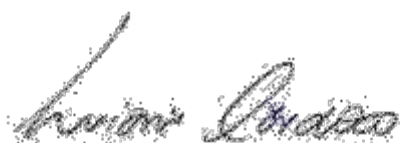


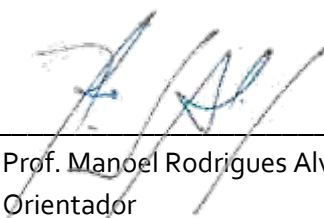
ASPECTOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SÃO PAULO:
O CASO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

São Carlos/SP
Fevereiro de 2017

Universidade de São Paulo
Instituto de Arquitetura e Urbanismo



Luiana Carolina Cardozo
Bolsista



Prof. Manoel Rodrigues Alves
Orientador

RELATÓRIO FINAL APRESENTADO À FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA

Bolsista: Luiana Carolina Cardozo

Orientador: Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves

Iniciação Científica - Processo: 2015/12120-6

São Carlos| SP
Fevereiro de 2017

Sumário

1.	APRESENTAÇÃO.....	1
2.	DO DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA.....	1
2.1.	INTRODUÇÃO.....	2
2.2.	OBJETIVOS.....	3
2.3.	METODOLOGIA.....	4
3.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS.....	6
3.1.	EMBASAMENTO CONCEITUAL.....	8
3.1.1.	OPERAÇÕES URBANAS.....	12
3.1.2.	O CASO DE SÃO PAULO.....	17
3.1.3.	OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA.....	27
3.2.	DEFINIÇÃO DE ÁREAS DE RECORTE E IMAGENS HISTÓRICAS.....	45
3.3.	ATIVIDADES DE CAMPO.....	55
3.4.	LEVANTAMENTO DE DADOS.....	74
3.5.	ESTUDO EM SEVILHA.....	102
3.5.1.	JUSTIFICATIVA.....	103
3.5.2.	CONTEXTUALIZAÇÃO.....	104
3.5.3.	DESENVOLVIMENTO.....	106
3.5.4.	RESULTADOS.....	129
3.5.5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	133
3.6.	TERRITÓRIO DIGITAL.....	135
4.	RESULTADOS.....	138
4.1.	VERTICALIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO.....	138
4.2.	INFRAESTRUTURA URBANA E DE SERVIÇOS.....	159
4.3.	ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.....	170
4.3.1.	ESPAÇOS DE FRUIÇÃO PÚBLICA.....	177
4.4.	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	186
4.5.	SÃO PAULO E SEVILHA	196
5.	CONCLUSÕES.....	213
5.1.	INSTRUMENTOS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA.....	214
6.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	218
7.	PARECER DO ORIENTADOR.....	224

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1: LINHA DO TEMPO DO HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS NA CIDADE DE SÃO PAULO.....	19
FIGURA 2: HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO	20
FIGURA 3: OPERAÇÕES URBANAS EXISTENTES E PREVISTAS EM 2001.....	20
FIGURA 4: MATÉRIA SOBRE AS DOZE OPERAÇÕES URBANAS PREVISTAS PARA SÃO PAULO NO PLANO DIRETOR DE 2002. FONTE:(DURAN, 2001)	21
FIGURA 5: MAPA DA LOCALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA LAPA-BRÁS. FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO.....	21
FIGURA 6: MAPA DAS OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES NO ANO DE 2016 NA CIDADE DE SÃO PAULO.....	22
FIGURA 7: MAPA DE SÃO PAULO COM A LOCALIZAÇÃO DOS COMPLEXOS MULTIUSOS COM JUSTAPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OPERAÇÕES URBANAS.....	24
FIGURA 8: IDENTIFICAÇÃO E LINHA DO TEMPO DOS EMPREENDIMENTOS LANÇADOS ENTRE 1985 A 2013 NA ÁREA DE RECORTE 1 – SETOR CHUCRI ZAIDAN	24
FIGURA 9: EMPREENDEDORES E EMPREENDIMENTOS DA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA.	25
FIGURA 10: LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS QUE COMPÕEM O MEGAEMPREENDIMENTO JARDIM DAS PERDIZES.....	26
FIGURA 11: IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LANÇADOS ENTRE 1985 E 2015 NO RECORTE DE ESTUDO 2.....	26
FIGURA 12: PERÍMETRO E SETORIZAÇÃO DA OUCAE.....	27
FIGURA 13: ESTOQUE MÁXIMOS POR SETOR.....	28
FIGURA 14: PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE LINEAR NA OUCAE.....	30
FIGURA 15: ASSENTAMENTOS IRREGULARES IDENTIFICADOS AOS LONGO DAS MARGENS DO CÓRREGO ÁGUA ESPRAIADA.....	30
FIGURA 16: INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS NA OUC ÁGUA ESPRAIADA.....	31
FIGURA 17: MEMBROS DO GRUPO GESTOR DA OUCAE.....	32
FIGURA 18: TABELA DE VALORES ESTIMADOS DA OUCAE.....	32
FIGURA 19: DENSIDADE DEMOGRÁFICA DE SÃO PAULO (CENSO DE 2010) COM SOBREPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES.....	34
FIGURA 20: MORADIA E USO DO SOLO.....	35
FIGURA 21: LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS.....	36
FIGURA 22: DISTRIBUIÇÕES DE CEPAC ATÉ O 3º TRIMESTRE DE 2016.....	40
FIGURA 23: ESTOQUE CEPAC DISPONÍVEL E CONSUMIDO ATÉ O 3º TRIMESTRE DE 2016.....	40
FIGURA 24: INTERVENÇÕES PÚBLICAS CONCLUÍDAS NA OUCAE.	41
FIGURA 25: INTERVENÇÕES PÚBLICAS EM ANDAMENTO.....	42
FIGURA 26: MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA.....	43

FIGURA 27: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA, PONTUAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DE VERTICALIZAÇÃO IDENTIFICADAS EM SUA ÁREA ALVO DE PROJETO E LOCALIZAÇÃO DOS MEGAEMPREENDIMENTOS ESTUDADOS EM PESQUISA ANTERIOR.....	45
FIGURA 28: IMAGENS HISTÓRICAS SUBSETORES DA OUCAE IDENTIFICADOS COM ALTERAÇÕES MAIS SIGNIFICATIVAS.....	46
FIGURA 29: SUBSETORES I, II E III IDENTIFICADAS EM 2016.....	47
FIGURA 30: DEFINIÇÃO DAS PRIMEIRAS ÁREAS DE RECORTE PARA ESTUDO.....	48
FIGURA 31: REDEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE RECORTE PARA ESTUDOS NA OUCAE.....	49
FIGURA 32: SÉRIE HISTÓRICA DO RECORTE 2 - SETOR CHUCRI ZAIDAN. DE CIMA PARA BAIXO, IMAGENS REFERENTES À 2005, 2010 E 2015.....	50
FIGURA 33: SÉRIE HISTÓRICA DO RECORTE 1 – DISTRITO DE CAMPO BELO, SETOR BROOKLIN. DE CIMA PARA BAIXO, IMAGENS REFERENTES À 2005, 2010 E 2015.....	51
FIGURA 34: FRAGMENTO DA TABELA DE EMPREENDIMENTOS LEVANTADOS NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA.....	52
FIGURA 35: LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DA ÁREA 1 EM 2015.....	52
FIGURA 36: LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DA ÁREA 2.....	53
FIGURA 37: IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO BLANC CAMPO BELO.....	53
FIGURA 38: RECORTE DE ESTUDO DO BROOKLIN REVISTO E EMPREENDIMENTOS VERTICAIS IDENTIFICADOS.....	54
FIGURA 39: OBRAS DA LINHA 17 - OURO AO LONGO DA AVENIDA JORNALISTA ROBERTO MARINHO.....	56
FIGURA 40: OBRAS DO MONOTRILHO E VERTICALIZAÇÃO IDENTIFICADA NO PERCURSO DA AVENIDA JORNALISTA ROBERTO MARINHO.....	56
FIGURA 41: OBRAS DO MONOTRILHO E AO FUNDO OBRAS DO PARQUE CHUVISCO.....	56
FIGURA 42: AVENIDA JORNALISTA ROBERTO MARINHO E AO FUNDO O PARQUE CHUVISCO EM OBRAS....	56
FIGURA 43: ESPAÇO LIVRE IDENTIFICADO NA AVENIDA JORNALISTA ROBERTO MARINHO.....	57
FIGURA 44: ESQUINA DA AV. CHUCRI ZAIDAN COM A AV. JOÃO DÓRIA.....	57
FIGURA 45: MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA, EETUS E OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES EM SÃO PAULO.....	59
FIGURA 46: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OUCAE. FONTE: CADERNO SOBRE A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA.....	60
FIGURA 47: RECUO DE CALÇADA NO EMPREENDIMENTO LONDON BLUE, SETOR BROOKLIN.....	61
FIGURA 48: ÁREA LIVRE NO TÉRREO DO EMPREENDIMENTO ROCHAVÉRÁ, SETOR CHUCRI ZAIDAN.....	61
FIGURA 49: DIAGRAMA DE CIRCULAÇÃO, ESTARES E ACESSOS DO EMPREENDIMENTO ROCHAVÉRÁ CORPORATE TOWER.....	62
FIGURA 50: MOBILIÁRIOS E ÁREAS DE ESTAR NO TÉRREO DO EMPREENDIMENTO ROCHAVÉRÁ.....	62
FIGURA 51: VIA DE CONEXÃO INTERNA AO EMPREENDIMENTO ROCHAVÉRÁ.....	62
FIGURA 52: SEGURANÇA NO EMPREENDIMENTO ROCHAVÉRÁ, SETOR CHUCRI ZAIDAN.....	63
FIGURA 53: SEGURANÇA NO EMPREENDIMENTO SOPHISTIC, SETOR BROOKLIN.....	63

FIGURA 54: DIAGRAMA DE CIRCULAÇÃO DO EMPREENDIMENTO JARDIM DAS PERDIZES.....	65
FIGURA 55: EMPREENDIMENTO E PARQUE JARDIM DAS PERDIZES.....	65
FIGURA 56: DIAGRAMA DE ACESSOS NO RECORTE DE ESTUDO DO BROOKLIN.....	67
FIGURA 57: IMAGENS PRODUZIDAS PARA A ÁREA 1 DO RECORTE DO BROOKLIN.....	69
FIGURA 58: IMAGENS PRODUZIDAS PARA A ÁREA 2 DO RECORTE DO BROOKLIN.....	70
FIGURA 59: ÁREA 3 DO RECORTE DO BROOKLIN.....	71
FIGURA 60: IMAGENS PRODUZIDAS PARA A ÁREA 4 DO RECORTE DO BROOKLIN.....	72
FIGURA 61: OBRAS DO PARQUE DO CHUVISCO.....	73
FIGURA 62: OBRAS DO PROLONGAMENTO DA AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO.....	73
FIGURA 63: ÁREA TOTAL DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS (1992 – 2012) E LANÇAMENTOS COMERCIAIS VERTICAIS (1992 – 2012) COM SOBREPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OUCS VIGENTES E PROPOSTAS EM SÃO PAULO.....	75
FIGURA 64: TAXAS DE CRESCIMENTO POPULACIONAL ANUAL COM SOBREPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OUCS EM SÃO PAULO.....	76
FIGURA 65: USO DO SOLO PREDOMINANTE EM SÃO PAULO E OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES EM 2015..	77
FIGURA 66: VALOR VENAL MÉDIO (R\$/M ²) POR QUADRA FISCAL.....	78
FIGURA 67: VALOR DO CADASTRO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR SEGUNDO PDE 2014 COM SOBREPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OUCS VIGENTES EM SÃO PAULO.....	79
FIGURA 68: EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LANÇADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO ENTRE 1985 A 2013.....	80
FIGURA 69: EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LANÇADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO ENTRE 1985 A 2013.....	81
FIGURA 70: EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LANÇADOS ENTRE 1985 A 2013.....	82
FIGURA 71: EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LANÇADOS ENTRE 1985 A 2013.....	83
FIGURA 72: ÁREAS VERDES.....	84
FIGURA 73: MAPA DE ÁREAS VERDES APROXIMADO PARA O PERÍMETRO DA OUCAE.....	84
FIGURA 74: LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.....	85
FIGURA 75: ZEIS APRESENTADAS NO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO, 2014 COM SOBREPOSIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS OUCS NO MUNICÍPIO.....	85
FIGURA 76: LOCALIZAÇÃO DE ALGUMAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS PARA A OUCAE.....	86
FIGURA 77: SOBREPOSIÇÃO DAS ÁREAS DOS PARQUES DO CHUVISCO E PARQUE LINEAR À IMAGEM SATELITE.....	87
FIGURA 78: LOCALIZAÇÃO DO PARQUE DO CHUVISCO.....	87
FIGURA 79: IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO CHUVISCO.....	87
FIGURA 80: IMPLANTAÇÃO DO PARQUE LINEAR (VIA PARQUE)	87
FIGURA 81: ESPAÇOS LIVRES PROPOSTOS PARA O SETOR CHUCRI ZAIDAN SOBREPOSTOS À IMAGEM SATELITE.....	88

FIGURA 82: PLANTA Nº BE-04-7B-001: PERÍMETRO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA SUBDIVIDIDA EM SETORES E ZEIS.....	89
FIGURA 83: ZEIS PROPOSTAS PARA O SETOR CHUCRI ZIDAN SOBREPOSTA À IMAGEM SATÉLITE DE ALTA RESOLUÇÃO.....	90
FIGURA 84: CONJUNTOS HABITACIONAIS PREVISTOS.....	91
FIGURA 85: ESTOQUE CEPAC CONSUMIDO ATÉ 2016.....	92
FIGURA 86: TABELA DE LEGISLAÇÕES GERAIS, PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA E NOVO ZONEAMENTO.....	93
FIGURA 87: TABELA DE LEGISLAÇÕES SOBRE OUCAE.....	93
FIGURA 88: MAPA DE MOBILIDADE.....	95
FIGURA 89: SETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA.....	96
FIGURA 90: ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS PRINCIPAIS MEIOS DE TRANSPORTE COLETIVO E DEFINIÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA.....	97
FIGURA 91: EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA: QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA.....	97
FIGURA 92: FRUIÇÃO PÚBLICA.....	98
FIGURA 93: PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A OUCAE.....	100
FIGURA 94: MAPA DE SEVILHA.....	104
FIGURA 95: COMUNIDADES AUTÔNOMAS DA ESPANHA.....	104
FIGURA 96: PLANO DE SEVILHA DE 1870.....	106
FIGURA 97: ORTOFOTO DE SEVILHA 1956 - 1957.....	106
FIGURA 98: PLAZA DE AMÉRICA.....	107
FIGURA 99: PLAZA DE ESPAÑA.....	107
FIGURA 100: PARQUE DE MARÍA LUISA.....	108
FIGURA 101: PASEO DE LAS DELÍCIAS.....	108
FIGURA 102: RECINTO DE LA ISLA DE LA CARTUJA ANTES DE SU TRANSFORMACIÓN.....	113
FIGURA 103: SEVILLA EN 1996, CON LA ISLA DE LA CARTUJA AL FONDO.....	113
FIGURA 104: PROPOSTAS DE EMILIO AMBAZ E DE FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ PARA O RECINTO DA EXPO'92... ..	116
FIGURA 105: PLANO GERAL DO RECINTO DA EXPOSIÇÃO UNIVERSAL DE 1992.....	117
FIGURA 106: OBRAS EXPO'92.....	118
FIGURA 107: ACTUACIONES REALIZADAS CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN DE LA EXPOSICIÓN UNIVERSAL DE SEVILLA DE 1992 (EXPO' 92).....	119
FIGURA 109: INVESTIMENTOS REALIZADOS DENTRO DO RECINTO DA EXPO'92 PELA SOCIEDADE ESTATAL.....	120
FIGURA 110: INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA TANTO PARA SEVILHA QUANTO PARA ANDALUZIA EM FUNÇÃO DA EXPO'92.....	121
FIGURA 111: DISTRIBUIÇÃO DE INVESTIMENTOS ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS PARA FINS DA EXPO'92 (EM MILHÕES DE PESETAS).....	122
FIGURA 112: EVOLUÇÃO DA REDE VIÁRIA E FERROVIÁRIA DE SEVILHA EM FUNÇÃO DA EXPO'92.....	122

FIGURA 113: METROPOL PARASOL E TORRE PELLI.....	128
FIGURA 114: REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO EM VISITA DE CAMPO NA ISLA DE LA CARTUJA.....	131
FIGURA 115: REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO EM VISITA DE CAMPO NA ISLA DE LA CARTUJA.....	132
FIGURA 116: REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO EM VISITA DE CAMPO.....	132
FIGURA 117: USO DO SOLO PREDOMINANTE EM SÃO PAULO E OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES EM 2015.	142
FIGURA 118: EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS LANÇADOS ENTRE 1985 A 2013.....	143
FIGURA 119: REGISTROS FOTOGRÁFICOS REALIZADOS EM VISITA DE CAMPO NA OUCAE.....	145
FIGURA 120: REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO NO INTERIOR DO EMPREENDIMENTO JARDIM DAS PERDIZES.....	146
FIGURA 121: DECOMPOSIÇÃO DA DEMANDA DE ÁREA CONSTRUÍDA POR USOS.....	147
FIGURA 122: ÁREAS CONSTRUÍDAS POR REGIÃO E TIPOLOGIA. OUC-AE 2006.....	148
FIGURA 123: ÁREA CONSTRUÍDA: RESIDENCIAL E NÃO-RESIDENCIAL. OUC-AE: 2006.....	148
FIGURA 124: RELAÇÃO ENTRE USOS POR ÁREA CONSTRUÍDA NA OUCAB, 2012.....	148
FIGURA 125: EVOLUÇÃO DE USOS POR ÁREA CONSTRUÍDA POR SETOR DA OUCAB.....	149-150
FIGURA 126: UNIDADES RESIDENCIAIS VERTICAIS LANÇADAS DE 2000 A 2013 NA SUBPREFEITURA DA LAPA.	151
FIGURA 127: EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DE VENDA DO M ² NAS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO.	151
FIGURA 128: LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS À ESQUERDA E COMERCIAIS À DIREITA NA OUCAE DE 2000 A 2010.....	152
FIGURA 129: VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DE TERRENO (PGV) POR SETOR DA OUCAE.....	153
FIGURA 130: PREÇOS DE M ² DE TERRENO PGV PARA SETORES DA OUCAB.....	153
FIGURA 131: HISTÓRICO DE LEILÕES E COMPARAÇÃO COM RENDIMENTO DO CDI E O PREÇO INICIAL EM INCC.....	154
FIGURA 132: MORADIA E USO DO SOLO NA SUBPREFEITURA DA LAPA.....	157
FIGURA 132: LOCALIZAÇÃO DA PONTE ESTAIADA.....	160
FIGURA 133: PONTE ESTAIADA, SÃO PAULO.....	161
FIGURA 134: INTERVENÇÕES VIÁRIAS NA OUCAB.....	161
FIGURA 135: INTERVENÇÕES DE DRENAGEM NA OUCAB.....	162
FIGURA 136: ESTRUTURA DO MONOTRILHO EM CONSTRUÇÃO E ATRÁS O CONJUNTO JARDIM EDITH, TAMBÉM EM OBRAS.....	164
FIGURA 137: INTERVENÇÕES VIÁRIAS PROPOSTAS PARA O SETOR CHUCRI ZAIDAN.....	164
FIGURA 138: MAPA COM LOCALIZAÇÃO DA PONTE PIRITUBA E PERÍMETRO EXPANDIDO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA.....	165
FIGURA 139: QUADRO DE INTERVENÇÕES DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA.....	167
FIGURA 140: CORREDORES DE TRANSPORTE PÚBLICO PERÍMETRO REAL E PERÍMETRO EXPANDIDO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA.....	168
FIGURA 141: SITUAÇÃO DE OBRA DO GALPÃO MULTIUSO EM AGOSTO DE 2016.....	172
FIGURA 142: PROPOSTA DE ESPAÇOS LIVRES PARA O SETOR CHUCRI ZAIDAN.....	172

FIGURA 143: PLANO URBANÍSTICO COM SISTEMA DE ÁREAS VERDES PROPOSTO PARA A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA.....	173
FIGURA 144: PLANO URBANÍSTICO PROPOSTO PARA A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA.....	173
FIGURA 145: PARQUE JARDIM DAS PERDIZES.....	174
FIGURA 146: PARQUE JARDIM DAS PERDIZES.....	174
FIGURA 147: MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA, EETUS E OUCS EM SÃO PAULO.....	178
FIGURA 148: CONJUNTOS HABITACIONAIS PREVISTOS.....	186
FIGURA 1491: MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA DE ACORDO COM OS RECURSOS ARRECADADOS PELA OUCAB.....	188
FIGURA 150: BALANÇO FINANCEIRO DA OUCAB.....	189
FIGURA 151: LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS RESERVADOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE HIS.....	190
FIGURA 152: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DA REFORMA EMERGENCIAL E IMAGENS DA EXECUÇÃO DA OBRA.....	191
FIGURA 153: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PROJETO DE REURBANIZAÇÃO DO SUBSETOR A1.....	192
FIGURA 154: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DA OUCAB.....	192
FIGURA 155: IMAGEM PROJETO REURBANIZAÇÃO DO SUBSETOR A1.....	192
FIGURA 156: HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NAS OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES EM SÃO PAULO.....	193
FIGURA 157: HISTÓRICO DAS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO.....	194
FIGURA 158: STATUS DAS OBRAS EM HIS NA OUCAB.....	195
FIGURA 159: PRINCIPAIS LINHAS DE TRANSPORTE PÚBLICO E OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES EM SÃO PAULO.....	198
FIGURA 160: RECEITAS E PAGAMENTOS NA OUCAB.....	200
FIGURA 161: SÉRIE HISTÓRICA DOS RECORTES 1 E 2 DEFINIDOS PARA O ESTUDO DA OUC ÁGUA BRANCA..	203
FIGURA 162: SÉRIE HISTÓRICA COM BASE NAS ORTOFOTOS DE SEVILHA.....	206
FIGURA 163: PONTE DE ALAMILLO EM SEVILHA.....	208
FIGURA 164: PONTE ESTAIADA EM SÃO PAULO.....	208
FIGURA 165: INVESTIMENTOS EM NOVAS PONTES NO ÂMBITO DA EXPO'92 EM SEVILHA.....	209
FIGURA 166: PASSEIO PÚBLICO JUNTO ÀS GRADES DO PARQUE ISLA MÁGICA NA ISLA DE LA CARTUJA, SEVILHA.....	211
FIGURA 167: PASSEIO PÚBLICO JUNTO AO EMPREENDIMENTO BLANC CAMPO BELO NA OUCAB.....	211
FIGURA 168: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO PIU.....	216

1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório apresenta os principais resultados obtidos no trabalho de Iniciação Científica junto à FAPESP intitulado “ASPECTOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SÃO PAULO: O CASO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA” realizado pela aluna LUIANA CAROLINA CARDOZO, matriculada no décimo semestre do curso de Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, Universidade de São Paulo (IAU-USP) sob orientação do Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves.

Na elaboração desta documentação buscou-se descrever as principais atividades realizadas pela pesquisadora durante o período final da bolsa, bem como os resultados e considerações finais alcançados neste estudo. Ademais, buscou-se correlacionar estas informações obtidas com os resultados de investigações realizadas paralelamente a esta por integrantes do grupo LEAUC, IAU - USP¹, bem como do intercâmbio de pesquisa realizado por esta bolsista no período de dois meses em Sevilha², na perspectiva de ampliar o referencial teórico da iniciação científica investigando processos de transformações urbanas em diferentes territórios da contemporaneidade.

2. DO DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA

A partir do conteúdo apresentado no projeto original, neste capítulo foram retomados o resumo, metodologia e objetivos daquele projeto com o objetivo de relatar, de uma maneira introdutória, como este trabalho de pesquisa foi desenvolvido com relação às etapas e objetivos propostos. Não somente, foram acrescentadas atividades não previstas originalmente no projeto, mas que acabaram sendo realizadas em

¹ Grupo coordenado pelo professor Manoel Rodrigues Alves, orientador desta pesquisa e também das Iniciações Científicas de Milena C. Sartori e Laura Adami Nogueira, respectivamente intituladas como: “Transformações Urbanas de São Paulo: Operação Urbana Água Espraiada” e “Aspectos da Produção do Espaço Urbano de São Paulo: O Caso da Operação Urbana Água Branca”, desenvolvidas em conjunto com a presente investigação, cujos resultados buscaram ser correlacionados neste relatório.

² Trabalho intitulado como “Transformações Urbanas em Cidades Contemporâneas: São Paulo e Sevilla”, realizado por esta bolsista no período compreendido por 29 de setembro de 2016 e 28 de novembro de 2016, acompanhado de interrupção do processo e prorrogação da entrega de compromissos concedidas pela FAPESP e consecutiva retomada das atividades após término dos trabalhos na Espanha.

função das circunstâncias e oportunidades que surgiram no decorrer do trabalho, como foi o caso do intercâmbio de pesquisa realizado por esta bolsista nos meses de outubro e novembro na cidade de Sevilha, Espanha.

2.1. INTRODUÇÃO

Operações Urbanas Consorciadas são definidas como instrumentos urbanísticos que se apoiam na parceria público-privada na perspectiva de promover ações de melhorias em determinadas regiões da cidade. Contando também com a participação da sociedade civil na definição de suas prioridades, defende que essas ações seriam voltadas para um bem comum.

Nesse sentido, a análise das dinâmicas das Operações Urbanas Consorciadas na metrópole paulista foi de grande importância, na medida em que conformam um dos principais instrumentos de intervenção no espaço urbano que constituem um processo mais amplo e complexo de conformação da cidade de São Paulo.

Esta pesquisa buscou:

- dar continuidade ao estudo das Operações Urbanas Consorciadas na cidade de São Paulo com enfoque à Operação Urbana Água Espraiada,
- compreender a relação entre essa operação e aspectos dos processos de transformação urbana no seu perímetro e no seu entorno adjacente.
- dar continuidade a pesquisas desenvolvidas junto ao Núcleo de Pesquisa "Urbanização e Mundialização: novos processos de produção do espaço urbano", que abordaram questões acerca da produção do espaço urbano contemporâneo, sobretudo na metrópole paulista
- entender as Operações Urbanas Consorciadas na cidade de São Paulo enquanto instrumento urbanístico participante desse amplo processo, tomando como objeto empírico a Operação Urbana Água Espraiada em consonância com a pesquisa sobre Operação Urbana Água Branca, desenvolvida pela graduanda Laura Adami Nogueira.

2.2. OBJETIVOS

A presente pesquisa surgiu enquanto proposta de dar continuidade a pesquisas desenvolvidas ou em desenvolvimento junto ao grupo de pesquisa LEAUC-USP³. Nesse contexto, tomando como objeto empírico a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, objetivou a produção de insumos e material que possibilitassem melhor compreender e caracterizar aspectos de processos de transformação urbana decorrentes da OUC Água Espraiada, em particular relacionados às modificações das leis de uso e ocupação do solo e à venda de títulos CEPAC com consequentes alterações do preço da terra, bem como modificações relacionadas a obras de intervenção no perímetro da OUCAE e processos de remoção de moradores dessa região.

Além disso, buscou prover elementos para a construção de uma reflexão crítica de aspectos mais amplos em relação à ação das Operações Urbanas na produção do espaço urbano de São Paulo⁴, procurando subsidiar a investigação de possíveis relações entre esse instrumento urbanístico e as dinâmicas econômicas, socioespaciais e imobiliárias existentes nesse território da metrópole paulistana. Assim como as outras pesquisas com as quais se vincula, foi também objetivo deste trabalho desenvolver análises que relacionassem informações de dados censitários e socioeconômicos com a atuação do mercado imobiliário no escopo da OUC Água Espraiada, por meio de base de dados georreferenciada (ver detalhes no item 3.6. em 'Atividades Desenvolvidas').

Nessa perspectiva, analisou, mesmo que parcialmente, aspectos de questões-hipótese que nortearam este trabalho: o instrumento urbanístico das OUC, na forma em que vem sendo utilizado, é efetivamente benéfico para o desenvolvimento urbano como um todo? A implementação das OU, perante a suspensão das normas do zoneamento em uma área alvo efetivamente integra ações sincronizadas entre poder público e privado, envolvendo habitação, mobilidade, espaços públicos e áreas verdes ou prioriza canalizar os investimentos para a região de atuação da iniciativa privada enquanto expressão da valorização imobiliária e da verticalização, mas também de processos de gentrificação e exclusão social?

³ Laboratório de Estudos do Ambiente Urbano Contemporâneo: < <http://www.leauc-iauusp.net/> >

⁴ Processos esses relativos, por exemplo, ao empresariamento e financeirização da cidade que, por sua complexidade e amplitude extrapolam o escopo desta proposta de iniciação científica - portanto, esta iniciação científica objetiva a produção de material que possa auxiliar o desenvolvimento de análises relativas a esses processos.

Similarmente ao trabalho realizado relativo à Operação Urbana Água Espraiada, outro também foi desenvolvido⁵ seguindo metodologia comum e investigando mais especificamente a Operação Urbana Água Branca, permitindo estabelecer ao final possíveis correlações entre ambas as operações. Não obstante, esta pesquisa também acompanhou o desenvolvimento e resultados da Iniciação Científica junto ao PIBic, iniciada por esta bolsista e finalizado pela aluna Milena Cristina Sartori em julho de 2016⁶, que puderam ser aproveitados na conclusão deste estudo.

Por fim, a realização do estágio internacional de dois meses em Sevilla introduziu novos objetivos à finalização deste trabalho, com o interesse de ampliar o referencial teórico por meio de uma investigação de processos de transformação do espaço urbano contemporâneo em território de realidade sociocultural distinta à de São Paulo. Os resultados obtidos neste intercâmbio puderam ser correlacionados aos resultados desta Iniciação Científica, comparecendo também neste Relatório Final.

2.3. METODOLOGIA

Como metodologia de trabalho esta pesquisa contou primeiramente com levantamento bibliográfico em artigos, trabalhos acadêmicos, websites e legislações que abordassem a questão das Operações Urbanas, buscando precisar sua conceituação e estabelecer seus objetivos e requisitos. Logo, também foram levantadas informações mais relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em sites da Prefeitura de São Paulo, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, do Centro de Estudos da Metrópole, do IBGE, do GeoSampa, bem como em apresentações dos Grupos Gestores das Operações Urbanas, legislações e materiais acadêmicos, incorporando questões da política urbana atual a fim de melhor compreender as transformações ocorridas nas áreas de atuação da operação.

Posteriormente foram levantadas imagens históricas por meio do Google Earth, nas quais foram identificadas transformações no que diz respeito ao tipo de ocupação, verticalização e adensamento na área

5 Trabalho intitulado "Aspectos da Produção do Espaço Urbano de São Paulo: O Caso da Operação Urbana Água Branca", realizado pela aluna Laura Adami Nogueira, também orientado pelo professor Manoel Rodrigues Alves e fomentado pela FAPESP.

6 Trabalho intitulado "Transformações Urbanas de São Paulo: Operação Urbana Água Espraiada", também orientado pelo professor Manoel Rodrigues Alves e interrompido por esta bolsista em dezembro de 2015 para dar início a esta Iniciação Científica junto à FAPESP. Como decorrência desta interrupção, as atividades propostas no projeto de iniciação científica enviado para o CNPq também necessitaram ser interrompidas por esta aluna, sendo repassadas à aluna Milena Cristina Sartori, que deu prosseguimento a este trabalho. As atividades que seriam desenvolvidas em etapas posteriores no âmbito deste estudo foram retomadas à nova pesquisa desenvolvida junto à FAPESP e os resultados obtidos puderam ser articulados com os resultados da investigação concluída pela Milena.

compreendida pelo perímetro da OUCAE e no seu entorno imediato. A partir deste material foram delimitadas algumas áreas de recorte para estudo que serviu como base para uma investigação mais detalhada em etapas posteriores.

Em seguida, foram realizadas visitas de campo na região da OUCAE voltadas à verificação de alterações de uso e ocupação do solo, bem como do estado de conservação das edificações e dos espaços públicos. Para tanto, contemplando a produção de material iconográfico, mapas temáticos e tabelas, o trabalho de campo compreendeu a visita a áreas em que foram coletadas informações nas etapas anteriores, assim como em outras regiões de atuação da OUCAE em seu todo, na tentativa de compreender as transformações a partir da escala humana.

Ademais, este trabalho contribuiu no refinamento de território digital georreferenciado em escala intraurbana, desenvolvido pelo Prof. Marcel Fantin e disponibilizado para os trabalhos do LEAUC, por meio da produção de informações sobre os setores abrangidos pela OUCAE, auxiliando na compreensão de dinâmicas econômicas, socioespaciais e imobiliárias existentes nesse território da metrópole paulistana, bem como no desenvolvimento de análises espaciais – inclusive prospectivas (tendências).

Por fim, foram produzidos materiais cartográficos e iconográficos que, articulados com o território digital georreferenciado disponível, subsidiaram a elaboração de produtos relativos à análise e interpretação de dinâmicas econômicas, socioespaciais e imobiliárias nas regiões de atuação da OUCAE. Para além disso, permitiu também, no escopo deste trabalho, a investigação de processos de transformações urbanas em áreas alvo de instrumentos de intervenção urbanística como a Operação Urbana, no território paulistano, ou ainda de programas de desenvolvimento de um território para a recepção de um grande evento internacional, como foi a Expo'92 em Sevilha⁷.

Os resultados obtidos nesta Iniciação Científica, mas especificamente relacionados ao caso da Operação Urbana Água Espreada em São Paulo, foram correlacionados ao final com os resultados do estudo de

⁷ A Exposição Universal de 1992, ou Expo'92, de acordo com autores como (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012) e (OLIVENCIA, 1992), pode ser considerada como um importante motor de transformações urbanísticas na cidade de Sevilha. A Isla de la Cartuja, espaço destinado como recinto do evento, foi objeto de investigação do estágio internacional realizado por esta bolsista na capital andaluza nos meses de outubro e novembro de 2016, cujo estudo será apresentado de forma mais detalhada no item 3.4. Os resultados obtidos neste trabalho foram analisados comparativamente ao estudo de caso da Operação Urbana Água Espreada em São Paulo e apresentados no item 4.5 deste relatório.

caso da Operação Água Branca, finalizado pela aluna Laura Adami, conforme estabelecido nos projetos apresentados, bem como também com as questões levantadas pelo trabalho de intercâmbio realizado em Sevilha⁸.

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A presente pesquisa desenvolveu-se partindo da construção de uma sequência de atividades que se propuseram, em um primeiro momento, à complementação e embasamento de um referencial teórico que traz discussões a respeito do instrumento urbanístico estudado, possibilitando a complementação das etapas de trabalho descritas abaixo, baseadas na metodologia já colocada.

As atividades desenvolvidas nos primeiros cinco meses do período de vigência da bolsa de iniciação científica apresentaram um caráter de aproximação com o tema e o objeto de pesquisa, de modo a estabelecer uma caracterização geral.

Para isso, foi realizado um levantamento bibliográfico a respeito dos processos de mercantilização do espaço urbano, bem como do instrumento urbanístico em questão na presente pesquisa, as Operações Urbanas, e de sua aplicação na metrópole paulista.

Foram levantadas informações acerca da Operação Urbana Água Espreiada disponibilizadas nos sites da Prefeitura de São Paulo, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, do Centro de Estudos da Metrópole, do IBGE, do GeoSampa e nas apresentações dos Grupos Gestores das Operações Urbanas, nas legislações disponibilizadas pela Prefeitura de São Paulo e nos materiais acadêmicos. Além disso, pesquisas produzidas no próprio grupo de pesquisa⁹, na intenção de correlacionar os dados levantados e as informações desenvolvidas entre os trabalhos. Os dados obtidos por meio das cartografias disponibilizadas pelas fontes citadas permitiram o cruzamento de informações espacializadas no território, possibilitando a construção de uma análise ao final, no que diz respeito à aplicação deste instrumento na região da operação.

⁸ Vide nota de rodapé 2

⁹ Pesquisas intituladas "Temas de Pesquisa do NAPUrb (Núcleo de Pesquisa em Urbanização e Mundialização)", realizada por Milena Sartori e Lucas Menighini, "Espaço público: investigação das transformações do conceito" e "Lógicas de Produção do Espaço Urbano Contemporâneo sobre a Abordagem dos Contenedores e das Operações Urbanas na Metrópole Paulista e a Articulação às Conceituações de Solà-Morales e Regina Meyer", ambas realizadas pela aluna Caroline Christini

Além disso, buscou-se levantar materiais sobre os empreendimentos presentes nas áreas de recorte, de modo a caracterizar a nova paisagem que se constitui em virtude deste instrumento, assim como identificar a noção de cidade que eles trazem consigo, presente não apenas na publicidade, mas também na própria maneira de fazer cidade.

As atividades desenvolvidas no segundo período da referida bolsa apresentaram um caráter de análise e observação mais minuciosa do objeto, dando continuidade ao que se pretendeu no período inicial da pesquisa voltado ao estabelecimento de uma caracterização geral através da aproximação com o tema e o objeto de pesquisa. Nesse segundo momento, o estudo desenvolveu-se a partir da sistematização do material coletado e desenvolvimento de análises e reflexões decorrentes das informações encontradas.

Com relação à sistematização do material coletado, foram criadas duas pastas nomeadas como "Materiais Coletados" e "Materiais Produzidos" onde foram separadas, em cada uma delas, dados tanto da Operação Urbana Água Espraiada como da Operação Urbana Água Branca, do setor Chucri Zaidan, e do município de São Paulo em pastas específicas, com o objetivo de organizar as inúmeras informações em temas gerais, assim como de facilitar a busca por informações similares entre as operações urbanas estudadas.

Uma vez realizado um levantamento extenso de materiais referentes às operações urbanas, à cidade de São Paulo e, especificamente às operações Água Espraiada e Água Branca - na tentativa de cumprir com o objetivo que a pesquisa se lançou a realizar, relativo à construção de análise e reflexão sobre o instrumento urbanístico, foram definidas as seguintes linhas temáticas - foi necessária a definição dos seguintes temas para aprofundamento e construção dessas análises e reflexões: "verticalização e mercado imobiliário"; "infraestrutura urbana e de serviços", "espaços e equipamentos públicos" e "habitação de interesse social". Contudo, considerando os resultados obtidos pela pesquisa realizada em Sevilha, que teve como um dos principais objetivos a ampliação do referencial teórico desta iniciação científica, foi acrescido um item, "São Paulo e Sevilha", destinado à articulação de ambos os casos estudados e à reflexão de processos de transformação urbana em diferentes territórios da contemporaneidade.

A complementação do levantamento bibliográfico a respeito dos processos de mercantilização do espaço urbano, bem como do instrumento urbanístico em questão na presente pesquisa, as Operações Urbanas, e de sua aplicação na metrópole paulista, foi necessária não apenas para a melhor compreensão e possibilidade de análise e reflexões sobre os temas elencados e o objeto de pesquisa, mas também como atualização do material teórico, no que diz respeito à bibliografia que norteou o projeto de pesquisa e a fase inicial dela.

3.1. EMBASAMENTO CONCEITUAL

O Projeto Urbano, no âmbito de uma OUC, deve basear-se em incentivos enunciados no Estatuto da Cidade: modificação de índices urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo e normas de edificação, e contrapartidas financeiras pagas como outorga onerosa, fruto de negociação de potencial construtivo. Tais transformações se beneficiariam de contrapartidas pagas por empreendedores e reverteriam em melhorias urbanísticas na área. A OU é em tese um instrumento que, perante a suspensão das normas do zoneamento em uma área alvo, integra por meio de projeto urbano ações sincronizadas entre poder público e privado, envolvendo habitação, mobilidade, espaços públicos e áreas verdes.

Seus defensores argumentam que a OU é um importante instrumento urbanístico promotor de obras urbanas de melhorias, e uma alternativa viável mesmo em tempos de recessão fiscal.

No entanto, como defende Maricato e Ferreira (2002) e Fix (2004), a forma como este instrumento é utilizado na metrópole paulista revela o quanto o discurso se distancia da prática, de tal maneira que não o instrumento técnico e suas leis são alvo de questionamentos, mas sim a sua formulação e implementação a nível do município. Portanto, são as questões políticas que tendem a privilegiar demandas do capital em detrimento do bem comum que são questionáveis. Muito dessa aceitação do instrumento deve-se ao fato das OU carregarem uma ideia de projeto que se solidariza com a de projeto urbano contemporâneo, ao apresentar alternativas contra as amarras das legislações urbanas modernas através da flexibilização das leis de zoneamento, na perspectiva de atender às especificidades que não eram consideradas nos projetos urbanísticos.

Porém, para os autores, tal política urbana caracterizada como reducionista é exacerbada, onde a prática que tende a privilegiar os ganhos para a iniciativa privada em detrimento dos interesses públicos é mais visível, sendo, portanto, criticadas enquanto instrumentos que, em contraponto à teoria, ignoram ou mesmo agravam os problemas sociais.

O cenário contemporâneo de produção da cidade se encontra cada vez mais fundamentado pelos fenômenos da globalização e da política neoliberal, de modo que as influências mundiais, advindas também do desenvolvimento das tecnologias de informação, e a desregulamentação e abertura dos mercados se tornam mais fortes e presentes em uma economia intensamente embasada no capital financeiro, à qual subordina, em grande medida, a produção do espaço urbano local à lógica econômica mundial.

Este cenário, no entanto, não é novo. Com a crise do capital iniciada nos anos 1970 e a passagem ao capital financeiro, a internacionalização da economia tomou características próprias, de modo que este estágio do processo fosse denominado por alguns autores como um período de “globalização da economia”¹⁰, onde o espaço urbano passou a constituir-se enquanto elemento de reprodução do capital, marcado pela financeirização dos processos de produção da cidade.

Sem embargo, a reestruturação do capital também exigiu uma reestruturação dos processos e procedimentos adotados à reprodução do mesmo no espaço urbano, de modo que novas estratégias foram adotadas visando a articulação entre o plano econômico e o político e a acumulação do capital.

Os espaços produzidos imobilizam o capital investido por determinado tempo e conduzem à sua consequente valorização até o momento em que essa imobilização passa a ser uma restrição à própria reprodução capitalista. Buscando, portanto, novos meios de se reproduzir, este mesmo capital vai ser transferido a outras áreas em que possa ser novamente investido, dando continuidade ao processo de acumulação.

Sendo assim, uma vez que o espaço contém, ainda que temporariamente, as crises do capital, ele pode ser visto como um elemento de sua lógica de produção e reprodução¹¹ e deve proporcionar sua circula-

¹⁰ SCHIFFER, 1999.

¹¹ FIORAVANTI, L. M., 2013.

ção, criando infraestruturas que contribuam à diferenciação espacial. Os circuitos imobiliários já não desempenham, dessa forma, um papel secundário, mas sim constituem-se como agentes ativos de reprodução do capital.

Dessa maneira, a partir desses processos e outros, associados ao empresariamento e financeirização do espaço urbano, - mas não só - se vê nos espaços urbanos um desenvolvimento desigual, decorrente das mobilizações do capital. Oscilando entre uma área desenvolvida e outra subdesenvolvida, de acordo com as taxas de lucro obtidas, o capital busca equilibrar sua acumulação e sua crise ao mesmo tempo em que desestabiliza a produção urbana, na medida em que sua oscilação resulta em espaços desiguais, alguns com altas taxas de investimento e lucratividade, e outros obsoletos e sem investimento¹². (SMITH, 1998 apud FIORAVANTI, 2013).

Dentro desse contexto, os padrões de investimento do capital são alterados, principalmente no setor produtivo e nos fluxos financeiros¹³, de modo a constituir determinadas competições que conduzem a práticas empresariais envolvendo o setor privado no âmbito urbano, principalmente se falarmos das grandes metrópoles.

En el nuevo marco global no sólo compiten las empresas, compiten también las ciudades (CAMAGNI, 2003). La ciudad pasa a ser entendida no tanto como un conjunto de personas y de actividades económicas que operan en el interior de un término municipal, sino como un complejo y sutil conjunto dinámico de relaciones económicas y sociales concentradas en el espacio pero abiertas al exterior. (...) En particular, la ciudad constituye por sí misma un factor importante para explicar la competitividad, y no es sólo un mero soporte físico en el que se debe basar la producción. (TRULLÉN, 2006, p.02)

Dentro disso, o solo urbano passa a ser artigo financeiro e esse espaço se conforma e transforma de acordo com as oscilações do capital, de modo a tornar esse espaço um local atrativo à investimentos, de tal maneira que as configurações espaciais da cidade voltam-se para o terciário moderno. Para Milton Santos, essas cidades que tomam uma configuração de competitividade no “mercado global de cidades” “envolvem

¹² SMITH, Neil. Desenvolvimento desigual: Natureza, Capital e a Produção do Espaço. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1998.

¹³ ABASCAL, ALVIM e MORAES, 2011.

também os antagonismos da desigualdade e da exclusão associados a essas grandes metrópoles, e que devem ser considerados numa nova dinâmica de espaço e tempo própria justamente aos novos tempos da globalização”. A globalização aparece como criadora de locais geográficos estratégicos de acordo com uma hierarquia de importância para o funcionamento do sistema global de finanças do comércio.

Seguida a lógica neoliberal, a participação estatal na produção do espaço urbano ante os processos econômicos de globalização caminha em direção ao chamado Estado mínimo. No contexto da acumulação do capital e da intensificação da participação de investidores privados – da qual decorre também o incremento da privatização do espaço urbano – o Estado desempenha o papel de norteador dos investimentos às áreas atrativas ao capital financeiro e de interventor em determinados espaços da cidade, de modo que além de processos e estratégias que favoreçam a reprodução do capital no espaço urbano sejam adotadas também ideologias que a legitimem.

Essa prática estatal se pauta no planejamento estratégico da cidade¹⁴, em contraposição às práticas do urbanismo moderno realizadas até então, baseada principalmente na associação entre o poder público e a iniciativa privada, de modo a viabilizar intervenções urbanas mesmo em tempos de recessão. Em outras palavras, na medida em que o poder público não teria condições de realizar obras urbanas em função da crise fiscal, a atuação da iniciativa privada seria regulamentada por ele e as obras realizadas.

Nesse sentido, o Estado assume o papel de gestor, de promotor, ao investir em obras iniciais, “âncoras”, que visam atrair o investimento privado, ao mesmo tempo em que flexibilizam leis de uso e ocupação do solo¹⁵, auxiliando na reprodução do capital.

Esse processo, no entanto, ao privilegiar o capital financeiro e o mercado imobiliário ocorre, na maioria das vezes, em detrimento dos interesses sociais e da dimensão pública, agravando processos de enobrecimento (gentrificação) e privatização do espaço urbano, além da segregação socioespacial¹⁶.

14 VAINER, 2000

15 FIX, 2004 e NOBRE, 2009.

16 MARICATO e FERREIRA, 2002 e FIX, 2004.

Essa mundialização do capital, para chamar a coisa pelo seu verdadeiro nome, que é econômica, tecnológica, midiática, gera descompassos, segregações, guetos multiculturais e multirraciais, ao mesmo tempo que desterritorializações anárquicas, crescimentos anômalos e transgressivos (...). Em linhas gerais, esse nó da renovação urbana em andamento tanto nos países afluentes, quanto, com mais razão ainda, na periferia. (ARANTES, 2014, 177)

Nesse contexto, o instrumento urbanístico Operações Urbanas Consorciadas aparece como objeto de estudo na tentativa de compreender a ação delas na produção da cidade de São Paulo através da investigação de possíveis relações entre ele e as dinâmicas econômicas, socioespaciais e imobiliárias existentes no território.

3.1.1. OPERAÇÕES URBANAS

Ainda tratando do processo de mercantilização da produção do espaço urbano, como já dito, a maioria dos projetos e intervenções urbanísticas recentes pautam-se em parcerias estabelecidas entre o setor público e o privado, apoiados na justificativa da crise fiscal estatal, “diante da qual o Estado não teria mais condições de financiar as obras urbanas, devendo, portanto, assumir forçosamente apenas o papel de “promotor” (ou “indutor” e “regulador”), e criar condições para facilitar a instalação de infraestrutura pela própria iniciativa privada.” (FIX, 2004, p.10)

Este modelo, no entanto, não é originário do Brasil, assim como o próprio instrumento da Operação Urbana, originários das crises de arrecadação do Estado ocorridas nos EUA e na Europa na década de 1970, as quais impulsionaram políticas que visassem a “corresponsabilização da gestão das cidades por todos os agentes participantes da produção do espaço urbano” (MARICATO; FERREIRA, 2002, p.3)

Trata-se de um modelo de atuação que envolve a cooperação entre diversos agentes no processo decisório, introduzindo novas práticas nas políticas urbanas, de modo que o projeto urbano passa a ser, assim, instrumento de análise e de negociação entre as esferas pública e privada, tendo como principais atores o

poder público aliado a grandes construtoras, incorporadoras, empresas, escritórios de arquitetura, entre outros¹⁷, podendo ser conduzido de diversas formas, acirrando a privatização ou reforçando a essência pública da gestão urbana.

O Estado, como já mencionado, atua como mediador na conciliação das estratégias de reprodução do capital e os interesses socioeconômicos da iniciativa privada. No entanto, esses interesses nem sempre são coincidentes, de modo que por vezes o Estado se responsabiliza também pela construção ideológica, difundindo consensos sociais que façam parecer que os interesses do setor imobiliário são também interesses coletivos.

Tais consensos legitimam operações que nem sempre priorizam o interesse social do Estado, mas que visam principalmente tornar-se interessantes ao capital, sendo capaz de gerar valorização e lucros ao setor privado e ao mercado imobiliário. Dentro das estratégias adotadas no processo de produção da cidade contemporânea, os projetos de revitalizações – ou requalificações – de fragmentos da cidade são exemplos claros desse tipo de atuação.

Baseados em discursos que tratam da necessidade de transformações sociais, culturais ou econômicas de determinadas áreas da cidade, da necessidade de intervenção do poder público em determinados fragmentos “degradados” da cidade, tais projetos são bastante comuns em cidades que buscam se inserir entre as cidades mundiais, tornando-se atrativas ao capital e inserindo-se na lógica de reprodução do mesmo em seu espaço urbano.

O instrumento urbanístico Operações Urbanas, o qual se apresenta muitas vezes como projetos de revitalização de determinadas áreas, se insere nesta lógica, utilizando-se amplamente da parceria público-privada como mecanismo em sua realização.

¹⁷ Em anexo a esse relatório segue tabela de levantamento dos empreendimentos localizados no perímetro da Operação Urbana Água Espreada. A partir dela observa-se uma constância nas construtoras, incorporadoras, arquitetos e paisagistas que participaram dos projetos, evidenciando os agentes que participantes do processo de produção da cidade.

As operações urbanas são justificadas por todos, como um instrumento importante para uma nova e moderna forma de gestão concertada, adaptada às contingências da nova economia. Na sua defesa, citam-se, entre outras qualidades, o seu uso com sucesso nos países industrializados, seu caráter redistributivo, seu potencial de arrecadação, as perspectivas de renovação com financiamento privado de áreas degradadas. (MARICATO & FERREIRA, 2002, p.04)

Consolidadas no Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal nº 10.257/2001), as Operações Urbanas apresentam uma visão de projeto que se solidariza com a ideia de projeto urbano contemporâneo, em decorrência do plano urbano moderno - priorizando, por exemplo, a diversidade de usos, em contraposição ao zoneamento monofuncional, a escala do pedestre, assim como a circulação por meio de outros tipos de transporte que não o automóvel, como os transportes coletivos e as bicicletas - na medida em que propõe um conjunto de ações coordenadas pelo poder público municipal integrado à iniciativa privada – dentre esses proprietários, investidores, moradores e usuários –, com o objetivo de ocasionar transformações no espaço urbano, bem como melhorias sociais e ambientais de uma área delimitada, um fragmento da cidade.

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (Estatuto da Cidade, Seção X, Art. 32, § 1º)

Torna-se importante explicar que para que as chamadas “transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” se tornem possíveis, as Operações Urbanas se caracterizam enquanto legislações que flexibilizam o zoneamento urbano, de modo a se criar na cidade regiões com caráter de exceção, atendendo aos interesses e objetivos preestabelecidos para a área pertencente à operação.

Outro fato que alimentou a recepção bem sucedida da proposta de operações urbanas está na possibilidade dela representar uma alternativa para as amarras da legislação modernista/funcionalista, uma possibilidade de flexibilização da legislação contra esse "engessamento". Regras que pretendiam dar conta da normatização do uso do solo em todo o território urbano, desconhecendo, frequentemente, especificidades espaciais, sociais e ambientais, foram perdendo paulatinamente prestígio. (MARICATO & FERREIRA, 2002, p.04)

Sendo assim, as operações são determinadas por um projeto urbano para seu território, bem como por um conjunto de leis específicas que flexibilizam as regras de uso e ocupação do solo. Não obstante, dispõe sobre os direitos e deveres dos setores público e privados, garantindo ao primeiro o caráter prioritário de regulador, de modo a subordinar a dimensão privada e os interesses do mercado aos objetivos territoriais e socioeconômicos do Estado, a fim de potencializar o caráter transformador do instrumento.

No entanto, conhecida a supremacia do capital e consequentemente da iniciativa privada sobre as outras esferas no contexto neoliberal, na grande maioria das vezes tal priorização dos interesses estatais não ocorre, assim como também se perde a dimensão de representação da sociedade civil como participante da operação. Assim sendo, é possível observar a incidência de projetos de revitalização em áreas em que o capital possa ser acumulado e reproduzido, em detrimento de outras áreas da cidade que realmente necessitam de intervenções e incentivos estatais em seu desenvolvimento.

Esta aplicação capitalista de um instrumento urbano é decorrente dos mecanismos que utiliza, como os títulos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção)¹⁸, por exemplo, que institucionalizam o caráter mercadológico das Operações Urbanas e antecipam a arrecadação antes mesmo do início das transformações.

¹⁸ Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da SP URBANISMO e negociáveis na Bolsa de Valores, utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. Eles foram criados para garantir que o poder público possa capturar a renda fundiária decorrente da valorização de determinadas áreas, de maneira que não apenas empreendedores e proprietários de terra lucrem com a rentabilidade dessas áreas, mas que o poder público também possa participar dos ganhos.

Como recurso de recuperação do investimento estatal, esses títulos são vendidos à iniciativa privada garantindo o caráter de exceção no que se refere ao uso e ocupação do solo na área delimitada para a operação. O valor dos CEPACs, assim como de qualquer título, pode sofrer uma variação muito grande, o que contribui para a especulação imobiliária financeirizada em torno do potencial construtivo da região. Além disso, são desvinculados à posse do lote, de modo que qualquer um pode adquirir um título sem ter um lote na área de operação.

Ou seja, pessoas sem nenhum interesse urbanístico para a área podem adquirir títulos e vendê-los, exclusivamente, por interesses financeiros. Os títulos passam a ser uma fonte de recursos e, se aplicados apenas com o objetivo da especulação, tornam-se mecanismos que legitimam a especulação imobiliária, de maneira que esta conforma-se como um elemento motivador da renovação urbana da cidade.

Nesse sentido, o retorno do capital público investido nem sempre ocorre com benefícios públicos, considerando que a mais-valia gerada na área da operação é, na maior parte das vezes, apropriado pela iniciativa privada (COSTA; COTA, 2009). O Estado, nesse mecanismo, cumpre o papel de empresa imobiliária, legitimada pelo discurso urbanístico em que favorece sua função de gestor dos agentes atuantes em decorrência de seu sentido político e social.

Por essas razões, as opiniões a respeito do instrumento urbanístico Operações Urbanas são distintas: enquanto seus defensores argumentam que o instrumento é promotor de obras urbanas de melhorias mesmo em períodos de crise fiscal do Estado, que atende a uma ampla escala da cidade e que, teoricamente, articula interesses públicos e privados em prol de todos; seus opositores alegam que a forma como o instrumento é aplicado revela a distância existente entre o discurso e a prática¹⁹, culminando no agravamento dos problemas sociais existentes.

Elas (OU) poderão ser utilizadas de fato para engendrar "melhorias sociais" e "valorização ambiental" como reza o Estatuto da cidade? Elas constituem essa excepcional fonte de recursos para um poder público falido como apregoam alguns? As virtudes e as mazelas atribuídas a esse instrumento urbanístico dependem de sua formulação técnica? (MARICATO & FERREIRA, 2002, p.1)

¹⁹ MARICATO & FERREIRA, 2002 e FIX (2004)

3.1.2. O CASO DE SÃO PAULO

A mercantilização da produção do espaço urbano atrelada às iniciativas público-privadas atingiu desigualmente as diversas regiões e cidades brasileiras. Não é de se surpreender que o município de São Paulo, pelo comando do capital que estabelece, seu porte e infraestrutura, tenha sido até então uma das áreas mais afetadas, registrando transformações socioeconômicas significativas em seu território²⁰.

Por sediar o mais avançado parque industrial e as maiores empresas financeiras e de negócios, [O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO] tem reagido com maior agilidade as mudanças econômicas, por um lado modernizando-se rapidamente e sendo o alvo principal dos investimentos externos, e por outro, sofrendo os efeitos perversos do processo em vigor como aumento do desemprego, da exclusão social e da violência urbana.
(SCHIFFER, 1999)

O que se vê no território paulistano é “um aumento crescente na dualidade entre as áreas onde as atividades dinâmicas, denominadas “globais”, tem se instalado e as áreas periféricas.” (SCHIFFER, 1999). Esta dualidade é agravada pelos mecanismos utilizados pelo próprio poder público, por meio da distribuição desigual de infraestruturas públicas e a reafirmação de determinados “lôcus” de atividades comerciais e financeiras em contraponto à outras áreas excluídas do planejamento urbano.

O modelo tradicional do zoneamento urbano, o qual vinculava o direito de construir ao direito de propriedade – de modo que o proprietário do lote podia construir aquilo que determinava o regramento de uso e ocupação do solo – foi substituído pelo conceito de solo criado, e posteriormente pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção, que rompiam com este vínculo²¹.

Desse modo, a iniciativa privada não mais se apropria sozinha dos ganhos gerados com o adensamento construtivo, embora ainda apenas o Estado se responsabilize pelo ônus de prover a cidade de grandes infraestruturas demandadas por este adensamento. Neste sentido, a primeira iniciativa tomada pelo governo foi, na década de 1980, as Operações Interligadas. A denominação parte da interligação entre interesses do

²⁰ SCHIFFER, 1999.

²¹ SEPE e PEREIRA, 2011.

mercado imobiliário e estatais em remover as favelas das áreas centrais, bem como dos bairros de classe média, existente desde a Lei do Desfavelamento.

Para as Operações Interligadas, estabeleciam-se restrições às alterações dos índices urbanísticos, bem como critérios para a aceitação das propostas. Depois de aprovada a operação, os recursos arrecadados com a venda da exceção ao zoneamento destinavam-se ao Fundo Municipal de Habitação, visando a produção de habitações sociais, que atendessem à população afetada pelas transformações decorrentes da operação e contribuíssem para suprir a demanda habitacional da cidade, de modo geral.

Observou-se, no entanto, que na medida em que essas operações se concentravam em regiões de maior interesse para o mercado imobiliário, a sobrecarga gerada para a infraestrutura e consequente pressão para a realização de novos investimentos que atendessem a essa região, como túneis, avenidas, vias expressas, ocasionavam custos muito mais dispendiosos do que os recursos obtidos em contrapartida, as habitações sociais.

Além disso, a população que ocupava as áreas das operações eram aquelas com maior poder aquisitivo e, conseqüentemente, maior poder de pressão sobre o Estado, com maior possibilidade, assim, de obtenção dos recursos solicitados para as novas obras da região. Enquanto isso, as habitações sociais eram construídas em outras áreas e permaneciam desfavorecidas em relação à infraestrutura urbana.

Aquilo que era para ser um mecanismo de distribuição de renda, passou então a favorecer a canalização de investimentos públicos e privados apenas nas áreas de interesse do mercado. Além disso, as Operações Interligadas mostravam-se eficientes apenas em investimentos isolados, mas não eram capazes de constituir uma área de investimento maciço por parte dos agentes privados que resultasse em uma “renovação urbana”, interesse estatal.

Assim, somente em 1988, na gestão de Jânio Quadros (1985-1988) as Operações Interligadas foram substituídas pelas Operações Urbanas, aprovadas e incluídas no Plano Diretor como “a ação conjunta dos setores público e privado, destinada à melhoria do padrão de urbanização”, passando a ser efetivamente utilizadas na cidade a partir da década de 1990²². A alteração tinha como principal intuito garantir ao limite

²² NOBRE, 2009

determinado da operação as contrapartidas obtidas. Desse modo, os benefícios provindos da operação deixam de ser aplicados necessariamente em habitações de interesse social e passam a ser destinados a um programa de obras e serviços a serem realizados na própria região, exclusivamente.

