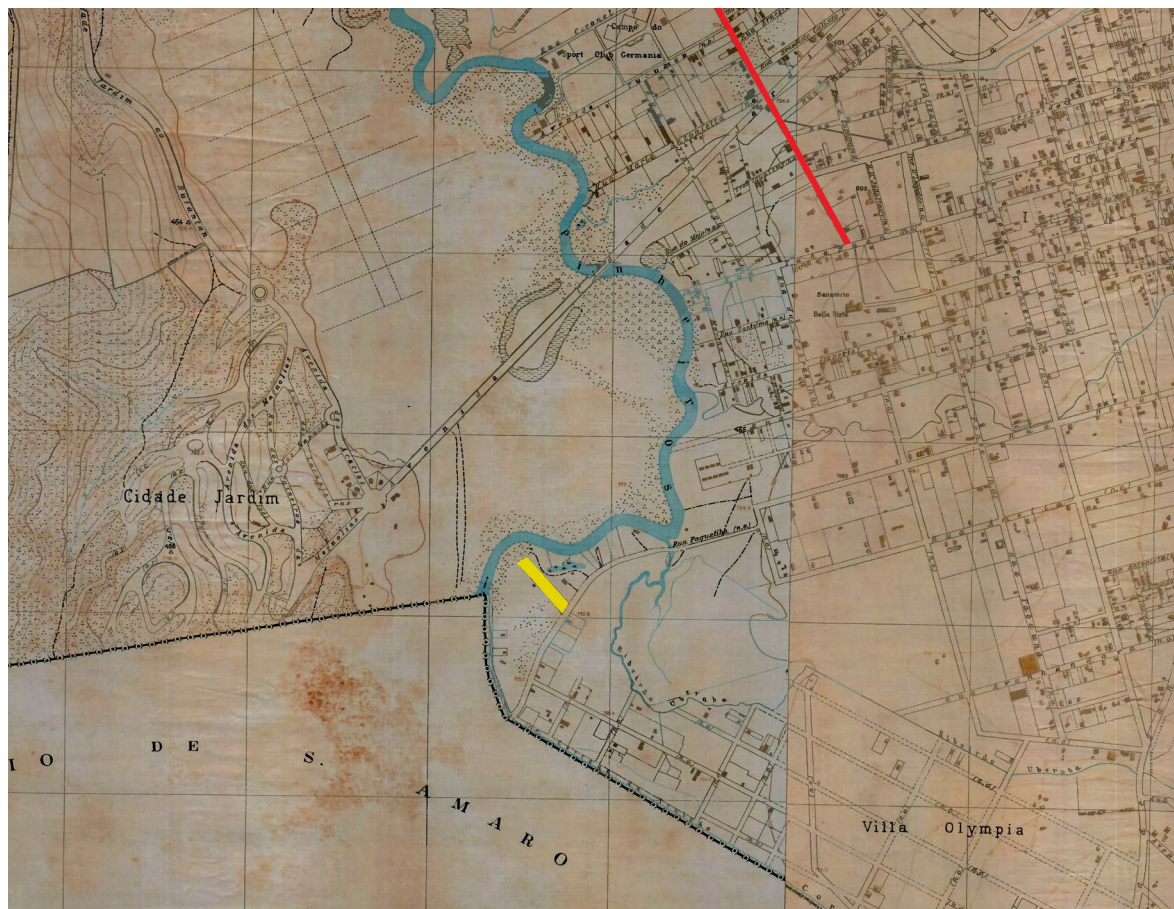
“[...] o crescimento demográfico, a imigração e a presença na cidade de contingentes cada vez maiores de assalariados, artesãos e comerciantes, aliada à disponibilidade de capitais para investimentos, tornavam o mercado de imóveis não só possível como altamente rentável.”

(ROLNIK, 1997, p. 103)

¹ Segundo o histórico demográfico do Município de São Paulo. Disponível em: http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/1890.php. Acesso em 12 de maio de 2021.



Planta da Capital do Estado de S. Paulo. Desenho de Jules Martin, 1890. Fonte: Arquivo Histórico Municipal.



SARA Brasil, 1930. Mapa histórico anterior à retificação do Rio Pinheiros. Em vermelho, a “Rua Iguatemy” e, em amarelo, a atual localização da Coliseu, entre os bairros Cidade Jardim e “Villa Olympia”.

Diferente do Rio de Janeiro e de outras cidades litorâneas, a favela é a última moradia precária a aparecer na paisagem urbana paulistana. Até as primeiras décadas do século XX, o cortiço² foi a mais importante forma de moradia popular, principalmente no centro, onde há uma crescente movimentação após a perda do seu caráter de exclusividade. Os antigos casarões da elite cafeeira acabaram sendo desocupados aos poucos, e transformados em pensões e cortiços. Já a partir de 1940, nas periferias desprovidas de infraestrutura a autoconstrução avançou rapidamente (KOWARICK, 2009), fenômeno ligado aos primórdios da industrialização.

Neste mesmo período, a partir de 1938 (SEABRA, 2015), acontecem as desapropriações em bloco pela Cia. Light para a retificação do Rio Pinheiros nas intermediações da Vila Leopoldina, Itaim Bibi, Vila Olímpia e Santo Amaro. A Companhia, empresa de capital canadense criada em 1899, era responsável pela construção das estações de produção e redes de distribuição elétrica, além de manter a operação do sistema de transporte coletivo de bondes.

Dentre os projetos de geração de energia elétrica para a cidade de São Paulo, o Projeto Serra previa o bombeamento das águas do Rio Tietê, aproveitando a altitude da Serra do Mar, para a Usina Hidroelétrica Henry Borden, em Cubatão, por meio de um sistema de barragens e estações elevatórias. Para a condução das águas do Tietê, foram necessárias construções para inverter o fluxo das águas do Rio Pinheiros, contendo-as na Represa Billings. Ao conceber o sistema hidrelétrico, a Light recebeu plenos poderes³ do poder público e transformou amplamente a estrutura urbana de São Paulo (op. cit.).

Neste projeto, ficava sob a jurisdição da empresa toda a extensão da faixa de várzea inundável do Rio Pinheiros, ou seja, a Companhia disporia de toda a terra situada até a linha máxima de enchente do rio. Seabra (2015) indica que essa delimitação aconteceu de forma criminosa, com a liberação das águas da Represa Guarapiranga por parte da Companhia, resultando em uma grande enchente em 1929. A empresa manteve os reservatórios cheios mesmo na época das chuvas e foi inundada uma ampla extensão das margens do rio, incluindo áreas de assentamentos populares e também bairros residenciais de elite no Butantã e no Morumbi.

Nesta época, boa parte dos terrenos marginais ao Pinheiros pertenciam a grandes empresas ou proprietários, o empresário Dumont Villares, que planejava fazer um distrito industrial no Jaguaré e a loteadora Cia. City. Além destes, havia alguns clubes particulares e o Instituto Butantã, pertencente ao poder público. Com estes,

² Atualmente a Prefeitura de São Paulo contabiliza 1.478 cortiços cadastrados nas subprefeituras da Sé e Mooca. Fonte: <http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>. Acesso em 23 de junho de 2021.

³ “Além do direito de desapropriar áreas com fins de utilidade pública, tinham a autorização para construir grandes reservatórios e elevar as barragens da represa da Usina de Parnaíba, represando as águas que gerariam as enchentes na cidade, por exemplo.” (SEABRA, 2015, p. 8)

a Light fez diversos acordos, mas com os moradores de loteamentos e pequenos proprietários, exerceu o direito de desapropriação.

“As tragédias e os problemas decorrentes desse fato levam a pensar no significado que tem a propriedade da terra nos marcos desse sistema econômico, pois, era o início de uma luta pela propriedade das terras das várzeas e ficava a constatação de que a Concessão abria possibilidades de negociações e transações muito complexas [...]”

A questão que se abria para a Companhia Light, a partir de então, era mais uma vez a de transformar um monopólio de direito em monopólio de fato sobre as terras do Pinheiros. E, para a população ribeirinha, era a de enfrentá-la em longos e duros embates.”

(SEABRA, 2015 [1987], p. 138)



Construção da usina elevatória de tração no Rio Pinheiros, inaugurada em 1940.
Fonte: Acervo da Fundação de Energia e Saneamento (FES), sem data.

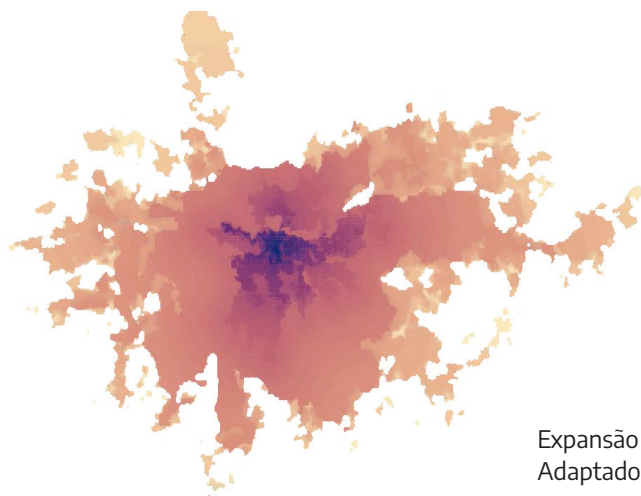
Enquanto a capital se moldava para os automóveis construindo as marginais ao longo dos rios retificados, as elites armavam estratégias de segregação nos “bairros-jardim”. Trazidos no início do século XX pela Cia. City, os bairros são bastante arborizados, com arruamento mais estreito, propositadamente sinuoso e intrincado, mas próximo a vias largas dando acesso às demais regiões da cidade. Deste modo, o trânsito interno acaba sendo fundamentalmente local, remetendo a um viver bucólico em meio à natureza.

Na zona oeste, o bairro Cidade Jardim engloba, na verdade, um complexo de bairros desenvolvidos no início dos anos 1950, a partir do loteamento da Fazenda do Morumbi, que foi parcelada em 2.200 lotes pela União Mútua Companhia Construtora e Crédito Popular S.A.⁴, que inclui o Jardim Guedala, Jardim Panorama e Jardim Leonor, entre outros. A infraestrutura do loteamento, no entanto, não foi completamente implantada e muitos dos que adquiriram esses lotes nunca tomaram posse efetiva, nem pagaram os tributos devidos.

Como visto em muitas ocasiões históricas, empreendimentos que não tiveram sua implementação concluída, viraram regiões descampadas, ermas, que resultaram em ocupações informais, em grande parte pelos migrantes que chegavam à São Paulo em busca de oportunidades de emprego. Um grande exemplo disto é a favela de Paraisópolis, segunda maior da cidade hoje em dia.

São Paulo passa, então, de cidade a metrópole na década de 1950. Torna-se o maior núcleo urbano do país e a principal capital financeira, superando o Rio de Janeiro. E, de volta às margens do Rio Pinheiros, onde era depositada muita da areia extraída para as obras, por exemplo, mais áreas vazias foram formadas onde, neste período, três favelas, a da Rua Coliseu, do Real Parque e do Jd. Panorama, despontavam com os primeiros assentamentos.

⁴ Segundo a Prefeitura Municipal de São Paulo. Informação disponível em “Como surgiu Paraisópolis”, no link: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/noticias/?p=4385>. Acesso em 18 de novembro de 2020.



Expansão da Metrópole de São Paulo (1981 a 2014). Adaptado de Atlas of Urban Expansion, 2016.

Atualmente, a Prefeitura de São Paulo caracteriza as favelas como “assentamentos precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares de terceiros, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade, por famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade” ⁵.

Ainda que esta seja a definição da municipalidade, é importante ressaltar que, independentemente da pobreza relativa da urbanização e dos seus moradores, as favelas não devem ser vistas como espaços singulares e homogêneos. Elas espelham vários graus de desigualdade (KOWARICK, 1993) e é frequente encontrarmos padrões urbanísticos e socioeconômicos muito diversos ao estudá-las. Trataremos das favelas aqui como o fenômeno do morar precário, irregular e excluído, baseado em Ferreira (2019).

As favelas passaram a ter significativa presença a partir do decênio 1980-1990 no Brasil - conhecida como a “década perdida” - período em que o país passou por uma recessão econômica que trouxe graves consequências para as classes trabalhadoras: a precarização do trabalho, aumento do desemprego e a queda do rendimento médio são indicadores revelados no decênio seguinte, como visto a seguir.

⁵ Definição Habitasampa, vide nota 2.

Evolução da Força de Trabalho
Região Metropolitana de São Paulo

Caracterização da força de trabalho	1989	2001
Rendimento médio (índice)	100,0	70,2
Contratos flexibilizados (%)	20,9	35,4
Desemprego total (%)	8,7	17,6
Mais de 12 meses procurando emprego (%)	2,9	22,3
Duração média da procura de trabalho em semanas	15,0	18,0

Fonte: Kowarick, 2009, p. 81. Dados de DIEESE/SEADE: Pesquisa Emprego e Desemprego (PED), 2003.

Em meados dos anos 1970 a população moradora das favelas representava apenas 1% da população da cidade, aproximadamente 72 mil pessoas (KOWARICK, 2009); este número sobe para 8% em 1987 e atinge a taxa de 19,4% em 1993, segundo levantamento da Fipe, chegando a mais de 1,5 milhão de moradores (MARICATO, 1996).

Além do empobrecimento dessa parcela da população com o rebaixamento dos salários, a dificuldade de acesso aos meios formais de propriedade da terra é reforçada pela Lei Lehman, de 1979, que passa a penalizar judicialmente os empreendedores de loteamentos clandestinos, diminuindo sua oferta (KOWARICK, 2009) e, por outro lado, a partir dos anos 1990 há melhoras significativas em alguns bens de consumo coletivo que elevam o preço da terra sem nenhuma política habitacional para dar acesso às camadas mais pobres (D’ANDREA, 2008).

Alguns autores (MARICATO, 1996 & FERREIRA, 2017) associam a questão das favelas como resultado da urbanização dos baixos salários, que, em São Paulo, remete à ocupação irregular das “franjas” ou periferias urbanas, forma de a sociedade responder à necessidade de abrigar a crescente população que migrava das zonas rurais e de outros estados, a partir dos anos 1960. O custo da reprodução da força de trabalho não inclui o custo da *mercadoria habitação*, ou seja, o salário do brasileiro jamais foi regulado pelo preço da moradia.

O mercado imobiliário formal sempre esteve restrito às classes trabalhadoras mais favorecidas, e o Estado, em ação deliberada, colaborou para o espraiamento periférico na cidade, como verificado nas aplicações de grandes investimentos do sistema SFH/BNH, durante o período militar, com políticas habitacionais de baixo custo implementadas nas periferias, garantindo o baixo custo da reprodução da força de trabalho. Além disso, aprofundou a desigualdade, ao consolidar o mercado de relações capitalistas restrito a uma parcela da população (MARICATO, 2000).

“À dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos [...] somam-se menores oportunidades de emprego, [...] menores oportunidades de profissionalização, maior exposição à violência, [...] discriminação racial, discriminação contra mulheres e crianças, difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer. A lista é interminável.

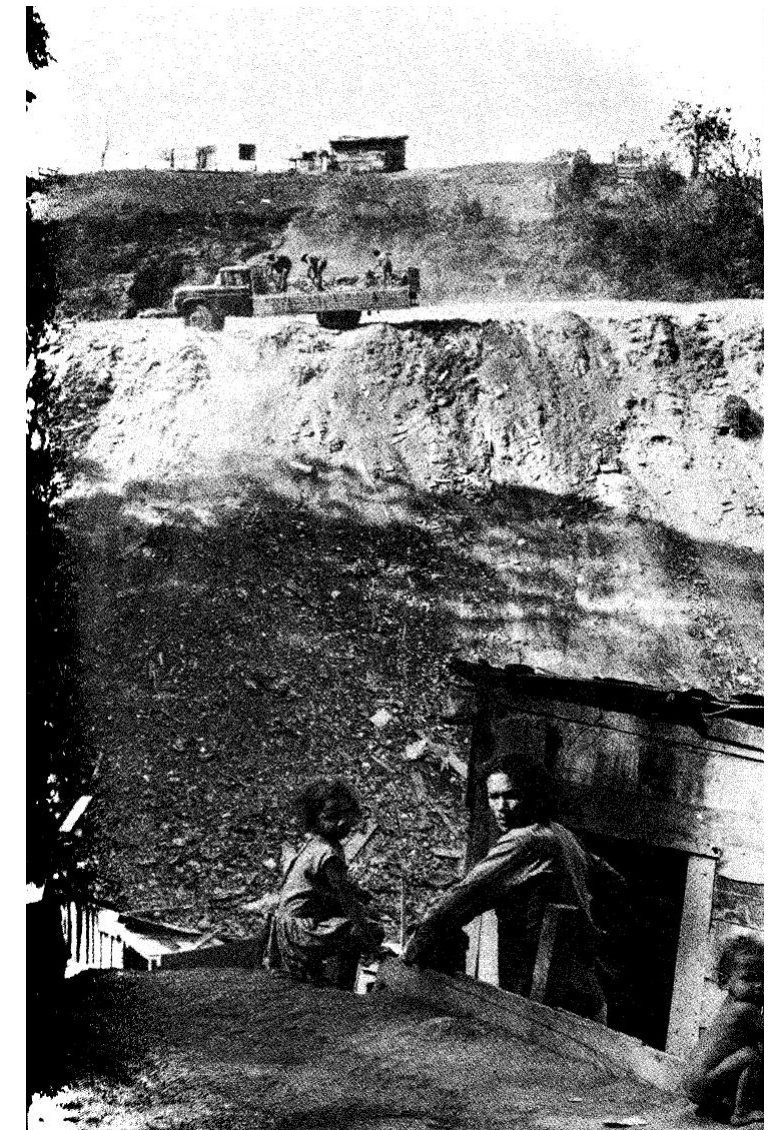
Não há como definir um limite preciso entre o ‘incluído’ e o ‘excluído’. [...] Trabalhadores do setor secundário, e até mesmo da indústria fordista brasileira, são excluídos do mercado imobiliário privado e frequentemente moram em favelas. Trata-se do ‘produtivo excluído’ que é resultado da industrialização com baixos salários.”

(MARICATO, 1996, p. 56)

Enquanto o primeiro Plano Diretor da cidade era elaborado, no início dos anos 1970, buscando estabelecer diretrizes para as políticas municipais, a cidade “ilegal”, periferia que abrigava milhares de pobres e migrantes, crescia e não era incluída nos planos e investimentos previstos. A oposição centro-periferia marcou a cidade por anos, mas os processos que produziam esse padrão de urbanização mudou a partir dos anos 1980 com o surgimento de condomínios fechados - ou “enclaves fortificados” nas palavras de Teresa Caldeira (2001 *apud* FIX) - nas periferias. Diferentes grupos sociais passaram a conviver em proximidade, mas separados por equipamentos de segurança e altos muros.

Nos anos 1990, o financiamento habitacional oferecido pelo mercado legal não atingia as classes que recebiam menos de 10 salários mínimos, ou seja, quase 60% da população da metrópole paulista estava excluída (MARICATO, 2000). Na gestão municipal de Luiza Erundina (PT, 1989-92) há um primeiro programa municipal focado exclusivamente no atendimento às favelas, o FUNAPS, Fundo de Auxílio à População Moradora em Habitação Subnormal, que atenderia aproximadamente

20% da demanda da cidade (FERREIRA, 2017). Algumas marcas do programa foram: propostas de verticalização em algumas áreas em que se verificava inviável a urbanização com manutenção das unidades, complementadas com a provisão habitacional em terrenos contíguos; a autogestão dos empreendimentos, em que as próprias comunidades ficavam responsáveis pela gestão financeira e pela contratação de assessoria técnica especializada.



Favela do Jardim Panorama, 1973.
Fotografia de Henrique Neto.
Fonte: Kowarick, 1993, p.161.

Ermínia Maricato (1996) narra um episódio do período, quando os empresários imobiliários do Secovi se opuseram à aprovação do projeto de lei elaborado pela Prefeitura relativo à regularização fundiária das favelas. Em dois artigos publicados na revista do sindicato, expuseram suas ideias e propuseram a remoção das favelas de áreas públicas e devolução dessas áreas ao uso público, revelando o desconhecimento de que, no período, quase 20% da população da cidade habitava esses espaços.

“Muito possivelmente eles não estavam referindo-se a todas as favelas do município, mas apenas às que estavam situadas na área eleita como o novo ‘filé-mignon’ do capital imobiliário em São Paulo, situadas nos arredores do Rio Pinheiros.”

(MARICATO, 1996, p. 28)

No caso de São Paulo, é evidente a diferença como a cidade enxerga o “lugar dos pobres” no seu quadrante sudoeste, em contraposição ao restante da cidade. Após a troca de gestão, os programas da petista são descontinuados e Paulo Maluf (PPB, 1993-97) não estabelece diálogo com os movimentos populares. Nesse período, com relação às políticas públicas, ficaria marcado PROVER, Programa de Urbanização de Favelas com Verticalização, conhecido como Projeto Cingapura. O programa previa projetos padronizados de conjuntos habitacionais para implantação em terrenos públicos, negando a favela em seu aspecto físico (FERREIRA, 2017).

“A favela torna-se um problema na medida em que, com a expansão da cidade, a área começa a se valorizar. Ou são as vias expressas e prédios públicos que reclamam o espaço tomado pelos barracos [...] ou é a lógica da especulação imobiliária que leva o investidor privado a tomar a iniciativa da operação “limpeza” [...] o favelado junta seus trastes e vai se instalar em outro lugar, até que o crescimento da metrópole que ele ajuda a construir o expulse novamente”.

(KOWARICK, 1993, pp. 159-160)

Na mesma época, Maluf, empenhado em uma gestão empresarial da cidade e agindo em parceria com empreiteiras e empresários interessados na nova frente de expansão imobiliária que despontava na Setor Sudoeste, encaminha à Câmara do projeto da Operação Urbana Faria Lima, que tem como “âncora” a obra da extensão da avenida de mesmo nome (FIX, 2003). Este instrumento jurídico de parceria para intervenções na cidade, que será abordado com mais detalhes na parte 2 do trabalho, permitiria,

em tese, transformações urbanas e melhorias sociais em perímetros específicos da cidade mediante a venda de exceções ao zoneamento, como potencial construtivo adicional e mudanças de uso do solo.

Já se aproveitando do intenso movimento do capital nessa direção, outra operação urbana que surge no período é a Água Espaiada, que previa a canalização de um córrego e a criação de uma avenida de fundo de vale (FERREIRA, 2017). Neste caso, no entanto, a principal justificativa não era viária, o argumento girava em torno da resposta ao problema da ocupação das margens do córrego por favelas.

“Na prática, a operação serviu para valorizar a região da Berrini por meio de uma operação de “limpeza social”, com a expulsão de mais de cinquenta mil pessoas, a maioria sem outra alternativa senão ir para outras favelas, boa parte delas junto aos mananciais de abastecimento da cidade, áreas de proteção ambiental.”

(FIX, 2003, p. 08)

As alternativas oferecidas pela prefeitura eram arcaicas (FERREIRA, 2017), como o “cheque-despejo”, a passagem de volta à “terra natal” ou ainda, a compra de uma unidade habitacional na Zona Leste de São Paulo, longe das áreas que concentravam os empregos, com pagamento de prestações por décadas, como conta Mariana Fix (2003). A denúncia feita pela autora do ocorrido no meio dos anos 1990 pode ser vista em detalhe no livro *Parceiros da Exclusão* (2001).

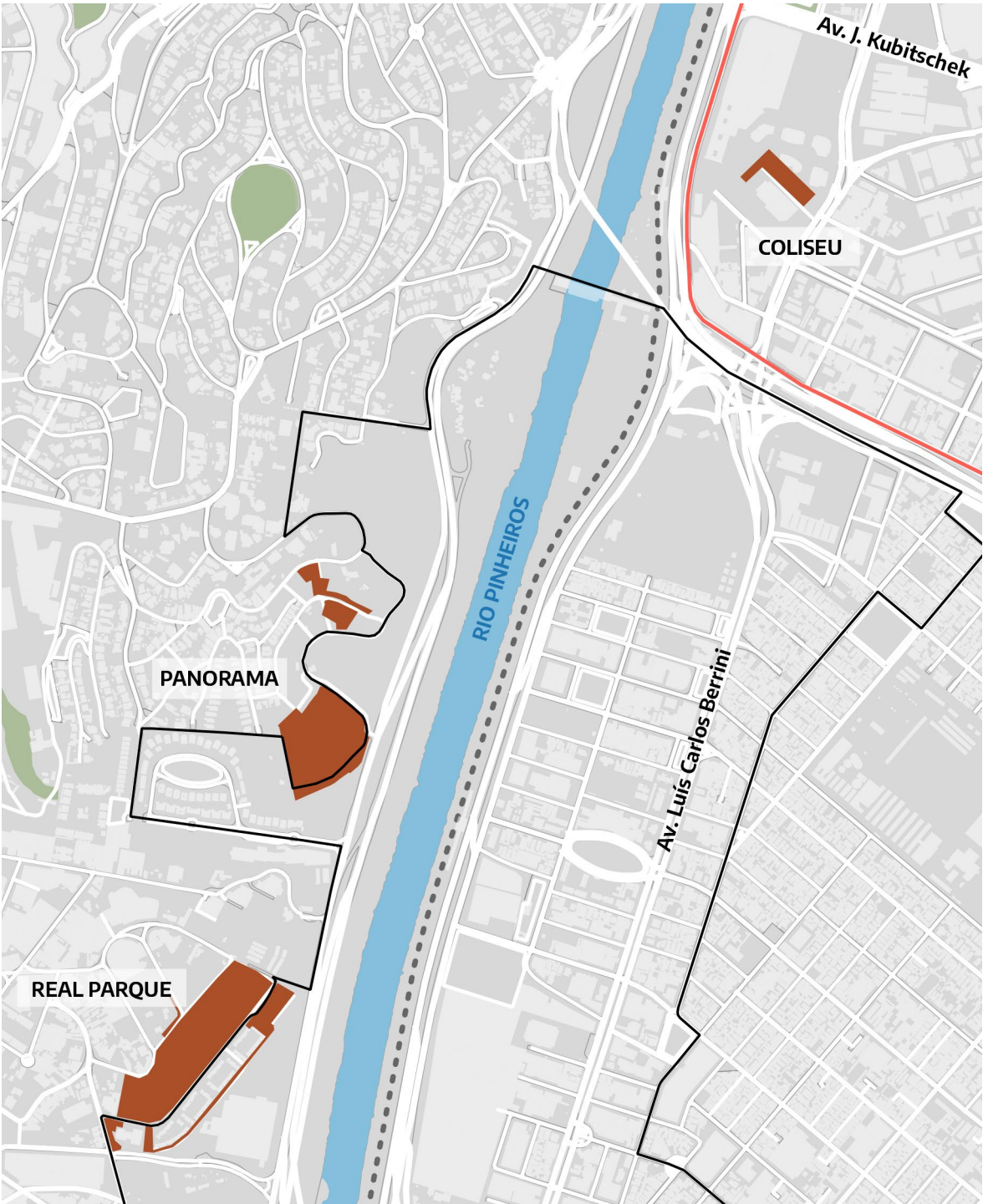
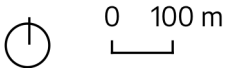
Inspirada neste trabalho, nos debruçamos aqui sobre a forma que o poder público vem agindo nos últimos vinte anos, no caso específico das favelas com intervenções previstas pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL, Lei 11.732/2004). Defendemos aqui que, associado a investidores envolvidos na Operação, a eliminação de favelas nestes territórios tem como objetivo garantir o retorno para investimentos imobiliários e o aparente sucesso do instrumento urbanístico.

AS TRÊS FAVELAS

“...inúmeros dados mostram que a favela é um microcosmo onde se espelha o conjunto de situações socioeconômicas e culturais que caracteriza os habitantes pobres da cidade. Lá, como em qualquer outro lugar, existe desorganização social e condutas não sancionadas. Mas, sobretudo, na favela como em qualquer outro lugar onde moram famílias de baixa renda, existe o trabalhador braçal que vende sua força de trabalho no mercado a preços quase sempre irrisórios.”

(KOWARICK, 1993, p. 159)

- - Linha CPTM
- Perímetros das OUCs
 - Água Espraiada
 - Faria Lima
- OUC FL
 - Favelas



2.1

REAL PARQUE

A favela do Real Parque, com aproximadamente 47.300 m², se localizava no distrito do Morumbi, parte da Subprefeitura do Butantã, na região sudoeste da cidade de São Paulo. Está situada a, aproximadamente, 200 metros da avenida Marginal do rio Pinheiros, na altura da Ponte Octávio Frias de Oliveira, uma das regiões de maior valor imobiliário e simbólico da cidade. Dentre seus vizinhos estão as empresas Leroy-Merlin e Decathlon, prédios residenciais de alto padrão e, em breve, o edifício comercial Estaiada Corporate.

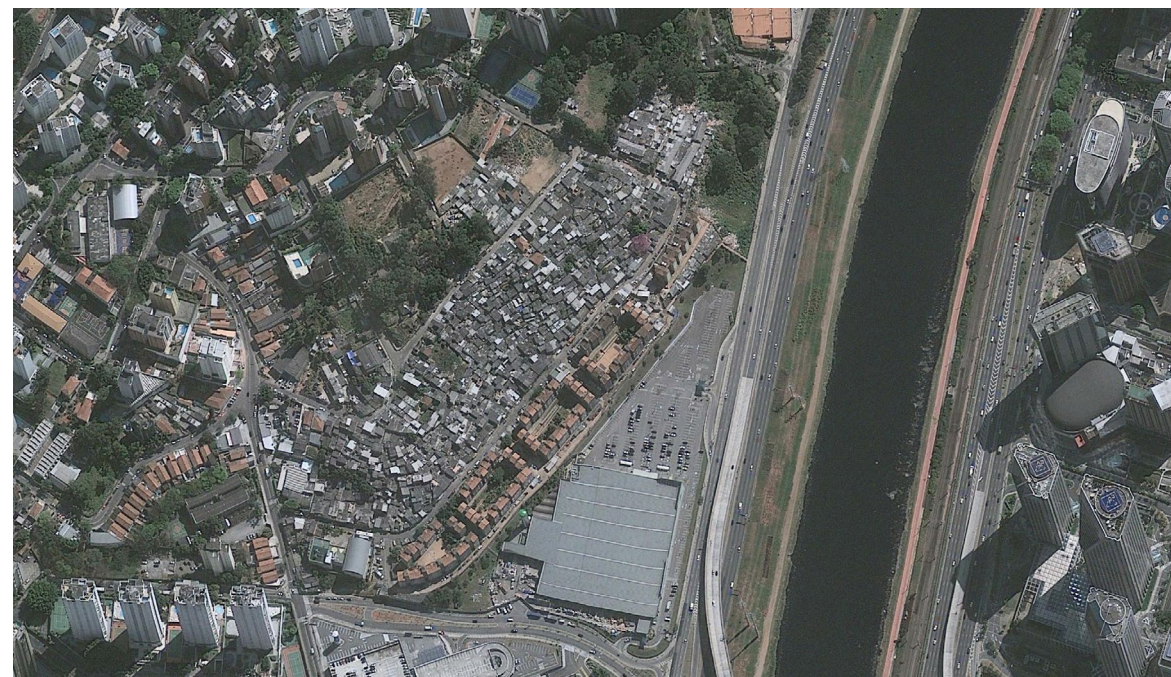
Segundo os registros da SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação), é uma área ocupada desde 1956 e seu crescimento se deu de forma progressiva ao longo dos anos. Tinha características semirrurais, o ambiente se fazia notar pelos matagais, bosques, criação de animais e cultivo de mandioca, o que derivou seu primeiro nome: Favela da Mandioca (REZENDE, 2015). A história da favela se entrelaça com a história do bairro Real Parque e do distrito do Morumbi como um todo.

Como outras grandes favelas da região, seu nascimento e crescimento é vinculado à expansão do mercado imobiliário na região e à necessidade de mão de obra. A área foi habitada inicialmente por índios da etnia Pankararus, originários da aldeia Brejo dos Padres (op. cit.), no estado de Pernambuco, vindos para a construção do Palácio dos Bandeirantes (1938-55) e do Estádio Cícero Pompeu de Toledo (Estádio do Morumbi, 1953-60).

Inicialmente, segundo o programa Povos Indígenas no Brasil⁶, era um fluxo apenas de homens, que saíam da área indígena para trabalhar curtos períodos em São Paulo,

⁶ Disponível em <https://pib.socioambiental.org/pt/Povo:Pankararu>. Acesso em 2 de maio de 2021.

2010



2020



Fonte das imagens: Google Earth.



Estádio do Morumbi e Palácio do Governo em obras. Em destaque as áreas do Panorama e Real Parque.
Fonte: Geoportal da memória paulista, 1958.



Bairro do Morumbi. Destaque das áreas do Panorama e Real Parque. Fonte: Geoportal da memória paulista, 2017.

para equilibrar o orçamento doméstico em períodos de seca no Nordeste ou em situações emergenciais. Os grupos voltavam sempre que as necessidades imediatas já tinham sido cobertas ou quando se anunciava um bom inverno. Já em uma segunda geração de Pankararus⁷ trabalhando na cidade, intensificam-se as viagens de mulheres e crianças que passam a servir de base para permanências mais duradouras.

“A cada núcleo familiar instalado lá, tornava-se mais fácil e provável que novos jovens percorressem o mesmo caminho, fazendo com que essas viagens assumissem um caráter sistemático e familiar. O fato de construírem uma base espacial relativamente homogênea, logrando reproduzir uma organização política e ritual, diminuiu os custos materiais e afetivos dessas migrações, permitindo uma efetiva reterritorialização.”

José Arruti. ‘Os Pankararu em São Paulo’, Povos Indígenas no Brasil.⁶

Além deles, D’Andrea (2013) destaca também a ocupação por trabalhadores da construção civil contratados para edificação de mansões e condomínios. Os habitantes ocuparam, cada um, pedaços de terra relativamente grandes que foram se dividindo conforme a necessidade de moradia aumentava. Nos primeiros anos da década de 1980 a população na favela triplicou, principalmente pelo aumento da oferta de emprego nos entornos.

“Com a explosão de lançamentos imobiliários na região, sobretudo entre 1975 e 1985, a necessidade de trabalhadores da construção civil, de manutenção predial e de prestação de serviços domésticos fez crescer enormemente a favela nos primeiros anos da década de oitenta. [...] Os interesses imobiliários começavam a mudar a cara de toda a região, conformando uma relação distinta entre os habitantes e o meio, bem como dos habitantes entre si.”

(D’ANDREA, 2008, p. 77)

Em 1987, a área já era constituída por 679 domicílios, sendo 54 em alvenaria, segundo o Censo de Favelas do Município de São Paulo (SEHAB/HABI, 1988). A pesquisa de campo de Rezende (2015) em busca do histórico da favela, indica que a ocupação inicial era dispersa, concentrada nos entornos da onde hoje se localiza

⁷ Atualmente, cerca de 172 famílias (561 indígenas) da etnia Pankararu habitam ainda a comunidade do Real Parque e o Jd. Panorama, a maior concentração em São Paulo, segundo a Associação Indígena SOS Pankararu.

a ONG Casulo e se estendia até o terreno onde hoje está a Decathlon, sobre um córrego afluente do Rio Pinheiros, em casas de palafita. Com a ajuda de ONGs e de moradores dos prédios vizinhos com influência política e sensíveis à condição de moradia da favela, a infraestrutura mínima da área foi sendo conquistada aos poucos pela luta de lideranças da favela.

“O acesso à favela na parte de cima se dava pela Rua Conde de Itaguaí, mas seu acesso principal estava localizado na parte baixa, na Rua Paulo Bourroul, a mais movimentada da favela pela proximidade com comércio e serviços diversificados, como bares, cabeleireiros, mercadinhos, feira livre etc., além de instituições como igrejas e associações, e atividades culturais, que ocorriam, muitas vezes, em um palco montado nessa rua.”

(REZENDE, 2015, p. 108)

Por um lado, a localização possibilitava a oferta de trabalhos próximo às moradias e acesso a equipamentos públicos e transporte de massa. Em contrapartida, trata-se de um bairro caro, que muitas vezes impossibilitava aos moradores o consumo nos comércios do entorno. Além disso, havia uma constante pressão dos moradores dos condomínios de alto padrão que alegavam insegurança pela proximidade com a favela e consequente desvalorização dos seus imóveis. Tal contraste trazia uma tensão permanente que levou a uma série de tentativas de transformação da área.

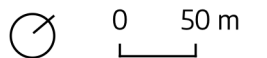
Durante as gestões dos prefeitos Maluf (1993-1996) e Pitta (1997-2000), e por meio do PROVER, Programa de Verticalização de Favelas, foram implantados 40 blocos de edifícios para aproximadamente 500 famílias na parte leste da antiga favela (D'ANDREA, 2008). Em área contígua à favela, entre os terrenos lindeiros à Marginal e a Rua Paulo Bourroul. Importante destacar que é a área mais próxima da Marginal Pinheiros, ou seja, o projeto obedecia às lógicas de implantação do conhecido Projeto Cingapura, de sempre ser instalado na área mais visível da favela onde se encontra.

A construção dos conjuntos se iniciou no ano de 1995, mesmo ano da aprovação da Operação Urbana Faria Lima (Lei 11.732/95) que incluiu a favela do Real Parque dentro do seu Programa de Investimentos, em terceiro lugar na ordem de prioridade de atendimento. Como será detalhado na segunda parte do trabalho, as operações urbanas são instrumentos urbanísticos apresentados como respostas para renovação de trechos das cidades por supostamente viabilizarem grandes obras nas

cidades sem custos para a municipalidade, que pagaria com recursos arrecadados a partir da venda de exceções à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (como potencial construtivo e mudança de uso, por exemplo). Vale mencionar que, desde esta primeira formulação, esta operação teve de ir além dos limites do seu perímetro para atender problemas sociais e de habitação.



Ruas e no entorno do Real Parque e alguns vizinhos.



“V - Construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

a) Favela da Rua Coliseu;

b) Favela da Av. Engº Luís Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada;

c) Favela do Real Parque;

d) Favela Panorama.”

(SÃO PAULO, 1995, Anexo nº 03)

Do outro lado do Rio Pinheiros, as favelas ao longo do córrego Espraiada, também adensaram-se ao longo dos anos com a vinda de pessoas para trabalhar nas obras das novas áreas corporativas que eram formadas nas avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini. Para os interesses imobiliários, no entanto, essas áreas precárias eram entraves para a valorização almejada para o local. Na mesma gestão, ao final do ano de 1995, os moradores da favela Jardim Edith foram violentamente expulsos por ação da prefeitura para a construção da Av. Água Espraiada (atualmente Av. Jornalista Roberto Marinho) e, ao final, menos de 5% deles foi atendido por programas habitacionais.



Rua entre a favela Real Parque e o Conjunto Habitacional Cingapura.
Foto: Francisco Pinheiro, 2002. Fonte: Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo.

⁸ Pesquisas apontam que Maluf provavelmente não encaminhou o Projeto de Lei (PL) para a Câmara para que os investimentos ficassem concentrados na região da Faria Lima.

Em 1996, foram construídos também no Real Parque alojamentos provisórios para abrigar as famílias removidas para construção dos prédios, na expectativa de que seriam reassentadas em novos prédios do mesmo programa. No entanto, o projeto não se concluiu e as famílias passaram a viver permanentemente de forma improvisada. Após um incêndio na favela em 2002 as famílias desabrigadas passaram a ocupar o entorno desses alojamentos (REZENDE, 2015). Dentro do PROVER, até o final do ano de 2000, foram entregues 549 unidades habitacionais (UHs).

Na madrugada de 28 de dezembro de 2001, foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE, Lei 13.260/01), que ficou “na gaveta” durante a gestão Maluf⁸, sob a justificativa da resolução do problema habitacional dos moradores dos 68 núcleos de favela ao longo do córrego. Após a aprovação, na gestão da Marta Suplicy (PT, 2001-2004), ocorre a regulamentação da contrapartida financeira da operação urbana na forma de títulos financeiros emitidos pela prefeitura e negociados na bolsa de valores, os chamados CEPACs. Com eles, os interessados nos benefícios construtivos poderiam comprar a quantidade necessária para exceder os limites do zoneamento e, a Prefeitura, por outro lado, aplicaria o recurso no perímetro.

Ainda que a questão habitacional tenha sido usada para legitimar a OUCAE, no prospecto da primeira emissão de Cepacs, realizado em 2004, a construção de duas pontes estaiadas entre as áreas das antigas favelas do Real Parque e do Jardim Edith aparece como prioritária:

“O Grupo de Gestão definiu como uma das prioridades da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a construção de duas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros – Avenida das Nações Unidas, facilitando o fluxo de veículos na região, bem como proporcionando uma nova identidade urbana na cidade.”

(SÃO PAULO, 2004, p. 25, grifo nosso)

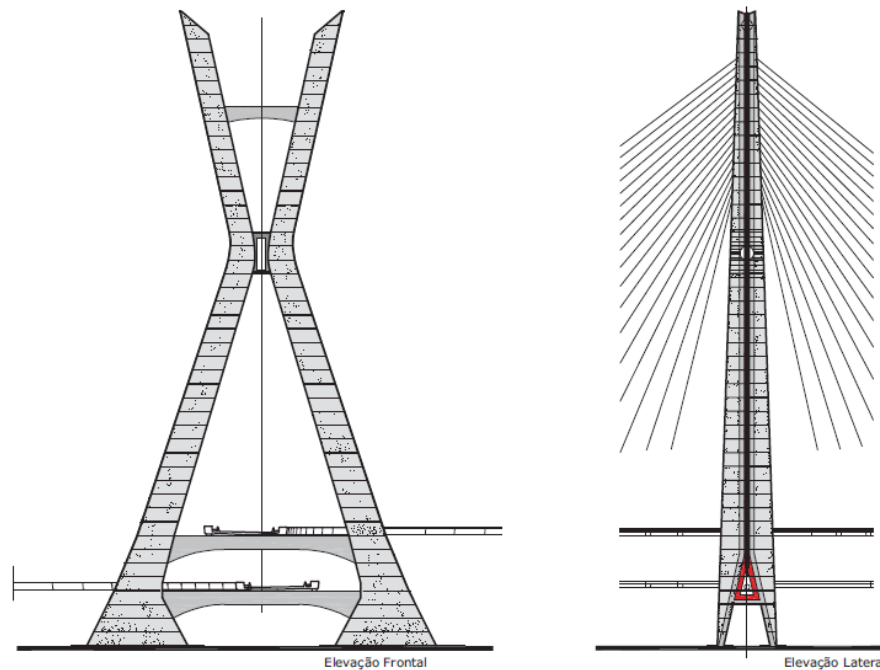
As obras se iniciaram na gestão de José Serra (PSDB, 2005-2006) e, a partir desse período, diversos acontecimentos na região indicavam o início de uma transformação sem volta para a população do Real Parque. Se iniciaram pelas ameaças à favela vizinha, do Jardim Panorama, que serão abordados com mais detalhe na próxima seção, com o lançamento imobiliário do empreendimento Parque Cidade Jardim,

um complexo composto por nove torres residenciais e três torres de escritórios, além de um shopping de luxo, uma “espécie de cidade em miniatura” (JAMESON, 1996 *apud* FIX, 2009, p. 42). Este empreendimento, da construtora JHSF, removeu cerca de setenta famílias da favela, oferecendo uma indenização no valor, à época, de R\$40 mil a cada uma.

A Arquitetura

Para se chegar no volume final da Arquitetura da Torre Única ou Mastro Principal, foram elaborados inúmeros estudos, a partir da solução inicial da engenharia estrutural e da geometria do viário, evoluindo para uma forma cada vez mais funcional, esbelta e lapidada.

Foram realizados ensaios das alternativas em modelos tridimensionais e maquetes virtuais de forma a criar uma harmonização não só da torre mas de todo complexo à paisagem urbana local, destacando como um marco monumental.



Projeto Executivo Preliminar do Complexo Viário Jornalista Roberto Marinho (OAS, 2004).
Suplemento Preliminar ao Prospecto da OUC AE - 1ª emissão de CEPAC, p. 159.

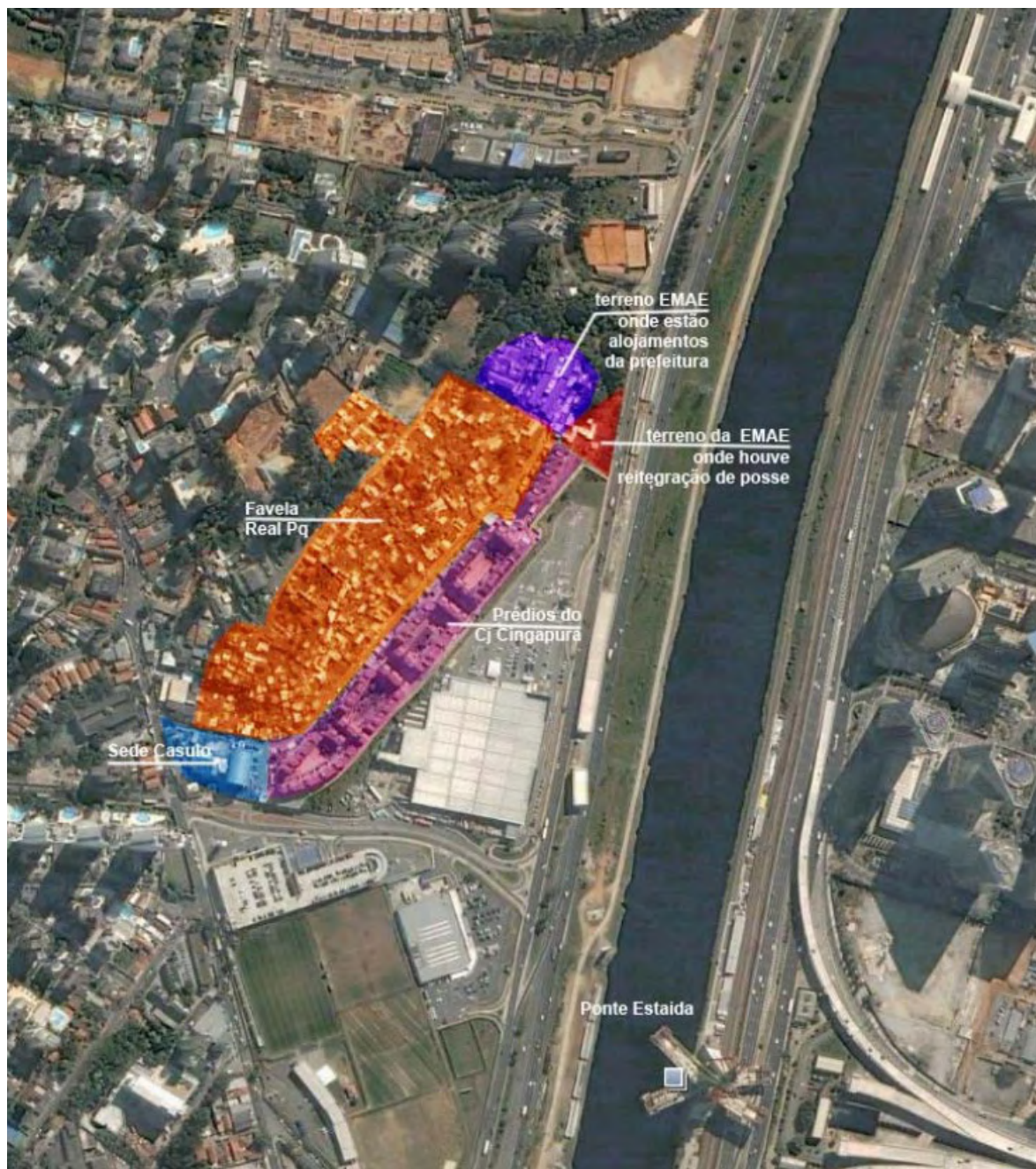
Em maio do mesmo ano, uma reportagem intitulada “Vaquinha para vizinhos”, publicada no Jornal da Tarde, trouxe mais rumores. A matéria dizia que moradores vizinhos à favela Real Parque, por meio da Sociedade Amigos do Real Parque (SARP), arrecadaram R\$6 milhões para um projeto de reurbanização da área (REZENDE, 2015) que removeria grande parte dos moradores.

Nesse período, a favela tinha aproximadamente 8.500 habitantes, segundo Tiarajú D’Andrea, que acompanhou de perto a reintegração de posse da área conhecida como Vila Nova. A história detalhada dos agentes envolvidos é contada em sua dissertação de mestrado “*Nas tramas da segregação: O real panorama da pólis*”, de 2008. A favela nesta época era dividida em quatro principais núcleos de moradia (ver imagem na página seguinte):

1. **Principal:** Entre a “Rua de Cima” (R. Conde de Iguataí) e a “Rua de Baixo” (R. Paulo Bourrol). Núcleo central, mais populoso e mais antigo. Os demais núcleos desdobravam deste.
2. **Cingapura:** Composto pelos edifícios do Projeto Cingapura.
3. **Alojamentos:** Parte norte da favela, em terreno pertencente à EMAE (Empresa Metropolitana de Águas e Energia), cuja posse era debatida, onde foram construídos os alojamentos.
4. **Vila Nova:** Terreno de acentuada declividade, também pertencente à EMAE, onde se encontrava uma ocupação recente de moradores, de grande visibilidade, chamava a atenção do poder público.

Na metade de 2007, um grande boato sobre uma urbanização no local colocava pavor na população, que passou a se reunir formando a Comissão de Habitação dos Moradores da favela Real Parque, com o intuito de reativar a Associação de Moradores da favela, inoperante há alguns anos. Além disso, a menos de 500 metros da favela, a obra da ponte estaiada Octavio Frias de Oliveira, então divulgada como o novo cartão postal e símbolo da cidade, chegava próximo da finalização.

Na construção deste símbolo, a mídia teve um papel preponderante na construção de mitos e imagens. Sob o argumento urbanístico de que desafogaria o trânsito na Av. dos Bandeirantes, ela aparecia nos jornais e revistas em perspectivas eletrônicas a partir de ângulos que não davam visibilidade à favela do Real Parque.



Os diversos núcleos da favela Real Parque em 2008. Fonte: D'Andrea, 2008, p. 75.

“O ato de insistentemente dar visibilidade à região é uma forma de instituí-la como legítima, e logo, como símbolo legítimo. E o ocultamento é eficaz na medida em que viabiliza o que se mostra.”

(D'ANDREA, 2008, p. 84)

Neste período, as famílias que habitavam o núcleo chamado Vila Nova foram surpreendidas pela presença de caminhões de mudança, funcionários da subprefeitura, tropa de choque e helicóptero da Polícia Militar para execução da reintegração de posse do terreno (REZENDE, 2015). De forma resumida, a história do terreno de 17 mil m² (onde 5 mil m² eram ocupados pela Vila Nova), remonta à época da concessão entre o Governo do Estado e a Cia. Light.

Como mencionado, as terras que a Light disporia seriam aquelas situadas até a linha da máxima enchente do rio. Juridicamente, somente no ano de 1937 foram delimitadas as áreas das várzeas que passariam a pertencer a Companhia para a efetivação das melhorias, porém, antes disso, a empresa já possuía estratégias claras. Sabendo que ao efetuar benefícios nos terrenos situados abaixo da linha de enchente, valorizaria essas terras, que seriam posteriormente liberadas para uso. Além disso, a Cia. comprou também terrenos vizinhos aos que já possuía.

