

Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Bianca Camargo Martins
(Organizadora)

Bianca Camargo Martins
(Organizadora)

Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Atena Editora
2019

2019 by Atena Editora
Copyright © Atena Editora
Copyright do Texto © 2019 Os Autores
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora
Editora Executiva: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira
Diagramação: Rafael Sandrini Filho
Edição de Arte: Lorena Prestes
Revisão: Os Autores

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Prof.ª Dr.ª Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará

Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Conselho Técnico Científico

Prof. Msc. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Msc. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Prof.ª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Prof. Msc. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Msc. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Prof. Msc. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof.ª Msc. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Msc. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof.ª Msc. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)	
M521	Melhores práticas em planejamento urbano e regional [recurso eletrônico] / Organizadora Bianca Camargo Martins. – Ponta Grossa, PR: Atena Editora, 2019. Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web Inclui bibliografia ISBN 978-85-7247-558-7 DOI 10.22533/at.ed.587192308 1. Planejamento regional. 2. Planejamento urbano – Brasil. I.Martins, Bianca Camargo. CDD 711.981
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná - Brasil
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

A exclusão socioespacial brasileira é um fato alarmante. O difícil acesso de grande parte da população à plena vida urbana é resultado de uma sucessão de políticas públicas inadequadas e incipientes que, muitas vezes, se distanciam das necessidades e anseios da população. Partindo do pressuposto de que o direito à cidade é um direito básico e significa a garantia a terra urbanizada, o acesso aos serviços e equipamentos públicos, a habitação de qualidade e a inclusão social da população, o presente livro visa apresentar pesquisas que se destacam ao abordar de diferentes formas a crise urbana em que vivemos e apontar boas práticas de planejamento.

Nos vinte e seis capítulos que integram a obra “Melhores práticas em Planejamento Urbano e Regional”, o leitor é convidado a percorrer as mais diversas áreas do território brasileiro a partir do ponto de vista dos autores convidados e conhecer novas perspectivas, mostrando a amplitude da discussão sobre o direito à cidade no contexto nacional.

Acredito que os textos aqui contidos representam grandes avanços para o meio acadêmico. Em um momento crítico para a pesquisa e para as políticas urbanas, a Editora Atena se mostra consoante com a intenção de fomentar o conhecimento científico e cooperar com o diálogo acadêmico na direção da promoção de políticas urbanas cada vez mais justas e inclusivas.

Aproveite a leitura!
Bianca Camargo Martins

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
PROCESOS RECIENTES DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN ARGENTINA Y EL NORDESTE (2003-2015)	
Miguel Ángel Barreto Roxana Evelyn Abildgaard	
DOI 10.22533/at.ed.5871923081	
CAPÍTULO 2	15
O ÍCONE ARQUITETÔNICO CULTURAL NO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE BARCELONA	
Geise Brizotti Pasquotto	
DOI 10.22533/at.ed.5871923082	
CAPÍTULO 3	36
DO TERRITÓRIO À CIDADE, DA POLÍTICA À CRÍTICA: CONTRIBUIÇÕES DIVERSAS DE GERÔNIMO BUENO E EDGAR GRAEFF AO URBANISMO	
Wilton de Araujo Medeiros	
DOI 10.22533/at.ed.5871923083	
CAPÍTULO 4	50
O MODELO DE DESENVOLVIMENTO FIFA-COI E A IMINÊNCIA DO ESPAÇO ERÓTICO	
Amanda de Lisio João Gabriel Rabello Sodré	
DOI 10.22533/at.ed.5871923084	
CAPÍTULO 5	65
APLICAÇÃO DA TEORIA DE GRAFOS E ANÁLISE ESPACIAL PARA SOLUÇÃO DE PROBLEMAS GEOGRÁFICOS: UM ESTUDO DA CRIMINALIDADE VIOLENTA NO HIPERCENTRO DE BELO	
Antônio Hot Pereira de Faria Diego Filipe Cordeiro Alves Leônidas Conceição Barroso	
DOI 10.22533/at.ed.5871923085	
CAPÍTULO 6	80
A DINÂMICA ATUAL DO SETOR PRODUTIVO E SUAS CONTEMPORÂNEAS INTERAÇÕES: EXEMPLOS DA REDE URBANA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ	
Carlos Casemiro Casaril	
DOI 10.22533/at.ed.5871923086	
CAPÍTULO 7	98
ARRANJOS PRODUTIVOS LOCAIS DA INDÚSTRIA AUTOMOBILÍSTICA NO ESTADO DE GOIÁS	
Vanessa Marzano Araujo Marisa dos Reis Azevedo Botelho	
DOI 10.22533/at.ed.5871923087	
CAPÍTULO 8	110
DESENVOLVIMENTO REGIONAL CONDUZIDO PELA INDÚSTRIA? OBSERVAÇÕES SOBRE O SETOR AUTOMOBILÍSTICO NO MÉDIO PARAÍBA-RJ	
Bianca Louzada Xavier Vasconcellos	
DOI 10.22533/at.ed.5871923088	