No Plano Diretor elaborada na gestão Erundina (1989-1992) cinco operações foram propostas: Anhangabaú, Água Espraiada, Água Branca, Faria Lima-Berrini e Paraísopolis (FIX, 2001); no entanto, apenas a OU Anhangabaú foi de fato implementada, em 1991, embora não tenha obtido o resultado que se esperava.

*A operação que interessara àquela gestão da Prefeitura não era atraente para o mercado imobiliário (...)
A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPA), no fim da gestão Erundina, reconheceu o fracasso da Operação Anhangabaú, embora declarasse ter expectativas otimistas em relação à Água Espraiada e à Faria Lima-Berrini, justamente porque estas estavam em área de grande interesse imobiliário. (FIX, 2004, p.05)*



Figura 1: Linha do tempo do histórico das Operações Urbanas na cidade de São Paulo. Elaboração: CARDOZO, Luiana e ADAMI, Laura

Alguns anos depois, como coloca a linha do tempo do histórico das Operações Urbanas na cidade de São Paulo, em 1995, foram aprovadas as operações Água Branca e Faria Lima enquanto em 1997 a OU Anhangabaú foi ampliada e passou a denominar-se OU Centro, totalizando três operações em pleno funcionamento.

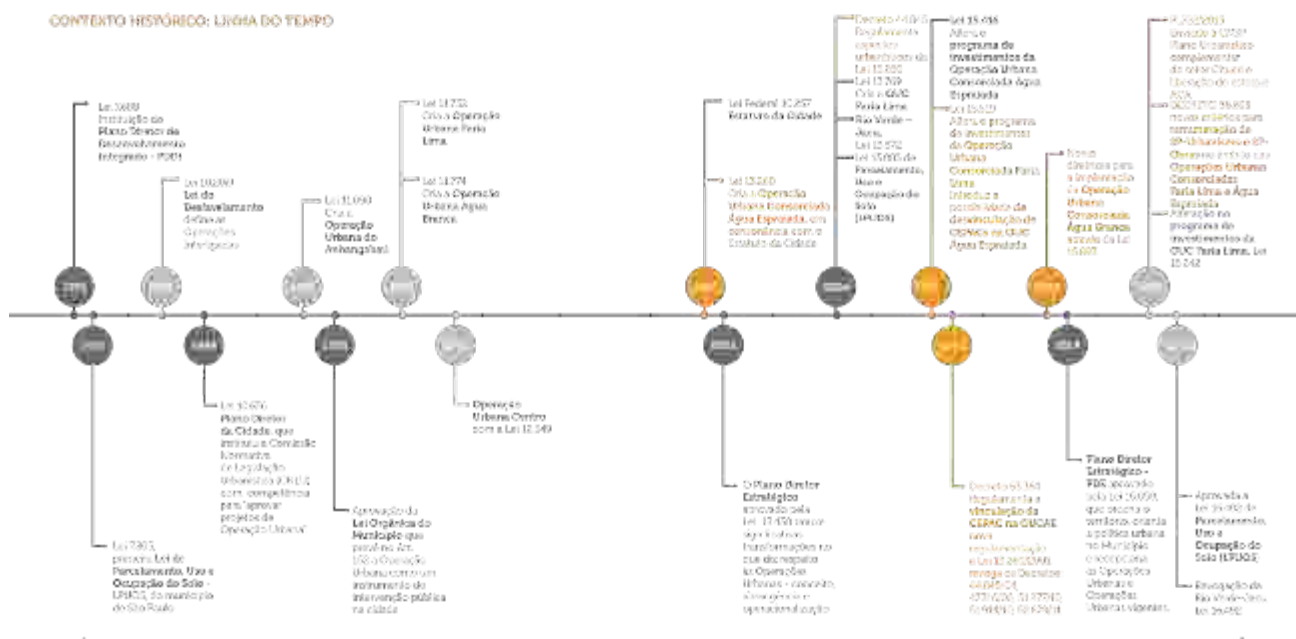


Figura 2: Histórico das Operações Urbanas em São Paulo. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAE_caderno_GESTAOURBANA.pdf

Em 2001, por sua vez, o instrumento foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257, no Capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, como Operação Urbana Consorciada (OUC). Nesse mesmo ano aprovou-se a OU Água Espreaiada e no Plano Diretor do ano seguinte foram propostas outras operações – ainda não vigentes atualmente–, como a Carandiru-Vila Maria, Celso Garcia, Diagonal Norte, Diagonal Sul, Santo Amaro, Vila Leopoldina-Jaguari, Vila Sônia, Rio Verde-Jacu e Amador Bueno, completando o quadro das Operações Urbanas da cidade de São Paulo. Destas, a OU Rio Verde-Jacu (2009) foi a única aprovada até o presente momento.



Figura 3: Operações Urbanas existentes e previstas em 2001. FONTE: (SALES, 2005)



Figura 4: Matéria sobre as doze operações urbanas previstas para São Paulo no Plano Diretor de 2002. FONTE:(DURAN, 2001)

Em 2010, entretanto, as operações urbanas de São Paulo passaram por um processo de revisão, visando “agregar os perímetros das operações que comumente apresentam o interesse de reestruturação da orla ferroviária e ampliar o perímetro da Operação Rio Verde-Jacu.” (PEREIRA; SEPE, 2011).

Foi proposta a criação da OU Lapa-Brás²³, incorporando as operações Diagonal Norte, Diagonal Sul e Centro e totalmente a OU Água Branca; e a OU Mooca-Vila Carioca, que abrange a parte restante da OU Diagonal Sul; além da ampliação do perímetro da OU Rio Verde-Jacu.



Figura 5: Mapa da Localização da Operação Urbana Lapa-Brás. Fonte: Prefeitura de São Paulo

Em São Paulo, é possível notar como as operações situam-se na área de expansão do capital imobiliário, a fim de constituir ou consolidar pólos de negócios, as chamadas novas centralidades; ou, ainda, em regiões consideradas “deterioradas”, como o centro histórico, integrando um projeto de “recuperação” ou revitalização”. (FIX, 2004, p.05)

²³ Mais informações estão disponíveis no Portal da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17816>

A imagem seguinte refere-se às Operações Urbanas Consorciadas Vigentes na cidade de São Paulo que, corrobora a afirmação acima de Fix e espacializa a distribuição dos investimentos atuais nas áreas centrais, ou de novas centralidades, da cidade.

As operações, que incluíram vultuosos investimentos iniciais por parte do Estado com a finalidade de atrair investidores privados, se instalam, na maioria das vezes, nas áreas de maior interesse mercadológico, como a região sudoeste de São Paulo (com exceção da OU Rio Verde-Jacu, que abrange a zona leste do município) e as marginais dos rios Pinheiros e Tietê, contribuindo para a consolidação de polos de negócios, e para a criação das novas centralidades do território paulistano.



Figura 6: Mapa das Operações Urbanas vigentes no ano de 2016 na cidade de São Paulo. Elaboração: CARDOZO, Luíana e ADAMI, Laura.

Essas centralidades – predominantemente centralidades da riqueza – são determinadas a partir de uma articulação entre Estado e iniciativa privada, visando promover grandes intervenções imobiliárias e urbanísticas: o Estado intervém no espaço e permite a concretização das novas estratégias capitalistas. (FIO-RAVANTI, 2013, p.04)

Essas características da aplicação do instrumento urbanístico no município de São Paulo têm, potencialmente, contribuído para o agravamento do processo de gentrificação, expulsão espacial e desigualdade socioespacial no território urbano, que vem ocorrendo ao longo das últimas três décadas. Elevados investimentos públicos na abertura de novas avenidas, construção de pontes e túneis, as quais cortam a malha urbana, modificam os fluxos e mobilidade anteriores e, principalmente, alteram o mapa de valores das áreas renovadas e seu entorno, conforme caracteriza (SCHIFFER, 1999).

Apesar de todas as transformações pela qual passa o território, parece haver um consenso na aceitação das Operações Urbanas como instrumento urbanístico, se considerada sua presença em administrações paulistanas de caráter ideológico e ético bastante diferentes.

Essa aceitação decorre da crença na eficiência das parcerias entre o setor público e o privado como mecanismo de superação das dificuldades financeiras apresentadas pelo Estado para suprir todos os custos das obras urbanas. No caso de São Paulo, a justificativa de utilizar as parcerias público-privadas como meio de custear a aberturas de grandes avenidas e de outras obras viárias sem “custo” ao poder público foi relevante, criando novas frentes de expansão ao capital, além de retorná-lo ao centro da cidade.

Além disso, as Operações Urbanas se apresentam enquanto possibilidade para as estratégias imobiliárias que objetivavam um coeficiente de aproveitamento construtivo maior, visto que a cidade apresenta um zoneamento que limita esses empreendimentos realizados pelas grandes construtoras e incorporadoras, de modo que a operação urbana se torna um fim em si, apenas como elemento de alavancagem de uma megaoperação imobiliária. Perde-se o caráter urbanístico-social do instrumento. (MARICATO e FERREIRA, 2002)

A partir disso, multiplicou-se no território paulistano a implantação de megaprojetos imobiliários, acompanhados de significativa modernização da infraestrutura, desapropriações da população residente e expulsões da mesma para outros setores da cidade. O mercado imobiliário, com o respaldo estatal, assume o papel de protagonista na produção do espaço. A implantação desses megaprojetos deu-se principalmente na área das Operações, tendo como principais exemplos os empreendimentos localizados na avenida Chucri Zaidan, decorrentes das atuações da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e na área de atuação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima²⁴ - como pode ser observado nas imagens a seguir:

²⁴ As imagens seguintes dizem respeito ao desenvolvimento da pesquisa “Transformações Urbanas em São Paulo: Operação Urbana Água Espraiada”, realizada pela aluna Milena Sartori e submetida ao PIBIC. Em função do objeto de análise da referida pesquisa ter sido a Avenida Chucri Zaidan, este relatório se atentará às análises desse objeto, sendo as imagens que dizem respeito à Operação Urbana Consorciada Faria Lima estarem presentes como exemplos dos processos analisados



Figura 9: Empreendedores e empreendimentos da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Elaboração Milena Sartori a partir de dados disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole, Google Earth e levantamento de campo



A questão que se coloca, portanto, é que as operações urbanas, na forma como foram efetivadas no município de São Paulo, representam o caráter mais atrasado da sociedade brasileira: o comprometimento de dinheiro público para subsidiar a iniciativa privada. (MARICATO e FERREIRA, 2002, p.11)

Se por um lado na Avenida Chucri Zaidan tais empreendimentos configuram-se como empreendimentos empresariais, a Operação Urbana Água Branca²⁵ recebeu, no início de 2013²⁶, a implantação do maior empreendimento imobiliário da região: o complexo Jardim das Perdizes, que conta com torres residenciais, comerciais, escritórios e um shopping center. Embora o caráter dos edifícios seja diferente, e as duas áreas contenham características distintas, é importante observar que esse tipo de megaprojeto imobiliário se implementa de maneiras distintas no território e aumentam os atrativos ao capital na região, ainda que o restante da cidade se precarize.

²⁵ Dados levantados no trabalho "Aspectos da Produção do Espaço Urbano de São Paulo: O Caso da Operação Urbana Água Branca" desenvolvido pela aluna Laura Adami Nogueira e citados nesta documentação para fins de comparação com o caso da OUCAE, visando cumprir com um dos principais objetivos propostos no projeto original desta pesquisa.

²⁶ A finalização do projeto estava prevista para 2016, mas não foi realizada, encontrando-se em fase de construção as torres Timelife Home e Time Offices e não iniciado o Mall Time – shopping center.



Figura 10: Localização dos edifícios que compõem o megaempreendimento Jardim das Perdizes. Elaboração: NOGUEIRA, Laura A. a partir da ferramenta Google Earth

É possível observar nas imagens anteriores que empreendimentos do tipo “Complexos Multiusos” como o Jardim das Perdizes na OUC Água Branca, ou então complexos corporativos como o Rochaverá no setor Chucri Zaidan na OUC Água Espraiada são mais presentes nas proximidades com as Marginais Pinheiros e Tietê.

Contudo, no setor Brooklin da OUCAE identifica-se outro fenômeno de transformação urbana associado a um “boom” de lançamentos imobiliários residenciais após a implementação desta operação, como pode ser verificado no recorte a seguir²⁷:



Figura 11: Identificação dos empreendimentos lançados entre 1985 e 2015 no recorte de estudo 2. Elaboração própria a partir da base de dados do Centro de Estudos da Metrópole, das imagens históricas do Google Earth e trabalho de campo

²⁷ O recorte do Brooklin foi definido no decorrer desta investigação para o desenvolvimento de um estudo mais detalhado, cujos desdobramentos serão apresentados nos capítulos subsequentes.

3.1.3. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi instituída na Lei Municipal nº 13.260/2001 e inserida no Plano Diretor Estratégico do Município no ano seguinte, sob comando da Emurb (Empresa Municipal de Urbanização), durante a gestão de Marta Suplicy (2001 - 2004) e alterada pela Lei nº 15.416/ 2011. Foi a primeira a ser considerada, desde seu início, enquanto Operação Urbana Consorciada (OUC), por ter sido a primeira a ser aprovada após o Estatuto da Cidade. (NOBRE, 2009); (Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo); (Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

A operação compreenderia uma área de 1. 373,32 hectares e abrangeria a Avenida Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho) que seria prolongada até a Rodovia dos Imigrantes, setores ao longo das avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini e Dr. ChucríZaidan em sua extensão até a Avenida João Dias e a Marginal do rio Pinheiros. De acordo com o artigo 2 do capítulo 1 da lei 13.260/2001, o perímetro estabelecido foi dividido em setores (ChucríZaidan, Brooklin, Marginal Pinheiros, Jabaquara, Berrini e Americanópolis, como mostra a figura abaixo)(NOBRE, 2009) (Prospecto de Registro da OUCAE, 2012):

Art. 2º. Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos (...)(SÃO PAULO, Lei 13.260, 2001)



Figura 12: Perímetro e setorialização da OUCAE. FONTE: Prefeitura de São Paulo.

Estabelece como diretrizes urbanísticas intervenções de requalificação que envolveriam, em suma, questões de mobilidade, habitação e lazer que atenderiam à interesses públicos, coletivos e que seriam possíveis com os recursos obtidos pela venda dos CEPACs:

Art. 3º. O Programa de Intervenções, garantindo o pleno desenvolvimento urbano e preservando a qualidade ambiental da região, tem por objetivo a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas atingida pelas intervenções necessárias (...) (SÃO PAULO, Lei 13.260, 2001)

Foi definido inicialmente um limite máximo de 3.750.000 CEPACs a serem emitidos, com valor de venda inicial de R\$ 300,00 por m² de área adicional de construção e estoques máximos de certificados a serem utilizados para cada um dos setores desta Operação (com exceção do setor Americanópolis e ZEIS por possuírem normas específicas) na perspectiva de evitar que os CEPACs fossem utilizados em uma única área. (Prospecto de Registro da OUCAE)



Figura 13: Estoque máximo por setor. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p. 36.

Previa-se que a OUC Água Espreiada seria concluída dentro de 15 anos, conforme definido no prospecto da operação, e que neste prazo seriam realizadas as seguintes intervenções:

- *Desapropriações necessárias para implementar a Operação Urbana.*
- *Conclusão da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Dr. Lino de Moraes Leme até Rodovia dos Imigrantes, mais:*
 - *Implantação de viadutos com acessos à Avenida Jornalista Roberto Marinho (Avenidas Eng. L. C. Berrini, Santo Amaro, Pedro Bueno e George Corbusier);*
 - *Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à Avenida Jornalista Roberto Marinho;*
 - *Implantação de complexo viário com pontes, interligando Avenida Jornalista Roberto Marinho com as marginais do Rio Pinheiros;*
 - *Implantação de passarelas na Avenida Jornalista Roberto Marinho;*

- *Implantação de unidades de HIS – Habitação de Interesse Social.*
- *Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até Avenida João Dias.*
- *Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos.*
- *Alargamento da Avenida Washington Luiz no trecho compreendido no perímetro da Operação Urbana.*

(Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

Nesse sentido, de acordo com informações cedidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) no portal da Prefeitura de São Paulo, os recursos provenientes da venda dos CEPACs, somados aos investimentos públicos, permitiriam o financiamento de obras como a construção da Ponte Otávio Frias Filho, conhecida como Ponte Estaiada, produção de habitações para famílias do Jardim Edith e demais em ocupações irregulares nas margens do Córrego Água Espraiada que seriam atingidas pelas intervenções no âmbito da OUCAE, obras viárias como o prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes e da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias, construção de túnel, pontes e vias de acesso local, intervenções voltadas ao transporte coletivo - que incluiria a linha “Ouro” do Metrô - e à oferta de espaços livres como o Parque Chuvisco e a construção de um grande parque linear que abrangeria cerca de 612.000 m².²⁸

²⁸http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19590



Figura 14: Projeto de Implantação do Parque Linear na OUCAE. FONTE: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/16.jpg

O prolongamento da antiga Avenida Água Espraiada até a Rodovia dos Imigrantes já fazia parte de um projeto formulado no início da década de 1990, antes mesmo desta operação ser aprovada. Logo, na gestão Erundina (1989 -1992), essa ideia é revista e incorporada como diretriz de uma Operação Urbana, pela possibilidade de servir como um elemento atrativo à iniciativa privada. Na gestão Maluf (1993 - 1996) a proposta desta Operação Urbana não foi adiante, mas foi dada a continuidade na proposta de extensão da avenida que é aprovada em 1995 como projeto de Lei de Melhoramento Viário. De acordo com (FIX, 2004) as vias foram construídas antes mesmo da implementação da OUCAE servindo como um fator de valorização da região Berrini e Brooklin. Nesse sentido os interesses iam além de resolver problemas de circulação para, através da construção dessas vias, fazer uma “limpeza social”, com a remoção de mais de cinquenta mil pessoas que ocupavam núcleos de favelas nas margens do córrego que atravessava regiões de interesse do mercado imobiliário.²⁹



Figura 15: Assentamentos irregulares identificados aos longo das margens do córrego Água Espraiada. FONTE: (Castro 2006, p.191)

²⁹ Ver matéria “‘Progresso’ urbano e exclusão caminham juntos na Água Espraiada, em São Paulo. Disponível em: <<http://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2013/11/progresso-urbano-caminha-junto-com-exclusao-na-regiao-do-corrego-agua-espraiada-4791.html>>

De acordo com (FIX, 2001 apud SANTORO & MACEDO, 2014), cerca de 15% dessa população acabou sendo realocada em habitações no novo Jaguaré, a uma distância aproximada de 10 km de onde moravam. Outras foram ainda mais longe, para a Zona Leste da capital, a cerca de 30 km. À grande maioria restou a alternativa de receber uma quantia em dinheiro e retornarem às suas cidades de origem. Como a Operação ainda não havia sido implementada, não havia lei que assegurasse o reassentamento desta população afetada em moradias construídas dentro desta área de intervenção. (SANTORO & MACEDO, 2014)

Somente em 2001, com a revisão da Lei da Operação (Lei Municipal 13.260/01) após a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) que foram incluídos 24 perímetros de ZEIS reconhecendo assentamentos informais e permitindo que os recursos obtidos com a venda de potencial construtivo pudessem financiar projetos habitacionais. (SANTORO & MACEDO, 2014, p.06)

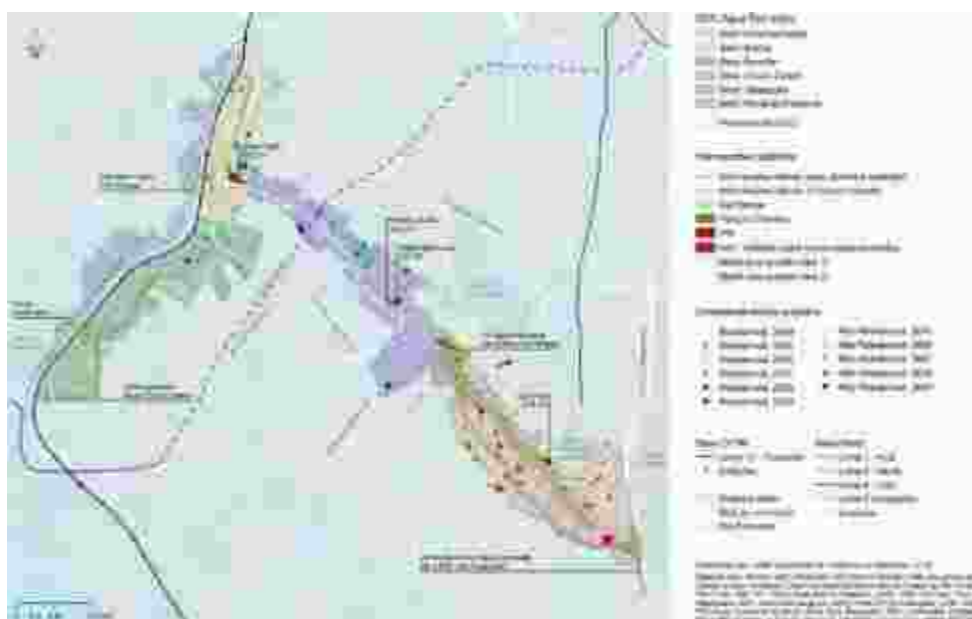


Figura 16: Investimentos públicos e privados na OUC Água Espraiada. FONTE: (MELERONKA, 2010, p. 136)

De acordo com o artigo 19 do capítulo IV da lei 13.260/2001³⁰ foi definido um Grupo Gestor composto por representantes das secretarias municipais e de subprefeituras envolvidas e representantes de entidades da sociedade civil, sob coordenação da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) – Atualmente a SP Urbanismo – como mostra o quadro a seguir:

³⁰ Esta e outras legislações disponíveis em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19599>



Figura 37: Membros do Grupo Gestor da OUCAE. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p.91.

Dentre as principais atribuições do Grupo estava a definição das prioridades da aplicação de recursos nas intervenções previstas na lei. Já na primeira reunião entre os membros, realizada em março de 2003 foram definidas as prioridades na seguinte ordem: "(i) complexo de pontes do Real Parque; (ii) habitações de interesse social; (iii) ampliação de áreas verdes; (iv) elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções."³¹

Porém, (NOBRE, 2009) questiona a maneira como o Grupo foi construído, sendo composto em sua maioria por representantes do Poder Público Municipal, estes que, na perspectiva do autor, nem sempre representam os interesses das famílias atingidas pela OUCAE.

Estimava-se inicialmente que o custo total com as obras da OUCAE giraria em torno de R\$1,125 bilhão³² e poderiam ser concluídas dentro de um prazo de 15 anos. Mais recentemente este cálculo foi atualizado e, conforme consta no Prospecto de Registro da Operação atualizado em 2012, considerando os valores gastos até este momento e as despesas futuras, o custo final da OUCAE foi estimado em R\$ 4,7 bilhões.

Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:	Prospecto de 2004:	R\$ 1.125.000.000,00
	Prospecto atualizado em 2012:	R\$ 4.700.000.000,00
Quantidade de CEPAC a serem emitidos:	Até 3.750.000	
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC:	Prospecto de 2004:	R\$ 300,00
	Prospecto atualizado em 2012:	R\$ 460,00
Estoque por Setor:	Brooklin: até 1.500.000m ²	
	Berrini: até 250.000m ²	
	Marginal Pinheiros: até 600.000m ²	
	Churri Zaidan: até 2.000.000m ²	
	Jabaquara: 500.000m ² (obrigatoriamente utilizados neste setor, o que significa que, dos 3.750.000 m ² disponíveis, restam 3.250.000m ² para os demais setores)	
	Americópolis: 0m ² (área em que não há potencial adicional de construção autorizado)	
	ZEIS: 0m ² (Zona Especial de Interesse Social)	

Figura 48: Tabela de valores estimados da OUCAE. Elaboração própria a partir dos prospectos da OUCAE

³¹ Prospecto de Registro da OUCAE, atualizado em 2012.

³² Prospecto de Registro da OUCAE, 2004

A ideia de construir uma ponte sobre o rio Pinheiros já constava no Programa de Intervenções da OUCAE em 2001³³ e desde o início, segundo (NOBRE, 2009), documentos da Diretoria de Desenvolvimento da Emurb já revelavam um interesse pelo estaiamento:“(...) com a intenção de torná-la um marco referencial numa região de grande dinâmica imobiliária e de concentração de empresas transnacionais, demonstrando o seu caráter simbólico e o poder da ideologia dominante de valorizar uma região da cidade que já vinha num processo de valorização desde a década de 1980.” (NOBRE, 2009, p.211)

É possível verificar no conteúdo do Prospecto da Operação atualizado em 2012 que a OUCAE era vista como um instrumento que potencializaria o desenvolvimento urbano na área alvo de suas intervenções, proporcionando geração de emprego na indústria da construção civil para a execução das obras previstas além de um ambiente favorável para atrair novos empreendimentos imobiliários e a instalação de novas atividades econômicas que permitiriam oferta de emprego mesmo após a conclusão das intervenções e muito provavelmente uma reconfiguração das dinâmicas urbanas existentes até então.

De acordo com (CASTRO, 2006), a região compreendida pela OUCAE é interessante do ponto de vista da acessibilidade viária, tanto com relação à escala mais local quanto com relação à escala metropolitana de São Paulo e bem atendida com relação ao transporte público, contando com estações de trem, metrô e corredores de ônibus, além da sua proximidade, sobretudo dos setores Brooklin e Jabaquara, do Aeroporto Internacional de Congonhas. Juntamente com a Operação Urbana Faria Lima, aprovada em 1995 - no mesmo ano que é aprovada a Operação Urbana Água Branca - a OUCAE insere-se na proposta de requalificação da região sudoeste da cidade de São Paulo, região considerada de importância para a expansão do capital.

Observando o mapa de densidade demográfica de São Paulo é possível notar que regiões nas proximidades às marginais Pinheiros e Tietê apresentam uma menor concentração populacional que em demais áreas do território paulistano.

Justapondo estes dados ao perímetro da OUCAE observa-se que os setores Marginal Pinheiros, Churri Zaidan e Berrini apresentam valores baixíssimos de habitantes se comparados aos de outras regiões do

33 Conforme o artigo 3 da Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001.

município. Já no Brooklin aparece uma mancha mais escura ao nordeste do perímetro onde serão identificados, nos materiais de levantamento de campo – item 3.3 - a ocorrência de um processo de verticalização de edifícios residenciais. Por outro lado, nos setores Jabaquara e Americanópolis já há densidades bem mais elevadas que em todo o restante da operação – como pode ser observado na imagem a seguir:

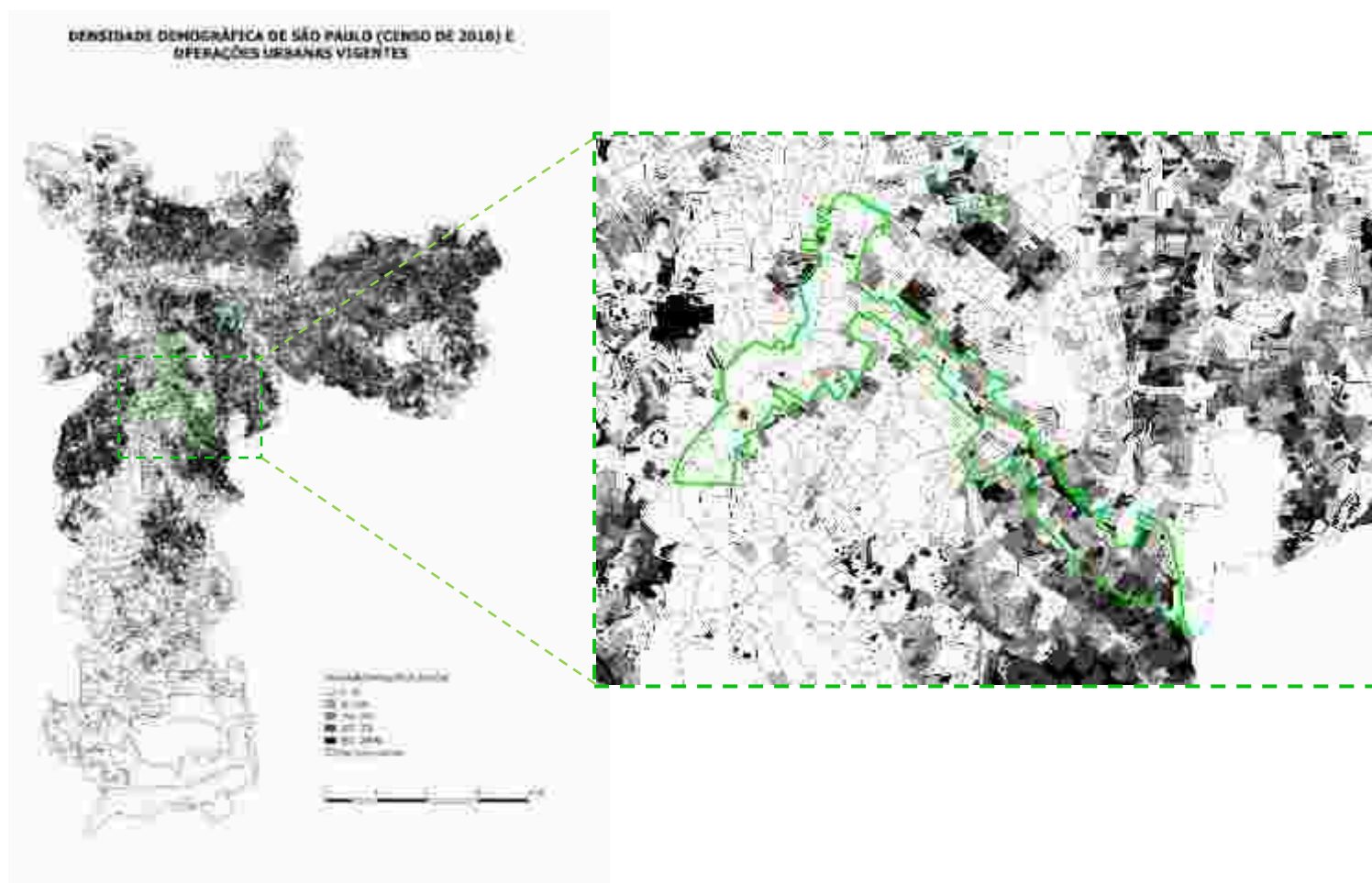
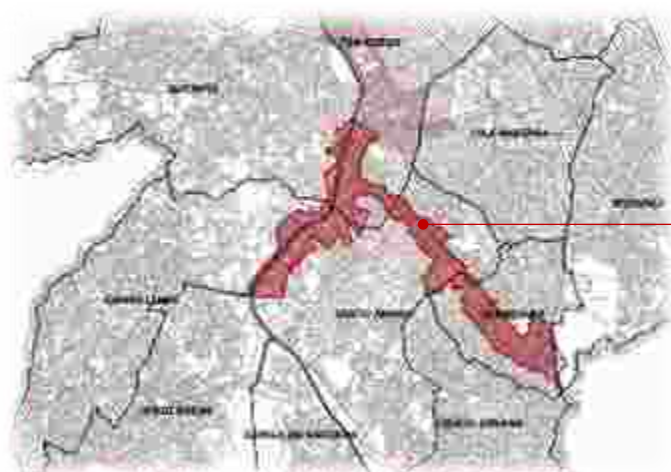


Figura 19: Densidade Demográfica de São Paulo (Censo de 2010) com sobreposição dos perímetros das Operações Urbanas Vigentes. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados do portal Geosampa.

Uma grande parcela da Operação Água Espaiada situa-se na subprefeitura de Santo Amaro, em especial a região do Brooklin, que será um recorte de estudo mais detalhado no próximo item.



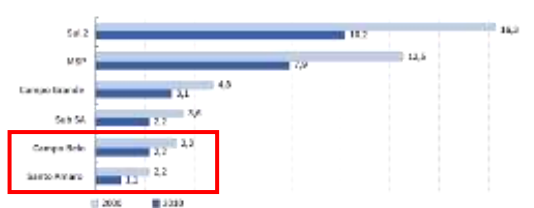
OUC Água Espaiada
Subprefeitura de Santo Amaro

Observando o material dos Planos Regionais da Subprefeitura de Santo Amaro pode-se dizer que esta região (em especial o distrito de Campo Belo, onde estará situado o recorte de estudo do Brooklin) apresenta os percentuais mais baixos de problemas relacionados à moradia e também com as quantidades mais baixas de ZEIS em comparação com o restante do município de São Paulo.

Moradia e uso do solo

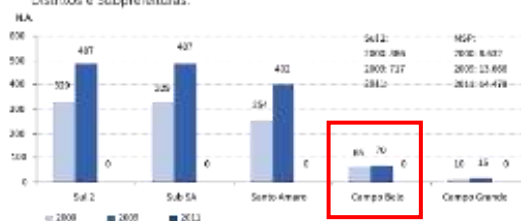
1 | Condição de inadequação domiciliar

Percentual de domicílios com mais de 3 moradores por dormitório



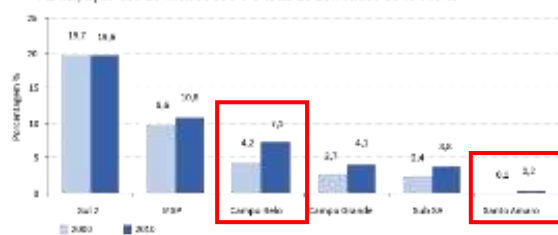
2 | População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

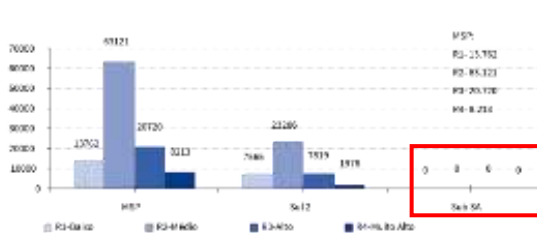


3 | Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

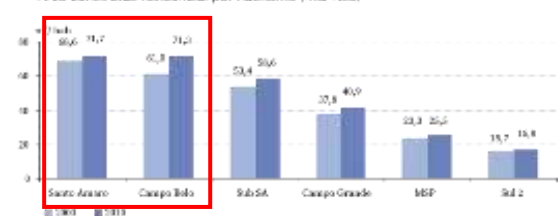


4 | Moradores em situação de risco, 2010



5 | Índice de espaço residencial

Área construída residencial por habitante (m²/hab)



6 | Participação da área por tipo de ZEIS, 2014

Percentual da área do território ocupada por tipo de ZEIS

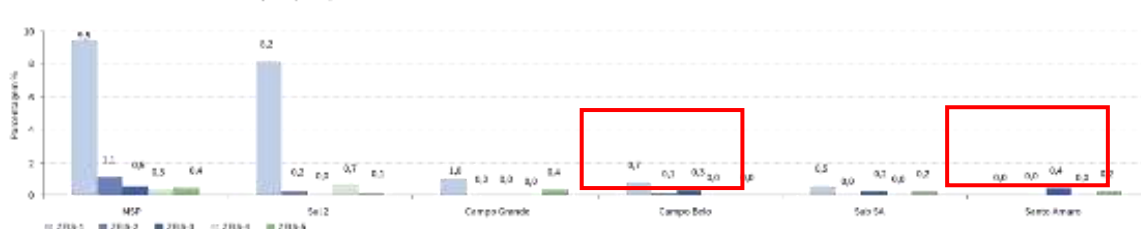


Figura 20: Moradia e uso do Solo. FONTE: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>

Entretanto, de acordo com os gráficos de lançamentos residenciais verticais, nota-se que a Subprefeitura de Santo Amaro, sobretudo o distrito de Campo Belo, recebeu um incremento de construções desta característica, sendo verificados maiores lançamentos no período de 2006 a 2011, posterior à implementação da OUCAE.

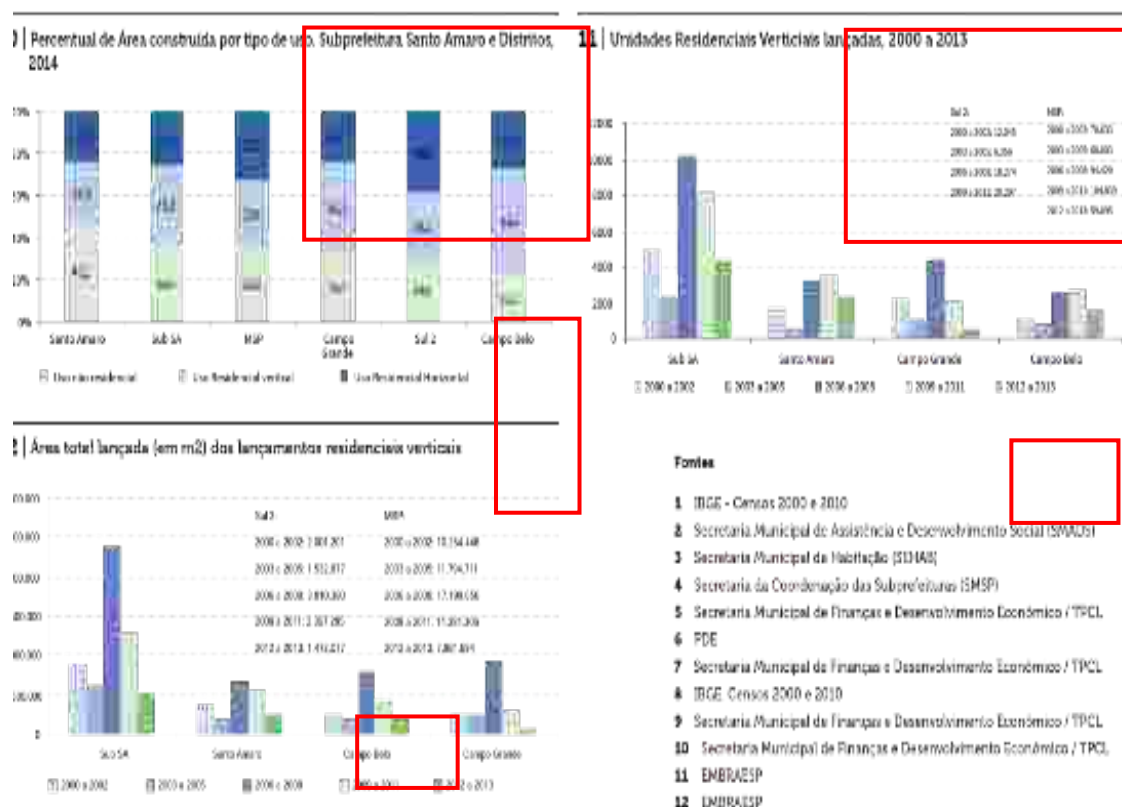


Figura 21: Lançamentos residenciais verticais. FONTE: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>

Como já mencionado, a Operação Água Espreada definiu por lei que as obras previstas no Programa de Intervenções fossem financiadas com recursos obtidos pela venda dos CEPACs. Ou seja, para que a OUCAE tivesse recursos para realizar tais intervenções era necessário garantir que os investidores privados adquirissem títulos CEPACs. Porém, sendo um título, sujeito à valorização e desvalorização, era preciso apresentar fatores que atraíssem o interesse dos investidores pela compra dos CEPACs nesta Operação.

Pensando nisso, foi elaborado um Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Água Espreada, tendo como objetivo a análise da viabilidade dos CEPACs com relação ao valor inicial de venda estabelecido (R\$ 300,00), aos estoques máximos definidos, bem como a demanda de consumo durante a vigência da OUCAE.

De acordo com este estudo, apresentado no Prospecto de Registro da OUCAE, atualizado em 2012, uma das frentes de abordagem se fundamentava na dinâmica imobiliária desta região em comparação com outros setores da cidade.

A segunda etapa demonstrará a viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tendo em vista a maior potencialidade construtiva, ou seja, que os empreendedores preferirão investir no interior do perímetro da operação em comparação às outras regiões do Município que também sejam marcadas pela concentração da verticalização. (Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

De acordo com o capítulo 3 do Estudo de Viabilidade, eram previstas algumas transformações na dinâmica imobiliária da região como decorrência das intervenções. As conclusões apresentadas neste material são citadas:

5.4.1. Setor Brooklin

O aumento de potencialidade e de alteração de uso incentivarão a verticalização da Zona 1;

Aumento do número de lançamentos residenciais na região compreendida entre a Avenida Chucri Zaidan e a Avenida Santo Amaro e incremento no valor de venda das unidades;

A implantação do complexo viário sobre o Rio Pinheiros e a abertura de vias marginais ao longo da Avenida Água Espraiada facilitarão o acesso aos bairros abrangidos pelo setor e influenciará de forma especial a valorização dos imóveis;

Melhoria da "qualidade de vida", aumento de áreas verdes e transformação de alguns terrenos em áreas incorporáveis como consequência à implantação dos Programas Habitacionais.

5.4.2. Setor Chucri Zaidan

Alavancagem do processo de verticalização com o aumento de potencial construtivo associado à desocupação dos imóveis industriais e a existência de terrenos vagos;

Concentração de empreendimentos comerciais de classe A e AA com o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan, assemelhando a região ao eixo Berrini/Marginal Pinheiros;

A construção do complexo viário sobre o Rio Pinheiros contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso das Pontes João Dias e do Morumbi;

A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa região.

5.4.3. Setor Marginal Pinheiros

O complexo de Pontes sobre o Rio Pinheiros mitigará o problema de falta de acessibilidade do Setor Marginal Pinheiros;

Maior atratividade das áreas mais próximas às pontes face às demais, dando início ao processo de verticalização;

O acréscimo de potencial construtivo no setor e a permissão de alteração de usos possibilitarão a concretização da tendência apontada desde a década de 90 para a marginal, que é a sua ocupação por empreendimentos comerciais de padrão elevado aos quais se agrega a preocupação da imagem corporativa das empresas;

A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa região.

5.4.4. Setor Berrini

Redução dos problemas gerados pela intensidade do tráfego ao longo da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini através da implantação do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros e da implantação de passagens em desnível;

Incremento na valorização dos terrenos que atualmente já possuem alto valor agregado, tanto em função de sua localização quanto em função da escassez existente;

Com o processo de desfavelização surgirão áreas incorporáveis que potencializarão a verticalização de empreendimentos comerciais (de forma mais acentuada) e de empreendimentos residenciais;

Tanto a conclusão das obras quanto a potencialidade de gerar produtos com maior área de vendas, onde o valor de venda dos produtos já é elevado, tendem a valorizar tanto os terrenos, quanto os empreendimentos.

5.4.5. Setor Jabaquara

Os programas habitacionais que gerarão a retirada de favelas da região e a continuação da Avenida Água Espraiada, interligando esse setor às demais áreas contempladas pela Operação Urbana, acarretarão evidente processo de valorização no mercado imobiliário. Porém, acredita-se que isso ocorra a longo prazo.

Especulação imobiliária com tendência de estabilização de médio a longo prazo em função da interligação da Marginal Pinheiros e da Rodovia dos Imigrantes;

Alavancagem do mercado de apartamentos pelos investimentos em infraestrutura que serão efetuados e pela diferença de potencialidade construtiva face às áreas lindeiras cujos terrenos ainda não apresentam grandes variações de valor.

5.4.6. Setor Americanópolis

Embora sem a possibilidade de aumento de potencialidade e de alteração de uso, o setor será valorizado em função do impacto das obras e da procura de terrenos para a implantação de empreendimentos de interesse social.

(Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

Nota-se neste material que já era previsto que as intervenções no âmbito da OUCAE contribuiriam na valorização de seu perímetro, sobretudo nas regiões próximas ao complexo viário Real Parque, além de um processo de verticalização nessas regiões.

De acordo com este levantamento seria possível dizer que alguns defensores desse instrumento urbanístico argumentam que ele permite a realização de obras urbanas mesmo em tempos de crise fiscal do Estado, este que não teria condições de financiar tais obras. Para além disso, defendem que as OUCs abrangem uma grande extensão do território urbano e permite, através das PPPs, promover ganhos a todos. Por outro lado, alguns de seus críticos argumentam que a forma como este instrumento vem sendo implementado a nível do município revela o quanto o discurso de distância da prática, por, na maioria das vezes, privilegiar os interesses da iniciativa privada em detrimento do bem comum.

De acordo com o relatório do 3º trimestre de 2016 da OUCAE, das 5 distribuições de CEPAC realizadas até o presente momento foram arrecadados R\$2.894.977.317,00, atingindo uma valorização de mais de 400% no valor mínimo unitário (de R\$300,00 em 2004 para R\$1.282,00 em 2012), sendo que quase todo os estoques disponíveis para os setores Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan, Berrini e Brooklin foram consumidos, ao contrário do que aconteceu com o setor Jabaquara (como pode ser verificado nas imagens abaixo).

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Oferentes	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004 1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	580.488	300	300	30.000.000	35.238.690,00
2º Leilão	22/12/04	70.000	16.859	543.559	310	310	5.238.690	
2006 3º Leilão	28/11/06	55.000	55.000	487.088	370	371	20.951.500	20.951.500,00
2008 4º Leilão	31/05/08	180.000	125.959	381.100	370	370	48.808.530	48.808.530,00
Total	-	-	299.365	361.100	-	-	102.808.729,00	-

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 2ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Oferentes	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2007 1º Leilão	30/01/07	60.000	60.000	267.781	400	411	20.000.000	130.809.981,00
2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.751	411	411	41.102.000	
3º Leilão	29/06/07	167.781	158.773	9.008	411	411	65.255.703	
Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	411	3.702.288	
Total	-	-	317.781	317.781	-	-	130.809.981	-

QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Oferentes	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008 1º Leilão	22/02/08	185.740	185.740	-	480	1.110	207.281.400	207.281.400,00
Total	-	-	185.740	-	-	-	207.281.400	-

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Oferentes	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008 1º Leilão	02/10/08	850.000	379.850	822.181	535,00	535,00	203.112.750,00	203.112.750,00
2008 2º Leilão	27/08/08	73.500	73.500	748.681	811,00	815,90	45.239.250,00	
2008 3º Leilão	28/11/08	175.000	72.270	876.411	700,00	700,00	50.589.000,00	80.826.200,00
2010 4º Leilão	04/05/10	170.000	137.345	538.075	715,00	715,00	96.202.390,00	
5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	508.075	721,00	721,00	21.645.000,00	423.982.500,00
6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	438.075	735,00	735,00	51.450.000,00	
7º Leilão	31/08/10	438.075	336.814	102.161	760,00	750,00	252.685.000,00	
Total	-	-	1.099.850	102.161	-	-	722.923.890	-

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Oferentes	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012 1º Leilão	24/04/12	800.000	800.000	1.119.339	900,00	1.281,00	756.800.000	1.731.353.316,00
2º Leilão	14/06/12	800.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316	
Total	-	-	1.560.338	359.001	-	-	1.731.353.316	-

Figura 22: Distribuições de CEPAC até o 3º trimestre de 2016. FONTE:(SÃO PAULO URBANISMO, 2016)

QUADRO XI - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC

	GERAL	JABAQUARA
LIMITE DE ESTOQUE	3.250.000,00	500.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(3.249.830,04)	(7.700,85)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	110,96	492.299,15

Figura 23: Estoque CEPAC disponível e consumido até o 3º trimestre de 2016. FONTE:(SÃO PAULO URBANISMO, 2016)

Entretanto, até o presente momento, foram finalizados apenas seis conjuntos habitacionais, totalizando R\$166.287.737,00 de recursos CEPAC investido. Porém, a primeira obra finalizada foi a Ponte Otavio Frias Filho – Ponte Estaiada -, entregue em 2008 e que sozinha representou um investimento mais alto que as HIS concluídas, com o custo de R\$249.567.740,00.

Em 2016 foram entregues mais três obras viárias: a ponte Itapaiuna (R\$150.000.000,00), a ponte Laguna (145.052.533,00) e o Corredor de Ônibus Berrini (R\$11.959.112,00).

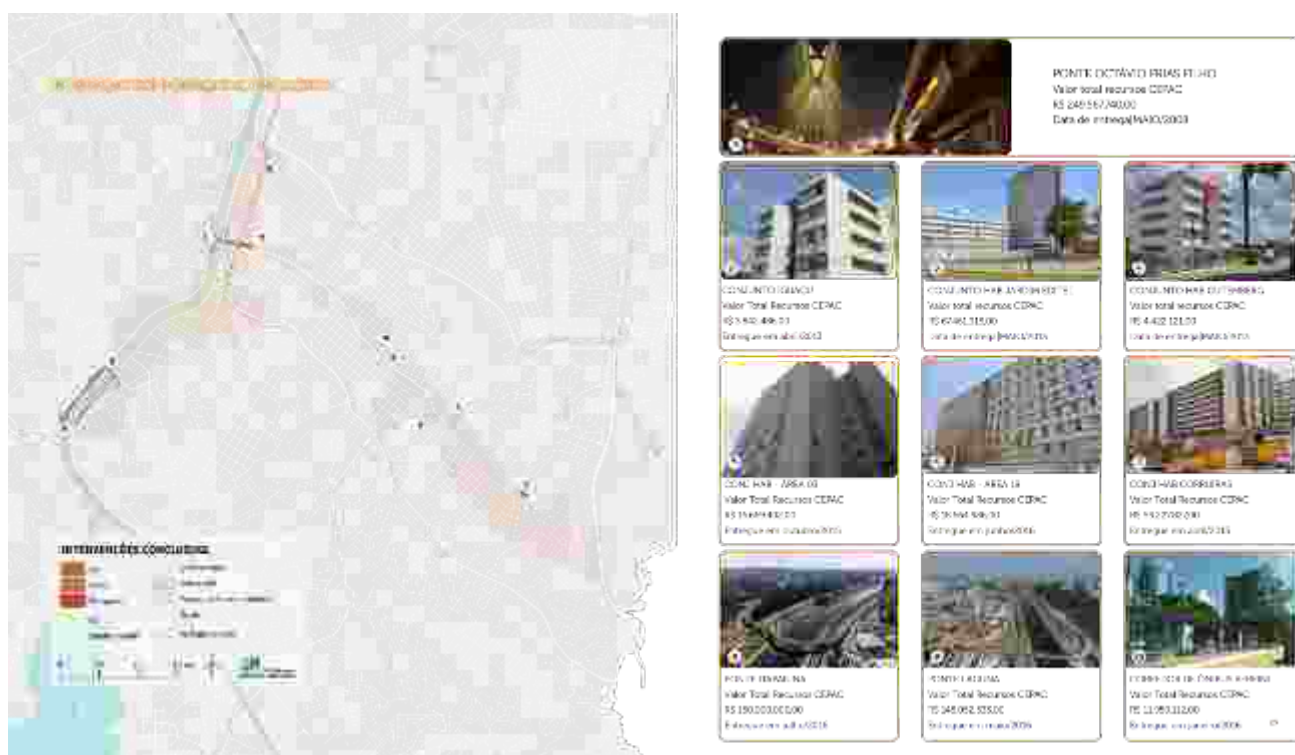


Figura 24: Intervenções públicas concluídas na OUCAE. FONTE: (DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS, 2016)

É curioso reparar que todas as obras viárias concluídas estão localizadas nas proximidades com a marginal pinheiros, enquanto que os 73 terrenos previstos para desapropriação e construção de HIS encontram-se nos setores Jabaquara e Americanópolis.



Figura 25: Intervenções públicas em andamento. FONTE: (DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS, 2016)

De acordo com a imagem acima, atualmente há apenas 2 conjuntos habitacionais em construção. Por outro lado encontra-se em andamento duas grandes obras viárias (o prolongamento da Av. Chacri Zaidan e a Av Jornalista Roberto Marinho, incluindo o túnel de interligação desta avenida à Rodovia dos Imigrantes) e o Parque do Chuvisco.

Mais recentemente, com a revisão do Plano Diretor de São Paulo aprovado em 2014, para pensar a questão da ordenação e estruturação do território, foram definidas Macrozonas e Macroáreas que dividem o município em regiões com características semelhantes, para cada uma das quais serão pensadas estratégias específicas.

Dentre essas áreas foi definida uma Macroárea de Estruturação Metropolitana nas regiões de influência dos rios Pinheiros, Tietê e Tamanduateí bem como áreas próximas do centro e bem servidas em termos de infraestrutura e comunicações territoriais e intermunicipais, com a presença de importantes avenidas, ferrovias e rodovias. Não obstante, trata-se de uma área caracterizada por processos de transformações urbanas, e potencialidades para a geração de emprego e moradia, demandando um planejamento para a ordenação destes espaços.

Para melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia pelo território e articular os polos de emprego localizados nos diversos municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, o Plano Diretor reconhece como estratégico o território que conecta essas centralidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessas áreas, justamente onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos, como ferrovias, avenidas estruturais e rodovias – e também os rios – o Plano Diretor propõe que sejam implementados Projetos de Intervenção Urbana para promover as transformações urbanas necessárias e reorganizar as dinâmicas metropolitanas. (PDE Ilustrado, p.26)

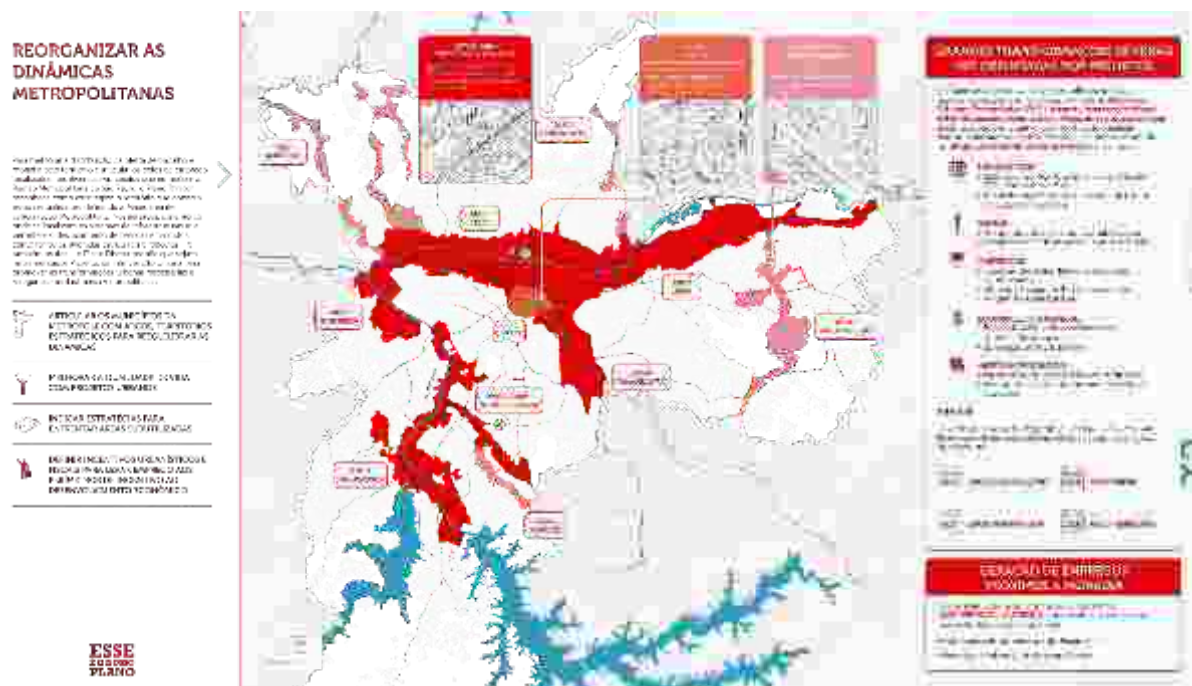


Figura 26: Macroárea de Estruturação Metropolitana. FONTE: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/um-plano-para-reorganizar-as-dinamicas-metropolitanas-2/>

Como pode ser observado na imagem acima, a Macroárea de Estruturação Metropolitana engloba não somente os principais eixos de comunicação metropolitana, mas todos os perímetros das Operações Urbanas vigentes e em estudo – como a Rio Verde - Jacu e Lapa Brás³⁴.

De acordo com o Art. 12 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014 que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo a Macroárea de Estruturação metropolitana abrange os seguintes setores:

34 Mais informações sobre essas Operações em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/novas_operacoes_urbanas/novas_operacoes/index.php?p=17803>

I - Setor Orla Ferroviária e Fluvial, formado pelos seguintes subsetores:

- a) Arco Leste;***
- b) Arco Tietê;***
- c) Arco Tamanduateí;***
- d) Arco Pinheiros;***
- e) Arco Faria Lima - Águas Espraiadas – Chucri Zaidan;***
- f) Arco Jurubatuba;***

II - Setor Eixos de Desenvolvimento, formado pelos seguintes subsetores:

- a) Arco Jacu-Pêssego;***
- b) Avenida Cupecê;***
- c) Noroeste - Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e Rodovia Anhanguera;***
- d) Fernão Dias;***

III - Setor Central, organizado a partir do território da Operação Urbana Centro e entorno.

(Lei 16.050/2014, Art.12)

Para estes setores estão previstos os Projetos de Intervenção Urbana com o objetivo de garantir a requalificação dessas regiões consideradas como potenciais de transformação.

Trata-se de uma ideia que não irá substituir o uso das Operações Urbanas Consorciadas, mas sim incorporá-las e ampliar a abrangência das transformações no território, incorporando também a Concessão Urbanística, Área de Intervenção Urbana e Áreas de Estruturação Local³⁵.

A pesar do instrumento urbanístico Operação Urbana não ser descartado com a proposta dos PIUs, e os recursos obtidos com as vendas de CEPACs continuarem sendo destinados apenas ao perímetro da operação, há uma mudança com relação à obrigatoriedade de construção de HIS para a OUC Água Espraiada que passou de no mínimo 10% dos recursos CEPACs definidos na Lei n.º 15.416/2011, de 22 de julho de 2011, para o mínimo de 25% no PDE de 2014³⁶ que poderá ser benéfica se esta legislação for cumprida – lembrando que até o presente momento apenas 6 HIS foram entregues, não totalizando nem 10% do valor arrecadado de CEPACs até a 5ª distribuição.

³⁵ Mais detalhes sobre as estratégias e instrumentos de ordenação territorial do PDE de 2014 disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/entenda-o-projeto-de-lei-68813/>>

³⁶ §1º do Art. 142 da Lei Nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

3.2. DEFINIÇÃO DE ÁREAS DE RECORTE E IMAGENS HISTÓRICAS

Posteriormente à complementação bibliográfica foi aproveitada uma metodologia utilizada em um trabalho anterior a este³⁷, também desenvolvido junto ao LEAUC e NAPUrb, que construiu produtos gráficos onde foram demarcadas áreas identificadas com transformações físicas visíveis no período compreendido por 2005 e 2013. Foram produzidas séries históricas por meio de imagens satélite que permitiram a elaboração de um produto cartográfico como pode ser verificado na imagem abaixo:

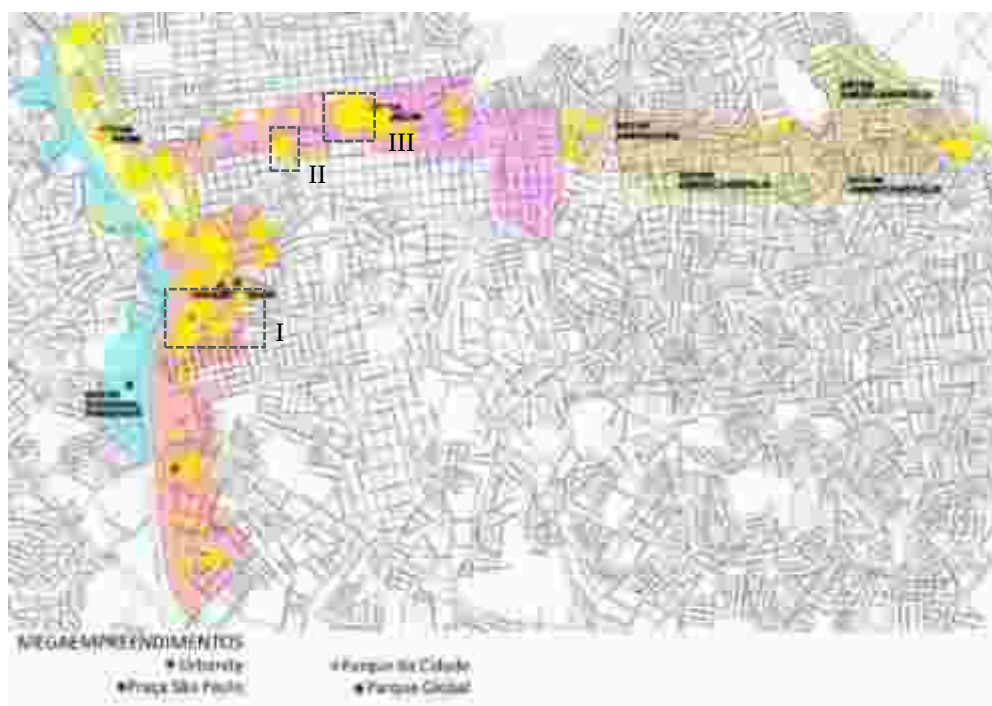


Figura 27: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, pontuação das alterações de verticalização identificadas em sua área alvo de projeto e localização dos megaempreendimentos estudados em pesquisa anterior (CHRISTINE, C. 2015)

Este material adquirido no âmbito desta pesquisa foi reaproveitado, estudado e atualizado para 2016 e possibilitou uma apreensão de algumas dinâmicas espaciais que ocorrem de maneira desigual no interior do perímetro da OUCAE. Na Figura pode-se observar alguns círculos amarelos que foram sobrepostos a ela, correspondendo aos pontos de alteração identificados na paisagem entre 2005 a 2013 através do recurso de imagens históricas do Google Earth. Percebe-se, analisando esta imagem, que as alterações foram localizadas com maior recorrência nos setores Brooklin, Chucuri Zaidan e um pouco menos no Berrini. Além disso,

³⁷ Trabalho intitulado: "Temas de Pesquisa do NAPUrb (Núcleo de Pesquisa em Urbanização e Mundialização)", realizado por Milena Sartori e Lucas Menighini entre maio de 2013 e julho de 2014.

observa-se que as regiões selecionadas com alterações mais significativas estão localizadas justamente nos setores Brooklin e Chucrí Zaidan. Essas alterações podem ser verificadas na Figura.