Em 1937 adquiriu o terreno onde décadas depois existiria a Vila Nova e, em 1979 a Eletrobrás adquire controle acionário da então Light. Já nos anos 1990, a partir do desmembramento da Eletrobrás, em um processo de privatização de empresas públicas brasileiras, o terreno passa à EMAE. Após sete ações diferentes de reintegração de posse, com irregularidades nos pedidos descobertas só após a concretização da reintegração, o terreno voltou à empresa em dezembro de 2007, em um ato violento que D'Andrea (2008) descreve como a expressão do totalitarismo discursivo.

Em meio a isso tudo, denuncia a postura do poder público em alguns “silêncios”, expressos em distintas decisões: o plano de urbanização, que não foi aberto à população; a omissão em avisar com antecedência às famílias moradoras que teriam que se retirar do local; a denotação de antemão que haveria repressão contra qualquer manifestação que ocorresse, dado que os policiais que participaram da ação deslocaram-se até a área sem identificação; e na falta de destinação aos moradores removidos.

“Foi essa a primeira vez em que o conflito passou a operar e se fazer visível. Era a primeira vez também, ainda que não propositalmente, que se questionava a política pública para a habitação, a violência das máquinas e até mesmo o silêncio.”

(D’ANDREA, 2008, p. 98)

Em maio de 2008 a ponte é inaugurada e os boatos referentes aos projetos de urbanização foram oficializados e, neste mesmo ano, após quatro anos da aprovação da OUC Faria Lima, ocorrem as primeiras reuniões do Grupo de Gestão⁹. Foi então realizado um primeiro cadastramento das demais áreas da favela entre 2008 e 2012, totalizando 1.607 famílias, desconsiderando imóveis vazios e recusas de cadastro.

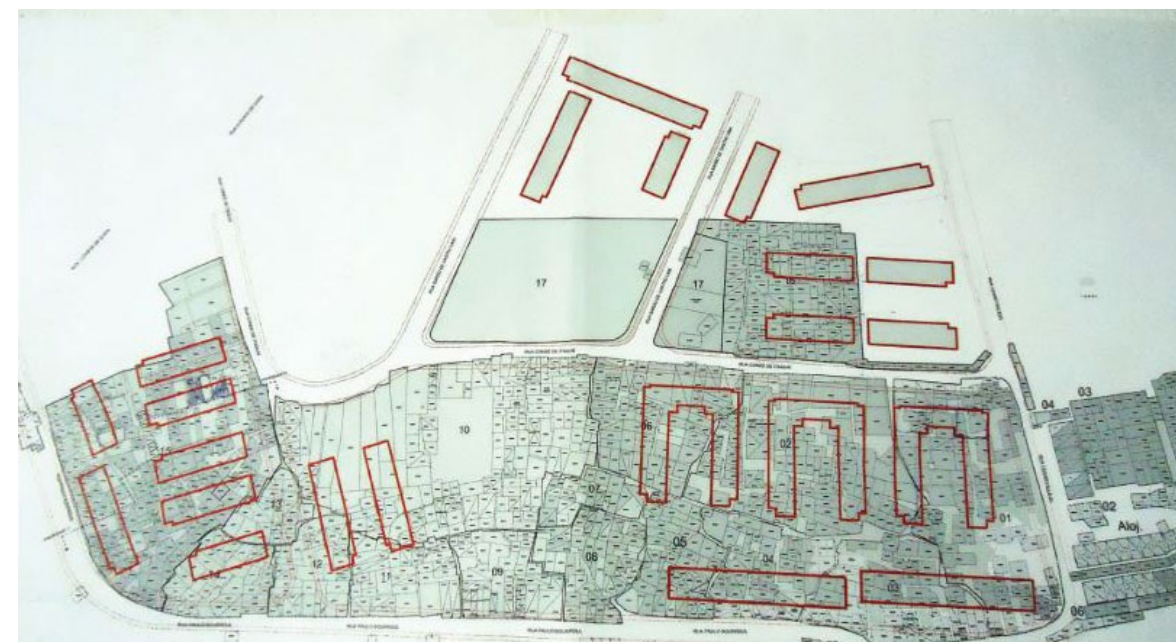
De acordo com o Escritório Paulistano de Arquitetura¹⁰, responsável pelo projeto da HIS Real Parque, a favela apresentava um quadro socioeconômico grave, dado que a maior parte da população moradora tem apenas quatro anos de estudo, renda entre um e dois salários mínimos. Além disso, mencionam que grande parte dela trabalha nas redondezas do bairro nobre do Morumbi. Em 2010, um incêndio nos alojamentos provisórios deixou aproximadamente 400 famílias desabrigadas, antecipando etapas do projeto em desenvolvimento.

“O laudo do Instituto de Pesquisas Tecnológicas- IPT, realizado entre os anos de 2009, e 2010, apontou que a favela apresentava graus de probabilidade de riscos R2- Médio, R3- Alto e R4- Muito Alto. No entanto, as situações de risco R3 e R4 comprometiam somente 68 (10%) e 36 (5%) moradias, respectivamente. [...] Embora as áreas de maior risco abrangessem uma proporção de 15%, desde os primeiros estudos, a administração deu sequência a ideia de reconfiguração total do território, iniciada pelo Projeto Cingapura e reiterada pela proposta dos vizinhos do entorno.”

(REZENDE, 2015, pp. 112 e 115)

⁹ O Grupo de Gestão é instituído pelo artigo 17 da Lei 13.679/04, como órgão consultivo e deliberativo para a consecução dos objetivos da OUC Faria Lima. Seus membros definem e implementam o programa de investimentos da Lei, bem como definem a aplicação dos recursos. É composto por 18 representantes, sendo 9 da sociedade civil e 9 do poder público e seus mandatos não tem tempo máximo.

¹⁰ Disponível em: http://www.epaulistano.com.br/real_parque-txt.html.



Desenho afixado no canteiro de obras da favela, com o levantamento planialtimétrico cadastral sob projeção dos prédios implantados pelo novo projeto. Fonte: Rezende, 2015, p. 116.

O projeto, desenvolvido entre 2010 e 2012, previu a remoção completa da favela e sua reconstrução em 1.246 unidades habitacionais distribuídas em 11 condomínios substituindo as casas construídas pelos moradores. O terreno foi expandido a partir da desapropriação de dois lotes vizinhos, resultando em 36.340 m² de terreno para áreas residenciais e 79.355 m² de área construída. Os prédios têm entre 7 e 9 pavimentos e a topografia foi aproveitada para acessos intermediários, não havendo a necessidade de elevadores. Foram construídos também equipamentos nas áreas comuns e de lazer, como quadras e espaços para eventos e boxes comerciais situados a leste.

“Em todos os edifícios o elevador está pensado como alternativa opcional futura. Nos pavimentos, a circulação horizontal está resolvida através de varandas abertas e voltadas para as áreas coletivas de lazer, que configuram praças internas dos condomínios. O programa dos apartamentos prevê dois dormitórios, banheiro, sala e cozinha, integradas, e área de serviço, além de varandas nos dormitórios. A área total privativa de cada unidade é de 55m².”

Descrição do Escritório Paulistano de Arquitetura¹⁰.



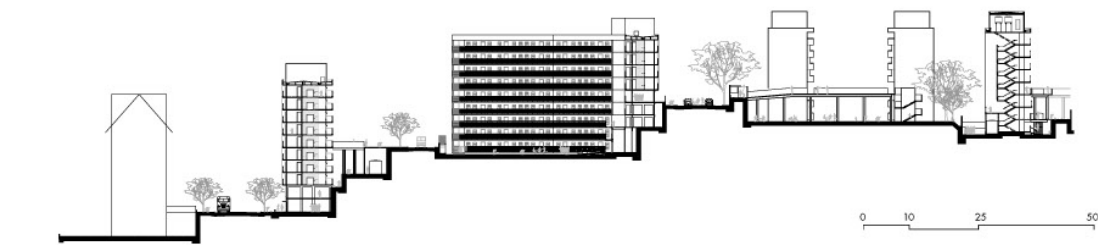
A favela Real Parque antes da intervenção.



Fase 1 da implantação das torres.

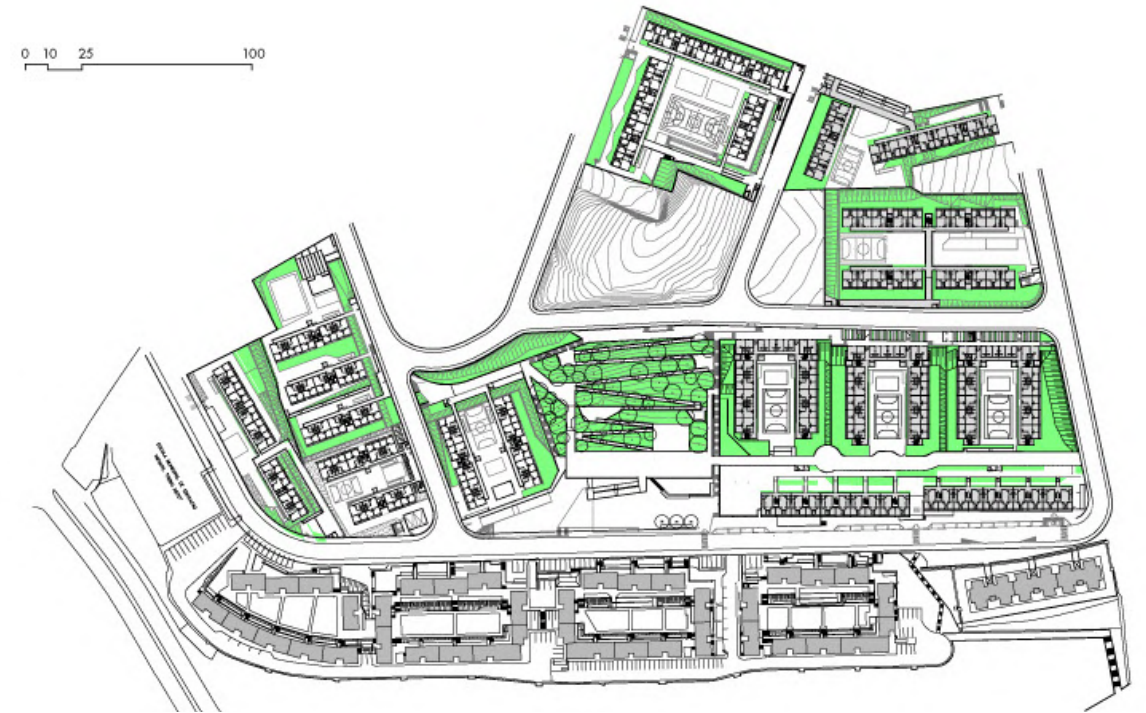


Vista dos conjuntos habitacionais.



Corte do projeto, mostrando o acesso nos pavimentos intermediários.

Fonte das imagens: Escritório Paulistano de Arquitetura.



Implantação das torres. Fonte: Escritório Paulistano de Arquitetura.

A solução de verticalização, segundo Rezende (2015), transformou a paisagem urbana a partir da padronização arquitetônica, organização e controle. Tal modelo, aplicado em outras “reurbanizações” de favela do mesmo período, incorpora o território à cidade, mas não visa a fixação da população que lá morava, uma vez que não há instrumentos que garantam a inserção e permanência dos moradores nessa nova tipologia.

Ao final da gestão Haddad (2013-2016), foram disponibilizados os chamados “Cadernos das Operações Urbanas”, para divulgação das informações sistematizadas para cada uma das OUs e nele, assim como nas apresentações do Grupo Gestor, a intervenção no Real Parque é indicada como concluída. No entanto, na 31ª Reunião do Grupo Gestor, de 14 de dezembro de 2016, é apresentado o quadro a seguir.

▪ REAL PARQUE

Famílias em Auxílio Aluguel	275 (recursos PMSP)
Famílias a remover	0
Famílias remanescentes	31
UHs construídas	1.246
Boxes comerciais construídos	83 (sendo 10 para uso institucional)

Fonte: Apresentação da 31ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUC Faria Lima, 14/12/2016.

As remoções contabilizadas, de 2009 a 2016, totalizaram 1.434 famílias nas áreas da favela (86 famílias foram resistentes à remoção) mais 87 famílias nos conjuntos habitacionais do PROVER, da época da gestão Maluf. Ao compararmos esse total, de 1.521 famílias ao número de unidades habitacionais entregues (1.246) nos deparamos com um número de **275 famílias remanescentes**, recebendo auxílio aluguel desde o início das obras, em maio de 2011.

Em julho de 2016 a SEHAB informou ao Grupo Gestor da OUC Faria Lima que eram preparadas as últimas unidades e que a necessidade de habitações para o caso havia sido atendida, ainda que restassem famílias sem o atendimento definitivo. Em julho de 2016, a SEHAB assumiu o pagamento do Auxílio Aluguel com recursos do Tesouro Municipal, antes pagos com recursos da Operação. A formalização do compromisso de atendimento remanescente está atualmente em debate nas reuniões e pode ser acompanhado pelo número de processo eletrônico SEI (Sistema Eletrônico de Informações) 6014.2020/0001296-5.

Vale mencionar, no entanto, que o assunto apenas ressurgiu em dezembro de 2019, quando uma Carta da Comunidade do Real Parque foi apresentada pelo Sr. Marcos Costa Corrêa (Presidente da Associação SOS Juventude), ao Grupo Gestor com **nove pendências do Projeto de Urbanização**, entre elas, o atendimento definitivo das 275 famílias, conforme mencionado na 43ª reunião ordinária (14/10/2019). As pendências entram em pauta por conta de uma área remanescente entre os conjuntos construídos, cujo uso vem sendo debatido desde o final da obra. Foi realizada a licitação para uma quadra poliesportiva, mas a demanda da comunidade é de uma Unidade Básica de Saúde (UBS).



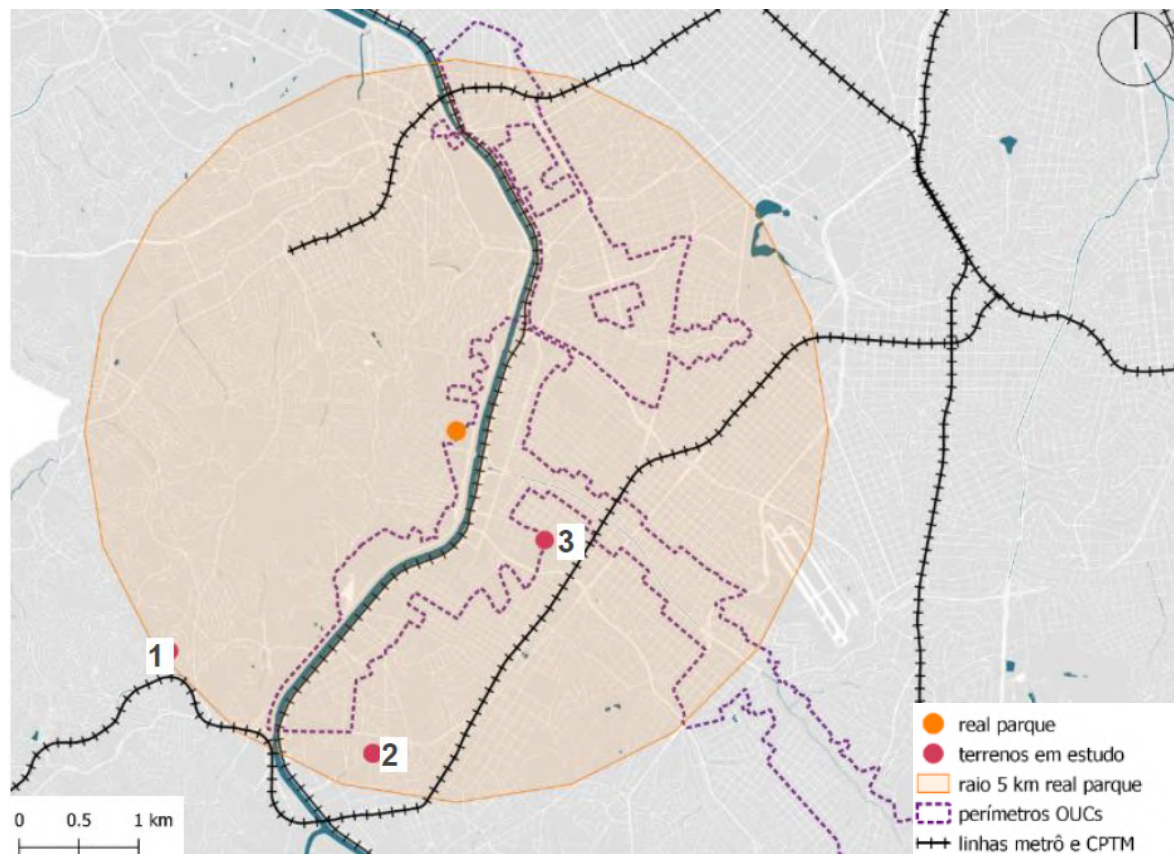
Quadra poliesportiva a ser implantada na Rua Paulo Bourrol, Morumbi. Fonte: Apresentação da 44ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUCFL, 05/05/20.

Na primeira reunião de 2020, no entanto, foram solicitadas informações sobre a Carta que, segundo a Ata, não foram esclarecidas. Apenas na 45ª reunião de agosto de 2020, as pendências da urbanização são elencadas com alguns esclarecimentos da SEHAB.

“Famílias em Auxílio Aluguel (275)
SEHAB/DTS-Sul instruiu processo específico, que trata de justificativa para o atendimento dessas famílias no âmbito da OUCFL. Após ciência da SPUrbanismo, foi acordado em reunião do dia 06/08 junto ao Secretário da Habitação que a SEHAB trabalhará em uma prospecção de terrenos para a produção habitacional em questão para apresentar o pleito junto ao GGOUCL.”

45ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUCFL (11/08/20).

Até o final de 2020, antes das mudanças internas das secretarias com a mudança de gestão, parecia não haver questionamentos a respeito do reconhecimento do atendimento, tanto que na reunião de novembro, a representante da SP Urbanismo menciona que o Setor de Projetos da SEHAB já estava realizando a prospecção de terrenos em um raio de 5 km do Real Parque para a construção das HIS.



Prospecção de terrenos. Fonte: Apresentação da 46ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUC FL, 10/11/2020.

“SEHAB apresenta a prospecção de área no entorno do Real Parque, detalhando o Módulo 1 do Estudo de Viabilidade com identificação de uma área possível de utilização localizada na Rua Dom Salomão Ferraz, 243 - Subprefeitura do Campo Limpo/Distrito de Vila Andrade, em ZEIS 2, situada a 5 Km do Real Parque com capacidade de 515 Unidades Habitacionais e estimativa de valor de R\$ 200 mil por UH, podendo atender as 275 famílias do Real Parque e eventual demanda do Jd. Panorama.”

Ata da 46ª reunião do Grupo Gestor da OUCFL (11/11/20).

No início de 2021, no entanto, a secretaria menciona que a área havia sido comprada pela incorporadora Tegra, inviabilizando a desapropriação. Houve uma indicação do início de um novo estudo que poderia atender a demanda do Real Parque e da Viela da Paz, no Jardim Vazani, área da Subprefeitura do Butantã, dado que a área já contava com um Decreto de Interesse Social (DIS), mas não houve mais menção a esta alternativa.

Por outro lado, a partir da reunião realizada no início de junho deste ano, iniciam-se os questionamentos a respeito da obrigatoriedade da Operação Urbana arcar com esta obra, ainda que as famílias tenham sido removidas por suas próprias frentes de obra. Depois de amplas discussões entre as diferentes secretarias, o atendimento das 275 famílias remanescentes foi reconhecido.

Uma das principais vantagens do registro ao vivo das reuniões pelo YouTube é a participação da população moradora através de comentários na plataforma. A telespectadora Camila Rufino, comenta na última reunião realizada, em 13 de julho de 2021: “Faço parte das famílias que ainda não foram atendidas com o recebimento do apartamento. Recebo bolsa aluguel, mas há tempos não temos notícias de como ficará nossa situação. Já estou aguardando a quase 10 anos. É triste ver discutirem sobre uma quadra, quando há famílias esperando por moradias, pagando aluguéis altíssimos, que o auxílio não compensa” (disponível em: [youtube.com/watch?v=epVypF3zC80](https://www.youtube.com/watch?v=epVypF3zC80), acesso em 13 de julho de 2021).

SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

PROCESSO SEI Nº 7810.2019/0000920-2

RECOMENDAÇÃO 001/2021 / OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 da Lei nº 13.769/2004, na sua 48ª Reunião Ordinária, realizada em 01 de junho de 2021, RECOMENDA, por unanimidade, o reconhecimento da demanda habitacional das 275 famílias remanescentes do Real Parque a ser atendida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima – OUCFL, com retorno ao Grupo de Gestão assim que o detalhamento e os custos da ação estiverem disponíveis.

Diário Oficial da Cidade de São Paulo.
15 de julho de 2021.

PANORAMA

A favela Jardim Panorama é localizada em um terreno íngreme na margem oeste do Rio Pinheiros, ao lado da Avenida das Nações Unidas. Ela é limitada por terrenos vazios, mansões e condomínios fechados do bairro do Morumbi e também pelos muros do Empreendimento Parque Cidade Jardim, da Construtora e Incorporadora JHSF. Assim como as favelas do Real Parque e da Rua Coliseu, a provisão de HIS e a reurbanização estão previstas para atender a população residente da Panorama pela OUC Faria Lima.

“Jardim Panorama é o nome oficial ou oficioso: um pedaço de morro na franja do Morumbi, cinco minutos de automóvel do Jockey Clube pela Avenida Marginal do Rio Pinheiros; uma mancha de pobreza junto a uma das áreas residenciais mais ricas da capital. “Panorama” deve ser a vista nebulosa dos arranha-céus da Avenida Paulista lá longe. Para quem sobe o morro entrando na favela a vista é outra: íntima, quase bucólica. Nas muitas áreas baldias entre os barracos há pés de milho e legumes plantados.”

(KOWARICK, 1993, p. 162)

Segundo a SEHAB, os primeiros assentamentos datam de 1957 e é composta por aproximadamente 700 domicílios. Em 2008, D’Andrea estimou a população da favela em 1.600 habitantes com base em um relatório feito pela Usina CTAH (Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado). O pesquisador conta que os primeiros registros sobre a área da favela apontam que ela foi habitada por migrantes mineiros.

Com o início do loteamento das áreas do entorno da favela pela Imobiliária Morumbi em meados da década de 1950, foi necessária uma vasta mão de obra para trabalhar nas edificações e na implementação de infraestruturas no bairro. Em um artigo de 1973, Lúcio Kowarick, realizou entrevistas com alguns moradores da favela que passavam por uma das muitas tentativas de remoção. Ele conta que, apesar da existência de



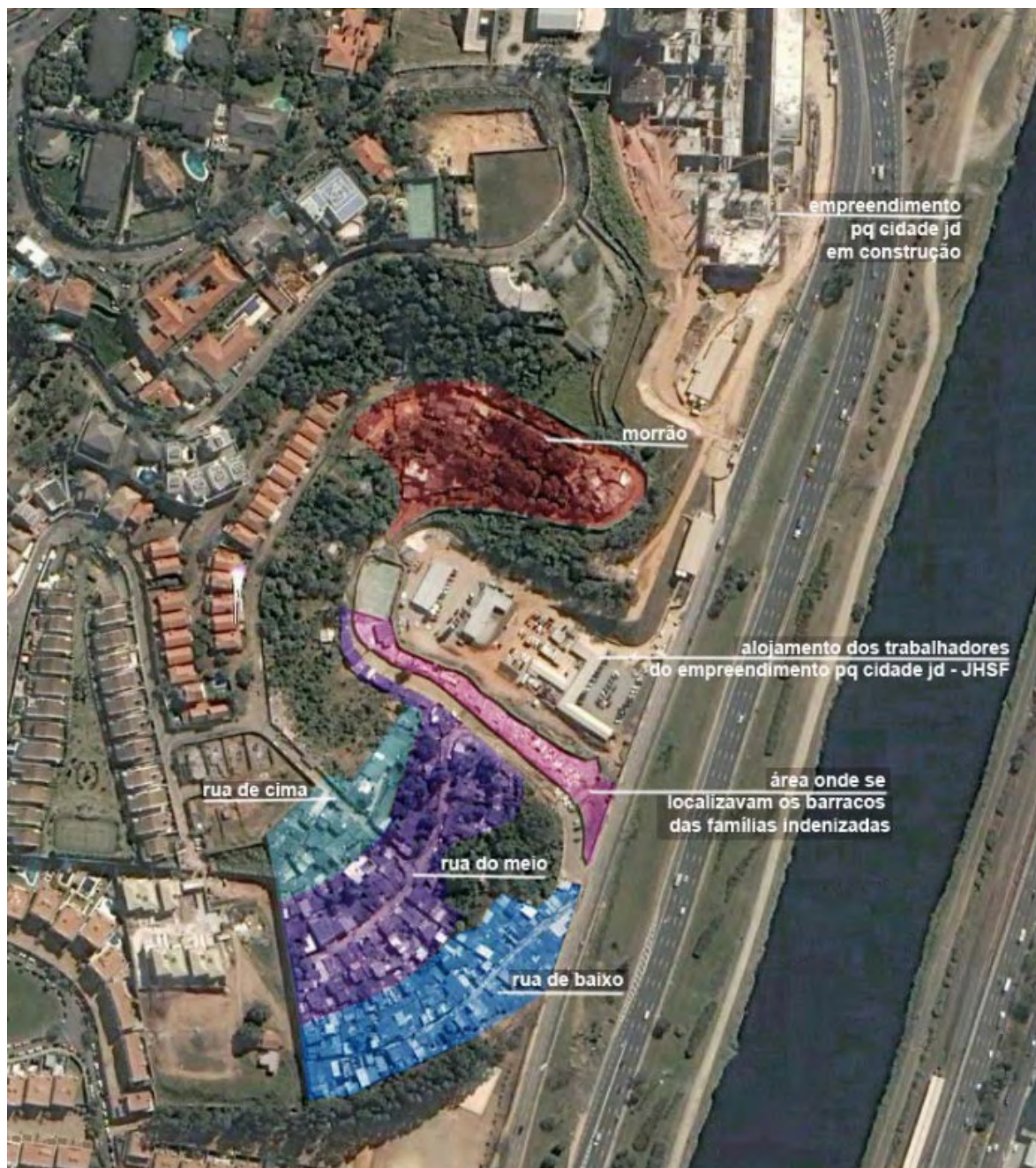
Favela do Jardim Panorama à esquerda e Empreendimento Parque Cidade Jardim à esquerda.
Fonte: Elaboração própria a partir de imagem 3D do Google Maps, 2021.

áreas de roçado na favela, na década de 1970 a tônica das atividades profissionais já era imposta pela necessidade da redondeza de trabalhadores da construção civil.

Da mesma forma que ocorreu na favela do Real Parque, a explosão demográfica da favela do Jd. Panorama ocorreu entre 1980 e 1985, quando o ritmo das construções também se intensifica. Neste momento, a ameaça de desaparecimento aumenta pelo mesmo motivo do seu surgimento, a expansão do mercado imobiliário no bairro.

Em 2008, a favela era dividida em quatro núcleos, sendo o mais antigo e mais afastado de todos, chamado de “Morrão”, ao norte da favela, com um surpreendente ambiente semirural (D’ANDREA, 2008). Os outros três núcleos possuem uma densa ocupação do solo e são divididos pelas ruas: “Rua de Cima”, “Rua do Meio” e “Rua de Baixo”, como visto na página seguinte.

Vizinho da favela, o mencionado Empreendimento Parque Cidade Jardim é um megacomplexo de uso misto instalado em um terreno murado de 72 mil metros quadrados. As nove torres residenciais possuem acessos independentes e “amplas garagens”, segundo o site da construtora. Inaugurado em maio de 2008, menos de 15 dias após a Ponte Estaiada, planejou em seu urbanismo intramuros a presença de consumo e lazer, garantidos pela presença de um spa e de lojas de luxo.



Os diversos núcleos da favela do Jd. Panorama em 2008. Fonte: D'Andrea, 2008, p. 19.

As características do empreendimento estão diretamente ligadas à sua localização, de ampla gama de serviços para as elites e com grande infraestrutura viária para veículos particulares. D'Andrea (2008) e Fix (2009), apoiados no estudo de Caldeira (2000), descrevem o empreendimento como um exemplo notável de um “enclave fortificado”, ou seja, pouco acessível e controlado por um esquema de segurança intenso, com cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Segundo a JHSF, “Um lugar nobre em São Paulo porque, além da concentração de verdes, também tem a maior renda per capita do Brasil” (D'ANDREA, 2008, p. 26).

Na sua inauguração, o Parque Cidade Jardim prometia “experiências exclusivas” (op. cit., p. 27), a partir de elementos de superioridade, como sua localização; o acesso ao luxo e à ostentação quase no quintal de casa; e ao invés de aprisionamento, a promessa de liberdade e sociabilidade intramuros.

“O sucesso do empreendimento é, possivelmente, indício da aceitação dessas gigantescas máquinas antiurbanas, que não querem fazer parte da cidade, mas se colocar como seu equivalente ou substituto – megaprojetos que integram um movimento de polarização de espaços radicalmente antagônicos nas cidades. [...] Nessa cidade, contudo, não há espaço para os moradores da favela ao lado, o Jardim Panorama, assediados pela construtora para se mudarem antes da inauguração.”

(FIX, 2009, pp. 42-43)

A pesquisa de campo feita por D'Andrea (2008) na época da construção do empreendimento indicou que o começo das relações entre a favela e a JHSF ocorreu após a construção de um muro - o primeiro de uma série de muros que seriam erguidos para esconder a favela - entre a Marginal Pinheiros e os barracos lindeiros à pista local. O pesquisador acompanhou os rumores de que a favela sairia dali e os conflitos que decorreram deste evento com a participação de diversos agentes.

Por um lado, o Presidente da União de Moradores da Favela Jardim Panorama aceitou a oferta de dois advogados para a entrada de um pedido de usucapião coletivo da área e, por outro lado, entrou em contato com o chamado Projeto Casulo, uma ONG localizada ao lado da favela do Real Parque. Importante destacar que o conselho gestor da instituição incluía bancos, incorporadoras e grandes construtoras.

O Projeto Casulo, por sua vez, recorreu aos trabalhos de assessoria técnica da Usina, que tinha mais experiência no assunto e esta passou a dialogar com mais frequência com um grupo cultural de jovens da região chamado Favela Atitude, que passou a ter disputas pelo espaço político local com o presidente.

Os moradores da favela, no entanto, não estavam engajados com o movimento social e a Usina estava diante de uma situação nova: foi contratada por uma ONG que não sabia ao certo o que gostaria que fosse feito e sua presença não tinha sido uma demanda da população, o que os fazia “estranhos” no lugar. Para o presidente, a missão da Usina era informar e conscientizar os moradores, bem como auxiliar na estruturação da União de Moradores.

Dessa forma, o autor nos conta que dada a impossibilidade da realização de um plano de urbanização participativo, uma vez que a solução do usucapião já estava em andamento entre o presidente e os advogados, a participação da assessoria técnica se transformou em um curso de educação popular com os jovens das favelas do Jardim Panorama e do Real Parque. Ocorriam também atividades com os adultos da Panorama que deixaram clara a desorganização política da favela. Ainda assim, as reuniões traziam inquietações aos moradores da favela que, aos poucos, relataram angústias com relação ao novo vizinho, bem como uma desconfiança do trabalho das diversas figuras presentes na favela.

“O entendimento de que direitos sociais não estavam sendo exercidos e de que o poder público agia em prol de uma classe ficou evidente quando das discussões sobre os direitos que a legislação urbanística garantia àquela população e que não estavam sendo cumpridos, sobretudo as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e a Operação Urbana Faria Lima.”

(D’ANDREA, 2008, p. 46)

Em 2006, já passados mais de 10 anos da primeira lei da OUC FL, nenhum recurso tinha sido gasto nas favelas e as três seguiram crescendo. O que se viu foi a priorização dos investimentos para obras de infraestrutura, especialmente viária. Neste mesmo ano, no dia 24 de maio, o vizinho luxuoso seria oficialmente inaugurado em um evento de grandes proporções, que contou com celebridades e espetáculos musicais.

Os jovens organizados pelo Favela Atitude planejaram um manifesto para expor suas insatisfações com o descaso do poder público no local do grande evento. Tal



Fachada do Empreendimento Cidade Jardim. Foto: Francisco Aragão, 2010

planejamento, no entanto, chegou ao conhecimento da subprefeitura do Butantã, que pressionou o Presidente da União para que a manifestação não ocorresse. Além disso, a própria JHSF e sua estrutura social próxima ao Projeto Casulo também tentaram convencer os moradores a não realizar o ato.

Apesar das pressões, a população da favela conseguiu apresentar suas demandas com faixas, cartazes, gritos e ficaram toda a noite em frente ao Empreendimento. Para Tiarajú, foi surpreendente a visibilidade que tiveram e o protesto do dia 24 de maio de 2006 foi chamado de “ápice” em sua dissertação. Em um trecho do Manifesto da Comunidade Jardim Panorama são visíveis os elementos históricos da forma como o poder público tratou as favelas para implementação de Operações Urbanas:

“Não é de hoje a luta das comunidades mais pobres para permanecer em seu barraco, em sua favela, nas regiões mais centrais da cidade e assim, não serem eternamente excluídas para a periferia onde não há empregos, hospitais, escolas. Não aceitamos que a solução para o crescimento da cidade seja o acontecido com a Favela Jardim Edith, onde toda a população foi retirada, a partir das absurdas pressões feitas pelo empresariado e poder público, para construir mais uma avenida na cidade: a Água Espraiada.”

(D’ANDREA, 2008, p. 55)

Nas semanas seguintes à manifestação, o sociólogo relata um saldo positivo e um clima de otimismo. Porém, apenas três meses depois, os moradores da favela se desmobilizam e voltam ao individualismo cotidiano, à espera de uma mudança sabe-se lá de quem. Nesse mesmo ano, os três grupos (Usina, Projeto Casulo e Favela Atitude) diminuem suas atuações e os dois advogados entram em cena novamente.

Com onze pedidos de usucapião a partir de uma divisão de áreas da favela, até o final de sua pesquisa, D'Andrea apontou que o desenrolar na justiça era incerto, pois caso os moradores ganhassem as causas, os terrenos entrariam no circuito de acumulação de capital e presumia-se um desaparecimento da favela.

Já no início de 2007, os advogados e o presidente da União dos Moradores intermediaram negociações da JHSF com alguns moradores e, ao final delas, ficou acordado que a construtora pagaria uma indenização no valor, à época, de R\$40 mil para cerca de 70 famílias. Como a favela era desarticulada politicamente, pouco pode ser feito e alguns moradores relataram à D'Andrea que não queriam sair, mas com a derrubada de barracos vizinhos ficava difícil a resistência. Tal método, do “fato consumado” foi documentado também na remoção das favelas da OUC Água Espraiada (FIX, 2001).

Na página do Parque Cidade Jardim do site da JHSF¹¹ atualmente, há uma menção a favela no tópico “Sustentabilidade”:

“No Jardim Panorama, vizinho ao empreendimento Parque Cidade Jardim, a JHSF financia diversas ações voltadas para a comunidade como atividades de informática dirigidas a crianças e adultos, cursos profissionalizantes, curso de ballet e atividades extracurriculares.

Além disso, mantém um programa profissionalizante que identifica e desenvolve competências profissionais básicas e necessárias para os moradores da comunidade vizinha assumirem postos de trabalho gerados pelos edifícios residenciais e pelo shopping Cidade Jardim.”

(JHSF, 2020)

As atas e apresentações do Grupo Gestor apontam que houveram tentativas de implementar trabalhos sociais de reconhecimento do território e dos moradores

¹¹ Disponível em: <https://jhsf.com.br/parque-cidade-jardim/>

Shopping dá R\$ 40 mil para morador de favela se mudar

Terreno será incorporado à área verde de um condomínio de R\$ 1,5 bilhão

Custo da desocupação da favela do Jardim Panorama é de R\$ 2,8 milhões; morador só recebe cheque quando casa começa a ser demolida

JOÃO WAINER
REPORTER FOTOGRAFICO
DANIEL BERGAMASCO
DA REPORTAGEM LOCAL

A construtora JHSF está distribuindo cheques de R\$ 40 mil para retirar cada uma das 70 famílias invasoras de um terreno que será parte do projeto de um shopping-condomínio orçado em R\$ 1,5 bilhão, que terá apartamentos de até R\$ 18 milhões.

As casas formam parte da favela do Jardim Panorama, na zona sul de São Paulo.

O custo total da desocupação, cujo acordo foi assinado após reuniões das partes para que a ação de despejo não seja levada adiante, é de R\$ 2,8 milhões — a construtora não confirma valores, mas a **Folha** teve acesso a comprovantes de depósito.

No terreno, a construtora entenderá a área verde do condomínio, que será cercada por um

muro. Do lado de lá, a favela continua, em área da prefeitura, que tenta judicialmente o despejo dos barracos.

Na última quarta-feira, uma fila de caminhões de mudança aportou na favela. Era preciso que a casa começasse a ser demolida para o morador receber o cheque — a maioria acertou pagar o valor da compra da moradia nova no dia da mudança.

Com os R\$ 40 mil, é possível comprar, por exemplo, uma casa de um quarto na Pedreira (divisa com Diadema, a cerca de 15 km da favela).

O empreendimento, batizado de Parque Cidade Jardim, terá shopping, spa e 13 torres,

entre residenciais e comerciais. O morador poderá trabalhar, comprar e ir ao médico sem ultrapassar os muros do local.

Lambaris e preás

Maria Gomes, 66, conta que chegou lá nos anos 1960. “Meu marido pescava lambari para o nosso almoço no rio Pinheiros. Essa rua toda era uma horta que eu cuidava, até que as pessoas foram chegando do Norte passando por dificuldades.”

Os moradores estão divididos sobre a mudança. A desempregada Leila Aparecida Suzano, 29, é favorável. “Saio de um barraco de madeira com dinheiro na mão para comprar

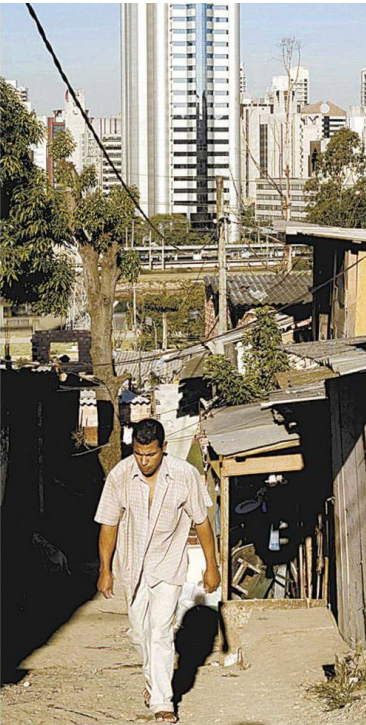
uma casa num bairro longe, mas no meu nome. Vou finalmente ter algo para deixar para meus filhos”, diz ela, que irá para o Jardim Guarujá (zona sul).

Já a empregada doméstica Marluce Gomes de Lima, 44, que trabalha no Itaim, lamenta a remoção. “Comprei uma casa em Vargem Grande Paulista e agora, em vez de levar 20 minutos até meu trabalho, vou levar duas horas e meia para ir e o mesmo tempo para voltar. Rico não gosta de pobre mesmo, eles querem nos ver longe” reclama.

Álvaro Puntoni, professor da FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da USP), critica o acordo. “Sei que o terreno é particular e que, se eu fosse favelado, adoraria ganhar os R\$ 40 mil, mas a lógica é um pouco perversa. A elite blinda o carro para resolver o problema da segurança. Nesse caso da construtora, poderia se pensar em uma solução junto ao poder público para abrigar a população no espaço onde ela já vive.”

Colaborou VINÍCIUS QUEIROZ GALVÃO

➔ LEIA MAIS C3



Favela Jardim Panorama, que terá parte dos moradores retirada

Cotidiano, C1, Folha de São Paulo, 17 de junho de 2007.

entre 2015 e 2016, mas que foram interrompidos pela própria comunidade. Nas reuniões do grupo gestor, por diversas vezes, técnicos da equipe social da SEHAB apontam que a entrada na área estava muito vinculada ao início das obras no Coliseu, como condição de alguns moradores e lideranças.

Em 2018, acontece a inauguração de um novo vizinho da favela, a escola americana Avenues. As notícias no período mencionam-a como a “escola dos bilionários”¹², com mensalidades de aproximadamente R\$10 mil. No vídeo institucional da escola¹³, cujo projeto é assinado pelo escritório de arquitetura Aflalo/Gasperini, é notável o

¹² Notícias disponíveis em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/escola-nova-iorquina-avenues-zona-sul/> e <https://www1.folha.uol.com.br/educacao/2019/03/escola-de-r-10-mil-programa-visita-a-ongs-para-tirar-alunos-da-bolha.shtml>. Acesso em 15 de junho de 2021.

¹³ Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=RQBswrmCvgM>.



Apagamento da favela do Jd. Panorama no vídeo de divulgação da escola Avenues.
 Fonte: Vídeo “The Avenues São Paulo Campus”¹³. Acesso em 18 de novembro de 2020. Minuto 00:35.

apagamento da favela do Jd. Panorama entre o novo prédio e o Empreendimento Parque Cidade Jardim. Em seu lugar, podemos ver um parque arborizado.

Com o início das obras na Rua Coliseu, no começo de 2020 era programado o início do cadastramento das famílias do Jardim Panorama pela SEHAB, que, no entanto, foram postergados em razão da pandemia, como conta a funcionária entrevistada:

“O estágio que a gente tá hoje é antes do zero, na verdade. Nada foi feito até agora, as famílias não foram cadastradas, não tem selagem dos imóveis. O primeiro passo seria a equipe social fazer esse cadastramento e a selagem dos imóveis. Tem uma estimativa de 600 famílias, porém a equipe do social fala em mais de 1.000 famílias, então essa estimativa é super defasada. A perspectiva era de iniciar esse cadastramento no ano passado e não iniciou por conta da pandemia. Paralelamente ao trabalho do social, a equipe de projetos da SEHAB vai iniciar o estudo da área, que passa por estudo fundiário para chegar em um estudo de massas do que poderia ser feito, para então licitar e contratar o desenvolvimento desse projeto.

O cronograma está um pouco atrelado a esse cadastramento porque não tem como projetar sem ter clareza do número de imóveis. Mas, o que temos escutado da equipe de projetos, é que o estudo inicial vai ser elaborado pela SEHAB, internamente, para só contratar projeto quando tiver uma diretriz mais clara do partido a ser adotado. A intenção dos arquitetos é de urbanizar de fato, não remover e reassentar. Se fala muito na consolidação e que o objetivo é remover o mínimo possível. Que talvez demande algum reassentamento externo, pois sempre tem a questão da densidade que precisa ser resolvida. Há um interesse na urbanização e se isso acontecer é inédito em uma operação urbana.”

Funcionária da SEHAB, entrevista concedida à autora em 10/02/2021.

Enquanto o acesso físico ao local estava suspenso, a equipe de projeto contratou um Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC) com um drone para o desenvolvimento de um modelo digital da área, pré-mapeamento das vielas e análises preliminares. Os resultados iniciais, apresentados na segunda reunião de 2021, mostram o mapeamento das construções de madeira, as áreas sujeitas a novas ocupações, possíveis áreas de risco e áreas de insegurança urbana, ou seja, com vias precárias sem pavimentação, muros altos dos vizinhos e vegetação densa.



Pré-Mapeamento das vielas da favela do Jardim Panorama.
 Fonte: 48ª Apresentação do Grupo Gestor da OUCFL (01/06/21).

A pré-análise da Secretaria indica um número de 264 famílias na chamada “área dos eucaliptos” para remoção, por ser considerada área de risco e mais 107 famílias em construções precárias, de madeira, contando (77 descontando as que já foram apontadas na área de risco), ou seja, o total de remoções estimadas até momento é de 341. Dessa forma, é previsto, ao menos, a provisão de 350 unidades habitacionais em um terreno de, aproximadamente, 7.500 m².

Nos entornos da favela, classificados como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 3, ou seja, terrenos ou imóveis subutilizados em áreas com infraestrutura urbana, serviços e oferta de emprego, nos quais se propõe a produção e reforma de moradias para a habitação de interesse social, assim como de mecanismos de alavancagem de atividades de geração de emprego e renda, muitos dos lotes com potencial para implantação aparecem como propriedade da Companhia Urbanizadora Jardim Panorama¹⁴.



Perímetro de ZEIS-3 nos entornos da Favela do Jd. Panorama.
Fonte: Geosampa.

¹⁴ CNPJ controlado pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A, segundo uma ata de reunião do Conselho de Administração da empresa, realizada em 01 de março de 2018. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/fatos-relevantes/pdf/27183431.pdf> . Acesso em 02 de junho de 2021.

ITEM	INTERVENÇÕES PROVISÃO HABITACIONAL EM ANDAMENTO - OUC FARIA LIMA	SITUAÇÃO	%	1º sem 2021	2º sem 2021	1º sem 2022	2º sem 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	INVESTIMENTO A EXECUTAR ATUALIZADO - R\$	INVESTIMENTO TOTAL ATUALIZADO - R\$
6	HIS														306.848.477	362.474.130
6.4.2	Desap. conclusão ações exprop.(exceto Panorama)	ação contínua	0%												5.900.000	5.900.000
6.5	Obras - Real Parque Fase - 2 - Quadra	obra paralisaada	0%	*	*										317.200	317.200
6.6	Obras - Coliseu (272 UH)	em andamento	37%	*	*	*									36.364.397	45.240.000
6.8	Projeto e Obra - Passarela Panorama/Real Parque	P. Func. Concluído	1%	*	*	*	*	*	*	*					72.000.000	72.173.020
	Projeto - Panorama (600 UH)	a licitar PB/ PE	1%	*	*	*	*	*							138.384.027	138.400.000
6.9	Obra - Panorama (600 UH)	a licitar							*	*	*	*			27.100.000	27.100.000
	Desapropriações - Panorama	ação contínua	0%												15.797.405	25.188.856
	Gerenciamento técnico	ação contínua	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		6.132.961	31.060.368
6.7	Trabalho Social	ação contínua	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	4.852.486	17.094.686
	Auxílio Aluguel	ação contínua	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
Subtotal															306.848.477	362.474.130

Plano das Ações de Habitações de Interesse Social de 2021-2029 para a OUCFL.
Apresentado na 3ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão (13/07/2021).

O cronograma dos próximos passos sugere que o trabalho social presencial seja iniciado em agosto de 2021 com o avanço da vacinação da população paulistana. Além disso, no planejamento das ações para o OUC FL de 2021 a 2029, foi apresentado o cronograma acima para as intervenções de HIS. Nele é possível ver que há uma estimativa de desenvolvimento de projeto até 2023 e o tempo de obra de 2024 a 2027.



Favela do Jd. Panorama a partir da estação Berrini da Linha 9 da CPTM.
Foto: Thaís Cshunderlick, janeiro de 2021.

COLISEU

“Como nós vemos a cidade pulsando em uma microescala?”

Vera Telles

A única dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a pequena favela da Vila Olímpia ficava localizada na estreita Rua Coliseu, uma travessa da Rua Funchal, em um terreno de aproximadamente 4.400 m². Cercada de prédios corporativos, como o E-Tower e o Sky Corporate, e a poucos metros do maior templo de luxo da América Latina, o Shopping JK, a comunidade sobreviveu por mais de 60 anos até seu completo esvaziamento, no início de 2020, após a execução de uma reintegração de posse pela Prefeitura de São Paulo.

“Na verdade o Coliseu é uma comunidade um pouco diferenciada das outras, sabe? É uma comunidade onde a gente nasceu, teve nossos filhos, os filhos estão tendo netos. Famílias inteiras nasceram do mesmo lugar. A gente tá na quarta geração dentro do Coliseu.”

Rosana, líder comunitária, entrevista concedida à autora em 17/11/2020.

Como conta o antigo jornal¹⁵ da “Comunidade da Vila Funchal”, escrito por seus moradores por volta de 2009, a favela nasceu em meados de 1956, quando migrantes ocuparam o terreno vazio nas proximidades do Rio Pinheiros, uma área de várzea, antigamente conhecida como “Brejo Alegre” (LEVY, 2014). A comunidade era formada inicialmente por nordestinos que vieram para São Paulo na busca por melhores condições de vida, como conta Rosana:

“Minha família veio da Bahia e outras famílias perguntavam onde estavam, pois sabiam que tinham vindo para São Paulo. Outros passavam na frente e vinham construir um barraquinho... A comunidade cresceu com pernambucanos, alagoanos e baianos.”

¹⁵ Jornal “A Voz do Coliseu”. Disponível em: <https://sites.google.com/site/comcoliseu/nossa-historia>

Tendo em vista a localização da favela, próxima a fábricas, pequenas indústrias e o processo de modernização do bairro, a comunidade cresceu a partir da década de 1960. Enquanto a Vila Olímpia se desenvolvia e se urbanizava, a Coliseu ia se marginalizando, sem água encanada, esgoto, asfalto ou luz elétrica.

“Sabe como a Vila Olímpia chamava? Chácara das Flores. Ninguém queria morar ali, queriam morar no Itaim Bibi. Quem morava na Vila Olímpia era quem tomava conta das chácaras. Tanto que, como era uma região que alagava, foi se construindo o Itaim Bibi e jogando os entulhos lá. Sofri muito com alagamento, lembro de quando eu tinha uns 10 anos e enchia de água... O rio não era tão arrumado como é hoje. Onde é a Daslu hoje tinha uns lagos grandes e aquilo enchia e era complicado.”

Rosana, líder comunitária, entrevista concedida à autora em 17/11/2020.



A localização da favela Coliseu. Fonte: Elaboração própria a partir de foto aérea do Google Earth de 2019.

A partir dos anos 1970, transformações urbanas de maior impacto chegam ao bairro, com o objetivo de solucionar os frequentes alagamentos, como a canalização dos córregos do Sapateiro, Uberabinha e Traição. Tais obras abrem espaço para grandes mudanças viárias, com a construção das Avenidas Bandeirantes (antiga Estrada da Traição), Pres. Juscelino Kubitschek e Hélio Pellegrino. Além disso, a antiga Estrada Santo Amaro passa a ser uma importante via de acesso ao bairro (LEVY, 2014).

Com o boom imobiliário após as operações urbanas dos anos 1990, que será abordado com mais detalhes na parte 2 do trabalho, o bairro passa a incorporar a nova centralidade corporativa da metrópole de São Paulo, mas nenhuma dessas transformações contribuiu para a melhoria da qualidade de vida da comunidade que habitava a Rua Coliseu. A favela foi sendo reduzida até praticamente sumir em meio aos prédios, comprimida pela força do mercado imobiliário. Prioritária na construção de Habitação de Interesse Social desde a implementação da Lei de 1995, da OU Faria Lima, a comunidade ouviu promessas do poder público por 25 anos até o início das obras.