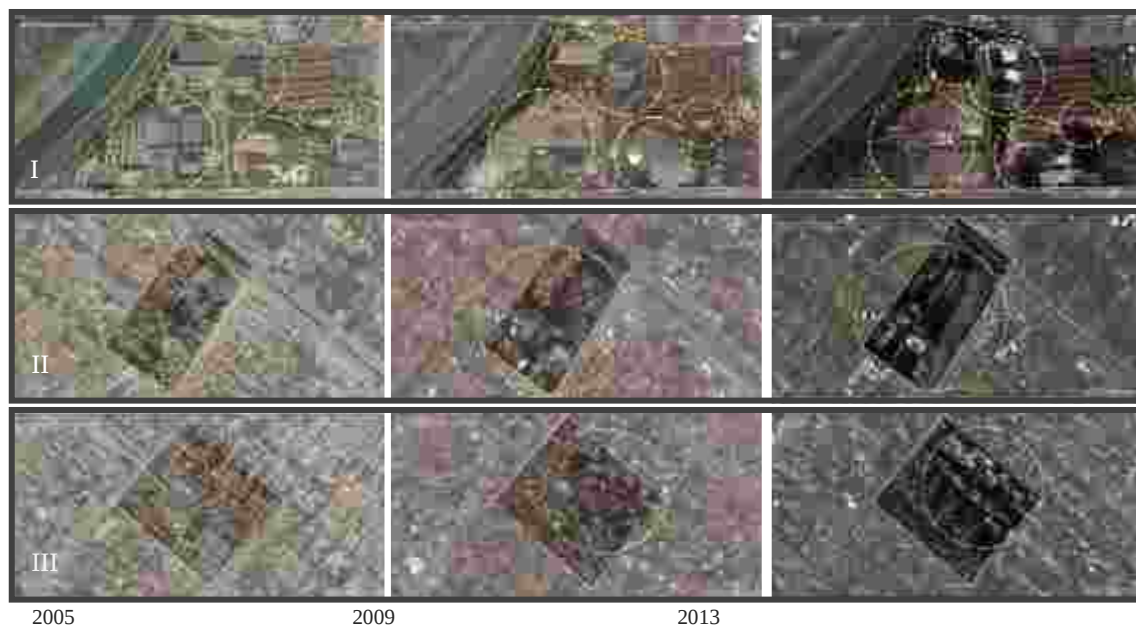


Figura 28: Imagens históricas subsetores da OUCAE identificados com alterações mais significativas. Elaboração: CHRISTINE, Caroline; CARDOZO, Luiana C.; NOGUEIRA, Laura A; SARTORI, Milena C.

Posteriormente essas imagens foram complementadas com outras do ano de 2016, buscando atualizar as informações. Após essa produção, foram delimitadas algumas áreas de recorte para estudo que serviu como base para uma investigação mais detalhada em etapas posteriores.



Figura 29: Subsetores I, II e III identificadas em 2016. Elaboração: NOGUEIRA, Laura A.

Considerando os resultados obtidos na atualização da série histórica, foram definidos quatro recortes principais, delimitados na imagem a seguir:

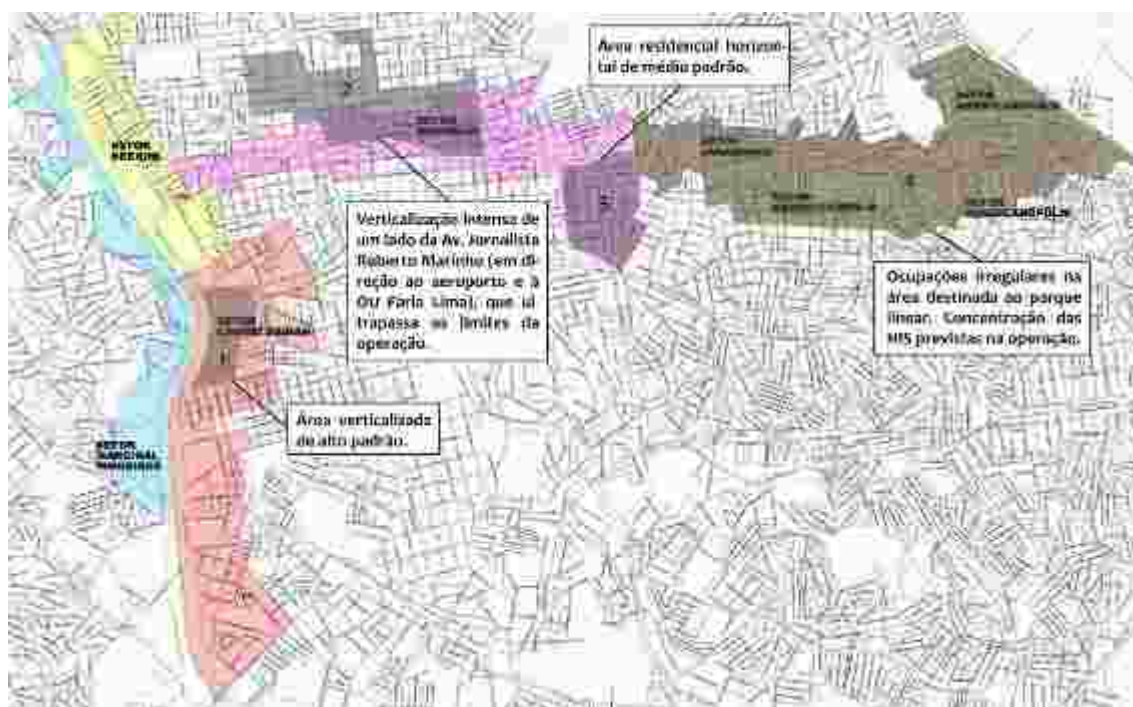


Figura 30: Definição das primeiras áreas de recorte para estudo. FONTE: CARDOZO, L. C. ; NOGUEIRA, L. A.; SARTORI, M. C., 2016

Porém, logo foi realizada a primeira atividade de campo e os recortes de estudo acabaram sendo re-vistos em função de peculiaridades observadas em algumas áreas visitadas. Para a redefinição dessas regiões a serem estudadas, primeiramente eliminou-se as áreas 3 e 4, visto que nelas não há transformações significativas em curso (ainda que na área 4 esteja prevista a construção de um parque linear que não se encontra em fase de execução). Já com relação às áreas 1 e 2 foram redesenhados seus limites definidos anteriormente incorporando algumas quadras que chamaram atenção por semelhança ou contraste e da mesma maneira eliminando outras que não foram consideradas relevantes para serem analisadas de forma mais precisa.



Figura 31: Redefinição das áreas de recorte para estudos na OUCAE. FONTE: Elaboração própria.

A primeira área localiza-se no setor Chucrí Zaidan, abrangendo um trecho da Marginal Pinheiros e da Avenida Chucrí Zaidan entre a Avenida Roque Petroni Junior e a Rua Eng. Mesquita Sampaio. Esta compreende alguns empreendimentos corporativos verticais lançados muito recentemente e grandes transformações urbanas em curso, estas das quais foram analisadas com maior atenção na pesquisa da aluna Milena Sartori, realizada paralelamente a esta. Logo nas bordas desta área delimitada é possível identificar ocupações predominantemente horizontais que não sofreram transformações significativas nos anos levantados – como pode ser visto na figura 32.

O segundo recorte localiza-se no distrito Campo Belo, em uma área que compreende obras da linha 17 Ouro do Metrô e onde foi identificado um processo de verticalização recentemente em curso, em contraste com as ocupações predominantemente horizontais do outro lado da Avenida Jornalista Roberto Marinho – como pode ser verificado na figura 33.

Já com enfoque nas áreas de estudo, inicialmente, foram produzidas outras figuras a partir de imagens satélites entre os períodos de 2005, 2010 e 2015, seguindo a mesma metodologia aplicada anteriormente. A elaboração deste material permitiu visualizar transformações específicas de cada uma das áreas em cada período de tempo estudado, como pode ser verificado nas imagens a seguir:



Figura 32: Série histórica do recorte 2 - Setor Chucrí Zaidan. De cima para baixo, imagens referentes à 2005, 2010 e 2015. FONTE: Elaboração Própria.



Figura 33: Série histórica do recorte 1 – Distrito de Campo Belo, setor Brooklin. De cima para baixo, imagens referentes à 2005, 2010 e 2015. FONTE: Elaboração Própria.

Após o mapeamento e definição dos recortes, foi realizado o fichamento dos empreendimentos mapeados (Anexo 01) e uma tabela desses empreendimentos nas áreas de interesse (Anexo 02). Da mesma maneira que foram construídos tabela e fichas dos empreendimentos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, foram construídos os mesmos produtos para a Operação Urbana Consorciada Água Branca e os empreendimentos localizados na Avenida Chucri Zaidan, como elementos de análises de pesquisas anteriormente citadas das alunas Laura Adami e Milena Sartori.

ÁREAS DE RECORTE OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA (CAMPO BELO)

Figura 34: Fragmento da tabela de empreendimentos levantados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Elaboração ADAMI, Laura, CARDOZO, Luiana, SARTORI, Milena

FASCINATION PENTHOUSES	
Informações Gerais:	Dois torres residenciais de alto padrão, a torre Edson com 31 andares e a torre Gabrielle com 28, com um total de 330 unidades, sendo apartamentos de 148 m², 190 m² e 230 m²
Construção:	Tishman/Brookfield
Caráter do Empreendimento:	Residencial
Projeto Arquitetônico:	Ruberto Cardoso Arquitetos Associados
Projeto Paisagístico:	-
Número de Torres:	2 torres
Início/Conclusão das Obras:	2007/2011
Área do Terreno/Área Construída:	9.375 m²/ 45.000 m²
Número de Vagas:	715
Número de Elevadores:	12
Valor m²:	R\$ 12.000,00

SOPHISTIC	
Informações Gerais:	Dois torres de 29 andares, sendo 2 apartamentos por andar na torre A e 1 apartamento por andar na torre B totalizando 81 unidades
Construção:	Duen Empreend Imob Ltda
Caráter do Empreendimento:	Residencial
Projeto Arquitetônico:	Königsberger Vannucci Arquitetos Associados
Projeto Paisagístico:	-
Número de Torres:	2 torres
Início/Conclusão das Obras:	2008/2011
Área do Terreno/Área Construída:	5.363 m²/ 30.380 m²
Número de Vagas:	416
Número de Elevadores:	9
Valor m²:	R\$ 13.783,78

Após a construção da tabela, os empreendimentos foram localizados espacialmente, através da ferramenta Google Earth, nas regiões de recorte. É possível notar, a partir disso, que determinados usos e tipologias se aproximam, por vezes, de alguns condicionantes urbanos, como importantes vias ou obras públicas, por exemplo, características que serão analisadas com maior completude adiante nesse relatório.



Figura 35: Localização e identificação dos empreendimentos da área 1. Imagem datada de 2015. Elaboração: SARTORI, Milena C.

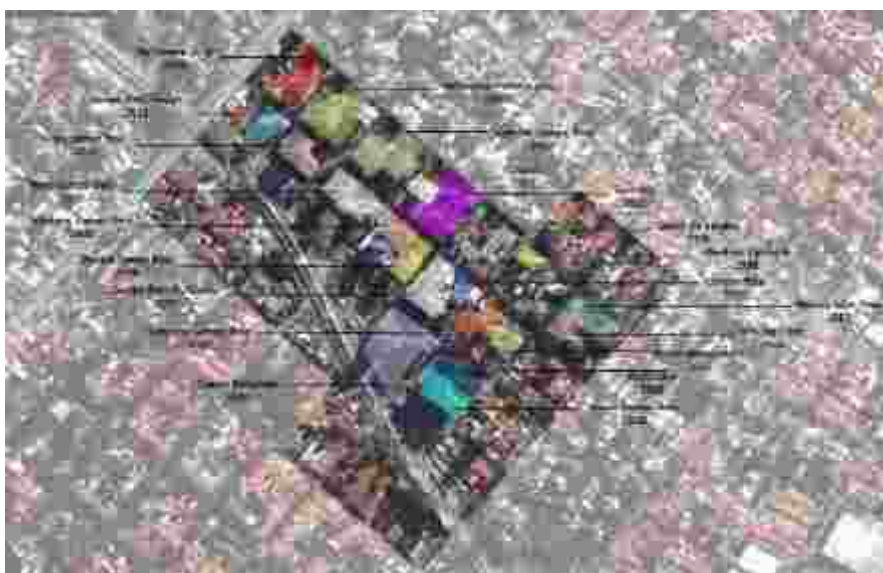


Figura 36: Localização e identificação dos empreendimentos da área 2. Elaboração Própria

Definidos os recortes e levantados os empreendimentos foi realizada uma nova visita de campo especificamente nessas áreas e que possibilitou complementar o levantamento de empreendimentos não identificados por meio das ferramentas digitais. Não somente, contribuiu para apreender minimamente o caráter desses empreendimentos bem como dos recuos de calçada identificados nas plantas destas edificações – o que despertou curiosidade no âmbito desta pesquisa como possíveis espaços de fruição pública³⁸, cuja investigação estará presente de forma mais detalhada no próximo item.



Recuo de Calçada – Possível Espaço de Fruição Pública

Figura 37: Implantação do empreendimento Blanc Campo Belo. Disponível em: <<http://www.cyrela.com.br/imovel/blanc-campo-belo-apartamento-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-sp#secao-o-imovel>>

³⁸ Espaços de Fruição Pública são definidos como espaços de “Uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos”. Trata-se de um parâmetro urbanístico que comparece no texto refundido do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014. Mais informações em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>>

Realizada a segunda atividade de campo percebeu-se que no recorte do Brooklin, a pesar do contraste interessante de construções mais horizontais ao sul da Avenida Jornalista Roberto Marinho em contraponto ao processo de verticalização que vem ocorrendo ao norte, era mais interessante, no escopo desta pesquisa, investigar de forma mais detalhada a região ao norte da avenida. Isto porque esta parcela do Brooklin vem sofrendo transformações mais significativas em termos de morfologia urbana, tendo sido identificados lotes remembrados seguidos de recentes lançamentos de grande número de condomínios residenciais verticais.

Em função disto, este recorte foi revisto novamente, cuja nova área delimitada pode ser verificada na imagem a seguir:



Figura 38: Recorte de Estudo do Brooklin revisto e empreendimentos verticais identificados. Elaboração própria a partir da base de dados do Centro de Estudos da Metrópole, Imagens Históricas e Atividades de Campo.

3.3. ATIVIDADES DE CAMPO

Contemplando a produção de material iconográfico, mapas temáticos e tabelas, bem como o levantamento bibliográfico realizado, posteriormente foram realizados trabalhos de campo no perímetro abrangido pela OUCAE como um todo e, especialmente nos recortes definidos para um estudo mais detalhado, na tentativa de compreender as transformações a partir da escala humana. Não somente, esta pesquisa também acompanhou os levantamentos de campo realizados pela aluna Laura Adami na região da OUCAB, também na companhia do orientador Manoel Rodrigues Alves, de ambas as iniciações científicas, e da aluna Milena C. Sartori, que deu prosseguimento ao trabalho iniciado por esta presente bolsista junto ao CNPq.

Durante o desenvolvimento deste estudo foram realizadas duas visitas, sendo uma em janeiro e outra em julho de 2016. A primeira compreendeu o reconhecimento de situações de áreas de Operações Urbanas em São Paulo como no caso da área de atuação da Operação Urbana Água Espraiada e também da Operação Urbana Água Branca.

Enquanto um primeiro contato empírico desta pesquisa com o objeto de estudo, nesta primeira etapa de levantamento de campo foi percorrida a área como um todo na perspectiva de, a partir dela, ter uma apreensão mais geral desta região e ao mesmo tempo avaliar os recortes selecionados a princípio, refinando os critérios de seleção de acordo com as questões que deste trabalho pudesse emergir.



Figura 39: Obras da linha 17 - Ouro ao longo da Avenida Jornalista Roberto Marinho. FONTE: Arquivo pessoal.



Figura 40: Obras do monotrilho e verticalização identificada no percurso da Avenida Jornalista Roberto Marinho. FONTE: Arquivo pessoal.



Figura 41: Obras do monotrilho e ao fundo obras do Parque Chuvisco. FONTE: Arquivo pessoal.



Figura 42: Avenida Jornalista Roberto Marinho e ao fundo o Parque Chuvisco em obras. FONTE: Arquivo pessoal.

Desse modo, o primeiro trabalho de campo realizado possibilitou uma primeira apreensão das áreas compreendidas pelas Operações Urbanas Água Branca e Água Espreiada. Foi possível verificar, de modo geral, o andamento de obras previstas no programa de intervenções de cada operação, bem como a real proporção dessas obras.

Além disso, esta atividade permitiu identificar e caracterizar os espaços livres existentes e verificar preliminarmente os novos empreendimentos identificados em etapa anterior, através do recurso de série histórica do Google Earth, e também edifícios em construção, buscando compreender suas tipologias e refletir sobre as transformações que esses lançamentos imobiliários têm implicado nestas áreas.



Figura 43: Espaço livre identificado na Avenida jornalista Roberto Marinho. FONTE: Arquivo pessoal.

No caso do setor Chucrí Zaidan, foram identificados edifícios corporativos que abrangiam uma área maior que o recorte pré-estabelecido (como pode ser verificado na figura 32). Porém, um dos empreendimentos em especial, chamou a atenção pelo espaço externo ao edifício, levantando questões acerca do caráter daquele espaço³⁹.

Por outro lado, algumas construções horizontais nesta região faziam parte deste mesmo recorte pré-estabelecido. Após o trabalho de campo julgou-se melhor retirá-las da área selecionada, pela sua condição destoante do conjunto (figura 32).



Figura 44: Esquina da Av. Chucrí Zaidan com a Av. João Dória. FONTE: Arquivo pessoal.

Percorrendo a Avenida Jornalista Roberto Marinho pode-se verificar a obra do monotrilho em curso e assimilar a real dimensão desta megaestrutura na paisagem urbana. Porém, verificou-se para além desta obra, uma intensa verticalização no setor Brooklin, na região ao norte da avenida, em contraste com construções predominantemente horizontais ao sul.

³⁹ Questões essas, referentes ao recorte de estudo da Chucrí Zaidan, foram investigadas de forma mais detalhada na pesquisa desenvolvida pela aluna Milena C. Sartori, que indagou esses espaços como possíveis espaços de fruição – de maneira semelhante ao que esta bolsista explorou com relação ao recorte do Brooklin.

Assim, foi possível, através da atividade de campo, realizar uma primeira verificação das diferenças entre os setores – em termos de usos, verticalização, obras em andamento, entre outros aspectos – dentro da mesma operação. Além disso, a visita forneceu uma primeira compreensão das diferenças em termos de dinâmicas urbanas – circulação de veículos, de pessoas, trocas de mercadorias, usos cotidianos do espaço da cidade – entre a OUCAE e a OUCAB, bem como das diferenças no que diz respeito às transformações urbanas – que na OUCAB aparentemente são menores que na OUCAE, apesar de ter sido implementada antes desta, em 1995.

A atividade de campo seguinte já foi mais direcionada aos recortes de estudo revistos após a primeira visita, sendo, portanto, exploradas as áreas delimitadas para os subsetores Brooklin e Chucri Zaidan da OUC Água Espraiada. Além disso, o enfoque desta atividade foi o espaço livre aberto das edificações lançadas nestas áreas, procurando-se constatar determinados padrões de ocupação do solo.

No recorte do Brooklin foram observados os recuos de calçada, possíveis espaços de fruição⁴⁰ dos empreendimentos imobiliários residenciais implantados no local. Da mesma forma também foram observados os espaços livres nas edificações do recorte da Chucri Zaidan, sobretudo por possuírem um caráter distinto daqueles visitados primeiramente.

Nesta segunda atividade procurou-se observar, características que aproximassem estas áreas entre si, bem como a maneira que se configuram, sobretudo em relação ao espaço público e a circulação do pedestre. Para tanto, foram levantadas legislações que estabelecem diretrizes urbanísticas tanto a nível do município quanto voltadas ao perímetro da OUCAE e seus respectivos setores (Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan, Berrini, Brooklin, Jabaquara e Americanópolis), buscando identificar alguma associação entre esses espaços livres e possíveis parâmetros estabelecidos para essas áreas.

⁴⁰ Apresentado pelo Plano Diretor de São Paulo de 2014, espaços de fruição definem-se como uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, tendo como objetivo principal estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público com que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico. Estabelece critérios para a construção, sendo necessária área de no mínimo 250 m².

De acordo com o Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo⁴¹, foram estabelecidos alguns parâmetros urbanísticos voltados sobretudo para áreas delimitadas como Eixos de Estruturação da Transformação Metropolitana. Tais Eixos foram definidos com o objetivo de *“Orientar a produção imobiliária para áreas localizadas ao longo dos eixos de transporte coletivo público com novas formas de implantação de empreendimentos que promovam melhores relações entre os espaços públicos e privados e contribuam para a redução dos tempos e distâncias de deslocamentos”*⁴²



Figura 45: Macroárea de Estruturação Metropolitana, EETUs e Operações Urbanas vigentes em São Paulo. Elaboração própria a partir da base de dados do geosampa.

41 PL 688/13 que promove a revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Esta lei "(...) é o instrumento básico da política de desenvolvimento e contenção da expansão urbana do Município de São Paulo, e normatiza o cumprimento da função social da propriedade urbana a partir das exigências fundamentais de ordenação da cidade previstas na Constituição Federal, observando-se, ainda, as diretrizes gerais de política urbana veiculadas pelo Estatuto da Cidade." (Art 1º, PL 688/13)

42 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana in: Entenda o PL 688/13. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-eixos-de-estruturação-da-transformação-urbana/>. Acesso em: 14 fev 2017.

Entretanto, grande parte dos empreendimentos levantados foram lançados antes mesmo da aprovação do novo PDE de São Paulo. Nesse sentido, se tais áreas livres fossem áreas destinadas como tal em cumprimento a alguma diretriz urbanística, esta deveria ser anterior ao PDE de 2014.

De acordo com a LEI Nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001 que implementa a OUCAE, foram definidos alguns parâmetros urbanísticos para os setores da OUCAE com direitos a incentivos para garantir a sua realização:

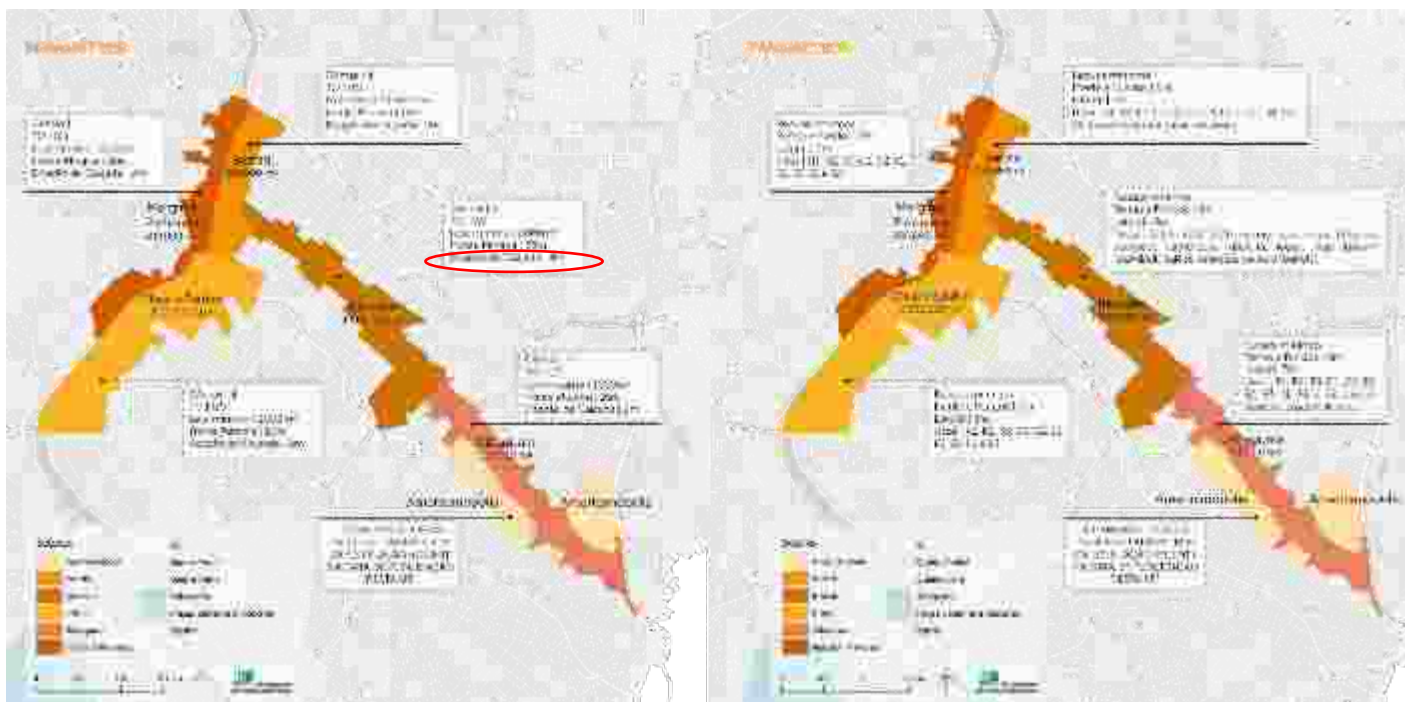


Figura 46: Parâmetros urbanísticos para a OUCAE. FONTE: Caderno sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-metropolitana/oucae/>.

De fato, o setor Brooklin apresenta diretrizes distintas dos demais setores com relação ao lote mínimo, frente mínima e à faixa de alargamento da calçada à ser doada para uso público. (No Brooklin o lote mínimo é de 2.000m², com frente mínima de 25m e doação da calçada de 4m – valores que, com exceção da frente mínima, representam o dobro dos valores estabelecidos para os demais setores)

Por meio da atividade de campo realizada nos recortes do Brooklin e Chucri Zaidan foi possível observar as diferenças dos espaços livres situados no térreo das edificações. Enquanto no Brooklin esses espaços pareciam espaços residuais compostos por vegetação rente aos altos muros dos condomínios, na Chucri Zaidan –em particular no térreo do edifício Rochaverá - conformam-se como espaços de passagem e estar no térreo dos grandes prédios corporativos.

O que se pôde observar foi um determinado padrão paisagístico no térreo das edificações em ambos os setores. No Brooklin, o paisagismo restringia-se às bordas dos muros e das calçadas, conformando uma espécie de “enfeite” no já delimitado caminho do pedestre. Os espaços de fruição colocados na maioria dos empreendimentos observados nesse setor da Operação Urbana apenas acompanhavam os arredores dos edifícios, sem conformar estares. Na Chucrí Zaidan, por outro lado, esses espaços, de um modo geral, apresentavam os acessos às torres abertos, de modo que os transeuntes pudessem chegar até a entrada da edificação sem gradeamentos ou muros.



Figura 47: Recuo de calçada no empreendimento London Blue, setor Brooklin. Acervo Pessoal



Figura 48: Área Livre no térreo do empreendimento Rochavérá, setor Chucrí Zaidan. Acervo Pessoal.



Figura 49: Diagrama de circulação, estares e acessos do empreendimento Rochaverá Corporate Tower. Elaboração SARTORI, Milena

O edifício Rochaverá, entretanto, apresenta algumas características diferentes dos demais. Seu espaço livre, além de contemplar alguns mobiliários e áreas de estar, para além da qualificação da passagem, apresenta uma via de conexão interna ao empreendimento, mas que permanece sempre aberta para a circulação de veículos.



Figura 50: Mobiliários e áreas de estar no térreo do empreendimento Rochaverá. Acervo Pessoal.



Figura 51: Via de conexão interna ao empreendimento Rochaverá. Acervo Pessoal.

De acordo com a definição dada pelo GeoSampa e por outras legislações de São Paulo, tal via pode ser caracterizada como um espaço de fruição cedido pelos empreendedores ao uso público, o qual concede ao empreendimento maior potencial construtivo, de acordo com o Plano de Compensações do Setor Chucridan.

Conforme se vê na imagem a cima⁴³, o térreo do empreendimento apresenta uma fluidez intensa para a circulação, embora algumas áreas não apresentem conexão justamente para preservar um uso mais restrito aos usuários dos edifícios, ainda que tenham seu acesso permitido.

Não apenas o paisagismo é responsável pelo controle e segurança do local, outros mecanismos de segurança são responsáveis pela vigilância constante do empreendimento, uma vez que ele se encontra aberto em qualquer horário do dia. Todas as edificações contam com aparatos tecnológicos e seguranças em suas entradas, além de outros que vigiam o espaço livre, evitando que pessoas indesejadas ou com comportamentos que julguem “inadequados” se aproximem.



Figura 52: Segurança no empreendimento Rochavérá, setor Chucridan. Acervo Pessoal.



Figura 53: Segurança no empreendimento Sophistic, setor Brooklin

Contudo, mesmo nos empreendimentos do setor Brooklin, cujo acesso, ao contrário do Rochavérá, é restrito, foi presenciado um intenso sistema de segurança, havendo a presença câmeras e outros dispositivos, além de vigilantes em frente à entrada de cada condomínio vertical – algum deles que inclusive questionaram

⁴³ A figura 31, “Diagrama de circulação, estares e acessos do empreendimento Rochavérá Corporate Tower”, é de elaboração da aluna Milena Sartori. No entanto, as definições e critérios que determinaram as informações contidas na imagem foram resultado de discussões realizadas pela autora deste relatório e pelas alunas Laura Adami e Milena Sartori.

as fotografias que estavam sendo realizadas durante a visita, com o argumento de que não era permitido fazê-las ali.

Por outro lado, o próprio paisagismo desses espaços acaba influenciando no controle do acesso, fazendo com que determinadas áreas tornem-se intransitáveis, seja por desníveis, espelhos d'água ou vegetação, garantindo que o fluxo de pessoas seja restrito.

Pode-se dizer que de um modo geral, com exceção do Rochaverá, que apresentava alguns mobiliários em sua parte mais interna – mais distante das avenidas – o paisagismo não é pensado como uma área de estar, mas sim como áreas de passagem, em que a circulação é a principal razão.

Em contraponto, no interior do perímetro da Operação Urbana Água Branca o empreendimento Jardim das Perdizes também deve ser analisado como um caso divergente das definições de espaços de fruição. O empreendimento de caráter misto conta com um parque denominado como público que abrange uma área de 250.000 metros quadrados, sendo parte de uma das intervenções previstas no âmbito da OUCAB.⁴⁴

O parque possui diversos acessos. Entretanto, o que se observou em visita de campo⁴⁵ foi um espaço livre que se fecha para a cidade e para o complexo misto, visto que é cercado por todos os lados e monitorado pelas seguranças particulares de cada edifício, além de possuir horários bem definidos de abertura e fechamento, da mesma maneira que se encontra vazio quase que o dia todo.

Estabelecendo uma simples correlação entre as apreensões nos três casos visitados, observou-se que enquanto os empreendimentos do setor Brooklin restringem os espaços de fruição às bordas dos muros, criando um caminho um pouco mais arborizado nas calçadas, e os empreendimentos da Avenida Chucri Zaidan conformam seus térreos de maneira permeável e alguns poucos locais de estar, repleto por sistemas de tecnologia de segurança e seguranças particulares, o Jardim das Perdizes gradeiam seu entorno e destina seus acessos aos edifícios que compõem o megaempreendimento, dificultando o acesso dos possíveis usuários que não habitam no megaprojeto.

⁴⁴ O Parque Jardim das Perdizes foi previsto pela OUCAB como um dos parques componentes de um sistema de áreas verdes como solução para a qualidade ambiental e paisagística da área. No entanto, ele caracteriza-se apenas como um grande espaço verde, com poucas e pequenas árvores, rodeado por empreendimentos de alto padrão e gabarito próximo de 25 andares.

⁴⁵ Levantamento de campo para a pesquisa desenvolvida pela aluna Laura Adami, relativa ao estudo de caso da Operação Urbana Água Branca em São Paulo que foi acompanhado por esta atual bolsista - além do orientador Manoel Rodrigues Alves e Milena C. Sartori, também integrante do grupo LEAUC - com o objetivo de tomar contato com transformações em região de influência de outra Operação Urbana no município paulistano, permitindo correlacionar informações com o caso da OUCAE, objeto de estudo deste trabalho.

No que diz respeito à circulação nesse espaço, ao passo que no empreendimento Rochaverá, o térreo apresenta fluidez intensa para a circulação e o paisagismo conforma os caminhos de circulação e os locais onde não se pode acessar, no empreendimento Jardim das Perdizes, essa fluidez de circulação e conformação dos percursos resultante do projeto paisagístico é possível somente no interior do parque. Para as áreas externas a ele, a circulação de pedestres se dá claramente ao longo da circulação de veículos, nas calçadas, uma vez que as vias de automóveis são vias largas e de trânsito rápido.



Figura 54: Diagrama de circulação do empreendimento Jardim das Perdizes. FONTE: NOGUEIRA, Laura Adami



Figura 55: Empreendimento e Parque Jardim das Perdizes. Fonte: Acervo pessoal

Voltando ao estudo mais específico do recorte do Brooklin, foi possível notar que os empreendimentos, de caráter residencial, são mais numerosos e ocupam terrenos menores que o Jardim das Perdizes ou o Rochaverá, por exemplo, que são de caráter corporativo ou multiuso. Tratando-se de condomínios residenciais verticais, os empreendimentos recentemente lançados no Campo Belo, diferentemente dos visitados no setor Chucri Zaidan ou na OUCAB, não tem acesso aberto à população, de tal forma que a maior parte dos espaços livres localizados no térreo dos edifícios encontram-se cercados para uso privativo dos condôminos.

Construindo um diagrama de acessos para o recorte do Brooklin⁴⁶, análogo aos produzidos para os empreendimentos Rochaverá e Jardim das Perdizes nas respectivas iniciações científicas das alunas Milena Sartori e Laura Adami, foi possível observar que a circulação livre de pedestres e veículos se restringe à malha viária urbana, não havendo caminhos ou espaços públicos no interior dos empreendimentos. Da mesma forma, não foram identificados espaços de estares de uso público nesta região, mas sim faixas de vegetação que contornam os limites dos condomínios.

Por outro lado, percebe-se que em alguns trechos de rua não há nenhuma entrada para nenhum empreendimento, o que significa que, quem percorre essas vias pode percorrer uma, duas ou mais quadras inteiras ao lado de altos muros, podendo ser um percurso desagradável ou mesmo inseguro.⁴⁷

⁴⁶ Para melhor visualização do diagrama de acessos optou-se por subdividir o recorte em quatro áreas,, como pode ser verificado na imagem que segue.

⁴⁷ Autores como Jane Jacobs e Jan Gehl possuem estudos de como determinadas características urbanas podem contribuir ou não para a vida nas cidades. De acordo com os autores, os espaços devem ser pensados a partir da escala humana, fazendo uma crítica às cidades modernas, com o exemplo de Brasília, enquanto cidades pensadas para o automóvel e não para o pedestre. Nestas cidades, os trajetos a serem percorridos a pé são extensos, monótonos, desagradáveis e, portanto os espaços acabam se tornando vazios e inseguros.

O trabalho produzido pela Urbana Rede de Pesquisa da Universidade Federal Fluminense, intitulado "Arquitetura e o Ballet da Rua" ilustra bem essas questões. O curta-metragem encontra-se disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2015/08/arquitetura-e-o-ballet-da-rua/>>.



Figura 56: Diagrama de acessos no recorte de estudo do Brooklin. Elaboração própria

Entretanto, como já mencionado, esses empreendimentos destinaram uma faixa de alargamento da calçada que poderiam ser associadas a espaços de fruição pública.

Na tentativa de melhor compreender como foram pensados esses espaços e como eles foram executados de fato elaborou-se uma cartografia com a justaposição das implantações de cada empreendimento levantado no recorte associada aos registros fotográficos realizados na visita de campo.

Contudo, considerando a extensão do recorte, para melhor visualização das imagens optou-se por subdividir o recorte em quatro áreas, como pode ser verificado nas imagens que seguem:

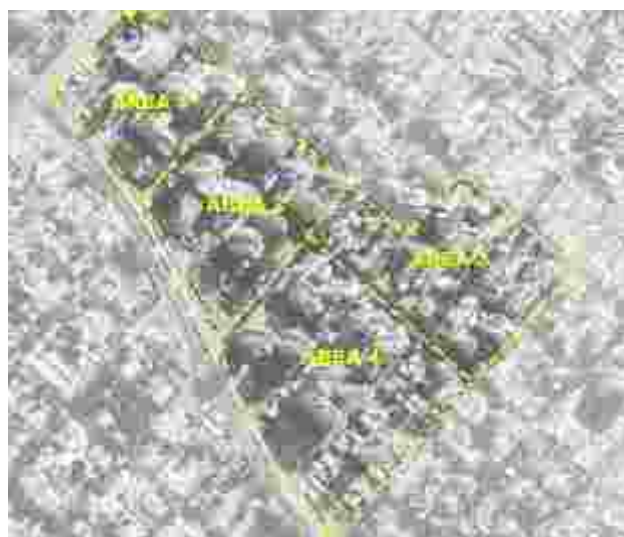


Figura 57: Imagens produzidas para a Área 1 do recorte do Brooklin. As imagens 1, 2, 3 e 4 referem-se respectivamente aos empreendimentos Sky, Fascination Penthouses, Campo Belo Design e Cube Campo Belo. Elaboração própria a partir de imagem satélite, implantações de projetos dos novos empreendimentos lançados e registros fotográficos de visita de campo.



Figura 58: Imagens produzidas para a Área 2 do recorte do Brooklin. As imagens 1, 2, 3, 4 e 5 referem-se respectivamente aos empreendimentos Supremo, Sophistic, Vittoriale, Code Campo Belo e Blanc Campo Belo. Elaboração própria a partir de imagem satélite, implantações de projetos dos novos empreendimentos lançados e registros fotográficos de visita de campo.



Figura 59: Área 3 do Recorte do Brooklin. Elaboração própria.

Na área 3 não foram identificados empreendimentos verticais lançados recentemente. Em função disto, não foram realizados os estudos das plantas com relação aos possíveis espaços de fruição como foram feitos para as áreas 1, 2 e 4.



Figura 6o: Imagens produzidas para a Área 4 do recorte do Brooklin. As imagens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 referem-se respectivamente aos empreendimentos Campo Belo Du Champ, London Blue, Gabrielle, Helbor Atmosphere, Campo Belíssimo, Vision, Particolare e Alto. Elaboração própria a partir de imagem satélite, implantações de projetos dos novos empreendimentos lançados e registros fotográficos de visita de campo.

Por fim, foi visitada também a primeira parte entregue do prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho, onde tem início a Via Parque, e o Parque do Chuvisco, afim de aferir a situação das propostas de áreas verdes da OUCAE. O Parque do Chuvisco, conforme consta nas apresentações do Grupo Gestor, encontra-se em obras, assim como a Via Parque.

Esta última, no entanto, somente apresenta a abertura do percurso viário até conectar-se com a Av. Pedro Bueno, próximo de onde se iniciará o percurso em túnel em direção à Rodovia Imigrantes, mas o projeto paisagístico do parque linear ainda não apresenta nenhum resultado. As obras viárias estão sendo realizadas ao mesmo passo que as remoções, de modo que há muitas casas sem condições de habitabilidade, além da presença de moradores locais, inclusive crianças, em meio às obras.

Pode-se dizer que a visita de campo favoreceu a percepção das dinâmicas urbanas – circulação de veículos, de pessoas, trocas de mercadorias, usos cotidianos do espaço da cidade – fatores que não seriam possíveis de serem apreendidos através das análises de dados e imagens.

Foi possível observar o caráter dos empreendimentos implementados na região, assim como construir uma primeira ideia das transformações que esses têm impulsionado, além de compreender a tipologia das construções e das infraestruturas presentes na área de estudo. Permitiu o reconhecimento do atual estágio das modificações previstas pelas operações, bem como a dimensão dessas obras. Além da compreensão da localização e das características dos espaços livres. Esses pontos confirmam-se a partir de imagens e análises que aparecem adiante no corpo deste relatório, sobretudo nos itens “levantamento de dados” e “resultados”.



Figura 61: Obras do Parque do Chuvisco. FONTE: Arquivo pessoal.



Figura 62: Obras do prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho. FONTE: Arquivo pessoal.

Por fim, a atividade empírica forneceu uma melhor apreensão da proporção das transformações às quais a área da operação está submetida, além de uma caracterização preliminar das diferenças entre os setores – em termos de usos, verticalização, obras em andamento, entre outros aspectos -, o que auxiliou na redefinição dos recortes de estudo.

No que se refere aos empreendimentos, observou-se que são empreendimentos de médio e alto padrão- como exemplo do Rochaverá na Chucri Zaidan, de caráter corporativos e condomínios residenciais verticais no Brooklin, como o Campo Belíssimo, Blanc Campo Belo, entre outros e o Jardim das Perdizes, de caráter multiuso que incorpora um parque que é caracterizado, nas propostas da operação, como área pública, porém, gradeado.

No que diz respeito às áreas verdes existentes, são muito desqualificadas. Embora o instrumento urbanístico proponha vários sistemas de áreas verdes para a região, a implementação deles ainda não foi iniciada, como observado durante a visita.

3.4. LEVANTAMENTO DE DADOS

Visando a produção de insumos e material que permitissem melhor compreender o caso das OUC na cidade de São Paulo, enquanto instrumento urbanístico que participa de processos mais amplos e complexos de produção do espaço urbano, no primeiro momento foi realizado um levantamento de bases cartográficas do município de São Paulo que pudessem contribuir para análises de dinâmicas imobiliárias e socioeconômicas em curso no território paulistano, bem como a distribuição de infraestrutura, equipamentos, usos, ZEIS, renda, entre outros. Para tanto, recorreu-se às seguintes fontes:

- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano no portal da Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Base de dados IBGE
- Centro de Estudos da Metrópole
- GeoSampa

Dessas fontes, foram retiradas imagens com dados que possibilitassem a análise da relação das operações urbanas com a produção do espaço da cidade de São Paulo:

- Área Total Lançada dos Lançamentos Residenciais Verticais 1992 - 2002 e Área Total Lançada dos Lançamentos Comerciais Verticais 1992 – 2002 - Mapas disponibilizados pela SMDU no portal Infocidades da Prefeitura Municipal de São Paulo, que permitiram visualizar regiões com maior número de lançamentos verticais em São Paulo.

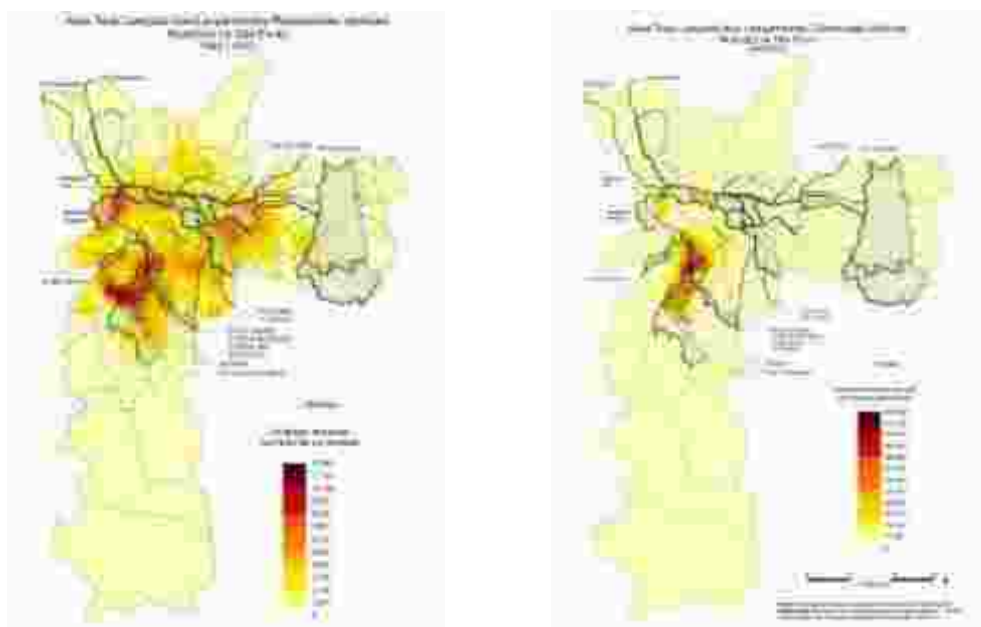


Figura 63: Área total dos lançamentos residenciais verticais (1992 – 2012) à esquerda e lançamentos comerciais verticais (1992 – 2012) à direita com sobreposição dos perímetros das OUCs vigentes e propostas em São Paulo.

No caso dos levantamentos imobiliários verticais, nota-se uma coincidência das manchas mais escuras do mapa (referentes à maior concentração de lançamentos) com os perímetros das operações. Porém, observa-se que há uma intensidade maior de lançamentos residenciais em contraponto aos comerciais, tanto na OUCAE quanto na OUCAB. Nota-se também uma distribuição desigual dessas manchas, que são mais intensas nos setores próximos à Marginal Pinheiros, no caso da OUCAE.

- Taxa geométrica de crescimento populacional anual com sobreposição dos perímetros das operações urbanas vigentes e propostas - Mapas disponibilizados pela SMDU no portal Infocidades da Prefeitura Municipal de São Paulo - por períodos de tempo e que auxiliaram na compreensão de uma dinâmica populacional tanto em relação ao município paulista quando à operação urbana específica estudada.

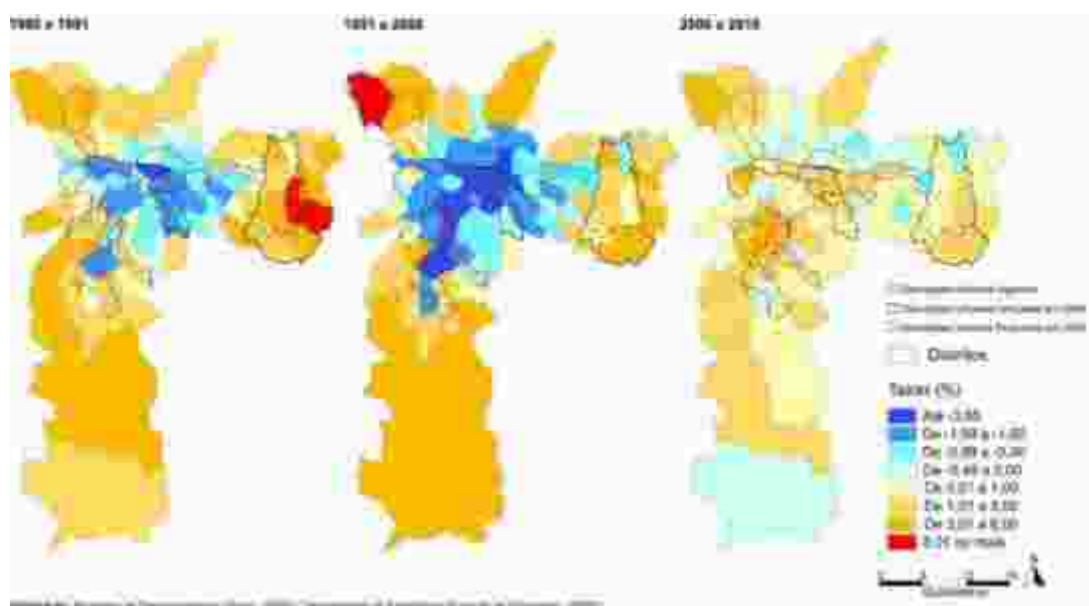


Figura 64: Taxas de crescimento populacional anual com sobreposição dos perímetros das OUCs em São Paulo. Elaboração própria a partir de mapa disponibilizado no portal da Prefeitura de São Paulo.

Nestes mapas de taxas de crescimento demográfico foi possível perceber que, ao mesmo tempo em que essas áreas estão sofrendo um processo de verticalização, também ocorre uma diminuição da população residente, o que permitiria supor que acontece uma mudança nos perfis que ocupam determinadas áreas do território paulistano e, mais especificamente, da área compreendida pela OUCAE e também OUCAB.

- Valor Venal Médio (R\$/m²) Por Quadra Fiscal - Mapas disponíveis no Prospecto de Registro da OUCAE que permitiram relacionar a evolução dos preços da quadra fiscal e a localização das operações urbanas na cidade de São Paulo.

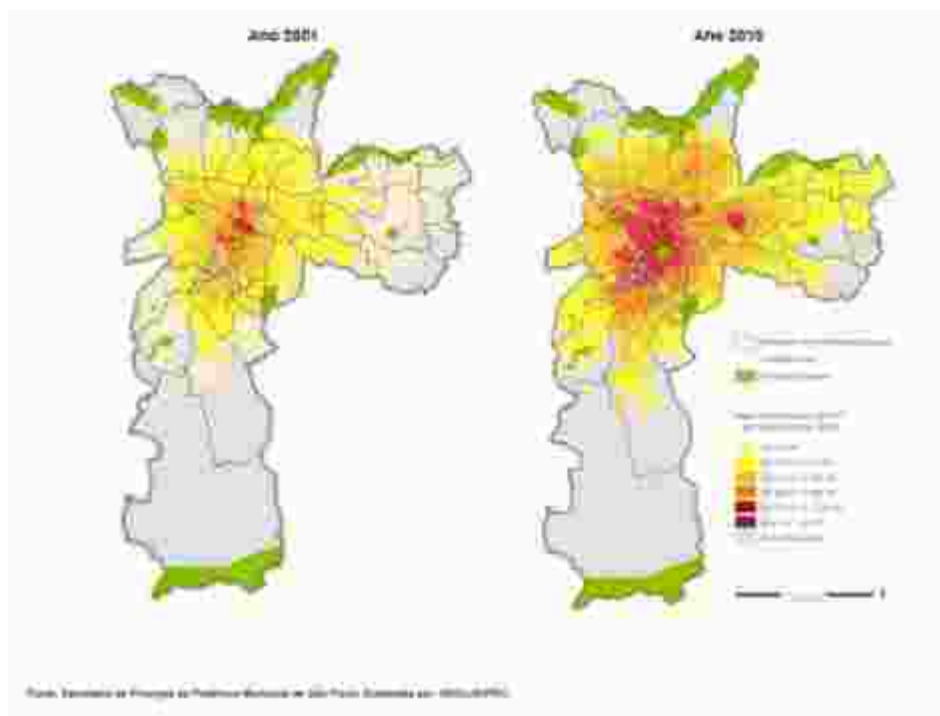


Figura 66: Valor Venal Médio (R\$/m²) por quadra fiscal. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p. 273.

Por meio desses mapas foi possível verificar que na região central de São Paulo houve um aumento considerável no período de 2001 a 2010. No que diz respeito à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, o valor venal do metro quadrado aumentou nos setores Marginal Pinheiros, Berrini, Chucri Zaidan e Brooklin, enquanto que nos setores Jabaquara e Americanópolis aparentemente não sofreram alterações significativas (de 2001 a 2010 a mancha amarela se manteve nesses setores). No que se refere à Operação Urbana Consorciada Água Branca, notou-se um aumento no valor venal do metro quadrado em toda sua extensão.

- Valor do Cadastro de Outorga Onerosa do Direito de Construir – cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponível no portal Plano Diretor de São Paulo de 2014 e que contribuiu na compreensão da distribuição do valor de outorga onerosa do direito de construir na cidade, bem como seus valores no perímetro das operações urbanas.

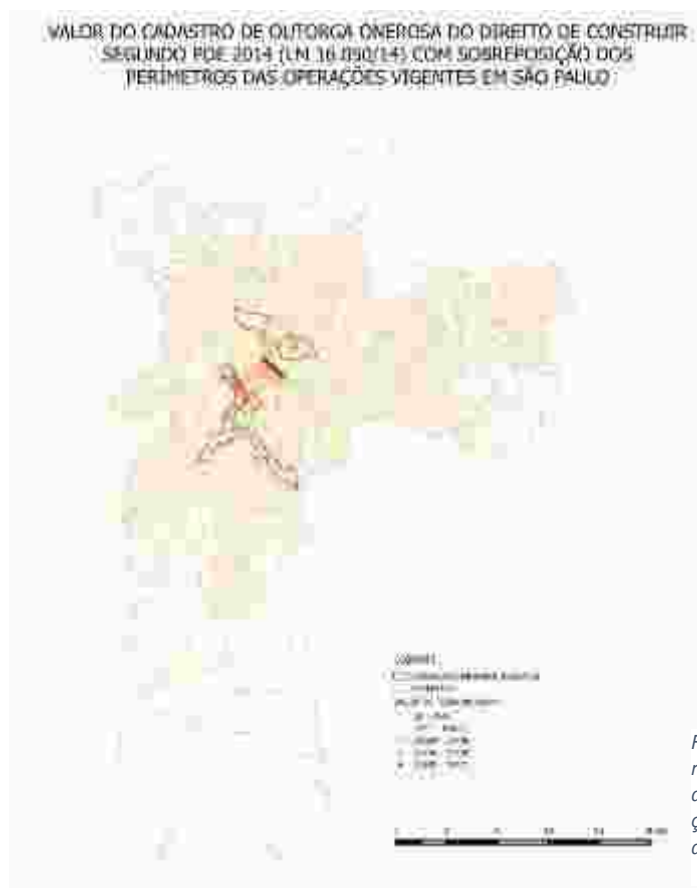


Figura 67: Valor do cadastro de Outorga Onerosa do Direito de Construir segundo PDE 2014 com sobreposição dos perímetros das OUs vigentes em São Paulo. Elaboração: CARDOZO, L. C. e ADAMI, L. a partir da base de dados disponibilizada no portal da Prefeitura de São Paulo

Na imagem acima nota-se que na OUCAE os maiores valores se encontram nos setores Berrini e Churri Zaidan – os mesmos que sofreram aumento do valor venal do metro quadrado nesta operação— enquanto os outros dois citados (Jabaquara e Americanópolis) possuem índices mais baixos. Por outro lado, em relação à Operação Urbana Consorciada Água Branca, observa-se altos números de outorga onerosa do direito de construir apenas no subsetor 11, de forma que o resto do perímetro de atuação do instrumento contemple valores mais baixos. Da mesma maneira que na situação do valor venal do metro quadrado, os números mais altos são referentes à área de perímetro expandido da operação, e não à sua região de intervenção.

- Empreendimentos Comerciais Lançados entre 1985 a 2013 no Município de São Paulo – Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no site do Centro de Estudos da Metrópole - CEM) e que possibilitou identificar os empreendimentos comerciais lançados recentemente no município.

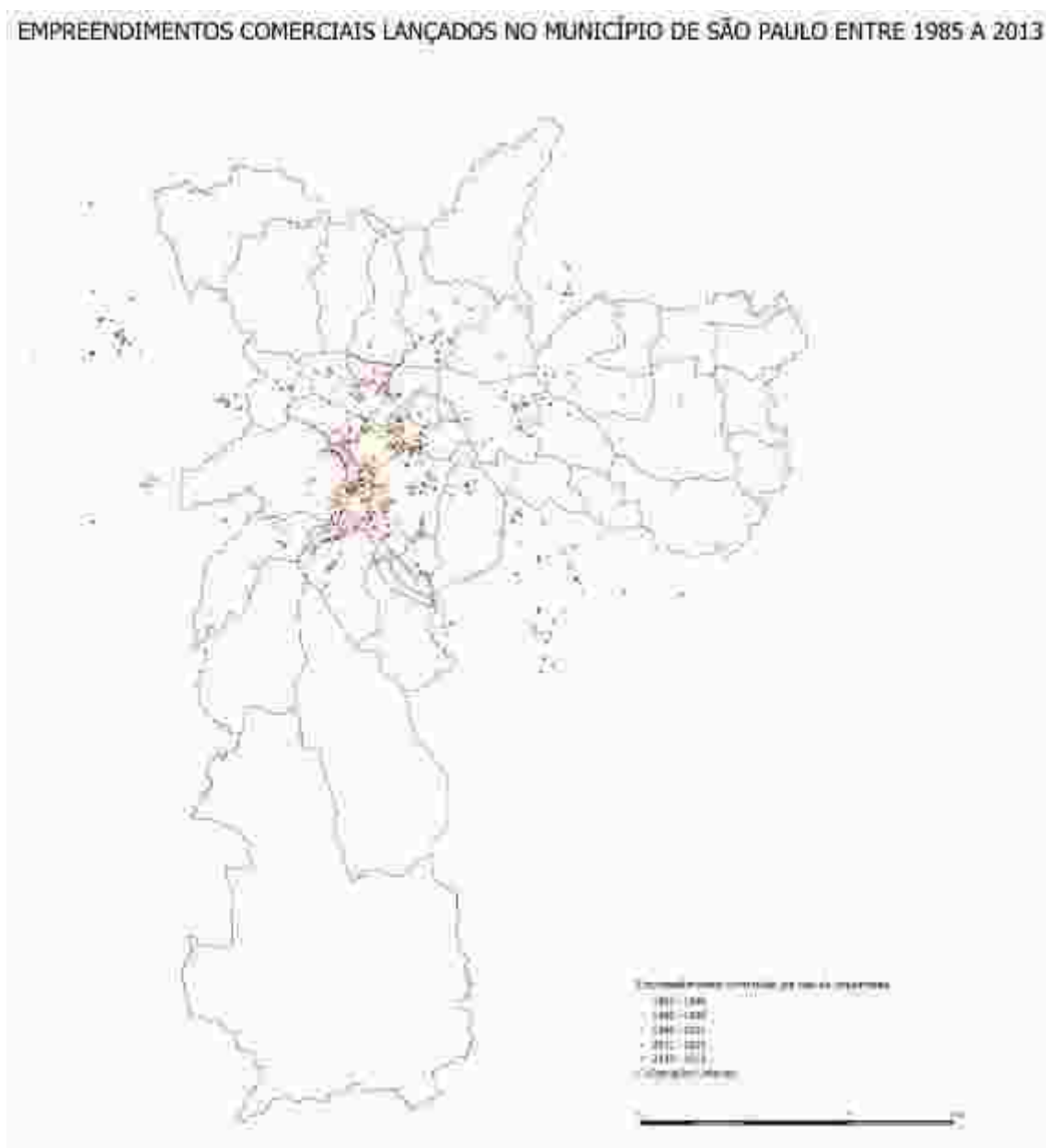


Figura 68: Empreendimentos comerciais lançados no município de São Paulo entre 1985 a 2013. FONTE: Elaboração CARDOSO, Luana a partir de banco de dados disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole

- Empreendimentos Residenciais Lançados entre 1985 a 2013 no Município de São Paulo – Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no site do Centro de Estudos da Metrópole – CEM e que possibilitou identificar a localização dos empreendimentos residenciais lançados recentemente no município.