“Até o presente momento, não foi feito nenhum levantamento preliminar sobre projetos de urbanização nas favelas Coliseu e Panorama, mas seria interessante conhecer os custos das intervenções para estabelecer um cronograma de prioridades.”

Ata da 6ª Reunião do Grupo Gestor da OUC FL, 08/12/09.



Ruas do entorno da favela Coliseu.

Em busca da história

Dada a escassa bibliografia que aborda a história desta pequena favela e, buscando entender os acontecimentos que levaram à reintegração de posse para a construção do empreendimento habitacional de interesse social, esta etapa do trabalho se baseou fortemente na pesquisa empírica qualitativa, ou seja, foram consultados artigos de jornais ou vinculados pela mídia e processos administrativos da Prefeitura de São Paulo. Além disso, uma fonte muito valiosa de informações foram entrevistas realizadas com alguns moradores. Seguindo estas trajetórias, tentaremos aqui “descrever a cidade”, nos dizeres da socióloga Vera Telles.

Segundo o croqui patrimonial da prefeitura (número 102.062, anexo 4), a Rua Coliseu é uma via oficial pela lei 4.371, de 17 de abril de 1953. Já as primeiras notícias encontradas sobre a favela remetem ao ano de 1976, sobre casos de intoxicação ocorridos na Vila Olímpia por conta dos serviços de canalização do córrego Uberabinha que levou à hospitalização de cerca de cem pessoas.

Após fortes chuvas, uma inundação do córrego, com águas altamente contaminadas, levou a Sabesp a utilizar gás de cloro nas águas e o cheiro teria alcançado a “favela Funchal” em uma “nuvem de gás”. Ainda que uma favela seja mencionada, dificilmente se tratava da Coliseu, dada que a localização não é muito próxima do córrego em questão e é sabido que na época existiam outros assentamentos precários nos entornos.

Em 1977, chega em São Paulo, Maria, atualmente com 60 anos, uma das moradoras entrevistadas para o trabalho. Ela conta que sua mãe veio alguns anos antes, da cidade de Jacobina, na Bahia, em busca de trabalho, pois sabia que seu irmão e seu filho mais velho ao virem conseguiram empregos na construção civil. Veio sozinha e deixou seus cinco filhos mais novos, incluindo Maria, na cidade de Baraúnas, mais próximos de alguns parentes.

“Lá a gente sofreu muito, passando fome. Ela dizia que tudo que ela comia, pensava na gente. Mas, eu não falava para ela que a gente estava naquela situação, porque senão ela voltaria para Bahia, não daria para buscar a gente e eu queria ir embora dali! Ela aqui e nós lá, não dava. E também não tinha como ficar mandando dinheiro para a gente porque senão ela não conseguia juntar para comprar um barraquinho.”

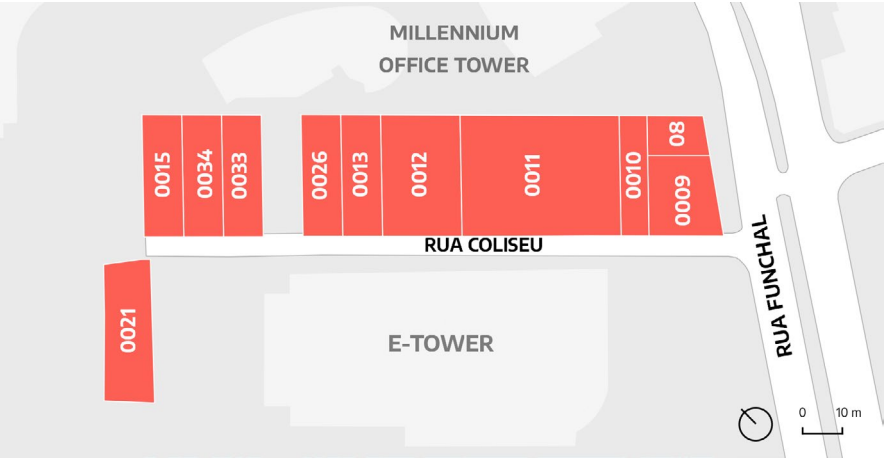
Maria, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 22/05/21.

Ao chegar, sua mãe foi para uma favela na Av. Juscelino Kubitschek, onde morava seu irmão, mas lá não havia muito espaço e ela por vezes dormia em um colchão embaixo da mesa. Começou a trabalhar em casas de família passando roupa e fazendo limpeza e algumas vezes conseguia dormir nos locais. A situação ficou insustentável após um período convivendo com a família que não a apoiava:

“Ela conversou com a patroa e pediu para ela adiantar vários pagamentos para juntar e comprar um barraco! Depois ela passou um tempão trabalhando sem receber por isso... O barraco era bem pequeno, um ovinho. Quando ela voltou a ganhar, foi juntando dinheiro pra poder buscar a gente.

Então, ela trabalhou e conseguiu buscar meu irmão mais novo, tinha que trazer aos poucos! Não dava para trazer todos. Ela ficou um ano aqui com ele e depois conseguiu me buscar, com a minha irmã e um outro irmão. E ainda um irmão ficou para trás. Depois de mais um ano buscou o último. Teve que ser picadinho assim!”

Maria, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 22/05/21.



Lotes da favela Coliseu no setor 299 e quadras 026 e 038, segundo a classificação da PMSP.

Nos anos 1980, começam a ouvir boatos de que “Juscelino ia sair”, então a mãe e os tios de Maria mudam-se para a comunidade Funchal e ela vai para Piraporinha, no município de Diadema por alguns anos, onde tem sua primeira filha, Fabiana, hoje com 41 anos. Ao separar-se do pai de sua filha, por volta de 1983 retorna à Vila Olímpia, na casa da sua mãe, que menciona que ficava localizada “perto da casa de máquinas de ar condicionado”, ou seja, próximo ao lote pertencente ao atual Millennium Office Park, como pode ser visto na página anterior, no lote 26.

Ao perguntar a ela como era a favela ao chegar aqui, Maria me conta:

“Já era daquele jeito como você conhece, só que na entrada, na esquina, onde tem aquela torre esquerda (E-Tower) tinha mais um pedaço da favela, bem grande. Pegou fogo uma época e depois não construíram mais. Aproveitaram a deixa e tiraram o povo... Não me lembro quando foi isso, mas já faz bastante tempo. Nosso lado pegou fogo¹⁶ uma vez também, do começo até a igreja. Queimou tudo! Morreu até uma criança na época.”

Maria, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 22/05/2021

Em 1984, em uma reportagem da Folha de S. Paulo, vemos informações de que algumas famílias residentes na favela Coliseu compraram lotes de 125 m² no Campo Limpo (distrito da Zona Sul) a partir de um financiamento do FUNAPS, a serem pagos em até 25 anos.

Favelados compram terreno em Campo Limpo

Reportagem Local
As 158 famílias residentes nas favelas de Campo Limpo, Paz e Sossego, JK e Coliseu, assinaram ontem, na Prefeitura, a escritura definitiva da compra de lote numa área de vinte mil metros quadrados, em Campo Limpo, com financiamento da administração municipal, através do Funaps — Fundo de Auxílio à População Moradora em Habitação Subnormal. Esse órgão financiará, ainda, a aquisição de materiais de construção, que permitirão substituir os atuais barracos por construções de alvenaria.
A área, situada na estrada do M'Boi Mirim, no Jardim Paranapanema, será dividida em lotes de 125 metros quadrados, ao preço de Cr\$ 2,4 milhões cada, a serem pagos de acordo com a renda familiar dos interessados, no período máximo de 25 anos.

Exterior, Geral, p. 23.
Folha de S. Paulo, 17/12/84.

¹⁶ Estima-se que os dois incêndios mencionados tenham sido entre 1985 e 1995.



O “esqueleto” da Eletropaulo, atualmente Torre Santander do complexo JK, edifício cuja construção foi iniciada em 1991, mas paralisada em função de suspeitas de superfaturamento da obra. Foto: Silvio Tanaka, 2005.

A reordenação urbana do bairro da Vila Olímpia é estudado como um caso emblemático da dinâmica imobiliária dos anos 1990 por Mariana Fix no Capítulo 3 - “Alianças estratégicas na produção do espaço urbano”, em seu livro São Paulo Cidade Global (2007). Segundo a autora, “a região se beneficiou amplamente dos investimentos públicos da década anterior e continuou se valendo deles para criar novas bases de expansão” (FIX, 2007, p. 113). Em meados dos anos 2000, no entanto, a região passa a apresentar problemas de saturação de seu sistema viário e infraestrutura:

“Constituída de ruas estreitas e longos quarteirões, com elevada densidade populacional, a Vila Olímpia não possuía qualquer via de tráfego adequada que cortasse o bairro. O grande número de pessoas que passou a trabalhar ali acabou gerando um fluxo muito intenso de veículos nos períodos da manhã e nos finais de tarde. Já durante a noite, dada à concentração de bares e casas noturnas, o tráfego também era caótico.”

(MUNGAI, 2013. p. 78)

A menos de 200 metros da favela, em março de 2001 é inaugurada a estação de trem Vila Olímpia, da Linha 9 - Esmeralda da CPTM.

“O transporte público sempre foi muito bom ali, por conta da estação. Bom, sempre não, né? Desde que eu me conheço por gente! De início não tinha muita coisa, não tinha transporte público que nem tem hoje. Mas, hoje é muito bom os pontos de ônibus, tem ônibus para muitos lugares! Não tem para cidade inteira, mas para pontos específicos: Santo Amaro, Terminal Pinheiros... Lugares chave assim, que você consegue ir para qualquer lugar. Tem a estação de trem, que quando colocou ali foi muito bom! Um adianto pra muita gente que trabalha.”

Michele, 31 anos, nascida na Coliseu, filha de Maria, entrevista concedida à autora em 30/04/2021

Ainda assim, os mega projetos construídos na região, com centenas de vagas de garagem nos entornos da favela, sem estudos de impacto, trouxeram efeitos negativos como a sobrecarga na infraestrutura existente, de acordo com uma avaliação feita pela CET, Companhia de Engenharia e Tráfego (FIX, 2006). Tal mudança de patamar da infraestrutura requer obras caras pelo poder público e poderia trazer consequências maiores do que o dinheiro arrecadado pela OU.

Neste período a interligação entre a Avenida Faria Lima e a Eng. Luís Carlos Berrini era apresentada pelos promotores imobiliários da região como uma “fusão” de duas empresas, interligando áreas prósperas do mercado imobiliário comercial, denotando uma imagem de gestão empresarial da cidade. Estes promotores se organizaram em uma associação empresarial aos moldes norte-americanos dos anos 1970, dos chamados “BIDs”: Business Improvement Districts¹⁷ (FIX, 2007), o Movimento Colmeia.

Formado em 2002, o Colmeia é uma associação constituída por empresários e proprietários de imóveis do bairro que buscavam a garantia de uma linha de continuidade na defesa de seus interesses ao assumir um papel mais ativo no processo de reestruturação geográfica (FIX, 2007). A associação tinha o objetivo de implantar um novo projeto urbanístico para a melhoria da qualidade de vida de todos que

¹⁷ Os BIDs são um modelo de associação que permitem aos empresários e proprietários de imóveis em distritos comerciais a cobrança de si mesmos taxas para manutenção e melhorias de áreas públicas, assumindo controle sobre elas. Tal adesão era inicialmente voluntária e depois a contribuição passa a ser obrigatória. Analisados pela socióloga Susan Zukin, os BIDs passam de experiências localizadas para resolver carências específicas para formas generalizadas de gerir as cidades norte-americanas, marcadas pelo alto grau de controle privado sobre os espaços públicos (FIX, 2007)

transitam pelo bairro (MUNGAI, 2013). Retomando conceitos dos sociólogos Logan e Molotch em seu livro Urban Fortunes de 1987, Fix (2001) define o Movimento Colmeia como um promotor imobiliário estrutural¹⁸, ou seja, não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo.

A proposta inicial da associação para a Rua Coliseu previa a construção de uma praça com estacionamentos subterrâneos, mas o projeto ficou para trás com o avanço da OUCFL, bem como as pressões públicas para o cumprimento da Lei, que previa a construção de HIS nesses locais (op. cit.).

“Até agora nada foi feito nesse sentido para essa comunidade. Muito provavelmente esse desinteresse por parte do poder público é o fato dessa favela estar escondida da cidade - ela possui apenas um minúsculo acesso e pouco dela se vê a partir da Rua Funchal.”

(MUNGAI, 2013. pp. 88-89)

Protocolo prevê obras na Vila Olímpia

Acordo entre ONG e Prefeitura destaca prolongamento da Av. Hélio Pellegrino

MAURÍCIO MORAES

O cenário da Vila Olímpia vai começar a mudar neste ano. A prefeita Marta Suplicy assinou ontem um protocolo de intenções com a Associação Colméia São Paulo-Vila Olímpia para dar início a uma série de mudanças na região. O acordo prevê o investimento de pelo menos R\$ 30 milhões em obras, dentre as quais estão o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e a duplicação da Rua Funchal, interligando as Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Luís Carlos Berrini.

A quantia será dividida entre o município e a associa-

ção, uma organização não-governamental formada por empresários do bairro. A Colméia vai gastar R\$ 10 milhões para aumentar a extensão da Avenida Hélio Pellegrino e R\$ 6 milhões em um projeto de remodelação do sistema viário desenvolvido pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET). Empresários também vão doar 11 mil metros quadrados de área de terrenos, o que diminuirá os gastos com desapropriações.

Em contrapartida, a Prefeitura comprometeu-se a investir R\$ 6 milhões no alargamento da Rua Funchal e no prolongamento da Hélio Pellegrino e outros R\$ 8 milhões na melhoria dos acessos à re-

gião e dos equipamentos urbanos, além de fazer intervenções na Favela Coliseu.

O Município ainda vai arcar com os recursos necessários para a desapropriação de mais 13 mil metros quadrados de terrenos. O valor a ser gasto ainda não foi calculado.

**GASTOS
DIVIDIDOS
FICARIAM EM
R\$ 30 MILHÕES**

Os proprietários de imóveis que serão desapropriados começam a receber cartas de aviso neste mês. A obra de extensão da Hélio Pellegrino está prevista para começar no primeiro semestre. As interferências vão atingir as Ruas Fiandeiras, Olimpíadas e Gomes de Carvalho. Existe a intenção de se construir, no futuro, uma garagem subterrânea na região.



Alargamento da Rua Funchal: a Prefeitura deve lançar o edital de licitação da obra no início de dezembro. Estima-se que o processo seja concluído em três meses e as obras comecem em abril

Alargamento das Ruas Gomes de Carvalho e das Olimpíadas: empresários do Colméia vão pagar a obra. As desapropriações ficaram a cargo da Prefeitura. O trabalho deve começar entre fevereiro e março

Arborização e praças novas: o projeto prevê a criação de duas praças e o alargamento das calçadas

Projeto piloto: o Colméia quer começar, ainda neste ano, a testar propostas como enterrar fios da Eletropaulo e criar um mobiliário próprio para o bairro. Duas quadras serão usadas no projeto



Ligação Faria Lima-Berrini começa em 2003

“A esperada ligação das Avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e Brigadeiro Faria Lima começa a sair do papel. Parte das obras de alargamento das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Funchal deve ter início em 2003, a cargo do Movimento Colméia, associação de empresários da Vila Olímpia.”

Texto e imagens retirados de reportagem do O Estado de S. Paulo, 05/11/02, C3, p. 42.

Nas fotos aéreas das páginas seguintes podemos ver a quadra da Rua Coliseu nos anos 2000 e 2004. Na primeira imagem, os vizinhos imediatos da favela são predominantemente horizontes e na segunda, à nordeste da rua é possível ver o Millenium Office Park, cuja construção foi finalizada em janeiro de 2004 e à sudoeste, o E-Tower em construção.

¹⁸ Os outros dois tipos de promotores imobiliários são: acidental, caracterizado como passivo, ou seja, rentista que apenas funciona marginalmente como promotor imobiliário; e ativo, aquele que antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro, procurando capturar renda tomando controle em regiões propensas à valorização (FIX, 2007).

2000



2004



“A partir do começo dos anos 2000, além dos edifícios de escritórios, também começaram a surgir novos “mega-empreendimentos” corporativos e de uso misto no bairro, especialmente nas glebas localizadas entre a Rua Funchal e Av. Nações Unidas. Dentre estes, destacam-se o Millenium Office Park (condomínio corporativo composto por quatro blocos de cinco pavimentos), a sede da Daslu (centro de compras de artigos de luxo), e o edifício e-Tower, o qual destaca-se como um importante marco no skyline da região por ser bem mais alto que os edifícios vizinhos.”

(HEPNER, 2010, p. 120)

Em 2004 com a aprovação da Lei da OUC Faria Lima, a favela é mencionada algumas vezes como uma obra prevista, no entanto, o grande foco da época são notícias sobre o leilão de CEPAC e o “despertar” da Vila Olímpia, com especulações de valorização de 10 a 15% do valor do metro quadrado do bairro. Nesse mesmo ano, há a aprovação da lei de zoneamento da cidade, pela Lei 13.885/04, que previa, como mencionado, a instituição de ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Social, pela primeira vez, enquadrando parte da favela como ZEIS-01.



11/04/04. Classificados da
Folha de S. Paulo, p. 01.

22/02/04. Classificados da
Folha de S. Paulo, p. 01.

Faria Lima vai a leilão

Nova legislação
muda a cobrança
da outorga onerosa;
especialistas temem
especulação e alta
no preço do m²

OBRAS PREVISTAS NA OPERAÇÃO URBANA

1 Passagem subterrânea da
avenida Cidade Jardim sob a
avenida Brigadeiro Faria Lima

2 Passagem subterrânea da
avenida Rebouças sob a
avenida Brigadeiro Faria Lima

3 Acreção viária e passearolas
da ponte Cidade Jardim sobre
o rio Pinheiros

4 Bulevar JK prolongamento
do bloco 100 e av. Pres.
Juscelino Kubitschek e projetos de
parqueamento

5 Reforma do largo da Batata

6 Construção de habitações de
interesse social destinadas à
população de favelas

7 Alargamento da rua Funchal

8 Prolongamento da avenida
Hélio Pellegrino



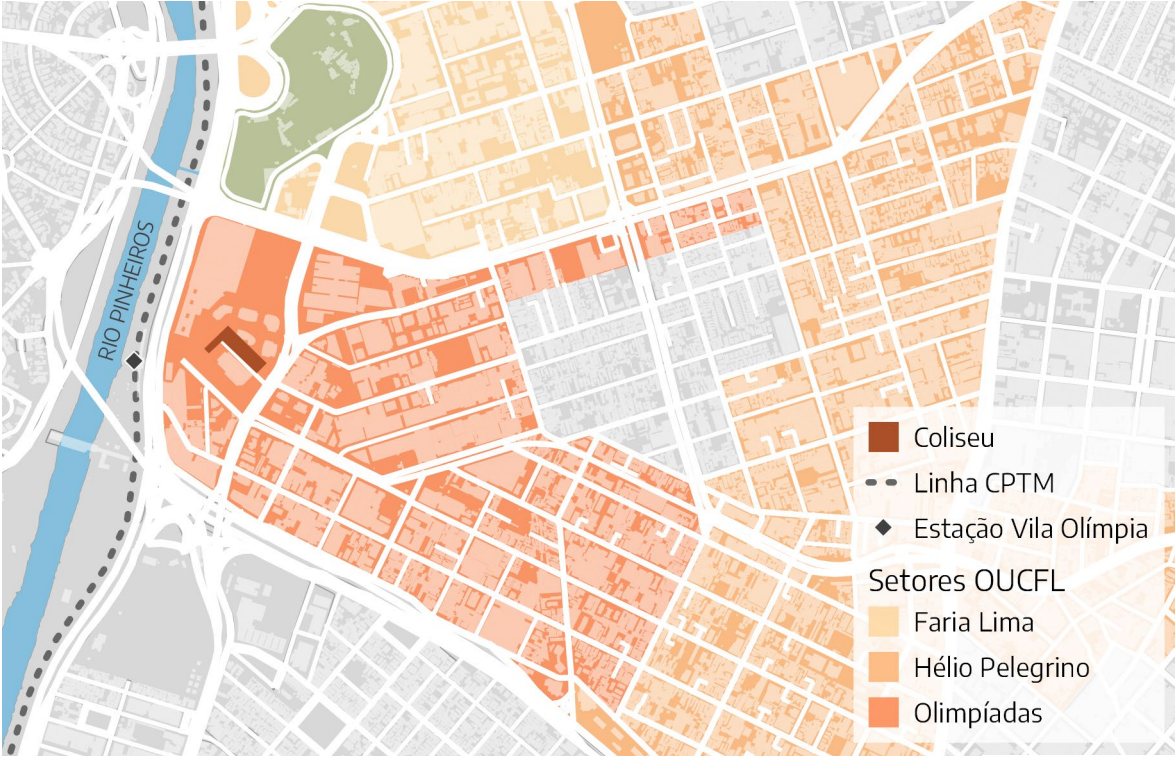
arrecadado com a cobrança de outorga onerosa. Antes, era paga diretamente em dinheiro à prefeitura. Horacio Galvanese, 49, coordenador de projetos especiais da Semab (Secretaria Municipal de Abastecimento), explica que, antes, os recursos “pingavam” de projeto em projeto —o montante

antes mesmo de o comprador definir o terreno em que pretende construir. Dessa forma, argumenta, os construtores poderiam baixar seus custos, escolhendo os lotes mais baratos para empreender.

Segundo a Emurh (Empresa Municipal de Urbanização), o certificado poderá ser adquirido

Armaral d'Ávila Engenharia de Avaliações, os preços dos terrenos na região subiram com os leilões —o primeiro deles deve acontecer em maio. Uma outra possibilidade é a de especulação sobre os CEPacs, hipótese aventada por Regina Monteiro, 47, diretora-

executiva do Movimento Defesa São Paulo. “Muitos vão adquirir o papel por um preço baixo e revender por um valor 10 em cima. Ganharão os especuladores, não o município. A região já é saturada. Não consigo lá ainda mais, ganhar dinheiro e é embora”, afirma.



Localização da favela da Rua Coliseu dentro do Setor Olímpíadas da OUCFL.

No prospecto da primeira emissão de CEPACs da OUC Faria Lima, de 26 de outubro de 2004, a “construção de HIS para remoção completa da favela Coliseu e remoção parcial da favela Real Parque” (SÃO PAULO, 2019, p. 30, anexo 5 deste caderno) aparece como o sexto e último item da ordem das intervenções a serem financiadas com os recursos arrecadados.

“Eu tinha medo de tirarem a gente de lá, darem um pé... Tinha medo da gente ficar com uma mão na frente e outra atrás. Tinha tanta gente que falava que a gente ia ter que sair, que ia ser expulso. Quando começou, muitos anos atrás, um primeiro cadastramento, não era para ser apartamento para a gente, ia ser indenização na época ou iam mandar a gente sei lá para onde! Ali eu pensei que todo mundo ia se ferrar! Muita gente começou a procurar casa para comprar, eu mesma procurei, andei muito procurando casa.”

Maria, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 22/05/21.

No detalhamento das intervenções (anexo 2) é mencionado que as moradias seriam construídas em um terreno desapropriado do Jockey Clube, na Av. Eliseu de Almeida, no Butantã, ou seja, previa a remoção das famílias para outra área da cidade. Ainda que a provisão habitacional seja mencionada e que a licitação tenha sido feita, sabe-se pelas reuniões do grupo gestor da Operação Urbana que até o final do ano de 2011 não haviam maiores definições.

“A habitação social entra diretamente em contradição com a lógica da valorização imobiliária que, como vimos, faz parte do próprio mecanismo. Por isso a declaração explícita do presidente da Emurb na gestão Marta Suplicy de que era um despropósito pensar em habitação social nas regiões de operação urbana visto que seriam elementos de desvalorização dessas áreas.”

(FIX, 2006, p. 61, grifo nosso)

No ano de 2005, com a inauguração da loja de luxo da Daslu e da torre comercial E-Tower, vizinhos da favela Coliseu, as notícias descrevem desejos do setor imobiliário de valorização da área: “Na região ainda há terrenos vazios, usados como estacionamentos, além de um trecho remanescente da favela Coliseu” (F. de São Paulo, 14/04/05).

Daslu deve estimular valorização de área

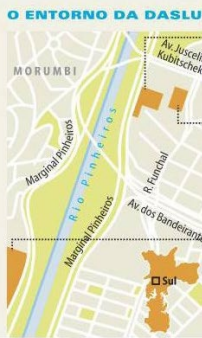
Para setor imobiliário, loja de luxo na marginal Pinheiros atrairá empreendimentos do mesmo nível

AMARILIS LAGE
DA REPORTAGEM LOCAL

Dois empreendimentos de alto padrão que serão inaugurados nos próximos dois meses na marginal Pinheiros, na zona sul de São Paulo, deverão funcionar como chamarizes para a implantação de outros estabelecimentos de mesmo nível numa área já conhecida como uma das mais privilegiadas da cidade — o espaço entre a avenida Faria Lima e a marginal. A expectativa é de especialistas da área imobiliária.

Um dos empreendimentos é a Daslu, principal loja brasileira de roupas de grife, com inauguração marcada para o próximo mês. Em junho será a vez da E-Tower, que está sendo construída no mesmo quarteirão da Daslu. No prédio comercial, tudo será informatizado — das persianas aos elevadores com tela de cristal líquido.

“A Daslu vai ser uma âncora e acabar polarizando o tráfego na região. Quem quiser atender esse público de alto padrão, que é atraído pela Daslu, vai tentar se



instalar lá”, diz Paulo Takino, diretor da empresa de consultoria Urban Systems Brasil.

Na região ainda há terrenos vazios, usados como estacionamentos, além de um trecho remanescente da favela Coliseu.

“É provável que a loja atraia novos investimentos. Ao lado dela, por exemplo, há o esqueleto do edifício que seria da Eletro-

paulo, que agora tem tudo para abrigar um empreendimento de alta qualidade”, afirma Luiz Paulo Pompéia, da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), referindo-se ao imóvel que hoje pertence ao grupo português Ergi, que alugou parte da área à Daslu.

Outra iniciativa prevista para a região, desta vez do outro lado do rio Pinheiros, é o empreendimento Cidade Jardim, com cinco torres comerciais, um shopping e dez prédios residenciais — um apartamento poderá custar até R\$ 10 milhões. As primeiras quatro torres residenciais devem ser concluídas em 2007.



Viela da favela Coliseu. Millennium Office Park ao fundo. Foto: Mariana Fix, 2006.



Campo da favela Coliseu. Foto: Mariana Fix, 2006.



Rua Coliseu e o São Paulo Trade Building ao fundo. Foto: Mariana Fix, 2006.

Nos anos seguintes, a relação de Eliana Tranchesi, cofundadora da Daslu, com a favela é noticiada na mídia por conta de alguns projetos assistenciais que a loja financiava, além de mencionar a amizade dela com a líder comunitária, Rosana Maria dos Santos. Além disso, em 2006, há uma grande repercussão em torno de um evento ocorrido na loja, onde o rapper MV Bill, após lançar seu documentário e livro “Falcão - Meninos do Tráfico”, promove um debate para “celebrar a união de milionários e miseráveis”, segundo uma reportagem da Folha de S. Paulo (E2, 07/04/2006).

No ano seguinte, a favela vira alvo de notícias pela visita de atletas e técnicos da liga de basquete norte-americana NBA (National Basketball Association) através do projeto “Basquete Sem Fronteiras”, que aliava aulas de esporte a ações sociais. Em uma parceria com a Central Única das Favelas (CUFA), inauguraram uma quadra poliesportiva e um telecentro de tecnologia e ensino com 15 computadores na comunidade para beneficiar as cerca de mil pessoas que habitavam o local na época, incluindo aproximadamente 300 crianças.

BASQUETE

Favela de São Paulo vê de perto astros da NBA

Leandrinho reencontra amigo de infância em ação para promover esporte

Martín Fernandez

Ismael Ribeiro de Oliveira, de 29 anos, nunca tinha visto tantas câmeras na vida. Nem ele nem ninguém da favela do Coliseu, uma vila encravada no meio da Vila Olímpia, um dos bairros mais luxuosos de São Paulo. O motivo era a visita do “Basquete Sem Fronteiras”, projeto da NBA que alia aulas do esporte a ações sociais. Atletas e técnicos da liga de basquete mais rica do planeta visitaram ontem a pequena comunidade, que ganhou de presente quadra poliesportiva e centro de informática com 15 computadores. Uma festa. Para Ismael, o motivo de alegria era outro: voltou a encontrar o velho amigo Leandro Barbosa. Os dois cresceram juntos jogando basquete. Um é astro da NBA; o outro, segurança de restaurante. “Foi falta de sorte”, disse Ismael, ao comparar sua situação com a do amigo. No ano passado, disputou o Nacional pelo Londrina. “Hoje, como segurança, ganho três vezes mais do que quando jogava.” Leandrinho, de 25 anos, melhor reserva da última temporada da NBA, tem salário milionário nos EUA. Mas os dois conversaram como se não houvesse diferença. “Tenho saudade desse cara, dos rachões no Ibirapuera, no Parque Villa-Lobos”, disse o armador do Phoenix Suns, que viu o companheiro Shaw Marion brincar com garotos interessados no basquete.

Ismael contou que aprendeu a jogar com Artur, irmão de Leandrinho. “Depois enfrentei o Leandro várias vezes. Ele tinha 16 anos e jogava contra os adultos, era craque”, lembrou. “Eu também tentei. Em 2005, joguei a Universiada (Olimpíada universitária) e achei que poderia estourar”, prosseguiu. “Sou viciado em basquete. Mas gosto do meu trabalho.” Enquanto os dois velhos amigos se reencontravam, a comitiva da NBA se divertia na favela. Herb Brown, veterano assistente-técnico do Atlanta Hawks, suava para ensinar ao pequeno Mateus Pereira, de 8 anos, a lidar com a bola de basquete. O garoto nunca havia jogado

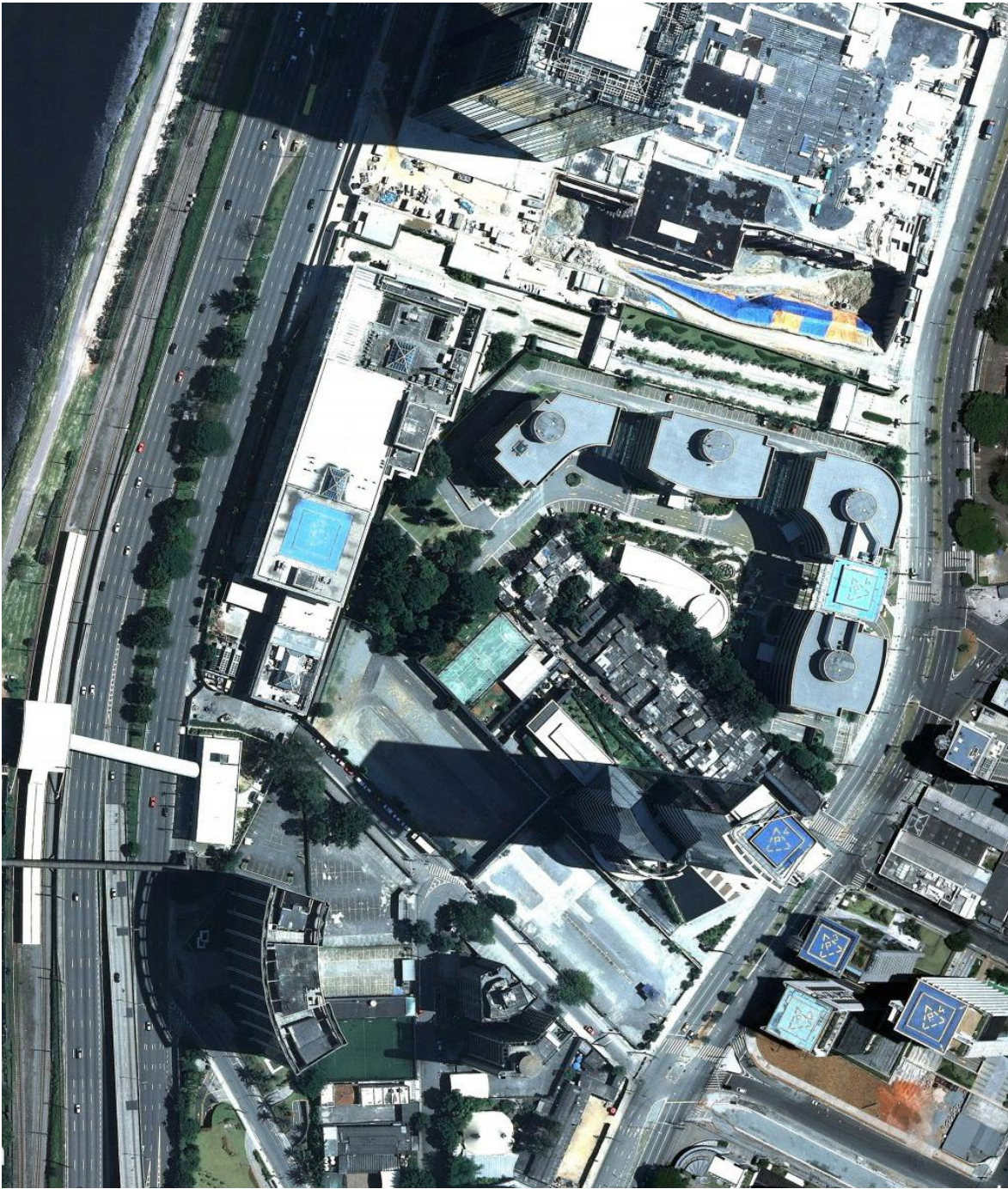
basquete. Estreou com uma enterrada, depois de ser levantado até a altura do aro por Nenê (2,11 m), outro dos brasileiros que participaram da visita. De volta ao chão, chutou a bola laranja como se fosse de futebol. “Com as mãos”, tentava ensinar Brown, em inglês. Depois de vários arremessos, cesta de Mateus. “Muy bien”, em espanhol mesmo, elogiou o professor. Entre os estrangeiros, quem mais se sentia em casa era Samuel D’Almeida, de 28 anos. O pivô do Philadelphia 76ers, nascido no Haiti, arriscou até uns passos de capoeira. “Me enxergo nessas crianças”, contou. “Meus ídolos de infância eram Pelé e Maradona, mas eu só os via pela televisão.”



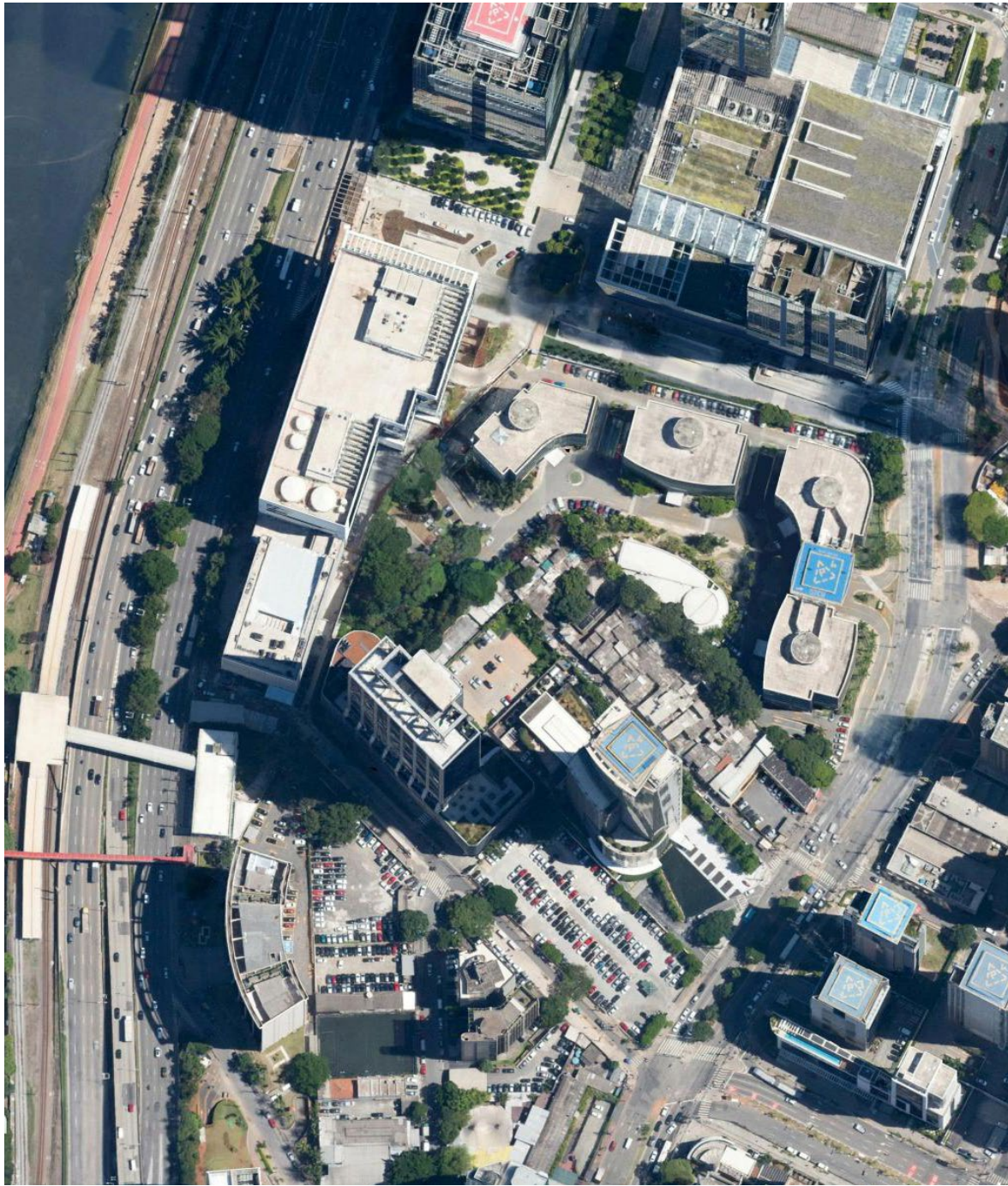
PRIMEIROS PASSOS - O americano Marion se diverte com a pequena fã

O Estado de S. Paulo. 03/08/07, pág. 62.

2008



2014



Em 2008, há um grande exemplo de perda física e social da favela, quando a área do noticiado campo de futebol, onde todo fim de semana eram realizados jogos com outras comunidades, foi requisitado pelo proprietário, como aponta Sandroni¹⁹. Não sendo um terreno de ZEIS, a área foi incorporada ao empreendimento comercial vizinho, a Sky Corporate. Para Levy (2014), o acontecimento trouxe grandes prejuízos ao lazer, sociabilidade, identidade e memória da comunidade.

Michele: É um estacionamento agora? A gente não sabia exatamente o que era, para nós era só um muro.

Maria: Era legal aquele campinho! Pessoal fazia festa lá dentro... Era gostoso.

Michele: Primeiro era só campinho, um monte de mato, tinham uns cavalos... Depois vieram e fizeram a quadra mesmo e um espaço coberto onde o pessoal fazia festa. Ficou bem bonitinho. Depois, tiraram e ficou só a parte do fundo mesmo.

Maria: Aquele campo lá nunca fez parte da Funchal! A gente tinha um documento para usar até quando eles fossem precisar, mas não fazia parte.

Michele: Era um comodato.

Maria: Isso, a gente usava porque as pessoas deixavam usar. Pessoal fazia os campeonatos deles lá... Minha irmã jogava futebol. A vida era boa ali.

Entrevistas concedidas à autora em 21/05/21.

Neste mesmo ano iniciam-se os estudos para a intervenção na favela do Real Parque, que foi priorizada, segundo a arquiteta Silvia Mariutti da SEHAB, por apresentar áreas de risco (2ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUCFL, 16/12/2008). Entre 2008 e o fim de 2011 as atenções se voltam para os levantamentos necessários para o desenvolvimento deste projeto e a favela Coliseu não é mencionada nas reuniões ordinárias do Grupo Gestor da OUC Faria Lima nem em notícias de jornal.

Sabe-se, no entanto, que neste período houve uma grande emissão de certidões de aprovação e vinculação de CEPAC no Setor Olímpíadas (56,2% do total de aprovações, de 2006 a 2020, conforme anexo 2), indicando o ritmo acelerado das construções dos entornos.

¹⁹ “ZEIS: Efeitos frontais e colaterais”, Paulo Sandroni, 2013. Disponível em: http://sandroni.com.br/?page_id=474. Acesso em 11 de novembro de 2020.

“Meu marido não trabalha erguendo prédio, ele trabalha com revestimento predial. Por exemplo, aquela frente do Shopping JK, ali quem fez foi ele e agora essa nova estação de metrô, a Vila Sônia, também é ele que tá fazendo a frente. Ele reveste o prédio que já está todo estruturado, todo feito. Quando ele chegou aqui ele ficou um tempinho em Sapopemba, aí como estava justamente trabalhando no JK, aí foi se achegando e conseguiram uma casa para lá dentro (da Coliseu).

Ele ficou um ano aqui sem mim e nossos filhos, ele foi para casa (Belém, PA) duas vezes nesse período. Em 2010 ele estava em Porto Velho e em 2011 veio para cá. Dentro da Coliseu sempre teve restaurante, bar... as pessoas iam lá dentro comprar almoço e numa dessas o patrão dele acabou conhecendo as pessoas de lá e perguntou se não tinha casa para alugar. Conseguiram um lugar para alugar junto com os outros rapazes que trabalhavam com ele. Tipo aquelas casas que ficam um monte de gente junto, sabe? Que é só para dormir mesmo.”

Ana, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 11/12/2021.

Ao entrevistar a líder comunitária Rosana, Levy (2014) conta que, com a atuação da Defensoria Pública, ela conseguiu frear algumas ordens de despejo e as tentativas de remoção, pois para ela as intimações foram recebidas com surpresa. Após inúmeras reivindicações dos moradores da favela para obter melhores condições de vida, o poder municipal, através da SEHAB, aprovou em 2010 um Plano Municipal de Urbanização para a favela Coliseu. Para a líder comunitária, o plano só falava em remoção e não reurbanização.

Neste ano, com a elaboração do Plano Municipal de Habitação (PMH) pela gestão Kassab (DEM, 2006-2012), foram ligadas ações de identificação do déficit habitacional ao diagnóstico dos problemas presentes, gerando uma classificação da precariedade, priorização e metas programáticas a serem realizadas em quadriênios, entre 2009 e 2024 (REZENDE, 2015). A política habitacional considerava o risco oferecido pela moradia como fator primordial na definição das prioridades (Estado de S. Paulo, 25/12/2011).

“Com olhar mais ampliado e integrador das ações em favelas, a prefeitura, no ano de 2011, promoveu um concurso público de projetos denominado RenovaSP, considerado um avanço do ponto de vista urbanístico. [...] O concurso veio na esteira do desenvolvimento da política habitacional do município, cujo carro-chefe da administração era o Programa de Urbanização de Favelas.”

(REZENDE, 2015, pp. 95-96)



Funchal. Ao lado de prédios de luxo

Barraco na Vila Olímpia tem aluguel de R\$ 500

● Em meio aos espigões de luxo que abrigam escritórios de multinacionais, bancos e lojas destinadas ao público AAA, uma viela desperta a atenção de quem trabalha ou visita a Vila Olímpia, na zona sul. Na Rua Coliseu, cerca de 250 imóveis resistem ao boom imobiliário da região. E já faz tempo. Instalada em terreno particular, a Favela Funchal completará 50 anos em 2012. “Estou aqui desde o início. De lá pra cá, muita coisa mudou. O bairro ficou chique e prédios to-maram conta dos terrenos”, diz o aposentado Raimundo José da Silva, de 70 anos. Segundo ele, a valorização da região alterou até os preços cobrados pela locação dos barracos. “Depende do número de cômodos, mas o aluguel na Funchal às vezes passa de R\$ 500”, afirma. /A.F.

22 favelas resistem em bairros nobres de SP

A falta de projetos municipais faz algumas ocupações se manterem por mais de 60 anos

Adriana Ferraz

Escondidas em ruas estreitas, pelo menos 22 favelas resistem em áreas nobres de São Paulo. A falta

de projetos municipais de reurbanização para núcleos de bairro faz algumas ocupações já completarem mais de 60 anos. O número de imóveis passa de 1,6

mil, com a estimativa de que eles abriguem pelo menos 6 mil moradores que estão no fim da fila por uma habitação popular.

Levantamento feito pelo Estado, com informações da Secretaria Municipal da Habitação, mostra que há ocupações em Vila Mariana, Campo Belo, Itaim-Bibi, Aclimação, Brooklin e Vila Madalena, nas zonas sul e oeste. A maioria está distante de grandes avenidas e, por isso, chega a passar despercebida. No entanto, com exceção de Jan Breughel e Brooklin 2, todas as demais estão listadas no Plano Municipal de Habitação, com remoção prevista até 2024.

Na Favela Mauro, no Planalto Paulista, zona sul, avenida de drogas ocorre durante todo o dia e a lista de “clientes” inclui vizinhos da comunidade. Foi lá que, há nove anos, o estudante Gustavo Pereira, de 22 anos, comprou uma casa. Ele não quer mais matar a avó e a empregada da casa a facadas, no mesmo bairro. A proximidade com a criminalidade, que muitos acreditam es-

ONDE ESTÃO

- **Na zona sul**
Jan Breughel, Neide Aparecida Solito, Souza Ramos e Coronel Luís Alves (Vila Mariana), Mauro e Mauro 2/Maria Screpante (Planalto Paulista), Ceci (Moema), Buracão (Aclimação), Ascendino Reis e Mario Cardim (Vila Clementino), Arizona e Vicente Rao (Santa Amara), Brooklin e Brooklin 2 (Brooklin), José dos Santos Junior e Canão (Campo Belo),
- **No centro**
Muniz de Souza (Liberdade)
- **Na zona oeste**
Fidalga 1 e Fidalga 2 (Vila Madalena)
- **Na zona norte**
Mateus Leme (Santana)

Pedro Bueno (Jabaquara) e Funchal (Vila Olímpia)

tar concentrada apenas nas grandes favelas, como Heliópolis e Paraisópolis, assusta vizinhos. Eles acionam a polícia para apertar brigas e reduzir os sons das festas, mas, pormedo de represálias, não registram boletins de ocorrência.

Funk e tráfico. Nas comunidades mais organizadas, que têm associações de moradores, os “inconvenientes” são evitados.

“Aqui, nós temos até horários para festas. Elas só podem ocorrer entre 8 horas e 22 horas. E, de preferência, sem tocar funk, que ninguém gosta”, diz Cícera Vieira, de 37 anos, presidente da Associação de Moradores da Favela Mário Cardim, na Vila Mariana. Cícera diz que não tem medo de ir para a rua, mas, por outro lado, também evita o consumo de drogas na comunidade, embora garanta que não existe tráfico no local.

Prioridade. O promotor de Justiça Maurício Ribeiro Lopes, da Promotoria da Habitação e Urbanismo, considera que dar preferência a moradores de áreas de risco é uma política adequada da Prefeitura, mas não pode ser a única. “O direito à moradia é de todos”, ressalta.

Mas as ocupações consolidadas em bairros nobres não têm apenas problemas comuns. As vantagens também são as mesmas: ruas asfaltadas, acesso a água, esgoto, escolas, hospitais e opções de transporte diversificadas — incluindo metrô.

Atualmente, a política municipal de habitação considera o risco oferecido pela moradia como fator primordial para a definição de prioridades.

Isso quer dizer que moradias precárias, de madeira, instaladas em cima de córregos ou morros, por exemplo, estão na frente de casas de alvenaria construídas em ruas planas na disputa pelo direito de adquirir uma unidade habitacional.

O Estado de S. Paulo. 25/12/11, C4.

Em linha com a política habitacional do período, que promoveu urbanizações de favelas em várias partes da cidade a partir da remoção completa ou parcial de áreas consideradas precárias, e substituindo seu tecido por unidades habitacionais verticalizadas (REZENDE, 2015), os estudos na Rua Coliseu foram iniciados em 2011. É notável aqui que a abordagem muda com relação à intenção inicial de remoção completa dos moradores para construção de habitações em outro terreno. A diretriz da Secretaria da Habitação foi de construir habitações no próprio local.

Em 2012, são exibidos os primeiros estudos de massa para as habitações pela COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) em uma reunião ordinária do Grupo Gestor da OUC Faria Lima, que serão abordados com

mais detalhes na parte 3 do trabalho. Foram propostas inicialmente 252 unidades habitacionais a partir de um levantamento preliminar feito pela equipe social que estimou 240 famílias moradoras. As reportagens no período fazem constantes menções à contradição da presença de uma favela ao meio de prédios luxuosos.

“A impressão que a gente tinha é que a gente estava incomodando... Dava muito a impressão que a gente era incômodo ali, só que a gente chegou primeiro! Ninguém mandou eles irem pra lá... A pessoa vai, faz um prédio super chique e depois se incomoda com o vizinho sendo que o vizinho já estava lá? Mas é... Eu não importava muito, mas essa era a impressão que dava! Que a gente incomodava bastante, visual feio... tem preconceito com o pessoal da comunidade.”

Michele, entrevista concedida à autora em 30/04/21.

o coliseu VAI CAIR

Espremida entre a antiga sede da Daslu, prédios espelhados e shoppings de luxo, **favela** na Vila Olímpia será demolida para dar lugar a **conjunto habitacional**, segundo projeto da prefeitura



Barraco da favela do Coliseu, na zona oeste de São Paulo

“Queremos nossas casas aqui”
VINÍCIUS VENUTO, 26 professor de educação física e morador do Coliseu
Faremos habitação no próprio local
RICARDO PEREIRA LEITE secretário de Habitação

ONDE FICA
Av. Pres. Juscelino Kubitschek
Rua Coliseu
Rua Funchal
VILA OLÍMPIA

O QUE SERÁ FEITO
252 unidades habitacionais, cada uma com 47 m²

ÁREA DESAPROPRIADA
4.638 m²

O QUE HÁ NO ENTORNO
Prédios como o da antiga sede da Daslu, o shopping JK Igatemi e torres empresariais

o tempo médio é de três anos.

VIZINHO FAMOSO

A Coliseu já existia quando, em 2004, começaram a erguer a Daslu, megashopping de luxo alvo de investigação sobre um esquema de importação fraudulenta de roupas, sapatos e bolsas de grifes chiques.

O ex-temple de compras deve ser demolido, mas um novo shopping de classe AAA, o JK Igatemi, e outros prédios foram levantados no entorno. A Daslu agora tem uma loja dentro do shopping. Já a área da favela deveria ter sido beneficiada pela operação urbana Faria Lima desde a gestão Maluf.

A favela seria reurbanizada com verba oriunda de Cepas (certificados de potencial adicional de construção).

O destino foi debatido na última semana, quando o professor da Fundação Getúlio Vargas (FGV) Paulo Sandroni disse que o projeto está atrasado, durante o seminário “Projetos Urbanos SP 2012”, na Universidade Mackenzie.

Na ocasião, Sandroni pediu explicações sobre o atraso ao secretário de Habitação, Ricardo Pereira Leite. “Os moradores estão ansiosos para que isso seja resolvido”, disse Sandroni.

“Estamos preparando a desapropriação e faremos habitação no próprio local”, respondeu o secretário.

Portanto, as cerca de 240 famílias que estão ali vão continuar no local. E o que espera o professor de educação física Vinícius Venuto, 26, morador da Coliseu desde que nasceu.

“A favela foi totalmente comprimida. Tem gente que vive nessa área faz 50 anos. Queremos nossas casas aqui”, disse.

Em 2005, a comunidade local travou uma guerra com a dona da Daslu, Eliana Tranchesi, com críticas à inauguração do espaço sem ajuda social aos moradores do entorno.

Depois, os próprios moradores selaram a paz com Eliana, morta em fevereiro, vítima de câncer no pulmão.

Folha de S. Paulo. 31/10/12, C4.

“A cena toda, a feira, o shopping, o restaurante, os novos prédios de São Paulo, se inscrevem perfeitamente no imaginário dos “emerging markets”, categoria, afinal, que passou a nos definir nesse admirável mundo novo em que vivemos. O fato de que ali perto sobreviva, espremida, a favela Coliseu, serve para dar ao quadro a inevitável pincelada de contradição social. O luxo e o lixo nosso de cada dia.”

Marcos Augusto Gonçalves. “Do shopping ao Centro Cultural”.
Folha de S. Paulo, C2. 12 de novembro de 2012.

Neste período as promessas da prefeitura de intervenção no local são constantemente confundidas com boatos pelos moradores, que nas entrevistas dificilmente sabiam distinguir. Houve um primeiro cadastramento oficial e selagem dos imóveis em 2014, ano em que a gestão Haddad (PT, 2013-2016) divulgou no Diário Oficial da Cidade a liberação de R\$40 milhões para a construção das unidades habitacionais.

“Sempre que tinha esse tipo de promessa, a gente via as notícias assim igual todo mundo. Por exemplo, era dito que o prefeito da vez pretendia fazer tal coisa na comunidade, mas ninguém nunca aparecia. Uma vez teve um cadastro, há muitos anos e pronto, depois sumiu todo mundo. Ouvia, ouvia e nada acontecia. Só quem aparecia às vezes era repórter querendo fazer uma matéria ou estudante para fazer trabalho. Mas só, nada concreto. Lembro de um primeiro cadastro, uns 10 ou 15 anos atrás, que acabou não dando em nada.”

Michele, entrevista concedida à autora em 30/04/21.

Para este primeiro estudo já era estimado ao menos R\$12 milhões relativos à desapropriação (30% do valor total estimado para a intervenção), e as notícias diziam que, pela localização dos terrenos, de aproximadamente 4.350 m², poderia chegar a valer, no mercado, R\$70 milhões. Com o cadastramento oficial, foram feitos os projetos executivos para o empreendimento pela COHAB-SP, cujos desenhos foram concedidos pela arquiteta Letícia Brandão Sgarbi (anexo 3 como exemplo). Nele, a Rua Coliseu seria desafetada, trazendo um ganho de 1.205 m² para a área do projeto.

O projeto não foi aprovado pela Eletropaulo e passou por diversas revisões, conforme detalhamento na parte 3 do trabalho. Em 2016 ocorreu uma primeira remoção de 77 famílias que estavam em situação de risco, segundo a Prefeitura Regional de Pinheiros. Elas começam a receber o auxílio aluguel e aguardam a moradia definitiva até hoje. Apenas em 2019 o novo projeto, dessa vez elaborado pela SEHAB é aprovado e a obra licitada.



FAVELA DA PROMESSA

Há 22 anos, moradores de favela na Vila Olímpia aguardam projetos de prefeitos para moradia saírem do chão; novo prazo é fim de 2019

THIAGO AMÂNCIO
DE SÃO PAULO

Para entrar na casa da aposentada Zeli Francisca Miguel é preciso agachar-se para subir uma apertada e não muito firme escada de madeira, que dá acesso ao imóvel, onde seis pessoas dividem dois cômodos, na Vila Olímpia, bairro nobre de São Paulo. A casa fica na favela Coliseu, na rua de mesmo nome, em meio a torres de mais de 40 andares, shoppings de luxo e sedes de multinacionais. O barraco foi construído sobre outra casa. O chão é feito de tábuas de madeira que afundam a cada passo mais decidido. Ela já caiu e ficou com a perna presa depois que uma dessas tábuas cedeu.

“Eu penso em arrumar, abrir um crediário e construir uma casa de tijolo. Mas se tiver que sair depois? Não posso gastar esse dinheiro à toa”, diz ela, que entrega jornais e ganhou a vida como faxineira dos prédios vizinhos.

A ocupação não é à toa. A Prefeitura de São Paulo apresentou, no fim de junho, o projeto dos prédios que serão construídos no lugar da favela. Serão três torres de 13 andares com 2/4 apartamentos no total, com sala, cozinha, dois quartos, banheiro e varanda para os atuais moradores da comunidade.

“A gente optou pelo adensamento para atender a totalidade das famílias num mesmo local. Se nós fôssemos prédio mais baixo, sem elevador, que é um padrão que a prefeitura utiliza normalmente, não não teríamos condição de receber todas as famílias”, explicou à **Folha**, o secretário municipal de Habitação, Fernando Chueire.

NOVELA

Não é a primeira vez que os moradores ouvem promessas de que terão moradia digna. A lei que instituiu a operação urbana já previa a construção desses prédios há 22 anos.

Eles serão construídos com recursos da Operação Urbana Faria Lima, processo de reforma da infraestrutura da região iniciado em 1995, quando o prefeito da cidade ainda era Paulo Maluf (PP).

Em 2012, a gestão Gilberto Kassab (PSD) anunciou a construção de um conjunto habitacional da Cohab, que deveria ficar pronto em três anos e seria tocado pela gestão Fernando Haddad (PT). O pedido, por sua vez, liberou R\$ 40 milhões para a obra em 2014 e desapropriou o terreno de 3.930 m² por R\$ 18 milhões.



Zeli Miguel, que mora há mais de 30 anos na favela

Embora não estivesse dentro do prazo, o projeto já estava avançado no fim de 2016 quando foi barrado pela Eletropaulo porque previa a derubada de um poste que distribui energia para a região. Agora, pelo cronograma da gestão Doria, a licitação da obra começa em novembro e as famílias serão removidas em maio de 2018, quando se inicia a construção dos prédios —que devem ser concluídos até novembro de 2019.

“A gente propôs que, pela região muito valorizada, deveria ser permitido um adensamento maior, mas a própria comunidade disse ‘pelo amor de Deus, passa do jeito que está, a gente não aguenta mais’”.

GUZIO ORTEGA
do Instituto de Arquitetos do Brasil

CRONOLOGIA FAVELA COLISEU

Anos 1950
Primeiros moradores, nordestinos, ocupam a região

Anos 1990
Casas do bairro começam a dar lugar a arranha-céus

1995
Prefeito Paulo Maluf (PP) cria a Operação Urbana Faria Lima

2012
Gestão Gilberto Kassab (PSD) prevê construção de moradias populares da Cohab em até três anos

2014
Gestão Haddad libera R\$ 40 milhões para construção de prédios

Jun 2017
Novo projeto é apresentado pela gestão Doria (PSDB)

Mai 2018
Previsão para remoção de famílias e começo das obras

Nov 2019
Previsão para conclusão das obras

“A gente propôs que, pela região muito valorizada, deveria ser permitido um adensamento maior, mas a própria comunidade disse ‘pelo amor de Deus, passa do jeito que está, a gente não aguenta mais’”.

GUZIO ORTEGA
do Instituto de Arquitetos do Brasil



“Para você ter uma ideia de como demorou, no primeiro cadastro da prefeitura, a minha filha tinha 3 meses e ela agora está com 7 anos! Nesse primeiro cadastro tive que fazer umas adaptações lá em casa, fazer casa separada, tive que me separar da minha mãe, eu fui morar em cima e ela em baixo. Na promessa, né? “Ah, vamos cadastrar, logo vamos remover vocês, vamos subir o prédio”. E os anos foram passando, passando... Aí só em 2018 eles voltaram lá pra falar que o negócio ia! Mas, mesmo assim ninguém botou fé. Mas voltaram lá, recadastraram todo mundo.”

Fabiana, 41 anos, moradora da Coliseu,
entrevista concedida à autora em 23/03/21.

Como aponta o acompanhamento do Observatório das Remoções, do LabCidade - FAUUSP²⁰, no primeiro trimestre de 2020 a remoção da Coliseu “gerou tensões em função de possíveis moradores que não serão atendidos no novo projeto e assim moradores relataram que nas vésperas da reintegração de posse a comunidade foi alvo de ações policiais violentas”. Notícias do início do ano, do Ponte Jornalismo²¹, apontam que na semana anterior ao prazo previsto para a reintegração de posse, um grupo de policiais militares da Rocam (Rondas Ostensivas com Apoio de Motocicletas) entraram na única rua de acesso à comunidade e aterrorizaram a comunidade sem motivo aparente.

Em 28 de janeiro de 2020, a Prefeitura de São Paulo fez a reintegração de posse do terreno da favela que abrigava famílias já nas suas terceiras gerações. As notícias contam que “um minuto antes das escavadeiras entrarem para pôr fim à favela, muitos dos moradores choravam com a despedida do local onde nasceram”²². Para fechar o capítulo, na sequência apresentamos alguns relatos de moradores entrevistados sobre este período final da favela.

²⁰ “Remoções: por uma moratória em tempos de pandemia”, 04/05/2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/remocoes-por-uma-moratoria-em-tempos-de-pandemia/>. Acesso em 10 de outubro de 2020.

²¹ “Policiais militares aterrorizam famílias em favela de SP”, 15/01/2020. Disponível em: <https://ponte.org/moradores-denunciam-acao-policial-truculenta-em-favela-de-sp/>. Acesso em 10 de outubro de 2020.

²² “O lado pobre da Faria Lima, coração do PIB de São Paulo”, BBC, 06/03/2020. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-51742666>. Acesso em 10 de outubro de 2020.

A reintegração de posse

Às 06:00 horas do vigésimo oitavo dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte, nesta Comarca de São Paulo, em São Paulo, comparecemos, nós, Oficiais de Justiça, infra assinados, José Roberto de Campos Salles e outro, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, junto, e expedido pelo M M. Juiz de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública e respectivo Cartório, nos autos de Desapropriação - Proc. 1000022-57.2015.8.26.0053, a requerimento da Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB contra Mario de Jesus da Silva.

Depois de preenchidas as formalidades legais, passamos a imitar à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB na posse dos imóveis situados à Rua Funchal, 348 e 358, CEP 04551-906, e os situados na Rua do Coliseu, CEP 04551-050, devidamente descritos nos autos, que se encontram totalmente desocupados de pessoas e coisas. Neste ato, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, através de seu representante legal, deu sua ciência no auto e recebeu a contrafé do mesmo.

Auto de Imissão de Posse



Reintegração de posse da favela Coliseu, 28/01/20.
Foto: Zanone Fraissat. Fonte: FolhaPress.

“No fim, não teve o que fazer, determinaram a data, né? Falaram que vai sair e pronto. O que acontecia muito é que tinham interesses... Alguns que tinham comércio lá plantavam as sementinhas aqui e ali. Começou assim e virou aquela floresta.

Por exemplo, tinha o pessoal que tinha os terrenos e que foram indenizados, né? Como o estacionamento. Aí quem tinha contato, falava que os donos do terreno não estavam sabendo de nada sobre a urbanização: “Se nem os donos do terreno estão sabendo disso, vocês acham que vai dar em alguma coisa?”. Tudo para as pessoas não acreditarem. E os caras com dinheiro no bolso há muito tempo! Quem vivia do estacionamento não queria... Se o pessoal batesse o pé e resistisse de sair para eles era bom, né? Ali é um ponto super bom.”

Michele, entrevista concedida à autora em 30/04/21.

“Eu confesso para você... eu tinha medo também! Eu ficava ali quietinha, mas no fundo o coração apertado! Foi tanta promessa, a gente entendia quem duvidava!”

Maria, entrevista concedida à autora em 22/05/21.



Reintegração de posse da favela Coliseu, 28/01/20.
Foto: Zanone Fraissat. Fonte: FolhaPress.

“O Conselho Gestor conversou com toda a comunidade, mas tinham algumas pouquíssimas pessoas que eram contra a urbanização porque tinham uma casa boa e achavam que ninguém mais deveria ter! Então os que eram contra entraram com um processo... Foi uma luta bem árdua. Em outubro eu me mudei, mas a grande maioria saiu em meados de dezembro. Aí chegou realmente o comunicado de que ia ter uma ação de reintegração de posse. O terreno já não estava mais sob a posse da comunidade, já tinha passado para a empreiteira. Os antigos donos foram ressarcidos pela prefeitura, então, não estava mais com eles a posse e nem com a comunidade, estava com a Prefeitura, que passou por meio da licitação para a empreiteira.

No começo de janeiro, chamaram a gente para uma conversa no batalhão de polícia, justamente para organizar essa reintegração. Como representantes comunitários foram eu, meu marido e algumas outras pessoas, estava também a COHAB, a empreiteira, um monte de gente... tinha até um advogado de um dos antigos proprietários reivindicando que o valor que foi dado a ele não foi justo... Enfim, eles queriam fazer a reintegração de posse no início de janeiro. Tinha muita família ainda para sair, penso no nosso desespero! Fora que o auxílio aluguel não tinha saído para essas pessoas.

Como que a pessoa vai trocar de casa sendo que não tem nem o dinheiro para fazer isso? Aí nós conversamos, conversamos... E um coronel de lá foi tão bondoso, tão gentil... sabe? Com a gente. Ele entrevistou. Tentamos passar para fevereiro, mas não aceitaram. Eu lembro que nós ganhamos uns 22 dias. A data de remoção foi dia 28 de janeiro.

Lembro que o oficial de justiça falou que teriam três caminhões para deixar lá na porta para quem não conseguiu sair a tempo, a prefeitura falava que tinha o auxílio mudança de 300 reais. Todo mundo estava tentando uma alternativa para passar um pouquinho mais para frente. Tudo que eles pediram para auxiliar a gente, nós tivemos. O coronel esteve lá no dia. A gente agradeceu muito a ele, porque sem ele a gente não teria passado mais para frente e essas pessoas teriam sido jogadas no meio da rua.”

Ana, entrevista concedida à autora em 11/12/21.

2020



2021



PARTE 2

PERÍMETRO



ENTENDER

No primeiro capítulo de *O Capital*, Marx introduz os conceitos chave de *valor de uso*, *valor de troca* e *valor*. Ao analisá-los sob a perspectiva do espaço como palavra-chave, Harvey coloca tudo aquilo que é valor de uso inscrito no domínio do espaço e do tempo absolutos, pois podem ser descritos e compreendidos de forma individual. Por outro lado, o que se refere ao valor de troca implica na perspectiva do espaço-tempo relativos, uma vez que implica em movimentos, seja de mercadorias, de dinheiro, de capital, de força de trabalho ou de pessoas. O valor é, por sua vez, um conceito relacional ou, ainda, uma relação social de modo que é impossível medi-lo, exceto por meio de seus efeitos.

Villaça (1985), ao estudar o conceito de *localização*, - o qual julgou inexplorado pelos estudos de Marx sobre a renda da terra - o descreve como um terceiro valor de uso para a terra urbana, além de ser um instrumento de produção e um suporte passivo aos meios de produção, circulação e consumo. A renda aqui pode ser entendida como uma parcela da mais valia criada por alguma atividade produtiva exercida sobre a terra e, por isso, surgem questões sobre esse terceiro valor de uso: como é produzido? Que trabalho o produz?

Diferentemente da terra rural, na terra urbana a localização mostra-se como o principal dentre os valores de uso e parece derivar de um trabalho feito fora dela, fora do terreno ou lote. E, ainda que pareça possuir uma surpreendente propriedade de conferir rendimentos a seu dono permanentemente, mesmo que nenhuma atividade produtiva seja exercida sobre ela, para o autor, ela não pode ser aceita como um “dom gratuito da natureza” (VILLAÇA, 1985, p. 06), como um produto não produzido.

A maioria concordaria que a valorização da terra urbana é oriunda de investimentos públicos realizados no seu entorno. No entanto, essa composição parece ser mais composta ou complexa. A localização, em sua forma mais pura, está ligada a tempo e custo de deslocamento e não só à infraestrutura, uma vez que esta pode ser produzida pelo trabalho humano. O rendimento auferido pelo proprietário de terra é, portanto, sempre um tributo possibilitado pelo poder de monopólio representado pela propriedade jurídica da terra e, embora toda localização seja única e irreproduzível, existem vários graus de monopólio.

O “valor”, presente no título do trabalho, mostra-se aqui como uma qualidade buscada por certas classes interessadas em áreas específicas da metrópole. Neste caminho, o Estado, em associação com investidores, acaba cruzando com territórios de pobreza consequentes da histórica urbanização a baixos salários. Este contraste, encontrado no perímetro da OUCFL, deixa clara a ambiguidade da ação estatal, que trata assentamentos de modo arbitrário e que vem patrocinando a eliminação de favelas, visando a garantia de retorno para investimentos imobiliários.

“Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à realização de um conjunto de Intervenções (obras e/ou desapropriações) dentro da Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização das Intervenções, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.”

(SÃO PAULO, 2019, p. 29, grifo nosso)

Desde o final dos anos 1970, com a crise da dívida e do financiamento das cidades, o planejamento imobiliário vem caminhando ao lado do crescimento contínuo da produção imobiliária nas metrópoles. Este imbricamento, entre planejamento e imobiliário, é visto com frequência na forma que o Estado vem gerindo o espaço urbano, pois deposita muitas crenças na expansão do mercado como estratégia

de resolução dos problemas urbanos (RUFINO, 2018). Isso pode ser facilmente percebido ao notarmos a hegemonia das parcerias público-privadas nos instrumentos de recuperação da valorização imobiliária, que colocam dentre seus objetivos a criação de áreas especiais para produção de habitação de interesse social.

De acordo com a empresa pública de urbanismo do município de São Paulo, a SP Urbanismo, a OUC é um instrumento urbanístico público, previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), utilizado para requalificar uma área da cidade. O perímetro desta área é definido por meio de uma lei específica, por meio da qual o Poder Público Municipal concede índices e parâmetros adicionais aos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPOUS, Lei nº 16.402/2016) em troca de uma contrapartida financeira a ser paga pelo interessado em área adicional de construção ou mudança de uso, por exemplo.

“Com os recursos obtidos por essas concessões especiais, a Prefeitura realiza a implantação de intervenções públicas na região definida pela lei da Operação Urbana Consorciada para viabilizar a transformação do território com infraestrutura adequada a fim de suportar o novo adensamento.”

(SÃO PAULO, 2020, p. 09, grifo nosso)

A “requalificação”, “renovação” ou, ainda, “revitalização” urbana prometida a que o instrumento faz um paralelo ao que chamam, em inglês, de urban redevelopment. A dimensão ideológica, geralmente positiva, associada aos termos, esconde as contradições presentes desde suas formulações originais. Defendemos aqui que são, no fundo, instrumentos especulativos que buscam aumentar o preço da terra, eliminando territórios da pobreza para a criação de localizações que tornem a cidade vendável.

Os investimentos públicos que buscam atrair o interesse privado para estas regiões, acabam por transferir renda para o mercado imobiliário de alto padrão, em áreas pouco ocupadas²³, enquanto carências básicas de grande parte da população já assentada não merecem atenção. “Nestes e noutros casos semelhantes, somas gigantescas de recursos públicos foram consumidas, apesar da publicidade em torno das famosas parcerias com o capital privado.” (MARICATO, 2000, p. 159)

///////

Nesta etapa do trabalho, buscarei entender esta crença na escala global, ao estudar o papel central da terra como ativo financeiro nesta etapa do regime de acumulação; na escala nacional transportada para a metrópole paulista, onde instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) aparecem no debate da política urbana desde a década de 1970; e finalmente, na escala local, em um dos setores da OUC Faria Lima, onde ficava localizada em uma travessa da Rua Funchal, a favela da Rua Coliseu, o Setor Olimpíadas.

²³ Vide decréscimo populacional dos distritos de Pinheiros e Itaim Bibi de 1980 a 2000, como aponta o levantamento demográfico da PMSP.

O NÍVEL GLOBAL

As Operações Urbanas são instrumentos urbanísticos que carregam grande relação com a crise do capitalismo no final do século XX. Mais especificamente, nos anos 1970, fica evidente o processo de substituição do sistema fordista para o de acumulação flexível (HARVEY, 2005). Para garantir sua reprodução, o capitalismo se reinventou ao fazer crescer os mecanismos de capitalização nas metrópoles, mais pela produção de serviços e pela produção imobiliária do que pela produção industrial (LENCIONI, 2015).

Dentro desta lógica, a atuação da iniciativa privada passa a ser a grande aposta para promover transformações e bem-estar social sem onerar o setor público. Este ideário neoliberal é incorporado pela agenda do governo brasileiro tanto nas atividades econômicas quanto no desenho de novas políticas públicas. Estas mudanças, que modificam profundamente o setor imobiliário, conferem maior centralidade ao espaço como plataforma de valorização dos capitais excedentes. Para compreender esse processo e as particularidades deste mercado, Lencioni (2014) foca em dois aspectos fundamentais que são importantes para situar as OUs no contexto da metrópole atual: a concentração e centralização do capital.

A concentração de capital diz respeito a um processo que altera a magnitude do capital de uma empresa, o qual a autora atribui um fato *quantitativo*. De forma prática, pode ocorrer “a expansão dos negócios, a ampliação do mercado, da intensificação da produção, da ampliação do número de equipamentos e de trabalhadores, dentre outras estratégias” (op. cit., p. 33). Assim, a empresa buscará garantir melhores condições de se impor no mercado e enfrentar a concorrência e eventuais obstáculos à reprodução do seu capital.

Já a centralização de capital está relacionada também a um crescimento de capital, mas pela incorporação, por parte de capitais maiores ou menores, mais ou menos estruturados. A este, ainda segundo Lencioni, é associado um fato *qualitativo*, ou seja, há uma reorganização dos ciclos de valorização dos capitais que se apresentam fracionados neste processo. Seria a expressão máxima da concorrência intercapitalista que, na prática, se apresenta a partir de três formas clássicas: aquisição, associação ou fusão de empresas. Trata-se, em síntese, da expropriação de um capitalista pelo outro, uma forma agressiva de conquista de mercados (op. cit., p. 35).

“Os dois processos estão o tempo todo presentes, mas nas fases de ascenso cíclico predomina o primeiro, enquanto nas fases de recessão o protagonismo é do segundo. Os processos de fusão de grandes grupos de capital, elevando seu poder de monopólio, enquadram-se no último dos conceitos.”

(FIX & PAULANI, 2019, p. 641)

O crescente domínio do capital financeiro no setor estaria relacionado a este segundo processo, da centralização do capital nas grandes incorporadoras²⁴ (RUFINO, 2017). Já no sentido de compreender o que é o produto imobiliário, é importante mencionar que, embora ele se constitua como uma mercadoria, ele é uma mercadoria particular. Segundo Fix e Paulani (2019), a peculiaridade deste mercado está em reunir numa única atividade produtiva as três formas sob as quais a mais-valia aparece: o lucro, o juro e a renda.

O **lucro** é descrito como o valor excedente produzido no canteiro de obras; o **juro** como parcela do valor excedente que remunera quem fornece os recursos monetários, para a produção; e a **renda** seria o sobrevalor futuro capitalizado embutido no preço da terra. A produção imobiliária exhibe, desta maneira, uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo.

A singularidade do produto imobiliário reside no fato de que o imóvel construído contém um terreno e o próprio terreno é uma mercadoria (LENCIONI, 2014).

²⁴ Pode-se citar também a sofisticação dos novos instrumentos financeiros vinculados ao imobiliário, o aprimoramento dos marcos regulatórios e a mobilização do estado na organização de financiamentos e subsídios.

O fato de o imóvel conter sempre uma parcela de terra, é que confere a toda mercadoria imobiliária um caráter particular frente às demais mercadorias, que são inteiramente produzidas. Ou seja, nenhum imóvel construído é socialmente produzido, uma vez que a terra, condição basilar da produção, não advém de nenhum processo produtivo.

A terra se configura como condição de vida para a força de trabalho e como condição de produção para o capital (HARVEY, 1982). Ou seja, a terra possui um duplo valor de uso: os terrenos são a base para a reprodução material e para a extração quando funcionam como meio de produção; e são também elementos necessários de toda a produção e atividade humana, ao funcionar como espaço.

Enquanto um ativo de capital real, a terra tem, ainda, peculiaridades que a tornam singular. Em primeiro lugar, a terra integra o fundo de consumo, conjunto de bens de maior durabilidade que não funcionam como capital, mas que garantem a reprodução material da vida social (dos trabalhadores em particular), como, por exemplo, as residências. E, apesar de ela ser um ativo real, a terra é uma mercadoria fictícia. Como não pode ser reproduzida pelo trabalho humano, possui, portanto, valor (FIX & PAULANI, 2019).

Dado que a terra não advém de nenhum processo produtivo, a lógica da precificação da mercadoria imobiliária não é a mesma das demais mercadorias. Não há um parâmetro definido como acontece produção industrial, por exemplo, para balizar (LENCIONI, 2015). A terra tem, assim, na base da produção capitalista, seu preço determinado tal como os ativos financeiros, pela capitalização das rendas futuras esperadas de seu uso.

“Essa relação entre o capital financeiro e o setor imobiliário eleva a magnitude do capital-dinheiro em circulação, fazendo com que os grandes empreendimentos imobiliários sejam uma decorrência. É compreensível, então, que a metrópole ganhe magnificência, pela construção de edifícios esplendorosos que exigem grandes investimentos. Mas, ao lado deles, pululam imóveis para toda classe de renda, pois a produção do espaço passou a ser, cada vez mais, estratégica para a garantia da sobrevivência do capitalismo.”

(LENCIONI, 2015, p.155, grifo nosso)

No entanto, a terra, apesar de ser uma mercadoria fictícia, não é, por sua própria natureza, um capital fictício. Fix e Paulani (2019) explicam a partir de três pontos principais:

1. a terra nunca pode abandonar sua forma concreta de espaço, porção do território;
2. o surgimento de valor excedente que sua propriedade privada gera só se efetiva se ela estiver articulada diretamente ao processo produtivo;
3. diferentemente de outros ativos reais, a terra é um ativo não reproduzível.

Para que a terra alcance a forma puramente capitalista de propriedade é preciso que a comercialização da terra se dê exclusivamente em função de sua capacidade de garantir direito a essa renda e isso implica em tratá-la como ativo puramente financeiro, ou seja, a forma de determinar seu preço prevalece sobre sua especificidade de ser um ativo real e de ter um valor de uso efetivo (HARVEY, 2006 *apud* FIX & PAULANI, 2019).

As implicações desta característica são muitas e alguns autores argumentam (PEREIRA & RUFINO, 2011 *apud* FIX & PAULANI, 2019), por exemplo, que se o preço da terra foi responsável, historicamente, por determinar o preço dos produtos imobiliários, quando a forma de produção imobiliária de mercado se fortalece, são os produtos imobiliários potenciais que indicarão o preço da terra.

Além disso, outra consequência da transformação da terra em ativo financeiro é estudada ao levarmos a análise às escalas maiores, da mudança do governo para a governança urbana (GUIRONNET & HALBERT, 2015). Neste sentido, Harvey foi pioneiro ao analisar as relações entre o empresariamento urbano, os grandes projetos urbanos e esta tendência de transformação da terra em ativo financeiro (KLINK & SOUZA, 2017).

Nesta nova ordem mundial, são vistas mudanças na forma de produzir, na política econômica, na forma de pensar e, também, nas matrizes de planejamento urbano. Antes, no fordismo, o grande capital convivia com o grande governo - welfare state - e com o grande trabalho - corporações sindicais (HARVEY, 1992 *apud* MARICATO, 2000). Já nos anos 1980 e 1990, com a crescente hegemonia do ideário neoliberal, seria o fim do intervencionismo, da burocratização, da ineficácia e do autoritarismo, segundo seus defensores.

Esse processo trouxe mudanças em muitas cidades dos países centrais que, diante da desindustrialização, foram se tornando cada vez mais centros eminentemente financeiros e de consumo (FRÚGOLI, 2006). Uma das marcas do processo no planejamento urbano é a articulação de intervenções urbanas mais parciais ou pontuais, não mais ligadas à perspectiva modernista, de caráter abrangente e macroestrutural. Emerge, portanto, um ideário pós-moderno relacionado à noção de cidade fragmentada (HARVEY, 2005).

Nos anos 1990, ganha força também a ideia de privatização dos serviços públicos como uma virtude, essencial para a mudança no poder sobre as cidades. “Se a ampliação dos projetos urbanos enfrentava ainda barreiras pelo longo prazo de maturidade e localização física, as finanças romperam esse limite e inseriram novas formas de pressão do mercado sobre as políticas públicas, em ambientes institucionais diferenciados”(KLINK & SOUZA, 2017, p. 392).

David Harvey (2005) ao analisar as linhas de ação adotadas pelos governos urbanos diante da erosão disseminada da base econômica e fiscal de muitas grandes cidades capitalistas avançadas nos anos 1980, assinala um consenso entre acadêmicos, empresários e formuladores de políticas que se reuniram para discutir a temática: os governos urbanos deveriam ser muito mais **inovadores** e **empreendedores**, explorando diversas possibilidades para melhorar suas situações e garantir um futuro melhor às populações.

O novo empreendedorismo tem como elemento principal a noção da “parceria público-privada”, cuja atividade é empreendedora, uma vez que na execução e no projeto, é especulativa. Ao contrário da ideia de gerenciamento, do planejado e ordenado, o empresariamento é sujeito a riscos e obstáculos, que são geralmente assumidos pelo poder público enquanto os benefícios vão para o setor privado.

“Os projetos específicos a um determinado lugar também têm o hábito de se tornarem foco da atenção pública e política, desviando a atenção e até recursos dos problemas mais amplos, que talvez afetem a região ou o território como um todo. Normalmente, o novo empreendedorismo urbano se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (ainda que não exclusivo).”

(HARVEY, [1989] 2005, p. 172, grifo nosso)

O debate sobre o empresariamento urbano é, de certa forma, imbricado ao tema do neoliberalismo e dos chamados Grandes Projetos Urbanos (GPUs), apostas de maximização de renda da terra a partir da conexão entre o Estado e os capitais imobiliário e financeiro para promover transformações urbanísticas em territórios pontuais. As OUs integram o rol de instrumentos que se utilizam desta estratégia.

Nas últimas décadas, o desenvolvimento destes projetos tem sido um aspecto muito relevante da remodelação do tecido urbano de grandes cidades e apresentam quatro características principais, segundo os pesquisadores franceses Antoine Guironnet e Ludovic Halbert (2014):

1. uso misto, dentro dos mesmos grandes objetos (como os megacomplexos) ou vizinhanças (em planos urbanísticos);
2. mudança de uso do solo, direitos e mercados;
3. múltiplos fluxos de financiamento, geralmente públicos e privados;
4. um reescalonamento do Estado central concomitante com o surgimento de novos atores estratégicos urbanos, como governos municipais, incorporadores imobiliários, consultores, cidadãos, etc.

Estes projetos dependem fortemente de investidores privados, que esperam dos promotores públicos novos recursos para apoiar a produção intensiva de capital de novas propriedades. Como se pode observar nas áreas totais dos espaços construídos de tais projetos, muitas vezes há uma dependência por imóveis comerciais.

Os promotores dos GPUs se utilizam de tais propriedades como veículos para o desenvolvimento econômico na esperança de atrair novas empresas e para fornecer a viabilidade financeira dos esquemas de remodelação com a geração imediata de receita pela venda de direitos de construção. Esses projetos parecem se adequar muito ao “esquema de geração de renda” (*income-yielding*, nos ditos do mercado financeiro) devido às suas características (op. cit., p. 21):

1. **Carro-chefe/âncora:** os investidores podem se beneficiar, uma vez que edifícios comerciais geralmente são projetados por arquitetos renomados, ao mesmo tempo que atraem empresas de primeira categoria consideradas “inquilinos-âncora”, com o apoio das autoridades públicas.

2. **Contra obsolescência:** os projetos vêm acompanhados de propriedades totalmente novas que irão neutralizar a obsolescência dos ativos de um determinado portfólio. Crescente no debate internacional, esse efeito é reforçado cada vez mais por uma preocupação crescente com a sustentabilidade, dado que os “edifícios verdes” estão se tornando cada vez mais a norma de mercado para propriedades recém-desenvolvidas.

3. **Localização:** os GPUs hoje são geralmente baseados no fornecimento de infraestrutura de transporte, seja por sua proximidade aos principais centros existentes ou pela criação destes novos. Essas melhorias contribuem muito para a melhoria do fator localização.

Os autores apontam como uma questão crucial o entendimento de como e em que medida os GPUs são, cada vez mais, concebidos para os investidores financeiros e menos para a melhoria das cidades. Sugerem, ainda, que os projetos não constituem uma classe separada de ativos de investimento, mas são resultados da integração entre os mercados financeiro e imobiliário (op. cit., p. 24) e dessa forma, se dissemina cada vez mais a crença de que essa união é essencial à renovação e reestruturação das cidades (RUFINO, 2018).

É comum que os GPUs envolvam novas regulações guiadas pela noção de excepcionalidade em relação ao regramento urbanístico da cidade, com o objetivo de aumentar o potencial de geração de renda futura, a fim de atrair mais investidores. Como mencionado, tais projetos são geralmente acompanhados da noção de compartilhamento da gestão urbana com a iniciativa privada, cujo foco é prover o *redesenvolvimento* imobiliário de áreas pontuais, ligadas a arranjos financeiros. Os objetivos são muitas vezes atrelados à renda gerada por ativos fundiários e imobiliários nos territórios delimitados, o que os caracteriza como mecanismos especulativos.

Pode-se observar vários aspectos que ligam a concepção das OUs às tendências de empreendedorismo e reescalonamento da gestão urbana. Desde suas primeiras formulações, elas traziam implícita a ideia de combinar as ações do poder público com a atuação do setor privado, no entanto, seguindo o propósito do trabalho, é importante ver que fórmula, ou teoria, nem sempre é o que acontece na prática. Em resumo, se trata do que Maricato (2000) nos alerta ao falar do “risco do transplante de ideias”:

“Após um século e meio de vida, a matriz de planejamento urbano modernista (...) passou a ser desmontada pelas propostas neoliberais que acompanham a reestruturação produtiva do final do século XX. Em se tratando de países da semiperiferia, (...) esse modelo, definidor de padrões holísticos de uso e ocupação do solo, apoiado na centralização e na racionalidade do aparelho do Estado, foi aplicado a apenas uma parte das nossas grandes cidades: na chamada cidade formal ou legal. A importação dos padrões do chamado “primeiro mundo”, aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela modernização incompleta ou excludente.”

(MARICATO, 2000, p. 123, grifos nossos)

A versão contemporânea do empreendedorismo urbano permite a elaboração de uma crítica, pois, “sob a camuflagem de muitos projetos de sucesso existem alguns problemas sociais e econômicos muito sérios e que isso em muitas cidades está assumindo um caráter geográfico na forma de uma cidade dupla, com a regeneração de um centro de cidade decadente e um mar circundante de pobreza crescente” (HARVEY, 2005, p. 186).

A partir deste apoio teórico, as Operações Urbanas são aqui apresentadas como um dos diferentes arranjos que se baseiam na receita dos Grandes Projetos Urbanos. Desta forma, buscarei entender a trajetória da aplicação do instrumento ao ser trazido para o Brasil, na cidade “formal” de São Paulo e, como consequência direta, os impactos na cidade “informal”.

AS OPERAÇÕES URBANAS

Em consonância com o cenário global, a discussão sobre os instrumentos urbanísticos “inovadores” ganhou fôlego em meados da década de 1970 no Brasil. Foi nesse momento que a população urbana ultrapassou a população rural e os problemas nas cidades brasileiras eclodiram de maneira definitiva.

Desde 1966, o coeficiente construtivo padrão adotado em São Paulo era equivalente a 6 vezes a área do terreno, o que permitia um adensamento construtivo significativo. Neste período, eram mapeadas pela legislação as áreas em que a verticalização e a instalação de usos não residenciais eram proibidas ou restringidas, com o intuito de preservar as áreas residenciais das elites dos efeitos que tais transformações causariam. Com o crescimento urbano, esta prática passou a ser considerada insuficiente e, em 1972, o instrumento do zoneamento foi aplicado para toda a cidade, a partir da Lei 7.805/72.

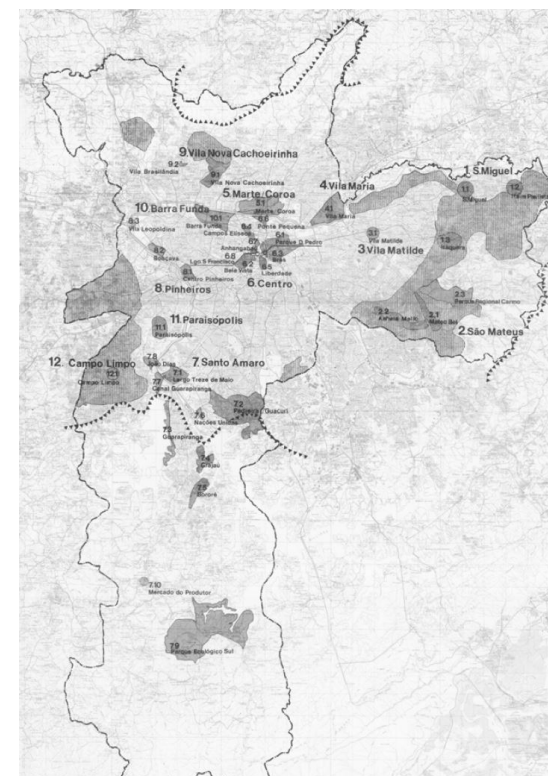
A lei de zoneamento dispõe sobre a divisão do território em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo. De modo geral, a principal mudança introduzida foi a redução do coeficiente de aproveitamento para valores mais baixos, variando de 1 a 4, estipulados de acordo com cada uma das zonas. O instrumento foi soberano na ordenação do território até o ano de 2004, quando se instituiu um novo sistema de zoneamento e sua aposta, que reside na ordenação do crescimento da cidade, resultou na crescente valorização diferencial da metrópole (RUFINO, 2018).

Estudaremos aqui, um dos instrumentos que aparecem como resposta às regras de zoneamento nas áreas de interesse por maiores potenciais construtivos, o chamado “planejamento de exceção”. Neste, o Estado age sobre a organização do espaço, excepcionalizando porções do território para aplicação de regras específicas e sua alteração é negociada mediante o pagamento de contrapartidas.

Em 1976, na primeira Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos – HABITAT I, no Canadá, a Operação Urbana já figurava entre os mecanismos discutidos (MALERONKA, 2010). No mesmo ano, Luís Carlos Costa, arquiteto e funcionário da Prefeitura de São Paulo introduziu o instrumento em uma publicação:

“As Operações Urbanas foram concebidas como sendo, em essência, empreendimentos de natureza imobiliária através dos quais o Poder Público assume a iniciativa do processo de produção do espaço urbano e participa da valorização imobiliária que ajuda a provocar, visando a objetivos sociais e ao aumento de oportunidades para atuação da iniciativa privada.”

(COSTA, 1976, p. 73, *apud* MALERONKA, 2010, p. 74)



O mecanismo foi introduzido como conceito técnico e como instrumento de planejamento urbano no Projeto de Lei (PL) do Plano Diretor de 1985, durante a gestão do prefeito Mário Covas (PMDB, 1983-1985). O plano não chegou a ser aprovado, mas nele foram propostas 35 Operações Urbanas (CASTRO, 2006). A proposta descreve as características gerais do instrumento, ainda que não detalhe sua operacionalização. Neste momento, a capacidade de investimento do Município de São Paulo no período estava extremamente limitada e era crescente o comprometimento das receitas com o pagamento dos serviços da dívida pública.

Operações Urbanas no Projeto de Plano Diretor de 1985.
Fonte: Plano Diretor do Município de São Paulo:
1985/2000. CASTRO, 2006.

“O plano arrolava inúmeras carências, a serem enfrentadas até o ano 2000. Entretanto, diante do volume de recursos necessários para custear as propostas, foi acusado de “absurdo”, “utópico” e “estatizante”. Para os críticos, diante da crise do Estado, a única saída seria a participação do setor privado mediante “parcerias”.”

(FIX, 2003, p. 04)

Naquele momento, as OUs eram defendidas como “uma forma inovadora de ação direta do poder público” (SEMPA, 1985, p. 196 *apud* CASTRO, 2006, p. 51) que permitiria, através de “uma articulação especial de agentes públicos e privados”:

- a.** viabilizar a produção de imóveis (notadamente habitação popular), difícil consecução nas condições correntes do processo imobiliário e infraestrutura, equipamentos coletivos e espaços públicos, de difícil consecução nas condições correntes do processo imobiliário e da ação pública;
- b.** acelerar as transformações urbanísticas (físicas e funcionais) em determinadas áreas urbanas.

A habitação popular já aparece aqui como um dos principais motivos para a aplicação das OUs. Como argumenta Mariana Fix (2003), elas são comumente apresentadas como uma “fórmula mágica” para viabilizar intervenções urbanas em tempos de crise fiscal, onde todos ganhariam. Na gestão seguinte, do prefeito Jânio Quadros (PTB, 1986-1989), uma nova proposta de Plano Diretor foi elaborada com o objetivo de substituir a anterior e a principal mudança refere-se ao “peso relativo da participação do setor privado no processo de gestão urbana através de operações urbanas e da privatização dos serviços públicos por concessão” (CASTRO, 2006, p. 57).

Contudo, a Lei 10.209/86, conhecida como “Lei do Desfavelamento”, antecedeu a proposta do plano. Posteriormente adaptada e transformada na Lei das Operações Interligadas (Lei 11.773/95), permitia que proprietários de terrenos ocupados por favelas alterassem os parâmetros urbanísticos em troca de construção de habitações para os moradores das favelas. Mais tarde, a transferência do potencial construtivo adicional concedido passou a ser permitido para outro terreno que não aquele originalmente ocupado e mediante contrapartida financeira, em vez da construção (STROHER, 2019).

As Interligadas permitiam, então, a compra de exceção à lei do zoneamento a partir do pagamento de uma contrapartida ao Fundo Municipal de Habitação, que vinculava os interesses do mercado imobiliário à produção de habitações sociais (FIX, 2003). Elas foram alvo de muitas críticas: são descritas como elementos de um processo de desregulamentação do zoneamento, em especial para favorecer interesses imobiliários (VAN WILDERODE, 1994 *apud* CASTRO, 2006); há um duplo favorecimento do proprietário, pela remoção da favela e pelo aumento do potencial (FIX, 2001); e há uma impessoalidade da negociação do valor da contrapartida a ser paga pelo proprietário e o caráter casuístico e pontual das modificações de zoneamento resultantes, desconectadas do planejamento geral da cidade (STROHER, 2019).

Mais tarde, no ano 2000, as Interligadas foram consideradas inconstitucionais e as OUs paralelamente se fortaleceram como resposta ao anseio de construir áreas planejadas. Naquele momento, as motivações das operações urbanas conectam-se ao interesse de colocar em prática um pacote de obras rodoviárias propostas por um grupo de grandes empreiteiras à gestão de Jânio Quadros (STROHER, 2019 *apud* ROLNIK, 2015).

Paralelamente aos debates de planos e legislações, no final da década de 1980, o capital imobiliário avançava no sentido do vetor sudoeste da cidade de São Paulo. Para compreender esse instrumento urbanístico, é fundamental acompanhar os processos de transformação na estruturação do espaço interurbano, com destaque para as chamadas “novas centralidades”, como fez o antropólogo Heitor Frúgoli (2006), cujo argumento reconstruiremos em seguida.

A capital conta hoje com aproximadamente 12,3 milhões de habitantes (estimativa IBGE, 2020), ou por volta de 21,9 milhões se considerarmos a população de toda a área metropolitana, que denota a complexidade desta magnitude. Até o final dos anos 1960, pode-se dizer que sua configuração possuía um único Centro Metropolitano, dividido no “Centro Tradicional” e no “Centro Novo”. E, a partir do “milagre” (1968-1973), período em que o Brasil era o país que mais crescia no mundo, a Avenida Paulista passou a ser apresentada como o novo símbolo da cidade, sede do capital industrial e financeiro.

A abertura da avenida Nove de Julho, parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia, deu as bases para a migração das atividades terciárias do Centro na direção sudoeste.

A Avenida Paulista, antiga localização das mansões dos barões do café, foi tomada por torres de bancos, escritórios de grandes corporações, cinemas e antenas de comunicação (ROLNIK, 1997). Ao mesmo tempo, no centro principal cresce o comércio e os serviços orientados para as camadas populares, e as elites criam um estigma de “deterioração” para a região.

Era o início da formação de um novo tipo de centro, o “Centro Expandido”, dada a diversificação das atividades econômicas. Já em meados dos anos 1990, uma nova área de concentração de sedes empresariais viria a configurar a mais nova centralidade, na direção da avenida Faria Lima e, posteriormente, da Avenida Luís Carlos Berrini, nos distritos de Pinheiros e Itaim Bibi, respectivamente. As duas avenidas eram representativas de uma tendência mais recente das empresas do setor terciário que não precisavam necessariamente do endereço da Avenida Paulista, mas sim de mais espaço por valores menores. Para Frúgoli, a criação desta nova centralidade está claramente ligada aos mecanismos de mercado e suas práticas, como a flexibilidade, atendimento ao cliente e prestação de serviços.

A construtora responsável pela maior parte dos projetos de edifícios na Berrini, Bratke-Collet²⁵, alega uma falta de planejamento ou ainda, uma “espontaneidade” na gênese da nova região. Este fato é contestado pelo geógrafo Nelson Fujimoto (FUJIMOTO, 1994 *apud* FRÚGOLI, 2006), que afirma que o espaço foi estrategicamente articulado “desde o início, com a aquisição simultânea de 30 terrenos entre 1974 e 1976, para posterior construção de vários edifícios (p.177)” por meio da incorporação de capitais privados, incluindo o conhecimento prédio de investimentos públicos futuros na região.

O “novo Centro de São Paulo” era uma região mais periférica, carente de infraestrutura e sem vida pública significativa com baixo valor de metro quadrado, dado que a população que ali habitava era, em sua maioria, de baixa renda e não tinham ideia do valor que valeriam suas propriedades após a execução das benfeitorias planejadas para a região. Vozes contrárias à expansão da mancha urbana e à deterioração permanente

²⁵ Composta pelos arquitetos Carlos e Roberto Bratke e Francisco Collet, tiveram papel decisivo na região da Av. Luis Carlos Berrini, via central do Brooklin junto à Marginal Pinheiros, onde construíram mais de 60 projetos. A empresa se desdobrou em três e desempenhavam funções de incorporadora, construtora e empreiteira.

e progressiva dos setores centrais da metrópole, apontavam consequências sociais negativas do desenvolvimento desses espaços: aumentaria as distâncias, encareceria os investimentos para a implantação de serviços públicos, elevaria os custos de operação e de manutenção e reduziria o aproveitamento *per capita* dos equipamentos existentes.

“O padrão periférico de crescimento decorre da existência de mecanismos econômicos que conferem ao solo urbano funções econômicas alheias à sua atividade intrínseca enquanto bem natural e ao papel que deveria desempenhar na composição e na organização do espaço requerido para as atividades públicas ou privadas da população.”

(BOLAFFI, 1982, p. 60)

De volta aos planos, na gestão Erundina (PT, 1989-1992), o Plano Diretor proposto apresentou a fórmula para o financiamento das operações urbanas, a partir da introdução do conceito do solo criado, noção de separação entre direito de propriedade e direito de construir. Esta visava captar a valorização imobiliária decorrente de atividades imobiliárias especulativas, para que, na teoria, o poder público promovesse a urbanização a todos.

O plano, que não foi aprovado, contemplava cinco OUs (Anhangabaú, Espraiada, Água Branca, Faria Lima-Berrini, Paraísoópolis), instrumentos considerados progressistas pela gestão, sendo a Anhangabaú a única implantada, em 1991. Localizada no Centro Histórico da cidade, a operação tinha o intuito de incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, promover o melhor aproveitamento dos imóveis subutilizados e implementar um programa de obras de melhoria do espaço público, mas não obteve o resultado esperado (NOBRE, 2019).

“A operação que interessara àquela gestão da Prefeitura não era atraente para o mercado imobiliário, como ficou claro na gestão seguinte, quando uma administração mais afinada com os interesses do capital implantou a Operação Faria Lima”

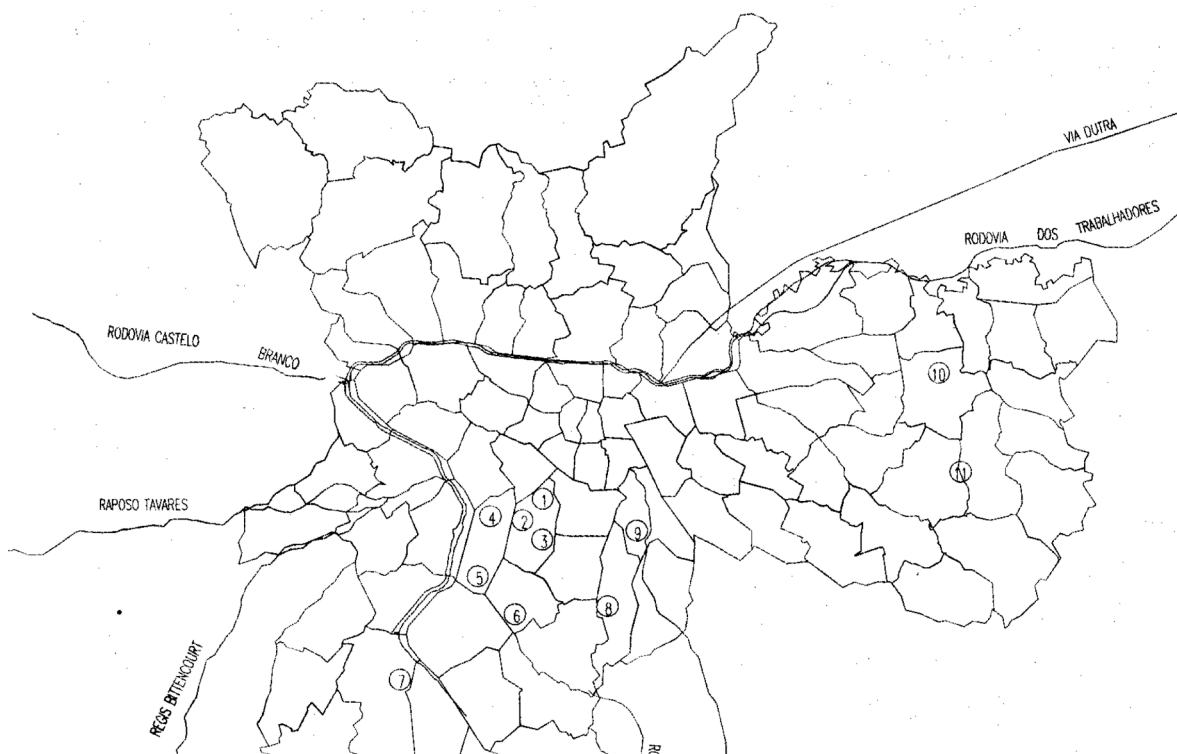
(FIX, 2003, p. 05)

A gestão de Paulo Salim Maluf (PPB, 1993-1996) é apontada por Maricato (2000) como exemplar no sentido da tradição de investimentos regressivos, uma das características do processo excludente de urbanização brasileiro. A proposta de plano diretor apresentada pela gestão Maluf e, posteriormente, pela gestão Pitta

(1997) não levou em conta a cidade ilegal (à época mais de 50% dos moradores do município residiam em favelas, cortiços ou loteamentos ilegais) e também a relação entre circulação e uso do solo (op. cit.). Enquanto era discutido, outro projeto era posto na prática, a partir da implementação de onze obras viárias²⁶, dos quais nove estavam concentradas, sobretudo, no interior de áreas já bastante valorizadas.