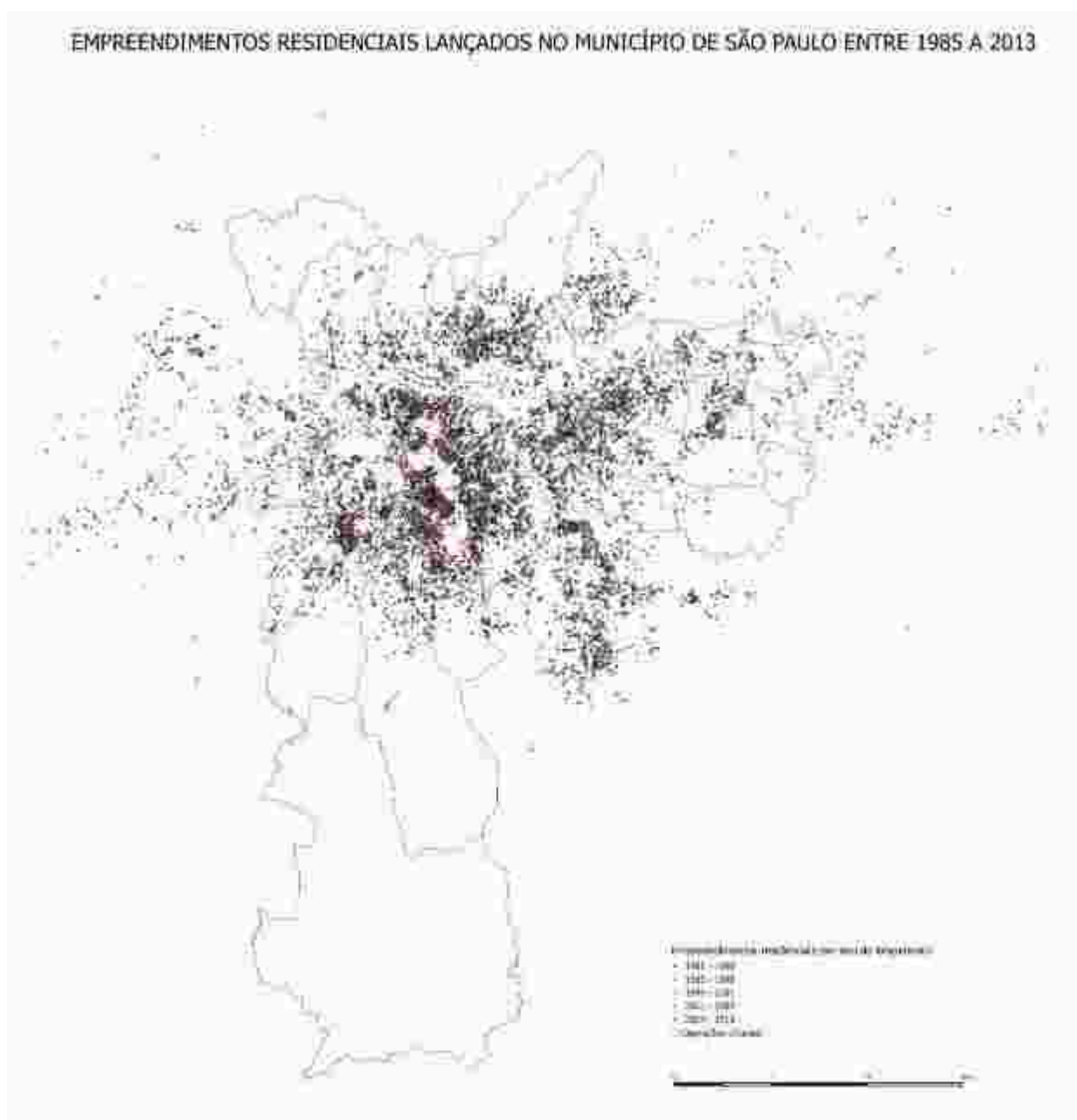


Figura 69: Empreendimentos residenciais lançados no município de São Paulo entre 1985 a 2013. FONTE: Elaboração CARDOZO, Luiana a partir de banco de dados disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole.

Estas duas cartografias deixam evidente a disparidade entre o número de lançamentos comerciais e residenciais tanto no território urbano quanto no perímetro das Operações Urbanas Consorciadas Água Branca e Água Espreiada. Existe uma quantidade muito maior de lançamentos residenciais que comerciais no território metropolitano. No que se refere às comparações entre as duas operações em questão, nota-se que a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada recebeu uma quantidade muito maior de lançamentos – sejam eles comerciais ou residenciais – que a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

- Empreendimentos Comerciais Lançados entre 1985 a 2013 em São Paulo com aproximação para o perímetro da OUCAE – Cartografia gerada no software QGIS a partir da Base de dados georreferenciada disponibilizada no site do Centro de Estudos da Metrópole – CEM e que contribuiu para identificar a localização dos empreendimentos comerciais lançados recentemente no perímetro da operação urbana.

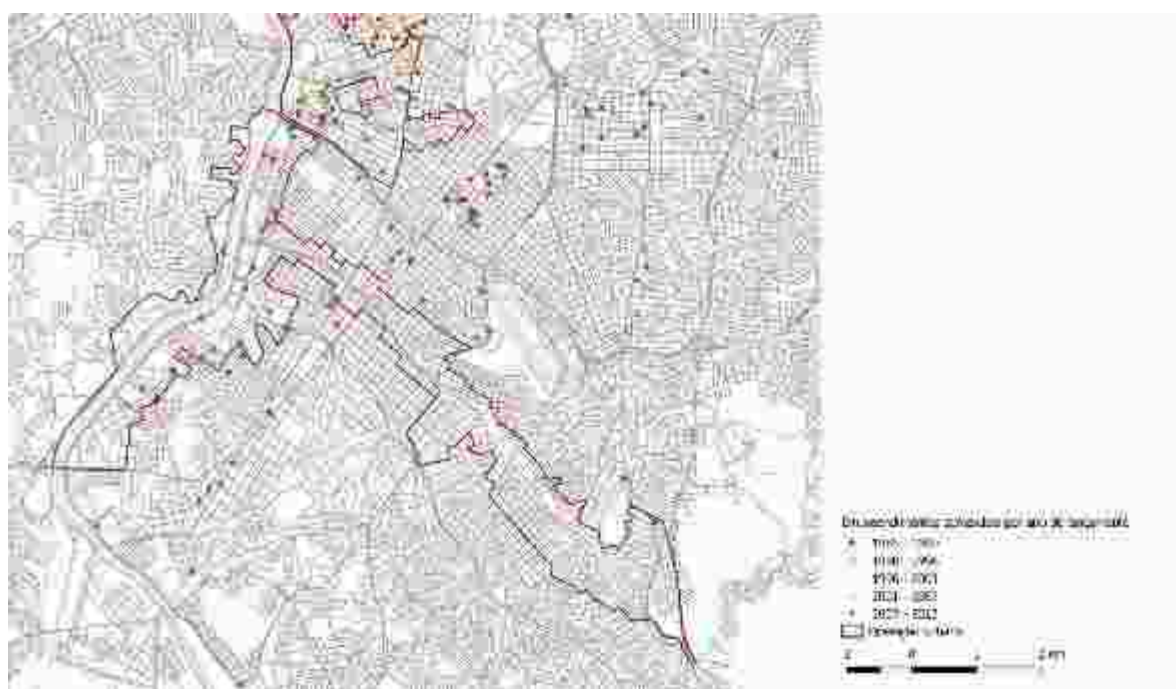


Figura 70: Empreendimentos comerciais lançados entre 1985 a 2013. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada pelo Centro de Estudos da Metrópole.

- Empreendimentos Residenciais lançados entre 1985 a 2013 em São Paulo com aproximação para o perímetro da OUCAE. Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no site do Centro de Estudos da Metrópole – CEM e que contribuiu para identificar a localização dos empreendimentos residenciais lançados recentemente no perímetro da operação urbana.

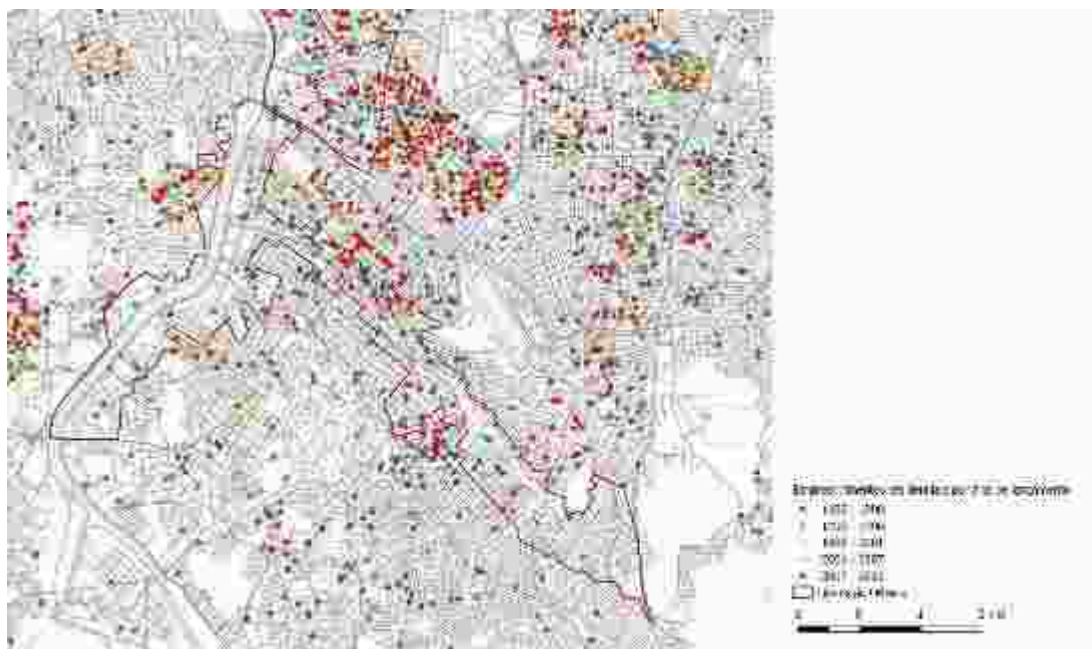


Figura 71: Empreendimentos residenciais lançados entre 1985 a 2013. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada pelo Centro de Estudos da Metrópole.

Confirmando o que a situação anterior coloca, existe uma grande disparidade entre lançamentos comerciais e residenciais no território de São Paulo, assim como na área de atuação da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada. Entretanto, é possível notar uma distribuição desigual desses lançamentos no interior do perímetro da OUCAE: Todos os lançamentos comerciais identificados nesta cartografia estão situados nos setores ao longo da Marginal Pinheiros (Berrini, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros) ou então nas bordas do setor Brooklin (junto às Avenidas Santo Amaro e Vereador José Diniz). Por outro observa-se uma maior concentração de lançamentos residenciais no interior do setor Brooklin e muito menor nos demais setores da operação.

- Áreas Verdes – Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponível no portal GeoSampa e que auxiliou na identificação das áreas verdes existentes no município de São Paulo, assim como no interior das operações de acordo com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, 2014.

Esta imagem revela a baixa ocorrência de áreas verdes no perímetro de atuação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, apesar da existência de algumas pequenas praças no interior do perímetro e relativa proximidade com alguns parques como o Parque Burle Marx, Ibirapuera e Fontes do Ipiranga.

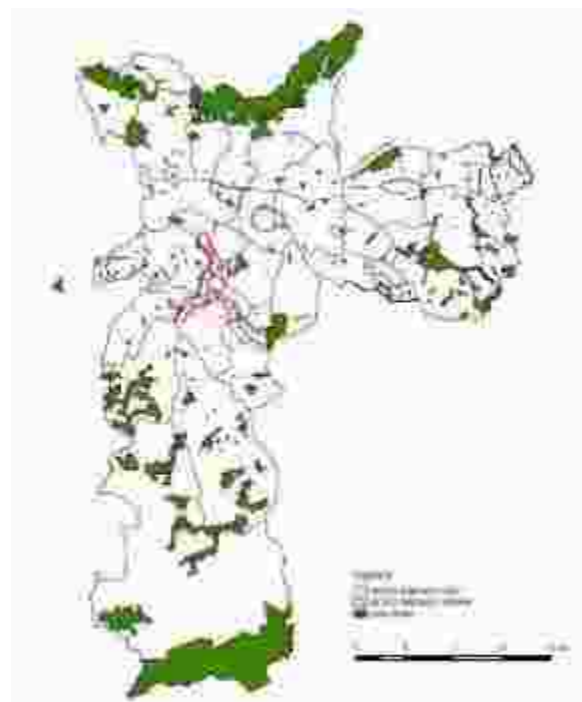


Figura 72: Áreas verdes. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no portal GeoSampa.

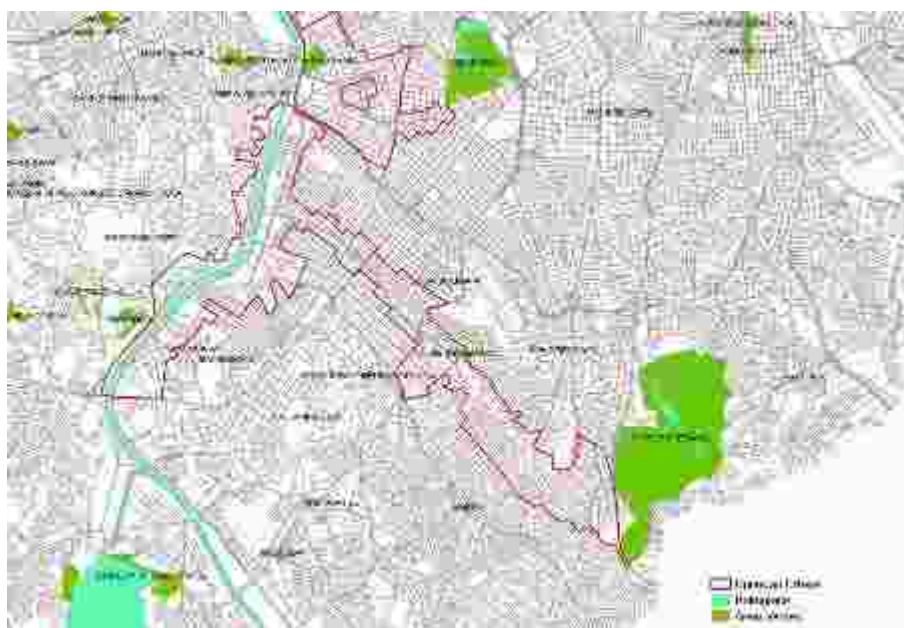


Figura 73: Mapa de Áreas Verdes aproximado para o perímetro da OUCAE. Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados do GeoSampa.



Figura 74: Localização das favelas no município de São Paulo. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no portal GeoSampa.

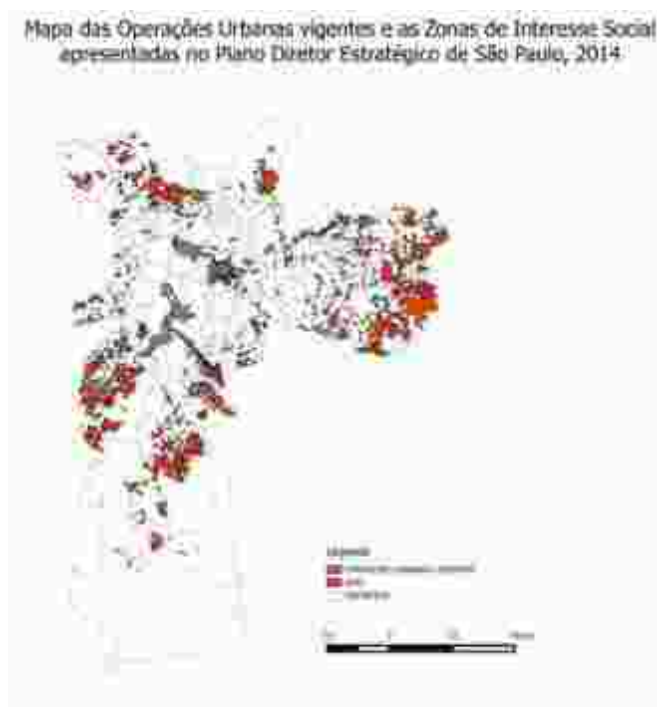


Figura 75: ZEIS apresentadas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, 2014 com sobreposição dos perímetros das OUCs no município. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada disponibilizada no portal GeoSampa.

- Localização de Favelas e Operações Urbanas vigentes em São Paulo em 2015 – Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponível no portal GeoSampa e que possibilitou compreender a distribuição das ocupações irregulares na cidade, bem como sua relação com as operações urbanas.

Nesta imagem observa-se uma dispersão dessas moradias irregulares pelo território paulista, sendo identificadas de forma mais escassa nas áreas mais próximas às OUCs vigentes.

- Mapa das Operações Urbanas vigentes e as ZEIS apresentadas no PDE de São Paulo de 2014 - Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados georreferenciada disponível no portal GeoSampa e que auxiliou na compreensão da distribuição de zonas especiais de interesse social na cidade, bem como sua distribuição no perímetro das operações urbanas.

A mesma análise relativa a Localização das Favelas vale também para esta imagem, referente às ZEIS, que assim como as favelas também são mais escassas no interior dos perímetros dessas operações. No entanto, percebe-se uma maior ocorrência de ZEIS na OUC Centro e nos setores Jabaquara e Americanópolis da OUCAE.

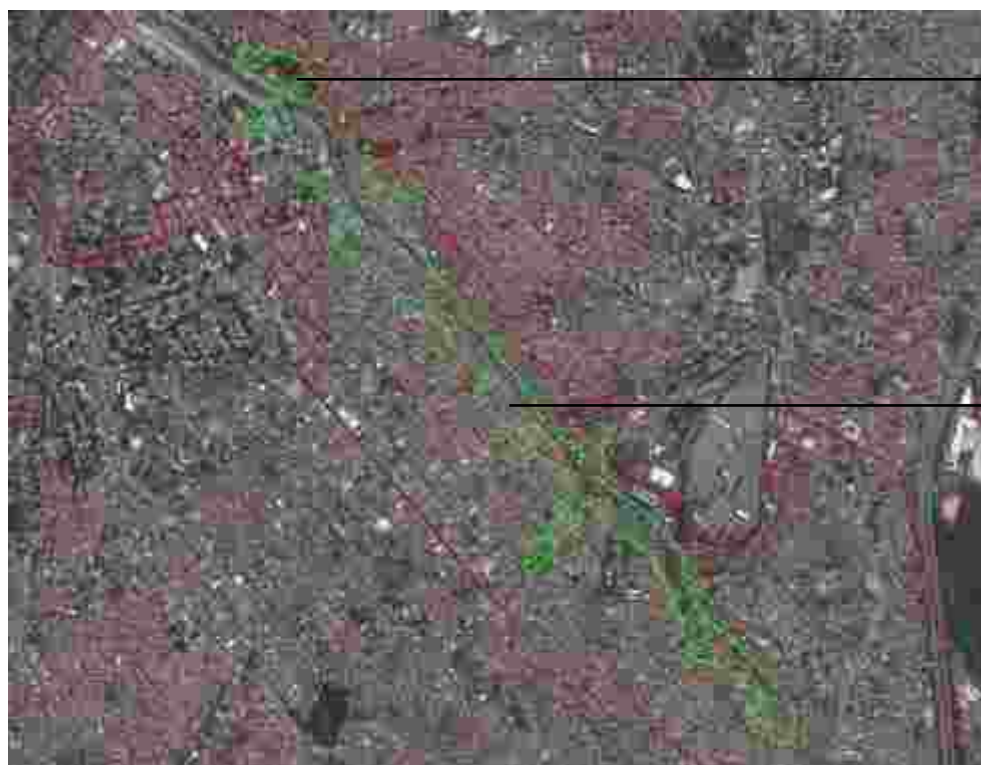
Após realizado um levantamento mais geral, relativo às Operações Urbanas no município de São Paulo, foram realizados levantamentos mais específicos da OUCAE, objeto de estudo desta pesquisa, com o objetivo de melhor compreender e caracterizar aspectos de processos de transformação urbana decorrentes da OUC Água Espreiada. Foram investigados, sobretudo processos relacionados às modificações das leis de uso e ocupação do solo e à venda de títulos CEPAC com consequentes alterações do preço da terra, bem como modificações relacionadas a obras de intervenção no perímetro da OUCAE e processos de remoção de moradores dessa região. Para tanto, foram levantadas imagens nas seguintes fontes:

- Prospecto de registro da OUCAB
- Apresentações das reuniões do Grupo Gestor
- Material gráfico em livros, jornais, produção acadêmica
- Áreas Verdes propostas para a OUCAE Material levantado nas apresentações do Grupo Gestor e no Portal da Prefeitura de São Paulo (SP Obras). Estas imagens permitiram compreender como está sendo pensada a questão da oferta de espaços livres enquanto um dos objetivos apresentados no programa de intervenções da OUCAE.

De acordo com o programa de intervenções da OUCAE, para garantir a oferta de espaços livres há a proposta de construção de dois grandes parques: o Parque do Chuvisco e o Parque Linear.



Figura 76: Localização de algumas intervenções propostas para a OUCAE. FONTE: Material de apresentação das Reuniões Ordinárias.



Parque do Chuvisco

Parque Linear

Figura 77: Sobreposição das áreas dos parques do Chuvisco e Parque Linear à imagem satélite. Elaboração própria a partir das implantações destes espaços livres.



Figura 78: Localização do Parque do Chuvisco. FONTE: 38ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUCAE.



Figura 79: Implantação do Parque do Chuvisco. FONTE: 38ª Reunião Ordinária do Grupo Gestor da OUCAE.



Figura 80: Implantação do Parque Linear (Via Parque) FONTE: Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O Parque do Chuvisco, como pôde ser verificado no trabalho de campo, está em um estágio de obras bem mais avançado que a construção do Parque Linear e Via Parque. Entretanto, o que se percebe na comparação entre um e outro é que a implantação do Parque do Chuvisco aproveita uma área verde já existente, enquanto que o Parque Linear, se executado da forma como está projetado, será responsável por uma série de remoções, sobretudo de favelas ao longo do córrego Água Espraiada.

- Áreas Verdes propostas para o setor Chucrí Zaidan – Material disponível no Plano Urbanístico do setor Chucrí Zaidan e que auxiliou a compreender como está sendo pensada a questão da oferta de espaços livres enquanto uma das propostas apresentadas no Plano Urbanístico do setor Chucrí Zaidan, bem como a localização dessas áreas no território, buscando verificar se sua implantação implicará em remoções/demolições.



Figura 81: Espaços livres propostos para o setor Chucrí Zaidan sobrepostos à imagem satélite. Elaboração própria a partir da proposta de espaços livres para o setor Chucrí Zaidan.

Sobrepondo as áreas verdes propostas para o setor Chucri Zaidan à imagem satélite observa-se que grande parte dessas áreas estão delimitadas sobre alguns galpões, possivelmente industriais ou de armazéns – ao contrário do que acontece com o Parque Linear, que se projeta em uma extensão de inúmeras casas.

- Zonas de Interesse Social Planta disponibilizada no Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo e que permitiu identificar quais as áreas foram delimitadas como ZEIS no perímetro da OUCAE.

Figura 82: Planta nº BE-04-7B-001: Perímetro da OUC Água Espreada subdividida em setores e ZEIS. FONTE: Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo.

- Zonas de Interesse Social (Disponível no Plano Urbanístico do setor Chucrí Zaidan): visando identificar quais as áreas estão sendo delimitadas como ZEIS no setor Chucrí Zaidan na possibilidade de avaliar as características destas áreas e de seu entorno.



Figura 83: ZEIS propostas para o setor Chucrí Zaidan sobreposta à imagem satélite de alta resolução. FONTE: Elaboração própria a partir de material coletado do Plano Urbanístico para o setor Chucrí Zaidan.

Ambas as imagens revelam que praticamente todas as ZEIS no interior do perímetro da OUCAE foram delimitadas nos setores Jabaquara e Americanópolis – os mais distantes da Marginal Pinheiros. O setor Chucrí Zaidan contém apenas duas ZEIS assim como também o setor Brooklin. O setor Berrini por sua vez apresenta uma zona de interesse social – área que coincide com o terreno do conjunto habitacional Jardim Edith enquanto que o setor Marginal Pinheiros não possui nenhuma área destinada para habitações sociais.

- Habitações de Interesse Social previstas para a área da OUCAE - Imagem disponibilizada pela SP Obras e que contribuiu para verificar a localização e distribuição das HIS previstas para a Operação Água Espreada.



Figura 84: Conjuntos Habitacionais previstos. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAE_caderno_GESTAOURBANA.pdf

Com exceção das HIS construídas ou em construção nos setores Berrini e Brooklin (como exemplo já citado do Jardim Edith, obra finalizada, e o Estevão Baião em construção no Brooklin), todas as demais HIS previstas situam-se nas proximidades do Parque Linear previsto, em geral nos setores Jabaquara e Americana-nópolis – onde também foi verificada maior ocorrência de moradias irregulares (figura 74) e ZEIS (figura 75).

- Estoque de CEPAC - Imagem disponibilizada na 39ª apresentação da Reunião Ordinária do Grupo Gestor e que possibilitou verificar a quantidade de CEPAC distribuída e consumida para cada setor da OUCAE até 2016.

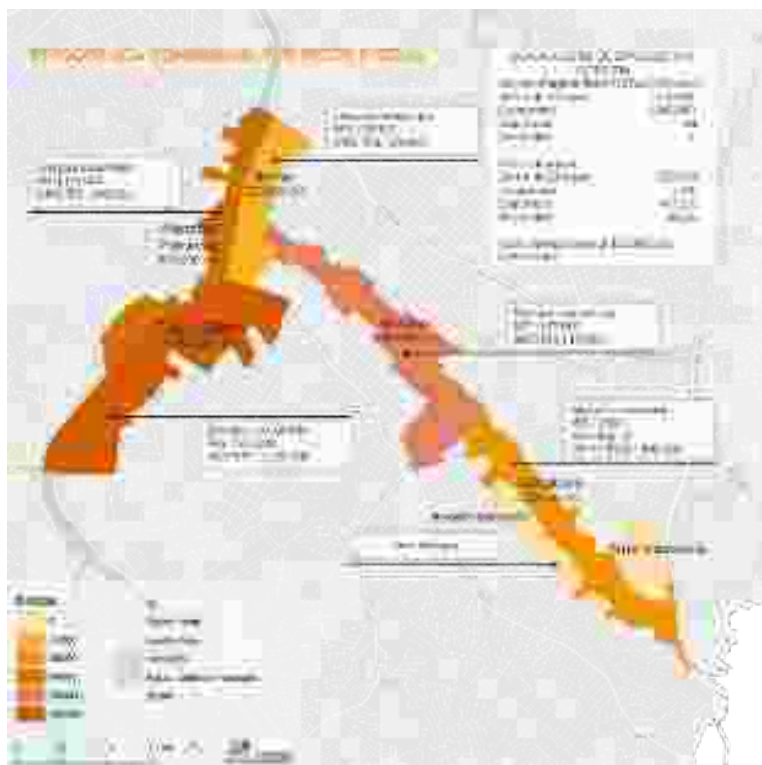


Figura 85: Estoque CEPAC consumido até 2016. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAE_caderno_GESTAOURBANA.pdf

Observando esta imagem nota-se que foram consumidos quase todos os estoques CEPAC destinados aos setores Marginal Pinheiros, Berrini, Chucuri, Zaidan e Brooklin. Em contraponto, o setor Jabaquara está com praticamente todo o seu estoque disponível.

Já com relação aos usos percebe-se que há uma predominância nas aquisições de CEPAC para fins não residenciais nos setores ao longo da Marginal Pinheiros. Por outro lado, no setor Brooklin esta situação se inverte, predominando CEPAC para fins residenciais. E no setor Jabaquara, até o presente momento, os títulos adquiridos têm sido destinados exclusivamente ao uso residencial.

- Tabela de legislações gerais - construída com base nas legislações gerais levantadas que pudessem auxiliar na compreensão das questões da política urbana mais atual e no estudo de como elas vêm sendo aplicadas para o caso das Operações Urbanas em São Paulo e, mais especificamente, para o caso da OU-CAE.

Legislação Geral - Lei Orgânica			
Ata	Título	Subtítulo	Link
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Regulamento da Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
		Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
Legislação Geral - Lei Orgânica			
Ata	Título	Subtítulo	Link
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
		Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
Legislação Geral - Lei Orgânica			
Ata	Título	Subtítulo	Link
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
		Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm

Figura 86: Tabela de Legislações Gerais, Projeto de Intervenção Urbana e Novo Zoneamento. Elaboração: ADAMI, Laura, CARDOZO, Luiana, SARTORI, Milena

- Tabela de legislações específicas da OUCAE - construída com base no levantamento de leis e decretos específicos da OUCAE que pudessem auxiliar na compreensão de diretrizes e normas elaboradas para a área da OUCAE.

Legislação Específica - Lei Orgânica			
Ata	Título	Subtítulo	Link
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm
10 de julho de 2007	Constituição da República (1988)	Regulamento do art. 157 e 158 da Constituição Federal, publicado em 10 de julho de 2007, com as alterações e 40 artigos promulgados, 19 de julho de 2007, 19 de julho de 2007	http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/const/const.htm

Figura 87: Tabela de Legislações sobre OUCAE. Elaboração: ADAMI, Laura, CARDOZO, Luiana, SARTORI, Milena.

- Projetos de Intervenção Urbana (PIU) – conteúdo levantado do Decreto 56.901, disponibilizado no portal [gestaourbanaSP](http://gestaourbana.sp.gov.br) e que auxiliou na compreensão de questões da política urbana mais atual com relação às Operações Urbanas em São Paulo.

Como já mencionado no item 3.1.3., recentemente São Paulo teve o seu Plano Diretor revisto e nele foi incorporada a ideia de dividir o município em Macrozonas e Macroáreas como uma forma de auxiliar na ordenação territorial.

Dentre estas grandes áreas delimitadas, foi estabelecida uma Macroárea de Estruturação Metropolitana e que engloba regiões bem ofertadas em termos de infraestrutura, sistema de transportes, além da presença de importantes eixos de conexão como as Marginais Pinheiros e Tietê e ferrovias. No entanto, esta Macroárea é caracterizada com a presença de espaços considerados subutilizados mas também como uma porção do território que vem sofrendo transformações urbanas. Nesse sentido, de acordo com o PDE 2014 estes espaços devem ser pensados na forma de um plano de ordenação e as intervenções que neles ocorram deverão seguir as diretrizes dos instrumentos urbanísticos reunidos na forma de Projeto de Intervenção Urbana – PIU:

Art. 1º O Projeto de Intervenção Urbana – PIU tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE. (Decreto de lei nº 56.901 de 30 de março de 2016)

De acordo com a Lei 16.050/2014 os PIUS não substituem as OUCs como instrumento urbanístico até então vigente em São Paulo, mas sim incorporam outros instrumentos que podem atuar de forma concomitante no território, sendo eles: a Concessão Urbanística, Área de Intervenção Urbana e Áreas de Estruturação Local⁴⁹.

⁴⁹ Mais detalhes sobre as estratégias e instrumentos de ordenação territorial do PDE de 2014 disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/entenda-o-projeto-de-lei-68813/>>

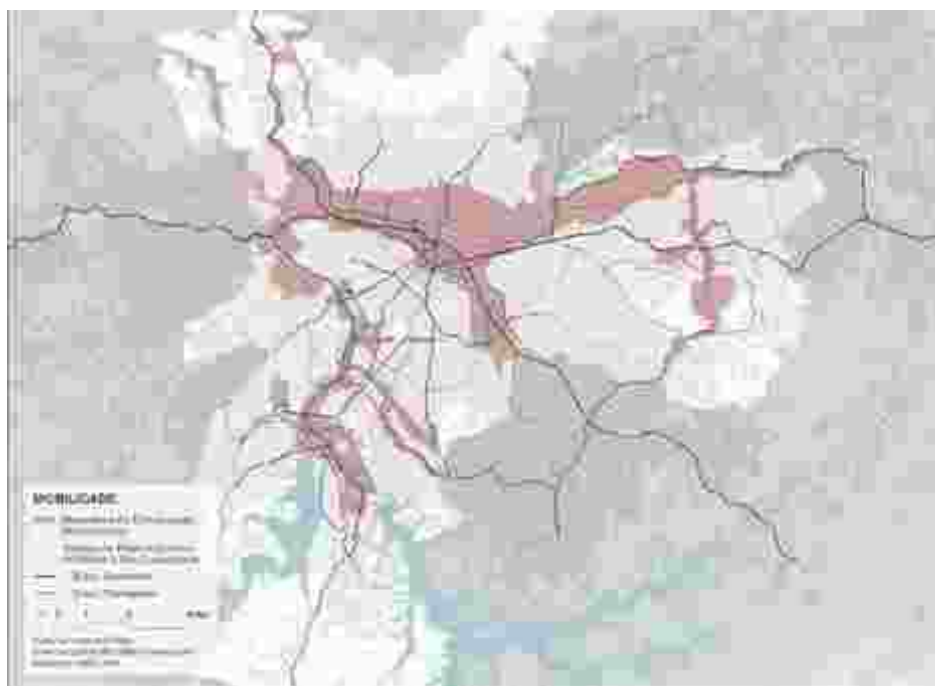


Figura 88: Mapa de mobilidade. FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

No entanto, estabelece que as novas Operações Urbanas só poderão ser implementadas em regiões que estejam no interior da Macroárea de Estruturação Metropolitana:

Art. 137. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

Parágrafo único. Novas operações urbanas consorciadas poderão ser criadas, por lei específica, apenas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, com prioridade para a realização de estudos nos seguintes subsetores:

I - Arco Tamanduateí;

II - Arco Tietê;

III - Arco Jurubatuba;

IV - Arco Pinheiros.

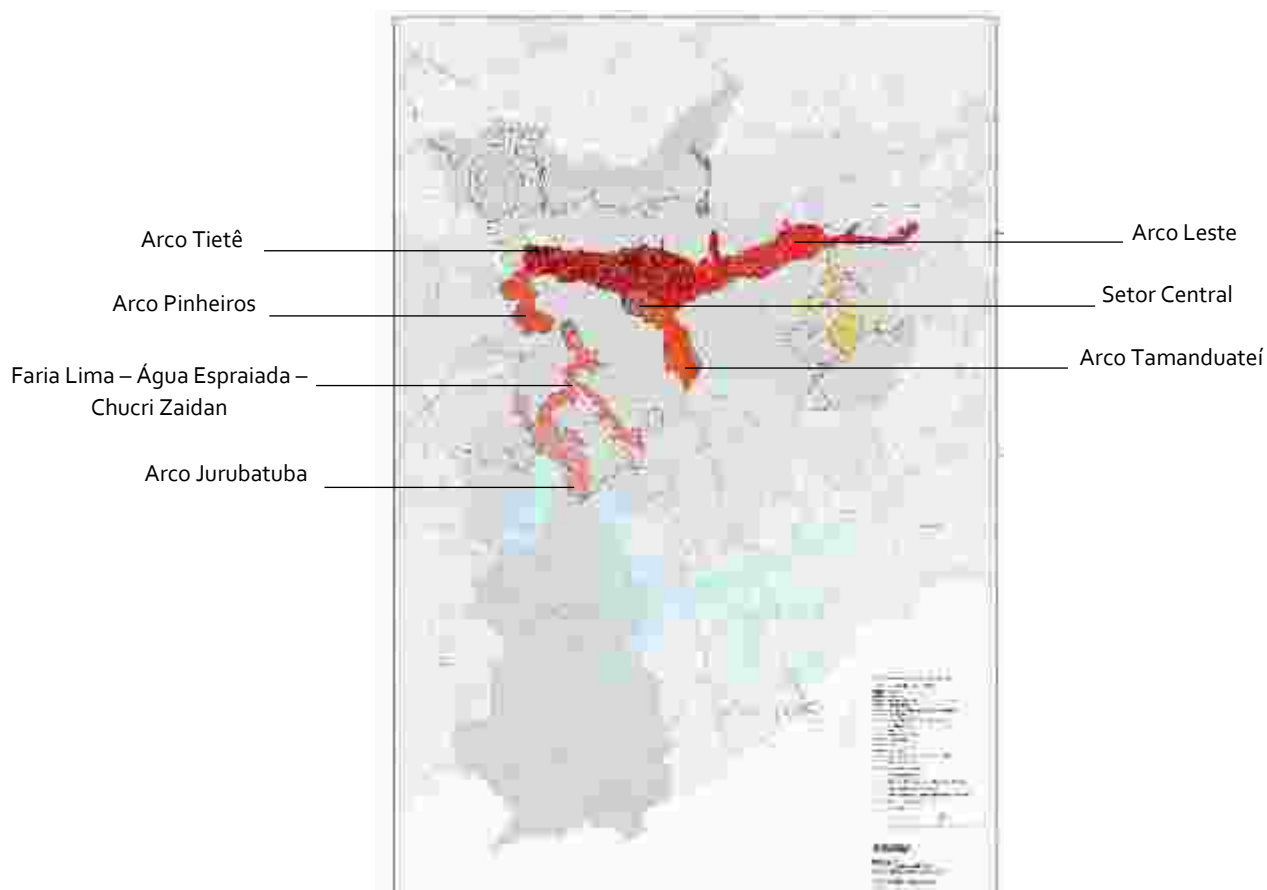


Figura 89: Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana.
 FONTE: Mapa 02 -A do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014

- Espaços de Fruição Pública novo parâmetro urbanístico disponível na revisão do Plano Diretor de São Paulo, 2014. Os dados levantados referentes aos Espaços de Fruição auxiliaram na compreensão de questões da política urbana atual com relação às Operações Urbanas em São Paulo e mais especificamente com relação a caracterização de determinados espaços livres localizados na OUCAE.

Ainda se tratando das estratégias apresentadas no PDE de São Paulo de 2014 para a ordenação territorial foram delimitados Eixos de Estruturação da Transformação Metropolitana (EETU) nas proximidades dos principais meios de transporte coletivo visando orientar o adensamento construtivo e populacional nestas áreas.

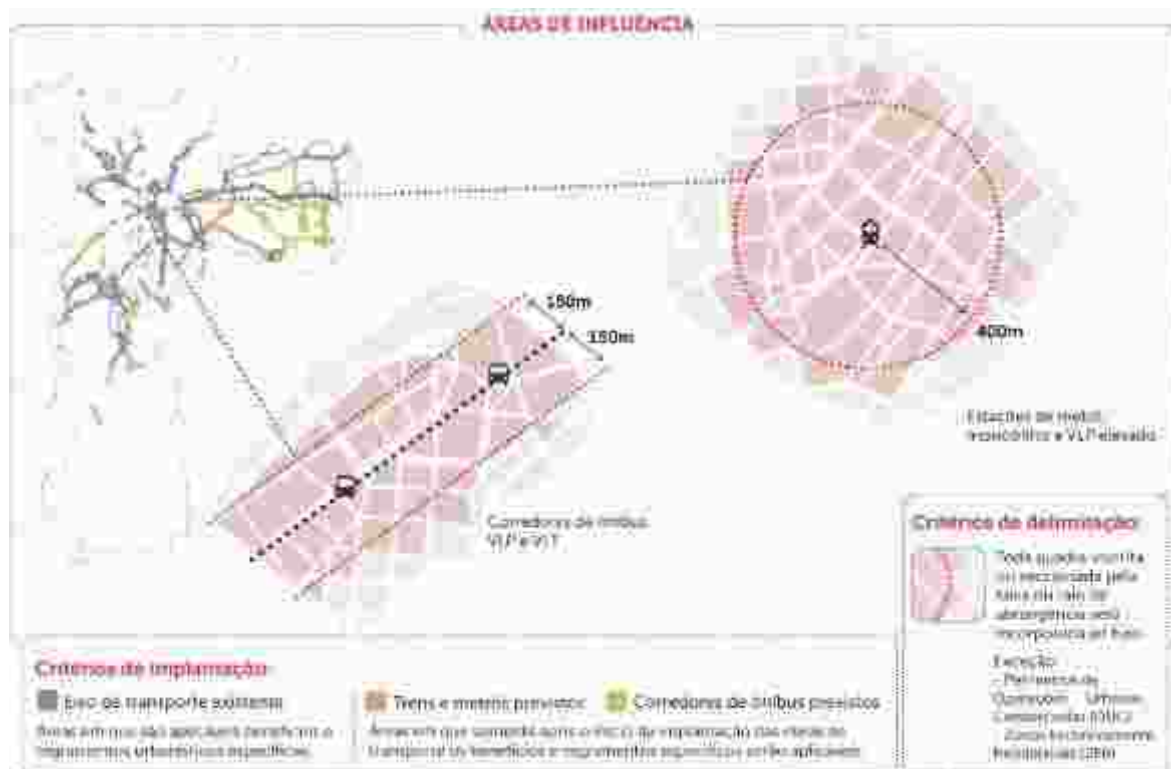


Figura 90: Áreas de Influência dos principais meios de transporte coletivo e definição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. FONTE: gestaourbanaSP

Como forma de estimular o crescimento da cidade nestas regiões bem atendidas em termos de transporte coletivo foram criados alguns parâmetros urbanísticos associados a incentivos construtivos. Esta estratégia foi pensada como uma medida para promover o adensamento nos eixos delimitados e ao mesmo tempo conferir espaços públicos qualificados que possam fomentar a vida urbana.

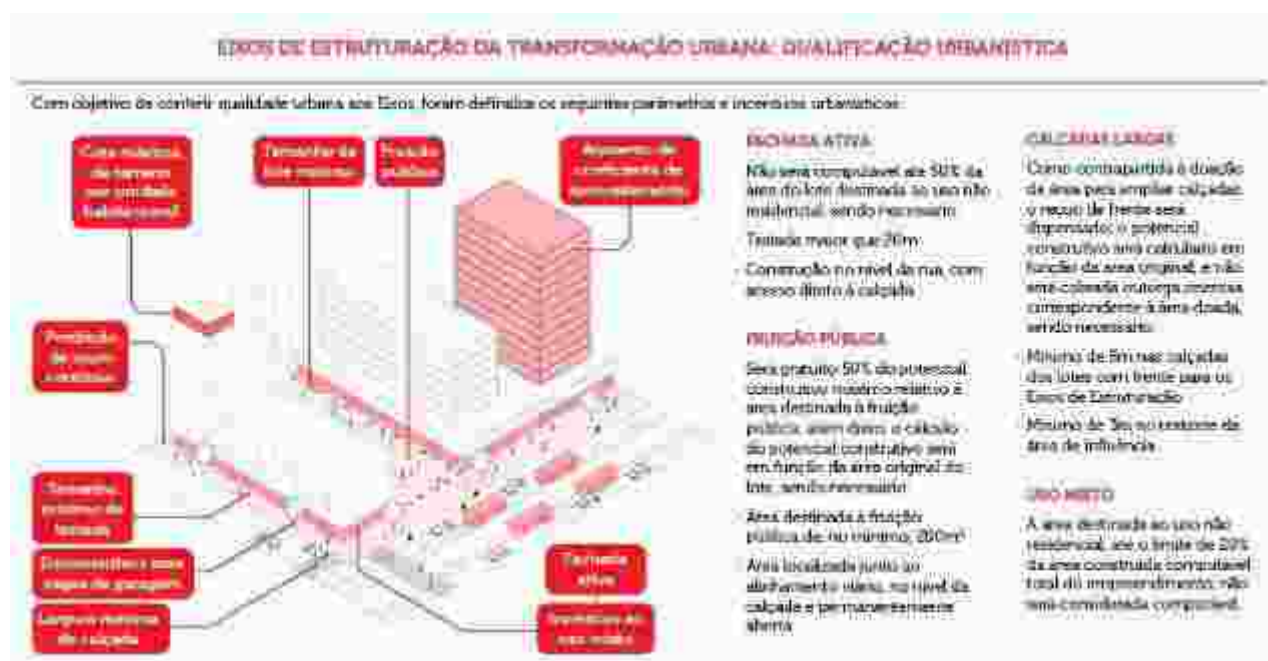


Figura 91: Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: Qualificação Urbanística. FONTE: Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014. Texto Ilustrado, p. 68.

Dentre os parâmetros urbanísticos apresentados, interessou a esta pesquisa atentar-se mais especificamente à “Fruição Pública”, em função dos espaços livres estudados nos recortes do Brooklin e Chucri Zaidan da OUCAE como possíveis espaços que compartilham destas características.



Figura 92: Fruição Pública. FONTE: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>

De acordo com o portal gestaourbanaSP, a Fruição Pública é definida como: “Uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos.”⁵⁰

Entretanto, a Lei 16.050 estabelece que para os lotes contidos nos EETUs com área superior a 5 mil m² e inferior ou igual a 40 mil m² será obrigatório: “destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo” (Art. 79 da LEI 16.050 de 31 de julho de 2014). Ou seja, se o Espaço de Fruição Pública é definido como espaços livres de edificação destinado ao uso público no térreo dos edifícios, neste caso, espaços edificados são permitidos.

⁵⁰ <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>

Porém, o Plano Diretor define que os empreendimentos localizados nas Áreas de Influência dos Eixos que destinarem uma parcela do lote para Fruição Pública poderão ser beneficiados com acréscimos de potencial construtivo e isenção do pagamento de parte da Outorga Onerosa relacionada à área doada para uso público:

***Art. 82.** Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:*

***I** - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;*

***II** - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;*

***III** - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.*

(Lei 16.050/2014, Art.82)

Como pode ser verificado na Figura os EETUs não incorporam as áreas delimitadas como Operação Urbana. Nesse sentido, apesar de alguns espaços livres no Brooklin e Chucri Zaidan apresentarem características muito semelhantes à descrição dos Espaços de Fruição Pública, pode-se dizer que estas não fazem parte das diretrizes estabelecidas para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Além disso, muitas dessas áreas, sobretudo as levantadas no recorte do Brooklin, foram aprovadas anteriormente ao Plano de Lei 688/13 que propõe tais diretrizes urbanísticas na Revisão do Plano Diretor de São Paulo, o que confirma a não incorporação destes projetos nos parâmetros desta referida Lei.

No entanto, o que indaga esta investigação é a possibilidade da existência de outras normas que estabelecem diretrizes semelhantes bem como possíveis contrapartidas para empreendimentos que destinem espaços à “Fruição Pública”.

De acordo com a Lei 13.260/01 que regulamenta a OUCAE, foram estabelecidas algumas diretrizes urbanísticas para cada setor da operação e dentre eles a faixa mínima de calçada a ser doada, como pode ser verificada na imagem retirada do Caderno da Operação Urbana Água Espreada disponibilizado no portal gestaourbanaSP:

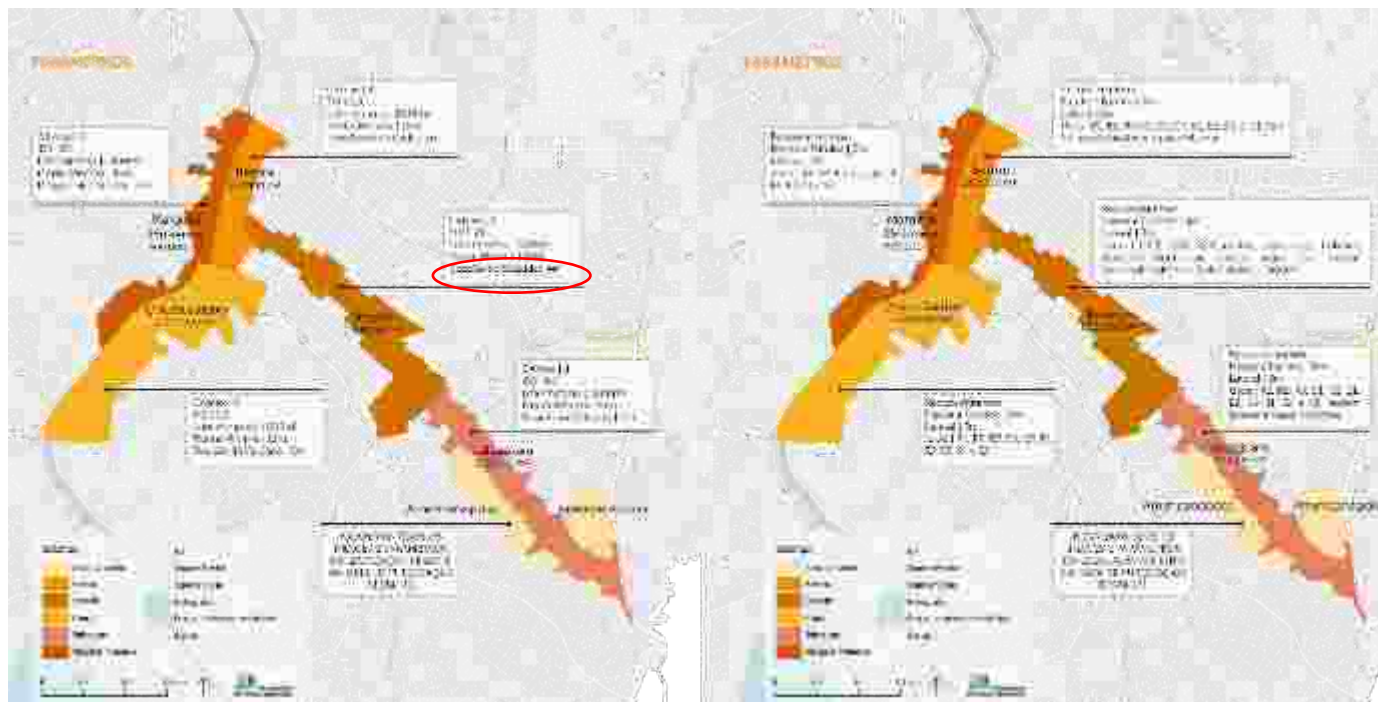


Figura 93: Parâmetros urbanísticos estabelecidos para a OUCAE. FONTE: Caderno da Operação Urbana Água Espreada disponibilizado no portal gestaourbanaSP

Como já analisado no item, é possível notar nesta imagem que o setor Brooklin apresenta parâmetros distintos dos estabelecidos para os demais setores. Em especial chama a atenção a faixa mínima da calçada a ser doada para uso público (4 metros) que corresponde ao dobro do que se estabelece para os outros setores da OUCAE (2 metros).

Ainda referindo-se à Lei 13.260/01, os proprietários de imóveis na área da OUCAE que aderirem a estas diretrizes contidas na lei da operação poderão ser beneficiados com alguns incentivos construtivos. Além de incentivos concedidos para situações de remembramentos de lotes, esta lei também menciona as contrapartidas destinadas a empreendimentos que doarem a faixa de alargamento da calçada para uso público (desde que respeitem as larguras mínimas estipuladas na lei):

Art. 17. Além das diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII e 6º, e do pagamento da contrapartida, para a utilização dos benefícios previstos nesta Lei, os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçada mencionada nos incisos I, alínea 'b', II, alínea 'b', III, alínea 'b', IV, alínea 'a', V, alínea 'a' e VII, alínea 'b', do artigo 5º desta Lei, recebendo como incentivo o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel, para fins de aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote. (LEI 13.260/01)

Portanto muito provavelmente as faixas de áreas livres presenciadas nos novos empreendimentos no recorte do Brooklin foram aprovadas dentro da própria lei da OUCAE que garante como contrapartida “o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel”.

Como colocado anteriormente, a seleção desses dados vem a partir de referências conceituais que desenvolvem questões sobre possíveis relações entre as transformações urbanísticas e as dinâmicas do capital. Nesse sentido, compreender as espacialidades das informações expostas à cima, contribui para o desenvolvimento de análises referentes ao objeto de estudo proposto nessa pesquisa, bem como a relação entre esses dados concretos e as análises desenvolvidas no referencial teórico já colocado.

As reflexões que articulam todo o material levantado nas atividades desenvolvidas estarão presentes no item 4 “Resultados”.

3.5. ESTUDO EM SEVILHA

No decorrer desta iniciação científica surgiu a oportunidade de participar de um programa de mobilidade internacional⁵¹ voltado a alunos inscritos em Programa de Iniciação Científica para a realização de um intercâmbio de pesquisa em uma Instituição de Ensino Superior (IES) a escolha da bolsista. Neste interim, considerou-se a possibilidade de ampliar o referencial teórico deste estudo realizado junto à FAPESP por meio de um estágio internacional de curta duração (dois meses) na cidade de Sevilha, Espanha.

Tal interesse se colocou primeiramente pela intenção de realizar este trabalho junto ao grupo de investigação "OUT_Arquias: Investigación en los Límites de la Arquitectura"⁵², sob orientação do professor Carlos Tapia Martín, na *Escuela Técnica Superior de Arquitectura da Universidade de Sevilha* (ETSA-US), em função dos contatos e trabalhos em desenvolvimento entre o grupo OUT_Arquias e o LEAUC (grupo coordenado pelo Manoel Rodrigues Alves, orientador desta bolsista), que estabelecem relações com a presente pesquisa no que diz respeito à investigação de temporalidades e processos de produção do espaço urbano contemporâneo. Segundo por um anseio de enriquecer as reflexões no âmbito desta iniciação científica buscando correlacionar processos de produção do espaço urbano em diferentes territórios na contemporaneidade.

Para tanto, foi solicitada e aceita pela FAPESP a interrupção do processo durante os dois meses (outubro e novembro de 2016) de realização deste estudo de caso em Sevilha. Consequentemente, a entrega dos compromissos para esta instituição de fomento também foi prorrogada em dois meses, com finalização da vigência em 11 de fevereiro de 2017.

⁵¹ Edital 486/2015 – Mobilidade com IC, lançado pela Agência USP de Cooperação Acadêmica Nacional e Internacional (AUCANI) para a realização de intercâmbio de pesquisa em 2016.

⁵² <https://outarquias.wordpress.com/>

3.5.1. JUSTIFICATIVA

Sevilha, assim como São Paulo, também foi cenário de significativas transformações urbanas envolvendo a associação entre as iniciativas pública e privada no investimento de obras de recuperação do espaço urbano e de melhorias da infraestrutura existente.

Por um lado, este trabalho junto à FAPESP investigou a relação entre o instrumento urbanístico “Operação Urbana”, atentando-se mais especificamente para o caso da OUC Água Espraiada, e as modificações em termos de morfologia urbana, padrões de uso e ocupação do solo, verticalização e até mesmo de processos de valorização e gentrificação na sua área de influência.

Por outro lado, em Sevilha investigou-se a relação entre a celebração de um grande evento internacional, a Expo’92, e transformações urbanas de grandes amplitudes, envolvendo não somente o espaço delimitado como recinto (Isla de La Cartuja) mas também intervenções a nível municipal e regional.

Neste estágio internacional procurou-se levantar informações que permitissem correlacionar os dados da pesquisa desenvolvida no Brasil com o estudo desenvolvido na Espanha. Desta forma, considerando a realização da Exposição Universal de 1992 como um instrumento urbanístico, buscou-se investigar seu programa de intervenções, as obras finalizadas, os espaços públicos, as edificações e as atividades que nelas se desenvolvem e, de modo empírico, a vivência e a qualidade do espaço urbano na Isla de La Cartuja – de modo similar ao que foi feito para o estudo de caso da OUC Água Espraiada.

3.5.2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Sevilha, capital de Andaluzia (comunidade autônoma da Espanha), está situada na região sudoeste da Península Ibérica. Considerada como uma das cidades espanholas mais populosas, abriga em seu município cerca de 704.414 habitantes que, somados à população que ocupa os 105 povoados pertencentes à capital, atinge em torno de 1.835.077 habitantes, abrangendo uma extensão territorial de 14.042 km², de acordo com informações retiradas do website sevilla.org. Ainda, de acordo com o site: "Sevilla puede ser considerada, sin lugar a dudas, el centro artístico, cultural, financiero, económico y social del sur de España".⁵³



Figura 94: Mapa de Sevilha. FONTE: sevilla.org

Buscando compreender esta cidade frente ao contexto contemporâneo, marcado por uma lógica neoliberal e por uma economia global, entende-se a necessidade de conhecer minimamente o que é considerada uma cidade capitalista no cenário atual. Para tanto, recorre-se a autores como (Harvey, 1992) e (DÍAZ PARRA, 2016) que trabalham com a ideia de que o capitalismo sofreu uma grande transformação no último século, passando de um modo de produção fordista para um modelo de acumulação flexível.



Figura 95: Comunidades autônomas da Espanha. FONTE: wikipedia.org

De acordo com (DÍAZ PARRA, 2016) a imagem de uma cidade neocapitalista ou pós fordista poderia ser facilmente associada a grandes cidades como Nova York ou Londres, que abrigam sedes de grandes empresas e multinacionais e apresentam-se como importantes polos de comando frente à economia global.

Se analisado por este lado, poderia-se dizer que Sevilha não se encaixa neste perfil de cidade capitalista. No entanto, como afirma o autor: "*no hay ciudad en la península ibérica, ni casi en el mundo entero, que*

⁵³ <http://www.sevilla.org/ciudad/localizacion-1>

no esté más o menos integrada estructural y funcionalmente en los circuitos del capitalismo global.” (DÍAZ PARRA, 2016, p. 195)

Uma cidade capitalista, na teoria de (DÍAZ PARRA, 2016) pode ser compreendida por dois pontos de vista: o material e o funcional. Do ponto de vista material, a cidade capitalista é aquela que concentra uma grande quantidade de bens, sejam eles materiais ou imateriais, e também um grande capital social. Do ponto de vista funcional, ela pode exercer um papel de mediação estratégica de dominação, de meio de produção ou de produto. O primeiro caso é possível de ser verificado em qualquer cidade de grande tamanho (São Paulo, poderia ser um exemplo). Entretanto, no caso de Sevilha, o que se percebe é uma predominância do caráter de cidade produto (ou cidade “*mercancía-lugar*” – mercadoria-lugar)

A capital andaluza, neste cenário, se classificaria como uma cidade capitalista de caráter subalterno, ou seja, que não participa do centro de comando da economia global, porém contribui para esta economia na forma de consumo. E de acordo com o autor, essa qualidade de “cidade consumível” fica mais visível quando observa-se a importância dada à realização de grandes eventos para a construção de uma imagem moderna para Sevilha.

Diríamos que Sevilla se produce, se valoriza (objetiva y subjetivamente) como mercancía-lugar, a partir de las dos grandes exposiciones del siglo XX, la del año '29 y la del año '92. Exposiciones capicúa que, a pesar de desarrollarse en contextos históricos tan diferentes, tienen una función similar y actúan de forma extremadamente coincidente. (DÍAZ PARRA, 2016, p.196)

Para (DÍAZ PARRA, 2016) grandes eventos como a Expo’92 produzem cidade. E é justamente as transformações urbanas decorrentes desta celebração que esta bolsista se propôs a investigar.

3.5.3. DESENVOLVIMENTO

Fazendo um breve histórico de algumas décadas que precedem a Exposição Universal de 1992, observa-se que o século XX é marcado por grandes transformações na cidade de Sevilla. De acordo com (GUTIÉRREZ, 1992): *"Hasta finales del siglo XIX, no existía más que la ciudad intramuros y los arrabales de Macarena, Triana y San Bernardo. En el siglo XX se multiplicó por diez su tamaño, con un esquema en árbol apoyado en los caminos radiales que partían desde su Centro Histórico. (GUTIÉRREZ, 1992, p.32) "*

Segundo (ESCOLANO, 1993), a princípios do século XX a cidade de Sevilha carecia de um plano de expansão, a exemplo do que outras cidades espanholas já estavam desenvolvendo.



Figura 96: Plano de Sevilha de 1870. FONTE: Acervo pessoal de Carlos Tapia.



Figura 97: Ortofoto de Sevilha 1956 - 1957. FONTE: Junta de Andalucía

Neste momento sua economia era movida basicamente por atividade agrícola, porém de produção inexpressiva que não chegava a representar um potencial à cidade. Com mínima presença de setores industrial e de serviços, ainda vinha perdendo a importância do seu porto com a redução do tráfego marítimo. Nesse âmbito começam a surgir Programas de Desenvolvimento franquista⁵⁴ na tentativa de reverter esta condição desfavorável de Sevilha.

⁵⁴ Governo ditatorial espanhol liderado pelo general Francisco Franco (1892 – 1975) no período compreendido entre os anos de 1939 e 1975, fim marcado pela morte do ditador e início do reinado de Juan Carlos I, momento este denominado como de transição. <http://www.polavide.es/edadcontemporanea/dictadura.html>

A capital andaluza, cuja história é marcada por uma série de inundações com as cheias do rio Guadalquivir, receberá nas primeiras décadas do século intervenções hidráulicas envolvendo o corte de terreno da Tablada e a construção do canal Afonso XIII, obras estas que finalizarão com a inauguração de um porto moderno para a cidade – transformações que podem ser observadas na série histórica presente no item 4.5.

Como um potencial motor de desenvolvimento urbano, surge neste interim a oportunidade de sediar um evento de carácter internacional. Como resultado, em 1929 é realizada em Sevilha a Exposição Iberoamericana, contribuindo com a expansão sul do município e deixando de legado espaços como o *Paseo de las Delicias*, o *Parque de María Luisa*, a *Plaza de España* e a *Plaza de América*.



Figura 98: Plaza de América. FONTE: Arquivo Pessoal



Figura 99: Plaza de España. FONTE: Arquivo Pessoal

Para (DÍAZ PARRA. 2016), a ideia de celebrar um evento deste caráter não passou de uma estratégia de classe para construir uma cidade atrativa ao consumo, seja ele material ou simbólico, ao criar um estímulo ao comércio e turismo na capital andaluza.

La planificación de la Exposición del '29 recogía esa idea y se orientaba claramente a la creación de un producto orientado al ocio y consumo. Los objetivos de la ejecución del megaevento eran claros: reforma urbanística, fomento del turismo, publicidad de la ciudad como producto de consumo y creación de trabajo y plusvalía en el sector de la construcción. (DÍAZ PARRA, 2016, p. 205-206)



Figura 100: Parque de María Luisa. FONTE: Arquivo Pessoal



Figura 101: Paseo de las Delicias. FONTE: (BERGAMI, 2011)

De acordo com o autor, um evento como este produz cidade, estimula o mercado imobiliário e contribui para a valorização de algumas áreas que recebem investimentos em melhorias urbanas em detrimento de outras que acabam ficando à margem desse processo:

Esto se realiza en el proceso de producción de nueva ciudad, que implica un desplazamiento de la centralidad hacia el suroeste, creando nuevos espacios de representación del poder político y económico y nuevos barrios para la élite local. En este marco, tiene lugar el descubrimiento de la especulación inmobiliaria a gran escala. (DÍAS PARRA, 2016, p. 201)

Entretanto Sevilha crescia e continuava com problemas urbanos. Já no Plano Geral de Ordenação Urbana (PGOU) de 1947 identificavam-se carências em infraestrutura de comunicações e necessidade de novas intervenções hidráulicas que, segundo (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012) não serão realizadas até finais dos anos 80.