“[...] é possível identificar ali os mesmos interesses que conformam o atraso no Brasil: a presença das megaempreiteiras de construção, as obras superfaturadas e a promoção da valorização fundiária e imobiliária com investimentos públicos dirigidos para uma região segregada, plena de símbolos pós-modernos.”

(MARICATO, 2000, p. 142)



As onze megaobras da gestão Maluf.

²⁶ "São Paulo, entre o arcaico e a pós-modernidade". Ermínia Maricato, Revista Caramelo no. 11. Disponível em: <https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/caramelo9.pdf>. Acesso em 04 de maio de 2021.

Tratava-se da construção de uma “ilha de primeiro mundo” (op. cit., p. 141) e, dentre as obras, vale mencionar a retomada²⁷ da construção do túnel sob o Rio Pinheiros, a extensão da Avenida Faria Lima e a construção da avenida ao longo do Córrego das Águas Espraiadas, resgatando projetos das décadas de 1970 e 1990. As obras acabam tirando de cena o Plano Diretor e as operações urbanas tomam o protagonismo. No entanto, a visão estrutural do instrumento, baseada em projetos da Empresa Municipal de Habitação (Emurb), perde espaço para o caráter do potencial arrecadatório do instrumento, muito por conta das ideias dos secretários de planejamento do período²⁸ (NOBRE, 2019).

Entravam para a discussão, então, as OUs Faria Lima e Água Espraiada. Do ponto de vista simbólico, podemos citar dois dos principais argumentos utilizados para a defesa do instrumento no período: apesar das restrições orçamentárias, seriam responsáveis por viabilizar grandes obras e compatibilizar o adensamento à capacidade de infraestrutura no perímetro; e permitiriam que os beneficiários das obras arquem com os custos, liberando recursos públicos para aplicação em investimentos prioritários, ou seja, a obras teriam um caráter autofinanciável (FIX, 2006).

Já os opositores, na maioria moradores dos bairros atingidos organizados em movimentos ou associações diziam que, na verdade, a obra não tinha como objetivo resolver problemas de trânsito. Logo no início, desconfiaram do argumento de que as obras fossem necessárias do ponto de vista técnico e passaram a identificar no projeto interesses do mercado imobiliário (“avenida-imobiliária”).

A Operação Urbana Faria Lima

A ocupação urbana e as transformações sucessivas na área que é atualmente o perímetro da OUC Faria Lima são parte do processo de ocupação da várzea do Rio Pinheiros iniciado a partir da década de 1920. Nele, desempenharam papel fundamental a empresa canadense Light, responsável pela canalização dos rios Tietê e Pinheiros e a Cia. City, que realizou o loteamento de diversos bairros da cidade.

²⁷ Iniciado na gestão Jânio e paralisada pela Erundina.

²⁸ Marcos Cintra (1993), economista neoliberal e o empresário Roberto Ritcher (1994-96).

As proximidades do Rio Pinheiros e da região da Faria Lima marcavam os limites da expansão urbana no início do século XX e foram paulatinamente ocupadas por áreas residenciais de elite no período.

A construção de vias arteriais paralelas às expressas aos rios Tietê e Pinheiros constava em planos urbanísticos municipais desde o final dos anos 1960. O caso do eixo viário paralelo à Marginal do Rio Pinheiros, estava vinculado a uma lei melhoramentos viários (Lei 7.104/1968), aprovada pelo mecanismo de decurso de prazo²⁹, que previa o prolongamento da Rua Iguatemi, que liga a região da Vila Leopoldina à da Vila Olímpia. Era prevista a interligação dos bairros da Lapa, Pinheiros, Itaim, Brooklin, Aeroporto e, por fim, Jabaquara pelo então chamado “Projeto Iguatemi” (FIX, 2001).

Na época, havia grandes expectativas de valorização da área por conta do recém inaugurado Shopping Center Iguatemi e, nesse período, o comércio se expandia de modo intenso e o uso residencial foi sendo substituído. Para o prolongamento da via, então batizada de Faria Lima em homenagem ao prefeito da época³⁰, era previsto um grande número de desapropriações para sua execução, provocando reações contrárias por parte da população e por políticos da oposição.

A execução parcial concluiu um trecho de dois quilômetros, entre o Largo da Batata, em Pinheiros, e a Av. Cidade Jardim, no Jardim Paulistano. Cerca de 20 anos depois, na gestão de Jânio Quadros, o arquiteto Júlio Neves apresenta seu projeto³¹ de extensão da Faria Lima, tendo por base o projeto de 1968, apresentado à Emurb.

Chamado de Boulevard Zona Sul, trazia mudanças no traçado proposto inicialmente para fazer a conexão da Av. Juscelino Kubitschek com a Av. Luis Carlos Berrini, pelo bairro da Vila Olímpia, ligando as duas áreas que despontavam como novos centros empresariais da cidade. Nos anos 1990, a maior parte dos terrenos da Faria Lima já

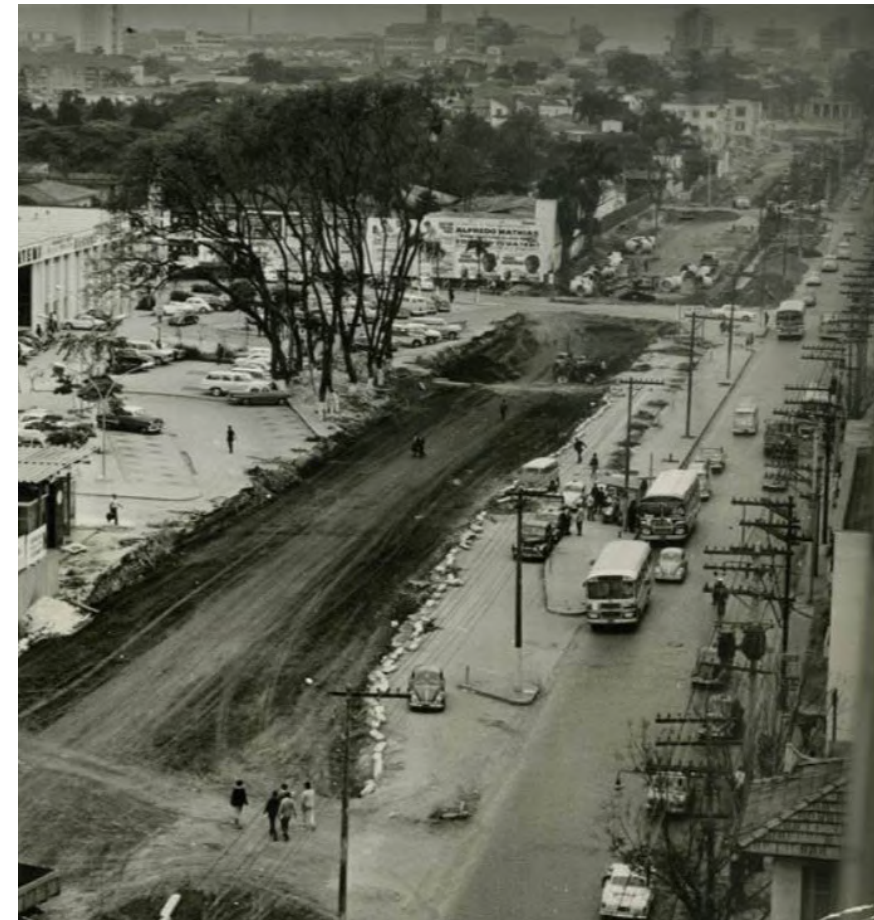
²⁹ Dispositivo jurídico vigente no período do regime militar, que permitia a aprovação automática de um projeto de lei enviado pelo executivo se esse não fosse examinado pela Câmara Municipal em um prazo de quarenta dias.

³⁰ Prefeito Brigadeiro Faria Lima (1965-1969).

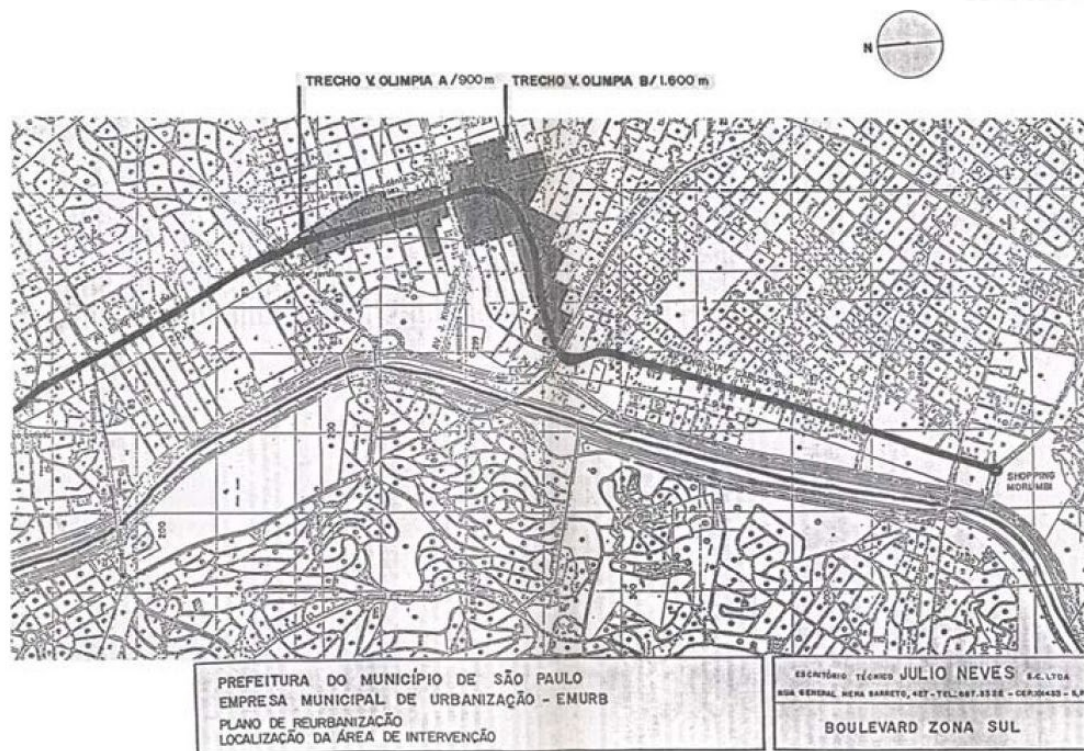
³¹ O projeto foi elaborado pelo Escritório Técnico Júlio Neves S. C. Ltda., pela empresa de base norte-americana Richard Ellis Consultores Internacionais de Imóveis e pela EMBRAESP.

estavam ocupados, o prolongamento da avenida é reforçado pelo setor imobiliário. No entanto, a proposta foi apresentada como uma solução viária para desafogar o trânsito (NOBRE, 2019).

À época, a Emurb caracterizou o projeto como um plano de renovação urbana com participação do poder público e da iniciativa privada. Críticos lembram que o arquiteto possuía ligações com empresas incorporadoras e construtoras e que sua real intenção era a valorização imobiliária da região, onde ele já desenvolvia projetos de edifícios comerciais. O projeto, contudo, não foi adiante naquela administração, pois a reurbanização e desapropriações resultariam em gastos excessivos à municipalidade.



Vista da Avenida Faria Lima nos anos 1970.
Fonte: Folhapress.



Os limites do projeto Boulevard Zona Sul. Apresentado como “Operação Urbana Faria Lima-Berrini” em Publicação de 1991. Fonte: SEMPLA, 1992, p. 20 (CASTRO, 2006).

Neves reapresentou seu plano na gestão seguinte, de Erundina, e foi incluído na proposta do Plano Diretor de 1991 dentro da já mencionada Operação Urbana Faria Lima-Berrini, apesar de não ter sido aprovado. De volta à gestão Maluf, o prolongamento da avenida ganha destaque dentre as megaobras citadas e o projeto da Operação Urbana Faria Lima é encaminhado à Câmara pelo executivo.

No início de 1993 inicia-se um confronto entre a Prefeitura e a população moradora de classe média que seria atingida pelo projeto, uma vez que a obra previa a desapropriação das quadras ao longo dos novos trechos da avenida, um total de 2.100 imóveis. Como a Prefeitura ainda assim confirmava a intenção de iniciar as obras, alguns moradores reunidos no Movimento Defenda São Paulo buscaram discutir um projeto alternativo, conduzido pelo urbanista Cândido Malta Campos Filho, que buscava compatibilizar ambos os interesses. O projeto foi apresentado na Câmara Municipal de São Paulo, mas foi totalmente descartado pela Prefeitura (FIX, 2006).

O debate era noticiado com frequência nos jornais impressos e na televisão, por meio de entrevistas com as principais lideranças. Segundo o levantamento de Fix (2001), ao acompanhar de perto na época, foram mais de 400 artigos publicados. Este número denota o contraste enorme com relação ao que ocorria na área da futura OU Água Espraiada, onde milhares favelados foram violentamente expulsos para a construção da atual Av. Roberto Marinho.

“Nos setores da cidade para os quais os parâmetros urbanísticos passam a ser negociados caso a caso, geralmente em função dos interesses do mercado imobiliário, o Estado tem atuado na eliminação dos territórios da pobreza para a criação de localizações que atendam os interesses desse mercado. Ou, mais diretamente, que tornem a cidade vendável.”

(FERREIRA, 2017, p. 114, grifo nosso)

Ainda sobre este caso, Frúgoli (2006) menciona que na região da Berrini, entre 1974 e 1992 a porcentagem da população que habitava os entornos do córrego da Água Espraiada aumentou de 0,18% para 4,98% e é muito provável que parte desta população prestasse ou tivesse prestado algum tipo de serviço durante a construção ou manutenção das grandes torres que se erguiam no local. A ação de expulsá-los comprova que se trata de um pólo sem qualquer tolerância quanto à presença popular e, portanto, à diversidade social constitutiva de áreas centrais da metrópole.

Mesmo sob protestos, a Prefeitura deu início à extensão da Av. Brig. Faria Lima, com base naquela antiga lei de melhoramentos urbanos (1968) da época do prefeito Faria Lima, deixando evidente a assimetria de forças dos interesses envolvidos. O início das obras criou uma espécie de “fato consumado” (FIX, 2006) que facilitou a aprovação por unanimidade na Câmara da Lei 11.432, em 14 de março de 1995. Além do forte impacto local da obra - com a demolição de muitas edificações - a avenida provocaria também um impacto metropolitano, pois “vai acelerar o deslocamento do centro de São Paulo para a região do Rio Pinheiros” (FRÚGOLI, 2006, p. 204), nas palavras de Júlio Neves.

Apesar disso, os dois anos de negociações com os moradores resultaram em reformulações do desenho de Júlio Neves em conjunto com a Sempla (Secretaria Municipal de Planejamento) e com a Emurb. O projeto aprovado preservou algumas quadras da Vila Olímpia, abandonando desapropriações em larga escala e exigia a participação compulsória dos desapropriados (FIX, 2001). Ao invés de conectar a

Faria Lima à Berrini, a avenida seria estendida nas suas duas extremidades: ao norte do Largo da Batata até encontrar a Av. Pedroso de Moraes e ao sul, da Av. Cidade Jardim até a Av. Hélio Pellegrino, passando pela Av. Juscelino Kubitschek.

Na conceituação da Lei (Art. 3º), foram definidas duas categorias de áreas: as diretamente beneficiadas - quase todas lindeiras às obras a serem realizadas - e as indiretamente beneficiadas, com um estoque máximo de potencial construtivo a ser vendido estabelecido para cada uma delas: 1.250.000 m² e 1.000.000 m², respectivamente, em uma área total de 650 hectares. Para as primeiras, foram definidos cinco subperímetros: Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia, Vila Funchal e Uberaba. Já as áreas indiretamente beneficiadas são as contidas no perímetro da OU Faria Lima, mas não nos subperímetros referidos.



Perímetros e Subperímetros da Lei 11.732/95. Fonte: FIX, 2001.

A lei autorizava a prefeitura a permitir alterações nos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento para os lotes incluídos no perímetro a partir da compra da área adicional construída. Esta era feita de duas formas: por meio do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) lote a lote, no momento da aprovação do projeto arquitetônico na Prefeitura ou pela compra de certificados desvinculados aos lotes, emitidos pela Sempla e comercializados pela Emurb, denominados Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac). Inicialmente, os pedidos deveriam ser aprovados por uma comissão, a chamada CNLU – Comissão Normativa de Legislação Urbanística. Na maior parte dos casos exigia-se pagamento da contrapartida em dinheiro, recurso este que deveria ser aplicado dentro do perímetro.

“Art. 7º. § 3º - Os certificados poderão ser negociados livremente, até que seus direitos sejam utilizados na vinculação a lote específico, cujo projeto de edificação deverá ser submetido à aprovação dos órgãos competentes da Municipalidade.”

(SÃO PAULO, 1995)

A ideia de desvincular os direitos de construção adicional de um lote específico por meio do certificado e permitir a sua utilização posterior, era uma estratégia para transformá-los em um ativo financeiro vendável, baseado na ideia do vereador Marcos Cintra³² (STROHER, 2019). Segundo seus defensores, a principal vantagem deste mecanismo de arrecadação seria a captação de recursos pela Prefeitura logo de início, resolvendo o problema de caixa. A principal crítica do período veio da universidade:

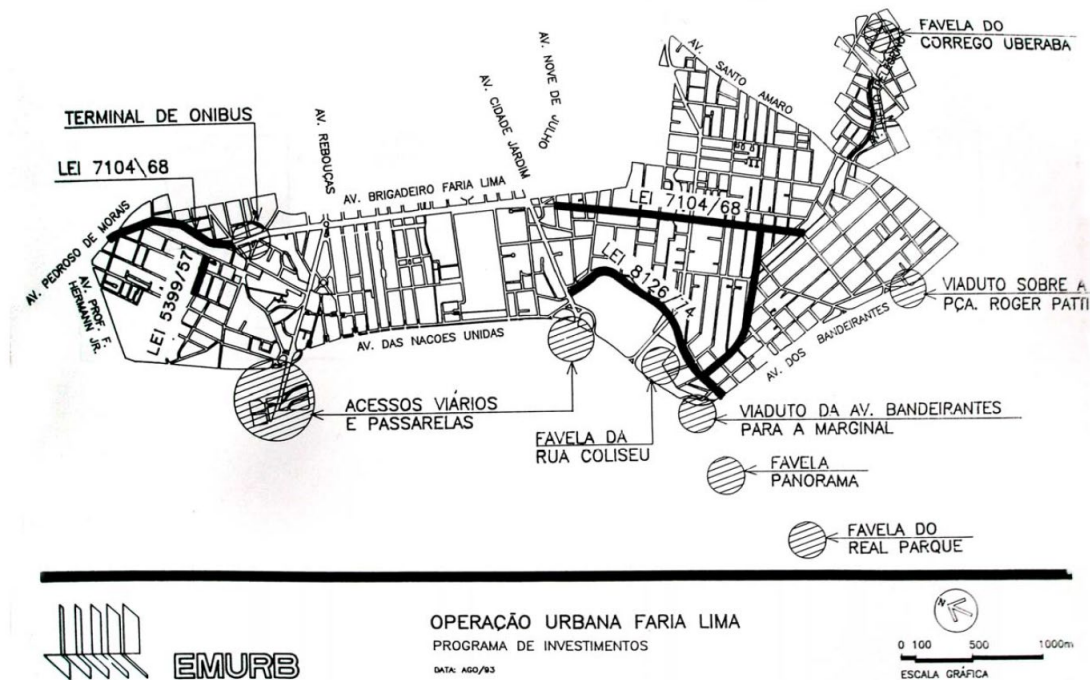
“Um primeiro problema do Cepac é a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Como qualquer um pode comprar o título, tendo ou não lote na região, e o seu valor pode variar [...]. Institucionaliza-se a especulação imobiliária como elemento motivador da renovação urbanística da cidade. A conformação de seu desenho não se dá em função de ação planejada e de prioridades urbanas estabelecidas a partir da demanda participativa da população, mas se subordina ao interesse do mercado, que justificará ou não as operações.”

(J. W. Ferreira e M. Fix “A urbanização e o falso milagre do Cepac”,
Folha de São Paulo, 17/01/01)

³² Stroher (2019) aponta que não falta quem reivindique a “paternidade” dos Cepac, já tendo apropriações por parte representantes da APEOP e também do Secovi-SP.

A Prefeitura, porém, não pôde emitir os Cepacs nesse momento, pois era necessário a aprovação do Senado Federal para que o município pudesse emitir títulos públicos, ou seja, os foram considerados inconstitucionais, no entanto "alguns depoimentos sugerem que, na verdade, o problema estaria na desconfiança, na época, de que os títulos não gerariam interesse suficiente, convertendo-se numa espécie de moeda-podre" (FIX, 2006, p.11).

O artigo 17 da Lei previa que a Emurb estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS, e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.



Programa de investimentos definido originalmente para a Operação Urbana Faria Lima, em 1993..
Fonte: HEPNER, 2010, p. 280.

Ainda que aprovada em 1995, até o ano de 2010 nenhuma obra de HIS havia sido iniciada no âmbito da OU. De acordo com Maricato, a tendência para dar solução ao problema da moradia através da simples promulgação de leis tem continuidade no Brasil por todo o século XX. O município de São Paulo, ao invés de priorizar o caráter público e social de seus investimentos em áreas gigantescas carências, o aplica de acordo com interesses privados, em especial de empreiteiras de construção pesada e agentes do mercado imobiliário.

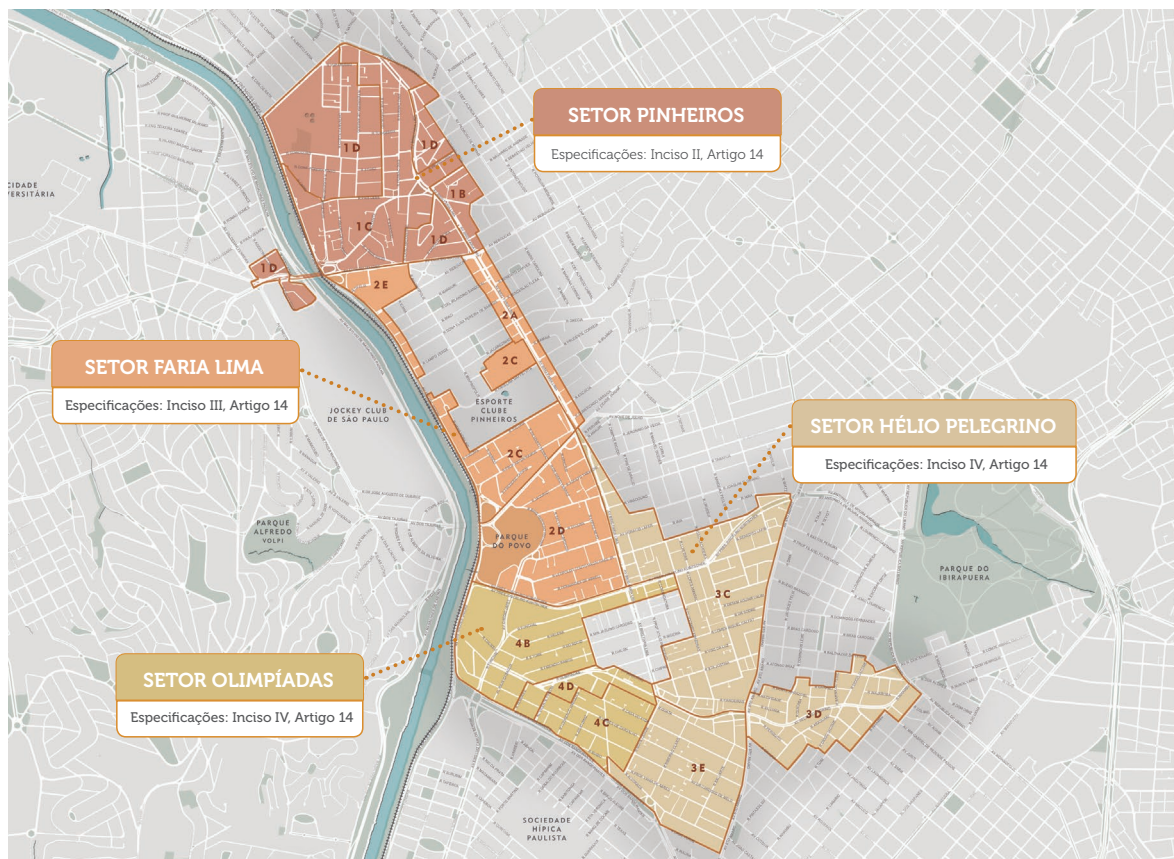
Em 2001, a Lei Federal do Estatuto da Cidade³³ (Lei 10.257/2001) legitimou o instrumento da Operação Urbana, bem como os Cepacs. Assim, para adequar a Operação Urbana Faria Lima à ela, bem como às transformações referentes ao conceito, abrangência e à operacionalização trazidas pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo (Lei 13.430/2002), a Lei 11.735 de 1995 foi revogada e uma nova lei foi aprovada em 26 de janeiro de 2004, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Lei 13.769/04).

Vale mencionar que a OUC aparece no Estatuto ao lado de instrumentos considerados importantes, do ponto de vista da reforma urbana, como a edificação compulsória e o IPTU progressivo. Além dos Cepacs, uma das principais mudanças da lei federal é a obrigatoriedade da representação da sociedade civil no controle da operação, ou seja, define as OUCs como um instrumento de política urbana gerido de forma consorciada entre o Poder Público e a Sociedade Civil, por meio de um Grupo de Gestão³⁴, responsável pela definição e implantação do Programa de Intervenções, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

Essas mudanças ocorreram durante a gestão petista de Marta Suplicy (2001-2004) e, olhando especificamente para a OUC Faria Lima, há a exclusão de áreas indiretas do perímetro da OUC e uma diminuição substancial dos fatores de equivalência do Cepac em relação à lei original, de 1995. Na Operação foram estipulados estoques adicionais de construção para usos residenciais e não residenciais, de acordo com a expectativa de adensamento desejada para cada setor (HEPNER, 2010).

³³ Lei federal que visa regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição da República referentes à política urbana e à função social da propriedade.

³⁴ Composto por 18 representantes, sendo nove da sociedade civil e nove do poder público municipal.



Setores e subsectores da OUCFL. Fonte: SP-Urbanismo.

Além disso, cada um dos quatro setores - Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrino e Olimpíadas - foram divididos em subsectores, ou seja, áreas menores, de acordo com os tipos predominantes de uso e ocupação do solo existentes. A tabela de conversão de CEPAC de cada um deles pode ser vista no anexo 6.

No ano da Lei, 2004, ocorrem os primeiros Leilões de Cepac, primeiramente na Água Espraiada e depois na Faria Lima. Estas duas OUs marcam o estreitamento da relação entre setores do empresariado da área e do poder público. A ligação das avenidas Faria Lima e Luis Carlos Berrini era anunciada pelo setor imobiliário como uma importante fusão de dois pólos empresariais (FIX, 2001).

Entre 2005 e 2008, nas gestões José Serra (2005-2006) e Gilberto Kassab (2006-2008) não há aprovação de nenhuma lei municipal relativa às Operações Urbanas. No entanto, esse período aponta intensas transformações nas paisagens das OUCs Faria Lima e da Água Espraiada, após os primeiros leilões de CEPAC e as intervenções dos poderes público e privado na região. Vale mencionar a inauguração de dois grandes símbolos polêmicos nas regiões: o empreendimento Parque Cidade Jardim, em 2006, na margem direita do Rio Pinheiros, ao lado da favela do Jd. Panorama, como mencionado no capítulo 2; e a ponte Octávio Frias de Oliveira, conhecida como Ponte Estaiada, parte do Complexo Viário Real Parque, em 2008.

Durante a gestão de Gilberto Kassab (2008-2012) vale mencionar a divisão da EMURB em duas empresas municipais distintas, a SP-Urbanismo e a SP-Obras, que ficam vinculadas, respectivamente à SMDU, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e SIURB - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, a partir da Lei nº 15.056/09. Além disso, através da Lei nº 15.519/11, a OUC Faria Lima acrescenta ao programa de investimentos a implantação de transporte coletivo na Av. Brigadeiro Faria Lima.

Nos anos seguintes, de administração de Fernando Haddad (2013-2016), importantes legislações urbanísticas são aprovadas e trazem mudanças importantes para o instrumento. Em 2014, acontece a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), que aprova a possibilidade de aplicação de OUCs (e outros instrumentos voltados à reestruturação urbana) em toda a Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Além disso, são alteradas as porcentagens mínimas de investimento em HIS em OUCs, de 10% para 25%, adaptada na OUC Faria Lima a partir do decreto 56.301 em 2015. Nesse mesmo ano a OUCFL inclui também o plano de melhoramentos da Avenida Santo Amaro em seu programa de investimentos a partir da Lei nº 16.242/2015. Um resumo das leis e atos vinculados à operação urbana pode ser visto no anexo 7.

Arrecadação, estoques e intervenções realizadas

Todos os mecanismos por trás da transformação do solo criado em um título transacionável aproximam os circuitos do imobiliário e do financeiro, e daí vem a natureza especulativa das OUCs, uma vez que não há garantias de que a aposta na geração de renda será concretizada. Além disso, o financiamento das intervenções também é incerto, gerando mais pressão sobre os recursos públicos.

Doria só consegue vender 22% de títulos imobiliários da Faria Lima

Construção de habitação e outros projetos na região podem ser afetados por baixa arrecadação

Secretária festeja venda 'dada a conjuntura macroeconômica e a condição do mercado imobiliário' atuais

GUILHERME SETO
DE SÃO PAULO

O primeiro leilão da gestão João Doria (PSDB) para avançar recursos do setor imobiliário naufragou. Somente 21,7% dos títulos oferecidos pela prefeitura foram vendidos, o que reduz o tamanho da verba a ser usada em investimentos em São Paulo. De R\$ 293,9 milhões que foram colocados em leilão, apenas R\$ 63,9 milhões foram comercializados. Todos os ativos referem-se à Operação Urbana Faria Lima e encontraram apenas um interessado, a corretora Socopa, que adquiriu 9.781 títulos em leilão em meados de setembro.



Favela Coliseu, na Vila Olímpia, pode ter construção de habitação atrasada; gestão diz que dará prioridade às moradias

Com base na Lei 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPOUS), a SP Urbanismo determina que, para aderir à OUC Faria Lima, é necessário que a pessoa (física ou jurídica) possua um lote dentro do perímetro com, no mínimo, 1.000m² e que queira construir nele um empreendimento que possua:

- Coeficiente de Aproveitamento (CA) acima do básico;
- Taxa de Ocupação (TO) acima do permitido;
- Quebra de gabarito;
- Uso não permitido;

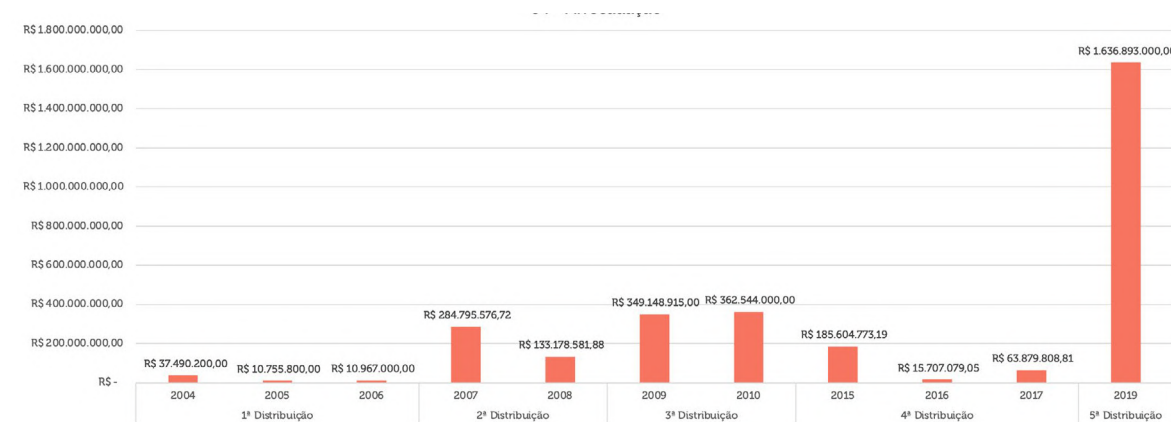
Então, tendo adquirido a quantidade de CEPAC necessária para a contrapartida, é indicada a verificação dos estoques disponíveis no momento nos setores e no tipo de uso, seja residencial ou não. E, por fim, entrar com o pedido para análise da SP Urbanismo. A última posição divulgada indica:

SETORES	CEPAC CONVERTIDO		CEPAC DESVINCULADO		RESUMO DE CEPAC	
	ACA	USO E PARÂMETROS	ACA	USO E PARÂMETROS	LEILOADO	653.712
HÉLIO PELEGRINO	254.855	32.581	772	0	COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
FARIA LIMA	188.450	13.453	9.555	2.073	CONVERTIDO	748.230
PINHEIROS	102.538	12.584	72	2.343	EM CIRCULAÇÃO	22.934
OLIMPÍADAS	137.616	6.153	0	0	CEPAC - Total	1.000.000
SUB-TOTAL	683.459	64.771			CEPAC - Saldo	228.836
TOTAL	748.230		10.399	4.416		

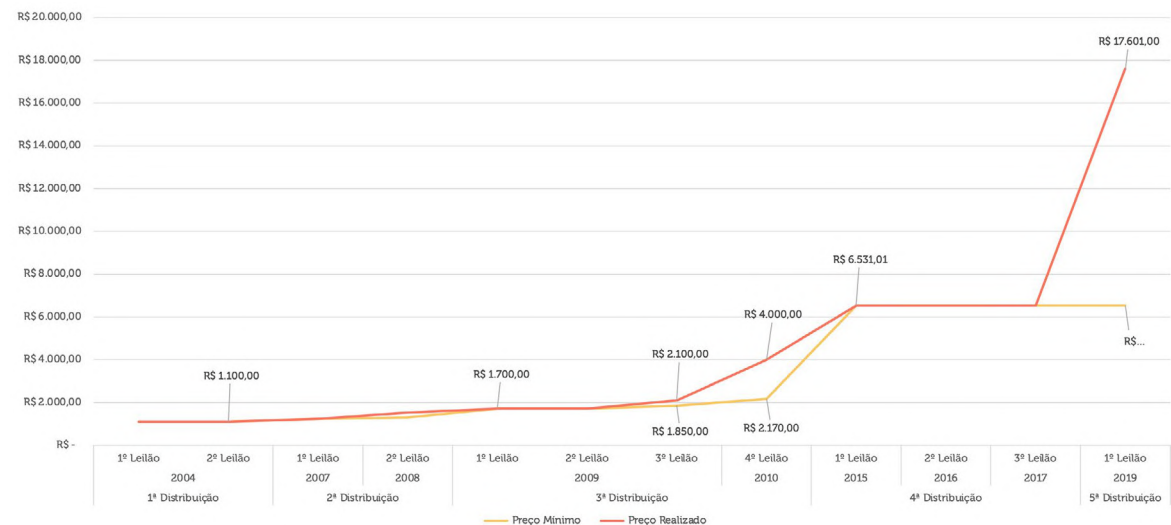
Quadro de controle de CEPAC. Posição em 25/05/21 (ACA: Área Construtiva Adicional).
Fonte: 48ª Reunião Ordinária do GG0OUCFL.

Desde a implementação da Lei 13.769/04 da OUC Faria Lima, cinco distribuições de Cepacs foram realizadas, conforme o gráfico de arrecadação abaixo, em doze leilões distribuídos entre 2004 e 2020. Por lei, o valor mínimo estabelecido para cada Cepac, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), podendo ser reajustado pela SP Urbanismo no decorrer dos leilões.

Arrecadação 2004-2020



Valor CEPAC mínimo e realizado



Fonte: SÃO PAULO, 2020, p.11.

Para a melhor compreensão da dimensão do recurso arrecadado nesta Operação Urbana, faremos uma comparação, com base na tese de doutorado de Laísa Stroher (2019): considerando apenas os recursos oriundos da venda do Cepac, a OUC FL arrecadou R\$ 3,09 bilhões, entre 2004 e 2019. Somando o recurso proveniente da OODC, a arrecadação da OUC FL chega a **R\$ 3,55 bilhões**³⁵. O montante auferido por meio da OODC, fora das OUCs no mesmo período em São Paulo, foi de **R\$ 3,23 bilhões**³⁶, cujo valor médio por metro quadro é de R\$ 440/m². Essa comparação nos dá a dimensão da parcela da renda da terra que fica concentrada nesta pequena parcela da cidade.

“O relativo sucesso da Operação Urbana Faria Lima tem sido tradicionalmente creditado à atratividade que este mecanismo representa para a iniciativa privada, mas, na realidade, a atratividade não está efetivamente na Operação em si, e sim na área da sobre a qual a Operação rege.”

(HEPNER, 2010, p. 272)

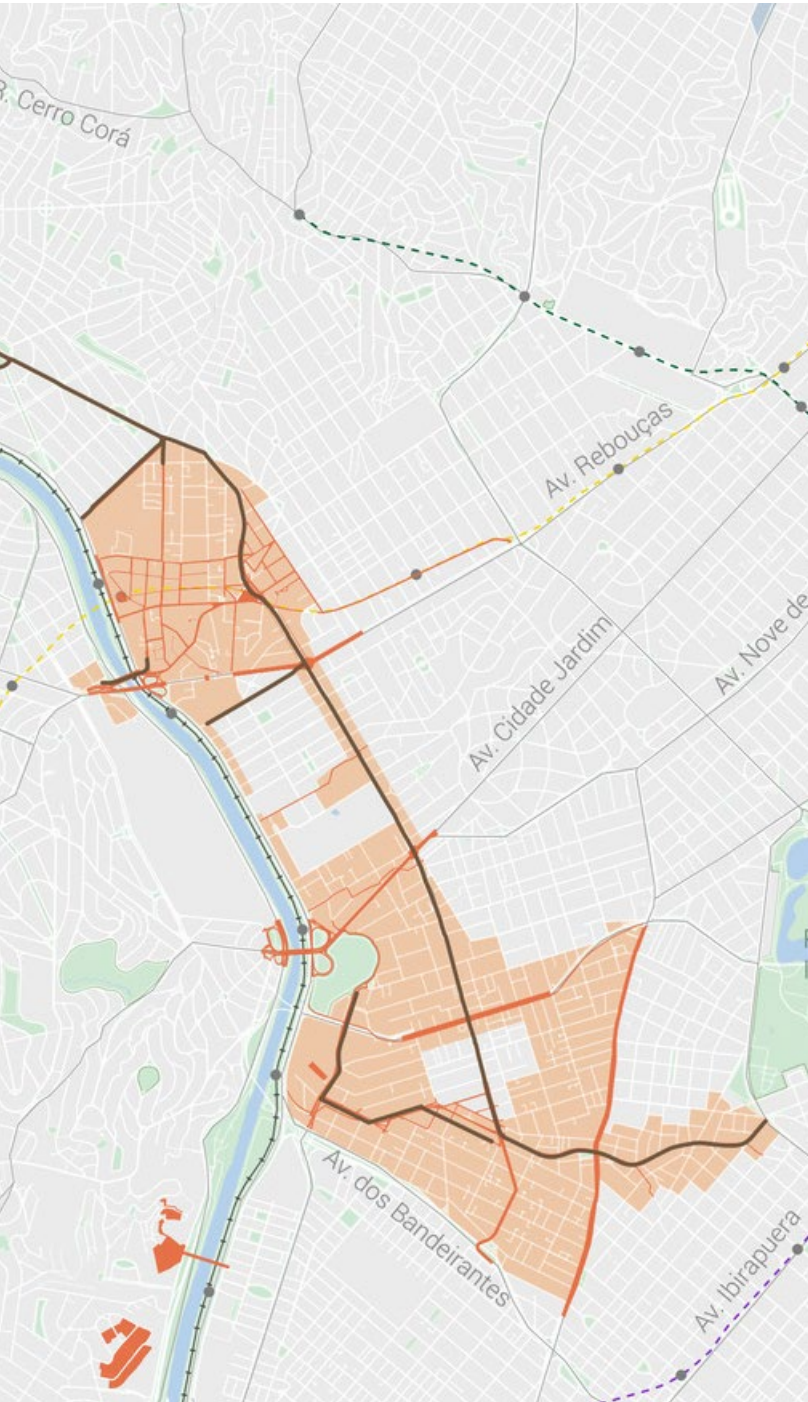
A aplicação do recurso no perímetro da OUC FL é prevista no Anexo 2 da Lei 13.769 de 2004, no Programa de Investimentos. Dentre as intervenções concluídas segundo a SP Urbanismo, pode-se citar:

- Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello (2004);
- Túnel Max Feffer (2004);
- Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da Av. duplicada no eixo formado pela R. Funchal e R. Haroldo Veloso (2010);
- Reconversão urbana do Largo da Batata (parcialmente concluída em 2016);
- Ciclovia Faria Lima (parcialmente concluída em 2016);
- Repasse de recursos para implantação da Linha 4 -Amarela do Metrô;
- HIS Real Parque, 1.246 UHs (2016).

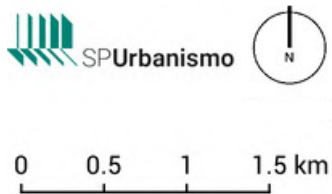
Além destas, as demais intervenções previstas estão em andamento ou ainda não foram iniciadas, conforme evolução ao final de 2020 na página seguinte, com destaque para a HIS Coliseu.

³⁵ Segundo o resumo financeiro OUCFL de 31/05/21 (Anexo 8).

³⁶ Cálculo feito com base na planilha de dados abertos de "Outorga Onerosa" disponível no GeoSampa.



OUCFL
Intervenções Públicas



Intervenção	Status
HIS Real Parque - Quadra poliesportiva	A executar
Requalificação da Av. Santo Amaro	Obra em andamento
HIS Coliseu	Obras em andamento
Boulevard Juscelino Kubitscheck	Projeto
Ciclop passarela para pedestres junto à Ponte Bernardo Goldfarb	Projeto
Ciclop passarela HIS Panorama Real Parque	Estudos
HIS Panorama	Estudos
Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos	Estudos
Extensão da Av. Brig. Faria Lima pela Rua Ribeirão Claro	Não Iniciado

- Ciclovias - Faria Lima
- Situação das Intervenções
- Concluído
 - Em Andamento
 - △ Previsto
- Intervenções
- OU Faria Lima

OS VIZINHOS DA VILA OLÍMPIA

Para adentrar a escala local da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, faremos aqui um breve estudo do caso emblemático da Vila Olímpia, bairro que passou por intensas transformações desde o final dos anos 1970, que foram vivenciadas pelas famílias que habitavam a Rua Coliseu.

Formado antigamente por ruas estreitas, moradias da classe média, algumas fábricas e depósitos, a Vila Olímpia representava inicialmente um entrave para a expansão do mercado imobiliário no setor sudoeste da cidade (MUNGAI, 2013). Possuía um precário sistema viário, quadras bastante extensas e, por ser uma área de várzea, a região sofria com alagamentos frequentemente. Além disso, seus moradores apresentavam resistência às transformações pelo apego ao local (FIX, 2007).

Com a implementação do instrumento urbanístico da Operação Urbana Faria Lima nos anos 1990, que permitia construções acima dos limites permitidos e mudança no uso do solo, a área se revela como uma grande oportunidade e passou por intensas transformações em um curto período de tempo, em especial entre 1994 e 2000, o “Boom da Vila Olímpia” (HEPNER, 2010).

Neste período, os dados de uso do solo indicam que as torres de escritório cresceram 23,4% em superfície construída, em especial nos subsetores da Vila Olímpia e Vila Funchal (FIX, 2007), atualmente partes do setor Olímpíadas.

Em uma análise da paisagem urbana e das características morfológicas da região, Hepner (2010) aponta que quase todos os espaços livres na Vila Olímpia são privados, bastante fragmentados e se resumem a recuos de edifícios e pequenas praças. Podemos relacionar este fato à construção de enormes edifícios de escritórios



e mega complexos que combinam diferentes usos. Em muitos casos há um abuso de escala e composição que atinge diretamente a vida nas ruas e elimina a mistura social de grupos nas áreas de circulação de pedestres (FRÚGOLI, 2006).



Edifícios de escritórios: lajes corporativas e unidades office. Fonte: HEPNER, 2010, p. 128

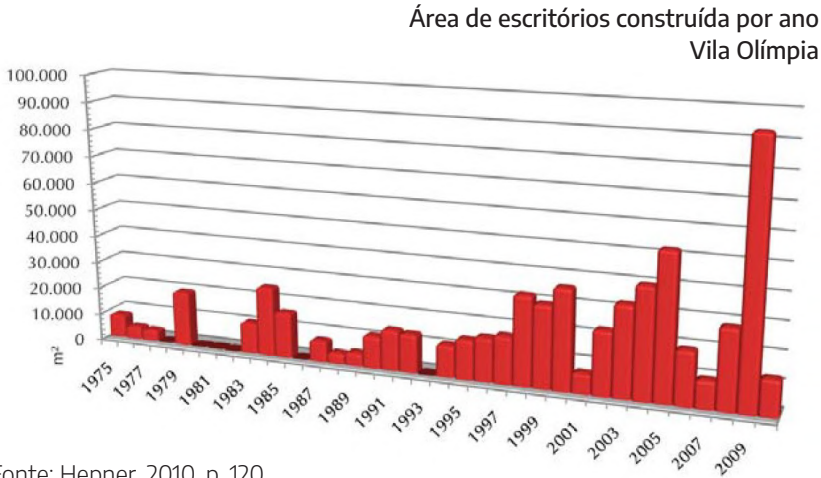
Ao estipular fatores de conversão de CEPAC, ou seja, determinar regiões “mais caras” e “mais baratas” para construir, e limitar o estoque para usos residenciais (R) e não residenciais (nR), a intenção era de incentivar certos usos, em uma tentativa vaga de desenhar a ocupação destas áreas, conforme descreve Hepner (2010). De forma geral, pelos empreendimentos construídos, os fatores não foram suficientes para direcionar o desenho, foram mantidas as tendências anteriores.

Para o autor, a principal diferença trazida pela Operação Urbana corresponde justamente ao aumento significativo de escala dos projetos, já que, ao exceder os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo com o pagamento da contrapartida, as incorporadoras e construtoras poderiam implantar “mega-projetos”, muito presentes no setor Olímpíadas.

Quadro sinóptico dos contextos do mercado e regulatório na consolidação da Marginal Pinheiros (1977-2010)

Período	Contexto do mercado	Contexto regulatório	Região de concentração de novos empreendimentos
1977-1985	- Ação “monopolista” da Bratke-Collet na Berrini	- Plano Diretor de Desenvolv. Integrado – PDDI (1971) - Lei de Zoneamento (1972)	- Berrini (parte “alta”)
1986-1993	- Fundos de pensão em associação à incorporadores - Parceria entre Birmann S.A. e Richard Ellis	- Primeiras articulações público-privadas: - Transferência do direito de construir (1984) - Operações Interligadas (1986)	- Berrini (parte “alta”) - Verbo Divino / Alexandre Dumas
1994-2000	- Mercado em ritmo “eufórico” - Entrada de empresas estrangeiras no mercado local - Formação de “joint ventures”	- Projeto de extensão da Av. Brig. Faria Lima (1995) - Abertura da Av. Água Espreiada - Operação Urbana Faria Lima (1995)	- Marginal Pinheiros (próximo à Berrini) - Vila Olímpia - Nova Faria Lima
2001-2005	- Saída dos fundos de pensão - Mercado em estagnação	- Estatuto da Cidade (2001) - Plano Diretor Estratégico (2002) - Operação Urbana Águas Espreiadas (2001) - Nova Lei de Zoneamento (2004) - Adoção do CEPAC na Operação Urbana Faria Lima (2004)	- Marginal Pinheiros (dispersão) - Berrini (próximo à Av. Água Espreiada) - Av. Chucri Zaidan - Vila Olímpia
2006-	- Abertura de capital das principais incorporadoras e construtoras do mercado - Crise internacional de 2008 - Onda de fusões e aquisições	- Consolidação da legislação introduzida no período anterior - Revisão dos estoques de potencial construtivo dos distritos prevista para 2009, mas adiada	- Marginal Pinheiros (dispersão) - Berrini (próximo à Av. Água Espreiada) - Av. Chucri Zaidan - Vila Olímpia

Fonte: HEPNER, 2010, p. 115.

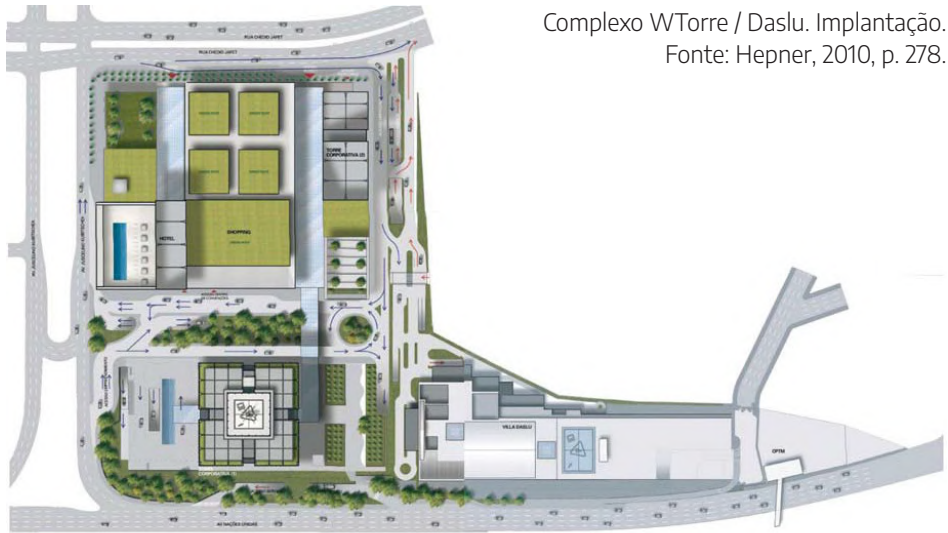


Fonte: Hepner, 2010, p. 120.