Neste período a cidade recebe um grande número de imigrantes que vão ocupando suas regiões periféricas. Este fator somado à inundação de 1961 e a degradação de um conjunto de casas nos bairros históricos configurarão um cenário de déficit habitacional, forç ndo o governo a intervir.

Neste panorama foi desenvolvido o PGOU de 1963 que definiu algumas grandes zonas⁵⁵ para uso de caráter residencial. Estabelece-se a primeira periferia operária vista como uma medida para evitar o surgimento de núcleos de moradias precárias. E nesse meio entra a atuação da iniciativa privada no mercado imobiliário de habitaç es baratas.

Em 1970   implementado o Decreto de Lei ACTUR⁵⁶ (Actuaciones Urbanísticas Urgentes), “(...) *que prev  actuaciones de gran envergadura con un planeamiento ocasional y temporal decididas por el gobierno central y realizadas con carencias en equipamientos y espacios públicos.*” (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012, p.65)

⁵⁵ Anexo 03

⁵⁶ De acordo com Carlos Flores, do Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico da Gerencia de Urbanismo de Sevilla e professor do Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio da Universidad de Sevilla, em entrevista realizada para fins desta pesquisa, j  neste momento   lanç da a proposta de urbanização dos terrenos da Isla de la Cartuja, por m com a promoção de moradias. Posteriormente com a morte do governador Franco, extinção dos planos ACTUR e a oportunidade de celebração da EXPO’92 neste espaço, a ideia de inserção de moradias   deixada de lado e até o presente momento não foi vinculada a um projeto urbanístico executável nesta  rea.

Porém, apesar destas iniciativas, Sevilla nos anos 70 e 80 ainda apresentava uma série de problemas urbanísticos que, segundo (GUTIÉRREZ, 2015) era reflexo do desrespeito aos Planos Gerais de 1947 e 1963:

Al final de este periodo, la ciudad que se legó a los primeros gobiernos democráticos, era una Sevilla caracterizada por la desarticulación, la ruptura, la segregación social y funcional, la carencia de equipamiento y la especulación inmobiliaria. Además, las consecuencias de la crisis de 1973 golpean con dureza a los grandes proyectos industriales que se habían iniciado. (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012, p.65)

O seguinte Plano Geral, o PGOU de 1987 terá como objetivo atuar em algumas destas carências como de equipamentos sociais e também na recuperação de bairros em degradação. Porém não evitará a segregação funcional e social que aparecerá em Sevilha. Nesta década o centro histórico que reunia atividades comerciais, financeira e administrativa da capital andaluza será cenário de um processo de gentrificação, sobretudo impulsionado pelo processo de valorização de bairros vizinhos após obras de remodelações.⁵⁷

Em especial, a Isla de la Cartuja já comparece neste plano enquanto uma área destinada ao ócio e que abrigaria um Parque Metropolitano Equipado, acolhendo atividades culturais, de recreação, exposições tanto temporais quanto definitivas.

De acordo com o Art. 4.96, foram estabelecidas as seguintes diretrizes para o uso deste espaço:

***Artículo 4.96.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Singular
"Parque Metropolitano Equipado" de La Cartuja.***

1. El parque de La Cartuja tiene por finalidad la preservación del carácter del vacío con que se configura en la estructura territorial del valle de Guadalquivir la península formada entre la Corta Cartuja y el meandro de San Jerónimo, así como su destino a funciones de ocio y recreo, servicios sociales y culturales del área, y al servicio de la población de la aglomeración sevillana. Su delimitación se contiene en el Plano de "Calificación, Usos, y Sistemas, Alineamiento y Rasantes".

⁵⁷ (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012)

2. El parque metropolitano equipado admitirá la implantación de los siguientes usos públicos: servicios de interés público y social, espectáculos, campamentos naturalistas o de turismo, docente preferentemente ligado a la naturaleza o agricultura tal como granjas-escuela o experimentales, investigación o instrucción sobre las características naturales del paraje, deportivos, y áreas de ocio. La ocupación máxima permitida de estos usos compatibles será del treinta por ciento (30%) de la total del parque.

3. El parque se ejecutará, previa la redacción de un Plan Especial que desarrolle los siguientes extremos:

a) La superficie arbolada será aproximadamente del setenta y cinco por ciento (75%) de la total del parque.

b) Se forestará preponderadamente con especies autóctonas, sin perjuicio de la disposición de áreas de vegetación singular.

c) Las vías rodadas tales como accesos y paseos de coches, las zonas de estacionamiento y los caminos peatonales respetarán las preexistencias morfológicas y la estructura de las redes existentes e hitos históricos.

d) Se atenderá especialmente al acondicionamiento de la estancia y esparcimiento de los usuarios mediante instalaciones distribuidas por el parque de la forma y el tipo adecuados al uso social y las pautas del comportamiento propias de la población a la que se destina.

e) La urbanización mediante infraestructura de impacto ambiental apreciable se restringirá a las áreas cuyo uso la haga absolutamente necesaria.

f) Se fijará una reserva para zona deportiva en la orilla derecha del Guadalquivir de seis (6) hectáreas.

4. Transitoriamente en este Parque se instalará la Exposición Universal de 1992, por lo que se permitirán con el carácter de provisionales los usos e instalaciones que la misma demande.

(Art. 4.96 do PGOU de Sevilla, 1987)

Sem embargo, a década de 80 representará um período importante para a história de Sevilha. A candidatura para sediar a Exposição Universal de 1992 foi considerada como uma boa oportunidade para superar os problemas urbanos e econômicos que assolavam a cidade.

De fato, a capital andaluza sofrerá transformações urbanas de grandes amplitudes⁵⁸ que de acordo com o Comissário Geral da Espanha para a Expo 92 e Embaixador Extraordinário, Manuel Olivencia, nunca vistas anteriormente nessa escala em um período tão reduzido de tempo (1985 – 1991) e ainda em uma única região.

A mediados de los 80 el papel de la ciudad como capital regional de Andalucía marcaría el hecho diferencial en su desarrollo frente al resto de ciudades andaluzas. Ello, unido a la evolución favorable de la economía y, muy especialmente, la decisión de celebrar la exposición universal de 1992, abrió un proceso de fuerte transformación urbana (Fernández, 1993: 212).

⁵⁸ As obras de melhoramentos viários, visando uma melhor articulação de Sevilha com outras cidades de sua área metropolitana, bem como melhorar o acesso da capital andaluz a outros países da península ibérica ou mesmo ao norte da África, pode servir como um exemplo das grandes transformações urbanas mencionadas. Contando com abertura de vias, construção de grandes avenidas e de seis novas pontes, é possível estabelecer uma relação entre o programa de intervenções de Sevilha com o programa de intervenções da OUCAE, que, envolviam, dentre outros objetivos, obras no sistema viário como o prolongamento da Avenida Roberto Marinho até à Rodovia dos Imigrantes, bem como a construção do complexo de pontes Real Parque. (FERNÁNDEZ SALINAS, 1993); (SÃO PAULO, 2011)



Figura 102: Recinto de la Isla de la Cartuja antes de su transformación. (FONTE: ÁLVAREZ CORRAL, 2013)



Figura 103: Sevilla en 1996, con la Isla de la Cartuja al fondo. FONTE: (DÍAZ PARRA, 2014)

De acordo com (ESCOLANO, vídeo) as exposições universais, realizadas desde o século XIX⁵⁹, no período pós-guerra vão adquirindo um sentido progressista, servindo como uma grande iniciativa que buscará relembrar e incentivar o progresso da humanidade. E em Sevilla a Expo'92 não seria diferente. Segundo o autor o sentido de progresso neste caso estaria na busca por recuperar uma certa desvantagem da cidade e também de Andaluzia frente à modernidade.

⁵⁹ Londres, em 1851 com a famosa construção do Palácio de Cristal projetada pelo engenheiro Joseph Paxton inauguraria a celebração das Exposições Universais. A princípio nota-se uma valorização da figura do engenheiro diante do cenário da Revolução Industrial. Nesse momento, exalta-se a modernidade com as máquinas que acelerariam a produção fabril, bem como os novos materiais que vão ganhando espaço na construção civil, como o ferro e o vidro presentes no pavilhão inglês. Já no século XX elas vão adquirindo um caráter mais ideológico. A indústria vai perdendo espaço nas temáticas do evento enquanto a arquitetura vai ganhando importância - como era possível observar na Exposição Iberoamericana de 1929 em Sevilla com seus pavilhões em estilo historicista, como exemplo da Plaza de Espanha, projeto do arquiteto Aníbal González que atualmente é um grande marco e, sobretudo, ponto turístico da cidade. (GUIA EXPO'92 e ESCOLANO, vídeo)

La organización y celebración de la Expo'92 supuso una importante inversión. (...)El resultado fue la conformación de una ciudad nueva en la que se concentraron, en pocos años, recursos que solventaron carencias que habían acuciado su desarrollo urbano y que marcarán este periodo y la historia reciente de la ciudad.(GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012, p.67)

Em 1976 o Rei Juan Carlos expõe sua intenção de realizar em Sevilha uma exposição de caráter universal com a ideia de expor as qualidades da Espanha e a imagem de uma cidade moderna ao mundo e ao mesmo tempo de servir como evento comemorativo do V Centenário de Descobrimento da América em 1492.

Em novembro de 1982 o governo espanhol apresenta esta proposta ao Bureau International des Expositions (BIE) que logo aceita a celebração da Expo 92 a ser sediada simultaneamente em Chicago e Sevilha. Entretanto, dois anos depois o Estado de Illinois se recusa a realizar investimentos na cidade norte-americana para esse fim e Sevilha acaba recebendo sozinha o espaço sede deste evento. (SILVA, 1998; PABLO ROMERO, 2002)

La localización y el modelo de exposición quedaron establecidos desde el primer momento. Un recinto único de 215 hectáreas a las orillas del Guadalquivir. La ciudad de Sevilla, para protegerse de las inundaciones, había mantenido como rústico el inmediato y amplio territorio existente a la orilla derecha del río, allí donde el ferrocarril negaba al sector norte del casco antiguo de su condición fluvial. Pero las últimas obras de ingeniería hidráulica iniciadas en 1973, destinadas a la definitiva protección de Sevilla, iban a servir para hacer disponibles como urbanizables las más de 400 hectáreas de ese territorio que, rodeando el antiguo monasterio cartujo de Santa María de las Cuevas, quedaba aislado por el nuevo canal que, como toda la 'isla' así formada, vino a llamarse de la Cartuja. (PÉREZ ESCOLANO, 1993, p.20)

De acordo com o Guia Oficial da Expo'92, a escolha da Isla de la Cartuja⁶⁰ como recinto da exposição não foi influenciada apenas por razões técnicas, mas também em função do antigo monastério⁶¹, cuja construção ali se mantinha presente e representava vínculos com a temática deste evento, "*La Era de los Descubrimientos*": "*Un hecho histórico está en el origen de la decisión: Cristóbal Colón residió en ella antes de viajar a América. Aquí, probablemente, dio forma a su gran aventura. Y aquí estuvo enterrado durante mucho tiempo*"⁶².

Em 1986 o concurso lançado para a urbanização deste espaço resultará em duas propostas antitéticas vencedoras: a do arquiteto Emilio Ambasz e da equipe do engenheiro José Antonio Fernández Ordoñez. A primeira, com um desenho mais orgânico e forte presença da água, enquanto um elemento que remete às inundações que marcaram a história da Isla de La Cartuja. A segunda, com um traçado mais ortogonal e uma conexão mais forte entre o bairro de Triana à direita da imagem e ao caminho de Alamillo que corta o terreno em duas partes e se conecta com a cidade através da ponte de Alamillo, de Santiago Calatrava. Caberá, no entanto, à Sociedade Estatal unir estas duas ideias em uma proposta definitiva, que logo se estabelecerá como *Plan Director de Expo'92* em 1987⁶³.

⁶⁰ "Cuando Manuel Prado y Colon de Carjaval, embajador regio con el encargo personal del Rey en 1980 para contrarrestar la Exposición del Quinto Centenario que estaba preparando Chicago, llegó a Sevilla, le ofrecieron dos posibles emplazamientos: El polígono Aeropuerto, donde finalmente se levantó el palacio de Congresos y la Corta de la Cartuja, rematada en 1975 para evitar a la ciudad inundaciones del Guadalquivir.

Prado se decantó por esos terrenos salvados de la especulación que pretendía edificar allí 30.000 viviendas bajo la figura urbanística tardofranquista del ACTUR de 1971. La isla era un inmenso descampado de más de 400 Ha en la que las únicas huellas humanas eran la Cartuja de Santa María de las Cuevas, más tarde convertida en fábrica de loza." (GUTIÉRREZ, 2015, p.33)

⁶¹ Acredita-se que em meados de 1248 foi encontrada nessa região a imagem de uma santa denominada por Virgen de las Cuevas. Logo foi construída uma pequena capela franciscana para abrigar a imagem considerada como milagrosa que recebia cada vez mais a visita de fieis. A comunidade franciscana, instalada nas imediações, permaneceu na Ilha de la Cartuja até 1399 quando fora fundado o Monasterio de Santa María de la Defensión, Monastério de la Cartuja, pelo arcebispo de Sevilha, como um espaço de devoção e retiro espiritual onde viveria uma comunidade de monges e laicos. Em 1810, com as invasões napoleônicas, os monges e cartujos foram expulsos do Monastério que acabou sendo ocupado por soldados franceses transformando-o em um quartel militar. Alguns anos mais tarde, em 1836, o Monastério foi confiscado durante o período conhecido como Desamortización de Mendizábal e adquirido pelo empresário inglês Charles Pickman, que o transformou, por sua vez, em uma fábrica de cerâmicas e porcelanas que lá funcionou até 1982. O monastério foi restaurado pela Junta de Andalucía em 1986 e em 1989, surgiria o Conjunto Monumental de la Cartuja de Sevilla "con la misión de tutelar el monumento, transformándolo al mismo tiempo en un centro de investigación y difusión cultural." Atualmente o Monastério de la Cartuja abriga diferentes instituições: o Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (IAPH), o Centro Andaluz de Arte Contemporânea (CAAC), a Universidade Internacional de Andaluzia (UIA) e o Conservatório Superior de Dança. (ecured.cu); (caac.es)

⁶² (GUIA EXPO'92).

⁶³ <http://www.legadoexposevilla.org/reportajes/que-fue-expo92/>



Figura 104: À cima a proposta de Emilio Ambasz e à baixo a proposta de Fernández Ordóñez para o recinto da Expo'92.
 FONTE: <https://htca3expo92.wordpress.com/2015/05/14/dos-mundos-un-mismo-lugar/>

El proyecto de ordenación de los terrenos tuvo un periodo de gestación complejo y no exento de tensiones entre las distintas Administraciones implicadas. Un concurso internacional, que marcó unas directrices estrictas sobre el modelo de expansión entonces deseado, desarticulado de la ciudad y básicamente efímero, culmina con la elección ex-aequo de dos proyectos diferentes, de los que se partiría para elaborar el proyecto síntesis definitivo. Las competencias urbanísticas de lo que sería el recinto afecta en exclusiva a la Junta de Andalucía a través de la prolongación del régimen ACTUR, y en el Plan General se llega a considerar la Exposición como un hecho exógeno a la ciudad. (GUTIÉRREZ, 2015)

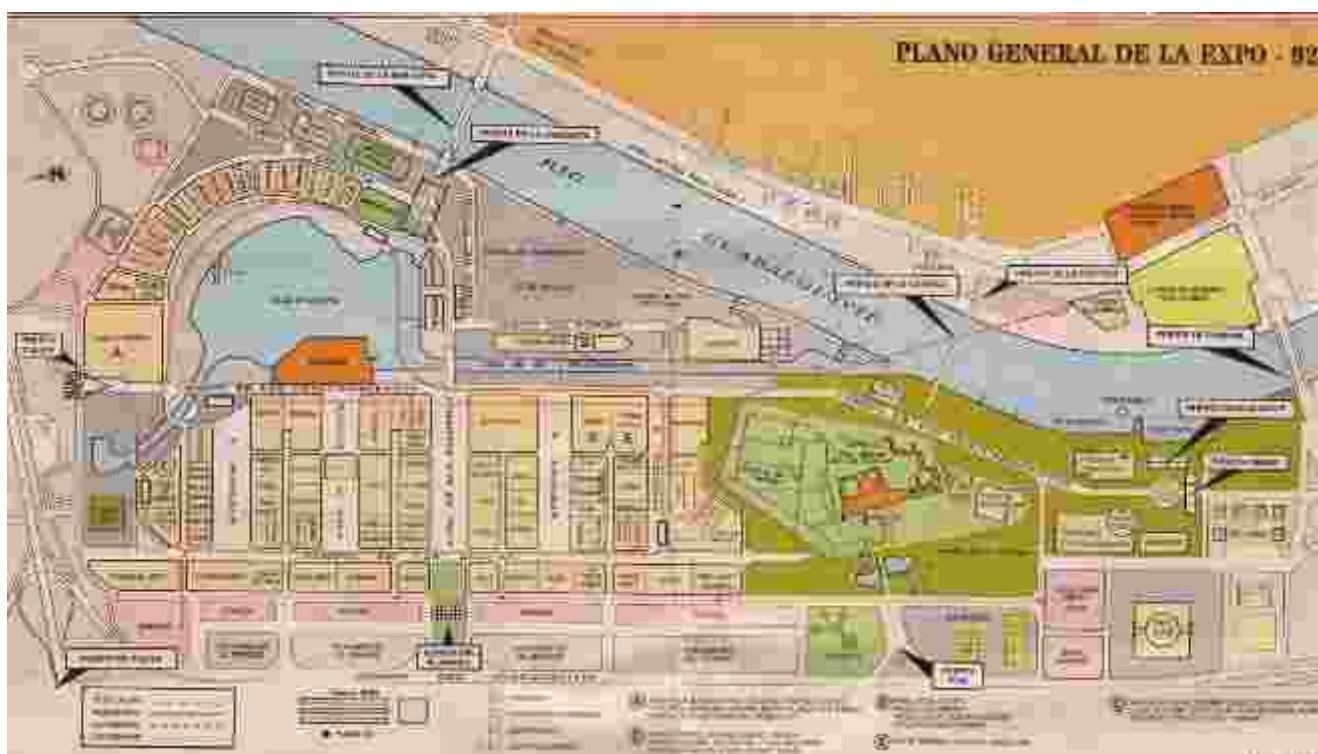


Figura 105: Plano Geral do Recinto da Exposição Universal de 1992. FONTE: <http://www.exp92.es/descargas/index.php>

Acreditava-se que os efeitos da Expo'92 ultrapassariam o âmbito local de Sevilha, ao possibilitar o desenvolvimento a nível urbano e regional por meio do que (OLIVENCIA,1988) chamará de um "megaprojecto" de Estado, este que envolveria "cuantiosas inversiones públicas y decidido apoyo del sector privado para transformar, en primer lugar, una infraestructura claramente deficitaria en Andalucía." (OLIVENCIA, 1988, p.23)

Ainda, para (GUTIÉRREZ, 2015), este evento:

(...) adquiere toda su dimensión y trascendencia en el contexto de una acción de Estado que tiene como objetivo reordenar el territorio sevillano, dotar a la ciudad y a la región de infraestructuras avanzadas, comunicar Andalucía en su interior y con el resto de España y Europa, y disponer una serie de recursos que, a su vez, atraerán nuevas inversiones. (GUTIÉRREZ, 2016)

Logo, não apenas o terreno da Cartuja, mas Sevilha em geral será cenário de uma série de intervenções urbanas, envolvendo melhorias em infraestruturas de transportes e comunicações, bem como a ampliação dos espaços públicos e unidades hoteleiras, "*(...) pues se sabía que para poder celebrar esta Muestra iba a ser necesario no sólo acondicionar el recinto expositivo sino también acometer numerosas obras de infraestructura en Sevilla y su entorno.*" (MARCHENA GÓMEZ, MANUEL JESÚS; PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, 1992, p.19)



Figura 106: Obras Expo'92. FONTE: (SONGEA, 2014)

Inversiones en Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones	Mejoras de los Servicios
A. Inversiones para la mejora del transporte por carretera. Construcción y/ o mejora en: - Autopistas/ Autovías (A-49, A-92, Autovía de Andalucía, etc.). - Nueva Estación de Autobuses (Plaza de Armas). - Rondas de Circunvalación (S-30, Torneo, etc.). B. Inversiones para la mejora del transporte ferroviario. Construcción y/ o mejora en: - Tren de Alta Velocidad: AVE. - Nueva Estación de Santa Justa. - Líneas de conexión con la Costa de Sol, C. Inversiones para la mejora del transporte aéreo. Ampliación y mejora del aeropuerto de San Pablo. D. Inversiones para la mejora del transporte fluvial. Construcción y/ o mejora en: - Instalaciones del puerto fluvial de Sevilla. - Nuevos puentes sobre el Guadalquivir (Barqueta, Alamillo, etc.). E. Inversiones en Infraestructuras de telecomunicaciones. Construcción y/ o mejora en: - Centro de Comunicaciones por Satélite de Carmona. - Centro de Comunicaciones Internacionales de Pineda. - Central de la Red Digital de Servicios Integrados de España (Cartuja I). - Estación base de Telefonía Móvil. - Central de Control de Videoconferencia.	A. Construcción y Renovación de la Oferta Hotelera (fundamentalmente de calidad media-alta y localizada fuera del centro histórico). B. Instalaciones Deportivas de alto nivel (para deportes náuticos, golf, hípica y atletismo fundamentalmente). C. Nuevos espacios comerciales y de oficinas. D. Construcción y/ o mejora de las instalaciones y el equipamiento cultural: - <i>Teatros</i> (Lope de Vega, Teatro municipal Alameda, Teatro de la Maestranza, Auditorio de la Cartuja, Teatro Central, etc.). - <i>Museos</i> (rehabilitación del museo de Bellas Artes, el Arqueológico y el de Artes y Costumbres). - <i>Archivos y Bibliotecas</i> (reformas en el Archivo de Indias, complejo archivístico de los antiguos juzgados de Almirante Apodaca, etc.). E. Rehabilitación del centro histórico-artístico: - Rehabilitación por entes públicos (Hospital de las Cinco Llagas, Palacio de San Telmo, Convento de San Clemente, etc.). - Rehabilitación por entes privados (Coliseo Sevilla, Antigua Audiencia, etc.). - Recuperación subvencionada del caserío tradicional de propiedad privada. F. Recuperación del Guadalquivir y su entorno . (recuperación del caudal, acondicionamiento de los márgenes, demolición del muro de Torneo, etc.). G. Nuevos espacios ajardinados (Parque del Alamillo, ajardinamiento de la Cartuja, Programa Raíces, etc.).

Figura 107: Actuaciones realizadas con motivo de la celebración de la Exposición Universal de Sevilla de 1992 (EXPO' 92). FONTE: (BLANCAS PERAL; BUITRAGO ESQUINAS, 2005, p. 167 - 168)

Segundo (SÁNCHEZ BRAVO, 2010) as intervenções em infraestrutura de comunicações e transporte foram basicamente financiadas com recursos públicos enquanto que os estabelecimentos voltados ao turismo tiveram uma maior participação da iniciativa privada.

Como pode ser verificado no estudo elaborado por (MARCHENA GÓMEZ & PABLO-ROMERO, 1992) as obras realizadas tanto para a urbanização do recinto quanto para melhorias da infraestrutura de abrangência municipal tiveram grande investimento público, o que corrobora a afirmação de (OLIVENCIA, 1992) de que este evento funcionou como um grande projeto de Estado.

INVERSIONES REALIZADAS DENTRO DEL RECINTO DE LA EXPOSICIÓN POR LA SOCIEDAD ESTATAL	
CONCEPTOS	MILLONES DE PESOS
Infraestructuras, servicios y espacios urbanísticos	
- Pavimento de Recinto	1.000
- Espacios (diseño)	1.000
- Obras de servicios y saneamiento	1.000
Subtotal	3.000
PABELLONES Y EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS	
Plantaciones temporales	
- Pabellón de los (Instituciones)	1.000
- Pabellón de la (Exposición)	1.000
- Pabellón de la (Exposición)	1.000
- Pabellón de la (Exposición)	1.000
Subtotal	4.000
Equipos audiovisuales	
- Equipos (audio)	1.000
- Equipos (video)	1.000
- Equipos (audio)	1.000
- Equipos (video)	1.000
- Equipos (audio)	1.000
- Equipos (video)	1.000
Subtotal	6.000
Pabellones de participantes a cargo de la Sociedad Estatal	
- Pabellón (audio)	1.000
- Pabellón (video)	1.000
- Pabellón (audio)	1.000
- Pabellón (video)	1.000
Subtotal	4.000
Edificios de servicios	
- Edificio (audio)	1.000
- Edificio (video)	1.000
- Edificio (audio)	1.000
- Edificio (video)	1.000
Subtotal	4.000
TOTAL	18.000

Figura 109: Investimentos realizados dentro do recinto da Expo'92 pela Sociedade Estatal. FONTE: (MARCHENA GÓMEZ, MANUEL JESÚS; PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, 1992, p.21) com adição dos valores equivalentes para euro e real, com base na cotação do dia 19/03/17.

De acordo com (MARCHENA GÓMEZ & PABLO-ROMERO, 1992) as intervenções realizadas em Sevilha para a realização da Expo'92 giraram em torno de 942.807 milhões de pesetas⁶⁴ – o equivalente a € 5.666.382,81 ou R\$ 18.822.590,3865 - cujos investimentos foram distribuídos entre entidades públicas na forma como expõe a imagem ao lado.

Sociedad Estatal Expo'92	105.239
M.O.P.I.	199.774,8
Junta de Andalucía	163.785,6
Ayuntamiento de Sevilla	27.731,7
Borja	4.144,8
M.T.C.	354.612,1
Junta de Portos de Sevilla	3.561
ENASISA	4.500
De Baza S.A.	5.000
C. Telefonos Nacionales	83.358

Figura 111: Distribuição de investimentos entre entidades públicas para fins da Expo'92 (em milhões de pesetas). FONTE: (MARCHENA GÓMEZ, MANUEL JESÚS; PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, 1992, p.21)

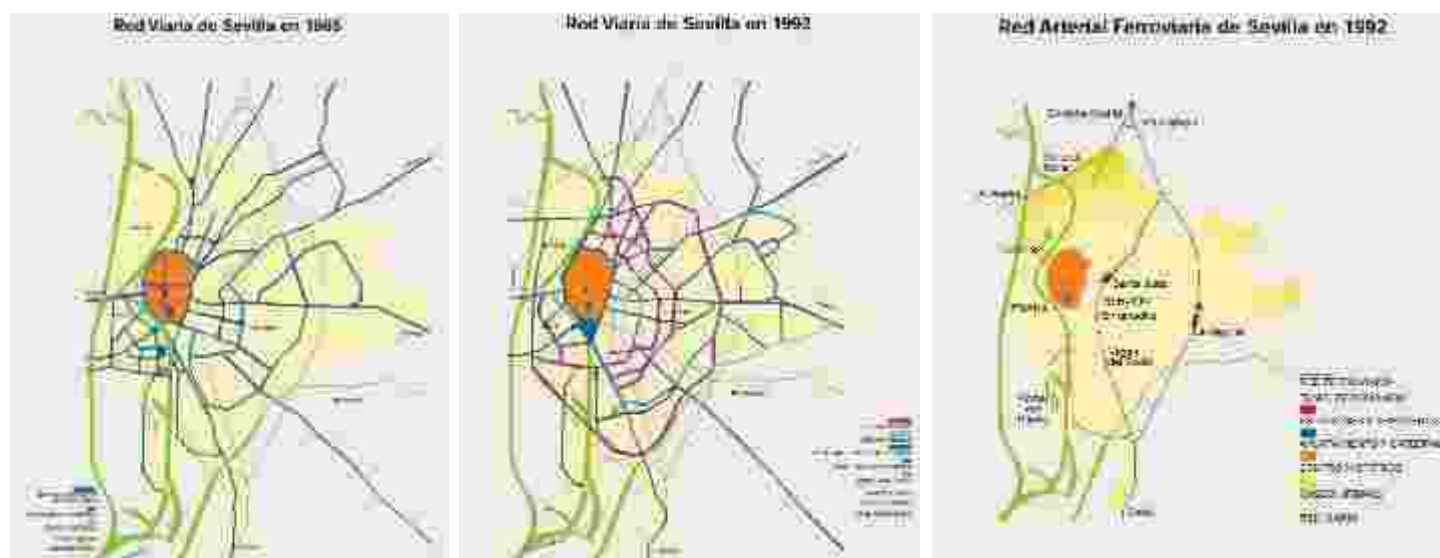


Figura 112: Evolução da Rede viária e Ferroviária de Sevilha em função da Expo'92. FONTE: (MARCHENA GÓMEZ, MANUEL JESÚS; PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, 1992, p.23, 24 e 27)

No entanto, do ponto de vista local, esperava-se que a ordenação do terreno da Cartuja como recinto da Expo'92 poderia promover a integração deste espaço à cidade andaluza:

El fin de la marginalización de La Cartuja respecto al casco urbano de Sevilla, su recuperación e inserción en la ciudad es la primera, y desde luego simbólica, de este encuentro universal. Al integrar La Cartuja en la ciudad, Expo'92 ha comenzado a hacer en la propia Sevilla algo que simbólicamente propone al mundo.
(GUIA EXPO, p.22)

64 A peseta foi uma moeda utilizada na Espanha até 1999, quando foi substituída pelo euro. Informações retiradas em: <http://es.coin-mill.com/ESP_EUR.html#ESP=942807000>

65 Conversão de valores de peseta para euro e para real foram realizadas respectivamente nos sites http://es.coin-mill.com/ESP_EUR.html#ESP=942807000 e <https://br.investing.com/currencies/eur-brl-converter> no dia 19 de março de 2017.

Sem embargo, era certo que a Expo'92 deixaria como legado um território bem equipado, com uma infraestrutura moderna e tecnologia avançada. Pensando em aproveitar esta herança previa-se inicialmente que a *Isla de la Cartuja* poderia funcionar como um Parque Metropolitano quando finalizado o evento. Logo, em 1991 surge a Sociedade Cartuja 93 que terá como objetivo administrar o futuro do recinto da exposição, buscando dotá-lo de atividades que não apenas dessem continuidade ao uso deste espaço, mas que também o tornassem rentável.

Em 1992 é aprovado o *Plan Especial de la Cartuja y su Entorno* onde aparecerá uma setorização deste terreno em três grandes áreas que agruparão seis usos distintos: o Complexo Tecno-Cultural, incorporando um parque temático; uma Área Comercial e de Serviços destinada a atividades terciária e administrativa; e o Espaço para a Inovação contendo um campus universitário, um parque metropolitano e processos de tecnologia avançada. Neste âmbito, fica definido o futuro da Isla como "*Espacio Metropolitano para la Ciencia y la Cultura*" (OFICINA DEL PLAN DE SEVILLA, 2002)

El Plan Especial prevé usos universitarios y zonas para investigación y desarrollo con una edificabilidad total cercana al medio millón de metros cuadrados. La actividad residencial no se contempla, manteniendo así el criterio, sustentado desde el principio, de reservar la Isla de la Cartuja como un área de equipamiento metropolitano. (RAMÓN, 1992, p. 6 – 7)

O Parque Científico e Tecnológico Cartuja 93 será criado em 1991 e instalado no centro da Isla como um espaço que abrigaria centro de estudos e investigação e importantes empresas, sobretudo voltadas a tecnologias avançadas, e serviria como um polo de geração de emprego e renda de Sevilha pós Expo.

Entretanto, para alguns autores como (SILVA, 1998), Cartuja 93⁶⁶ será um projeto demasiado ambicioso que terá que ser revisto em função de alguns acontecimentos⁶⁷ de âmbito mundial que não poderiam

66 De acordo com o Guia Oficial EXPO'92, Cartuja 93 trata-se de um "proyecto de creación de un núcleo económico caracterizado por el valor cualitativo de las actividades de investigación y desarrollo tecnológico y por el alto valor docente y empresarial de las entidades que se implanten en La Cartuja, una vez acabada Expo'92". (Guía Oficial EXPO'92, 1992, p.320 – 321).

Já em 1985, quando o Rei Juan Carlos I lançou a candidatura de Sevilha para sediar este evento, havia uma preocupação em reutilizar o espaço da Cartuja após encerrado o evento. Neste mesmo ano será redigido o Real Decreto 487/1985 que define um comissário como um representante do governo espanhol para coordenar as decisões e intervenções relativas à Expo'92. Logo surge a Sociedade Anônima e Estatal para a Exposição Universal Sevilha 92 que, juntamente com o Instituto de Fomento de Andalucía, elaborará em 1989 o Proyecto Cartuja 93, ou "Un Proyecto de Desarrollo Tecnológico en Andalucía" que lançava a ideia de reaproveitar a estrutura do recinto para a implantação de um Parque Tecnológico Metropolitano assim que o evento finalizasse. (LASARTE, 1992)

67 "Cartuja 93 foi o nome de código para uma aventura desenhada sob a orientação dos sociólogos Manuel Castells e Peter Hall e que significou um investimento de 1,4 mil milhões de dólares. Como se calcula, a ideia não era nada má. Mas, por azar, aconteceu o que não se podia prever: Guerra do

ser previstos, mas que afetariam a economia internacional, levando a muitas empresas a desistir de se instalarem ali.

Como resultado, o Parque seria inaugurado quase com metade da quantidade de empresas esperadas, fazendo necessário a incorporação de um setor de serviços e um parque lúdico temático para aproveitar as instalações do lago e contribuir com a rentabilização do recinto. Entretanto, mais tarde este parque temático acabará sendo entregue às mãos da iniciativa privada que privatizará também o lago e seu entorno, servindo ao final a um “*propósito lúdico sin éxito*”(GUTIÉRREZ ÁLVIZ-CONRADI, 2016)

Cartuja 93, sociedad pública que se ocupa de regular el tránsito desde el cierre de la Exposición hasta la configuración definitiva del recinto, no consigue atraer, a pesar de las ventajas fiscales establecidas por el gobierno, el suficiente número de empresas para garantizar la continuidad sin sobresaltos de una zona que, como ésta, presenta tan elevados costes de mantenimiento. Y todo ello con el telón de fondo de una crisis económica generalizada que amenaza con una etapa de ajusta duro, difícil de aceptar por quienes perdieron respecto al dinero en unos años en los que todo parecía posible. (RAMÓN, 1992, p. 6 – 7)

Assim, de acordo com (GUTIÉRREZ, 2015), finalizada a expo, muitas coisas não se desenvolverão como o esperado. Muitos pavilhões projetados como permanentes e alguns efêmeros que serão mantidos com a intensão de serem reaproveitados, permanecerão sem uso durante anos.

Em palavras transcritas do Guia Oficial da Expo'92, afirmava-se que:

El 13 de Octubre de 1992, la Exposición Universal Sevilla 1992 habrá terminado, pero no la vida en la Isla de La Cartuja. Desmontadas las construcciones efímeras, quedarán trescientas hectáreas recorridas por fibra óptica, envueltas en una sofisticada red de comunicaciones. Quedan las construcciones fundamentales con destinos investigadores y educacionales en el potencial de más de una veintena de empresas con tecnología de vanguardia, y el mensaje de una Exposición que ha querido integrar el desarrollo y el humanismo. (GUIA EXPO 92, p.40)

Golfo, uma reunificação alemã mais cara do que se previa, instabilidade económica por essa Europa com arrefecimento das economias-locomotiva, os primeiros indícios de dificuldades em Madrid (sondagem de El País mostrava dois terços dos espanhóis descrentes no futuro da sua economia).”(SILVA, 1998, p.xx)

Todavía, o contexto sevilhano pós expo será marcado pelo que (GALIANO, 1992) chamará de “expopessimismo”, uma versão andaluza do “europessimismo”, caracterizado por um pessimismo com relação ao futuro da cidade acabado os seis meses de celebração do evento.

Existen, sin duda, motivos más que suficientes para la desconfianza. El secretismo con el que hasta ahora ha operado Cartuja 93 – la sociedad pública que debe gestionar la isla tras el cierre de la Exposición – no permite hacer demasiadas conjeturas verosímiles. (GALIANO, 1992, p.4)

E apesar da Expo ter sido considerada como uma “*gran operación de marketing urbano*”⁶⁸, contribuindo para a inserção de Sevilha no sistema econômico neoliberal do mundo globalizado⁶⁹, de acordo com (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012) não houve o diálogo necessário entre as iniciativas pública e privada para que as instalações do recinto fossem ocupadas como o planejado. “*Consecuentemente, el amplio espacio disponible en la Isla de la Cartuja, con grandes avenidas y zonas ajardinadas, y a pesar de la creciente actividad que se desarrolla en ella, sigue presentando ciertas características de no-lugar.*” (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012, p.69)

Não obstante, mantendo aqueles mesmos princípios políticos que defendiam a realização de eventos para impulsionar transformações urbanas e desenvolvimento econômico, será lançada ao final da década de 90 a candidatura de Sevilha para sediar as Olimpíadas de 2004, pensando em reaproveitar a estrutura herdada da Expo’92, proposta esta que resultará fracassada, assim como também resultarão as novas tentativas para as Olimpíadas de 2008 e 2012. “*El único legado que quedó para la ciudad de estos intentos fallidos fue el Estadio Olímpico que, tras albergar los mundiales de atletismo en 1999, ha estado infrutilizado.*” (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012. p.69 - 70)

68 (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012)

69 Relembrando o propósito inicial da candidatura de Sevilha para sediar a Expo’92 de mostrar ao mundo a imagem de uma cidade moderna, consumível como diria (DÍAS PARRA, 2012). Ainda, nas palavras deste autor: “En este proceso, Sevilla pasa de ser un subcentro de control estratégico de una amplia región agrícola y medio para la reproducción de una élite terrateniente, próximo al modelo clásico de urbanismo dependiente, a un centro de región turística y producto comercial para el consumo directo de lugar, campo de inversiones para capitales foráneos.” (DÍAS PARRA, 2016, p.196 – 197)

Mais recentemente Sevilha será acompanhada de uma mudança no modelo de políticas urbanas com o que se denominará por “*pacto de progreso por Sevilla*”. Neste momento, a ideia de repensar a cidade incorporando questões de sustentabilidade e processo participativo será acompanhado pelo slogan “*Sevilla, la ciudad de las personas*”. (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012)

Assim sendo, para a elaboração do Novo Plano Geral da capital andaluza será introduzida a ideia de agregar a participação cidadã não apenas na elaboração como também na execução deste plano, como uma forma que permitiria atender aos interesses coletivos em detrimento aos interesses dominantes:

La participación debía desembocar en un gran pacto ciudadano, en el sentido de que el nuevo Plan de Sevilla debía recoger todos los intereses concurrentes en la ciudad, aunados en un proyecto colectivo bajo el único principio del interés general por encima de los intereses particulares. (Ayuntamiento de Sevilla, 2005, p.5)

Para tanto, foram realizados, sobretudo sob iniciativa da *Oficina del Plan de Sevilla (OPS)*, alguns estudos⁷⁰ que contam com a reunião de setores técnicos e da sociedade civil, na perspectiva de que a redação deste novo plano não contasse apenas com diagnósticos técnicos, como era pensado o PGOU até então, mas que incorporasse também uma visão pública, de seus habitantes, reunindo nesse sentido diferentes ideias, necessidades e propostas.

70 Um dos primeiros estudos que buscam trazer essa dimensão participativa é o Plan a la Vista, realizado no ano 2000, contou com a reunião de 87 convidados de setores técnicos e acadêmicos além da participação pública. Este estudo resultou em mais de 50 documentos com diagnósticos que posteriormente foram incorporados no MetaPlán: critérios, objetivos y contenidos de Nuevo Plan de Sevilla, documento aprovado em 28 de dezembro de 2000.

Em 2001 a articulação entre especialistas e sociedade civil estará presente no que se denomina Diagnóstico de la Ciudad, com a realização de mesas de debates que se dividem em: 1) Mesas Temáticas: organizadas entre janeiro e abril de 2001, contou com a participação de mais de 100 representantes de entidades públicas em debates sobre temas genéricos da cidade (El centro histórico; El precio de la vivienda; Sevilla, ciudad habitable; La Sevilla solidaria y de los barrios; La emergencia del territorio metropolitano; Las actividades económicas; Ocio, cultura y turismo; Accesibilidad y movilidad; La capitalidad). “Las Mesas Temáticas de Participación tuvieron la finalidad de hacer llegar las inquietudes, las reflexiones y las aspiraciones de los distintos sectores que conforman la Ciudad.” (Ayuntamiento de Sevilla, 2005, p. 6); 2) Mesas Territoriales: Realizadas posteriormente às Mesas Temáticas (entre maio e julho de 2001), estas se voltavam mais a um estudo das distintas particularidades de cada bairro de Sevilla. Também contou com a participação de organizações e entidades civis em debates voltados aos diagnósticos das Mesas Temáticas além de relatórios ambientais, socioespaciais, assim como alguns prediagnósticos urbanísticos realizados em escala de distritos e bairros.

Como resultado desse diagnóstico, foi elaborado em dezembro de 2001 o documento Oportunidades y Estrategias para la Ordenación Urbana - Territorial de Sevilla, considerado como o “primer paso para concretar el modelo territorial de la ciudad.” (Ayuntamiento de Sevilla, 2005, p.13)

Já em 2002 é aprovado o documento AVANCE “que plantea las propuestas de ordenación con un nivel de concreción mayor que el documento Oportunidades y Estrategias.” (Ayuntamiento de Sevilla, 2005, p.14). Documentos disponíveis em: <<http://www.pgou.eu/Sevilla.htm>>

Esses estudos resultarão na elaboração de um conjunto de documentos, dentre eles o AVANCE⁷¹, por parte da *Oficina del Plan de Sevilla* que apresentará sugestões de ordenação para a capital andaluza do início do século XXI.⁷²

Neste extenso documento do AVANCE encontram-se os “Proyectos Singulares⁷³”, pensados em quanto propostas de intervenções em algumas áreas específicas da cidade. E dentre estes projetos um terá como interesse a *Isla de la Cartuja*, com o objetivo de:

“(...) ofrecer una propuesta de intervención a este espacio de más de 400 hectáreas en pleno centro de la Ciudad que posibilite su definitiva integración urbana, dificultada en origen por un proceso de planificación autónomo que venía a dar respuesta a la urgencia que representaba la excepcionalidad de la EXPO, y que supuso la construcción de un recinto que negaba la Ciudad, y el territorio circundante, al que usaba tan sólo para resolver su accesibilidad.” (AVANCE, 2002, p.4)

Nele será denunciado o caráter monofuncional da *Isla* e a necessidade de dotá-la de uma complexidade urbana, incorporando usos comerciais e habitacionais sem desrespeitar para tanto as atividades já ali existentes.

O Novo PGOU entrou em vigor em 2008. Entretanto até o presente momento a *Isla* permanece configurada em torno ao Parque da Ciência e Tecnologia⁷⁴, com forte presença de atividades empresariais voltadas a tecnologia avançada e contemplando áreas administrativa, universitária, científica, cultural e de esporte e lazer.

Nos últimos anos Sevilha será cenário de políticas de desenvolvimento econômico que buscarão dotá-la de qualidades que permitissem inseri-la na rede de cidades globais. Entretanto, esta cidade segue mantendo uma economia baseada em setores tradicionais como o comércio e a agroindústria, que a distanciam dos modelos econômicos competitivos do mercado global.

71 Maiores detalhes do documento AVANCE em: < <http://www.sevilla.org/plandesevilla/avance/indice.html> >

72 Informações retiradas do documento “Memoria de Participación” para a construção do “Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla” de julho de 2005. Disponível para download em: <http://www.pgou.eu/Sevilla.htm>

73 Disponível em: <http://www.sevilla.org/plandesevilla/avance/indice_ord_19.html>

74 <http://www.pctcartuja.es/>

Em contraponto, o setor ligado ao turismo vem crescendo na capital andaluza e se apresentando como uma possível atividade alternativa frente à crise internacional mais atual, que produz grandes efeitos na Espanha e especialmente na Andaluzia, que é acompanhada de altos índices de desemprego. (GUERRERO MAYO; LÓPEZ IGUAL, 2012)

Paralelamente, buscando construir uma imagem de cidade para Sevilha, serão executados alguns projetos de estilo contemporâneo e que serão alvos de inúmeras polêmicas entre especialistas e seus habitantes. Como exemplo, o *Metropol Parasol* de Jürgen Mayer sobre a Plaza de Encarnación, no centro histórico sevillano. Outro exemplo será implantado em área limdeira à *Isla de la Cartuja*: a Torre Cajasol de César Pelli, mais conhecida como *Torre Pelli*, se erigirá como o primeiro arranha-ceus de Sevilha.

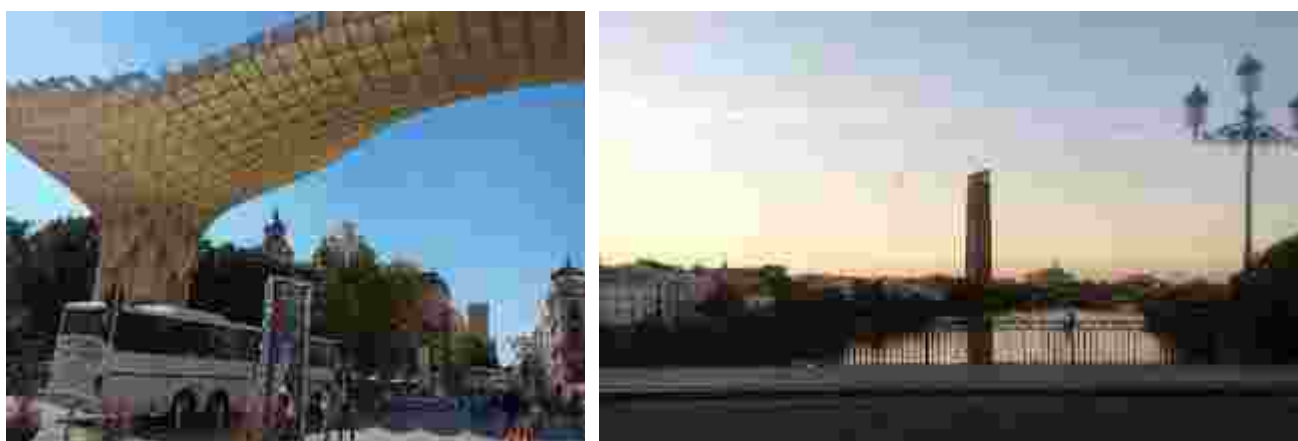


Figura 113: A imagem da esquerda refere-se ao *Metropol Parasol*, mais conhecido como "Setas" ou "cogumelos", traduzindo para o português, devido a semelhança formal considerada entre esta estrutura e um cogumelo. Ao lado direito de um dos apoios das Setas pode-se observar a cúpula e a lanterna da igreja de la Encarnación, que dá o nome a esta praça. Na imagem da direita, ao fundo, está a Torre Pelli. Logo ao lado direito da Torre é possível visualizar a Torre Triana, edifício de forma circular que foi construído para a Expo'92 tendo servido como um Pavilhão Expositivo durante o evento. Atualmente abriga atividades da administração pública.

Observando as imagens acima é possível notar um contraste entre estas duas construções modernas citadas com o urbanismo histórico de Sevilha, sendo este um dos grandes fatores do desapeço que estas obras representam para muitos sevillhanos.

Não apenas isto, o que parece é que as escolhas formais destes projetos levaram mais em conta a questão da imagem, enquanto uma marca da cidade, do que realmente o contexto da cidade, seja ele cultural, morfológico ou mesmo ambiental⁷⁵. Por um lado o *Metropol Parasol* “*constituye la estructura de madera más grande del mundo*”⁷⁶. Por outro, a *Torre Pelli* “*se ha convertido en el edificio más alto de Andalucía (...) y el séptimo de España*”⁷⁷.

3.5.4. RESULTADOS

De acordo com os dados levantados para fim desta pesquisa entende-se que Sevilha passou por grandes transformações urbanas no último século, sobretudo impulsionadas pela realização de dois grandes eventos, como foi a Exposição Iberoamericana de 1929 e mais recentemente a Exposição Universal de 1992.

Conforme afirma (ESCOLANO, vídeo), ambas as exposições foram polêmicas em função de seus legados. Porém, a primeira, de 1929 deixará à Sevilha instalações em sua grande maioria de caráter permanente e um conjunto arquitetônico que se assentarão sobre a trama urbana existente como uma espécie de marcas que guardam uma história. Além disso, é possível perceber que alguns destes espaços como o *Parque de María Luisa* e a *Plaza de España* são de grande utilização pública e visitação turística nesta cidade, como pode ser verificado no apêndice xx.

Por sua vez, a Expo’92 teve uma abrangência maior, um maior número de países participantes e, consequentemente, maior número de pavilhões no recinto e visitantes na cidade. Mas não apenas isso fará com que esta tenha um caráter distinto da anterior. A Exposição Universal se realizará em um contexto histórico diferente, marcado por transformações políticas, econômicas e sociais e por revisões no modelo de política urbana⁷⁸ em busca de melhor atender as demandas contemporâneas.

⁷⁵ Em conversa com alguns sevilhanos, foi possível compreender o Metropol Parasol, que deveria funcionar como uma cobertura para a Plaza de la Encarnación para aliviar a sensação térmica das altas temperaturas que chegam a fazer no verão e contribuir para um maior uso deste espaço por parte de seus habitantes, no fim acabou não resultando como o esperado. Devido à escolha de uma estrutura em forma de waffle, os elementos vazados continuam permitindo a passagem de radiação solar e a praça continua sendo considerada um espaço desagradável para permanecer em dias de calor.

⁷⁶ <http://setasdesevilla.com/>

⁷⁷ <http://sevilla.abc.es/sevilla/20150216/sevi-torre-pelli-edificio-alto-201502152030.html>

⁷⁸ De acordo com (NOBRE, 2009), o cenário mundial sofreu grandes transformações políticas e econômicas nas duas últimas décadas do século XX. Com a crise do sistema capitalista e o advento do neoliberalismo, a ideia tradicional de planejamento urbano enquanto ação que abrange uma totalidade vai sendo gradativamente substituída pela ideia de projeto urbano, entendido como intervenções pontuais em determinados fragmentos da cidade. Neste momento a associação entre iniciativas públicas e privadas vai emergindo como uma possível alternativa que viabilizaria intervenções

De acordo com alguns autores como (HARVEY, 1992), este momento será caracterizado pela passagem de um modo de produção rígido, o fordismo, para um modo de acumulação flexível, o que influirá em uma mudança na percepção espaço-temporal com a acentuação do caráter fugidio, fugaz e efêmero que será associado à sociedade contemporânea, ou pós moderna.

(...)Verdadero signo de sociedad, ¿no se ha vuelto lo efímero un nueva modalidad del tiempo en la época de la globalización? Efímero de las familias de geometría variable, efímero del trabajo cada vez más 'flexible' y amenazado, efímero de las vías y de las identidades que pierden sus marcas fijas, todo revela una especie de aceleración del tiempo que desenraíza las estabilidades, ocultando el límite extremo de lo efímero, la muerte.(BUCI - GLUCKSMAN, 2006)

Nesse panorama, as Exposições Universais mais recentes segundo (VITALE, 1989) podem ser caracterizadas por (...) *"disneylandias efímeras y nuevos centros de la civilización de la comunicación de masas."* Contudo, para o autor, *"(...) la exaltación del aspecto provisional y espectacular no reduce sus efectos sobre el desarrollo urbano, sino que, en todo caso, les imprime un signo diferente, un signo que es sustancialmente negativo."* (VITALE, 1989, p.9)

Ainda, de acordo com (GÓRGOLAS, 2005), este cenário em que se observa cada vez mais uma importância à construção de imagens atrativas ao capital, um caráter quase que midiático da espetacularização do espaço urbano *"(...) ha formado una unidad urbana complicada y no compleja. Complicada por acumulativa, adictiva y autista, que además está conformada por unidades o partes extremadamente simples. Una ciudad complicada donde se adicionan espacios muy simplificados."* Espaços esses que, como caracteriza Marc Augé, poderiam ser denominados como 'não lugar', como *"emplazamientos que no tienen carácter relacional, que no guardan memoria histórica ni proporcionan señas de identidad, se tratan de sitios de tránsito o de ocupación provisional. En ese sentido Cartuja yo digo que empieza a ser un espacio de esta característica."* (GÓRGOLAS, 2005)

urbanas mesmo em tempos de recessão. Somado a isso, a ideia da flexibilização das leis de uso e ocupação do solo vai ganhando importância na perspectiva de construir condições atrativas ao mercado imobiliário. Observa-se neste contexto processos de requalificação em antigas zonas industriais, em áreas consideradas degradadas ou em desuso em algumas cidades que acabam por se transformar em novas centralidades urbanas ocupadas por grandes empreendimentos imobiliários, como exemplo La Défense, em Paris ou a Vila Olímpica de Barcelona. Em São Paulo, as parcerias público-privada e a flexibilização das leis de uso e ocupação do solo poderão ser verificadas com a implementação das Operações Urbanas no município.

De fato, finalizada a Expo, permanecerão no recinto pavilhões definidos como permanentes e alguns outros efêmeros que acabarão sendo mantidos na perspectiva de serem reutilizados. Entretanto, na ideia de rentabilizar este espaço o *Plan Cartuja 93* acabará limitando a ocupação futura da *Isla* a serviço de um parque tecnológico e de negócios, impedindo a instalação de usos residenciais.

Apesar das críticas que denunciavam seu caráter periférico e monofuncional e de iniciativas que buscaram integrá-la como parte da cidade, levantando a necessidade de incorporação de habitações para fomentar a vida urbana deste espaço, o que se nota atualmente é uma persistência deste modelo urbano questionado. Em visita de campo realizada na *Isla de la Cartuja* foi possível apreender um espaço sem vida, uma verdadeira “ilha” na cidade, que parece não fazer parte de Sevilha.

Como pode ser verificado na série de imagens a seguir, em uma quarta-feira, por volta das 12h, foram presenciadas pouquíssimas pessoas passando por ali, que possivelmente seriam funcionários ou estudantes cujo ofício demandaria a presença deles na *Isla*. Uma sensação de verdadeiro deserto somado a percursos desagradáveis ao lado de muros e cercas que contornam a *Isla Mágica*.



Figura 114: Registro fotográfico realizado em visita de campo na Isla de la Cartuja. De baixo para cima, da esquerda para direita estão nesta ordem: Caminho dos Descobrimentos e ao lado direito as grades do antigo monastério de Santa María de las Cuevas; Escuela Tecnica Superior de Ingeniería; Paseio público em frente à Escola, do outro lado da rua; Pavilhão da Fundação Once (voltado à cooperação e inclusão social de pessoas com necessidades especiais)



Figura 115: De cima para baixo, da esquerda para a direita estão nesta ordem: o pavilhão do México e ao fundo a Isla Mágica; Parque Temático Isla Mágica; Caminho dos Descobrimentos; Praça na antiga Avenida das Palmeiras

Logo, ao cruzar o rio pela ponte de La Barqueta, a alguns passos pela avenida Torneo em direção ao casco histórico, a vida urbana volta a aparecer.



Figura 116: Registro fotográfico realizado em visita de campo. À esquerda vê-se o canal Afonso XIII e ao fundo a Ponte de Alamillo. À direita ao fundo está a Torre Pelli e do outro lado do canal é possível ver estruturas da Isla de la Cartuja.

Pode-se dizer que as palavras do professor Pedro Górgolas em seminário realizado em 2005 ainda cabem muito bem para qualificar a Isla no momento presente. Segundo ele:

(...) en la actualidad, por más que nos pese, La Cartuja constituye uno de los espacios de mayor caracterización periférica que presenta la ciudad. Se ha transformado en un auténtico y genuino "no lugar", una de esas piezas urbanas temáticas, autistas, anónimas y vacuas a las que ya antes nos hemos referido. Un espacio que de ese su innegable vocación urbana se encuentra ocupado provisional y temporalmente y en el que difícilmente puedan aflorar vínculos y afinidades identitaria. Un espacio que evidencia una cierta incapacidad de la acción del gobierno para gestionar adecuadamente la excusa de la exposición después de la exposición y mantener perdurable su posición catalizadora. (GÓRGOLAS, 2005)

Mais recentemente, a construção da *Torre Pelli* nas proximidades da Isla para abrigar atividades corporativas, levantaria um questionamento com relação à atuação política e aos possíveis objetivos ocultos na realização deste evento na Cartuja de Sevilha que, de acordo com (GUTIÉRREZ, 2015), "*alimenta la tesis de la utilización de un espacio producto de un evento mundial para unos fines políticos-económicos concretos que se sitúan más allá de lo que se presencia en 1992.*"

Sem embargo, em conversa realizada com os professores Pedro Górgolas e Carlos Flores da Escuela Técnica de Arquitectura de la Universidad de Sevilla, percebe-se que há uma esperança de que, em um futuro próximo, este modelo urbano de la Cartuja se atualize e que nele possam ser incorporados usos habitacionais de forma a permitir a integração deste espaço como parte de Sevilla.⁷⁹

3.5.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com os resultados obtidos é possível dizer que a Exposição Universal de 1992 impulsionou grandes transformações urbanas em Sevilha, resolvendo problemas de infraestruturas deficitárias que já eram identificadas em planos anteriores e que, no entanto, só serão executadas em função desta celebração.

⁷⁹ De forma especulativa, o espaço destinado ao parque temático Isla Mágica, que não é considerado atualmente um atrativo turístico de Sevilla, poderia dar lugar a um interessante parque residencial.

Alvo de polêmicas, a Expo'92 deixou como legado um recinto de mais de 400ha dotado de infraestruturas modernas, o qual se destinou, finalizado o evento, a um Parque Científico e Tecnológico com a finalidade de rentabilizar este espaço. Por outro lado, não se permitiu e ainda não se permite a incorporação de atividades residenciais na Isla, o que, de acordo alguns autores, contribui para a sua configuração atual de "não lugar", de um espaço estranho para Sevilha.

Mais recentemente os sevilhanos presenciaram a construção do primeiro arranha céus da cidade, a questionável Torre Pelli, em terreno lindeiro à Cartuja. Isso leva a pensar em até que ponto a realização da Expo'92 ali não poderia ter envolvido razões políticas e econômicas para além das expostas na proposta do evento.

Neste sentido, entende-se que a Expo'92 funcionou para Sevilha como um instrumento de intervenção urbanística, pautada por um plano urbanístico (*Plan General de la Expo'92*) coordenado pela Sociedade Estatal da Expo'92, o que permite, de alguma forma, correlacionar este caso com o caso de estudo das Operações Urbanas em São Paulo.

Não somente, observa-se que alguns projetos urbanos contemporâneos vêm pautados por noções de construção de cidades que sejam atrativas ao capital, contando com obras por vezes questionáveis (como a Torre Pelli em Sevilha e mesmo a ponte Estaiada em São Paulo), porém que acabam funcionando como uma marca da cidade.

Utilizando, portanto, os argumentos de (DÍAZ PARRA, 2016) como se poderia aferir, seguindo os argumentos de (DÍAZ PARRA, 2016) pode-se dizer que "O macroevento produz cidade. Neste processo, Sevilha deixa de ser um subcentro de controle estratégico de uma ampla região agrícola e meio para a reprodução de uma elite local, próximo ao modelo clássico de urbanismo dependente, para se transformar em um centro de região turística e produto comercial para o consumo direto de lugar, campo de investimentos para capitais estrangeiros. (DÍAZ PARRA, 2016, p.196 – 197. tradução nossa)

3.6. TERRITÓRIO DIGITAL

A construção de territórios digitais urbanos estrutura-se a partir de um conjunto de informações georreferenciadas construídas em sistemas computacionais de informação geográfica.

No caso específico do território digital em construção para a área que compreende o Município de São Paulo, ele congrega o uso de modelos lógicos, estrutura de dados e linguagens para capturar diferentes dimensões do espaço urbano de forma a estabelecer referencial analítico sobre dinâmicas e processos que nele (espaço urbano) incidem.

A base de dados do Território Digital Urbano SP envolve a construção de um modelo do mundo real multifonte e multiescalar a partir de três dimensões que são definidas por Ramos e. al (2007):

- dados do meio físico construído. Incluem componentes da natureza e da paisagem (por exemplo, pedologia, geologia, vegetação e geomorfologia);
- dados cadastrais, consubstanciados em representações gráficas multiatributos de objetos geográficos que descrevem elementos da apropriação humana do território (estrutura urbana, lotes, serviços públicos, etc);
- dados socioeconômicos referentes aos aspectos da condição de vida da população (dados censitários e indicadores de desenvolvimento humano e de segurança pública).

Estas três dimensões espelham tanto a realidade física (espaço absoluto) como a realidade social (espaço relativo) do território urbano.

CÂMARA et. al (2016) ponderam que essas dimensões referem-se aos conceitos de espaços de fluxos e fixos definidos por Santos (1978), o qual considera que o espaço pode ser interpretado a partir da análise de um conjunto de elementos fixos - os objetos físicos propriamente ditos do espaço absoluto, incluindo infraestrutura como edificações e sistema viário -, enquanto elementos constituídos para o atendimento de fluxos (espaço relativo) gerados a partir de demandas da sociedade e que fornecem um sentido real ao sistema físico. Essa inter-relação entre fluxos e fixos demanda métodos que sejam capazes de revelar os territórios invisíveis do espaço das cidades e do urbano, e descobrir não apenas onde, mas o que define e estrutura cada espaço.

Complementarmente, as interpretações distintas desses dois espaços (absoluto e relativo) e seus processos socioespaciais podem ser desenvolvidas por meio da cartografia sensorial urbana.

Esse tipo de cartografia envolve metodologias que procuram apreender e mapear as relações entre variáveis objetivas, associadas ao meio ambiente construído, com variáveis subjetivas associadas ao convívio social.

Procura-se evidenciar processos socioespaciais que ocorrem no espaço público e que não são apreendidos pelas categorias tradicionais de análise associadas aos espaços absoluto e relativo. Esses processos, portanto, estão associadas aos aspectos subjetivos que derivam do reconhecimento de um determinado lugar a partir do significado atribuído pelas pessoas que convivem e interagem com esse espaço, incluindo categorias de análise como habitar, circular, excluir, segregar, consumir ou frequentar.

Nas grandes metrópoles, onde a força do capital financeiro global tem constantemente reformulado e ressignificado as formas de convívio e interação social, buscar apreender as dimensões subjetivas derivadas desses novos contextos permite ampliar o conhecimento sobre a construção do espaço urbano na contemporaneidade.

O Território Digital SP especula sobre as representações computacionais, tendo como hipótese que para uma análise mais completa do espaço urbano se faz necessária a produção de representações, cartográficas ou não, com ênfase no estabelecimento de relações entre os diferentes agentes do espaço.

Nesse sentido, Ramos e. al (2007) ponderam que a ideia de conhecimento como construção que implica, por exemplo, em perguntar não se "a exclusão social existe?", mas sim se "é possível evidenciar a existência da exclusão social como fenômeno no espaço?".

Câmara et al (2006, p. 12-13) consideram ser esse o caminho para a construção de um SIG que envolva "conceitos chave que incluem o espaço como sistema de objetos e sistemas de ações e a oposição entre espaço de fluxos e espaço de lugares".

A estrutura do Território Digital SP, em seu atual estágio de desenvolvimento, compreende uma coleção de dados derivados do IBGE (2010), fundamentalmente informações censitárias como renda, escolaridade

dade e demografia, assim como informações derivadas do portal GEOSAMPA (2016) e que incluem equipamentos públicos, abastecimento, assistência social, cultura, educação, esporte, saúde, segurança, conectividade digital, transporte, sistema viário habitação, proteção e defesa civil, áreas verdes, meio físico (hidrografia, topografia e carta geotécnica), cadastro, legislação urbana e acessibilidade. Finalizando, também foram incorporados dados do Centro de Estudos da Metrópole (CEM, 2016), incluindo os dados do Mapa da Vulnerabilidade Social e de lançamentos de empreendimentos imobiliários.

Em relação ao objeto específico das atividades de Iniciação Científica das Operações Urbanas Água Branca e Águas Espraiadas, o Território Digital SP possibilitou um olhar mais abrangente sobre a produção do espaço urbano no âmbito do estudo de caso da Operação Urbana Água Espraiada a partir da inter-relação da base de dados com os levantamentos de campo.

Essa articulação permitiu melhor compreender e caracterizar as modificações das leis de uso e ocupação do solo e processos de verticalização, assim como forneceu subsídios espaciais para a investigação da relação entre operações urbanas e dinâmicas econômicas, socioespaciais e imobiliárias.

Bibliografia

CÂMARA, G.; MEDEIROS, J.S.; MONTEIRO, A.M.V. Fundamentos Epistemológicos da Ciência da Geoinformação. In: CÂMARA, G.; DAVIS, C.; MONTEIRO, A.M.V.(Ed.). Introdução à Ciência da Geoinformação. Disponível em: <<http://www.dpi.inpe.br/gilberto/livro/introd/cap5-epistemologia.pdf>>. Acesso em: 12 mar. 2016.

CEM. Base de dados. Disponível em: < <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716>>. Acesso em: 22 jan. 2016.

IBGE. Censo demográfico de 2010. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/>>. Acesso em: 22 jan. 2016.

PMSP. Portal Geosampa. Disponível em: < http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 22 jan. 2016.

RAMOS, F.R.; CÂMARA, G.; MONTEIRO, A.M.V. Territórios Digitais Urbanos. In: Geoinformação em urbanismo: cidade real x cidade virtual. Ed.: ALMEIDA, C.M.; CÂMARA, G.; MONTEIRO, A.M.V. São Paulo: Oficina de textos, p. 34-53, 2007.

SANTOS, M. Por uma Geografia Nova. São Paulo, Hucitec, 1978.

4. RESULTADOS

Buscando uma forma de melhor organizar os resultados obtidos nesta investigação optou-se por subdividir este item nas seguintes linhas temáticas para aprofundamento e construção dessas análises e reflexões: “verticalização e mercado imobiliário”; “infraestrutura urbana e de serviços”, “espaços e equipamentos públicos” e “habitação de interesse social”. Contudo, considerando os resultados obtidos pela pesquisa realizada em Sevilha, que teve como um dos principais objetivos a ampliação do referencial teórico desta iniciação científica, foi acrescido um item, “São Paulo e Sevilha”, destinado à articulação de ambos os casos estudados e à reflexão de processos de transformação urbana em diferentes territórios da contemporaneidade.

Nestes subitens procurou-se correlacionar os dados da pesquisa desenvolvida por esta bolsista, relacionada mais especificamente ao caso da OUC Água Espreada em São Paulo - incluindo complementações do trabalho de Milena Sartori, que também tomou como objeto de estudo a OUCAE, porém com um enfoque maior ao recorte da Chucrí Zaidan -, com o estudo realizado pela aluna Laura Adami, relativo à OUC Água Branca, cumprindo assim com os objetivos apresentados no projeto original.

4.1. VERTICALIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

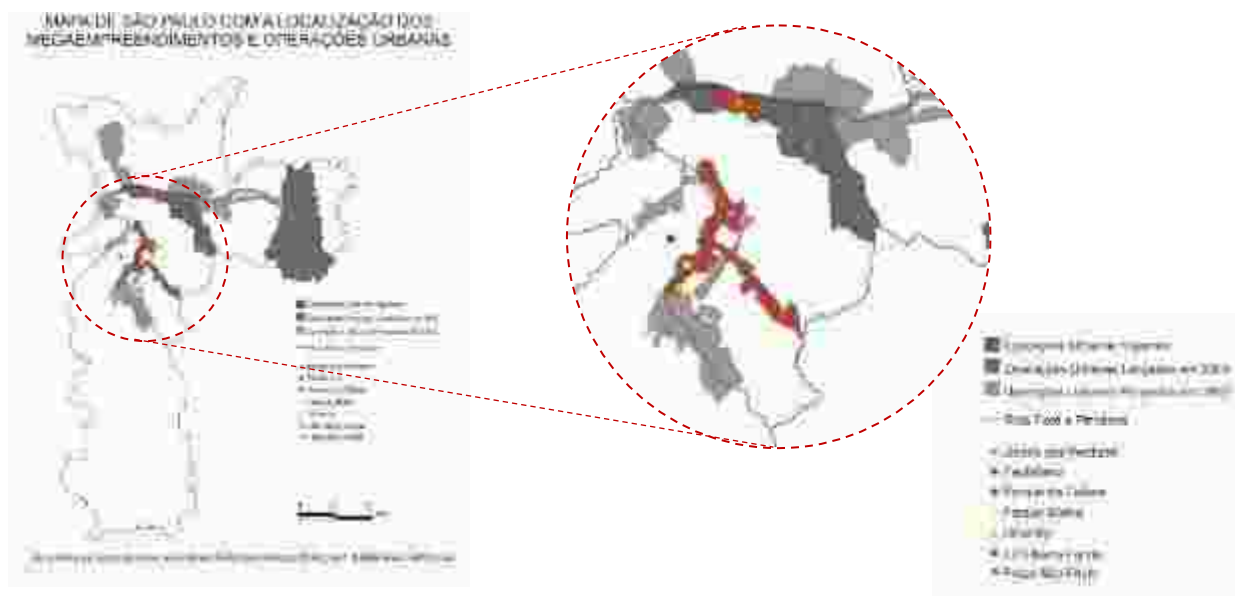
Retomando as informações obtidas do embasamento conceitual, pode-se dizer que as Operações Urbanas surgem em um contexto de mudança nos paradigmas da política urbana, que tende a deixar de lado a ideia de planejamento integral do espaço urbano para apropriar-se da ideia de projetos de intervenção em fragmentos da cidade. Não somente, a ideia de zoneamento (de áreas exclusivamente residenciais, industriais ou comerciais) vai sendo substituída por outra de flexibilização das leis de uso e ocupação do solo, abrindo caminho para novas possibilidades de organização do espaço da cidade.

A política urbana no contexto contemporâneo associa-se a um discurso de crise fiscal do Estado, e, portanto, das dificuldades de investimentos em obras urbanas utilizando somente os recursos públicos. Nesse cenário, as denominadas Parcerias Público – Privadas ganham espaço, e o Estado assume um papel de mediador, ao investir em obras “Âncoras”, que resolvam um determinado problema urbano, de tráfego por

exemplo, dotando aquela região de potencialidades de valorização, de tal forma que ela seja atrativa aos investimentos privados.

Nesse sentido, pode-se dizer que as Operações Urbanas, sendo uma parceria público-privada, apresentam-se como instrumentos que visam alcançar melhorias em um perímetro urbano pré-estabelecido. Para tanto, flexibilizam as antigas leis de zoneamento e ainda oferecem contrapartidas, como potencial adicional de construção, por meio da venda de títulos CEPACs. Nesse sentido, é possível afirmar que a OUC é um instrumento urbanístico que contribui para as estratégias imobiliárias de aumento do potencial construtivo de grandes empreendimentos, de maneira que a operação urbana funcione como instrumento de alavancagem de megaproduções imobiliárias, reduzindo seu caráter urbanístico-social.

Dentro disso, o território paulistano viu a implantação dessas produções acompanhada, não apenas de uma modernização da infraestrutura urbana, mas principalmente de desapropriações e expulsões de populações de baixa renda. Empreendimentos da Avenida Chucri Zaidan - sob respaldo legal da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - são exemplos principais da mudança de cenário do espaço urbano após a atuação da operação. Pouco mais recente, os empreendimentos Jardim das Perdizes e LED Barra Funda - obras oriundas da Operação Urbana Consorciada Água Branca - têm caráter de uso misto e, sobretudo, de alto padrão, transformando usos e perfis da região onde se encontram. O mercado imobiliário, nesse sentido, assume papel de protagonista na produção do espaço urbano, tendo o Estado como principal regulador e legislador de suas ações e interesses.



Analisando os mapas de lançamentos imobiliários verticais em São Paulo, observa-se que as regiões que receberam maiores lançamentos foram as regiões mais centrais do município, onde, coincidentemente, também estão localizadas as Operações Urbanas vigentes. Entretanto, se comparado o número de lançamentos por usos, percebe-se que houve um maior número de novos empreendimentos residenciais verticais que comerciais verticais na capital - fato que também pode ser verificado nas Operações Urbanas Água Espraiada e Água Branca, objetos de estudo desta pesquisa e da pesquisa da aluna Laura Adami, realizadas conjuntamente.

Por outro lado, o mapa de usos predominantes em 2015 revela maior concentração de comércios e serviços e algumas indústrias no interior ou nas proximidades das áreas de influência desse instrumento urbanístico, sendo verificados mais frequentemente nas margens dos rios Pinheiros e Tietê.

No caso da OUCAE verificou-se uma distribuição desigual de usos entre os setores da Operação, sendo que as atividades terciárias, mais voltadas ao comércio de serviços estão mais presentes nos setores próximos à Marginal Pinheiros enquanto que nos setores ao longo da Av. Jornalista Roberto Marinho há uma predominância de atividades residenciais de médio e alto padrão. Porém, no setor Brooklin, especificamente, foi identificada uma maior ocorrência de edificações residenciais verticais - fato este que pode ser corroborado em imagens satélite e visitas de campo.

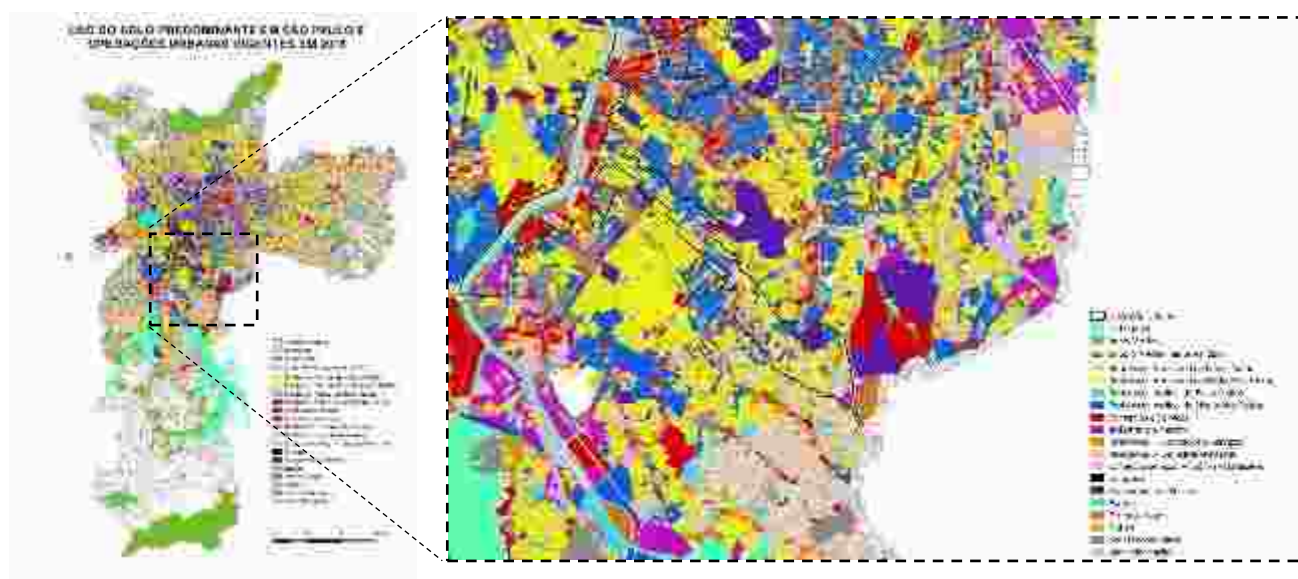


Figura 65 do item 3.4., p. 77

No que diz respeito ao uso do solo predominante na Operação Urbana Consorciada Água Branca, nota-se predominância de uso industrial, tanto relacionado a comércios e serviços como a atividades de armazéns. Tal característica justifica-se em função de a área ter sido historicamente região de atividade industrial e depósitos, o que determinou a conformação do desenho urbano composto por terrenos extensos e galpões, atualmente em desuso. Em função disso, o uso residencial restringe-se ao setor I da operação, muito relacionado à Avenida Pacaembu, composto por empreendimentos de médio e alto padrão. O uso residencial horizontal de baixo padrão é quase inexistente na região. Já o uso de comércio e serviços localizam-se ao

longo da antiga malha ferroviária e das grandes avenidas. A OUCAB coloca como um dos objetivos principais a diversificação do uso na região, em função de ser historicamente região industrial. Nesse sentido, é possível afirmar que a atuação do instrumento vem cumprindo sua diretriz, uma vez que possibilitou a implantação de empreendimentos tanto de caráter residencial como de uso misto.

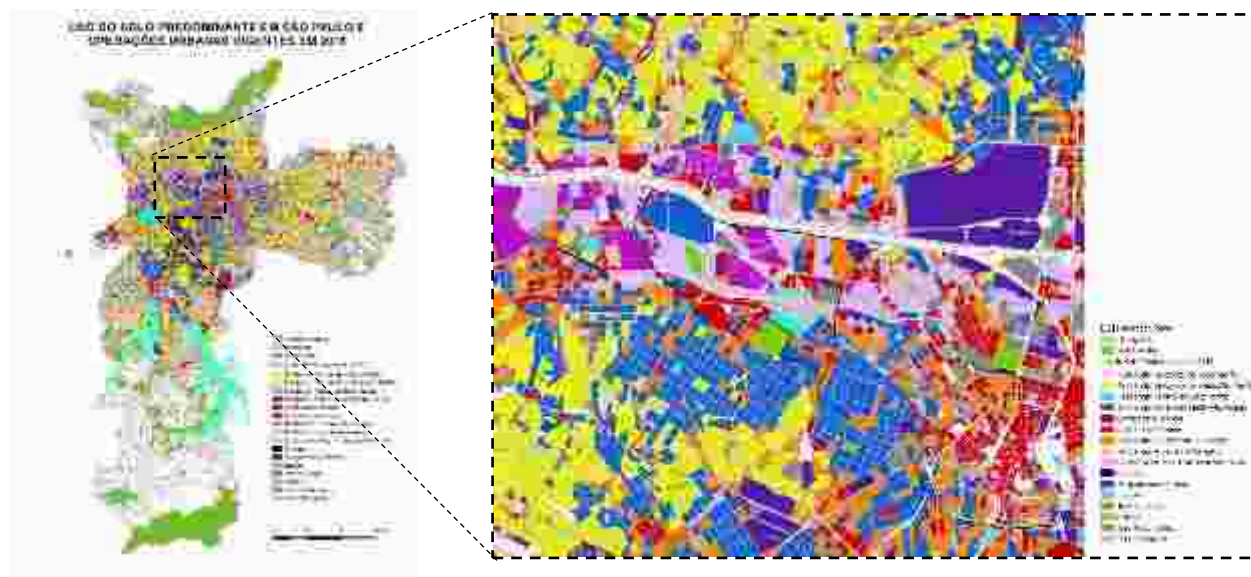


Figura 117: Uso do Solo Predominante em São Paulo e Operações Urbanas Vigentes em 2015. Cartografia gerada no software QGIS a partir da base de dados do GeoSampa.

Por meio da cartografia de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais em São Paulo (elaboradas no software QGIS a partir da base de dados do Centro de Estudos da Metrópole), com foco para os perímetros das Operações Água Espreiada e Água Branca, foi possível compreender que, de fato, recentemente houve um maior número de lançamentos residenciais que comerciais em ambas as operações.



Figuras 70 e 71 do item 3.4., p. 82 – 83.

Entretanto, estabelecendo uma comparação entre estas operações, é visível o volume de novos empreendimentos residenciais lançados no setor Brooklin da OUCAE, que se destaca tanto entre os demais setores desta operação quanto com relação à Operação Água Branca.

Por outro lado, há pouquíssimos lançamentos comerciais na OUCAE, sendo que os mais recentemente implantados situam-se nas proximidades com a Marginal Pinheiros.

Já na Operação Água Branca, apesar de também não terem sido identificados muitos lançamentos comerciais, a maioria destes são empreendimentos mais recentes, situados, sobretudo, na metade oeste da operação.

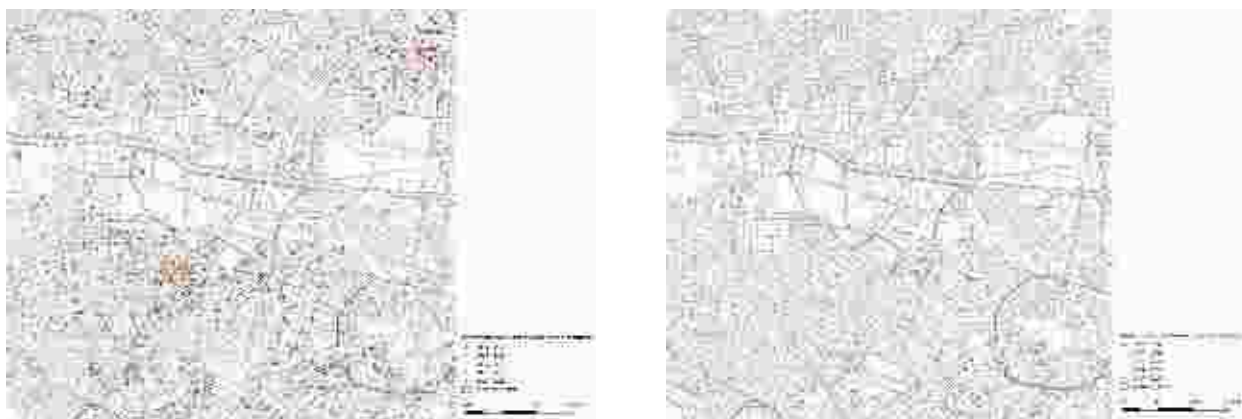


Figura 118: Empreendimentos residenciais à esquerda e comerciais à direita lançados entre 1985 a 2013. FONTE: Elaboração própria a partir da base de dados georreferenciada

Em contraponto, nota-se que os lançamentos residenciais, também em sua maioria construídos a partir de 2000, encontram-se melhor distribuídos no interior da operação. Contudo, grande parte deles situam-se nas proximidades ou mesmo na própria avenida Marquês de São Vicente, e não tanto na Marginal Tietê.

No que diz respeito à verticalização e a atuação do mercado imobiliário na área de intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, é possível observar que no interior do perímetro de atuação do instrumento a verticalização não foi tão acentuada. No entanto, os poucos empreendimentos que se instalaram possuem caráter de médio e alto padrão. Diferente do interior do perímetro, nota-se em suas bordas uma concentração forte de empreendimentos, sendo os lançamentos residenciais muito mais volumosos que os comerciais, o que evidencia maior atração do mercado imobiliário no lançamento residencial. Em alguns casos, os empreendimentos comerciais não o são inteiramente, incorporando caráter multiuso que combina comércio, serviço e habitação.

Por outro lado, na Operação Água Espreada há um forte processo de verticalização, sobretudo no setor Brooklin, associado a lançamentos recentes de condomínios residenciais verticais de médio e alto padrão.

Ao contrário do que ocorre na OUC Água Branca, no Brooklin esses empreendimentos ocupam terrenos menores e são mais numerosos.

Porém, esta pesquisa preocupou-se em analisar não apenas no que se refere ao volume dos empreendimentos lançados pelo instrumento urbanístico, mas também o caráter desses novos empreendimentos e os espaços oriundos de sua implantação no contexto urbano.



Figuras 8 e 9 do item 3.1.2., p. 24 - 25. À esquerda referente à Av. Brigadeiro Faria Lima e à direita ao recorte da Churri Zaidan na OUCAE.

Nesse sentido, os recortes de estudo definidos tanto para o setor Chucri Zaidan (com maior aprofundamento na pesquisa de Milena Sartori) e o setor Brooklin da OUCAE e os recortes estabelecidos para a pesquisa da OUCAB (desenvolvida pela aluna Laura Adami), contribuíram para uma investigação mais detalhada das tipologias e padrões de uso dos empreendimentos lançados mais recentemente nestes espaços.



Figuras 10 e 11 do item 3.1.2., p. 26. À esquerda referente ao empreendimento Jardim das Perdizes e à direita ao recorte do Brooklin na OUCAE.

O que se pode perceber é que estes fragmentos no interior destas Operações Urbanas foram e ainda são cenários de significativas transformações urbanas, associadas, sobretudo, a mudanças nos perfis de uso e ocupação do solo, bem como a um considerável aumento de gabaritos.

Em visita de campo foram presenciadas nestes espaços sedes de grandes corporações nacionais e multinacionais, assim como também construções destinadas a serviços como redes hoteleiras e condomínios residenciais verticais de médio e alto padrão - o que, sem dúvida, contribui para a elevação do padrão financeiro da região.



Figura 119: Registros fotográficos realizados em visita de campo na OUCAE. À esquerda está o empreendimento Rochaverá e à direita o Campo Belíssimo. FONTE: Acervo pessoal.



Figura 120: Registro fotográfico realizado no interior do empreendimento Jardim das Perdizes. FONTE: Acervo pessoal

A questão que se coloca, portanto, é que as operações urbanas, na forma como foram efetivadas no município de São Paulo, representam o caráter mais atrasado da sociedade brasileira: o comprometimento de dinheiro público para subsidiar a iniciativa privada.
(MARICATO e FERREIRA, 2002, p.11)

Por um lado, identificou-se, na Avenida Chucri Zaidan, alguns empreendimentos de caráter corporativo, diferente do que se pode observar nos lançamentos realizados para a Operação Urbana Água Branca⁸⁰. O complexo Jardim das Perdizes, com início no ano de 2013⁸¹, configura-se como o maior empreendimento imobiliário da região, reunindo torres residenciais, comerciais, escritórios e um shopping center. É importante observar que, ainda que o caráter dos edifícios seja distinto e que as duas áreas sejam contrapostas no que dizem respeito às suas características históricas e conformativas, esse tipo de megaprojeto imobiliário se implementa de diferentes maneiras pelo território, produzindo espaços de atração ao capital, mesmo que o restante da cidade se precarize no sentido do desenho urbano ou da construção de uma cidade mais igualitária.

É possível observar, de acordo com as imagens já apresentadas, que tais empreendimentos possuem uma localização muito específica em relação ao território urbano: ocupam as proximidades das Marginais Pinheiros e Tietê. No entanto, o estudo do setor Brooklin da OUCAE, sinalizou fenômeno diferente de transformação urbana associado a um impulso de lançamentos imobiliários residenciais verticais na área, sobretudo posteriores ao período de implementação da operação.

⁸⁰ Dados levantados no trabalho "Aspectos da Produção do Espaço Urbano de São Paulo: O Caso da Operação Urbana Água Branca" desenvolvido pela aluna Laura Adami Nogueira e citados nesta documentação para fins de comparação com o caso da OUCAE, visando cumprir com um dos principais objetivos propostos no projeto original desta pesquisa.

⁸¹ A finalização do projeto estava prevista para 2016, mas não foi realizada, encontrando-se em fase de construção as torres Timelife Home e Time Offices e não iniciado o Mall Time – shopping center.

Como já mencionado, as Operações Urbanas Consorciadas são instrumentos urbanísticos baseados em Parcerias Público - Privadas e que contam com a venda de títulos de potencial adicional de construção, os CEPACs, como meio de arrecadação de recursos para o financiamento das obras planejadas.

Entretanto, tratando-se de títulos sujeitos a valorização e desvalorização, OUCs como a OUC Água Espreada e OUC Água Branca, elaboraram estudos de viabilidade econômica que apresentam históricos de dinâmicas imobiliárias em período posterior à implementação destes instrumentos de intervenção em São Paulo.

Tal estudo funciona para apresentar uma condição de crescimento e valorização nestas regiões por conta das intervenções promovidas no âmbito das Operações e, desta forma, atrair o interesse de investidores privados pela compra dos CEPACs.

De acordo com o Estudo de Viabilidade elaborado para a OUCAE, a quantidade de CEPACs ofertados e o preço mínimo inicial estipulado de R\$300,00 seria viável tendo em vista a maior potencialidade construtiva assegurada pela Operação. Desta maneira, investir nesta região seria mais atrativo que investir em outros locais do município, também marcados pela concentração da verticalização.

Fica evidente, analisando este material, que já era previsto que as intervenções realizadas pelas ações da OUCAE contribuiriam para a valorização do seu perímetro, sobretudo nas áreas próximas ao complexo viário Real Parque - cuja construção foi também acompanhada de um processo de verticalização na referida localização.

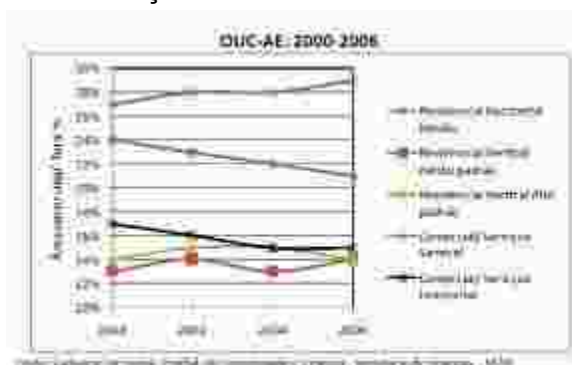


Figura 121: Decomposição da Demanda de Área Construída por Usos. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p.174.

O estudo coloca como resultados de "Evolução Recente do Mercado Imobiliário", análises do processo de valorização e verticalização como efeito das intervenções realizadas no perímetro da operação. Dentre outras imagens, do gráfico de "Decomposição da demanda de área construída por usos" ilustra esta verticalização, associada tanto a lançamentos resi-

denciais, comerciais e de serviços que, paralelamente é acompanhada de uma redução do número de residências de médio padrão e estabelecimentos comerciais horizontais.

Mais do que a constatação de um processo de verticalização no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, observa-se, a partir da imagem abaixo, uma distribuição desigual da ocorrência desse processo entre os diversos setores da referida operação, com forte ocorrência no setor Ber-rini e pouca nos setores Jabaquara e Americanópolis. Para além disso, a imagem de localização das alterações na paisagem ilustra que o processo de verticalização não somente é pouco recorrente nos dois setores já ci-tados, mas é muito frequente em locais próximos à marginal Pinheiros.

No que diz respeito aos usos, de acordo com a imagem “Área construída residencial e não residen-cial”, ainda que o setor Jabaquara não tenha sofrido intenso processo de verticalização, é um dos que mais apresenta ocorrência de uso residencial, juntamente com o setor Brooklin.

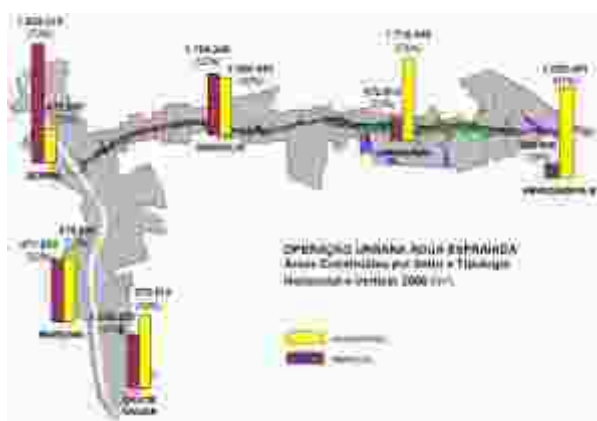


Figura 122: Áreas Construídas por Região e Tipologia. OUC-AE 2006. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p. 174.



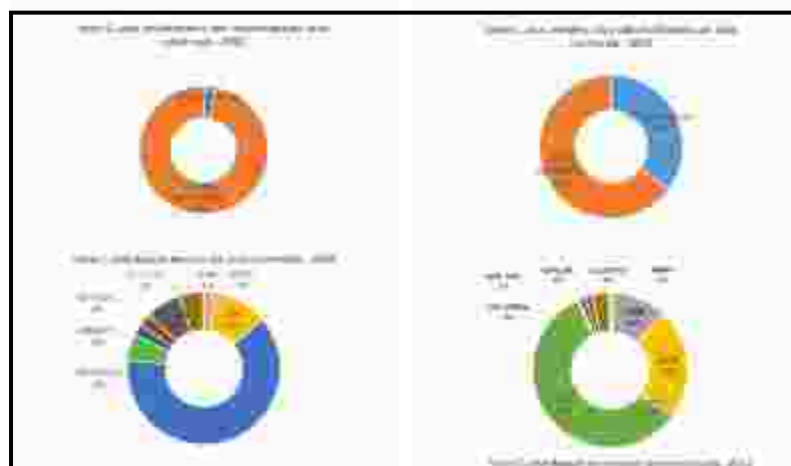
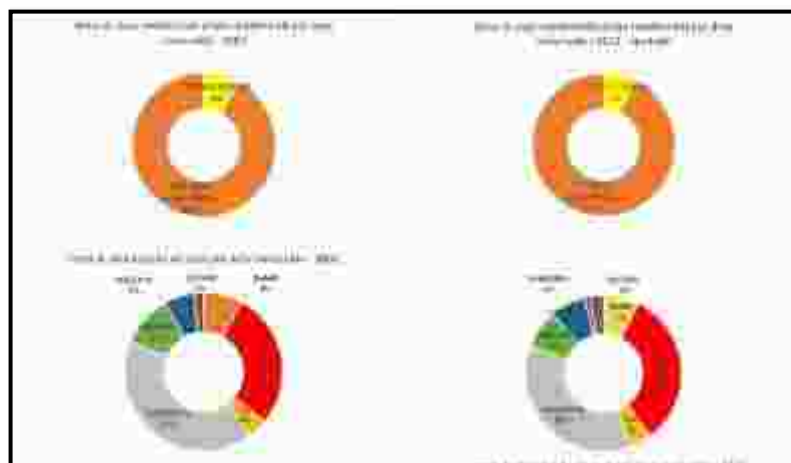
Figura 123: Área Construída: Residencial e Não-Residencial. OUC-AE: 2006. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p.175.

ÁREA CONSTRUIDA - TIPOLOGIA 2012 atualizada	TOTAL ÁREA	SECTOR A	SECTOR B	SECTOR C	SECTOR D	SECTOR E	SECTOR F	SECTOR G	SECTOR H	SECTOR I	SECTOR J
CSH / TOTAL 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL / TOTAL 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL / TOTAL 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL / TOTAL 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Figura 124: Relação entre usos por área construída na OUCAB, 2012. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAB.

Em contraponto, observando o Estudo de Viabilidade elaborado para a OUCAB, nota-se que há uma predominância de usos não residenciais em todos os setores da operação. Porém, observando os gráficos de usos por setor elaborados para o ano de 2002 e 2012, fica claro que o perímetro da OUC Água Branca, assim como o da OUC Água Espraiada foi cenário de um processo de transformação urbana que, em grande medida,

associa-se à redução da presença de atividades industriais e o incremento de empreendimentos comerciais e/ou residenciais verticais de médio e alto padrão.



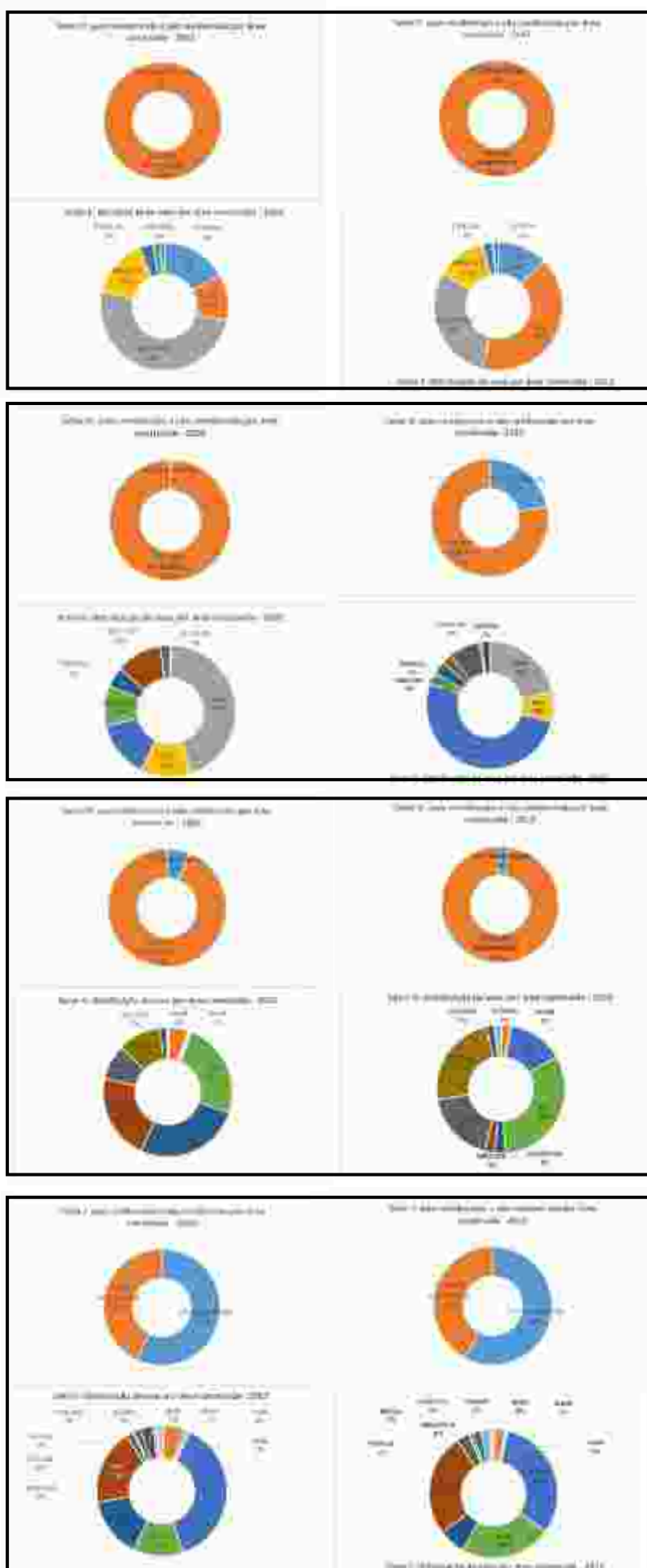


Figura 125: Evolução de usos por área construída por setor da OUCAB. FONTE: Prospecto de registro da OUCAB.

Contudo, os gráficos acima revelam que também na OUCAB este processo de modificações de uso e ocupação do solo ocorreu de forma desigual entre os setores da operação. Todos os setores (com exceção do setor D) sofreram alterações, no entanto, no setor A estas foram pouco significativas. Já nos setores B, C e G observa-se que houve um processo de verticalização intenso com acréscimo de atividades comerciais e edifícios residenciais de médio e alto padrão.

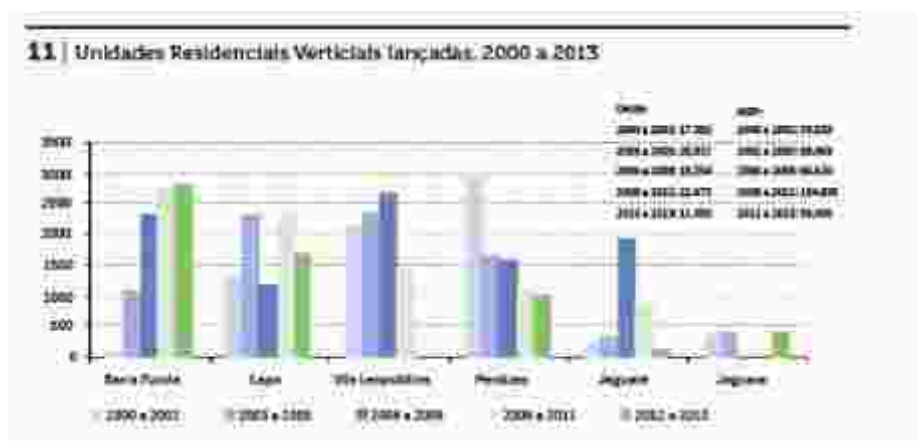


Figura 126: Unidades residenciais verticais lançadas de 2000 a 2013 na subprefeitura da Lapa. FONTE: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>

É importante destacar que, em dados de 2014, apresentados pela Prefeitura de São Paulo, apesar de terem sido lançados maior número de empreendimentos verticais residenciais no período da operação, o percentual total de área construída de uso não residencial é maior que o percentual total de área construída de uso residencial. Apesar disso, nota-se, a partir do índice de Unidades Residenciais Verticais lançados entre 2000 e 2013, que foi crescente o número de empreendimentos lançados nesse período, confirmando o que colocam os mapas do CEM. No que diz respeito à área total lançada dos empreendimentos residenciais verticais é de aproximadamente 1 milhão e 100 mil metros quadrados, confirmando um processo de verticalização na região, ainda que lento.

De acordo com o gráfico ao lado, nota-se que todas as Operações Urbanas vigentes em São Paulo sofreram uma evolução dos preços médios de venda do metro quadrado residencial. Poderia-se aferir que a alta

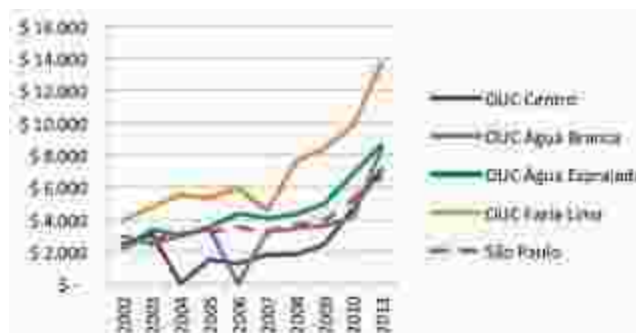


Figura 127: Evolução do preço médio de venda do m² nas Operações Urbanas em São Paulo.

dos preços estaria relacionada aos novos empreendimentos de maior renda lançados mais recentemente nos perímetros das Operações, como analisado acima.

Observa-se que a OUC Faria Lima, desde 2002, é a que apresenta os valores de venda mais elevados em comparação com as demais operações vigentes e mesmo com o município de São Paulo. A OUC Água Espraiada viria em segundo lugar. Entretanto, no ano de 2010 os valores de venda na OUC Água Branca alcançaram os preços da OUCAE, o que permitiria supor que, neste momento, ambas teriam unidades com padrão residencial semelhante, bem como também um fator localização semelhante, o que influiria em uma valorização equivalente dos imóveis - em média vendidos por aproximadamente R\$9.000,00 o metro quadrado.

Através do Estudo de Viabilidade Econômica da operação Água Espraiada, é possível tecer relações entre a produção imobiliária do perímetro de atuação da operação, seu Centro Expandido e o município de São Paulo. A partir de análise comparativa do histórico da OUCAE, percebe-se que a implementação da operação foi fundamental para a atração do interesse do mercado imobiliário na região.

Ainda que a partir do ano de 2006 as condições gerais de mercado tenham sido favoráveis para o investimento imobiliário, o perímetro da operação referida consolidou-se como área de expansão do mercado imobiliário residencial se comparado ao seu Centro Expandido ou ao município de São Paulo como um todo.

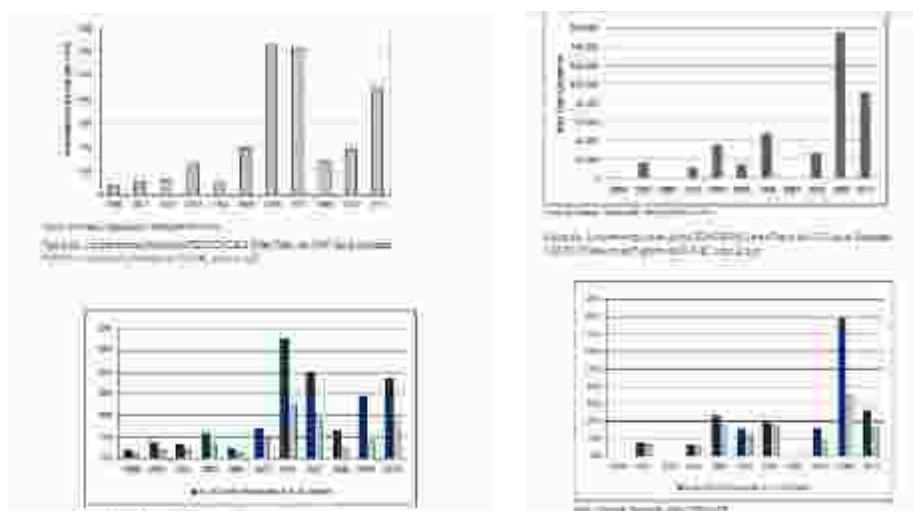


Figura 128: Lançamentos imobiliários residenciais à esquerda e comerciais à direita na OUCAE de 2000 a 2010. Abaixo, em azul, há uma comparação com os lançamentos no município como um todo. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012.

No que diz respeito aos empreendimentos comerciais da OUCAE, nota-se certa inconstância no processo, uma vez que não foram registrados lançamentos nos anos de 2000, 2002 e 2007. Em 2009, no entanto, o perímetro da operação recebeu o equivalente a 80% dos lançamentos do seu Centro Expandido e 35% dos empreendimentos comerciais lançados no município de São Paulo.

No entanto, com relação à tabela seguinte, verifica-se não somente valorização dos novos imóveis, como também do preço da terra em todos os setores da operação. Nota-se também que existe uma valorização desigual no interior da própria operação, se tomarmos o setor Berrini como referência, temos que, desde 2001, estão contidos nele os valores mais elevados do m² de terreno, se comparado aos demais setores. O setor Marginal Pinheiros sofreu significativa elevação dos preços, passando da quarta posição de valor mais elevado em 2001 para a segunda em 2010, ultrapassando regiões como Brooklin e Chucrí Zaidan. No entanto, Jabaquara e Americanópolis apresentam os menores valores de terrenos desde o ano de 2001, evidenciando disparidade entre a valorização e, conseqüentemente, interesse e investimentos entre os setores da operação urbana.

SETOR DA OUCADA ESPRANCA	Valor médio do m ² de terreno por setor		
	2001	2005	2010
BERRINI	450	740	1514
BROOKLIN	264	421	687
CHUCRÍ ZAIDAN	257	410	691
MARGINAL PINHEIROS	179	348	840
JABAQUARA	96	155	215
AMERICANÓPOLIS	75	150	209

Fonte: Secretaria de Finanças. Elaborado por: SMOL/DIPRO-ATDU

Figura 129: Valor médio do metro quadrado de terreno (PGV) por setor da OUCAE. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, p. 270.

Esta valorização desigual entre setores também pode ser verificada na tabela abaixo, para o caso da OUCAB.

Sector	Valor PGV (R\$ 2010)	Índice Base 100 (Média)
A	363,05	78,9
B	359,64	78,4
C	928,43	110,1
E	597,72	75,4
F	612,99	83,9
G	607,73	83,1
H	758,43	106,3
I	1.140,58	152,9
Média	713,45	100,0

Figura 130: Preços de m² de terreno PGV para setores da OUCAB. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAB.

Nota-se que há uma considerável diferença entre os valores do metro quadrado no interior do perímetro da OUCAB, mesmo não ocupando uma extensão territorial tão grande como a OUCAE (505 e 1. 373,32 hectares respectivamente). O setor I, coincidentemente o que recebeu maior número de lançamentos comerciais e residenciais recentemente, é o que

apresenta valores mais elevados de venda dentre os setores desta operação em 2010. Por outro lado, o setor E é o que apresenta menor valor, seguido do setor B e setor A.

Comparando esta tabela com os gráficos de modificação de uso e ocupação do solo para cada setor da OUCAB, é possível constatar que os setores que apresentam valores mais elevados de venda também são aqueles que receberam maior volume de lançamentos residenciais verticais de médio/alto padrão. Contudo o setor B, embora tenha recebido transformações muito mais significativas que o setor A e E, elas foram mais associadas à construção de empreendimentos comerciais verticais, não tendo sido identificados lançamentos residenciais verticais recentemente (vide figura 118)

Correlacionando os valores de venda do m² em 2010 para ambas as operações, observa-se que tanto a OUCAB quanto a OUCAE apresentam um espectro de valores semelhante. No entanto, é possível visualizar que a discrepância de valores entre setores na OUC Água Espraiada é bem maior que na OUC Água Branca: Enquanto a diferença entre o maior e o menor valor da OUCAB (setor I e setor E, respectivamente) é de R\$602,86, esta diferença para a OUCAE (entre o setor Berrini com o valor mais alto e o setor Americanópolis, com o valor mais baixo) chega a R\$1.305,00, ou seja, mais que o dobro da margem da OUCAB.

A tabela de "Histórico dos leilões e comparação com rendimento do CDI e o preço inicial em INCC" reafirma a valorização imobiliária até então apresentada, uma vez que o preço inicial do CEPAC passou de 300,00 em 2004 para 644,67 em 2010. Nesse sentido, afere-se que a OUCAE foi acompanhada de mudanças nas dinâmicas imobiliárias, assim como, consequentemente, espaciais e socioeconômicas, evidenciando não só a verticalização como também o desenvolvimento e a valorização desigual no interior de seu perímetro, tendo como regiões nas proximidades da Marginal Pinheiros de

Setor	Preço Inicial em INCC (2004)	Preço Inicial em INCC (2010)	Preço Inicial em INCC (2012)
A	300,00	644,67	1.000,00
B	300,00	644,67	1.000,00
C	300,00	644,67	1.000,00
D	300,00	644,67	1.000,00
E	300,00	644,67	1.000,00
F	300,00	644,67	1.000,00
G	300,00	644,67	1.000,00
H	300,00	644,67	1.000,00
I	300,00	644,67	1.000,00
J	300,00	644,67	1.000,00
K	300,00	644,67	1.000,00
L	300,00	644,67	1.000,00
M	300,00	644,67	1.000,00
N	300,00	644,67	1.000,00
O	300,00	644,67	1.000,00
P	300,00	644,67	1.000,00
Q	300,00	644,67	1.000,00
R	300,00	644,67	1.000,00
S	300,00	644,67	1.000,00
T	300,00	644,67	1.000,00
U	300,00	644,67	1.000,00
V	300,00	644,67	1.000,00
W	300,00	644,67	1.000,00
X	300,00	644,67	1.000,00
Y	300,00	644,67	1.000,00
Z	300,00	644,67	1.000,00

Figura 131: Histórico de leilões e comparação com rendimento do CDI e o preço inicial em INCC. FONTE: Prospecto de Registro da OUCAE, 2012, p.294.

maior valorização. Mais que isso, na mesma região verifica-se a localização de alguns megaempreendimentos levantados no município de São Paulo (como pode ser verificado na imagem 7).

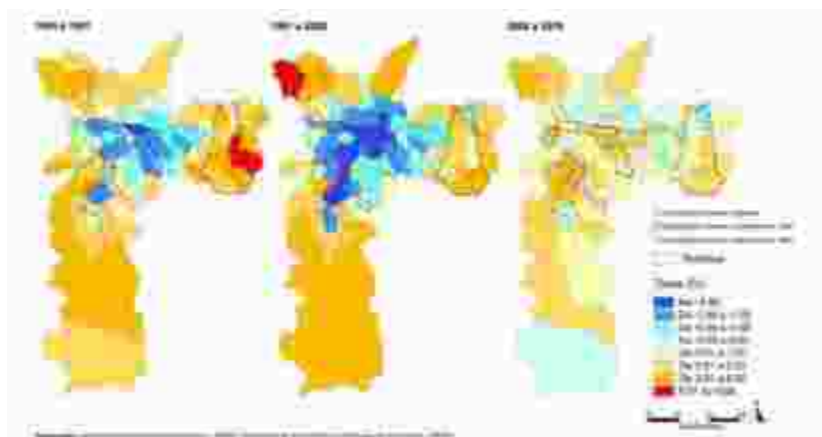


Figura 64 do item 3.4, p. 76.

Entretanto, a justaposição dos mapas dos perímetros das Operações Urbanas e das taxas de crescimento anual, informa que houve redução da população residente no interior das Operações Água Espaiada e Água Branca. Entre os anos de 1991 e 2000, os setores Berrini, Marginal Pinheiros e Chucrí Zaidan da OUCAE foram os que mais apresentaram redução. No setor Brooklin, a queda foi um pouco menor, ainda que não fosse possível que na década posterior se recuperasse a perda.

Pode-se concluir, como coloca (BÓGUS e PESSOA, 2008), que apesar da verticalização, as operações urbanas têm sofrido redução da sua população residente, o que leva a pensar sobre uma possível contribuição do instrumento para a mudança dos padrões de uso e ocupação do solo e, conseqüentemente do perfil socioeconômico que habita essas áreas.

Além disso, percebe-se que naqueles setores em que os valores do preço da terra são inferiores, são justamente onde estão concentradas as favelas e ZEIS, de maneira que os setores Jabaquara e Americanópolis se tornam menos atrativos para o mercado imobiliário.

Dentro disso, ainda com base no material dos Estudos de Viabilidade, afere-se, a partir das imagens 51 e 49, que a OUCAE foi responsável pela atração de investimentos imobiliários, resultando em uma valorização imobiliária significativa em todos os seus setores, acompanhada de progressivo aumento dos valores de venda inicial dos CEPACs, ainda que existam disparidades de investimentos entre eles.

Não apenas a OUCAE, mas também a OUC Água Branca acompanhou significativas transformações urbanas e uma valorização imobiliária que pode ser associada aos lançamentos recentes de empreendimentos comerciais e residenciais verticais de médio e alto padrão tanto no seu perímetro quanto no seu perímetro expandido.

Observando o material dos Planos Regionais da Subprefeitura de Santo Amaro pode-se dizer que esta região (em especial o distrito de Campo Belo, onde estará situado o recorte de estudo do Brooklin) apresenta os percentuais mais baixos de problemas relacionados à moradia e também com as quantidades mais baixas de ZEIS em comparação com o restante do município de São Paulo.



Figura 20 do item 3.1.3., p.35

Entretanto, de acordo com os gráficos de lançamentos residenciais verticais, nota-se que a Subprefeitura de Santo Amaro, sobretudo o distrito de Campo Belo, recebeu um incremento de construções desta característica, sendo verificados maiores lançamentos no período de 2006 a 2011, posterior à implementação da OUCAE.

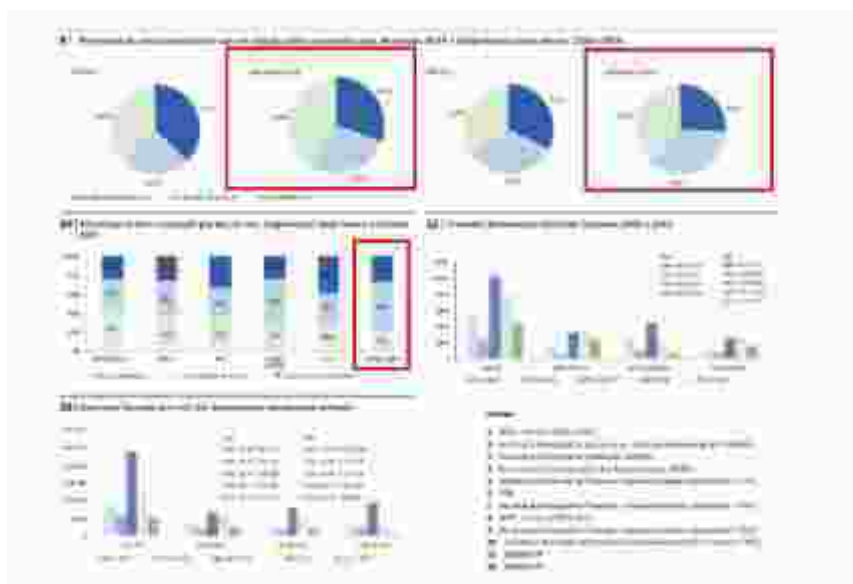


Figura 21 do item 3.1.3., p. 36.

No que diz respeito às informações disponíveis no Plano Regional da Subprefeitura da Lapa, nota-se que o distrito Barra Funda - que compreende todo o perímetro da OUCAB, apresenta uma das menores taxas de inadequação domiciliar, sobretudo no que diz respeito à comparação com o município de São Paulo. A mesma fonte indica índices baixos de moradores em situação de risco e baixa participação de domicílios em favelas, o que reduz também a participação da área reservada para ZEIS.

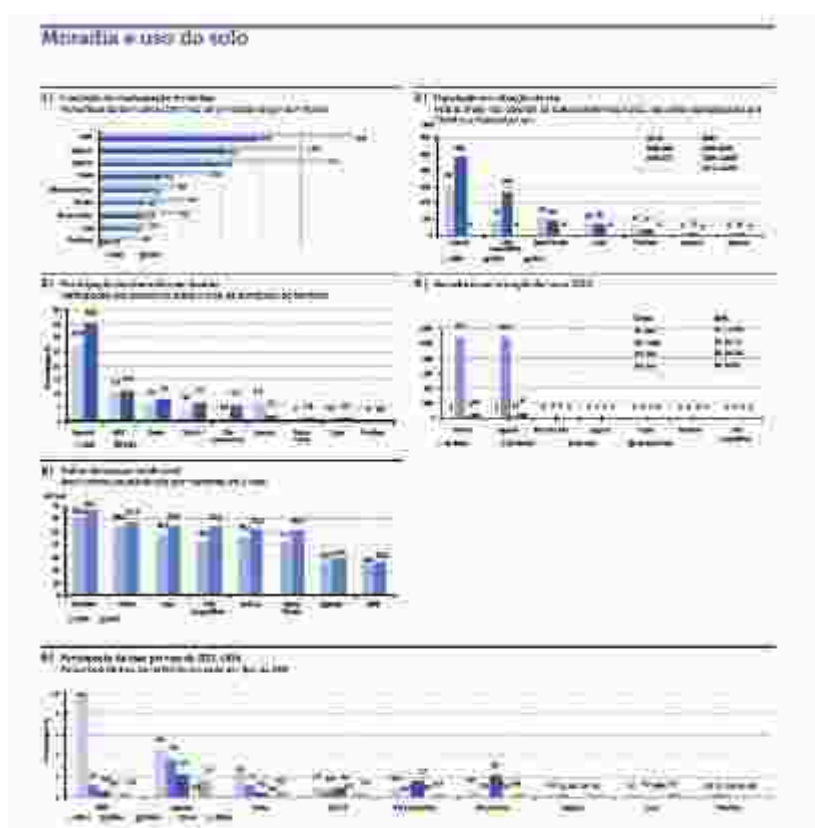
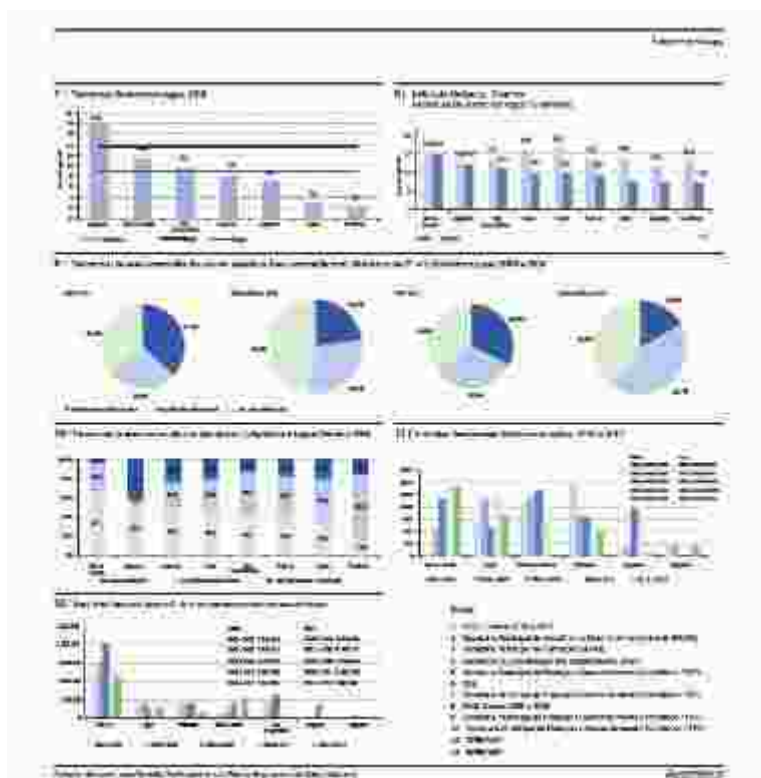


Figura 132: Moradia e uso do solo na subprefeitura da Lapa.

No entanto, os baixos índices de moradia precária na região não se equiparam à situação do Campo Belo pois, a partir do que se pode observar do mapa de “Área total dos lançamentos verticais”, associado aos “Percentual de Terrenos Vagos” e “Índice de Vacância”, nota-se que a região ainda se configura como área de pouco adensamento. Ainda que a área venha recebendo um volume maior de empreendimentos, a predominância de uso dessas implementações é não residencial, sobretudo em função do caráter multiuso dos megaempreendimentos que ali têm se estabelecido.



Nesse sentido, pode-se dizer que é pouco interessante ao mercado imobiliário que as Operações Urbanas localizem-se próximas à ocupações de baixo padrão, uma vez que essas são fatores de desvalorização imobiliária, tornando desvantajosa a compra de CEPACs e prejudicando a realização de intervenções. Da mesma maneira que é interessante ao mercado imobiliário que às Operações Urbanas estejam associados megaempreendimentos como os apresentados até aqui, de forma a impulsionar valorização e assim, atrair a iniciativa privada.

Como um exemplo deste processo, no caso da OUCAB, o empreendimento de maior destaque - que teve início em 2013 e previsão de término para 2016⁸² - foi o Jardim das Perdizes, modificando o caráter dos

⁸² O empreendimento ainda não teve a sua implementação finalizada

lançamentos na região e introduzindo os complexos multiusos de alto padrão, com valores de venda que variam de 10.000,00 a 16.000,00 por metro quadrado. As unidades dos apartamentos variam entre 100m² e 500m², sendo que cada apartamento possui em média 3 vagas na garagem.