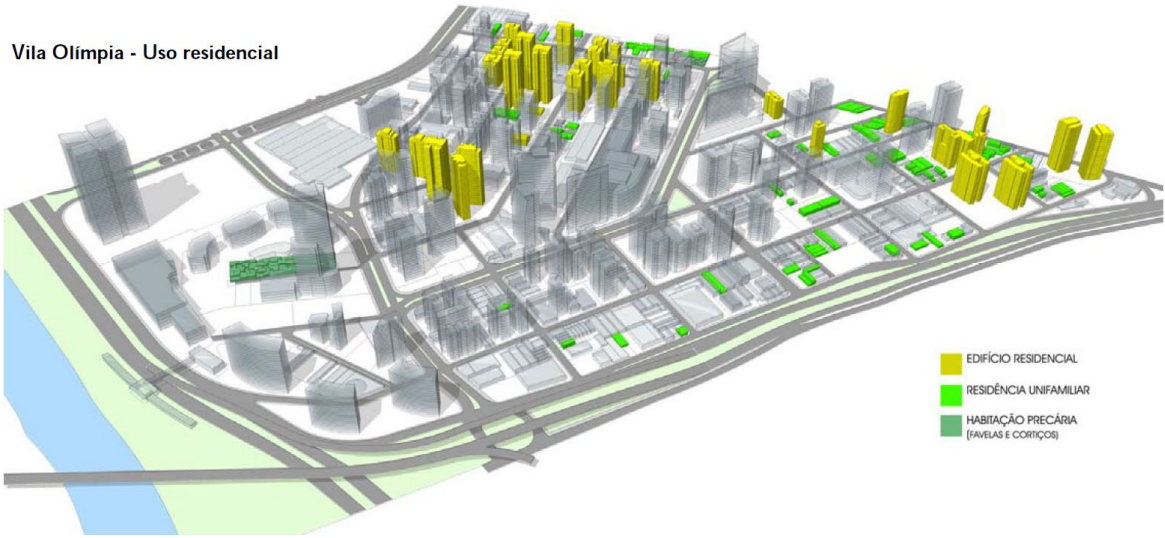
“Se durante a década de 1990 a maioria dos edifícios de escritórios ali construídos possuía entre 12 e 15 pavimentos e lajes variando entre 500 e 600m², a partir do ano 2000 passam a despontar edifícios de porte bem superior, dentre os quais destacam-se o complexo de uso misto Continental Square Faria Lima, o edifício e-Tower, e o condomínio corporativo Millenium Office Park.”

(HEPNER, 2010, p. 278)

Dos edifícios mencionados, o e-Tower e o Millennium Office Park são dois dos vizinhos da favela Coliseu. Além deles, na mesma quadra, mais à norte, o antigo esqueleto da Eletropaulo foi adquirido pela construtora WTorre e convertido na Torre Santander do complexo JK em 2009, como mencionado no segundo capítulo. Este mesmo empreendimento, batizado de WTorre JK, conta ainda com outros blocos: o Shopping JK Iguatemi com duas outras torres de escritórios; realizaram a remodelação da antiga Villa Daslu, desocupada desde 2012, atualmente ocupada pela Johnson & Johnson; e o Teatro Santander. No total, o complexo consumiu sozinho mais da metade do total de potencial construtivo adicional não residencial do setor (48.214,75 m², correspondente a 53.572 CEPACs convertidos, segundo a certidão FL-006/2008).



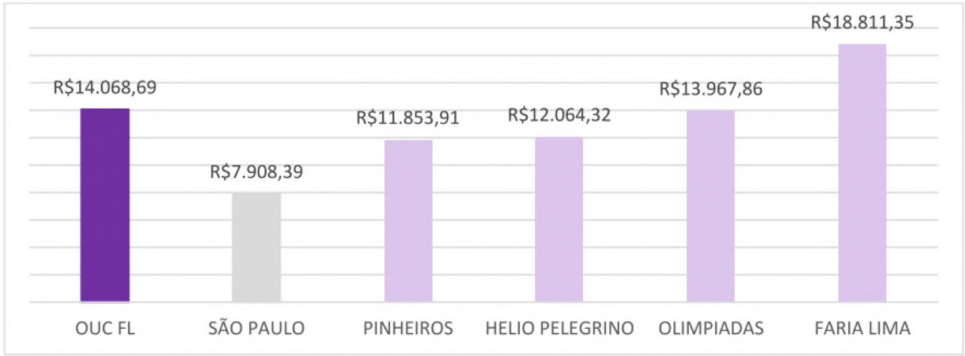
Vila Olímpia - Uso residencial



Uso residencial na Vila Olímpia: edifícios residenciais, residências unifamiliares e habitações precárias.
Fonte: HEPNER, 2010, p. 128



Média dos preços reais do m² de área útil dos lançamentos residenciais dentro da OUCFL, nos seus setores e em São Paulo (1985-2017)



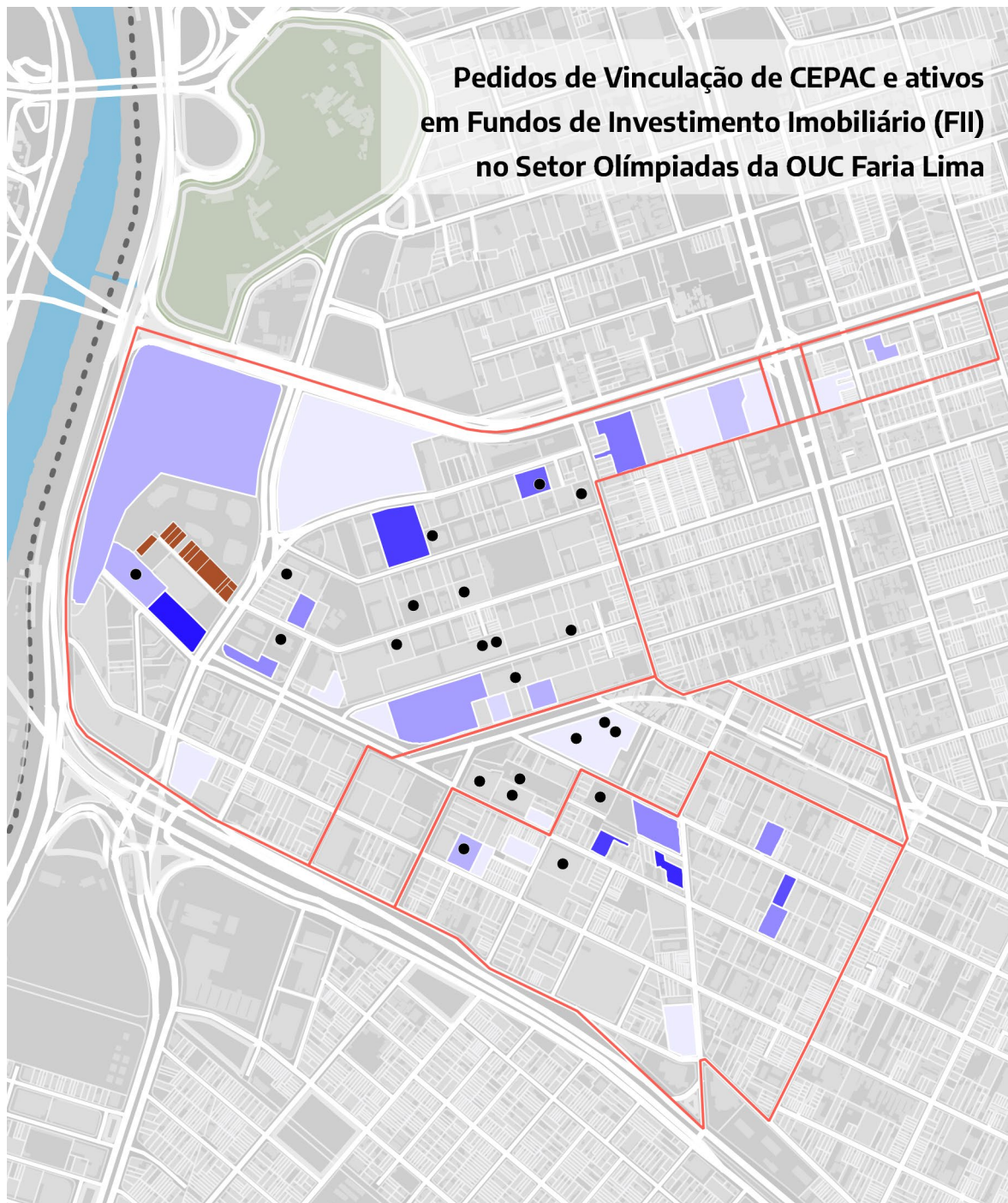
Valores atualizados pelo IGP-DI, dez.17 Fonte: Stroher, 2019, p. 144.

Stroher (2019) também aponta para o aumento da porcentagem de empreendimentos residenciais de alto padrão na região após o início da OUCFL, conforme seu levantamento baseado nos dados da EMBRAESP. A faixa de financiamento das unidades residenciais mais altas, acima de 1,5 milhão de reais, passa de 30% (1985 a 1994) para 42% (1995 a 2017). Para a autora, a dinâmica contribui para o processo de gentrificação e para o esvaziamento do número de habitantes na área. Este fato tem também relação direta com a tipologia destes imóveis, geralmente poucas unidades com grandes dimensões, onde habitam poucos moradores. E, por outro lado, as regiões periféricas e pobres em infraestrutura continuam apresentando incrementos populacionais.

A autora também observou um processo significativo de concentração dos lançamentos imobiliários pelas grandes incorporadoras de capital aberto nas áreas de Operação Urbana. Além disso, nas últimas décadas, muitos edifícios corporativos são projetados visando a securitização dos rendimentos provenientes dos futuros aluguéis, por meio dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), mirando grandes corporações multinacionais como locatárias, que têm condições de arcar com aluguéis mais caros e apresentam menores riscos de inadimplência. Estes dois fatores combinados nessas áreas constituem meios que ligam a produção do espaço nas OUCs ao mercado financeiro. Abaixo são apresentados ativos que compõem FIIs atualmente no setor Olimpíadas, numa área total de 76.660,12 m².

Fundo	Tipo	Administrador	Ano de Abertura	Imóvel	Endereço	Área Bruta Locável
FLMA11	Comercial	Unitas	2000	Continental Square	Rua Olimpíadas, 205	7.874,00 m²
RCRB11	Comercial	BTG Pactual	2000	Continental Square	Rua Olimpíadas, 205	6.246,10 m²
FLMA11	Comercial	Unitas	2000	Hotel Pullman Vila Olímpia	Rua Olimpíadas, 205	11.399,00 m²
HTMX11	Hotéis	BTG Pactual	2006	Estanzapla Funchal	Rua Funchal, 281	790,37 m²
DRIT11B	Comercial	Banco Daycoval	2008	Atrium IX	Rua do Rocio, 350	5.870,01 m²
DRIT11B	Comercial	Banco Daycoval	2008	Minneapolis	Rua Ramos Batista, 198	5.083,00 m²
KNRI11	Híbrido	Intrag DTVM	2010	Edifício Madison	Rua Gomes de Carvalho, 1195	8.329,00 m²
VL0L11	Corporativo	Oliveira Trust	2012	Vila Olímpia Corporate	Rua Fidêncio Ramos, 302	10.368,28 m²
RBRP11	Comercial	BRL Trust	2014	Ed. Celebration	Rua Casa do Ator, 1155	5.590,00 m²
BREV11	Corporativo	BR Capital	2016	Edifício Atrium IV	Rua Helena, 260	198,14 m²
BREV11	Corporativo	BR Capital	2016	Edifício Atrium VIII	Rua Fidêncio Ramos, 213	582,92 m²
BREV11	Corporativo	BR Capital	2016	Edifício Bueno Business Tower	Av. Dr. Cardoso de Melo, 1336	606,65 m²
BREV11	Corporativo	BR Capital	2016	Edifício Mykonos	Rua Gomes de Carvalho, 1356	572,07 m²
BREV11	Corporativo	BR Capital	2016	Edifício Vila Olímpia Corporate	Rua São Tomé, 86	508,78 m²
PATC11	Corporativo	Modal DtvM	2018	Central Vila Olímpia	Alameda Vicente Pinzon, 51	1.298,00 m²
FATN11	Corporativo	BR Capital	2018	Condomínio Edifício Atrium I	Rua do Rocio, 220	1.301,00 m²
FATN11	Corporativo	BR Capital	2018	Edifício Business Center	Rua Gomes de Carvalho, 1306	470,00 m²
FATN11	Corporativo	BR Capital	2018	Edifício Érika	Rua do Rocio, 351	251,03 m²
FATN11	Corporativo	BR Capital	2018	Edifício Setin Tower	Rua Fidêncio Ramos, 100	537,00 m²
HBRH11	Corporativo	BRL Trust	2018	One Eleven	Rua Pequetita, 111	3.832,77 m²
PATC11	Corporativo	Modal DtvM	2018	Sky Corporate	Rua Gomes de Carvalho, 1996	2.690,00 m²
PATC11	Corporativo	Modal DtvM	2018	Vila Olímpia Corporate	Rua Fidêncio Ramos, 302	2.262,00 m²

Pedidos de Vinculação de CEPAC e ativos em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Setor Olímpadas da OUC Faria Lima



Notícias recentes apontam para um aumento da participação destes edifícios em FIIs:

“A BR Properties informou que vendeu ao Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, administrado pelo BTG Pactual, 20% do imóvel Complexo JK – Bloco B, localizado na cidade de São Paulo. A fração do Imóvel equivale a uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 6.126 m² e será comercializada pelo preço total de R\$ 184,7 milhões, equivalente a R\$ 30.150 por m² de ABL.”

Marcia Furlan. Mercado e Consumo, 30 de junho de 2021.

Lotes

■ Favela Coliseu

Setor OUCFL

□ Olímpadas

Vinculação de CEPAC

anos

■ Lei 11.732/1995

■ 2006

■ 2007

■ 2008

■ 2009

■ 2010

■ 2011

■ 2012

■ 2013

■ 2014

■ 2015

■ 2016

● Ativos em FIIs

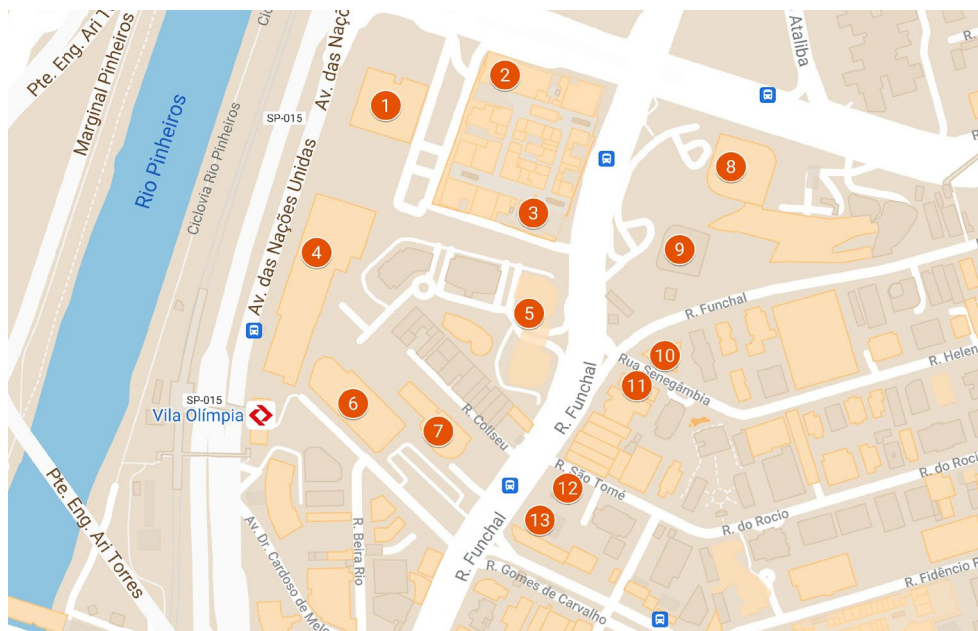
0 50 m



Para uma caracterização mais precisa do tipo de empreendimento comercial presente nesta área, apresentaremos aqui alguns dos edifícios do entorno da favela do Coliseu, classificados como alto padrão (classes A, AA e AAA segundo a base de dados da Buildings de pesquisa imobiliária). Vale mencionar que estudo detalhado do processo de verticalização e transformação do bairro pode ser visto no trabalho de Hepner (2010), aqui vamos nos atentar aos vizinhos da Coliseu, em busca da compreensão desta transformação do ambiente construído a partir dos incentivos do instrumento urbanístico da Operação Urbana que trouxeram tantas consequências às vidas dos moradores.

³⁷ Disponível em: <https://mercadoconsumo.com.br/2021/06/30/br-properties-vende-20-do-complexo-jk-ao-fii-vbi-prime-properties/>. Acesso em 20 de julho de 2021.

EDIFÍCIOS VIZINHOS



TORRE SANTANDER | COMPLEXO JK

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2235

Classe	Corporate AA
Ano de entrega	2008
Área locável	67.397,77 m ²
Vacância (junho/21)	0,00%
nº de pavimentos	28
Certidão (CEPAC)	FL-006/2008
Incorporadora	WTorre



Foto: Buildings.

TORRE E | COMPLEXO JK

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041

Classe	Corporate AA
Ano de entrega	2013
Área locável	22.759,53 m ²
Vacância (junho/21)	4,85%
nº de pavimentos	19
Certidão (CEPAC)	FL-006/2008
Incorporadora	W Torre



Foto: Buildings.

TORRE D | COMPLEXO JK

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2235

Classe	Corporate A
Ano de entrega	2013
Área locável	13.563,20 m ²
Vacância (junho/21)	5,00 %
nº de pavimentos	20
Certidão (CEPAC)	FL-006/2008
Incorporadora	WTorre



Foto: Buildings.

BLOCO B | COMPLEXO JK

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041

Classe	Corporate AAA
Ano de entrega	2014
Área locável	29.964,00 m²
Vacância (junho/21)	0,00%
nº de pavimentos	6
Certidão (CEPAC)	FL-006/2008
Incorporadora	WTorre



Foto: Buildings.

MILLENIUM OFFICE PARK

Avenida Chedid Jafet, 222

Classe	Corporate A
Ano de entrega	2004
Área locável	20.089,80 m²
Vacância (junho/21)	17,84 %
nº de pavimentos	5
Certidão (CEPAC)	Não há
Incorporadora	Serplan Engenharia



Foto: Buildings.

SKY CORPORATE

Rua Gomes de Carvalho, 1996

Classe	Corporate AA
Ano de entrega	2012
Área locável	25.605,82 m²
Vacância (junho/21)	9,74 %
nº de pavimentos	19
Certidão (CEPAC)	FL-002/2008
Incorporadora	AAM Incorporadora

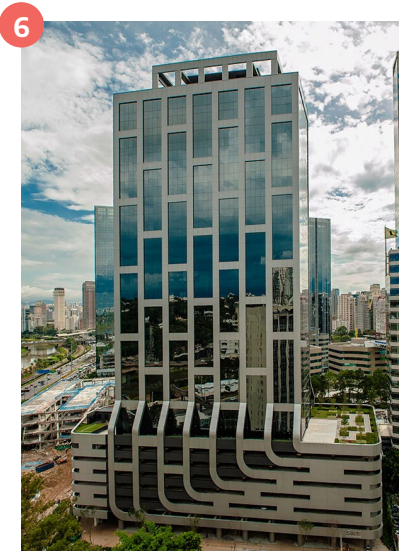


Foto: Buildings.

E-TOWER

Endereço

Classe	Corporate AA
Ano de entrega	2005
Área locável	25.683,72 m²
Vacância (junho/21)	15,77 %
nº de pavimentos	35
Certidão (CEPAC)	Não há
Incorporadora	Munir Abbud

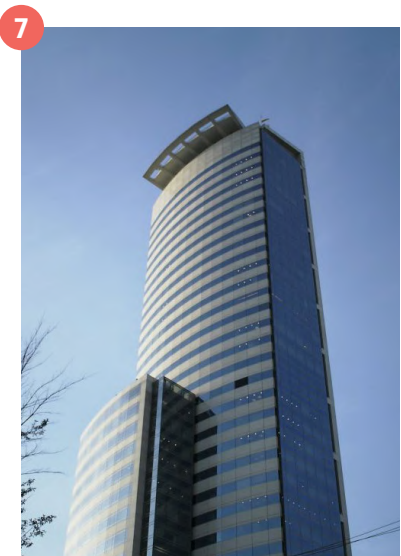


Foto: Buildings.

SÃO PAULO CORPORATE TOWERS | NORTE

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909

Classe	Corporate AAA
Ano de entrega	2014
Área locável	63.908,00 m²
Vacância (junho/21)	20,83 %
nº de pavimentos	27
Certidão (CEPAC)	Anterior a 2004
Incorporadora	Camargo Corrêa



Foto: Buildings.

SÃO PAULO CORPORATE TOWERS | SUL

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909

Classe	Corporate AAA
Ano de entrega	2016
Área locável	64.862,00 m²
Vacância (junho/21)	11,48 %
nº de pavimentos	28
Certidão (CEPAC)	Anterior a 2004
Incorporadora	Camargo Corrêa



Foto: Buildings.

FRANCISCO MELLÃO

Rua Funchal, 263

Classe	Corporate B
Ano de entrega	2000
Área locável	1.282,00 m²
Vacância (junho/21)	0,00 %
nº de pavimentos	3
Certidão (CEPAC)	Não há
Incorporadora	Adipel



Foto: Buildings.

AEROPORTO I

Rua Funchal, 573

Classe	Corporate C
Ano de entrega	1976
Área locável	6.012,00 m²
Vacância (junho/21)	5,56 %
nº de pavimentos	9
Certidão (CEPAC)	Não aplicável
Incorporadora	Adipel



Foto: Buildings.

SÃO PAULO TRADE BUILDING

Rua Funchal, 375

Classe	Corporate B
Ano de entrega	2000
Área locável	5.489,40 m²
Vacância (junho/21)	3,33 %
nº de pavimentos	15
Certidão (CEPAC)	Não há
Incorporadora	Tecnum / Munir Abbud



Foto: Buildings.

EDIFÍCIO FUNCHAL

Rua Funchal, 411

Classe	Corporate B
Ano de entrega	1985
Área locável	5.200,00 m²
Vacância (junho/21)	0,00 %
nº de pavimentos	13
Certidão (CEPAC)	Não aplicável
Incorporadora	Não há



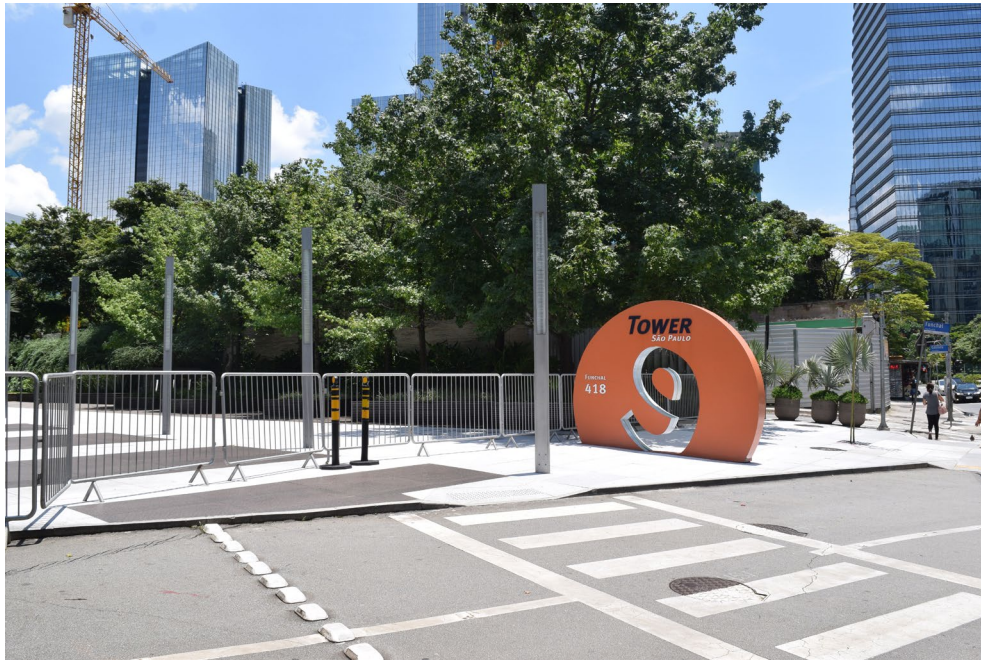
Foto: Buildings.

a experiência do pedestre

Nas visitas de campo realizadas para acompanhar a evolução da obra da Rua Coliseu, realizadas em janeiro e junho de 2021, a experiência do pedestre na quadra delimitada pela Av. Juscelino Kubitschek, Av. Chedid Jafet, Rua Funchal, Rua Gomes de Carvalho e Av. das Nações Unidas, cujo acesso se dá pela área interna Estação Vila Olímpia da CPTM, foi registrada pela pesquisadora, conforme visto nas fotos a seguir. A quadra, com o perímetro de aproximadamente 1,4 km, não possui cruzamentos públicos por conta dos grandes edifícios e da proximidade à Marginal Pinheiros.



São Paulo Corporate Tower a partir da Rua Funchal. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Calçada em frente ao e-Tower & Torre Santander ao fundo. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Entrada de veículos do Complexo JK. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Entrada do Millennium Office Park . Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Rua Funchal a partir da Rua Coliseu. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Avenida Juscelino Kubitschek. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Av. Chedid Jafet, frente do Shopping JK. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Estação Vila Olímpia a partir da Rua Gomes de Carvalho. Foto: Thais Cshunderlick, jan/21.



Teatro Santander a partir da Rua Gomes de Carvalho. Foto: Thais Cshunderlick, jun/21.



Rua Coliseu. Foto: Thais Cshunderlick, jun/21.



Estação Vila Olímpia. Foto: Thais Cshunderlick, jun/21.



Sky Corporate a partir da Rua Beira Rio.
Foto: Thais Cshunderlick, jun/21.



e-Tower a partir da Rua Gomes de Carvalho.
Foto: Thais Cshunderlick, jun/21.

PARTE 3

HABITAÇÃO



FOTO: Thaís Cshunderlick, 2021.

ANALISAR

Após passarmos pela história das favelas, no que enquadrámos como o que foi vivido e percebido, seja pela mídia, pelos moradores e pela perspectiva da pesquisadora, chegamos aos dois níveis do concebido, ou seja, daquilo que “vem de fora para enquadrar”, nos dizeres de Odette Seabra. Primeiro, olhamos para a escala maior, do “urbanismo”: o perímetro da Operação Urbana Consorciada; e, agora, pousamos no nível dos lotes, na “arquitetura”, no qual o foco é o habitar nos três tempos: passado, presente e futuro, para o caso específico da favela do Coliseu.

Primeiro, no capítulo 6, passaremos pelo entendimento de como foram as decisões e os impasses do projeto de arquitetura do empreendimento habitacional em construção atualmente na Rua Coliseu, compreendendo o horizonte temporal de 2012, dos primeiros estudos, até 2020, do início da construção.

Depois, no capítulo 7, buscamos entender o presente, ou seja, o atendimento habitacional provisório provido pela Prefeitura de São Paulo, o chamado Auxílio Aluguel, que consiste no pagamento de uma verba mensal pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio de sua Secretaria de Habitação, à munícipes, com a finalidade de auxiliar famílias na cobertura com as despesas de moradia. Aqui tentaremos retomar a indagação inicial de pesquisa: para onde foram as famílias?

Além disso, ao longo dos dois capítulos traremos as principais questões em torno das “incertezas” do futuro das famílias e do instrumento de modo a não encerrar o debate, por exemplo: como será a comercialização das unidades habitacionais? Como será a vida em condomínio?

“Se é verdade que o cenário urbano vem sendo alterado em ritmos muito acelerados, os vetores dessas mudanças operam em situações de tempo e espaço. Processos situados, portanto. E agenciados por um jogo multiforme de atores, de redes sociais e mediações de escalas também variadas. Por isso mesmo, só podem ser bem compreendidos nessas constelações situadas.”

(TELLES, 2010, p.15)

A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Antes de entrarmos na discussão sobre as diversas revisões dos projetos arquitetônicos e os atrasos para o início da construção do empreendimento em construção na Rua Coliseu, vale uma breve contextualização da política habitacional do município de São Paulo como um todo, introduzindo duas questões principais que estarão presentes ao longo do capítulo: faz diferença ou não estar dentro de uma Operação Urbana? É muito ou pouco recurso?

Em um estudo realizado para subsidiar os debates da conferência municipal de habitação de 2020, o IAB-sp publicou o relatório preliminar de pesquisa sobre os recursos para habitação no município de São Paulo entre 2011 e 2018, realizado por diversos pesquisadores. Nele, foram analisados os fundos e rubricas orçamentárias que nem sempre estão vinculadas à SEHAB, mas que executam recursos na função orçamentária Habitação, como a Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB-SP), o Fundo Municipal de Habitação (FMH), o Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura (FMSAI), o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs).

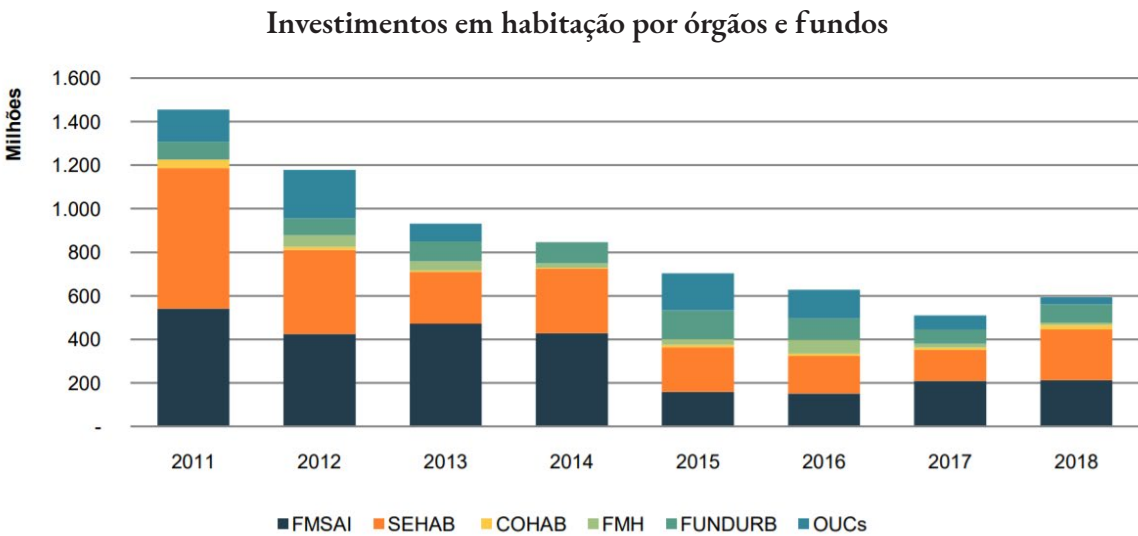
Ainda que as OUCs existam há um tempo maior, aparentemente os investimentos em HIS concentraram-se após o ano de 2011, se considerarmos as datas de conclusão das obras relacionadas a este tema e, portanto, não apontam um grande prejuízo

³⁸ Disponível em https://iabsp.org.br/estudo_orcamento_habitacao_msp_2011-2018.pdf. Acesso em 08 de abril de 2021.

³⁹ Laisa Stroher, Lucas Daniel Ferreira, Luciana Royer, Samira Rodrigues, Simone Gatti e Thiago Mitushima.

da pesquisa realizada. Dentre as análises, vale mencionar que os investimentos habitacionais nas OUCs relacionam-se, principalmente, à construção de novas moradias e ao Auxílio Aluguel de famílias removidas, seja por frentes de obra ou por situações de risco.

Ainda segundo o estudo, a participação dos recursos da OUCs em relação ao total de investimentos da Prefeitura em HIS representou uma média de 14% ao ano, com uma variação de 6 a 21%. Em comparação aos demais, esta representa uma média relativamente pequena, em especial se observa-se o FMSAI que chegou à marca de 52% do total dos recursos investidos na política habitacional em 2013. No entanto, os dados evidenciaram uma expressiva diminuição na alocação de recursos orçamentários na função Habitação no período estudado, em especial do Tesouro Municipal.



* Valores atualizados para o ano de 2018 segundo índice IPCA; os valores executados pela COHAB em 2011 correspondem aos valores executados pela cia e pelo FMH (Decreto no 52.535/11).

Fonte: Relatório para Habitação no Município de São Paulo entre 2011 e 2018, p. 38.

Além disso, no estudo mencionado há um destaque ao caráter contraditório do instrumento que, ao mesmo tempo promove recursos para financiar habitações e outras melhorias urbanas, também geram necessidades habitacionais já que, historicamente, removeram grandes quantidades de famílias pelas frentes de obras. A OUC Água Espraiada, por exemplo, tem um com grande potencial de arrecadação, mas que talvez não seja suficiente para atender o déficit habitacional que ela mesma está gerando, de cerca de 8 mil famílias. A lei desta OUC é, ainda, mais restritiva do ponto de vista do atendimento habitacional definitivo, que engloba apenas famílias de baixa renda atingidas pelas obras e outras intervenções previstas no perímetro (Lei 13.260/2001).

Por outro lado, a OUC Faria Lima aparece neste cenário com a possibilidade de sobra de recursos, dado o último leilão realizado, e a recente demanda por novos. Esta situação peculiar traz para a “arena de disputa” a questão sobre a destinação do recurso sobrando, ou seja, sobre a determinação da prioridade. Da mesma forma que o FUNDURB, cuja principal fonte de arrecadação é a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que vem aumentando significativamente nos últimos anos, são fontes que requerem um cuidado e inteligência do planejamento de suas utilizações.

“Uma coisa que eu falo bastante nas reuniões do gabinete da SEHAB, conversei até com esse novo secretário sobre isso, é que eu acho que a SEHAB tem um olhar pouco estratégico para as OUs. A Superior Administração não tem clareza da importância das OUs, dessa fonte de recursos importante que são as OUs para as HIS e acaba sendo pouco estratégico na hora de colocar representantes nos grupos de gestão.”

Funcionária da SEHAB. Entrevista concedida em 10/02/2021.

Seguimos, então, para o levantamento e análise dos projetos elaborados para o “Empreendimento Habitacional COLISEU”.

Foto: Thaís Cshunderlick,
janeiro de 2021.



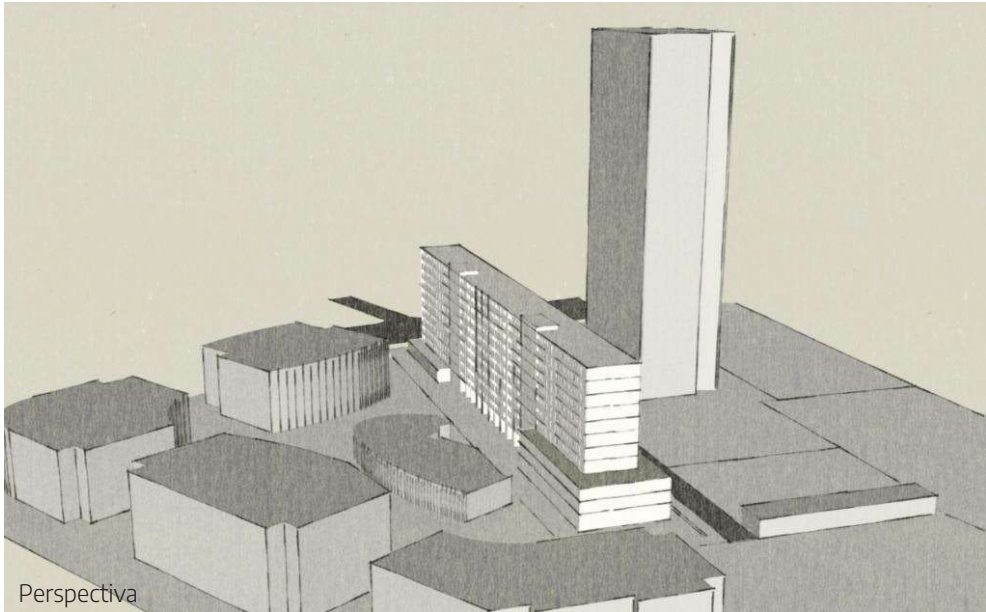
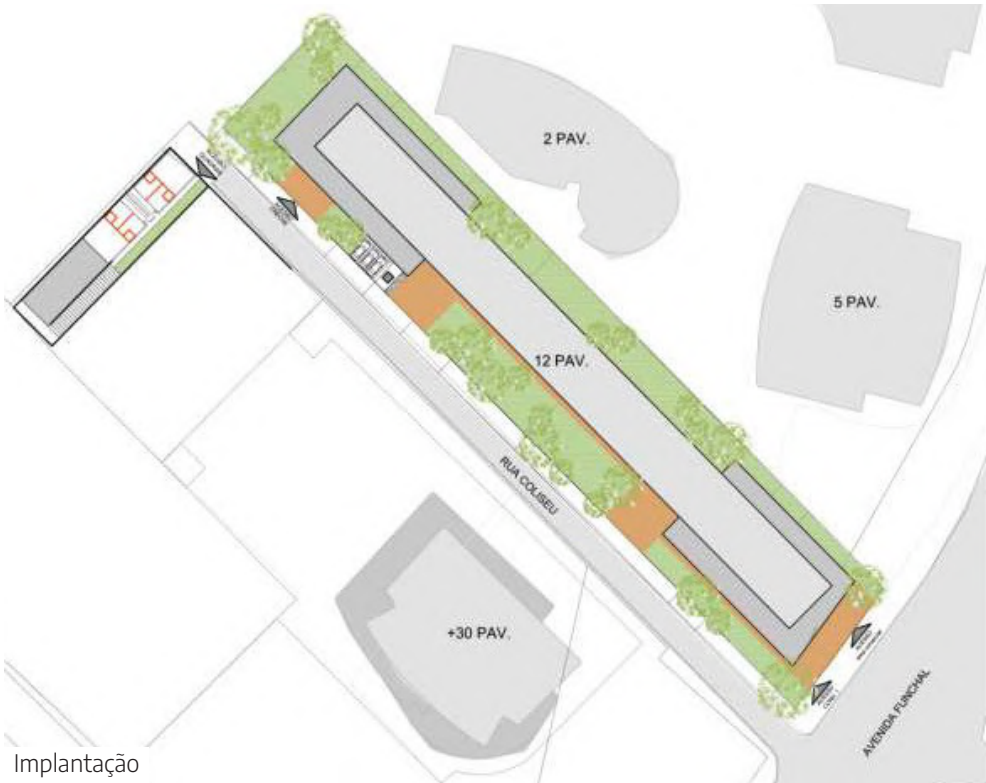
ESTUDO INICIAL (2012-2014)

De acordo com a assistente social da DTS Sul⁴⁰ da SEHAB entrevistada para o trabalho, em 2014 aconteceu o primeiro cadastramento das famílias residentes na área da Coliseu. Havia um contato anterior da DTS Centro - que abarca a Prefeitura Regional de Pinheiros - com os moradores, portanto já havia alguns levantamentos que foram reaproveitados. Como as outras duas favelas, Real Parque e Jd. Panorama, estão inseridas na Regional Sul territorialmente, optou-se que a mesma equipe realizasse o cadastro e acompanhamento, já que todas fazem parte das intervenções da OUC Faria Lima.

Pelo estudo das atas e apresentações nas reuniões do Grupo Gestor da OUCFL, o primeiro projeto debatido data de agosto de 2012, apresentado pela COHAB-SP. A proposta incluía 252 unidades habitacionais, dado que o estudo preliminar contabilizou 240 famílias. O estudo de massa previu um edifício único de 12 pavimentos, com 18 unidades por andar. No térreo foram previstos outros usos: uma creche nos fundos do terreno, um restaurante-escola na parte do terreno de frente para a Rua Funchal e um salão de festas ao meio. Além disso, o terreno ao fundo incluía a Sede da Associação de Moradores e uma quadra de squash.

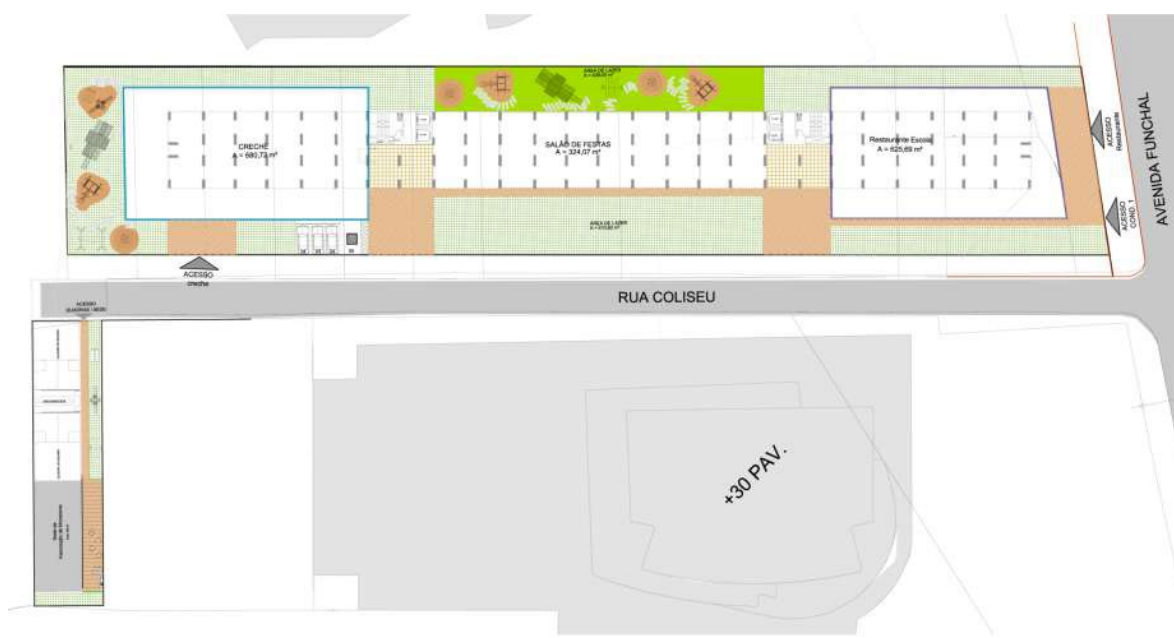
QUADRO DE ÁREAS / TIPOLOGIAS		
1A / com varanda	45,51 m²	2 dormitórios
2A / com varanda	46,33 m²	2 dormitórios
2A / com varanda	46,33 m²	2 dormitórios
2A / com varanda	46,33 m²	2 dormitórios
Área comum	195,52 m²	
nº de pavimentos	T + 11	
nº de unidades	252	18 p/ andar

⁴⁰ Divisão Regional de Trabalho Social da região Sul do município de São Paulo, que compreende as Prefeituras regionais de Santo Amaro, Campo Limpo, Butantã, Cidade Ademar, M' Boi Mirim, exceto as áreas de Mananciais.



O custo estimado na época era de R\$39 milhões, sendo R\$12 milhões relativos à desapropriação. Para esse projeto, cada apartamento sairia por R\$115 mil. A estimativa era de 6 a 8 meses para a desocupação e o projeto previa a locação das unidades para os moradores e não a venda. Pela altura do edifício e o terreno estreito, era indispensável a previsão de elevadores, grande preocupação da SEHAB com relação aos custos de gestão e manutenção do condomínio.

Em 2013 apareceram questionamentos sobre a existência de recursos suficientes para o projeto, dado o andamento da HIS Real Parque. Foi apontado também que, apenas com essa obra, os 10% destinados às Habitações de Interesse Social já tinham sido atingidos, mas a SP-Urbanismo manteve a posição de que haveria recursos para as duas obras. Neste ano, afirmava-se também que o papel deliberativo do Grupo Gestor seria maior e que faltavam aprofundamento de orçamentos e a finalização do projeto de arquitetura para o empreendimento.



Térreo com creche, restaurante-escola, salão de festas, quadra de squash e Sede de Associação de Moradores.
Fonte: SP-Urbanismo.

A COHAB informou, então, que as lideranças da favela Coliseu tinham sido contatadas e a estimativa agora era de 250 famílias, e que o terreno possuía em torno de 12 lotes de diferentes proprietários. Para dar andamento era necessária a preparação de um Decreto de Interesse Social (DIS) para a área de estudo de minuta de convênio com a SP-Urbanismo, gestora das operações urbanas. No entanto, com a nova diretoria da COHAB após a mudança de gestão, foram necessários que os estudos fossem rerepresentados.

Para prosseguir com as ações, ou seja, para que a COHAB tivesse condições de agilizar as desapropriações necessárias, bem como a licitação e gerenciamento dos procedimentos preliminares tais como cadastramento e demais levantamentos, foi demandado por sua participação 4,5% do valor do empreendimento. Em novembro de 2013, foram aprovados gastos com gerenciamento social e cadastro para favela Coliseu e também para a Panorama.

O ano de 2014 é marcado pela fase inicial de cadastro das famílias pela SEHAB, ao passo que o convênio envolvendo a SP Urbanismo, COHAB e SEHAB para implantação do conjunto habitacional estava em fase de coleta de assinatura dos participantes. Em paralelo houve a publicação do DIS na área da favela Coliseu (DIS nº 55.125 de 19/05/2014). Havia estimativa de um leilão de CEPAC ainda neste ano, com a colocação de 60 a 70 mil títulos que teriam foco recursos para HIS Coliseu, Panorama, passarela para Real Parque e Panorama, Boulevard JK e Avenida Santo Amaro, que não aconteceu até o final de 2015.

O PROJETO DA COHAB-SP (2015-2017)

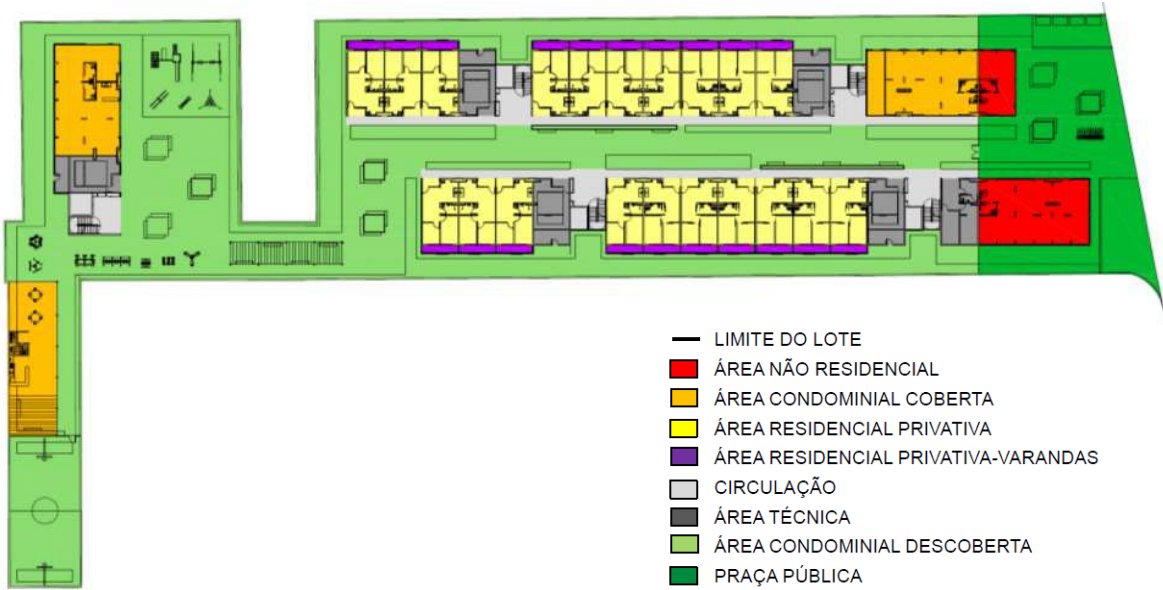
Já em 2015, houve debates e questionamentos acerca da legitimidade da representação dos moradores das favelas Coliseu e Panorama no grupo gestor, posto até então ocupado por Antônio Sodré, advogado que representava a favela do Real Parque. Isto levou a SP-Urbanismo a publicar um edital para que as associações interessadas pudessem se inscrever.

Neste mesmo ano, é decretado que a Lei da OUC Faria Lima deverá prever 25% dos seus recursos para HIS (Decreto 56.301/2015), de modo a se adequar às determinações do Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014. O projeto executivo da COHAB para a HIS Coliseu é, então, apresentado na 24a Reunião Ordinária do Grupo Gestor, em fevereiro de 2015.

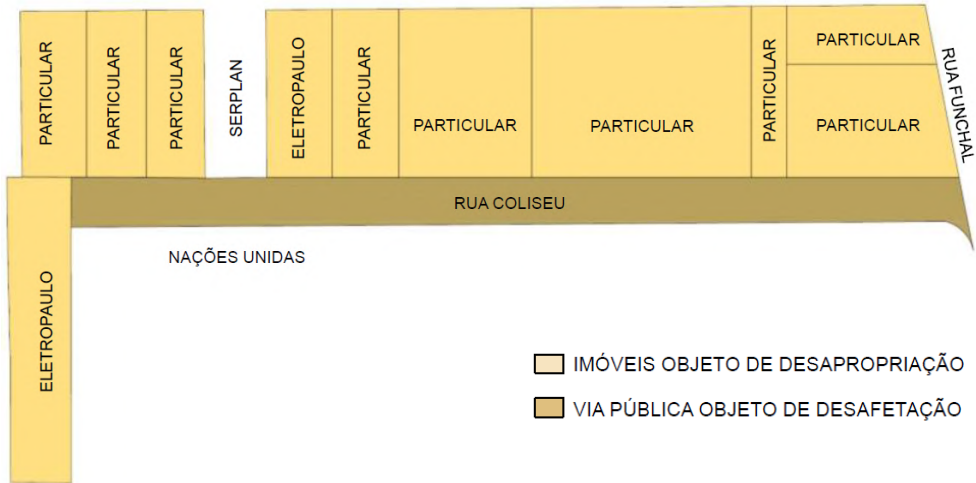
Em razão das características daquela ocupação, uma rua estreita sem saída, a Rua Coliseu, para melhor aproveitamento do projeto a ser implantado, foi solicitado à CET, Companhia de Engenharia e Tráfego, a desafetação desta via para incorporá-la ao terreno com um todo. Segundo a COHAB, o estudo já tinha sido apresentado à comunidade e foi bem acolhido.

Com três torres de 17 pavimentos, o segundo projeto previa um total de 272 unidades habitacionais, sendo 16 UHs por pavimento nas duas torres da frente e 4 UHs por pavimento na torre do fundo. Contemplava uso misto, com a fachada ativa de frente para a Rua Funchal e, além disso, previa uma área condominial com equipamento comunitário e de lazer e um espaço para acolher as atividades ora realizadas pela comunidade nos fundos do lote.

Nos desenhos apresentados houve questionamentos acerca de um lote ao meio do terreno onde não foi prevista a desapropriação, a “**área do Serplan**”, empresa de desenvolvimento imobiliário. Foi explicado que a desapropriação foi inviabilizada tecnicamente, por conter a torre de ar condicionado de um dos prédios vizinhos, então seria extremamente custoso. Neste ano as licitações das obras se iniciaram. Ademais,



Rosana Santos assume o posto representativo no Grupo Gestor, apontada como um consenso entre as três comunidades por Marcos Endo, advogado responsável pelas ações de usucapião.



Levantamento fundiário dos lotes em 2016. Fonte: SP-Urbanismo.