Para além disso, é importante notar que a mesma construtora – Tecnisa – é responsável pela construção das mais de 25 torres que completam o projeto, tendo como encarregados pelos projetos arquitetônico e paisagístico da maioria das torres os mesmos escritórios – Itamar Berezin e Benedito Abbud, respectivamente - curiosamente os mesmos que também são responsáveis por projetos como do Capital Corporate Office no setor Chucri Zaidan e Sky Campo Belo no Brooklin. Mais que isso, ao observar a totalidade dos empreendimentos na tabela, não apenas os do complexo Jardim das Perdizes, percebe-se a ocorrência das mesmas construtoras, incorporadoras, escritórios de arquitetura e de paisagismo na maioria dos lançamentos, revelando alguns nomes dos agentes da produção desse espaço urbano que se configura de maneira pouco – ou nada – igualitária.

4.2. INFRAESTRUTURA URBANA E DE SERVIÇOS

A implementação de instrumentos urbanísticos como as operações urbanas pautam-se - não só, mas principalmente – na justificativa de necessidade de requalificação de determinadas áreas associada à crise fiscal do Estado, que não teria condições de financiar obras de melhorias. Nesse sentido, temas como infraestrutura urbana e de serviços são tão necessários quanto habitação, espaços públicos, patrimônio, equipamentos. No entanto, o que se pretende evidenciar, a partir dos materiais coletados, é a efetivação de obras viárias, bem como os instrumentos de legalização e comprovação dessas, em detrimento de construções habitacionais que atendam aos moradores atingidos pelas intervenções nos perímetros das operações.

Num primeiro momento parece positivo que os recursos advindos da venda de CEPACs possam ser utilizados como benefício da cidade em geral, mas isso pode colocar em risco a transformação nas áreas de abrangência das operações, prejudicando a realização de demandas mais urgentes.

Observa-se, analisando os estudos de caso da OUCAE e da OUCAB que, apesar do programa de intervenções contemplar obras relativas à oferta de espaços públicos, à construção de habitações de interesse

social para as famílias que forem afetadas por conta da operação, estes instrumentos acabam priorizando ações voltadas a melhorias da infraestrutura local, como obras viárias e de drenagem urbana. Neste sentido, tais obras acabam prestando ao que (FIX, 2004) chama de “âncoras”, ou seja, são investimentos iniciais por parte do Estado em determinados projetos que contribuam para a valorização imobiliária e, consequentemente, atraíam os investimentos privados esperados. Analisando os dados levantados para o estudo da OUC Água Espreada nota-se que a maioria das intervenções previstas na lei são de caráter viário e que permitiriam atender a uma demanda já existente na região e, principalmente, a demanda a ser criada, com as transformações socioespaciais provenientes da operação. Dentre os investimentos prioritários definidos pelo Grupo Gestor da OUCAE em primeiro lugar estaria o complexo de pontes Real Parque e somente depois a construção de HIS, ampliação das áreas verdes e desenvolvimento dos demais projetos do programa de intervenções.

Assim sendo, em 2008 a OUCAE teve como primeira obra concluída a Ponte Otávio Frias Filho, popularmente conhecida como Ponte Estaiada, interligando as avenidas Jornalista Roberto Marinho e Engenheiro Luís Carlos Berrini à pista sul da Marginal do Rio Pinheiros. Embora o valor contratual previsse o desenvolvimento e a construção da ponte no valor de R\$146.998.994,29, o investimento total final foi de R\$232.716.517,20. (SÃO PAULO, 2011)



Figura 132: Localização da Ponte Estaiada. Elaboração: CARDOZO, L.C.



Figura 133: Ponte Estaiada, São Paulo. FONTE: Disponível em <<http://www.norteando voce.com.br/cultura-2/artes-tura/ponte-estaiada-e-atracao-turistica-em-sao-paulo/>>

De forma semelhante, o Grupo Gestor da OUCAB definiu como prioridade a execução de obras relativas à drenagem dos córregos existentes. Em segundo lugar estaria a construção de HIS e posteriormente a execução de melhoramentos viários - contando primeiramente com o prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina.

Entretanto, como pode ser verificado nas imagens que seguem, a primeira obra concluída no âmbito da OUCAB também foi de caráter viário, curiosamente também uma ponte, entregue em 1996.



Figura 134: Intervenções viárias na OUCAB. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAB_cademo_GEST%C3%83O-URBANA.pdf

Já em 2006 foi concluída parte de outra obra viária no perímetro da OUC Água Branca, referente ao Prolongamento da Av. Auro S. Moura Andrade. Enquanto isso, intervenções no sistema de drenagem, definidas como prioridade, atualmente encontram-se em estágio de finalização.



Figura 135: Intervenções de drenagem na OUCAB. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAB_caderno_GEST%C3%83O-URBANA.pdf

A parte do Complexo Viário Real Parque, outras obras viárias foram realizadas na OUCAE, como o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e alargamento da Rua Funchal, o cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim, o cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Rebouças e o Complexo Viário Jacu-Pêssego, todas concluídas até 2008 e, em sua maioria realizadas, de acordo com o Prospecto de Registro, com os recursos do fundo da OUC Faria Lima[1], operação que recebe o maior volume de investimentos públicos e privados.

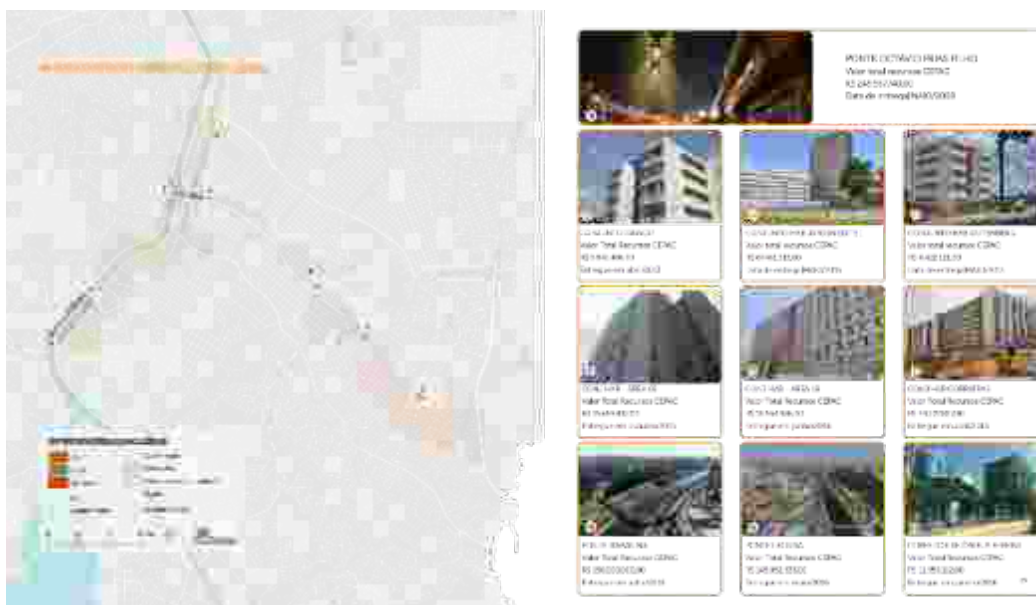


Figura 24 do item 3.1.3., p.41

Em 2016 foram entregues mais três obras viárias: a ponte Itapaiuna (R\$150.000.000,00), a ponte Laguna (145.052.533,00) e o Corredor de Ônibus Berrini (R\$11.959.112,00).

É importante notar que, apesar de 73 dos terrenos previstos para desapropriação e construção de HIS localizem-se nos setores Jabaquara e Americanópolis, as obras viárias concluídas que deveriam facilitar o acesso a esses conjuntos, concentram-se próximas à Marginal Pinheiros.

Outra intervenção prevista na lei da OUC Água Espraiada é o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho desde a Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, com comprimento aproximado de 4,4 quilômetros. Segundo definido na descrição das intervenções, essa obra:

" (...) prevê a canalização do Córrego Água Espraiada, a execução de via expressa com acessos controlados e duas vias laterais para distribuição de tráfego local. A topografia acidentada no Jabaquara, a montante do córrego, impõe solução em túnel de seu segmento final sob a Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e antes de seu entroncamento com a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão aproximada de 400 metros. " (Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

Conforme apresentado no Prospecto da OUCA, este prolongamento vem acompanhado de uma série de intervenções viárias, cujo custo previsto foi estimado, em 2004, em R\$ 460.000.000,00. Além disso, parte desse prolongamento prevê, em consonância com o sistema de áreas verdes proposto, um parque linear, trazendo à via a denominação de Via Parque, compreendida entre a Avenida Doutor Lino de Moraes Leme e a Rua Leno.

A Via Parque encontra-se, atualmente, em fase de construção, de modo que vêm sendo efetuadas as canalizações do córrego Água Espraiadas e do córrego Pinheirinho, juntamente com as obras da linha 17 do metrô, cujo monotrilho está sendo construído no canteiro central da Avenida Jornalista Roberto Marinho.



Figura 62 do item 3.3., p. 73.



Figura 136: Estrutura do monorilho em construção e atrás o conjunto Jardim Edith, também em obras. FONTE: Acervo Pessoal

Em visita de campo, constatou-se que parte da via já foi aberta para uso, no entanto a proposta do parque linear ainda não foi efetuada, resultando, até o presente momento, na abertura de uma via expressa, apenas.

Por fim, a última das propostas viárias de maior porte é o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias. A obra está sendo definida de acordo com o plano urbanístico realizado para o setor Chucri Zaidan e contará com a expansão da via em aproximadamente 3,4 quilômetros – sendo um trecho realizado em túnel, com duas pistas na superfície e duas no subsolo – e também com algumas obras de abertura e alargamentos de vias, como se vê nas imagens ao lado.

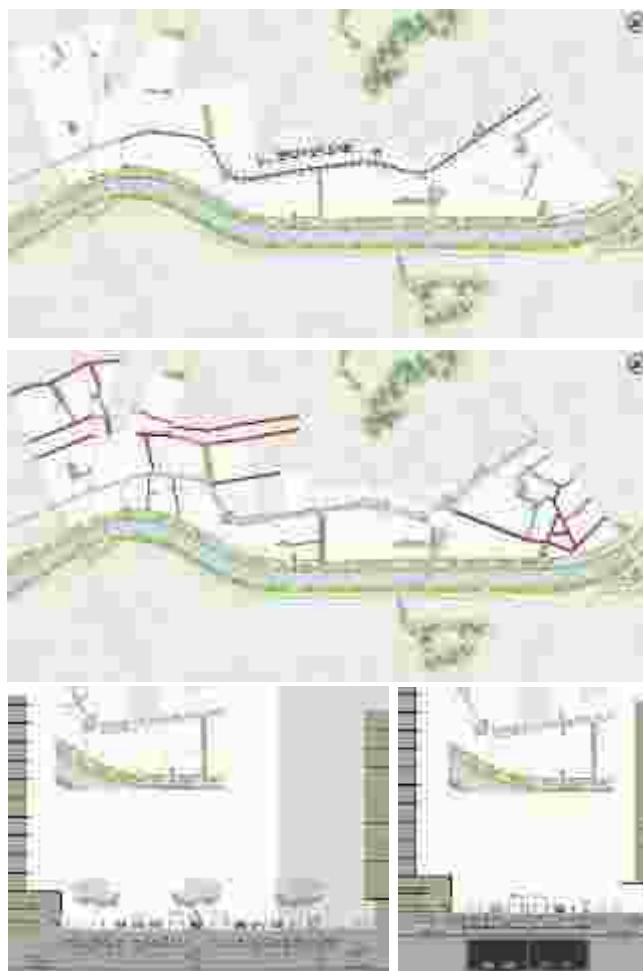


Figura 137: Intervenções viárias propostas para o setor Chucri Zaidan. FONTE: 38ª Reunião do Grupo Gestor da OUCAE.

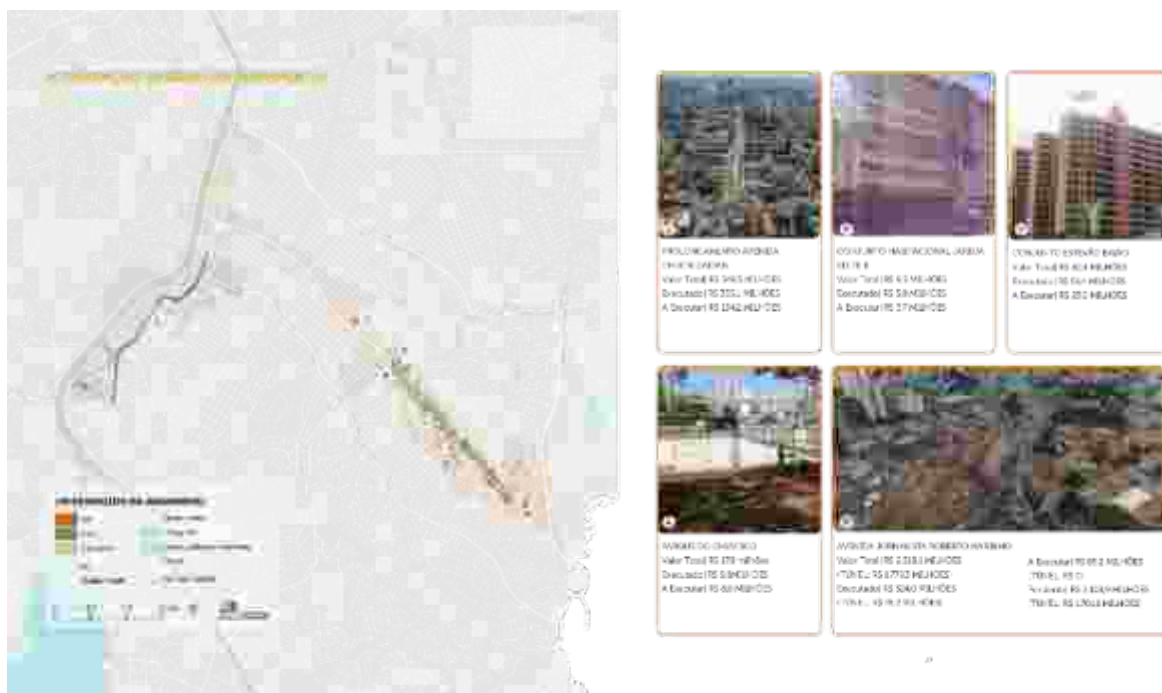


Figura 25 do item 3.1.3., p. 42.

Com relação à OUC Água Branca, atualmente dois grandes projetos evidenciam a dificuldade de realização das demandas sociais: a construção da Ponte Pirituba e o Prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade.

Apesar de não aparecer entre os objetivos da OUCAB, em seu programa de intervenções nem na lista de quadros que acompanham a lei, de acordo com representantes do poder público, a ponte Pirituba está prevista na lei que já possui um projeto em elaboração.



Figura 138: Mapa com localização da Ponte Pirituba e Perímetro Expandido da Operação Urbana Água Branca. Fonte: ObservaSP

Existe uma demanda forte dos moradores da região para a construção do ponto, uma vez que a antiga foi derrubada à época da construção da Marginal Tietê, afogando o sistema viário dos trechos da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães entre a Lapa e Pirituba.

A obra foi prometida por vários dos últimos prefeitos de São Paulo, mas o prefeito Fernando Haddad comprometendo-se com sua execução ao integrar o projeto ao seu Programa de Metas 2013-2016. Além

disso, nos momentos finais da discussão do Projeto de Lei de revisão da Operação Urbana Água Branca, o prefeito afirmou publicamente que pediria a inclusão da ponte na operação.

Por um lado, com a construção da ponte, existe a expectativa que a via desafogue o trânsito na ponte do Piqueri e reduza o tempo de deslocamento de Pirituba. No entanto, é necessário atentar-se para as formas e os motivos que incluíram essa intervenção como objetivo da operação urbana, bem como a importância dada à ela em detrimento de reurbanização de favelas que fazem parte da lei, mas que ainda não tiveram suas obras iniciadas nem possuem perspectiva de início.

A inclusão da ponte demandou uma ampliação do perímetro expandido da operação urbana, uma vez que sua localização estava fora do perímetro original do plano. O conceito de perímetro expandido é uma novidade, e ganhou espaço no novo Plano Diretor. Se antes os CEPAC's poderiam ser aplicados apenas no perímetro da operação, agora ele ganha espaço nessa nova regulamentação. Uma das características que diferenciava as Operações Urbanas das Operações Interligadas era o fato de a primeira definir que intervenções e investimentos deveriam ocorrer em determinada área, o que potencializaria as melhoras em um local específico. Dentro disso, ao passo que se cria mecanismos de intervenções nas legislações para o acontecimento de determinadas obras, o instrumento tem mais dificuldades de cumprir seus objetivos, sobretudo quando existe um esforço grande para modificar aquilo que não deveria sê-lo em favor de obras que não são demandar sociais do perímetro anteriormente determinado.

A Operação Urbana Água Branca determina que 22% dos recursos da venda de CEPAC's sejam investidos em habitação social, mas, pelos fatos colocados, obras viárias têm recebido prioridades, e isso não acontece apenas na OUCAB. Dessa maneira, as obras de necessidade primeira acabam ficando sem recursos e com menos urgência dos gestores públicos.

O que se questiona, principalmente, é a intenção do poder público em deliberar leis e intervenções que, aparentemente, contribuem para o desenvolvimento urbano, mas deixam de lado necessidades mais imediatas das áreas e populações habitantes das regiões da Operação Urbana Água Branca, como a construção de habitações de interesse social, a revitalização de favelas e reformas de comunidades já instaladas na área de atuação do instrumento.



Figura 139: Quadro de intervenções da Operação Urbana Água Branca. Fonte: Apresentação Grupo Gestor da OUCAB

No que se refere ao prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade, teria início na Casa das Caldeiras e se estenderia até a altura da Estação Água Branca (CTPM). No local, sofreria uma bifurcação em um túnel cruzando em desnível a ferrovia e se conectaria do outro lado com a Avenida Santa Marina; e em uma conexão com a Rua Guaicurus, pela Rua dos Carijós. Está prevista também a abertura da Rua Joaquim Ferreira, hoje sem saída, para o novo trecho da Avenida Auro, e um redesenho do cruzamento da Avenida Pompeia com a Avenida Francisco Matarazzo.

A extensão até a Avenida Santa Maria está prevista desde o programa de intervenções de 1995. Com a revisão de 2013, a previsão é que essa obra aconteça e que se financie de recursos arrecadados em sua primeira fase. As estimativas de valores mostram que dos 780 milhões de reais arrecadados, foram destinados 160 milhões para o prolongamento, incluindo neles 50 milhões em desapropriações, estimadas em 18 mil metros quadrados.

A obra justifica-se sobretudo pelo discurso de “reurbanização da área degradada da orla da ferrovia” e de melhoria do sistema de mobilidade de pedestres, ciclistas e carros na região. No entanto, o que se tem é um desenho que prioriza a circulação de carros e constrói paisagem nada referente à escala e à mobilidade do pedestre, além de não incorporar a orla ferroviária à cidade, elemento de construção da memória da cidade e da região.

O que se coloca para a intervenção da ponte Pirituba, bem como para as Operações Urbanas em geral, sobre a preferência de obras viárias em detrimento das necessidades urgentes da sociedade se concretiza também aqui. A revisão da Operação Urbana Água Branca insistia que as intervenções de mobilidade priorizariam transportes públicos coletivos, sobretudo corredores de ônibus. No entanto, como se pode aferir pelo mapa elaborado pela prefeitura de São Paulo, é que não estão localizados corredores de transportes públicos coletivos previstos na área de prolongamento da avenida, o que mostra uma contradição entre o discurso e a prática na justificativa dessa obra.



Figura 140: Corredores de Transporte Público perímetro real e perímetro expandido da Operação Urbana Água Branca. Fonte: Apresentação Grupo Gestor da OUCAB.

Como explicam Paula Santoro e Pedro Lima em postagem no blog Observa SP:

O desenho proposto adota tanto para os carros quanto para pedestres e ciclistas a solução da travessia em desnível, com túneis. O espaço das duas linhas seria unificado e vencido com um túnel de 240 metros de extensão, com calçada, ciclovia, duas faixas de rolamento e duas faixas marginais em cada sentido. A travessia da própria avenida por pedestres aconteceria por passagens subterrâneas, já pensadas para a chegada da nova estação de metrô da Linha 6 – Laranja, que se interligaria à existente estação da Linha 7 – Rubi da CPTM. O conceito adotado no projeto, apesar de ser sensível ao pedestre e ao ciclista pela reserva de espaço, por outro lado é um tipo de desenho urbano, em essência, de escala muito afeita ao fluxo rápido de automóveis, incompatível com qualquer cruzamento em nível e que precisa ser segregado. Para a mobilidade ativa, o cruzamento em desnível por meio de um túnel extenso certamente não é uma alternativa mais agradável e segura.

Dentro disso, para além da predominância de obras viárias em detrimento de habitações, por exemplo, o instrumento de intervenção não se atenta à efetivação de projetos que construam espaços urbanos desenhados para fluxos e qualidades urbanísticas, de maneira que o espaço público seja um local seguro e confortável aos usuários, e que a relação com a rua seja retomada como muito se quis durante as discussões de cidade ao longo do século passado.

4.3. ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Ainda tratando-se dos programas de intervenções das operações urbanas, como visto, tanto a OUCAE quanto a OUCAB apresentam como um dos principais objetivos a oferta de espaços livres e a melhoria da qualidade ambiental em suas áreas de abrangência.

No entanto, o que se nota é que grande parte dos espaços livres propostos em ambas as operações ainda não foram construídos, sendo que muitos deles ainda nem saíram do papel ou não têm um projeto definido.

Embora na OUC Água Espraiada a ampliação de áreas verdes seja apresentada como o terceiro objeto principal, este segmento não parece ser prioritário, de fato, ao interesse público, pois quase não há propostas apresentadas para as áreas livres, além de haver poucas obras em andamento. Até então, o Parque do Chuvisco e o projeto Via Parque são os únicos espaços verdes aos quais a OUCAE apresenta um projeto específico, embora já tenha sido mencionado que o parque linear ainda não foi contemplado na primeira parte entregue do projeto, sendo que apenas uma parte da avenida foi construída até o presente momento.

Conforme memorial descritivo do projeto, realizado pelo escritório do arquiteto Paulo Bastos, o parque conta com uma extensão de cerca de 4 quilômetros e o curso natural do córrego será mantido em seu interior, mas será represado em três lagoas, que cumprirão o papel de retenção de água para além de desempenhar um papel paisagístico. Além disso, o projeto contará com a instalação de diversos equipamentos de esporte, lazer, contemplação e convívio em toda sua extensão.

No entanto, apesar do esforço descrito neste memorial de considerar o contexto ambiental local, nota-se, no projeto deste parque, uma incompatibilidade com as demais intervenções previstas nesta área, visto que no desenho, por exemplo, a presença do monotrilho que cruza o parque em seu sentido longitudinal, é ignorada. Por outro lado, as obras viárias e o monotrilho já se encontram em construção ao passo que a execução do parque linear nem mesmo é mencionado nas apresentações do Grupo Gestor, sendo a exposição da Via Parque reportada exclusivamente como viária, até então.



Figura 80 do item 3.4., p. 87

Além disso, conforme previsto pela Licença Ambiental Prévia (LAP 17/SVMA-6/2003), 3 parques públicos devem ser implantados no período da Operação Urbana, com no mínimo 1 hectare cada, e o parque do Chuvisco é a primeira intervenção nesse sentido. Trata-se de um parque de 50 mil metros quadrados, que conta com um piscinão para o córrego Água Espraiada, um galpão multiuso e um núcleo de vivência, construídos na área do antigo Clube Chuvisco e áreas adjacentes.



Figuras 78 e 79 do item 3.4., p. 87.

Conforme verificado na visita, o Parque do Chuvisco encontra-se em obras, já havendo sido parcialmente construídos o Núcleo de Vivência e o Galpão Multiuso, além das contenções para o Piscinão Águas Espaiadas. Previa-se que esta obra seria entregue até o final de 2016 - o que de fato, não aconteceu.



Figura 141: Situação de obra do Galpão Multiuso em agosto de 2016. FONTE: Arquivo pessoal.

Juntos, o parque linear e o Parque do Chuvisco atingem uma área pouco inferior à do Parque do Ibirapuera, de modo que teriam grande representatividade na cidade como redutos verdes. Além disso, a proximidade de ambos os parques traz para a avenida e para a área em questão uma grande valorização no mercado imobiliário.

Em 2011, quando o projeto da OUCAE foi revisto, foi divulgada a proposta do Plano Urbanístico para o Setor Chucri Zaidan, que contempla o projeto de extensão da Avenida Doutor Chucri Zaidan por 3,4 quilômetros, até a Avenida João Dias, em Santo Amaro, contando com um quilômetro com sobreposição de vias: duas pistas na superfície e duas no subsolo, cada uma com duas faixas.

Neste plano há uma proposta de ampliação das áreas verdes existentes neste setor, como pode ser verificado da imagem abaixo. No entanto, não foram apresentados para nenhuma delas um projeto específico, como há para o parque do Chuvisco e Parque Linear.



Figura 142: Proposta de espaços livres para o setor Chucri Zaidan. FONTE: PL 722/2015

O programa de intervenção da OUCAB também propõe para seu perímetro a construção de um sistema de áreas verdes, de forma a qualificar as áreas naturais tanto pela questão ambiental quando para a população residente do local - uma vez que a região comporta importante bacia hidrográfica e, sobretudo, área de proteção ambiental.



Figura 143: Plano urbanístico com sistema de áreas verdes proposto para a Operação Urbana Consorciada Água Branca. Fonte: Apresentação Grupo Gestor da OUCAB

De acordo com a lei da Operação Urbana Água Branca, um dos seus objetivos principais, como mencionado, é *aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos*. No entanto, das áreas previstas pelo mapa de sistema de áreas verdes, apenas a área do Jardim das Perdizes foi construída. Não parece ter sido, porém, efetivada como o início da implementação de uma série de espaços públicos necessários, mas como atrativo para a venda dos empreendimentos lançados ao seu redor.



Figura 144: Plano urbanístico proposto para a Operação Urbana Consorciada Água Branca. Fonte: Apresentação Grupo Gestor da OUCAB.

Este parque conta com uma área verde de 50.000 m², compreendida como parte do sistema de espaços públicos que qualificam tanto a área do condomínio quanto às áreas externas a ele. Apesar disso, é cercado em toda sua extensão, além de possuir um acesso difícil para pedestres.

Em matéria de outubro de 2010, o Jornal Folha de São Paulo trazia uma reportagem sobre a área livre com a seguinte chamada: "Novo e vazio, parque na zona oeste de SP tem duas áreas para crianças". Monitorado por inúmeras câmeras de segurança e abrigando cinco instalações artísticas – dentre elas três assinadas por Bia Doria – o parque fica vazio o dia todo, e o que se coleta de entrevistas dos usuários são comentários como: "é muito bom. Seguro, limpo e com espaços para a criançada correr.

Espero que seja sempre assim. "

Fica evidente que, apesar de ser reservado como área pública, a lógica de conformação de seu espaço, bem como daqueles que dele usufruem se distancia da ideia de uma cidade mais igualitária na construção de sua paisagem.

Contudo, estabelecendo uma comparação entre os espaços livres propostos para ambas as áreas estudadas, percebe-se que na OUCAB estes são mais numerosos e melhor distribuídos do interior do perímetro do que na OUCAE.

A OUCAE conta com dois grandes projetos de espaços livres. Porém, estes estão situados em um único setor da operação, o Jabaquara.



Figura 145: Parque Jardim das Perdizes. Fonte: Anúncio publicitário Jardim das Perdizes Reserva dos Manacás



Figura 146: Parque Jardim das Perdizes. Fonte: Anúncio publicitário Jardim das Perdizes TimeLife

A análise dos perímetros propostos para os parques sobrepostos à imagem de satélite da situação atual da área, percebe-se que o Parque do Chuvisco engloba uma área verde já existe - o antigo Clube do Chuvisco. O Parque Linear, no entanto, se executado de maneira fiel à proposta de projeto reservada à ele, será responsável por uma série de remoções de populações, principalmente as residentes ao longo do córrego Água Espaiada.

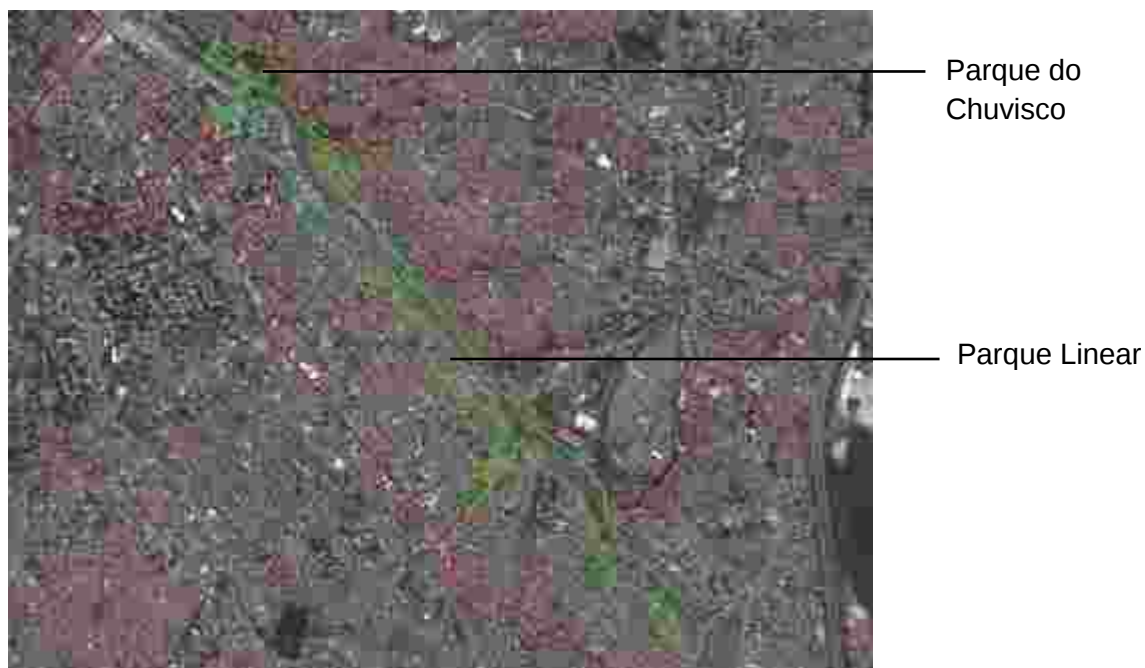


Figura 77 do item 3.4., p.87.

Por outro lado, o Projeto de Lei 722/2015 que aprova o Plano Urbanístico do setor Chucrí Zaidan acrescenta neste setor alguns espaços livres que não compareciam nas propostas iniciais da OUCAE.

Nota-se, em comparação com os parques mencionados, que estas áreas no setor Chucrí Zaidan são menores e melhor distribuídas no território, apesar de ainda não terem sido disponibilizadas propostas de uso para esses locais.

Somado a isto, percebe-se, a partir da sobreposição do mapa de áreas verdes propostas à imagem de satélite da avenida, que parte dessas áreas substituirão galpões possivelmente industriais e de armazéns, sem acarretar substanciais remoções, como no caso do Parque Linear.



Figura 81 do item 3.4., p.88

Por outro lado, estes espaços livres do setor Chucri Zaidan se aproximam mais à proposta da OUC Água Branca no que diz respeito às dimensões, à quantidade e, sobretudo à maneira como se distribuem na área de abrangência das intervenções.

É possível verificar que, tanto da OUCAB quanto no setor Chucri Zaidan da OUCAE há uma maior oferta de espaços públicos propostos, que ocupam porções menores do território e são ordenados de uma forma, se assim poderia-se dizer, mais igualitária dentro dos perímetros citados.

Como visto, a OUCAB foi a única até o presente momento, em comparação com a OUCAE, a ter finalizado uma das obras de espaços públicos propostos no âmbito da operação. No entanto, o Parque Jardim das Perdizes trata-se de um espaço um tanto quanto questionável pela maneira como ele se conforma no espaço urbano, não apresentando na prática as qualidades que permitiriam qualificá-lo com um parque realmente de domínio público para o uso público.

Nesse sentido, o que muito se questiona em relação à promoção desses espaços é o quanto eles acabam servindo mais como instrumentos de valorização e atração de investimentos do que propriamente à constituição de um sistema de espaços livres no desenho urbano e na qualidade de vida da cidade - este último como um dos objetivos que, em teoria, as Operações Urbanas estudadas se propõem a alcançar.

Para além de espaços que funcionem apenas como atrativos do mercado imobiliário, os sistemas de áreas verdes propostos pelas operações urbanas deveriam funcionar enquanto mecanismo instrumento de oposição ao projeto de cidade que se pauta no monofuncionalismo, na priorização das vias de circulação para veículos, nos espaços livres de grande extensão e sem usos pré-definidos.

Desta forma, seria possível dizer que o que ainda persiste no planejamento urbano atual são espaços pobres, especializados em comércio, indústrias, sem, na maioria das vezes, a incorporação de habitações, pois quando incorporam caracterizam-se como empreendimentos de condomínios fechados, que englobam todos os usos em um único local, segregando, controlando e restringindo os espaços da cidade à determinadas classes sociais.

Para além disso, se a intenção que se coloca para o instrumento é a melhora da qualidade, dinamismo e vitalidade desses espaços públicos, é questionável, por exemplo, o quanto um parque de 50.000 metros

quadrados, cercado, monitorado e com horários de funcionamento bem definidos poderá servir como espaço para a população que reside o Jardim das Perdizes e para a população que reside os conjuntos de habitação de interesse social também previstos para a região. Da mesma maneira, coloca-se o questionamento do quanto se abrirá à cidade um sistema de parques em uma das avenidas que concentram empreendimentos de grandes empresas e sedes financeiras mundiais, com espaços extremamente controlados - como é o caso da Chucui Zaidan. E mesmo que forem realmente destinados ao uso público, a maneira como forem conformados poderá contribuir ou não para o acolhimento e a apropriação destes espaços por parte da população.

4.3.1. ESPAÇOS DE FRUIÇÃO PÚBLICA

Mais recentemente São Paulo teve o seu Plano Diretor Estratégico revisto e nele foram incorporadas novas perspectivas de ordenamento territorial, incluindo a subdivisão do município em macroáreas que agrupam determinadas características em comum.

No caso da Macroárea de Estruturação Metropolitana foram consideradas regiões da capital paulistana que são bem ofertadas em termos de infraestrutura e que vem sofrendo processos de transformação urbana. Nesse sentido, a reunião de áreas que compartilham destas características é pensada na ideia de auxiliar no direcionamento das intervenções que nela ocorram, que deverão ser realizadas com base em Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)

O PDE de 2014 apresenta uma consciência de que São Paulo é uma cidade desigual e que as principais atividades econômicas, as maiores oportunidades de emprego, as melhores condições de transporte público se concentram na porção mais central do município, enquanto que as regiões periféricas acabam sendo representadas por maiores índices de vulnerabilidade e problemas habitacionais.

Sabendo disso, o novo Plano propõe que estas áreas com melhores qualidades urbanas sejam adensadas, contribuindo para que esta cidade se torne mais compacta, ou seja, que a moradia se aproxime do espaço de trabalho e que os tempos de locomoções diários sejam reduzidos. Dessa forma acredita-se ser possível construir uma cidade mais humana, estimulando o uso do espaço e transporte público, contribuindo assim para uma melhor qualidade de vida de seus habitantes.

Como mencionado nas atividades desenvolvidas, foram definidos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e suas áreas de influência com base nas proximidades das principais linhas de transporte coletivo. E com o objetivo de orientar o adensamento construtivo e populacional foram estabelecidos alguns parâmetros urbanísticos para que este crescimento viesse também acompanhado da construção de espaços públicos de qualidade e de uma cidade mais agradável para se estar.



Figura 147: Macroárea de Estruturação Metropolitana, EETUs e OUCs em São Paulo. Elaboração própria a partir da base de dados do geosampa.

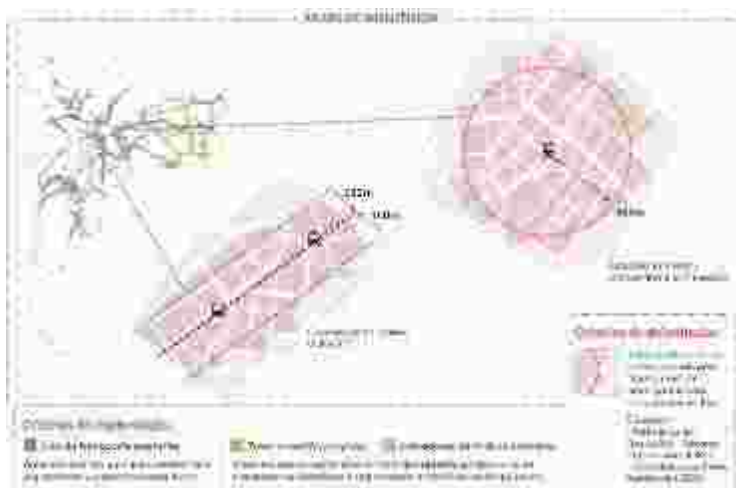


Figura 20 do item 3.4., p. 97.

Dentre estes parâmetros, está a Fruição Pública que é definida como: “Uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos.”⁸³



Figuras 91 e 92 do item 3.4., p. 97-98.



⁸³ <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>

De acordo com o Plano Diretor foram estabelecidos incentivos construtivos para os empreendimentos situados na área de influência dos EETUs que destinarem uma parcela do terreno para fruição pública. Entretanto, os incentivos, na forma de potenciais adicionais de construção, são concedidos desde que estes espaços doados atendam aos seguintes critérios:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

(Lei 16.050/2014, Art.82)

No entanto, não fica claro no texto do Plano Diretor se estes incentivos são atribuídos apenas para espaços localizados nas áreas de influência dos EETUs ou se também poderão ser válidos para quaisquer empreendimentos no município de São Paulo, uma vez que apresenta no artigo 43 desta mesma lei que:

Art. 43. *A revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verdes, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de Habitação de Interesse Social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, dentre outras medidas estabelecidas em lei.*

(Lei 16.050 de 31 de julho de 2014)

De acordo com as descrições de Espaços de Fruição Pública apresentadas no texto refundido do PDE de São Paulo, mesmo que as Operações Urbanas não sejam incorporadas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana faria muito sentido avaliar alguns espaços livres visitados no Brooklin e Chucri Zaidan como de Fruição Pública. Isto porque apresentam características que correspondem à definição deste parâmetro urbanístico: são áreas abertas ao público, localizadas no térreo das edificações e não ocupadas por alguma outra construção.

Sobretudo no Brooklin, observa-se uma coincidência entre as características das áreas visitadas e os critérios estabelecidos para a concessão dos incentivos.

Entretanto, sabe-se que a grande maioria dos empreendimentos identificados nos recortes de estudo foram lançados anteriormente ao Plano de Lei 688/13, que propõe tais diretrizes urbanísticas na Revisão do Plano Diretor de São Paulo, de tal forma que não poderiam ser aprovados enquanto Espaços de Fruição Pública nos parâmetros estabelecidos na referida Lei.

Analisando o material específico da Operação Urbana Água Espreada nota-se que na Lei 13.260/01, que a regulamenta enquanto instrumento urbanístico em São Paulo, comparecem diretrizes urbanísticas voltadas à ampliação dos espaços livres que se assemelham em grande medida ao parâmetro de Fruição Pública.

Acompanhando um raciocínio similar ao apresentado no PDE de 2014 nestes aspectos, já em 2001 estabelece para os proprietários com imóveis no interior do perímetro desta operação que doarem uma parcela do terreno para uso público incentivos urbanísticos na forma de “acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel”, desde que atendam aos parâmetros presentes na lei da OUCAE.

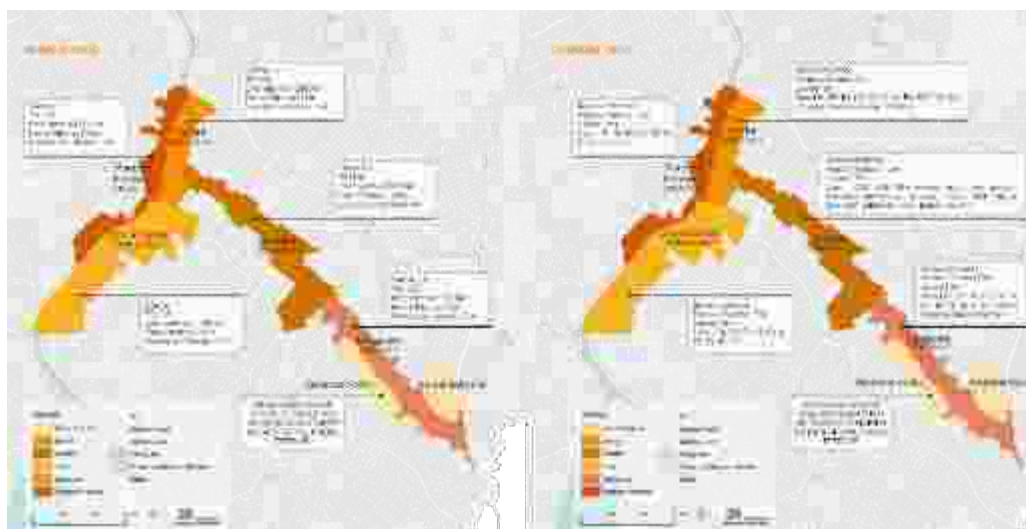


Figura 93 do item 3.4., p.100.

É possível verificar na imagem acima que as diretrizes foram definidas de forma específica para cada setor da OUCAE, embora elas sejam praticamente as mesmas para a operação como um todo. Contudo, sobretudo no mapa da esquerda, observa-se que o Brooklin apresenta valores que destoam aos estabelecidos para os demais setores. Em especial no que diz respeito à faixa de alargamento da calçada, o que explicaria a particularidade das áreas verdes identificadas neste setor.

Analisando as imagens a seguir, articuladas com base nos materiais de venda de cada empreendimento e registros de visitas de campo é possível verificar que os “Espaços de Fruição Pública” da OUCAE são, na verdade, faixas de vegetação em geral rasteira que contorna os muros e grades dos condomínios residenciais verticais.



Figuras 57 e 58 do item 3.3., p. 69-70



Figuras 59 e 60 do item 3.3.p, 71-72.

Tratam-se, portanto, de espaços que se configuram como uma espécie de “enfeite” de cada empreendimento, que acompanham o caminho da calçada, mas que, ao mesmo tempo, distancia o pedestre dos limites que separam o espaço público do privado.

Por outro lado, na Chucri Zaidan foram presenciados espaços livres no térreo das edificações que já se configuram de uma forma diferente em comparação aos espaços do Brooklin. No entanto, esta diferença não se justificaria apenas pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos, cujos valores não são coincidentes entre estes setores.

Observa-se que estas áreas apresentam uma conformação urbana distinta, uma dinâmica imobiliária distinta e empreendimentos de caráter distinto. No Brooklin, por exemplo, nota-se uma presença muito mais forte da atividade residencial que vem cada vez mais se abrigando em condomínios verticais. As áreas de lazer entre os edifícios são para uso privativo dos condôminos e, desta forma, não podem ser percorridas por aqueles que transitam do outro lado de seus muros.

Como pode ser observado no diagrama ao lado, no Brooklin os caminhos públicos de pedestres e veículos estão restritos à malha viária urbana. Por outro lado, a despeito das faixas de vegetação que contornam os muros dos empreendimentos, que tampouco podem ser consideradas como utilizáveis, não há nesta região nenhum espaço público de estar.

Em contraponto, no setor Chucri Zaidan os empreendimentos, de caráter corporativo, não são enclausurados como são os condomínios. Os espaços livres no térreo das edificações, de um modo geral, são abertos e podem ser percorridos por qualquer um que caminhe por ali.

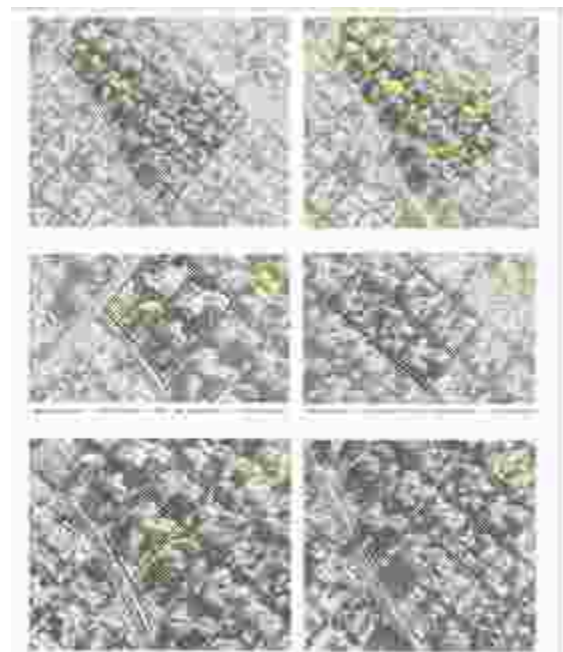


Figura 56 do item 3.3., p. 67.



Figuras 47 e 48 do item 3.3., p. 61. À esquerda referente ao espaço de fruição do Brooklin e à direita ao espaço no térreo do empreendimento Rochaverá

As características desse tipo de espaço se diferem, porém, no empreendimento Rochaverá, uma vez que seu espaço livre não apresenta a qualificação apenas da passagem, mas conta com uma via de conexão interna ao empreendimento que permanece aberta constantemente para a circulação de veículos, além de oferecer ao pedestre espaços de estar e mobiliários.



Figuras 49, 50 e 51 do item 3.3, p. 62, referentes ao empreendimento Rochaverá, no setor Chucrí Zaidan.

De acordo com a imagem anterior, o térreo do empreendimento permite intensa circulação de pedestres, ainda que algumas áreas não se conectem entre si justamente como mecanismo de preservação do acesso - mesmo que o acesso de qualquer transeunte seja permitido, restringindo este aos usuários dos edifícios.

Em contraponto, o Parque Jardim das Perdizes no interior do perímetro da Operação Urbana Água Branca pode ser analisado como um contraexemplo daquilo que se define como espaço de fruição.

Este parque comparece nos mapas da prefeitura como uma área verde de uso público. No entanto, mesmo que ele não tenha acessos restritos como um espaço privado, o que se observou em visita de campo foi um espaço livre que se fecha para a cidade e para o complexo misto, visto que é cercado por todos os lados e monitorado pelos seguranças particulares de cada edifício, além de possuir horários bem definidos de abertura e fechamento, da mesma maneira que se encontra vazio quase que o dia todo.



Figura 54 do item 3.3, p. 65, referente ao empreendimento Jardim das Perdizes.

Observando o esquema de circulação elaborado para o estudo da acessibilidade pública neste empreendimento nota-se que os caminhos desenhados neste caso não apresentam a mesma fluidez como o espaço livre no térreo do Rochaverá, por exemplo. No Jardim das Perdizes os passeios públicos projetados acabam se restringindo ao interior do parque ou então nas calçadas que acompanham o traçado viário.

Observa-se que o próprio paisagismo desses espaços acaba influenciando no controle do acesso, quando define limites mais ou menos claros, seja por desníveis, espelhos d'água ou vegetação, entre o ambiente público e acessível e o ambiente privativo. Entretanto este não é o único mecanismo utilizado.

Há uma forma menos sutil que se apropria de aparatos tecnológicos de segurança para uma vigilância constante do empreendimento.



Figuras 52 e 53 do item 3.3, p. 63. À esquerda referente ao setor Chucris Zaidan e à direita referente ao setor Brooklin.

Em todos os empreendimentos visitados em ambas as operações (mesmo nos condomínios do setor Brooklin, cujo acesso, ao contrário do Rochaverá e Jardim das Perdizes é restrito) foram presenciados seguranças na entrada das edificações, além de outros dispositivos como câmeras e guaritas, que monitoram e permitem, ou não, a entrada aos espaços privativos. Contudo, eles acabam também intimidando determinados comportamentos nas áreas que teoricamente são públicas, o que leva a questionar até que ponto estes espaços são realmente da cidade ou do empreendimento em questão.

Nesse sentido, com exceção do empreendimento Rochaverá, que contém alguns mobiliários, o paisagismo desses espaços de fruição não apresenta um programa de estar, restringindo-se à passagem, tendo como razão principal de projeto a circulação dos transeuntes

No entanto, a conformação de extensos caminhos entre os muros altos que delimitam os condomínios acaba criando um cenário desagradável, monótono e por vezes até inseguro ao pedestre - sendo esta uma forma de pensar o espaço urbano que de acordo com autores como Jane Jacobs e Jan Gehl pode colocar em xeque a vitalidade dos espaços públicos.

4.4. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Além dos objetivos já citados, relacionados a melhorias em infraestruturas de transporte, de drenagem e oferta de espaços livres, as legislações específicas das Operações Urbanas também definem uma porcentagem mínima de recursos CEPACs a serem destinados à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Entretanto, o que se nota, comparando os estudos de caso da OUCAE e OUCAB, é que este item não tem sido prioritário entre as obras executadas nestas operações.

De acordo com as prioridades definidas pelo Grupo Gestor da OUC Água Espreiada, a construção de HIS comparece como segundo investimento prioritário (como visto, em primeiro lugar estava o complexo de pontes do Real Parque), sendo que no mínimo 10% dos recursos CEPACs deveriam ser aplicados para este fim – conforme estabelecido na Lei 13.260/2001.

Desde sua implementação, esta operação objetivava atender a um número próximo de 8.500 famílias⁸⁴ em ocupações precárias localizadas em áreas que receberiam obras de melhoramentos viários por meio de uma parceria entre o CDHU, a Secretaria de Habitação e a SPObras.⁸⁵



Figura 148: Conjuntos Habitacionais previstos. FONTE: SP Obras, 2013.

⁸⁴ Estas famílias são compostas por antigos moradores do Jardim Edith, ou seja, 68 favelas localizadas às margens do córrego Água Espreiada. A primeira parte dessas favelas foi removida entre 1993 e 1996 para a implantação de empresas nessa região e, destas, 20% foram reassentadas em conjuntos de HIS, sendo 15% realocadas no bairro Jaraguá, a 10 quilômetros do local, e 5% na zona leste do município, a aproximadamente 30 quilômetros do local. As famílias que não foram reassentadas receberam indenização e acabaram migrando para outras favelas na região sul do município. (FIX, 2007 apud MILITELLI, 2013)

⁸⁵ Prospecto de Registro da OUCAE atualizado em 2012.

De acordo com o prospecto de registro da Operação Consorciada Água Espraiada, atualizado em 2011, os recursos arrecadados nas três primeiras emissões do CEPAC seriam destinados, entre outras obras, à construção de habitações de interesse social para as famílias em situação de favela afetadas pela construção da Ponte Estaiada.

Para tanto, em dezembro de 2010 iniciaram as obras de três conjuntos habitacionais, objetivando atender a esta demanda. Dentre eles, apenas o Corruíras (244 unidades) no setor Jabaquara e o Jardim Edith I (252 unidades) no setor Brooklin foram entregues em 2013. Enquanto isso, o Conjunto Habitacional Estevão Baião (300 unidades), também no setor Brooklin, ainda se encontra em execução.

De 2013 a 2017 também foram entregues outros quatro conjuntos, sendo eles: o Conjunto Iguaçu e o Gutemberg, ambos situados no setor Brooklin e abrigando 19 unidades cada; o Conjunto da Área 3, com 74 unidades e o Conjunto da Área 18, com 102 unidades, ambos implantados no setor Jabaquara – como pode ser verificado na imagem das intervenções públicas concluídas na OUCAE (Figura 24) .

Contudo, das 8.500 famílias que o programa visa atender, apenas 710 unidades de HIS foram entregues até o presente momento, somando ao todo seis conjuntos habitacionais finalizados.

Observando o quadro do resumo da movimentação financeira até dia 28 de fevereiro de 2017 (abaixo), verifica-se que o gasto total com habitação de interesse social até o presente momento já chega a R\$ 734.579.232,85, ou seja, quase 20% do total arrecadado em leilão de CEPACs – porcentagem esta também demonstrada no gráfico do balanço financeiro da OUCAE, disponível no Caderno Geral sobre a Gestão das Operações Urbanas.

SP Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 30/02/2017

ENTRADAS		R\$	3.329.175.201,41
Contribuição CEPAC	402	2.891.275.029,00	
CEPAC - Contribuição Privada	402	55.092.879,89	
Recursos Financeiros Cofecida	402	250.356.388,59	
Destinação de Recursos - Decreto nº 27.180/2016 - Recursos de SP nº 229/2016 e 282/2017	401	430.457.003,93	
SAÍDAS		R\$	(3.322.843.485,78)
Outras - Serviços	401	(1.155.853.857,89)	
Participação de Empresas Sociais	402	(378.559.627,54)	
Taxas e Administração	409	(1.102.689.000,00)	
Outras Utilidades	405	(402.428.673,02)	
Desapropriação	405	(140.371.353,58)	
Desenvolvimento HIS	405	(183.181.143,59)	
Transferência Contábil - Muni	401	(330.135.304,47)	
SALDO FINAL		R\$	558.331.715,63

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS

ACQUISICIONAR E MANUT.	R\$	103.521.000.280,92
ACQUISICIONAR E MANUT. HIS	R\$	05.24.998.817,71
TOTAL	R\$	108.765.999.098,63

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO INTERESSE SOCIAL

PARCELA 1	R\$	44.808.888,10
PARCELA 2	R\$	48.433.800,00
PARCELA 3	R\$	45.712.800,00
PARCELA 4 - RESERVA MARINHO	R\$	18.288.400,24
PARCELA 5 - SOCIAL	R\$	14.740.800,00
PARCELA 6 - CREDENCIAMENTO	R\$	17.888.888,88
PARCELA 7 - DESAPROPRIAÇÃO	R\$	23.100.145,00
SALDO CONTÁBIL VINCULADA	R\$	24.888.400,24
TOTAL DESTINADO HIS	R\$	734.370.332,85



Figura 1493: Movimentação financeira de acordo com os recursos arrecadados pela OUCAE. A tabela à esquerda encontra-se disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19590; e o balanço financeiro à direita encontra-se em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturação-metropolitana/operacoes-urbanas/>

Os investimentos em HIS realizados até então na OUCAE estariam de acordo com a porcentagem mínima de 10% dos recursos CEPAC estabelecidos na lei 13.260/2001. Entretanto, como visto nos materiais do Levantamento de Dados, a revisão do Plano Diretor de São Paulo veio também acompanhado de uma mudança nas normas de aplicação destes recursos, sendo que agora no mínimo 25% deverá ser destinado à Habitações de Interesse Social a serem construídas no interior desta operação.

Logo, estas alterações foram levadas às discussões do Grupo Gestor da OUCAE, comparecendo enquanto proposta de retificação da lei 13.260/2001 na apresentação da 38ª reunião, realizada no dia 10 de novembro de 2015:

Art. xxx O percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do total de recursos arrecadados em leilões de CEPACs a partir da data de promulgação desta lei deverá ser destinado à consecução do quanto estabelece o item III do artigo 3º da Lei 13.260/2001, relativo à produção de HIS. (38ª Apresentação do GGOUCAE, 2015, p. 55)⁸⁶

Por outro lado, a OUC Água Branca se lança a traçar metas de atendimento e reserva de 22% de seus recursos para habitação de interesse social – aproximadamente 5000 famílias. No entanto pouco (ou quase nada) se tem feito nesse aspecto – como pode ser verificado na imagem abaixo.

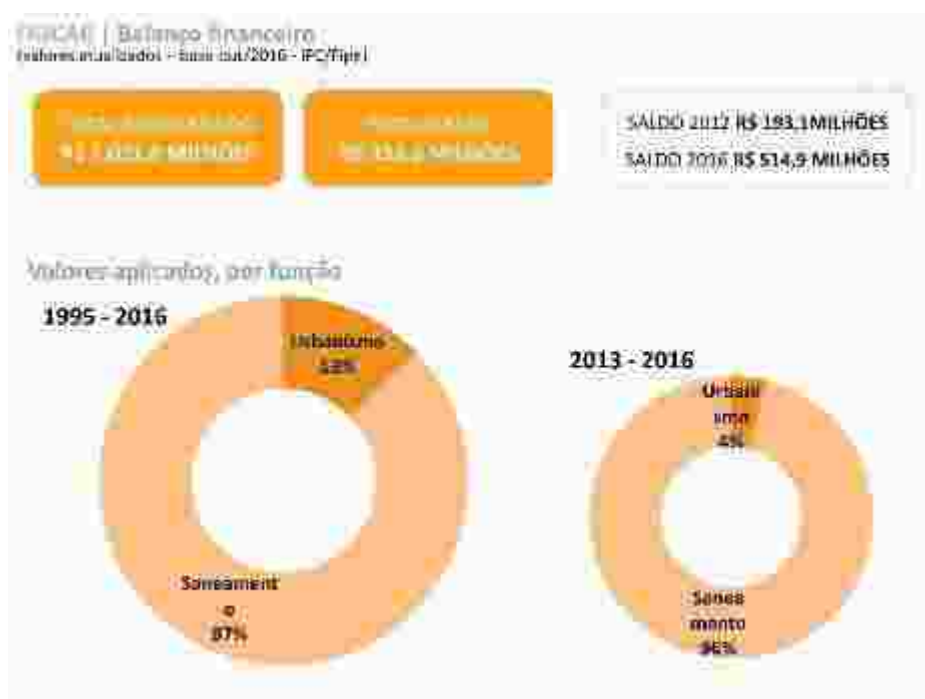


Figura 150: Balanço financeiro da OUCAB. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCs_BALAN%C3%87O_GERAL.pdf

86 Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19600>

Apesar da lei da OUCAB garantir áreas destinadas a ZEIS, assim como a utilização dos recursos arrecadados para a aquisição de mais terrenos, percebe-se que há uma dificuldade muito grande na indução da produção habitacional de mercado nessa região. Isso poderia ser explicado pela baixa arrecadação no primeiro leilão de CEPAC's, pela estruturação da política com base no Programa Minha Casa Minha Vida e pela ausência de outros instrumentos com fins habitacionais.



Figura 151: Localização dos terrenos reservados para a implantação de HIS. Fonte: Apresentação Grupo Gestor da OUCAB.

Mais recentemente foi iniciada a Reforma Emergencial da Comunidade Água Branca, após reivindicação popular de anos. Trata-se de uma obra de grande importância não somente pelo atendimento das famílias que se encontram em situações de risco e em condições de insalubridade, mas principalmente por ser a primeira obra realizada com recursos arrecadados desde a nova revisão da Operação⁸⁷.

A previsão de conclusão é setembro de 2016. Porém, a segunda etapa ainda não tem custeio garantido pela Operação, pois não foram arrecadados recursos suficientes, deixando dúvidas sobre a conclusão das obras e o atendimento das famílias.

87 Lei 15.893/2013 que a define enquanto Operação Urbana Consorciada Água Branca, adequando-a ao Estatuto da Cidade e ao Novo Plano Diretor de São Paulo e estabelece a arrecadação por meio da venda de títulos CEPACs. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_branca/index.php?p=19589



Figura 152: Localização da área de intervenção da Reforma Emergencial e imagens da execução da obra. Elaboração: NOGUEIRA, Laura A. a partir de informações contidas em apresentações do Grupo Gestor da OUCAB.

Outra intervenção voltada à produção de HIS é a Urbanização do Subsetor A1, ainda em fase de projeto. É previsto a construção de no mínimo 1.385 unidades habitacionais, bem como substituição de usos institucionais e morfologias de baixa densidade que podem se reorganizar, por um bairro com usos urbanos diversificados – comércio, espaços públicos e institucionais e moradia, em atendimento à demanda das favelas do Sapo e Aldeinha, removidas há mais de cinco anos.



Figura 153: Localização da área de intervenção do projeto de Reurbanização do Subsetor A1. Elaboração Própria a partir de informações contidas em apresentações do Grupo Gestor



Figura 154: Habitação de Interesse Social no âmbito da OUCAB. FONTE: Caderno sobre a Operação Urbana Água Branca, p. 24.



Figura 155: Imagem projeto Reurbanização do Subsetor A1. Fonte: Apresentação Grupo Gestor

É curioso notar que a OUCAB ainda não possui nenhuma obra de HIS concluída, mesmo tendo entrado em vigor anteriormente à implementação da OUCAE.

Além disso, se comparadas as propostas de intervenções voltadas à habitação social entre estas operações, percebe-se que na OUC Água Branca elas são bem menos significativas, em termos quantitativos, do que na OUC Água Espraiada.