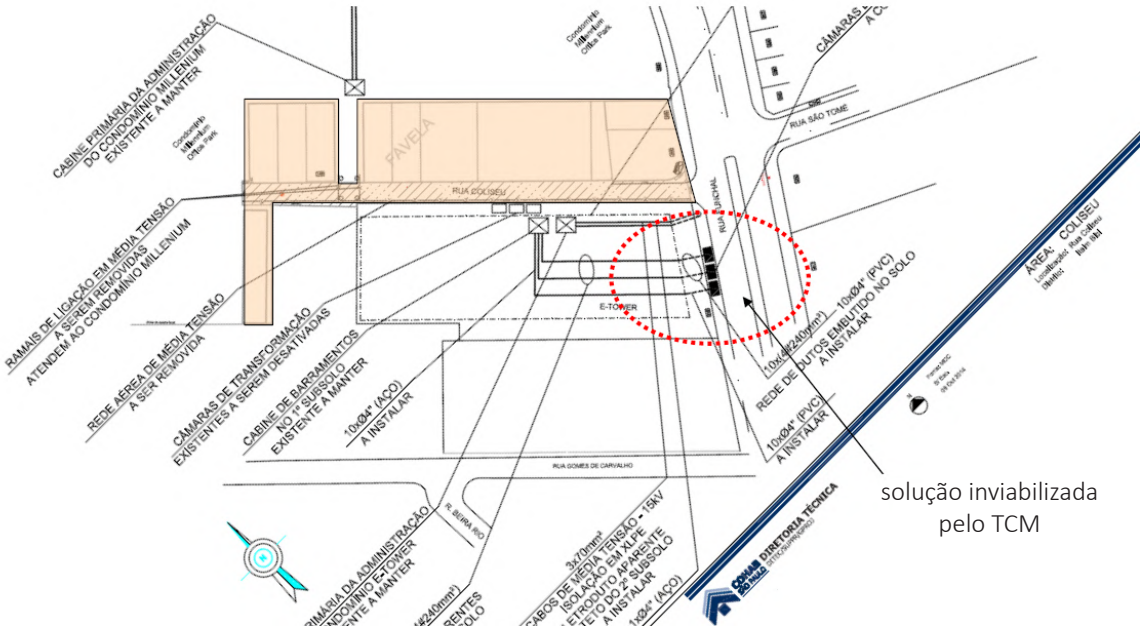
“A questão fundiária complexa é muito comum nos empreendimentos que a SEHAB produz. E nisso, vale a pena dizer que não tem diferença ser dentro ou fora da Operação Urbana. Toda a produção habitacional das OUs, é a SEHAB que faz a gestão, dentro dos seus programas habitacionais vigentes.

O que a SEHAB faz, sempre fez e continua fazendo? Empreendendo em terrenos não regulares, exatamente o oposto do Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo. Para este caso, para começar uma obra, o terreno tem que estar regular. A SEHAB nunca fez isso e estar dentro da operação não mudou essa prática. Pode ser qualquer irregularidade. Pode ser uma Área de Manancial, Área de Proteção Permanente, etc. Essas são ainda mais fáceis de resolver hoje com a nova lei de regularização.

Mas tem outras questões, outras irregularidades que eu estou chamando de uma falta de equacionamento da base fundiária e para isso o exemplo do Coliseu, onde tem lote que era privado e foi desapropriado, teve processo de via pública e desafetação, outro lote era da Eletropaulo etc.”

Funcionária da SEHAB. Entrevista concedida em 10/02/2021.

Em 2016 o primeiro Conselho Gestor de ZEIS foi composto (Portaria no. 40/SEHAB/2015), com quatro duplas de moradores da favela (titulares e suplentes) e representantes das Secretarias Municipais da Habitação, Educação e Saúde e da Subprefeitura de Pinheiros. No entanto, a licitação da obra foi paralisada mais de uma vez. O processo foi suspenso por conta da desafetação da rua ao lado do lote e a existência de rede de energia aérea. A questão estava sendo tratada com a AES Eletropaulo causando atrasos e a necessidade de revisão do projeto novamente.



Fonte: SP-Urbanismo.

No mesmo período, com a chegada da época de chuvas, os moradores de barracos mais precários estavam em uma situação de risco. Segundo uma vistoria da SEHAB em conjunto com a Subprefeitura de Pinheiros, em abril de 2016, 77 moradias apresentavam risco de desabamento e teriam de ser retiradas, dado que configuravam uma estrutura solidária, ou seja, a remoção de uma prejudicaria as demais. Inicialmente a SEHAB decidiu aguardar na retirada dos moradores por falta de estudos de impactos orçamentários que o pagamento do auxílio aluguel causaria, o que levou à primeira reunião extraordinária do grupo, em novembro do mesmo ano. Aqui, foi aprovada a liberação de R\$38.500,00 mensais para pagamento do auxílio aluguel de 500 reais às famílias até a entrega das unidades definitivas.

SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

RESOLUÇÃO 002/2016 / OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 17 da Lei 13.769/2004, na sua 1ª reunião extraordinária, realizada em 07 de outubro de 2016, aprovou a liberação de recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para pagamento de auxílio aluguel a 77 (setenta e sete) famílias da área da Coliseu, condicionada a: I. SEHAB apresentar, em próxima reunião do Grupo de Gestão, o cronograma de implantação do projeto de construção das unidades habitacionais, incluindo a resposta da Eletropaulo sobre o remanejamento de redes que motivou o adiamento das obras; II. Apresentação do assunto em questão aos novos representantes de SEHAB e SMDU / SP-Urbanismo, durante a transição de governo; III. Caso o início das obras previsto para abril sofra qualquer atraso ou adiamento, na primeira reunião ordinária de 2017, que deverá ocorrer entre março e abril de 2017, será rediscutida a fonte de recursos a ser utilizada para a continuidade do pagamento do auxílio aluguel até a entrega das unidades habitacionais às famílias removidas.

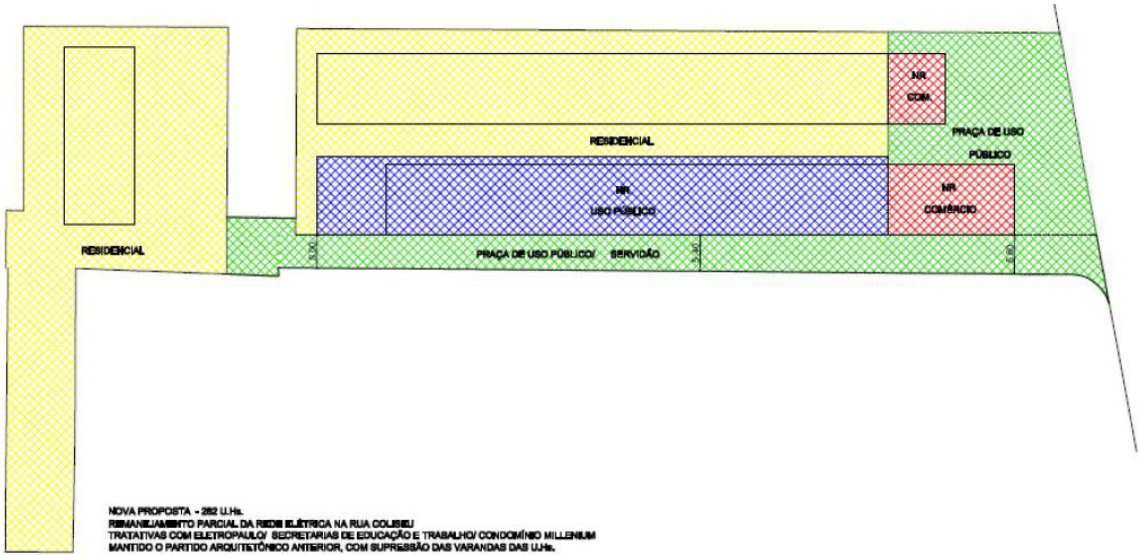
Resolução 002/2016 - OUC FL. Diário Oficial do Município de São Paulo, 23 de novembro de 2016.



Em dezembro de 2016, uma nova alternativa de projeto foi enviada para consulta da Eletropaulo, que previa o parcelamento com novo traçado da via pública, remanejando a rede elétrica. O partido arquitetônico seria mantido, suprimindo as varandas das unidades e retirando 10 unidades do térreo de uma das torres, tornando-a uma área de uso público, resultando em 262 UHs.

“Indagações: Teremos as redes dos condomínios Millennium e E-Tower dentro de uma área condominial, mas que gravada na matrícula como área de servidão.”

Pedido feito pela COHAB à Eletropaulo, 31ª RO GG-OUCFL.



Alternativa encaminhada para consulta - faixa de servidão. Fonte: SP-Urbanismo.

A solução, no entanto, não foi aceita pela Eletropaulo, conforme comunicado de novembro de 2016: “Lembramos que o item referente – NOVA PROPOSTA – 262 U.Hs – deverá conter dois pontos de entrega para o empreendimento COLISEU, onde a alimentação do Condomínio Millenium e E-Tower contém uma alimentação de Cabine Primária – “SEE” passando por entre o condomínio; O não cumprimento deste item não será possível liberar a ligação do empreendimento, pois em projeto apresentado FOLHA ELE 01/15 – PB R0, consta apenas de um empreendimento, e não será possível” (31ª Reunião Ordinária, 14/12/16, GG-OUCFL).

O cenário culminou no cancelamento do edital publicado e revisão do projeto. A necessidade então era de considerar a via pública, verticalizar a solução habitacional, implantando-se apenas dois blocos de edifícios condominiais e mantendo o programa do projeto original, que contemplava também unidades comerciais. Ao final de 2016 a expectativa era de terem um projeto básico em março do ano seguinte e que o início de obras fosse entre junho e julho.

No começo de 2017, a SEHAB apresenta um novo cronograma para as obras da Coliseu, com estimativa de 36 meses, com previsão de entrega do empreendimento apenas no começo de 2020. Dado o apresentado, alguns representantes da sociedade civil manifestam preocupações com relação ao gasto mensal do pagamento do auxílio aluguel aos moradores removidos:

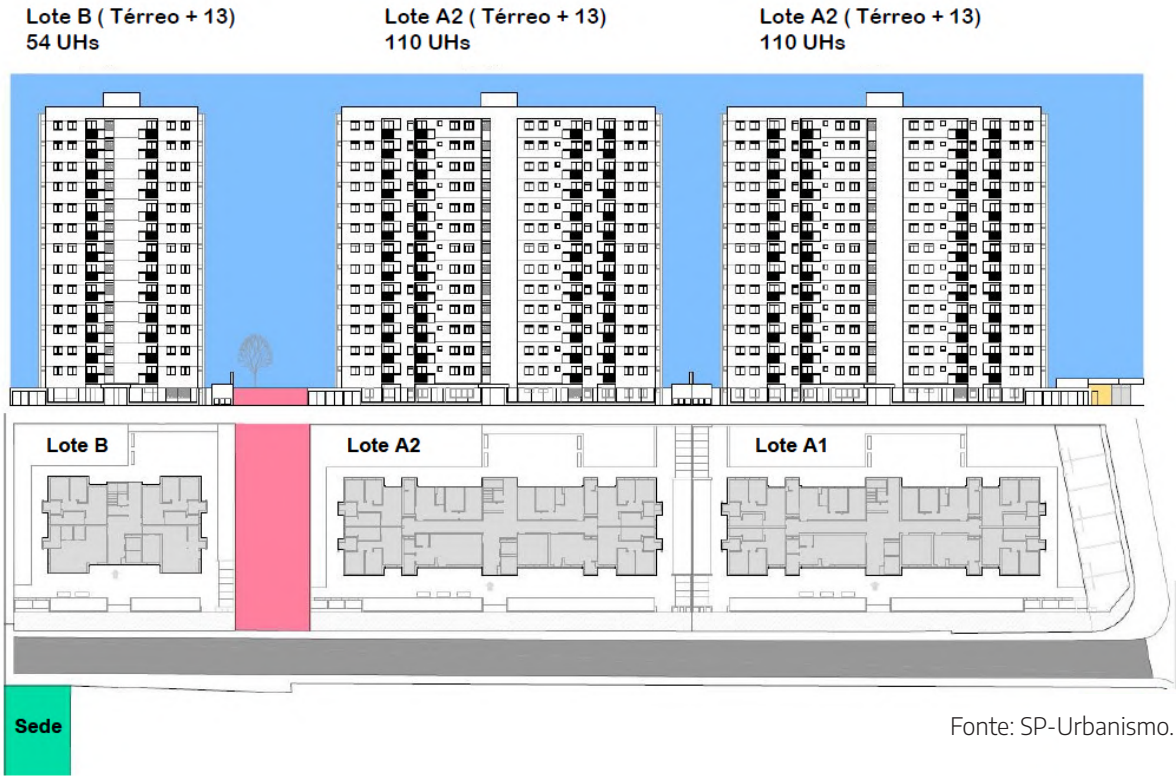
“...o Grupo de Gestão aprovou o pagamento de locação social para comunidade do Coliseu desde que fosse liberado um limite de prazo a partir da aprovação do projeto, mas diante do que foi apresentado pela SEHAB o prazo será estendido. [...] Analisando o quadro financeiro, entende que a OUC FL tem saldo suficiente para terminar as obras apresentadas a executar, porém acredita que a próxima venda de CEPAC não terá sucesso, entre o final de 2017 e início de 2018. Ressalta a necessidade de cautela com os gastos visto que, em um curto espaço de tempo, não existe previsão de entrada de recurso, mas apenas de saída. [...] Entende que cabe aos membros representantes deste colegiado a avaliação das intervenções para que na próxima reunião sejam definidas as prioridades.”

Eduardo Della Manna, representante do Secovi-SP.
32ª Reunião Ordinária, 14 de março de 2017, GG-OUCFL.

Por outro lado, os representantes do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAUUSP) reforçam a necessidade de manter o pagamento do auxílio aluguel como prioridade neste cenário. Além disso, a Associação dos Representantes dos Moradores de Favela do Perímetro, Rosana e Daniel, manifestam grande preocupação com o atraso no pagamento do auxílio aluguel (houve atraso de 4 meses no início de 2017), que já tinha causado consequências, como o despejo de algumas famílias removidas das suas novas moradias. Neste cenário, é aprovado o pagamento do auxílio aluguel às 77 famílias até dezembro de 2017.

O PROJETO DA SEHAB (2017-2020)

Na segunda reunião do ano, em junho de 2017, a SEHAB apresenta o projeto reformulado para o empreendimento habitacional. O arquiteto responsável, João Paulo Cuzziol, indicou o uso misto previsto no lote que faz frente à Rua Funchal, com 7 boxes comerciais. Eram previstas 274 unidades habitacionais em três edifícios (térreo + 13 pavimentos) com elevadores. As torres são divididas em três lotes separados, com acessos independentes (A1, A2 e A3) e no pavimento térreo das torres são previstas pequenas áreas para lazer coberto, bicicletário, playground e estacionamento de motos.



Fonte: SP-Urbanismo.

A discussão do projeto envolveu os coeficientes de aproveitamento (CA), que não foram esgotados: a Torre A chegou a 3,5; a Torre B a 3,3 e a Torre C a 3,9, segundo o arquiteto. Para o representante do IAB, seria importante por ser uma HIS, mas a SP Urbanismo diz que não se trata de programa habitacional da Prefeitura, mas sim atendimento à demanda estipulada pela lei da operação urbana, pelo cadastro já realizado. A estimativa aqui era da elaboração do projeto executivo entre julho e outubro de 2017, adequando-o ao Novo Código de Obras do Município (Lei n.º 16.642/2017) e a licitação começaria em novembro.

O ano é marcado pelas notícias sobre o fracasso do primeiro leilão de CEPACs da gestão municipal de João Dória (PSDB, 2017-2018), que é apontada como o motivo de mais atrasos na obra: “com a baixa venda, projetos que têm se arrastado há anos podem ter seus cronogramas ainda mais estendidos, como a habitação na favela Coliseu, na Vila Olímpia” (Folha de São Paulo, 04/11/2017, pág. 138 deste caderno).

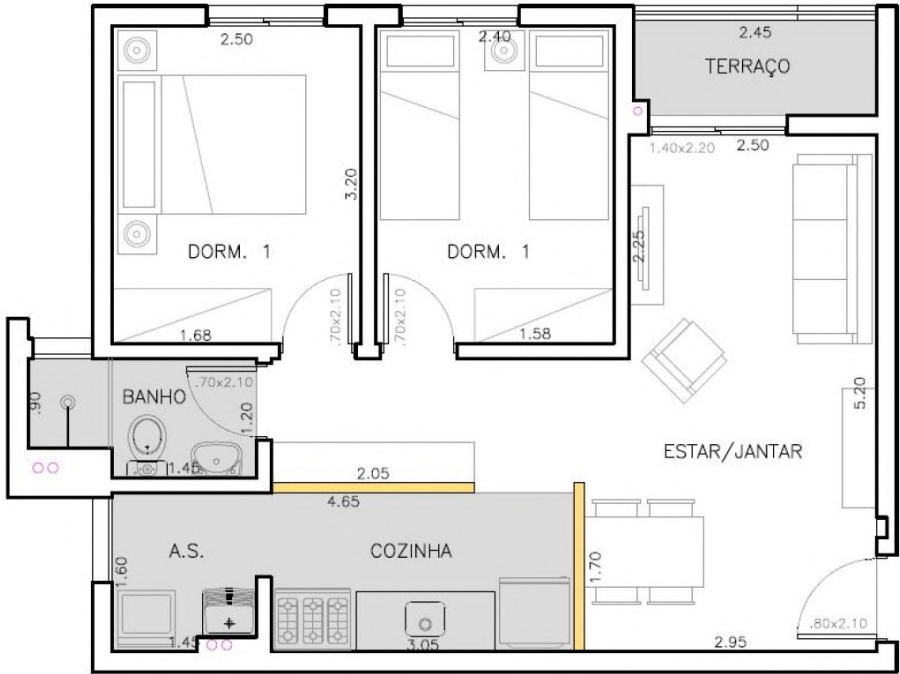


Lote A1 (Térreo + 13) - 110 UHs
Implantação

Fonte: SP-Urbanismo.



Planta tipo 1 (meio)



Planta tipo 2 (ponta)

No início de 2018, com o projeto executivo, as duas torres da frente aparecem com uma unidade habitacional a menos, cada uma, totalizando 272 UHs. A SEHAB informa, então, que o projeto executivo, o termo de referência, o orçamento, o cronograma e o processo eletrônico licitatório estão prontos. A previsão de publicação do edital seria nos dias seguintes à reunião de 20 de março de 2020, cuja documentação passava pela análise do Gabinete jurídico da SEHAB, sem pendências de ordem técnica. Há menção de prazo estimado de 6 meses para o processo licitatório, mas que poderia ser atrasado por fatores externos.

O custo total de obra previsto, com a data base de 07/2017 (SIURB), de R\$43,8 milhões, sem incluir os gastos com a incorporação e demais despesas. Na segunda reunião de 2018, realizada em junho, o andamento da intervenção passou por atrasos mais uma vez. A SEHAB menciona que a minuta do edital de contratação das obras foi encaminhada ao setor administrativo e à Chefia de Gabinete na última semana de abril e, após análise, solicitaram adequações.

É esclarecido, então, que a licitação estava em fase final de elaboração e que, para isso, foram elaboradas planilhas de referência de preços oficiais para a finalização do orçamento da obra e a principal planilha usada pelo município tinha sido atualizada recentemente (SIURB). Assim, a pendência era uma nova conferência para ter um orçamento seguro. Os representantes dos moradores da favela, Rosana e Daniel, expressam indignação com os constantes atrasos e mencionam a dificuldade em manter a área do fundo da Rua Coliseu, esvaziada em 2016, livre de novas ocupações.

Na terceira reunião do ano, em setembro de 2018, a licitação ainda não tinha caminhado. A SHEBA fala que o processo de contratação do Conjunto Coliseu está pronto, mas cita problemas administrativos ocorridos na Assessoria Jurídica e, mais uma vez, acredita que em mais uma semana o processo estará resolvido e encaminhado. Dado o atraso, seguem com a decisão de uma recomendação a ser publicada no Diário Oficial.

“Trazemos à atenção de V.S que por ocasião da 38ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da OUC Faria Lima, realizada em 18/09/2018, e após novamente noticiada a não publicação do edital de licitação de projeto executivo e obra da HIS Coliseu, o colegiado presente deliberou pelo encaminhamento de Recomendação à SEHAB para que sejam tomadas as providências necessárias ao devido equacionamento dos

trâmites legais pendentes com urgência, de modo a dar andamento à consecução dessa intervenção prevista na OUCFL, para a qual existem recursos orçamentários e financeiros oriundos da venda de CEPAC provisionados, bem como legitimidade na aplicação dos mesmos nessa intervenção conferida pela regulamentação legal aplicada no âmbito da Comissão de Valores Mobiliários CVM, que disciplina a colocação de títulos no mercado.

Lembramos que já foram removidas da Favela Coliseu 77 (setenta e sete) famílias por situação de risco, e que permanecem recebendo auxílio aluguel, tratando-se de solução provisória que impacta essas famílias e onera a OUC Faria Lima com valores que poderiam ser aplicado em solução habitacional definitiva com a construção da HIS Coliseu.”

Recomendação 001/2018 - Diário Oficial, 6 de outubro de 2018.

Ao analisar o edital, o TCM questionou oito pontos, sendo um deles a necessidade de sondagem, que era inviável no local pois não atenderia especificações da norma. Foi feita, então, uma mudança na tipologia das estacas que atendeu ao questionamento e não trouxe mudanças orçamentárias significativas. Os outros questionamentos também eram técnicos como a inversão de fases. A licitação foi liberada, com a publicação do edital novamente, no dia 2 de março de 2019. A previsão era de abertura das propostas no início do mês de abril.

Em junho, a SEHAB informou que 17 empresas se inscreveram e que haveria condições de iniciar a obra em agosto, a depender da remoção das famílias. Dado o início no Coliseu, o representante dos moradores de favelas, Daniel Pereira dos Santos, aponta que não haveria mais impeditivo do início do trabalho social de cadastramento na comunidade do Jd. Panorama.

Na 40ª reunião, realizada em setembro de 2019, foi informado pela SEHAB que a empresa ganhadora foi a Leman Construções e Comércio S/A, em consórcio com a empresa Habitem Incorporação de Construções LTDA, que ofertou o menor preço (cerca de R\$ 35 milhões), não havendo recursos significativos para a homologação. O contrato já estava assinado e a estimativa era de emissão de ordem de início em 1º de outubro. Destacam que o início efetivo depende de projeto de fundações e para isso era necessária a sondagem da área antes e, portanto, a remoção das famílias.

A líder questiona novamente sobre a ausência de previsão de obras para a Sede da Associação de Moradores na licitação e a SEHAB, no entanto, aponta que a reivindicação não foi repassada na época de elaboração dos documentos. Rosana reafirma que as obras na Sede estavam incluídas na concepção do projeto, tendo inclusive ocorrido visita de arquiteto, na época, para levantamento das demandas da população, dentre as quais foi registrada a necessidade de mais salas e de uma quadra coberta na parte superior. Havia previsão de um espaço multiuso que contemplaria as aulas de informática e demais cursos voltados para crianças, idosos ou mesmo outras demandas da comunidade. A SEHAB se compromete a trazer informações e proposta de resolução dessa questão na próxima reunião do Grupo de Gestão.

Entre junho e julho de 2019 foram realizados trabalhos sociais e a mobilização das famílias da Coliseu para serem removidas e atendidas provisoriamente com o auxílio aluguel com o objetivo de liberar a área para o início das obras do empreendimento. Nessa época houveram informações acerca de um pequeno grupo que estava resistindo à entrada da equipe social na favela, e que não houve sucesso na tentativa de acordo. Aguardavam, então, uma decisão judicial para imissão na posse pela COHAB.

“Quem impedia o trabalho na maioria eram alheios⁴¹, alguns nem moravam lá. É uma questão do quarto setor mesmo, é um outro poder, não eram os moradores que não queiram. Ali era um ponto muito forte, localizado entre os prédios, cheio de baladas.”

Assistente social da SEHAB, entrevista concedida em 21/03/2021.

Em dezembro, a devolutiva sobre a Sede foi apresentada pela SEHAB como a possibilidade de desapropriação do lote da Eletropaulo, mas para a Secretaria ele não poderia ficar isolado, seria interessante estar junto da área dos conjuntos habitacionais, como uma área de lazer coletivo. A situação ideal almejada seria que o lote fosse integrado ao corpo do HIS e, portanto, voltaram a procurar a Eletropaulo (não só como proprietária, mas como técnica na questão), para obtenção da cessão de parcela da Rua Coliseu.

⁴¹ Em entrevistas com alguns moradores, foi mencionado o envolvimento de pessoas da comunidade do Jardim Colombo, na Vila Sônia.

Ainda nesta reunião, vale mencionar que o grande foco foi o último leilão de CEPAC realizado, com ágio de 160%. Foram ofertados 93 mil títulos e o valor arrecadado foi de 1,64 bilhões de reais, ou seja, o valor médio de cada título foi R\$ 17 mil.

“Iniciamos o trabalho de remoção, mas houveram algumas resistências por parte de um grupo de moradores, não de todos, mas ali tem influências bastante importantes. Foi no primeiro dia da demolição das primeiras casas que começou o problema.

Funciona assim: fazemos uma reunião, sempre com muita antecedência, preparado as famílias e avisamos a partir de qual data precisaremos começar a remover. A gente explica como funciona a dinâmica. Basicamente a família procura a equipe, já que o plantão social estava ali na área, na Sede. A família procura uma casa para alugar e ao conseguir, nos procurava e nós viabilizamos o atendimento com o auxílio aluguel. Mas, para liberação do saque, a condição é que era necessário liberar a casa para a demolição. No primeiro dia já fomos impedidos, a prefeitura teve que judicializar isto e virou uma ação de reintegração de posse.”

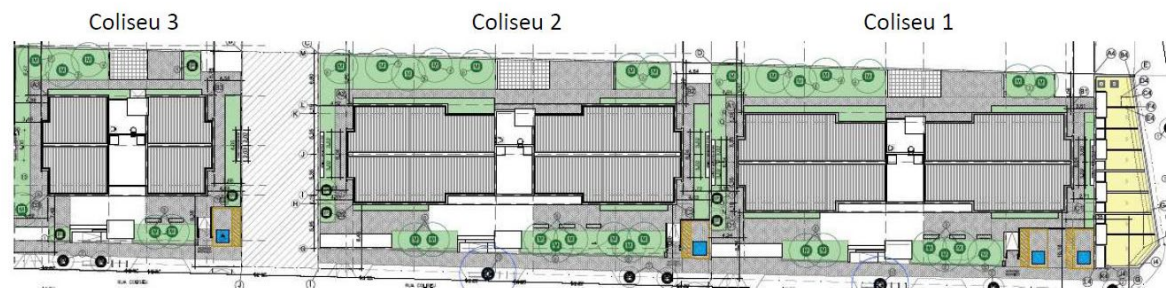
Assistente social da SEHAB, entrevista concedida em 21/03/2021.

No dia 28 de janeiro de 2020 é executada a reintegração de posse, como mencionada na primeira parte do trabalho e é dada a ordem de início das obras com a demolição, construção do canteiro de obras e terraplanagem (Contrato 015/2019 - SEHAB). O prazo da obra estimado inicialmente era de 24 meses. Os apartamentos terão dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço.

Em múltiplas tentativas de contato com a Coordenadoria Físico Territorial - CFT da SEHAB em 2021, uma visita à obra foi requisitada pela autora, mas não houve retorno. Nas entrevistas realizadas com os moradores, também foi mencionada a dificuldade de acesso ao canteiro, especialmente pelo atraso na consolidação do novo Conselho Gestor de ZEIS.

“Entre 2018 e 2019 a gente volta para atualizar o cadastro da área, checar quem são as famílias ainda moradoras, as alterações. A vida é dinâmica nas favelas, isso é muito comum. Nesta entrada para a atualização, fizemos uma nova eleição de Conselho Gestor de ZEIS, que é paritário. Então, novos moradores foram eleitos, mas este conselho ainda não está formalizado porque faltam indicações do poder público.”

Assistente social da SEHAB, entrevista concedida em 21/03/2021.



Implantação



Vista a partir da Rua Funchal.



Condomínio 3 a partir da Rua Coliseu.

Projeto executivo dos Condomínios Coliseu:
Consórcio Pri-Bauer Planal.

Arquiteto (SEHAB):
João Paulo Cuzziol.



Planta da Unidade Habitacional | Tipologia 1 - 2 dormitórios



Planta da Unidade Habitacional | Tipologia 2 - 2 dormitórios

O ano de 2020 é marcado pela pandemia do novo Coronavírus, no qual as reuniões do Grupo Gestor passam a acontecer por videoconferência pelas restrições impostas pelo Governo do Estado de São Paulo. Neste cenário, alguns representantes da sociedade civil apontam para a importância e centralidade do tema da habitação.

“Logo na sequência veio a pandemia e o nosso trabalho é de manter o contato, o vínculo com as famílias, prestar informações, esclarecimentos, mas o plantão social presencial foi suspenso. Então foi um grande desafio pensarmos em como fazer para que isto acontecesse, porque as famílias tinham que ter este contato.

É muito comum após as remoções casais que se separam, filhos que nascem ou alguém falece. São coisas que não tinha como não tratar por conta da pandemia, então criamos outros canais de comunicação, via WhatsApp, telefone e fizemos vídeos para mostrar como estava andando a obra. Fizemos uma única visita com o grupo dos moradores eleitos para compor o conselho.

A gente tinha que evitar ao máximo fazer o munícipe se deslocar para qualquer lugar, a não ser quando é alguma coisa que não tem outra saída, como quando tivemos que entregar o Termo de Compromisso de Atendimento, que diz que a pessoa vai receber o Auxílio Aluguel até a entrega da unidade definitiva. É um documento assinado pelo Secretário, conforme a Portaria 131 de 2015, então precisou ser pessoalmente.

Mas tem sido um desafio, a gente sabe que é um prejuízo grande para eles, mas tentamos manter esse canal, pois logo vamos começar um trabalho de pré-ocupação, já que esta é uma obra rápida.”

Assistente social da SEHAB, entrevista concedida em 21/03/2021.

///////

Em meio a este contexto de calamidade pública, um Projeto de Lei (PL 203/2020), que prevê o encerramento da OUC Faria Lima, foi enviado à Câmara Municipal de São Paulo pelo Executivo sem nenhuma discussão prévia com os membros do Grupo Gestor. O PL, além de aprovar esta etapa de encerramento da Lei, estuda a hipótese de uso de um estoque construtivo adicional exclusivamente não residencial de 250.000 m² a ser distribuído entre os setores. Vale mencionar que a operação ainda conta com estoque de potencial adicional construtivo, conforme a última posição divulgada, em 25/05/2021:

Quadro de Controle de Estoque de Potencial Construtivo Adicional
(Posição em 25/05/2021)

Setores	Estoque Máximo (m²)		Estoque consumido (%)		Saldo disponível (m²)	
	R	nR	R	nR	R	nR
Hélio Pelegrino	292.445,00	182.505,00	84,49%	83,21%	45.351,68	30.650,42
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	41,30%	100,00%	169.165,56	0,74
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	51,08%	100,00%	140.249,45	0,02
Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	36,82%	100,00%	120.311,14	1,87
Totais	1.057.770,00	448.385,00	55,09%	93,16%	475.077,83	30.653,05

* R: Residencial | nR: não Residencial. Fonte: Elaboração própria a partir de dados da SP-Urbanismo.

Segundo o projeto da Prefeitura, o estoque total previsto no PL 543/1993 (original da Operação Urbana Faria Lima), e licenciado pelo EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental), de 1994 era de 2.500.000 m². Na Lei de 1995, no entanto, o estoque disponibilizado foi de 2.250.000 m², gerando essa diferença, de um estoque licenciado, mas não disponibilizado.

O PL foi enviado para a Câmara pelo Prefeito Bruno Covas no dia 31 de março de 2020 que, ao encaminhar, pediu que a proposta fosse tramitada com urgência, sem apresentar suas razões⁴². Em abril, houve alguns questionamentos pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa (CCJLP), como: “A destinação destes recursos remanescentes na forma prevista pelo projeto é compatível com os dispositivos do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01 e do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050/14?” e “Há manifestação do grupo de gestão da operação urbana na elaboração do texto do projeto?”.

⁴² Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/recursos-adicionais-para-combater-o-covid-ou-mais-edificios-corporativos-na-ouc-faria-lima/>. Acesso em 17 de novembro de 2020.

Após tais questionamentos, o documento foi apresentado aos membros do GG-OUCFL pelo Secretário da Habitação na 44ª reunião ordinária, de 5 de maio de 2020. O envio do PL anterior ao debate na instância democrática da Operação Urbana gerou descontentamento por diversos membros da sociedade civil, que lembraram dos dois anos de discussão (1993 e 1994) com os moradores da Vila Olímpia, que levaram a retirada de uma área do projeto e, por isso, havia essa diferença entre os valores aprovado e licenciado.

O projeto prevê também que, caso haja recursos remanescentes após o cumprimento do Programa de Investimentos da OUCFL, os valores sejam destinados à contrapartidas sociais, ou seja, ao FUNDURB, Fundo de Desenvolvimento Urbano, ao combate à pandemia do coronavírus e na implementação de ações sociais, habitacionais e de infraestrutura em áreas de vulnerabilidade. Em um artigo para o LabCidade, representantes do IAB-SP e da FAUUSP em grupos de gestão de operações urbanas questionam a verdadeira intenção por trás da tentativa de aprovação deste PL:

“Se tudo parece indefinido e ambíguo, o que está definido no PL é a expansão do estoque do potencial adicional construtivo em 250 mil m² destinados exclusivamente a usos não residenciais, o que pode levar à conclusão de que é o leilão de um novo estoque de potencial construtivo que está em jogo, e que (de fato) justificaria a pressa de se aprovar esse PL em meio a pandemia. Não se sustentam, portanto, os argumentos para aprovação desse PL em caráter de urgência. Sem garantia de que serão efetivadas nem quando, as propostas de contrapartidas sociais do PL (...) configuram manobras para legitimar a expansão de potencial construtivo. A convergência de recursos e esforços para enfrentar a pandemia é necessária e verdadeiramente urgente, mas estes argumentos não podem ser mobilizados de maneira oportunista para aprovação de leis a serviço de outros fins.”

Laísa Stroher, Paula Freire Santoro, Beatriz Rufino,
Isadora de Oliveira e Camila Savioli. LabCidade, 26/05/2020⁴².

Entre o final de 2020 e o início de 2021 a questão da Sede Comunitária SOU COLISEU volta para as discussões no Grupo Gestor. Os questionamentos giram em torno da licitação, que não incluiu nenhum projeto para o terreno do outro lado da Rua Coliseu. Segundo o relatório elaborado pela líder comunitária, as atividades realizadas na Sede são múltiplas e envolvem desde um telecentro monitorado, para auxiliar no cadastramento de bilhete único e passe livre para estudantes, na elaboração

de currículos para os moradores e a na realização de cursos online; reforço escolar com aulas de matemática, português e ciências; palestras; cursos de inclusão digital e ensaios do grupo de teatro, que é formado por mães da comunidade. A SEHAB apresentou, em junho de 2021, três opções, que dependem do programa que a comunidade requer:

1. Adotar o terreno isolado de 420 m² e manter a sede onde está hoje mantendo a construção existente, realizando apenas uma reforma e reduzindo o programa;
2. Adotar o terreno, mas demolir e construir uma nova Sede, dado que a área da atual, que é térrea, não comporta o programa;
3. Unir o lote do Edifício Coliseu 3 com o Lote 13 e desafetar aproximadamente 6 metros da rua unindo o espaço comunitário.

Até o presente momento não há definição, mas a líder expressou preocupações sobre a terceira opção, dado que o que é realizado na Sede é para toda a comunidade e não acharia bom ficar vinculado a apenas um dos três condomínios. No processo eletrônico que atualiza sobre o andamento (Processo SEI 6014.2019/0004834-8) a última atualização é do mês de abril.

Para o andamento deste processo, é vital a formação efetiva do Conselho Gestor de ZEIS, cuja previsão atualmente é de publicação até o final do mês de julho. Para isto, era necessária a indicação dos representantes das secretarias. A última reunião ordinária realizada, no início de junho, mencionou também um acréscimo de prazo para a entrega da obra, prevista para finalização em abril de 2022. Vale apontar que ao justificar o atraso do prazo inicial de 24 meses, há sempre a culpabilização dos problemas envolvendo a desapropriação, ainda que o local estivesse desocupado desde o final de janeiro de 2020, após a reintegração de posse:

"FATO RELEVANTE: Em decorrência da pandemia do novo coronavírus – Covid 19 e suas consequências diretas como dificuldade na compra e entrega de materiais, redução de quadro de funcionários nas obras e exigências de distanciamento social, o empreendimento Coliseu será afetado em seu cronograma de obras. Atrasos na etapa de terraplenagem, estudo de solo e projeto de fundações, problemas envolvendo desapropriação e demolições também afetaram o início das obras e consequentemente o prazo de entrega da obra.”

Apresentação da 48ª Reunião Ordinária do GG-OUCFL, 01/06/21.



Obra da HIS Coliseu a partir da Rua S. Tomé.



Obra da HIS Coliseu a partir da Rua Funchal.



Obra da HIS Coliseu a partir do estacionamento do Sky Corporate.
Fotos: Thaís Cshunderlick, junho de 2021.

O ATENDIMENTO PROVISÓRIO

De acordo com a Prefeitura de São Paulo, a grande maioria das famílias que antes residia na Rua Coliseu está recebendo Auxílio Aluguel atualmente. Tal atendimento habitacional provisório se configura hoje como a única alternativa oferecida pela prefeitura e é operado pela SEHAB. Observada a disponibilidade orçamentária e financeira do município, famílias com renda mensal de até R\$2.400,00, quando compostas por até quatro membros, ou renda mensal per capita limitada a R\$500,00 (SÃO PAULO, 2019) nos casos de famílias com cinco ou mais membros poderão ser beneficiadas se enquadradas nas seguintes situações:

- I. Remoção em decorrência de obras públicas estratégicas de infraestrutura e de saneamento básico, realizadas pelo Município ou por outro Ente da Federação em parceria com o Município;
- II. Remoção em áreas objeto de intervenção dos Programas de Urbanização de Favelas, Recuperação de Empreendimentos Habitacionais ou de Regularização Fundiária, sob a responsabilidade direta da SEHAB ou em parceria com outros municípios, órgãos do Estado e da União;
- III. Atendimento emergencial em decorrência de desastres em áreas ou imóveis de ocupação consolidada, tais como: acidentes geológicos, desabamentos, inundações, alagamentos, incêndios, contaminações químicas e outros, devidamente caracterizados pela Defesa Civil e Subprefeituras;
- IV. Remoção de moradores em áreas ou imóveis de ocupação consolidada por motivo de risco, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil e realizada a interdição das moradias pela Subprefeitura responsável pela área.”

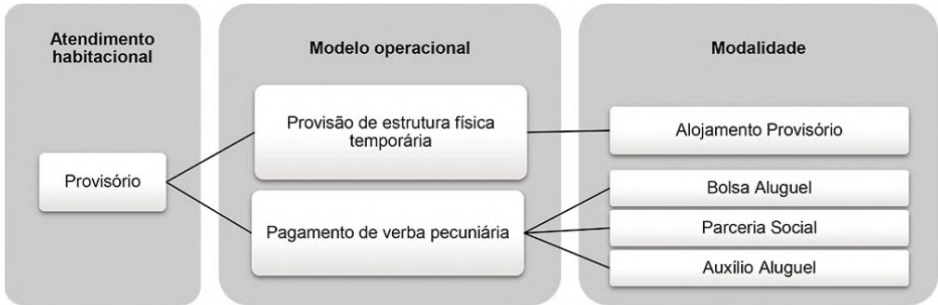
Art. 2º, Portaria nº 131/2015/SEHAB

Cunha (2019), em sua dissertação, aponta que, para os servidores públicos, o Auxílio Aluguel não deveria ser entendido como um programa, mas como uma modalidade de atendimento provisório a ser mobilizada para auxiliar na implementação de outros programas, ou seja, pode ser classificado como um instrumento da política habitacional municipal. A Portaria 131/2015, que estabelece as alternativas de atendimento habitacional provisório, fixa o valor limite de R\$400, mas sabe-se que no caso das famílias do Coliseu, o valor estabelecido para o auxílio é de R\$500:

“Lá atrás, na legislação, existia uma outra portaria que não fixava um valor, hoje a 131 fala que é R\$400. Tem áreas mais antigas de SEHAB que tem valores de R\$600, por exemplo. Quando a gente entrou no Coliseu, já tinha esse valor fixo, mas a gente já pagava R\$500 para o Real Parque, pois o cadastro foi em 2010. Foi solicitado que fosse o mesmo valor pago para as famílias do Real Parque e como realmente é Operação Urbana, foi levado em uma reunião do grupo gestor e foi deliberado que acompanhasse.”

Assistente social da SEHAB, entrevista concedida em 21/03/2021.

A legislação anterior, mencionada pela assistente social, trata-se da antiga Portaria 323/2010 da SEHAB, vigente de 2010 a 2015. Essa diferença no valor indica a flexibilidade que antes existia na concessão do benefício. Silva (2020) procura compreender essa forma de atendimento e as contradições resultantes de seu emprego a partir de um levantamento da evolução, não necessariamente de forma positiva, dos atendimentos habitacionais em caráter provisório ao longo da história da administração pública paulistana:



Fluxograma - Atendimento habitacional provisório: modelos operacionais e modalidades.
Fonte: Fernanda Silva, 2020, p. 09.

1. Alojamentos Provisórios

Fundamentado na provisão e manutenção de estruturas físicas destinadas à moradia, o modelo operacional dos alojamentos provisórios resultou muitas vezes no não reassentamento definitivo das famílias residentes e a manutenção precária das estalagens por parte do poder público. O uso dessas construções era prolongado para além de suas capacidades e, em muitos casos, dava início a novas áreas de favela.

2. Bolsa Aluguel

Para abordar a transição para o modelo de Bolsa Aluguel, a autora explora o caso do Edifício São Vito, desapropriado em 2004 e demolido em 2011, que ficava localizado onde hoje se encontra o Sesc Parque Dom Pedro II. Integrado em um plano urbanístico que previa a revitalização de áreas centrais de São Paulo para a reincorporação ao mercado imobiliário, o edifício fazia parte de um projeto de habitação que daria prioridade aos próprios moradores.

A requalificação do edifício exigiria a retirada de todos os moradores das cerca de 600 unidades habitacionais. Parte significativa dessa população era de baixa renda e não possuía condições de arcar com seu sustento depois de ser desalojada do imóvel. Para que o projeto fosse viável era necessária uma oferta imediata de atendimento habitacional temporário.

Dada a falência estrutural dos alojamentos provisórios, a solução do poder público foi encontrada com o Bolsa Aluguel, cujo modelo de operação envolvia o pagamento de uma verba pecuniária com fins de habitação. O programa, lançado em 2004 durante a gestão Marta Suplicy (PT, 2001-2004), exigia, para sua concessão, o contrato formal de locação e o pagamento da verba (de até R\$300,00) era feito diretamente ao subsidiário.

3. Parceria Social

Com um modelo operacional muito próximo à Bolsa Aluguel, em 2007, durante a gestão Kassab (DEM, 2006-2012) a prefeitura lança o Parceria Social que previa o depósito mensal da verba diretamente ao proprietário do imóvel. A modalidade pressupunha o cumprimento de condições mínimas de habitabilidade do domicílio e a para dar continuidade aos pagamentos era necessária a apresentação dos comprovantes de pagamento do aluguel. Além disso, deveres precisavam ser cumpridos, como o investimento em poupança e a manutenção dos filhos na escola.

4. Auxílio Aluguel

Instituído um pouco depois do Parceria Social, na mesma gestão, o Auxílio Aluguel surgiu como parte do Programa Ações de Habitação, em 2010. Nesta última versão, ganha destaque a flexibilidade para a concessão do subsídio. As formalidades do contrato de locação e a atenção sobre os critérios de habitabilidade do domicílio locado deixam de configurar como requisitos, como aponta Fernanda:

“A prefeitura se desresponsabiliza completamente pelo local de residência temporária das pessoas deslocadas por obras públicas, fato que a distancia ainda mais das condições reais de moradia daqueles que dependem desse atendimento. Outro reflexo observado é a ausência total de monitoramento sobre a destinação dos recursos investidos, até mesmo no que se refere à sua empregabilidade no mercado informal de aluguéis.

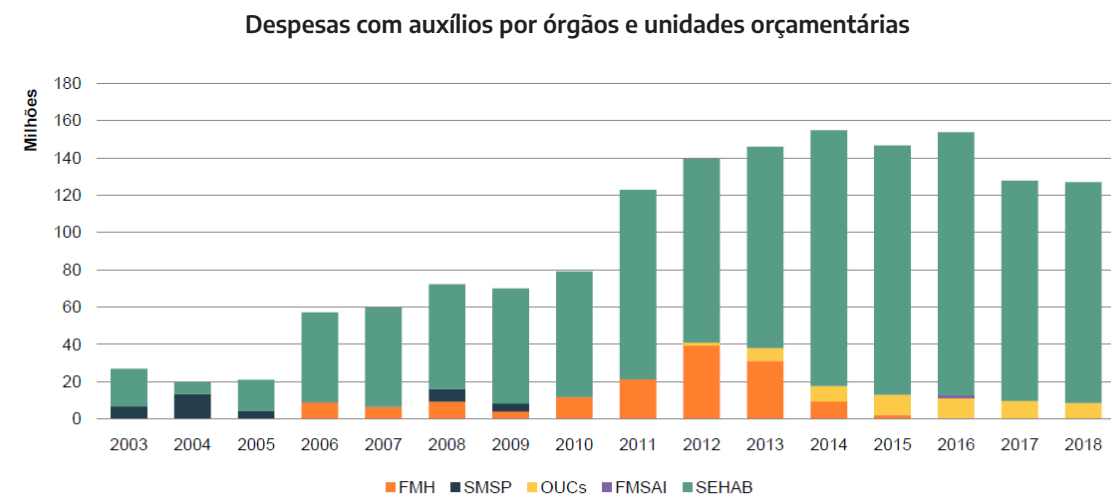
Sobre esta última consideração, é reconhecidamente necessário investigar de modo aprofundado as consequências do Auxílio Aluguel para o mercado informal de locação. A título de exemplo, observa-se uma possível relação do subsídio com o aumento dos preços de aluguel em bairros periféricos e em favelas de maior porte, como Heliópolis, Jardim São Francisco, Jaguaré e Paraisópolis”

(SILVA, 2020, pp. 13-14)

Esta falta de fiscalização, por parte do poder público, é geralmente criticada por aqueles que estudam o Auxílio Aluguel. Sem o contrato formal e até mesmo sem uma visita ao local que a família pretende alugar, não há garantia de que a família que recebe o auxílio não esteja novamente em uma situação precária. Ao conversar com uma funcionária da SEHAB sobre esta questão, foi dito:

“Claro que é um problema a gente não fiscalizar isso, não exigir o contrato como o Bolsa Aluguel exigia. Por outro lado, se a gente passasse a fazer isso, ninguém iria receber. Ninguém conseguiria, com 400 reais, alugar um imóvel sem precariedade, onde não é área de risco... Então é um conflito por si só! A gente critica a falta de fiscalização, mas se a gente fiscalizasse esse dinheiro não ia servir para nada. É muito complexo, concorda?”

Funcionária da SEHAB. Entrevista concedida em 10/02/2021.



- Valores atualizados para o ano de 2018 com base no índice IPCA
 - Todos os valores levantados são referentes aos valores liquidados

Fonte: Cunha, 2019, p. 52.

Como já mencionado, há 77 famílias que habitavam a favela da Rua Coliseu e que foram removidas em 2016 por estarem em uma situação de risco. O gráfico acima aponta para a permanência da aplicação deste recurso no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas. Além disso, como mencionado na primeira parte do trabalho, foi exposto recentemente pela SEHAB que 275 famílias removidas pela OUC Faria Lima no Real Parque, ainda não foram atendidas com a unidade habitacional definitiva, ainda que a SP Urbanismo considere a intervenção como concluída e a SEHAB tenha assumido o pagamento do Auxílio Aluguel para este caso. A principal questão que emerge diante destes dois casos é: como um atendimento que se pretende transitório pode perdurar por tantos anos?

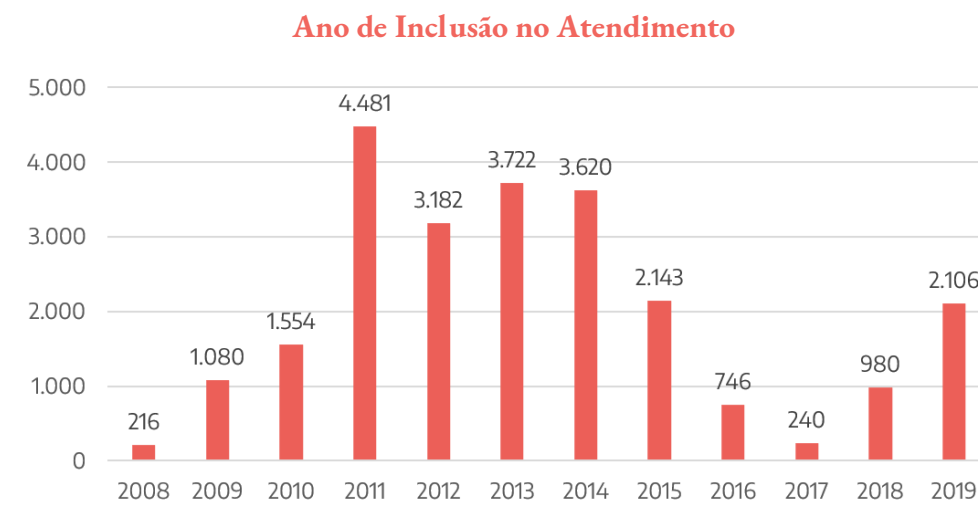
“Tem um trabalho recente, que foi feito por uma técnica na SEHAB, em que ela faz uma análise do tempo de permanência das famílias em auxílio aluguel, que é, em média, 6 anos, mas que na verdade, esse número não diz tanta coisa. Ele faz uma média de famílias que estão lá há 20 anos e de uma família que foi removida há uma semana. Mas é importante olhar para esses números, porque tem sim família recebendo há décadas!”

Funcionária da SEHAB. Entrevista concedida em 10/02/2021.

Para entender a dimensão desta permanência, com dados mais precisos, foi feito um pedido pelo Portal de Transparência da Prefeitura (e-sic, Sistema Eletrônico de Informação ao Cidadão) à SEHAB. Nele, foram pedidos os dados socioeconômicos das famílias beneficiárias de atendimento provisório obtidos no recadastramento realizado entre 2019 e 2020, mencionado pela servidora pública em questão, sobretudo no que se refere ao tempo de permanência das famílias. Tal recadastramento tinha um objetivo inicial de mapear pessoas que estavam recebendo o auxílio, mas que já não habitavam mais a cidade de São Paulo, ou seja, foi feito na tentativa de tirar esse direito de algumas pessoas. A entrevistada mencionou, no entanto, que não foi bem sucedido neste sentido, mas que o levantamento trouxe dados importantes para o monitoramento da Secretaria, ainda que possua falhas.