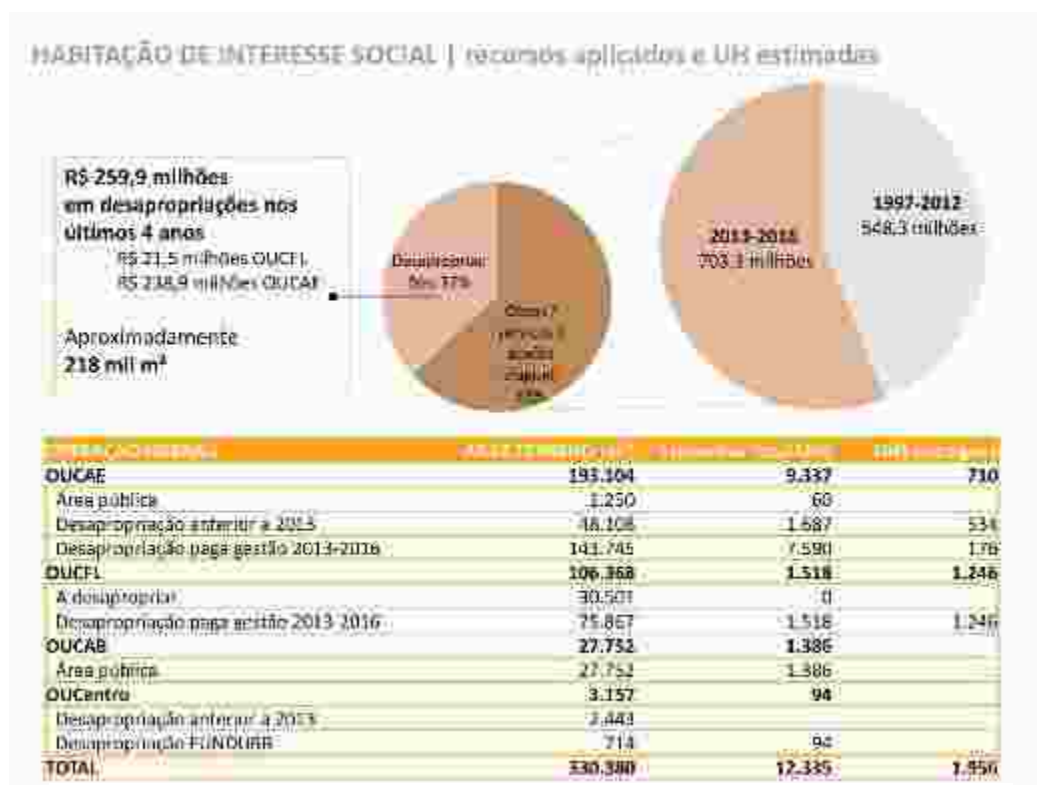


Figura 156: Habitações de Interesse Social nas Operações Urbanas vigentes em São Paulo. FONTE: http://gesta-urbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCs_BALAN%C3%A7O_GERAL.pdf

No entanto, como pode ser verificado na imagem acima, nem 10% das unidades estimadas para a OUCAE foram entregues ainda – mesmo que dentre todas as operações vigentes apenas esta e a OUC Faria Lima contam com unidades entregues no interior de seus perímetros.

Por outro lado, entende-se que a Operação Urbana Faria Lima entrou em vigor no mesmo ano da Operação Urbana Água Branca (1995), sendo que na primeira quase todas as unidades previstas já foram entregues.

Uma possível explicação para este fato poderia estar relacionada com a data de implementação destas Operações enquanto Operações Urbanas Consorciadas, ou seja, quanto são regulamentadas de acordo com a definição do Estatuto da Cidade e em função do novo PDE vigente, passando a arrecadar recursos por meio da venda de títulos CEPACs.

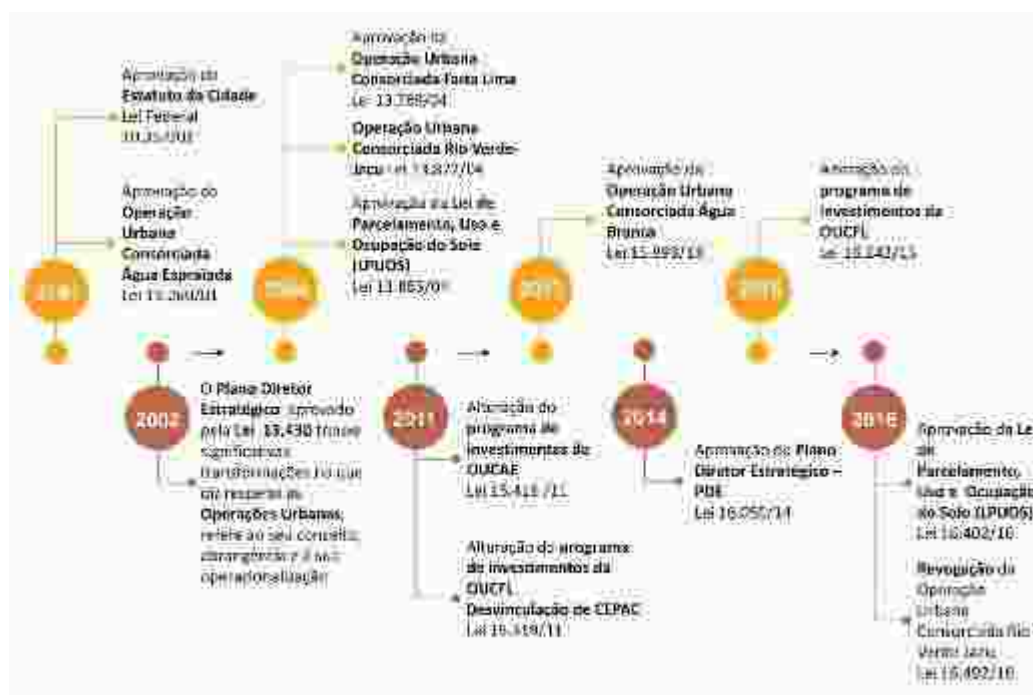


Figura 157: Histórico das Operações Urbanas em São Paulo. FONTE: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCs_BALAN%C3%87O_GERAL.pdf

Como visto, a OUCAE foi a primeira a ser implementada após a aprovação do Estatuto da Cidade, vigorando assim, desde seu início, como Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Porém, apenas em 2013 a Operação Água Branca teve sua lei alterada, adequando-se à Lei Federal 10.257/01 e à Lei 1.050/14.

Poderia-se, portanto, aferir que a OUCAB teve uma arrecadação de recursos mais recentemente, o que explicaria o baixo investimento neste setor.

Por outro lado, enquanto a implementação de obras de habitação de interesse social caminha lentamente, é questionável a rapidez na aprovação, andamento e conclusão da obra do complexo multiuso Jardim das Perdizes - aprovado no ano de 2013 e tem em 2016 quase que a totalidade de suas torres entregues aos moradores, escritórios e comércios.

Dessa maneira, o que se questiona é o quanto a operação urbana Água Branca tem tratado a questão habitacional como coadjuvante, ainda que exista uma demanda grande de habitação de baixa renda em seu período e um interesse em promover o adensamento na região.

De acordo com Pedro Lima e Paula Santoro em publicação no blog Observa SP, a lei da Operação Urbana Água Branca não reconhece todas as condições de necessidade habitacional, assim como as favelas já mapeadas, dificultando a elaboração de estratégias de produção habitacional, bem como a urbanização de áreas faveladas e reformas dos conjuntos já existentes. Além disso, a lei estabelece a meta de 5.630 atendimentos habitacionais, avaliada como insuficiente, uma vez que a demanda na região é muito mais alta.

Em contraponto, na OUCAE verifica-se um maior número de intervenções deste caráter em andamento. Porém é questionável a localização destes conjuntos, que se concentram em suma nos setores Jabaquara e Americanópolis – mais distantes da Marginal Pinheiros, região que foi verificada com maior valorização imobiliária e processo de verticalização recente (vide item 4.1.), coincidindo com as áreas identificadas com maior ocorrência de moradias irregulares e ZEIS.



Figura 158: Status das obras em HIS na OUCAE. FONTE: Caderno sobre a OUCAE, 2016, p. 17.

Neste sentido novamente poderia-se dizer que não é interessante ao mercado imobiliário que as Operações Urbanas sejam localizadas em proximidades de ocupações de baixo padrão, uma vez que isso representaria uma desvalorização imobiliária da área e consequentemente não seria vantajosa a compra dos CEPACs, que é o elemento motivador da intervenção. Seguindo a mesma linha de raciocínio, interessa ao mercado imobiliário que essas OU estejam em articulação com megaempreendimentos, uma vez que esses potencializam a valorização imobiliária.⁸⁸

⁸⁸ Como exemplo, os empreendimentos Urbanity, Praça São Paulo, Parque da Cidade e Parque Global, localizados no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada.

4.5. SÃO PAULO E SEVILHA

Na atmosfera do capital financeiro, como já mencionado, algumas teorias trabalham com a associação de cidades como empresas, nesse sentido, com a ideia de um cenário de competição entre estas “cidades-empresas” que buscam construir cada vez mais um ambiente atrativo aos investimentos privados e alcançarem uma posição de relevância frente ao mercado global. Salvo suas diferenças, seria possível afirmar que tanto São Paulo quanto Sevilha estão inseridas neste mesmo contexto global, marcado pela lógica neoliberal e por um espaço mundial globalizado. (DÍAS PARRA, 2016)

Correlacionando as informações levantadas acerca destas cidades, compreende-se minimamente que ambas participaram e/ou ainda participam de significativos processos de transformações urbanas envolvendo a associação entre as iniciativas pública e privada no investimento de obras de melhorias da infraestrutura existente.

As Operações Urbanas Consorciadas na metrópole paulista foram analisadas na pesquisa desenvolvida enquanto um dos principais instrumentos de intervenção do espaço urbano que constituem um processo mais amplo e complexo de conformação da cidade de São Paulo.

Não se trata, no entanto, de um modelo exclusivo de São Paulo nem muito menos originário no Brasil. Como visto no embasamento conceitual elas surgem com as crises fiscais do Estado que ocorreram nos EUA e na Europa nos anos 70, momento em que se introduz a ideia da “corresponsabilização da gestão das cidades por todos os agentes participantes da produção do espaço urbano” (MARICATO; FERREIRA, 2002, p.3)

Portanto, baseadas na Parceria Público – Privada as Operações Urbanas são propostas enquanto instrumentos de intervenção urbana que permitiriam renovar fragmentos da cidade mesmo quando o Estado não tenha condições de financiar tais obras. Desta forma o Estado entra como mediador, promovendo obras “âncoras” na perspectiva de atrair o interesse da iniciativa privada para dar continuidade nos investimentos e desenvolvimento da região.

Contudo, para que os investimentos não sejam canalizados em projetos e regiões unicamente de interesse privado, argumenta-se a importância da delimitação de um perímetro de influência deste instrumento seguido pela elaboração de leis específicas, que permitiriam que os melhoramentos advindos deste

processo não beneficiassem apenas um interesse, mas que atendessem às necessidades mais amplas da população.

Consolidadas no Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal nº 10.257/2001), as Operações Urbanas apresentam uma visão de projeto que compartilha da ideia de projeto urbano contemporâneo, se apresentando como uma alternativa ao zoneamento monofuncional do planejamento moderno, uma vez que se apoia no princípio da flexibilização das leis de uso e ocupação do solo, com o objetivo de ocasionar transformações no espaço urbano, bem como melhorias sociais e ambientais em uma área delimitada.

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (Estatuto da Cidade, Seção X, Art. 32, § 1º)

Como visto, em São Paulo este instrumento comparece enquanto proposta em 1988, na gestão de Jânio Quadros (1985 – 1988), entrando em vigor somente na década de 1990. Logo, na gestão Erundina (1989 – 1992) foram propostas cinco operações: Anhangabaú, Água Espreiada, Água Branca, Faria Lima-Berrini e Paraisópolis, sendo que a primeira a ser implementada foi a Anhangabaú e que, no entanto, não alcançou os resultados esperados – possivelmente porque “A operação que interessara àquela gestão da Prefeitura não era atraente para o mercado imobiliário” (FIX, 2004, p.05), (FIX, 2001).

A Operação Urbana Água Branca, objeto de estudo mais específico do trabalho de Laura Adami, foi instituída em 1995 (Lei 11.774) e alterada em 2013 (Lei 15.893), passando a vigorar como uma Operação Urbana Consorciada.

Logo no início de sua implementação, a definição da área de influência da OUCAB era justificada por se tratar de uma região de baixa densidade populacional e ao mesmo tempo propícia para o fomento de atividades terciárias. Tratava-se, portanto, de transformar um setor da cidade e desenvolver um centro terciário, apoiados pelo fácil acesso dado devido à boa infraestrutura de transportes em função da proximidade às rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes e ao terminal metrô-rodoviário-ferroviário da Barra Funda.

Por outro lado, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, objeto de estudo mais específico desta bolsista, foi implementada em 2001 (Lei Municipal nº 13.260/2001) e desde seu início, diferentemente das demais instituídas no município, foi considerada enquanto Operação Urbana Consorciada (OUC), por ter sido a primeira a ser aprovada após o Estatuto da Cidade. (NOBRE, 2009); (Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo); (Prospecto de Registro da OUCAE, 2012)

Assim como a OUCAB, a área de abrangência da OUC Água Espraiada também é bem ofertada em termos de infraestrutura de transportes, incorporando importantes vias de conexão como a Marginal Pinheiros e redes de transporte público, como a linha Esmeralda da CPTM e corredores de ônibus, além da proximidade do Aeroporto Internacional de Congonhas.

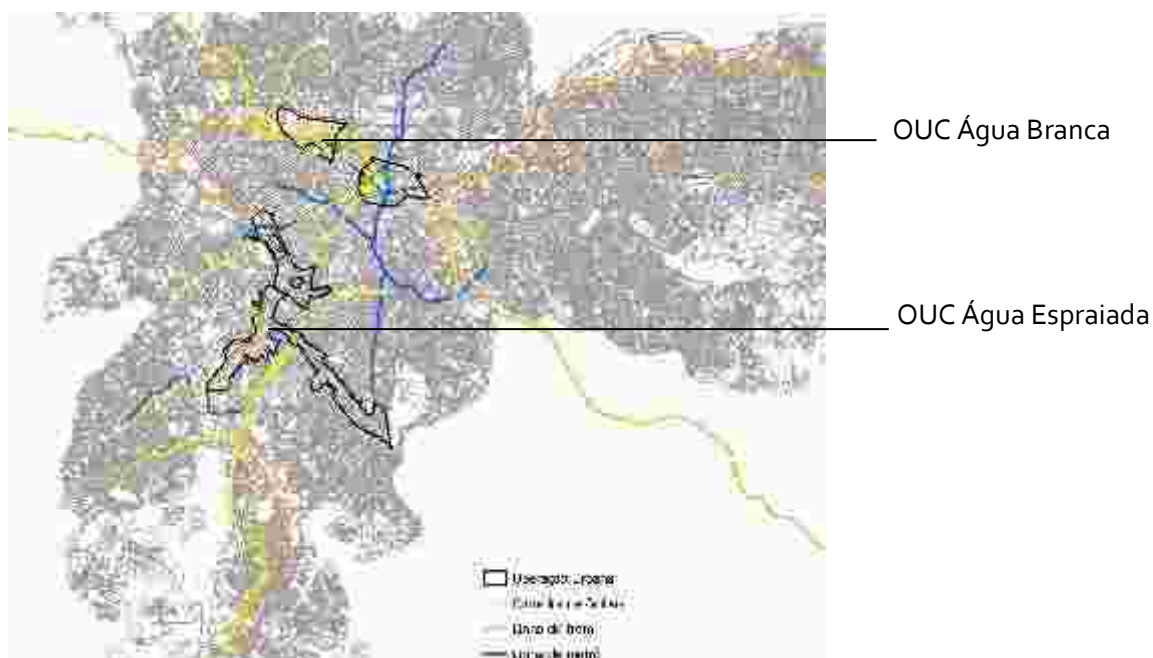


Figura 159: Principais linhas de transporte público e Operações Urbanas Vigentes em São Paulo. Elaboração própria a partir da base de dados do geosampa.

Não obstante, a OUCAE ainda conta com grandes intervenções na questão da acessibilidade e transporte público, envolvendo a proposta de prolongamento da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes bem como também a construção de uma extensa estrutura (18km) que receberá as instalações da futura linha Ouro do Metrô, conectando o bairro do Morumbi ao Jabaquara e ao aeroporto internacional de Congonhas.⁸⁹

⁸⁹ <http://www.metro.sp.gov.br/obras/linha-17-ouro/informacoes-sobre-monotrilho.aspx>

Observando os resultados correlacionados em itens anteriores, pode-se dizer que, em suma, estas operações definem por lei objetivos que envolvem melhorias no que diz respeito ao sistema viário, ao transporte público, aos sistemas de drenagem e saneamento e também a ampliação da oferta de espaços livres e de habitações de interesse social em suas áreas de abrangência.

No entanto, o que se nota é que estas OUCs têm privilegiado a execução de obras de cunho viário em detrimento da construção de habitação para as famílias afetadas por estas intervenções.

A OUCAE foi implementada em 2001 e previa-se que as intervenções definidas por lei seriam executadas dentro de um prazo de 15 anos. Contudo, até o presente momento foram entregues apenas 710 unidades habitacionais das 9.337 unidades estimadas.

Porém, a primeira obra finalizada no âmbito desta operação foi a Ponte Otavio Frias Filho – Ponte Estaiada -, entregue em 2008 e que sozinha representou um investimento mais alto que o das HIS concluídas (R\$166.287.737,00), com o custo de R\$249.567.740,00.

Além desta também foram entregues outras três obras viárias em 2016, sendo elas: a ponte Itapaiuna (R\$150.000.000,00), a ponte Laguna (145.052.533,00) e o Corredor de Ônibus Berrini (R\$11.959.112,00). Entretanto, no que diz respeito à oferta de espaços livres, na OUCAE foi identificada apenas a obra do Parque do Chuvisco em execução.

Em geral, há uma grande quantidade de intervenções propostas pela Operação Urbana Água Espreada que nem sequer foram iniciadas, incluindo muitas HIS, áreas verdes e mesmo obras de caráter viário como o túnel que ligaria o prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho à Rodovia dos Imigrantes.

A Operação Urbana Água Branca, embora tenha entrado em vigência em 1995, só foi definida como Operação Urbana Consorciada em 2013. Só a partir de então que ela passou a arrecadar recursos por meio da venda de títulos CEPAC, permitindo assim destiná-los à realização do programa de intervenções previstos na lei.

Neste sentido, há uma diferença significativa entre as OUCs estudadas. Enquanto que a OUCAE inicia a sua emissão de CEPACs já em 2004, na OUCAB o primeiro leilão de vendas destes títulos somente se realizará em 2014, ou seja, muito recentemente.

Considerando, portanto, que a OUCAB vigora como Operação Consorciada a partir da Lei 15.893/2013, estima-se que ela tenha uma duração prevista de 12 anos após a esta data e que ela realize as intervenções propostas até este prazo.

No entanto, como pode ser verificado no gráfico ao lado, dos recursos arrecadados até o presente momento, grande parte foi destinado a obras de saneamento, enquanto que não é possível identificar nenhuma quantia deste montante que tenha sido aplicada em produção de HIS.

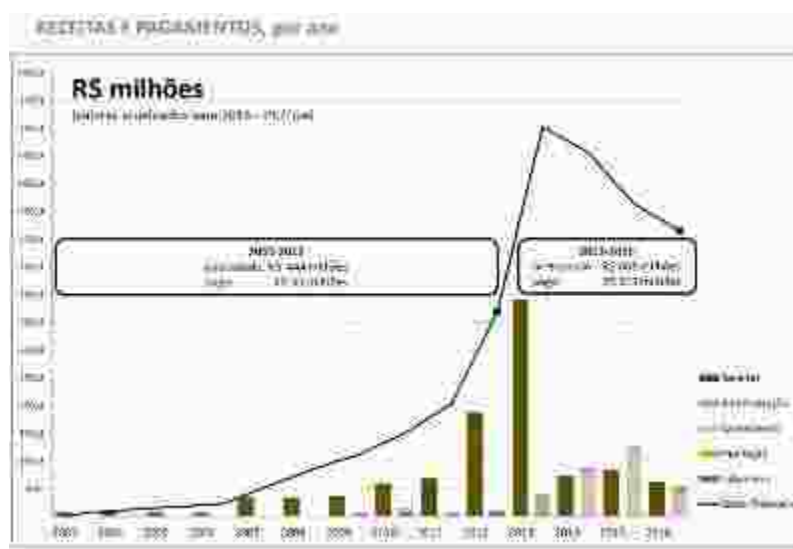


Figura 16o: Receitas e Pagamentos na OUCAB. FONTE: Caderno sobre a OUCAB, 2016

Não é à toa que tal instrumento urbanístico compareça em um conjunto de reflexões teóricas que questionam a sua implementação sob o argumento de que: apresentam um caráter excludente, em função das remoções de populações de baixa renda; privilegiam os interesses imobiliários e mercadológicos; enfatizam grandes obras viárias; e contribuem para a privatização do espaço urbano em detrimento da construção do espaço público.

Estabelecendo uma comparação entre as intervenções realizadas em São Paulo, amparadas pelas legislações das Operações Urbanas Água Branca e Água Espreiada, e as ações promovidas em Sevilha, em função da Exposição Universal de 1992, pode-se dizer que ambos os casos estudados, a pesar de suas particularidades, apresentam muitas similaridades no que diz respeito à lógica de produção do espaço urbano na contemporaneidade.

A cidade espanhola que já havia celebrado uma Exposição de caráter internacional em 1929 (Expo Iberoamericana) vê a candidatura para sediar a Expo'92 como uma grande oportunidade de estimular transformações urbanísticas e impulsionar o desenvolvimento econômico e social de Sevilha e de seu entorno ime-

diato. Ainda, considerando um efeito macro, alguns discursos apostavam que tal evento poderia retirar a comunidade de Andaluzia da condição de marginalidade frente ao processo de modernização da Espanha. (FERNÁNDEZ SALINAS, 1993); (MANUEL OLIVENCIA); (DÍAZ PARRA, 2016)

Neste momento, a *Isla de la Cartuja* era um grande terreno vago situado estrategicamente entre os dois importantes cursos hídricos de Sevilha (rio Guadalquivir e canal Afonso XIII) e próxima ao centro histórico da cidade. Assim sendo, logo este espaço foi apresentado como uma excelente opção para abrigar o recinto da Expo 92.⁹⁰

La localización y el modelo de exposición quedaron establecidos desde el primer momento. Un recinto único de 215 hectáreas a las orillas del Guadalquivir. La ciudad de Sevilla, para protegerse de las inundaciones, había mantenido como rústico el inmediato y amplio territorio existente a la orilla derecha del río, allí donde el ferrocarril negaba al sector norte del casco antiguo de su condición fluvial. Pero las últimas obras de ingeniería hidráulica iniciadas en 1973, destinadas a la definitiva protección de Sevilla, iban a servir para hacer disponibles como urbanizables las más de 400 hectáreas de ese territorio que, rodeando el antiguo monasterio cartujo de Santa María de las Cuevas, quedaba aislado por el nuevo canal que, como toda la 'isla' así formada, vino a llamarse de la Cartuja. (Reflexiones arquitectónicas sobre un año extraordinario. p.20)

Para celebrar um evento deste caráter, apresentava-se a necessidade de grandes intervenções envolvendo melhorias em infraestruturas de transportes e comunicações, bem como a ampliação dos espaços públicos e unidades hoteleiras, "(...) pues se sabía que para poder celebrar esta Muestra iba a ser necesario no sólo acondicionar el recinto expositivo sino también acometer numerosas obras de infraestructura en Sevilla y su entorno." (MARCHENA GÓMEZ, MANUEL JESÚS; PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, 1992, p.19)

Neste âmbito, portanto, foram realizadas obras de melhoramentos viários, visando melhorar as condições de acessibilidade tanto entre a Ilha e a cidade, como também entre Sevilha e outras cidades de sua área metropolitana, e mesmo o acesso da capital andaluza a outros países da península ibérica e ao norte da África.

⁹⁰ <http://www.sevilla.org/ciudad/historia/expo-92>

Desta forma, assim como nas áreas de influência das OUCs Água Branca e Água Espraiada, Sevilha foi cenário de uma série de obras na infraestrutura de transporte envolvendo abertura de vias, construção de grandes avenidas, novas estradas, uma linha de trem de Alta Velocidade (AVE) até Madrid, um novo terminal para o aeroporto de San Pablo, uma nova estação de trem (Santa Justa) e seis novas pontes⁹¹ sobre o canal. Todas estas intervenções seriam viabilizadas pelo que (OLIVENCIA,1988) denomina como “*megaproyecto*” de Estado, envolvendo “*cuantiosas inversiones públicas y decidido apoyo del sector privado para transformar, en primer lugar, una infraestructura claramente deficitaria en Andalucía.*” (OLIVENCIA, 1988, p.23), (FERNÁNDEZ SALINAS, 1993)

Entretanto, diferentemente dos casos das Operações Urbanas estudadas, o programa de intervenções para a Expo’92 tinha um prazo bem definido para ser executado, ou seja, as obras deveriam ser finalizadas até 1992, ano de celebração do evento universal.



Figura 4: Obras Expo’92. FONTE: (SONGEA, 2014)

Portanto, já em 1987 iniciam-se as obras na *Isla de la Cartuja*. Contando com grande investimento da iniciativa pública, sobretudo do Estado espanhol, foi possível alcançar transformações urbanas de grande escala em um prazo ao menos 3 vezes mais curto que o proposto para a OUCAE em São Paulo, por exemplo.

No entanto, mesmo sabendo que as intervenções em função da Expo’92 extrapolaram o espaço delimitado como recinto deste evento, entende-se que o projeto urbano neste caso difere-se dos projetos elaborados no escopo das OUCs em São Paulo, por exemplo.

⁹¹ La celebración de la Expo 92 fue responsable de la construcción de nuevos puentes para la ciudad de Sevilla: “*Quinto Centenario de 2 Km. de largo y 45 m sobre el nivel del río para así permitir el paso de barcos. Puente de las Delicias, levadizo con dos tableros, uno para el ferrocarril y otro para tráfico rodado. Puente Chapina o del Cachorro*” (Sociedad Estatal de Gestión de Activos S.A., 1993, p. 309). Puente del Alamillo con un mástil de 140 m de alto e inclinado 58° sobre vertical, símbolo de la Sevilla moderna. Puente de la Barqueta y de la Cartuja. Fuera del recinto del casco urbano se encuentran el “*Puente de Itálica y el puente Reina Sofía*” (Sociedad Estatal de Gestión de Activos S.A., 1993, p. 311). In: SÁNCHEZ BRAVO, 2010, p. 16)

Isto porque as Operações Urbanas apresentam-se mais como um instrumento de requalificação de determinadas áreas consideradas com espaços, estruturas obsoletas, do que propriamente a construção de um espaço novo a partir de um terreno vago, como o era a *Isla de la Cartuja* antes da Expo'92 – embora com a presença do antigo monastério de santa María de las Cuevas, que ali se manteve e atualmente abriga o Centro Andaluz de Arte Contemporânea.

Tal fato pode ser verificado nas séries históricas construídas para os estudos de caso da OUCAE por esta bolsista e por Milena Sartori, e da OUCAB pela Laura Adami, em comparação com o estudo de caso da *Isla de la Cartuja* em Sevilha.

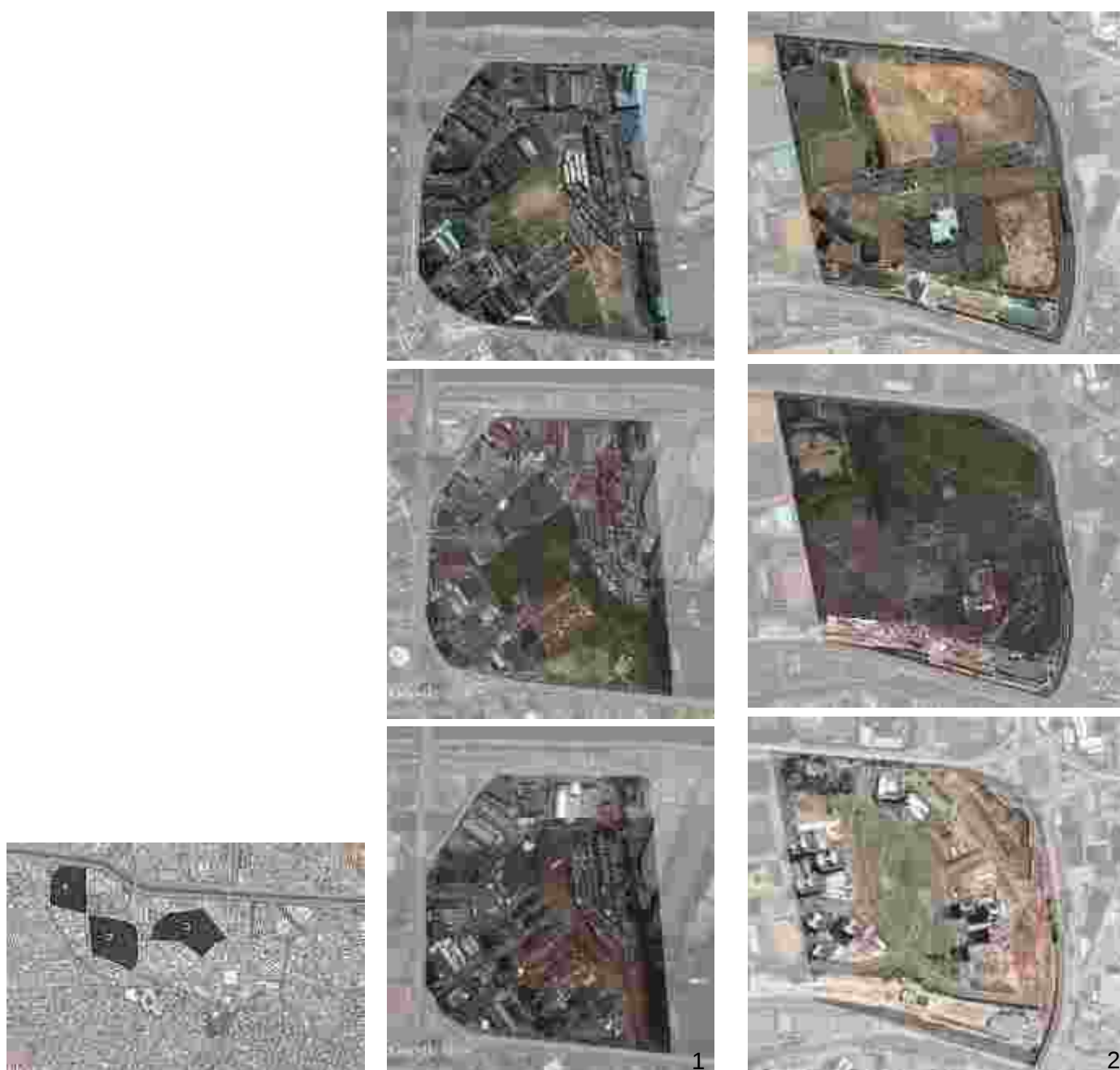


Figura 161: Série histórica dos recortes 1 e 2 definidos para o estudo da OUC Água Branca. De cima para baixo as imagens referem-se respectivamente aos anos 2005, 2010 e 2015. Elaboração: NOGUEIRA, Laura A.



Figura 32 do item 3.2., p. 50. Referente ao recorte da Chucris Zaidan.

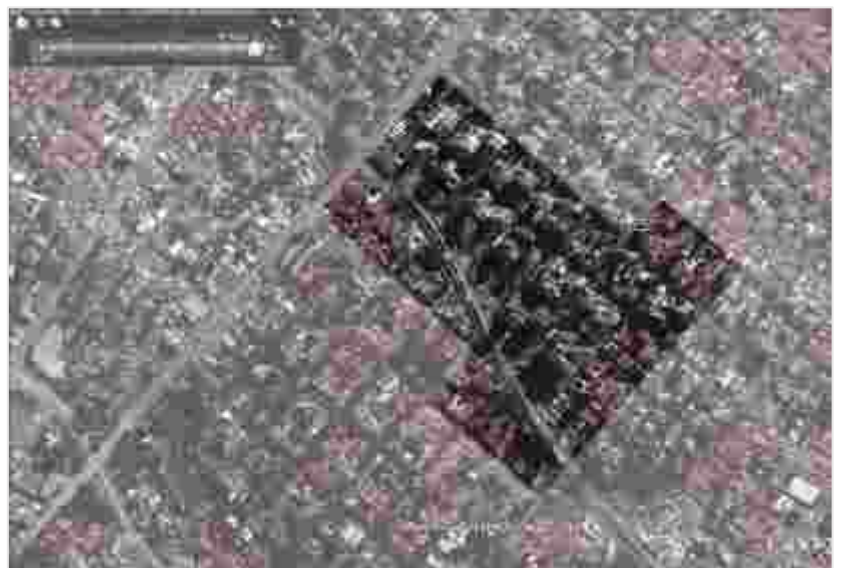


Figura 33 do item 3.2., p. 51. Referente ao recorte do Brooklin.



Figura 162: Série histórica com base nas ortofotos de Sevilha. De cima para baixo as imagens referem-se respectivamente aos anos 1956/57; 1984/85; 1998/99; 2010/11. FONTE: Junta de Andalucía.

Na série histórica de Sevilha é possível observar as intervenções hidráulicas realizadas na segunda metade do século XX e que conformaram o terreno da Cartuja como uma espécie de ilha, o que, como já mencionado, levaria a denominá-la como *Isla (Ilha) de la Cartuja*.

Nesta área pode-se visualizar a urbanização recente que ocorreu por conta da Expo'92, diferentemente do que se identificou nos perímetros das Operações Urbanas estudadas. Por outro lado, não há em Sevilha um processo de verticalização como o que foi observado no caso de São Paulo – apesar da construção recente da Torre Pelli nas bordas do antigo recinto da Exposição.

Entretanto, é curioso observar que todas estas intervenções se realizam em áreas próximas a importantes cursos hídricos das cidades – em São Paulo a OUCAB encontra-se junto ao rio Tietê e a OUCAE junto ao rio Pinheiros e em Sevilha o recinto da Expo se constrói entre o rio Guadalquivir e o canal Afonso XIII.

Não apenas, localizam-se em áreas de fácil acesso a rodovias e importantes vias de conexão, como as marginais Pinheiros e Tiete e a *Calle Torneo* em Sevilha.

Além disso, para a realização deste evento, a capital andaluza presenciou a construção de seis novas pontes, dentre elas a ponte de Alamillo, projetada pelo arquiteto Santiago Calatrava, que assim como a ponte do complexo Real Parque na OUCAE, também foi construída com estaiamento. Atualmente ela representa uma espécie de marco na cidade, aparentemente não muito diferente do que a Ponte Estaiada representa hoje para a capital paulista.



Figura 112 do item 3.5., p. 122.



Figura 163: Ponte de Alamillo em Sevilha. FONTE: Acervo pessoal.



Figura 164: Ponte Estaiada em São Paulo. FONTE: (PIMENTA, 2012) in: <http://www.turismo.gov.br/ultimas-noticias/3096-londres-2012--talentos-paulistas-na-terra-na-agua-e-no-ar.html>

Observando o gráfico abaixo, retirado de uma tese de mestrado na área de turismo e finanças da Universidade de Sevilha, nota-se que a Ponte de Alamillo, comparada às demais pontes construídas no âmbito da Exp'92, representa o investimento público mais alto realizado: 8.335 milhões de pesetas, o que atualmente equivaleria a €50.094,32 ou R\$170.661,32, valor substancialmente menor do que os recursos aplicados na Ponte Estaiada em São Paulo, R\$249.567.740,00.



de imagens atrativas aos investimentos privados, vão almejar cada vez mais a construção de arquiteturas icônicas, enquanto símbolos, ou marcas que possam ser facilmente associadas a elas⁹².

Sevilla sucumbió a esa fiebre. El propio consejero de Obras Públicas entonces, el arquitecto onubense Jaime Montaner, explica los motivos en el capítulo dedicado al puente del Alamillo en el libro de Moix: «Yo convoqué un concurso de ideas restringido para ver cómo se podía resolver ese paso, dotándolo de algún atractivo escenográfico. De manera que me planté en Zurich para ver a Calatrava, le pedí ideas, me las dio, y le encomendé el trabajo» (RUBIO, 2016, p.24)

De uma forma mais ou menos semelhante ao Grupo Gestor das Operações Urbanas em São Paulo, para a realização do evento universal em Sevilha foi criada a Sociedade Anônima e Estatal para a Exposição Universal Sevilha 92, esta que seria responsável por coordenar as decisões e intervenções no âmbito deste acontecimento. Mas não somente, ela também levaria a cabo, juntamente com o Instituto de Fomento de Andaluzia, o Projeto “*Cartuja 93*”, pensando em medidas de reaproveitar o espaço da *Isla de la Cartuja* após finalizado o evento.

Neste âmbito foi proposta a ocupação da área a ser herdada da Expo’92 por um Parque Tecnológico Metropolitano. Portanto, neste espaço seriam bem recebidas atividades voltadas à ciência e tecnologia avançada, atividades educacionais e também grandes empresas. No entanto, não seriam contemplados usos residenciais.

Finalizado o evento, muitas das empresas esperadas acabaram não se instalando ali em função de um cenário econômico mundial de incertezas após a queda do Muro de Berlim em 1989⁹³. Nesse sentido, como uma forma alternativa de rentabilizar este espaço, foi incorporado um setor de serviços e um parque lúdico temático, a *Isla Mágica*, este que acabará caindo em mãos da iniciativa privada e privatizando também a estrutura do lago e seu entorno.

92 O Museu do Amanhã no Rio de Janeiro, também de Santiago Calatrava, poderia servir como exemplo de uma arquitetura, cuja imagem facilmente já remete à cidade, que também foi sede de um grande evento internacional, os Jogos Olímpicos de 2016.

⁹³ (SILVA, 1998)

Logo, a *Isla de la Cartuja* foi objeto de estudos acadêmicos e técnicos que denunciavam seu caráter periférico e monofuncional em relação à cidade de Sevilha. E apontavam para a necessidade de repensá-la, na possibilidade de também incorporar usos residenciais que não existiam no Parque Cartuja 93.

O AVANCE, neste âmbito, foi um documento elaborado pela Oficina del Plan de Sevilla, como parte um estudo que envolvia setores técnicos e a sociedade civil na perspectiva de colaborar para elaboração do novo Plano Geral de Ordenação de Sevilha, que entrará em vigor em 2008.

Neste documento, há propostas de projetos, denominados como “Proyectos Singulares” e dentre estes, há uma proposta de intervenção na *Isla de la Cartuja* na perspectiva de incorporá-la como parte da cidade dotando-a de uma complexidade urbana, introduzindo usos comerciais e habitacionais sem desrespeitar, no entanto, as atividades já ali existentes.



Figura 166: Passeio público junto às grades do parque Isla Mágica na Isla de la Cartuja, Sevilha. FONTE: Acervo pessoal.



Figura 167: Passeio público junto ao empreendimento Blanc Campo Belo na OUCAE. Fonte: Arquivo pessoal.

Porém, o que se pôde perceber durante estes dois meses de pesquisa em Sevilha é que muitas destas propostas e boas intenções acabaram não saindo do papel, uma vez que ainda não há uso residencial neste espaço. Além disso, as visitas de campo contribuíram para apreender que o antigo recinto da Expo’92 não apresenta uma vida urbana como aquela que foi verificada em outras regiões da cidade, como o centro histórico, o Parque de María Luíza, Nervión, entre outros tantos exemplos.

Contudo, esta análise também vale para muitas das apreensões relativas às visitas de campo realizadas nas áreas das Operações Urbanas estudadas. No Brooklyn, por exemplo, o monofuncionalismo impera ao contrário, no predomínio de atividades residenciais e sobretudo nos espaços configurados pelos muros dos condomínios verticais recentemente lançados.

Portanto, as OUCs são questionáveis na metrópole paulista, de acordo com Maricato e Ferreira (2002) e Fix (2004), uma vez que o discurso que apresentam na forma de lei muitas vezes não condiz com a prática, sendo condicionadas pela lógica de reprodução do espaço baseado na reprodução do capital e na especulação imobiliária, provocando, na maioria das situações, concentração de renda em áreas já privilegiadas e não atendendo a regiões que realmente precisariam de atenção. Mais ainda, são criticadas pelo seu caráter excludente, na medida em que não atendem às necessidades das populações locais, e criticadas enquanto instrumentos que, em contraponto à teoria, ignoram ou mesmo agravam os problemas sociais.

Por outro lado, segundo (DIAZ PARRA, 2016), pode-se questionar até que ponto um dos grandes objetivos da realização da Expo'92 em Sevilha não se constituiu em um caráter publicitário de construção de uma imagem de cidade associada à noção de mercadoria. Além disso, haveria um fomento na indústria da construção civil e do turismo, revelando possíveis estímulos no mercado imobiliário e no setor terciário na economia.

E mais recentemente, a construção da questionável Torre Pelli, nos limites do antigo recinto da Exposição Universal, levantaria um questionamento com relação à atuação política e aos possíveis objetivos ocultos na realização deste evento na Cartuja de Sevilha que, de acordo com (GUTIÉRREZ, 2015), *"alimenta la tesis de la utilización de un espacio productivo de un evento mundial para unos fines políticos-económicos concretos que se sitúan más allá de lo que se presencia en 1992."*

5. CONCLUSÕES

Para Mogin (2009) a cidade contemporânea é mais que a somatória de suas partes e bem mais que a aglutinação de suas edificações [...]. Tal fenomenologia do espaço depende da fruição do urbano em suas múltiplas condições: desde a escala cotidiana até a metropolitana, questionando as atuais formas de vivência dessa diversidade. Edificar é governar. (ABASCAL & ALVIM, 2013, p.05).

A partir da citação acima, pensar as Operações Urbanas em São Paulo é mais que analisar suas áreas de atuação, uma vez que, em grande parte dos casos, intervenções urbanísticas decorrentes da implementação desse instrumento na cidade acabam associando-se a transformações urbanas que expandem o seu perímetro alvo, sendo, por vezes, articuladas a outras lógicas de produção do espaço urbano, como o surgimento de megaempreendimentos ou condomínios fechados em proximidades de sua área de intervenção.

Trata-se não somente de compreender as transformações ocorridas nas áreas determinadas pelas legislações, mas de observar tais instrumentos como partes de um modelo de atuação que envolve a cooperação entre diversos agentes no processo decisório, introduzindo novas práticas nas políticas urbanas. Deste modo, o projeto urbano passa a ser instrumento de análise e de negociação entre as esferas pública e privada, podendo ser conduzido de diversas formas, acirrando a privatização ou reforçando a essência pública da gestão urbana.

Não obstante, considera-se importante levar em consideração que tais políticas estão inseridas em um contexto mundial marcado pela lógica neoliberal e por uma economia global baseada intensamente no capital financeiro. Neste cenário contemporâneo, portanto, observa-se que cada vez mais dinâmicas neoliberais e empresariais têm influído na produção do espaço urbano, quando se nota uma crescente importância voltada à construção de (imagens) de cidades que sejam atrativas aos investimentos privados enquanto elementos que podem contribuir para o desenvolvimento urbano.

Neste sentido, este relatório buscou reunir os principais resultados obtidos pela pesquisa desenvolvida por esta bolsista, tomando como objeto de estudo mais específico o caso da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em São Paulo, correlacionando com os principais dados do trabalho de Laura Adami, relativo ao estudo da OUC Água Branca, desenvolvido em consonância com este, e também aos resultados

obtidos pela pesquisa de Milena Sartori, também com maior foco para a OUCAE, porém, com uma análise mais específica para o recorte da Chucri Zaidan.

Somado a isso, puderam também ser acrescentados e correlacionados as informações levantadas durante o estudo de dois meses em Sevilha, Espanha - estas que contribuíram para ampliar a compreensão dos fenômenos que envolvem a produção e transformação de cidades em diferentes territórios na contemporaneidade.

5.1. INSTRUMENTOS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

Tendo em vista a definição do instrumento urbanístico Operação Urbana, bem como sua aplicação na metrópole paulista, o que se percebe, sobretudo, é a predominância dos interesses privados em detrimento dos públicos, mesmo quando a lógica deveria ser inversa. As Operações Urbanas, mecanismos legais por meio dos quais a regulamentação estatal deve fazer valer os interesses públicos no bem-estar e na igualdade social, acabam, em alguns casos, contribuindo para a supremacia do capital privado, atendendo aos interesses do mercado imobiliário e permitindo a reprodução do capital.

O capitalismo, desse modo, se mostra, cada vez mais, como elemento organizacional do espaço das cidades, produzindo espaços que estimulam a atuação do mercado imobiliário e as parcerias público-privadas. Deste modo, a cidade passa a ser desenhada sobretudo por intervenções privadas, produzindo e reproduzindo espaços de segregação social.

(...) há evidências claras de valorização imobiliária de uma área já valorizada, onde houve a substituição da classe média pela classe média alta. As operações urbanas se propunham a "alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental", estando sempre esse interesse voltado para a coletividade, mas, ao contrário, o que se observa é a criação de centros que concentram riqueza e expulsam parte da população residente para uma condição de vida pior, é o favorecimento da concentração de investimentos públicos e privados nas áreas de interesse do mercado imobiliário, nas áreas que já são bem infraestruturadas. Mas essa infraestrutura, com a ação da especulação (fomentada pela operação urbana) fica sobrecarregada e, conseqüentemente, a região passa a sofrer pressão por novos investimentos." (BÓGUS & PESSOA, 2008)

A partir do embasamento conceitual e das análises junto aos resultados dessa pesquisa em correlação com as demais citadas, é possível dizer que a produção do espaço urbano contemporâneo envolve a atuação de diversos agentes, predominando, no entanto, intervenções de interesse privado. Partindo de interesses de classe, a cidade se apresenta cada vez mais fragmentada e segregada socialmente⁹⁴, em um processo dinâmico de produção, no qual a acumulação e reprodução do capital sobrepõem-se aos interesses sociais e urbanísticos.

Mesmo em casos de instrumentos urbanísticos como as Operações Urbanas Consorciadas, que estipulam uma porcentagem mínima de recursos a serem destinados à produção de habitação de interesse social, o que se nota é que esta demanda não tem prevalecido sobre as demais.

O que parece é que há um maior interesse em conferir boas condições de acessibilidade viária, melhorias com relação ao tráfego, à drenagem, ao saneamento, ou seja, infraestruturas urbanas que valorizem uma determinada região de tal forma que ela seja mais atrativa ao mercado imobiliário.

Observa-se, no entanto, áreas que são tratadas de forma desigual, mesmo estando contidas no perímetro da mesma operação – como é o caso dos setores Jabaquara e Americanópolis com relação aos setores próximos à Marginal Pinheiros na OUCAE. Neste sentido, de acordo com (FERREIRA & FIX, 2001), a lógica de arrecadação de recursos das Operações Urbanas Consorciadas pode contribuir para uma especulação imobiliária financeirizada, uma vez que estes recursos:

(...) servirão para investimentos públicos essencialmente nas áreas de interesse do mercado, em detrimento da periferia. Essa já é a lógica das operações urbanas: fazer a iniciativa privada financiar a recuperação da própria área da operação, vendendo-lhe o direito adicional de construção. É evidente que o mercado só se interessa por áreas nas quais vislumbrem certa valorização que justifique a compra do potencial construtivo adicional. O CEPAC exacerba essa lógica, pois sendo um título, ele só funciona se for valorizado. Senão, torna-se um "mico". (FERREIRA & FIX, 2001, p.1)

⁹⁴ CALDEIRA, 2011.

Atualmente poderia-se dizer que este modelo de intervenção urbana está sendo revisto, considerando a introdução recente de um novo instrumento urbanístico na política de São Paulo, os Projetos de Intervenção Urbana. Porém, os PIUs não suprimem o uso das OUCs no município. Pelo ao contrário, as incorporam e ampliam a sua abrangência no território paulistano – visto a Macroárea de Estruturação Metropolitana delimitada e o Arco do Tietê, por exemplo, que não somente engloba, mas também expande o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

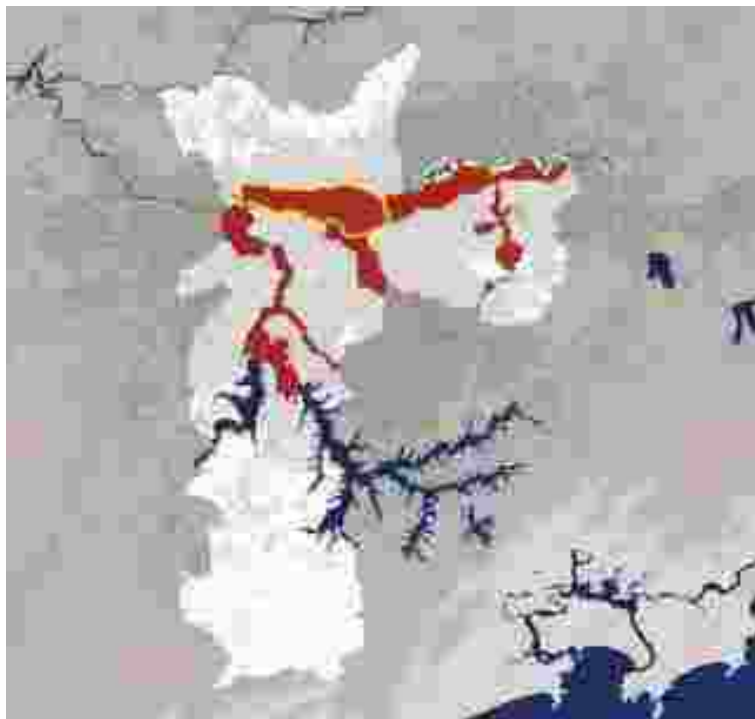


Figura 168: Mapa de localização do PIU. Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Em síntese, considerando os diversos mecanismos e instrumentos de intervenção no espaço urbano contemporâneo, a partir dos casos estudados das OUCs em São Paulo e das transformações em Sevilha em função da Expo'92, pode-se dizer que, em geral, estas ações contêm em si um caráter mercadológico, uma vez que estão contidas em um cenário global conduzido pela política neoliberal e por uma economia intensamente embasada no capital financeiro.

Neste contexto, como visto, se observa cada vez mais a produção de espaços a favor da lógica de reprodução do capital e, neste sentido, cidades que podem ser associadas a uma empresa, na medida em que ações estratégicas em determinados fragmentos urbanos podem torna-lo rentável, valorizado.

Nas palavras de (Rodríguez Medela & Salguero Montaña, 2016):

En la ciudad capitalista todo espacio es objeto de ser rentabilizado. El predominio de la función de consumo sobre la de espacio de socialización, hace que las calles y plazas dejen progresivamente de ser entendidas como espacios fundamentales para el desarrollo de la comunidad y se vean únicamente como objeto de explotación económica.

Portanto, poderia-se concluir que, seja por motivos de um grande evento internacional ou em função de uma grande operação urbana, os atuais mecanismos de intervenção no espaço urbano têm contribuído para o crescimento de espaços de negócios, de verdadeiros oásis de uma cidade moderna, capitalista, com tecnologias avançadas, mas também têm influído na construção de espaços murados, cercados, de espaços “públicos” sem público. E muitas vezes um processo que vem associado ao fenômeno da segregação, seja de forma direta, quando acompanhado de remoções de favelas, ou mesmo de forma indireta, quando a valorização imobiliária impede que determinadas classes sociais permaneçam ali.

Neste sentido é questionável a produção do espaço urbano que segue esta lógica. Da mesma maneira acredita-se na importância da revisão destes modelos por parte de uma política pública que represente, não apenas no discurso, mas sobretudo na prática, as principais necessidades de sua cidade e de seus cidadãos.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A PONTE ESTAIADA DE SÃO PAULO. Imagem. Disponível em: <<http://keystoneimages.com.br/imagens-incriveis/predios-e-monumentos/a-ponte-estaiada-de-sao-paulo/>> Acesso em: 20 jan. 2016.

ABASCAL, Eunice H. S; ALVIM; Angelica A. T. B. **Cidade e espaço público: considerações sobre o papel dos projetos urbanos em áreas alvo de Operações Urbanas em São Paulo**. In: XV Encontro Nacional da Anpur, Recife, 2013. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4475/4344>>. Acesso em: 16 fev. 2015.

ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi; ABASCAL BILBAO, Carlos. **Arquitetura e ciência. Cidadania e discricionariedade da administração pública do municipal na operação urbana Água Espraiada São Paulo**. Arqutextos, São Paulo, ano 16, n. 186.o6, Vitruvius, nov. 2015 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/16.186/5842>>.

ARENAS, Luís. e FOGUÉ, Adrian. (ed.) **Planos de [Inter]sección: materiales para un diálogo entre filosofía y arquitectura**. Madrid: Lampreave, 2011

BÓGUS Lucia M. M.; Pessoa, Laura C. R. **Operações urbanas – nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada**. Cadernos Metrópole 20, p. 125-139, 2008.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana**. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1ª Edição.

BUCCI - GLUCKSMAN, C. **Estética de lo efímero**. Madrid: [s.n.], 2006.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar?**. FAUUSP. São Paulo, 2006.

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. Base de Dados. Disponível em: http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/v3/bases.php?retorno=716&language=pt_br. Acesso em: 16 abr. 2016.

COSTA, Geraldo M.; COTA, Daniela A. **Parceria Público-Privada como instrumento de planejamento no Brasil: Operação urbana em São Paulo e em Belo Horizonte**. 2009. Disponível em: <<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/o6.pdf>>. Acesso em: 16 fev. 2015.

DÍAZ PARRA, Iban. **Sevilla 1929-1992. La producción de una mercancía**. in: Cartografía de la ciudad capitalista, 2016. p. 195 – 218. Disponível em: https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/cartografia_web_2_o.pdf. Acesso em: 04 jan. 2017.

DUCCI, Daniel. **Conjunto Habitacional Corruíras**. Foto. in: TRONOSCO, Ursula. Boldarini Arquitetura projeta habitação social no Residencial Corruíras, que recebe moradores da favela vizinha, em São Paulo. 2013. Disponível em: <<http://au.pini.com.br/au/solucoes/galeria.aspx?gid=4205>> Acesso em: 20 jan. 2016.

DURAN, S. **Plano prevê outras 12 operações urbanas**. Acervo folha de são paulo, [S.l.], 2001. Disponível em: <<http://acervo.folha.uol.com.br/fsp/2001/10/31/15/>>. Acesso em: 5 fev. 2017.

EMURB - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – SP; FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção Operação Urbana Consorciada - Água Espreada (OUCAE)**. São Paulo, EMURB-FIPE, 2008. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbanismo/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458

ERMÍNIA, Maricato. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos Avançados, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166, ago. 2003. ISSN 1806-9592. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/9928>>. Acesso em: 20 jan. 2016. doi:<http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>.

Expog2.es: web para una exposición universal. descargas. **Plano de la expo 92**, [S.l.], [s.d.]. Disponível em: <<http://www.expog2.es/descargas/index.php>>. Acesso em: 20 jan. 2017.

FERREIRA, João S. W.; MARICATO, Erminia. **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?**. Extraído do livro “Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras”, 2002. Disponível em:

<http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aupo268/20._Semestre_2012/Mari-cato_whitaker_operacoesurbanasconsorc.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2015.

FERREIRA, João Sette Whitaker; FIX, Mariana. **A urbanização e o falso milagre do CEPAC**. Folha de S. Paulo, Tendências e Debates. São Paulo, 17 de abril de 2001.

FINOTTI, Leandro. **Conjunto Habitacional Jardim Edith**. Foto. in: FRAJNDLICH, Rafael Urano. MMBB e H+F projetam conjunto com habitação social, creche, restaurante-escola e centro de saúde. 2013. Disponível em: <<http://au.pini.com.br/au/solucoes/galeria.aspx?gid=3935>> Acesso em: 20 jan. 2016.

FIORAVANTI, Livia M. **Mapas das Operações Urbanas em São Paulo**. Disponível em: <<http://gesp.fflch.usp.br/es/node/194>> Acesso em: 05 ago. 2015.

FIORAVANTI, Livia M. **Operações urbanas e megaprojetos: entre escalas e discursos**. In: XV Encontro Nacional da Anpur, Recife, 2013. Anais eletrônicos, v. 15. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4237>>. Acesso em: 11 fev. 2015.

FIX, Mariana. **A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo**. 2004. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aupo268/20._Semestre_2012/Fix_formulamagicaparceria.pdf>. Acesso em: 05 fev. 2015.

_____. **Parceiros da Exclusão: Duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

GUERRERO MAYO, M. J.; LÓPEZ IGUAL, M. P. **Políticas urbanas en la ciudad de Sevilla**. Geopolítica(s). revista de estudios sobre espacio y poder, 2012. v. 3, p. 61–81.

GUTIÉRREZ ÁLVIZ-CONRADI, M. **La reutilización de los pabellones de la expo'92: un legado para la ciudad de sevilla**. [S.l.]: [s.n.], 2016. ISBN <http://hdl.handle.net/11441/40439>. Disponível em: <<https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/40439>>.

JUNTA DE ANDALUCÍA. **Ortofotos**: red de información ambiental de andalucía :: consejería de medio ambiente y ordenación del territorio :: junta de andalucía :: [S.l.], [s.d.]. Disponível em: <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/rediam/menuitem.f361184aaadba3cf8ca78ca731525eao/?vgnextoid=eab1d61d8470f210VgnVCM2000000624e50aRCRD&lr=lang_es>. Acesso em: 20 jan. 2017.

MALERONKA, Camila. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea. Um estudo sobre as potencialidades do instrumento “Operação Urbana Consorciada” à luz da experiência paulistana.** Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010.

MARICATO, E.; FERREIRA, J. **Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade.** Estatuto da cidade e reforma urbana, novas ..., 2002. p. 1–18. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aupo268/20._Semestre_2012/Maricato_whitaker_operacoesurbanasconsorc.pdf>.

MARUBAYASHI, Eduardo J. **As pontes mais lindas do mundo: Ponte Estaiada, São Paulo.** Imagem. Disponível em: <<http://viajeaqui.abril.com.br/materias/pontes-mais-lindas-do-mundo#4>> Acesso em: 20 jan. 2016.

MUÑOZ, Francesc. **Urbanización. Paisajes Comunes, Lugares Globales.** Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 2008

NOBRE, Eduardo A. C. **Quem ganha e quem perde com os grandes projetos urbanos? Avaliação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em São Paulo.** Cadernos IPPUR. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/cadernos_ippur_23_2009.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2015.

OLIVENCIA, M. **Andalucía y la exposición universal de 1992. 1992.**

PEREIRA Helia M. S. B.; SEPE, Patrícia M. **Operações urbanas e as perspectivas de transformação urbanística ambiental no Município de São Paulo.** In: XIV Encontro Nacional da Anpur, Rio de Janeiro, 2011. Anais eletrônicos, v. 14. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2668>>. Acesso em: 15 fev. 2015.

PLANTA BE047B001. **Operação Água Espraiada: Perímetro e setores da Operação.** Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/perimetro_OUCAE_1255988341.pdf> Acesso em: 20 jan. 2016.

PORTAL DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Inauguração da Ponte Estaiada. 2008.** Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/lenoticia.php?id=95529&c=201>> Acesso em: 20 jan. 2016.

PORTAL DADOS GEOESPACIAIS PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/index.php?p=160798

PORTAL INFOCIDADE PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/>

SALES, P. M. R. De. **Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. parte 1 – introdução** (1). [S.l.], 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/476>>. Acesso em: 5 fev. 2017.

SANTORO, Paula Freire; MACEDO, Sara Messaggi. **A (des)articulação dos instrumentos de planejamento urbano sob a ótica das soluções habitacionais: remover, relocar ou indenizar na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** Em: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2014.

SÃO PAULO. **Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19602>. Acesso em 05 fev. 2015.

SÃO PAULO. **Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=30994>. Acesso em 05 fev. 2015.

SÃO PAULO. **Prospecto de registro da operação urbana consorciada água espraiada. São Paulo. Emurb, 2012.**

SCHIFFER, Sueli T. Ramos. **São Paulo: globalização da economia e impactos urbanos.** Em: VII Encontro da ANPUR. Recife, 1999.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. **Mapas e Dados Urbanos**. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/> Acesso em: 05 ago. 2015.

SP OBRAS. **SPObras mostra plano de projetos e obras da empresa para o período 2013 – 2016 para SINAENCO.2013**. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/sp_obras/noticias/?p=145309> Acesso em: 23 jan. 2016

SP OBRAS. **São Paulo Obras entrega moradia para famílias de baixa renda. 2015**. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/sp_obras/noticias/?p=205212> Acesso em: 23 jan. 2016.

TRONOSCO, Ursula. **Boldarini Arquitetura projeta habitação social no Residencial Corruíras, que recebe moradores da favela vizinha, em São Paulo. 2013**. Disponível em: <<http://au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/236/que-voltem-os-passaros-300933-1.aspx>> Acesso em: 20 jan. 2016.

TRULLÉN, J. (2006): **Producción y espacio urbano: algunos problemas económicos**, in: A.Tarroja y R.Camagni La nueva cultura del territorio. Diputació de Barcelona (en prensa).

7. PARECER DO ORIENTADOR