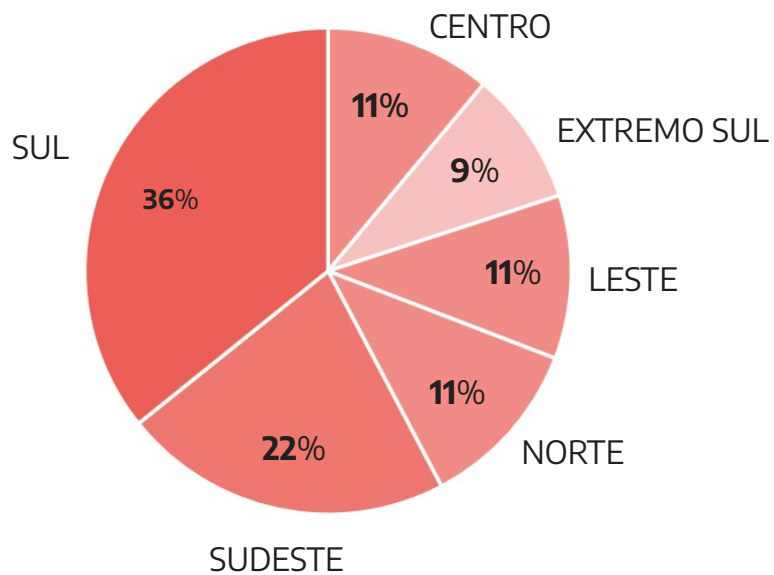
O pedido não foi atendido da forma como foi pedido, mas trouxe dados importantes da caracterização da população atendida pelo Auxílio Aluguel atualmente. O arquivo foi produzido pela Secretaria em 05/03/2021 e suas informações serão expostas a seguir a partir de gráficos e tabelas. Os dados apontam para **24.070 beneficiários** do auxílio aluguel, sendo que, para 220 não há informação do distrito atual de moradia.

Dados socioeconômicos das famílias beneficiárias do atendimento habitacional provisório⁴³

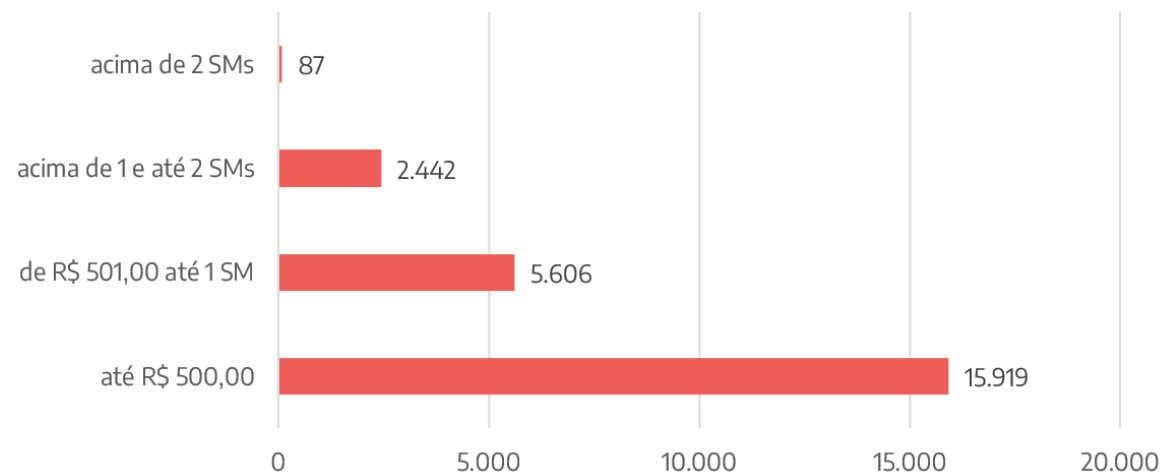


⁴³ Auxílio Aluguel concedido pela SEHAB, nos termos da Portaria nº131/SEHAB/2015, participantes da atualização cadastral 2019/2020 em resposta ao pedido e-SIC nº 55.929/2021.

Região de Atendimento



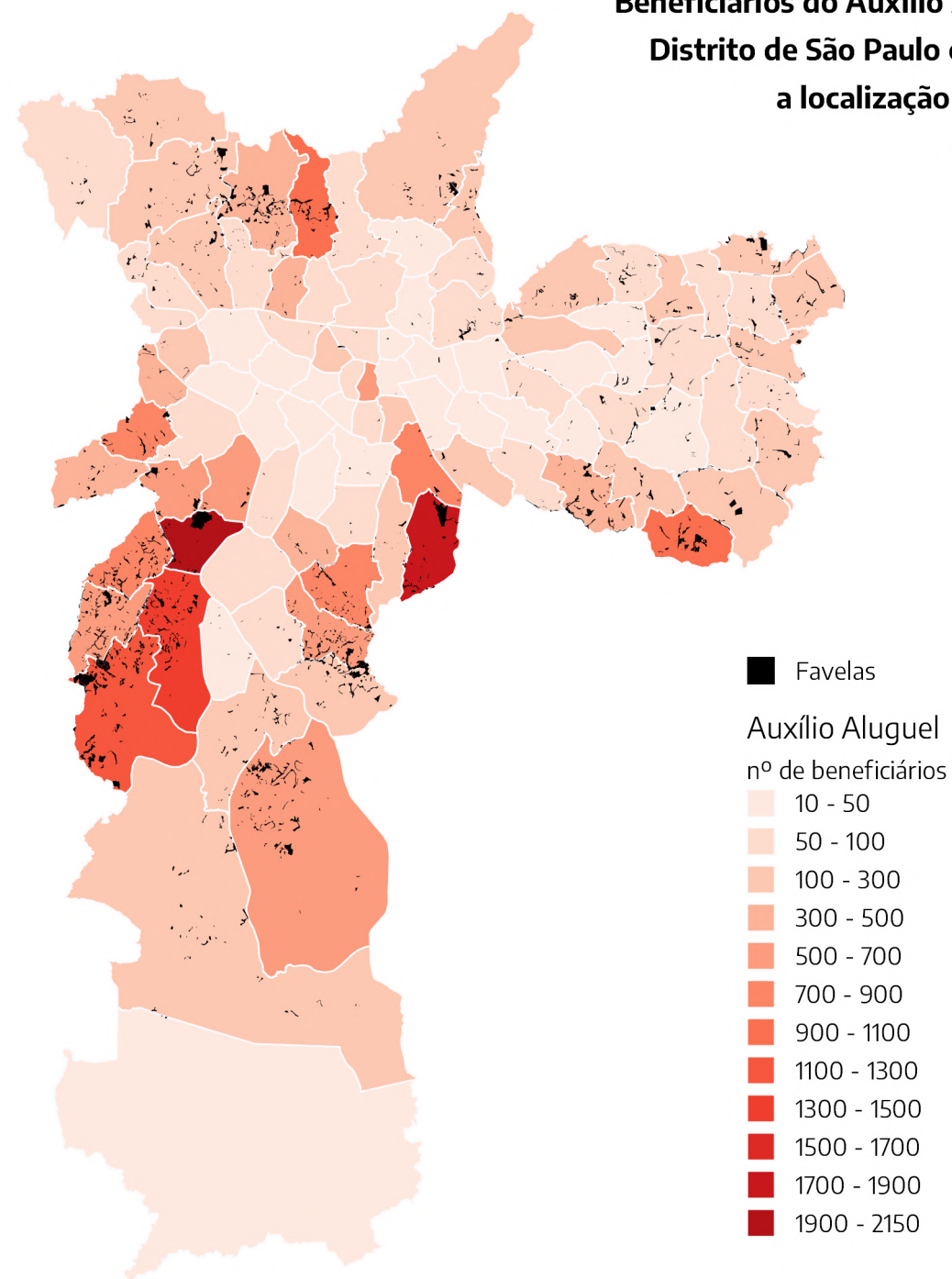
Renda per capita



* SM: Salário Mínimo, equivalente a R\$1.100 em 2021.

Beneficiários do Auxílio Aluguel por Distrito de São Paulo com relação a localização das favelas

março de 2021



Os dados recebidos refletem muito do que foi coletado nas entrevistas com alguns dos moradores da Rua Coliseu e com servidores públicos. A grande maioria das famílias, após a reintegração de posse, buscou moradias próximas da Vila Olímpia, onde suas vidas estavam estruturadas há décadas. Os bairros do entorno, no entanto, não possuem aluguéis acessíveis, então o principal destino foi a **Favela de Paraisópolis**.

“A maioria veio para Paraisópolis, assim como eu. Eu digo que eu estou na área nobre de Paraisópolis, é praticamente Morumbi, eu não estou do lado dos bailes. Eu escolhi aqui, porque o aluguel é mais acessível e por ser perto da Vila Olímpia.”

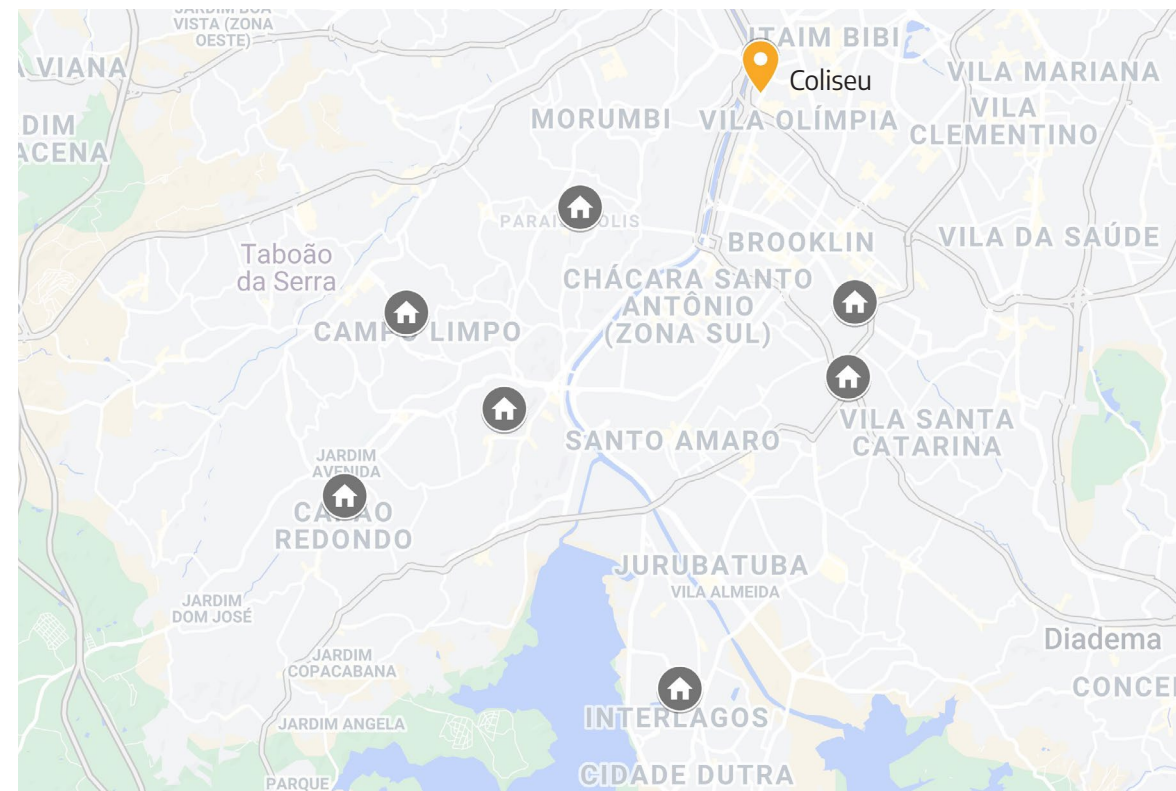
Ana, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 11/12/21.

“Na comunidade era assim: todo mundo se conhecia, se ajudava, ficava na rua papeando e era uma coisa bem gostosa. Isso faz falta, todos eram bem unidos lá. A grande parte tá aqui, em Paraisópolis, mas tem muitos que tão no Capão Redondo, outros no Campo Limpo, São Luís. Mas a grande parte, eu diria, mais de 50%, tá aqui.”

Fabiana, moradora da Coliseu, entrevista concedida à autora em 23/03/21.

Dentre as principais mudanças positivas do cotidiano das famílias entrevistadas, que saíram da região da Vila Olímpia para a favela de Paraisópolis enquanto aguardam a conclusão das obras da HIS, foi mencionada a diversidade de comércios, os preços mais acessíveis e uma melhora na qualidade de vida, especialmente pela busca de habitações mais arejadas. Por outro lado, como pontos negativos, relatam tempos maiores de deslocamento na ida aos locais de trabalho e ao levar filhos para a escola e a falta de espaços de lazer, parques e outros equipamentos públicos.

Como mencionado anteriormente, a portaria que regula o Auxílio hoje tem um critério geográfico, ou seja, só permite que residentes do município de São Paulo sejam beneficiados, restringindo a moradia em municípios do entorno, na Região Metropolitana, por exemplo. O valor do auxílio, de R\$400, no entanto, não é suficiente para alugar formalmente um imóvel na cidade. Por outro lado, a prefeitura muito provavelmente não teria capacidade de arcar com valores mais altos, considerando o número de beneficiários hoje atendidos, cerca de 22 mil pessoas (Habitasampa, junho de 2021).



Endereços aproximados de alguns moradores da Favela Coliseu enquanto recebem o Auxílio Aluguel e aguardam a moradia definitiva. Mapa feito com base em informações das entrevistas realizadas.

Com o atraso previsto para a entrega do empreendimento de HIS Coliseu, é previsto o aumento do tempo destas famílias recebendo o Auxílio Aluguel e, com o início de intervenção no Jardim Panorama, espera-se a inclusão de novas famílias até o atendimento definitivo. Em diversas reuniões, representantes da sociedade civil do Grupo Gestor da OUC Faria Lima expressaram preocupações de cunho fiscal e financeiro sobre o tempo de permanência das famílias recebendo o benefício, mas o principal questionamento, também levantado por Cunha (2020), é se este atendimento, da forma como hoje é colocado, promove o acesso à moradia digna?

Além disso, já pensando no atendimento definitivo, que se enquadra em uma política habitacional para aquisição, ou seja, as unidades habitacionais serão financiadas para as famílias, novos questionamentos aparecem, visto que a questão fundiária traz

problemas para a comercialização dos imóveis. Os edifícios construídos permanecem como propriedade da SEHAB até a equalização da base fundiária e consequente individualização das matrículas dos apartamentos.

“No Real Parque esse processo é imenso e isso nunca foi equacionado, ou seja, não existem matrículas únicas para o empreendimento. O resultado disso é que a SEHAB não consegue comercializar essas unidades para as famílias. Como é uma política habitacional de aquisição, o fim dela é financiar as unidades e vender para as famílias. É uma política de transferência de propriedade. Só que se não há uma matrícula única do terreno, como você individualiza a matrícula dos aptos e vende? Não vende. Esse é um imbróglio da SEHAB que eu não fazia ideia!

Tem cerca de 30 mil unidades habitacionais produzidas pela SEHAB hoje, desde as décadas de 1980 e 1990 que não foram comercializadas. Todas as unidades construídas dentro de OU até hoje, seja na Faria Lima, na Água Espraiada, ainda não foram comercializadas. São todas de propriedade da Prefeitura. O que as famílias têm é o que chamamos de TPU, Termo de Permissão de Uso. As famílias pagam para a Prefeitura um valor mensal para ter a posse do imóvel, mas não tem a propriedade. O dia que esse imóvel for comercializável, tudo isso que elas já pagaram vai ser descontado do financiamento. É como se elas estivessem adiantando a parcela do financiamento. Só que tem casos que faz 20 anos pagando um TPU que ainda não é o financiamento daquele imóvel. No Coliseu vai ter isso, assim como acontece no Real Parque, que é um dos exemplos super complexos disso, onde tem um monte de área que é propriedade do Estado.

A gente tem tentado, muito por provocação SP Urbanismo nos últimos dois anos, “passar uma régua” nos empreendimentos das OU que tem a base fundiária equacionada. Então, fomos estudar todas as unidades entregues no âmbito das OUCs Água Espraiada e Faria Lima para ver quais dessas unidades têm a base fundiária resolvida, que é mais ou menos a metade. Já que a base fundiária está resolvida, o que falta? A regularização edilícia, ou seja, resolver o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, por exemplo. Para poder individualizar as matrículas e comercializar as unidades.”

Funcionária da SEHAB, entrevista concedida à autora em 10/02/21.

Enquanto as famílias pagam o chamado TPU, a secretaria não chega ao fim da política, permanecendo proprietária dos imóveis e, portanto, responsável pela gestão deste patrimônio. Para a funcionária entrevistada, a política de aquisição acaba sendo, na prática, uma grande política de locação. Uma das principais consequências disto é que, por diversas vezes, a manutenção e o cuidado requerido por estes edifícios não

são realizados pelo poder público, resultando em múltiplas ações civis públicas por conta de conjuntos habitacionais com condições de insalubridade por apresentarem uma série de patologias.

Um outro ponto que vale a menção é a forma como as famílias acessam o financiamento. A venda das unidades é feita pela COHAB-SP, a partir de regras do CMH, Conselho Municipal de Habitação. Atualmente existem duas resoluções principais e vigentes sobre a forma que a comercialização deve ser realizada: a **Resolução nº 51/2011**⁴⁴, que trata de um conjunto específico de empreendimentos produzidos no âmbito do antigo FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal), que prevê um valor máximo de até 20 salários mínimos para o valor do financiamento e caso o valor da unidade exceda este limite é previsto subsídio do Fundo Municipal de Habitação (FMH); e a **nº 32/2007**⁴⁵ para todas as demais unidades, ou seja, também para as UHs das OUCs quando forem comercializadas.

Nesta última, a composição do investimento correspondente à soma de todos os custos necessários para a realização do empreendimento, ou seja, aqueles relacionados com o terreno, indenização de benfeitorias, projetos e obras de edificação; a remuneração do órgão operador e juros na carência; a implantação da infraestrutura básica e urbanização; a implantação de equipamentos públicos e serviços essenciais. E para o estabelecimento do valor de venda, são somados os custos diretos e indiretos, devidamente atualizados pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil para o Mercado, o INCC-M (FGV)⁴⁶, excluindo-se do valor de investimento os custos das obras relativas à urbanização e infraestrutura, dividindo o resultado pelo número de unidades a ser pago em até 300 meses. Isso significa que é apenas o valor do investimento parcelado e não há subsídio previsto.

⁴⁴ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/res_cmh_51_1415386667.pdf. Acesso em 14 de fevereiro de 2021.

⁴⁵ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCMHN_32DE14-9-2007-PROGRAMA_1252614353.pdf. Acesso em 14 de fevereiro de 2021.

⁴⁶ No acumulado de 12 meses até maio de 2021, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) aumentou 15,3%, acima dos 7,3% do IPCA. Informação disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/06/10/lancamento-de-imoveis-aumenta-39-no-1o-trimestre.ghtml>. Acesso em 12 de julho de 2021.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta última seção, buscaremos retomar pontos que foram mencionados ao longo do trabalho e que julgamos importantes para não encerrar o debate, apontando para novas agendas de pesquisa e para continuidade da discussão.

Ao examinar as diversas camadas por trás da existência de uma pequena favela, espremida em meio a enormes prédios corporativos, em uma das regiões com o metro quadrado mais caro de São Paulo, nos deparamos com histórias de filhos e netos de migrantes, em grande parte nordestinos, que vieram para a metrópole em busca de melhores oportunidades de empregos há mais de 60 anos. A Rua Coliseu abrigou, por décadas, famílias de baixa renda que trabalhavam na região da Vila Olímpia desde a construção dos complexos imobiliários, que mudaram totalmente a feição do bairro nas últimas décadas, até nas remanescentes casas de alto padrão como empregados domésticos.

Esta mudança na paisagem urbana está muito ligada ao papel ativo do planejamento urbano dentro do modo de produção capitalista. Os instrumentos urbanísticos de parceria, como é o caso das Operações Urbanas, potencializam a diferenciação espacial, a produção de desigualdades e a privatização das cidades por meio da (des)regulamentação e pelo estímulo à produção imobiliária sob a justificativa de promover melhorias sociais em trechos fragmentados da cidade. Esses contraditórios projetos de “renovação urbana” são, na verdade, instrumentos especulativos que buscam aumentar o preço da terra, a partir da eliminação de territórios de pobreza e pela substituição de usos pouco rentáveis, substituindo-os por empreendimentos lucrativos e luxuosos.

No ambiente construído, com o aumento da concentração de serviços e atividades financeiras, os antigos espaços industriais, muitas vezes privilegiados pela concentração

de infraestruturas, construídas originalmente para a circulação da produção industrial, passam a ser os espaços ideais para renovar a feição da metrópole, evidente nos desenhos da OUCs (RUFINO, 2018). Estas conseguem oferecer as condições particulares de valorização e capitalização, dentro de processos de rápida transformação urbana pela permissão do desenvolvimento de grandes complexos imobiliários nos grandes terrenos e quadras disponíveis.

Estes pedaços da cidade, já privilegiados do ponto de vista dos investimentos por parte do poder público, tornam-se territórios de exceção e, como os valores arrecadados são aplicados na mesma região, há uma fragmentação do fundo público, que não é redistribuído no restante da cidade. Assim, acentuam a desigualdade social e contribuem ativamente para a criação de áreas de pobreza nas franjas da cidade em paralelo à enormes ganhos na especulação das terras.

O abundante aparato regulatório destes, e outros instrumentos da política urbana, convivem com a radical flexibilidade da cidade ilegal (MARICATO, 2000). Contanto que a ilegalidade fique restrita às áreas que mais distantes e, que permita a manutenção dos baixos salários, nunca corrigidos pelo preço da moradia, ela é funcional para as relações políticas e para o mercado imobiliário restritivo e especulativo.

No caso específico da OUC Faria Lima, para justificar a flexibilização da legislação urbanística em detrimento dos interesses do mercado, foi necessário ir além dos seus limites para atender a problemas sociais e de habitação, como é o caso das intervenções previstas para o Real Parque e Panorama. A Faria Lima é, no entanto, apresentada como um exemplo de sucesso de operação urbana, em que as obras são pagas em boa medida com recursos provenientes da venda de contrapartidas. Mas a qual custo?

É necessária uma análise mais detalhada da aplicação destes recursos, uma vez que, muitas das obras viárias que passaram na frente das habitações populares, por exemplo, foram decorrentes de aumento do tráfego causado justamente pela permissividade na construção de mega complexos, sem o cálculo prévio do impacto. Além disso, a falta de um projeto urbano mais integrado com o restante da cidade e a qualidade e escala dos prédios que vêm sendo construídos são fatores importantes a serem considerados do ponto de vista da arquitetura e do urbanismo (FIX, 2006).

Sob esta ótica, faz sentido que haja uma concentração de ativos em Fundos de Investimentos Imobiliários nestas áreas, tendo em vista a expectativa de aumento de preços fundiários por conta, em linha com as estratégias de ganhos esperadas pelo mercado financeiro (STROHER, 2019). Este imbricamento, dos mercados imobiliário e financeiro, é somado a uma percepção mais geral de que a lógica imobiliária seria a solução para as desigualdades, mais ainda em cenários de crise fiscal que ampliam as dificuldades de investimentos por parte dos municípios.

No nível micro, aquele das vielas, a perda progressiva de espaço para os poderosos vizinhos, deixa evidente as formas como as Operações Urbanas se desenham como instrumentos da fragmentação do tecido urbano, ou seja, isolados de políticas habitacionais e urbanas mais globais. Onde máquinas de ar condicionado de prédios “classe A” disputam espaço com moradias precárias, torna-se claro que são, no fundo, projetos catalisadores do processo de valorização e diferenciação do espaço. A lógica da própria Operação pressupõe a valorização imobiliária, que não pode se realizar em territórios ocupados pela “imagem da pobreza”. As unidades habitacionais são ofertadas em seu lugar, menos por ser a solução mais digna, é mais por ser o preço a se pagar pela limpeza social (FERREIRA, 2017).

Tentando resolver a questão da imagem da favela na Vila Olímpia e o atraso por mais de cinco gestões da Prefeitura, o tempo passa na vida dos seus moradores. Maria me conta que gostaria muito que sua mãe tivesse visto a construção dos prédios depois de tantos anos de promessas, mas, ela infelizmente faleceu após o primeiro cadastro da população em 2015. A demora e mudanças internas na SEHAB fez com que ficasse de fora da licitação da obra da Habitação de Interesse Social, a tão falada Sede Comunitária SOU COLISEU, ainda que requerida diversas vezes por seus representantes na tal instância democrática, o Grupo Gestor da Operação Urbana. E, por falta de indicação das secretarias municipais, a obra segue há 18 meses sem a efetivação do Conselho Gestor de ZEIS.

Os processos de remoção de favelas elencados continuam descasados de soluções habitacionais definitivas e, no caso do Real Parque, por exemplo, algumas famílias foram removidas há mais de 10 anos e seguem sem uma perspectiva definida de tempo para serem atendidas. Enquanto aguardam, recebem o chamado Auxílio Aluguel por parte da Prefeitura, 500 reais mensais, que, na prática, como foi observado, levam às famílias a buscarem moradias em outras favelas, onde é possível encontrar aluguéis mais baixos em uma cidade como São Paulo.

Voltando à história desta primeira remoção, mais uma contradição fica clara: ainda que as habitações que representassem risco estavam restritas à 15% do total do Real Parque, a escolha política foi a completa erradicação do tecido urbano para a construção de conjuntos habitacionais, de acordo com os novos vizinhos que emergiam na paisagem, como a ponte Estaiada. Um pouco mais a norte, entre a escola dos bilionários e a “máquina antiurbana” que é o Empreendimento Parque Cidade Jardim, a favela do Panorama resiste. A intenção, de acordo com o poder público, é de reurbanizar de fato, removendo o mínimo possível de famílias, o que seria “inédito” para as OUCs.

Com recursos de sobra, ao que tudo indica, a OUC Faria Lima, ainda que com diversas intervenções em andamento e não iniciadas, estaria caminhando para a etapa de encerramento, de acordo com os desejos da Prefeitura. Sob esta roupagem, o PL203/2020 está em discussão na Câmara para buscar, na verdade, um aumento do potencial construtivo adicional comercial nos setores onde já foram esgotados. Ainda que a venda de CEPACs seja vinculada às intervenções previstas e o último leilão tenha tido um ágio histórico por conta do grande interesse de fundos e incorporadoras pelos títulos, o mercado imobiliário segue pedindo por novos leilões e esse recurso vem se mostrando cada vez mais uma disputa.

Caminhando para o fim da obra, ainda que com atrasos, a previsão é que, em poucos meses, a população que habitava a viela que cruza a Rua Funchal retorne ao local em apartamentos de dois dormitórios. Passam, então, a pagar o Termo de Permissão de Uso à SEHAB ou, caso a base fundiária seja equalizada rapidamente, as parcelas, com valores incertos, à COHAB do financiamento das unidades. Além disso, somam às contas: o condomínio, gastos com água, gás e energia elétrica, agora já sem o recebimento do Auxílio Aluguel da prefeitura. A pandemia trouxe impactos diretos no desemprego e este retorno traz à tona muitas incertezas sobre o futuro dessa população. Neste cenário, em que as nossas desigualdades ficam mais expostas, o problema habitacional traz reflexos em outros campos necessários à vida digna.

O fim deste trabalho é, na verdade, um convite ao pensamento de formas para reverter essa realidade em minha experiência profissional. Os debates de planejamento e políticas públicas são complexos, mas causam impactos diretos nas nossas cidades e, sobretudo, nas vidas. Termino, com orgulho, com mais perguntas do que respostas.

ANEXOS

A1. exercício com matrizes Harvey x Lefebvre	219
A2. pedidos de vinculação de CEPAC no Setor Olimpíadas	220
A3. informações sobre o projeto executivo da COHAB-SP para o Empreendimento HIS Coliseu	222
A4. croqui patrimonial da Rua Coliseu	223
A5. Pág. 30 do Prospecto da OUCFL (2004)	224
A6. tabela de conversão de CEPAC na OUCFL	225
A7. resumo da legislação da OUCFL	226
A8. resumo financeiro da OUCFL até maio/2021	227

	FAVELA	PERÍMETRO	PROJETO
OLHAR ESCALAR	CIDADE território / contexto precariedade habitacional	LOCAL OUC / setores	RUA/LOTES projeto arquitetônico
DADOS	NARRATIVAS reportagens, entrevistas, bibliografia	OFICIAIS Legislação, resumos financeiros, atas, edifícios vizinhos	VISUAIS Desenhos de projeto, fotografias
TEMPO	PASSADO Favela: 1956 - 2019	PRESENTE OUCFL 1995/2004 - hoje	FUTURO 2020 - 2022 [+]
ESPAÇO	VIVIDO & PERCEBIDO RELACIONAL & RELATIVO	CONCEBIDO & ABSOLUTO	CONCEBIDO & ABSOLUTO
AGENTES	Sociedade civil, mídia	Conflitos de Interesse Público x Privado	Poder Público
MUNICÍPIO	Remoção	(\$) CEPAC Recurso para construção	Auxílio Aluguel Condomínio / TPU

ID	Situação	Subsetor	Ano da Certidão	Empresa
907	Aprovado	4B	2006	Reis Administração de Imóveis
908	Aprovado	4B	2007	Braldecar Empreendimentos
909	Aprovado	4A	2008	Fleury S/A
911	Aprovado	4B	2008	W. Torres
912	Aprovado	4B	2008	Nações Unidas
913	Aprovado	4C	2008	BNI Safira Empr. Imob.
914	Aprovado	4C	2008	BNI Ânix Desenv. Imob.
915	Aprovado	4C	2008	F.Reis Administração de Imóveis
916	Aprovado	4B	2008	BNI Esmeralda Desenv. Imob.
919	Aprovado	4B	2009	MPH Empr. Imob. Ltda
920	Aprovado	4B	2010	João Salles Ferreira Alves
921	Aprovado	4C	2010	Green Desen. Imob. Ltda
922	Aprovado	4C	2010	Luba Empr. Imob. Ltda
923	Aprovado	4B	2010	Yuny Gemini Participações Ltda
924	Aprovado	4B	2011	Triple A. Empr. Imob. Ltda
925	Aprovado	4B	2012	TF 40 Empr. Imob. Ltda
928	Aprovado	4C	2013	Vitacon Participações Ltda
927	Aprovado	4C	2014	Vitacon Participações Ltda
929	Aprovado	4B	2014	HBR 15 Invest. Imob. Ltda
931	Aprovado	4C	2015	Vitacon 18 Desenv. Imob. Ltda
910	Aprovado	4A	2016	Fleury S/A
933	Aprovado	4B	2016	Multialliance / Engedisa Empr. Imob. Ltda
980	Aprovado	4B	2020	Funchal 641 SPE Empr. Imob. Ltda
1022	Checklist	4C	-	Jive Ativos Imobiliários II – FII
1012	Em Análise	4B	-	Fleury S/A
1021	Em Análise	4B	-	Real / Adeoti / Planner Trustee e outros

Área Adicional (m²)	CEPACs	Área do Terreno (m²)	Uso
2.079,10	2.311	1.040,00	NR
13.425,00	14.917	4.475,00	NR
0,11	174	1.322,86	NR
48214,75	53.572	59.525,38	NR
17389,20	20.095	5.796,40	NR
4.000,00	3.334	2.000,00	NR
5.636,64	4.112	3.513,00	NR
2.000,00	2.167	1.002,00	NR
2.920,00	3.245	1.600,00	NR
-	147	928,00	NR
2.910,00	1.455	1.455,00	R2V
3.000,00	1.500	1.500,00	R2V
4.469,11	2.235	1.490,09	R2V
3.275,37	1.638	2.903,36	R2V + NR
14.381,84	9.588	4.793,94	R2V + NR
4.000,00	2.000	2.000,00	R2V + NR
1.000,00	612	1.000,00	R2V
2.192,19	1.224	1.138,96	R2V
12.136,52	5.725	1.000,00	R2V
2,00	1	1.221,40	R2V + NR
1.977,43	2.254	188,66	NR
10.848,77	5.425	3.804,83	R2V + NR
9.833,96	6.038	3.805,59	R2V + NR
-	0	2.876,00	NR
-71,36	-310	2.083,03	NR
15.994,20	7.998	59.524,38	R2V



DITEC

Superintendência de Planejamento e Projetos

Gerência de Projetos

DATA

ABR/16

REVISÃO

R04

PROJETO COMPLETO

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

FOLHA

01/15

ASSUNTO: EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

LOCAL: RUA FUNCHAL, 358

BAIRRO: VILA OLIMPIA

SUBPREFEITURA: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: CIA METROP. DE HAB. DE S. PAULO – COHAB-SP

CONTRIBUINTE:

SQL 299.038.0021-3

SQL 299.026.0012-1

SQL 299.026.0015-6

SQL 299.026.0011-3

SQL 299.026.0034-2

SQL 299.026.0010-5

SQL 299.026.0033-4

SQL 299.026.0008-3

SQL 299.026.0026-1

SQL 299.026.0009-1

SQL 299.026.0013-1

CAT. USO: HIS1/NR1

ZONA: ZEIS 3

OUC FARIA LIMA

ESCALA: 1: 250

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO

CIA METROP. DE HAB. DE S. PAULO – COHAB-SP

CCM: 1.162.110-9 CNPJ: 60.850.575/0001-25

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CIA METROP. DE HAB. DE S. PAULO – COHAB-SP

CREA: 0136987 CCM: 1.162.110-9

ENGº JOSÉ DE NAZARÉ MEZZALIRA

CREA: 064097363-SP ART: 92221220150359631

ÁREA

SITUAÇÃO ATUAL: TERRENO = 4.348,13 m²

DESAFETAÇÃO = 1.204,40 m²

TOTAL = 5.552,53 m²

(1.022)

CHOCUI - U.C.

LOCAL - RUA COLISEU

BAIRRO - VILA OLIMPIA

SUBDISTRITO - STO AMARO

REGIONAL	CADLOS	SETOR	GEGRAN	AL
AR	PI	3315 - 2	84	160 - 23

12 E C7

AVENIDA FUNCHAL

RUA COLISEU

RUA GOMES DE CARVALHO

RUA PINHEIROS

Área doado T. vide casa vi nº 200394

TÍTULO

VIA OFICIAL PELA LEI 4371, DE 17/04/53.

QUADRAS FISCAIS 104e 105.

RUA COLISEU - DESINCORPORADA DA CLASSE DOS BENS DE USO COMUM E TRANSFERIDA PARA A CLASSE DE BENS DOMINIAIS PELO DECRETO 56.016 DE 27 DE MARÇO DE 2015.

11.11.2015

ARISTEU/ALICE

PROJ. 459.137/72

RUA COLISEU - VILA OLIMPIA

NEG. 15172

5.5.5 – PROJETO DO BOULEVARD JUSCELINO KUBITSCHKE

A EMURB celebrou em 18 de fevereiro de 2004 com a empresa Promon Engenharia Ltda. um aditamento ao Contrato nº 0033705000 (Anexo 40), a fim de incluir no seu objeto (i) estudo de alternativas para o cruzamento da Av. Faria Lima/Juscelino Kubitschek; (ii) reavaliação do Projeto Funcional da Intervenção; (iii) elaboração do Projeto Preliminar.

Ainda que as desapropriações e obras desta Intervenção não sejam objeto da 1ª Emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a elaboração do projeto já está contratada, pelo valor de R\$5.657.400,00 (válido para outubro de 2003), e prazo de execução de 8 meses, contado da emissão da primeira ordem de serviço, ocorrida em 1º de março de 2004 (Anexo 41).

Conforme planilha financeira elaborada pela EMURB (Anexo 42), foram medidos e realizados 20,84% dos serviços, no valor total de R\$1.179.135,37, que foram integralmente pagos até 26 de julho de 2004. A partir dessa data restavam a pagar R\$4.478.264,63, que seriam financiados com a 1ª Emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Hoje essa intervenção aguarda reavaliação e novos estudos. De forma geral, estas informações serão permanentemente atualizadas e colocadas à disposição do público nos seguintes *websites*: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac e www.bb.com.br, e na sede da EMURB, sito à Rua São Bento, 405, 10º andar, Capital do Estado de São Paulo.

5.5.6 – APOIO ÀS ATIVIDADES DA EMURB NO GERENCIAMENTO DAS OBRAS

A EMURB promoveu a Concorrência Pública de nº 025530100, dividida em Lote 1 e 2, objetivando a contratação de empresas para prestação de serviços de técnicos especializados de engenharia para apoio ao gerenciamento, tendo sido contratado para o Lote 1 (Passagens sob Av. Faria Lima e Largo da Batata) o Consórcio – LENC/EPT – contrato nº 0255301001, cujo valor final foi de R\$3.360.628,60 (Pó – data base maio/2003), tendo sido medidos R\$3.353.542,60 em Pó.

5.5.7 – HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

Na 1ª Emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, serão financiadas a remoção completa da favela Coliseu e a remoção parcial da favela Real Parque, em um total de 480 moradias em terreno desapropriado do Jockey Clube.

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB efetuou o procedimento de Concorrência Pública 004/04 (Anexo 45), objetivando a execução das obras do empreendimento, sagrando-se vencedora a empresa ETEMP Engenharia, Indústria e Comércio Ltda., com a proposta vencedora de R\$13.915.926,15 (Anexo 46).

Já houve adjudicação dos serviços à empresa vencedora da licitação, mas o contrato será firmado apenas quando houver a necessária desapropriação do terreno pertencente ao Jockey Club, cujo procedimento ainda está em fase administrativa, sem que haja previsão para que se conclua o negócio.

De acordo com o cronograma físico-financeiro elaborado pela COHAB, integrante do mencionado procedimento de Concorrência Pública 004/04 (Anexo 45), a previsão é de conclusão da Intervenção em 10 meses.

De acordo com a Resolução CFMH nº 02, de 17 de setembro de 1997 (Anexo 47), que estabelece a remuneração da COHAB como órgão operador do Fundo Municipal de Habitação – FMH, será financiada com a 1ª Emissão a taxa de administração e gerenciamento devida à COHAB, no montante de 4,5% sobre o valor da obra, equivalente a R\$626.216,68, perfazendo a Intervenção o valor total de R\$14.542.142,83.

5.5.8 – CORREÇÃO MONETÁRIA DOS CONTRATOS

Os contratos celebrados pela Prefeitura estão sujeitos a correção monetária anual, na forma da Lei 10.192/2001, que alterou a legislação do Plano Real.

PERÍMETRO		COLUNA A (F1)		COLUNA B (F2)	COLUNA C (F3)	
SETOR	SUBSETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m² de ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL (CA)		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a MUDANÇA DE USO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para TAXA DE OCUPAÇÃO ADICIONAL (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pellegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpiadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

Ato	Número	Data	Objetivos	Vigência
Lei Ordinária	11.732	14/03/95	Operação Urbana Faria Lima	Revogada
Decreto	35.051	11/04/95	Regulamenta dispositivos da Lei 11.732/95, como a fixação da taxa de 8% dos recursos para pagamento da EMURB	Revogado
Decreto	41.257	18/10/01	Regulamenta dispositivos da Lei 11.732/95 com base em avaliação crítica dos primeiros 6 anos de vigência da lei	Revogado
Lei Ordinária	13.769	26/01/04	Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Vigente
Lei Ordinária	13.871	08/07/04	Aumenta um pouco os fatores de equivalência do CEPAC	Vigente
Lei Ordinária	13.885	25/08/04	Estabelece normas complementares ao PDE/04 e altera o Art 6º da Lei 13.769/04	Revogada
Decreto	45.213	27/08/04	Regulamenta dispositivos de cálculo da outorga onerosa e dos CEPACs	Revogado
Lei Ordinária	15.519	29/12/11	Acrescenta ao programa de investimentos a implantação de transporte coletivo na Av. Faria Lima	Vigente
Decreto	53.094	19/04/12	Regulamenta a emissão de CEPACs, com base na instrução da CVM nº 401/2003	Vigente
Portaria	074	02/11/12	Define normas para desvinculação dos CEPACs	Vigente
Portaria	143	08/05/13	Designada a SP-Urbanismo como órgão responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas	Revogada
Lei Ordinária	16.242	31/07/15	Acrescenta ao programa de investimentos o plano de melhoramentos da Av. Santo Amaro	Vigente
Decreto	56.301	31/07/15	Aumenta a porcentagem mínima para HIS na OUC FL: de 10% para 25%	Vigente
Decreto	56.635	24/11/15	Estabelece novos critérios para a remuneração da SP-Urbanismo e da SP-Obras	Vigente
Portaria	559	18/12/15	Diretoria de Gestão e Finanças/DAF torna-se Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DG	Vigente



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/05/2021

ENTRADAS		R\$	4.173.769.248,81
Outorga Onerosa	R\$	465.321.920,86	
Leilão de CEPAC	R\$	2.949.993.125,23	
CEPAC - Colocação Privada	R\$	140.971.609,42	
Outras Entradas	R\$	18.008.618,67	
Receita Financeira Líquida	R\$	673.407.868,57	
Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias	R\$	(73.933.893,94)	
SAÍDAS		R\$	(2.038.140.127,00)
Obras e Serviços	R\$	(945.272.838,98)	
Habitação de Interesse Social-Real Parque	R\$	(336.736.330,19)	
Habitação de Interesse Social-Panorama	R\$	(148.872,83)	
Habitação de Interesse Social-Coliseu	R\$	(8.870.565,24)	
Ciclo Passarela Panorama	R\$	(173.019,54)	
Taxa de Administração	R\$	(144.666.958,75)	
Outras Despesas	R\$	(27.449.912,51)	
Desapropriação	R\$	(345.681.179,70)	
Desapropriação - HIS Coliseu	R\$	(20.766.356,95)	
Desapropriação - HIS Real Parque	R\$	(8.374.092,31)	
Transporte Coletivo - Metrô	R\$	(200.000.000,00)	
SALDO FINAL		R\$	2.135.629.121,81

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS	
RECURSOS DISPONÍVEL PMSP	R\$ 1.716.004.472,42
RECURSOS VINCULADOS - HIS	R\$ 419.624.649,39
TOTAL	R\$ 2.135.629.121,81

RESUMO - HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL	
REURBANIZAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 290.186.624,00
DESAPROPRIAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 8.374.092,31
DESAPROPRIAÇÃO COLISEU	R\$ 20.766.356,95
CICLO PASSARELA PANORAMA	R\$ 173.019,54
AUXÍLIO ALUGUEL	R\$ 12.243.300,00
GERENCIAMENTO	R\$ 34.306.406,19
SALDO CONTA VINCULADA	R\$ 419.624.649,39
TOTAL DESTINADO HIS	R\$ 785.674.448,38

BIBLIOGRAFIA

Livros, Teses, Dissertações e Artigos de Referência

BARDET, F., COULONDRE, A., & SHIMBO, L. (2020). **Financial natives: Real estate developers at work**. *Competition & Change*, 24(3–4), 203–224. <https://doi.org/10.1177/1024529420920234>.

BOLAFFI, G. **Habitação e urbanismo: o falso problema da habitação**. In: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. 2ª edição. São Paulo: Editora Alfa-ômega, 1982, pp. 37-70.

CALDEIRA, T. **Cidade de Muros**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CASTRO, L. **Operações Urbanas em São Paulo: Interesse público ou construção especulativa do lugar**. Tese (Doutorado). FAUUSP, São Paulo, 2006.

CUNHA, T. **“A Conta Não Fecha”: O Boom do Auxílio Aluguel em São Paulo: Uma análise a partir do caso da favela de Paraisópolis**. Dissertação (Mestrado em Habitat), FAU USP, 2020.

D’ANDREA, T. **Nas tramas da segregação. O real panorama da pólis**. Dissertação (Mestrado em Sociologia). FFLCH USP, São Paulo, 2008.

ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo, Boitempo, 2015 [1982].

FERREIRA, P. **O filé e a sobra: as favelas no caminho do capital imobiliário**. Tese (Doutorado). FAUUSP, São Paulo, 2017.

FIX, M; PAULANI, L. **Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização**. *Brazil. J. Polit. Econ.* [online]. 2019, vol.39, n.4, pp. 638-657. Epub Oct 17, 2019. ISSN 1809-4538.

FIX, M. **Parceiros da exclusão**. São Paulo, Boitempo, 2001.

_____. **A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo**. In: Schicchi, M. C; Benfatti, D. (Orgs). *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004. p. 185-198.

_____. **Estudo de Caso: Operação Urbana Faria Lima**. In: *Grandes projetos de desenvolvimento urbano: O que se pode aprender da experiência brasileira*. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 2006.

_____. **São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”**. *Cad. CRH* [online]. 2009, vol.22, n.55, pp.41-64.

FRÚGOLI, H. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, Conflitos e Negociações na Metrópole**. São Paulo, Edusp, 2006.

GUERESI, S.; SILVA, J. **Gestão das operações urbanas na cidade de São Paulo: informações, coordenação e relação com a sociedade civil**. Apresentado em XXXVI LASA 2018, Painel: Cities and Urban Studies.

GUIRONNET, A; HALBERT, L. **Urban Developments Projects, financial markets, and investors: A research note**. Paris: Latts, Université Paris-Est, 2015.

HARVEY, D. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. In. *Espaço e Debates*, n. 6, 1982.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005, pp. 161-188.

_____. **O espaço como palavra-chave.** Nova York: Universidade de Nova York, 2006.
HEPNER, A. **Desenho urbano, capital e ideologia em São Paulo. Centralidade e forma urbana na marginal do Rio Pinheiros.** Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente). FAU USP, São Paulo, 2010.

KLINK, J.; SOUZA, M. **Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro.** Cadernos Metrópole, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana.** Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1993.

_____. **Viver em risco. Sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil.** São Paulo: Editora 34, 2009.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Minas Gerais: Editora UFMG, 2002.

LENCIONI, S. **Metrópole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumulação patrimonial.** Mercator (Fortaleza), v. 14, n. SPE, p. 149-158, 2015.

_____. **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário.** EURE (Santiago) [online]. 2014, vol.40, n.120, pp. 29-47.

LEVY, D. **A sociabilidade na metrópole de São Paulo: Um estudo sobre o bairro da Vila Olímpia.** Tese (Doutorado). Universidade de Coimbra, Portugal, 2014.

MALERONKA, C. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento ‘operação urbana consorciada’ à luz da experiência paulistana.** Tese (Doutorado). FAUUSP, São Paulo, 2010.

MARICATO, E. **Autoconstrução, a arquitetura possível.** In: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. 2ª edição. São Paulo: Editora Alfa-ômega, 1982, pp. 71-95.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo: desigualdade, ilegalidade e violência.** São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias.** In: ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 121-192.

MARX, K. **O capital: crítica da economia política.** Livro I: O processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

MUNGAI, D. **Vila Olímpia, São Paulo (1986-2012). Parcerias público-privadas na construção do espaço urbano.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.

NOBRE, E. **Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano.** São Paulo: Annablume, 2019.

REZENDE, H. **Forma. Reforma. Desforma: o novo formato da política pública para favelas.** Dissertação (Mestrado em Habitat). FAUUSP, São Paulo, 2015.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel, 1997.

RUFINO, M. **Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana.** Metropolização: espaço, cotidiano e ação. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

_____. **Do Zoneamento às Operações Urbanas Consorciadas: Planejamento Urbano e Produção Imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017).** In: PEREIRA, P. Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo, USP, 2018, pp. 82-111.

SEABRA, O. **Os meandros dos rios nos meandros do poder. Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo.** São Paulo, Alameda, 2015 .

SILVA, F. **A reiteração do provisório: Considerações sobre o emprego do auxílio aluguel no município de São Paulo.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Vol. 22, 26 de outubro de 2020.

STROHER, L. **A constituição social da financeirização urbana no Brasil: o papel das Operações Urbanas com CEPAC.** Tese (Doutorado). UFABC, Santo André, 2019.

TELLES, V. **Trajetórias urbanas: fios de uma descrição da cidade.** In: Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios. São Paulo, Humanitas, 2006.

VILLAÇA, F. **A terra como capital (ou a Terra-localização).** In: Espaço & Debates, São Paulo, n. 16, 1985.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo : Studio Nobel, FAPESP. Lincoln Institute, 1998.

Documentos consultados

BRASIL. Lei n. 10.257/01, de 10 de junho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Brasília: Congresso Nacional, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm. Acesso em: 23 de set. 2020.

_____. **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação.** Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

GRUPO GESTOR DA OUC FARIA LIMA (GG-OUCFL). **Atas e apresentações das reuniões ordinárias.** São Paulo, EMURB, 2008 a 2021.

SÃO PAULO (CIDADE). **Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012.** Confere nova regulamentação à Lei nº 13.769/04, da OUCFL. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-53094-de-19-de-abril-de-2012>. Acesso em 22 de dezembro de 2020.

_____. **Decreto nº 56.301, de 31 de julho de 2015.** Dispõe sobre o percentual dos valores arrecadados, a ser destinado à produção de HIS, no âmbito da OUCFL. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56301-de-31-de-julho-de-2015>. Acesso em 22 de dezembro de 2020.

_____. **Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015.** Estabelece novos critérios para a remuneração da SP-Urbanismo e da SP-Obras pela prestação de serviços no âmbito do Programa de Intervenções das OUCs Faria Lima e Água Espriada. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56635-de-24-de-novembro-de-2015>. Acesso em 22 de dezembro de 2020.

_____. **Lei nº 11.732, de 15 de março de 1995.** Operação Urbana Faria Lima. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11732-de-14-de-marco-de-1995>. Acesso em 15 de setembro de 2020.

_____. **Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.** Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13769-de-26-de-janeiro-de-2004>. Acesso em 15 de setembro de 2020.

_____. **Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004.** Altera a redação de disposições da Lei nº 13.769. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13871-de-8-de-julho-de-2004>. Acesso em 15 de setembro de 2020.

_____. **Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011.** Dá nova redação ao art. 8º da Lei nº 13.769/04. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-15519-de-29-de-dezembro-de-2011>. Acesso em 15 de setembro de 2020.

_____. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.** Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 04 de dezembro de 2020.

_____. **Lei nº 16.242, de 31 de julho de 2015.** Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16242-de-31-de-julho-de-2015>. Acesso em: 04 de dezembro de 2020.

_____. **Mapa da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: Perímetro e Setores da Operação.** São Paulo: EMURB/PMSP, 2003. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/FARIA_LIMA/2018/anexo1_setores.pdf. Acesso em 08 de outubro de 2020.

_____. **Projeto de Lei 203/2020.** Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.769/04. São Paulo, Câmara Municipal, 2020. Disponível em: https://splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Pesquisa/DetailsDetalhado?COD_MTRA_LEGL=1&ANO_PCSS_CMSP=2020&COD_PCSS_CMSP=203. Acesso em 03 de janeiro de 2021.

_____. **Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada.** São Paulo: PMSP/SP-Urbanismo, 2004.

_____. **Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.** São Paulo: PMSP/SP-Urbanismo, 2019.

_____. **Operação Urbana Consorciada Faria Lima, 2017 - 2020.** Cadernos das Operações Urbanas, dezembro de 2020. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/urbanismo/arquivos/Caderno_FL_Final_RFinal.pdf. Acesso em 14 de janeiro de 2021.