CAPÍTULO 9	124
EXPANSÃO URBANA E ARENA POLÍTICA EM CIDADE HISTÓRICA: A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PIRENÓPOLIS-GO	
Neio Campos Benny Schvasberg Ricardo Farret	
DOI 10.22533/at.ed.5871923089	
CAPÍTULO 10	139
O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO DE 2009 A 2017	
Isabela Baracat de Almeida Roberto Righi	
DOI 10.22533/at.ed.58719230810	
CAPÍTULO 11	153
IDEOLOGIA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NO ESTADO CAPITALISTA: MORADIAS POPULARES (VERTICAIS) PRODUZIDAS NO SETOR OESTE DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG	
Leandro Oliveira Silva Maria Eliza Alves Guerra	
DOI 10.22533/at.ed.58719230811	
CAPÍTULO 12	169
O POTENCIAL DO SELO CASA AZUL NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL SUSTENTÁVEL	
Henriette da Silva Perbeils Mauro Cesar de Oliveira Santos	
DOI 10.22533/at.ed.58719230812	
CAPÍTULO 13	193
AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO (APO): A QUALIDADE NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)	
Celina Maria Rodrigues Pinto Anacléa de Araújo Bernardo Arthur Rodrigues Feijão	
DOI 10.22533/at.ed.58719230813	
CAPÍTULO 14	203
QUALIDADE DE VIDA EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: UMA ABORDAGEM EXPLORATÓRIA ATRAVÉS DA PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS	
Luciana Inês Gomes Miron Deyvid Aléx de Bitencourt Monteiro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230814	
CAPÍTULO 15	220
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA RESIDENCIAL-UFRJ: OBSERVAÇÕES SOBRE UMA EXPERIÊNCIA	
Maria Julieta Nunes de Souza	
DOI 10.22533/at.ed.58719230815	

CAPÍTULO 16	232
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, ZEIS DE VAZIOS, NA REGIÃO DO GRANDE ABC	
Sandra Teixeira Malvese	
DOI 10.22533/at.ed.58719230816	
CAPÍTULO 17	246
INCLUSÃO TERRITORIAL: EFETIVIDADE DO DIREITO VIA PERSPECTIVA ANTROPOLÓGICA	
Elisa Quint de Souza de Oliveira	
Pedro Martins	
DOI 10.22533/at.ed.58719230817	
CAPÍTULO 18	259
AS DINÂMICAS DA RENOVAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – REESTRUTURAÇÃO URBANA DO SUL DE SÃO PAULO	
Henrique Dinis	
DOI 10.22533/at.ed.58719230818	
CAPÍTULO 19	271
COMPARTILHAMENTO DE RECURSOS COMO ALTERNATIVA PARA ECONOMIA URBANA	
Henrique Dinis	
DOI 10.22533/at.ed.58719230819	
CAPÍTULO 20	289
ANÁLISE DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA POR MEIO DO ESTUDO DE MACROZONAS DE OFERTA	
Camila Carneiro Canedo Custódio	
Marcos Túlio Campos Cândido	
Maria Carolina Brandstetter	
Pedro Henrique de Moraes Nogueira	
DOI 10.22533/at.ed.58719230820	
CAPÍTULO 21	306
ANÁLISE DO IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA UTILIZANDO OS ÍNDICES DE SHARPE E SORTINO	
Pedro Oliveira Otoch	
Marcelo Augusto Farias de Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230821	
CAPÍTULO 22	315
ANÁLISE COMPARATIVA DE RISCO E RETORNO ENTRE TÍTULOS PÚBLICOS E MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA	
Pedro Oliveira Otoch	
Marcelo Augusto Farias de Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230822	
CAPÍTULO 23	326
PROCESSO DE GESTÃO DE PARQUES URBANOS: ESTUDO DE CASO EM PORTO ALEGRE, BRASIL	
Luciana Inês Gomes Miron	
Nathalia Danezi	
Cristiane Cassol Schvarstzhaupt	
DOI 10.22533/at.ed.58719230823	

CAPÍTULO 24	339
INFRAESTRUTURA VERDE: CONTRIBUIÇÃO PARA O PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL	
Daniella do Amaral Mello Bonatto	
DOI 10.22533/at.ed.58719230824	
CAPÍTULO 25	352
PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS, UMA POLÍTICA PÚBLICA PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: ESTUDO DE CASO PROJETO CONSERVADOR DAS ÁGUAS – EXTREMA-MG	
Carlos Mello Garcias	
Liz Ehlke Cidreira	
Alessandro Bertolino	
Stephanie Louise Inácio Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230825	
CAPÍTULO 26	366
O MEIO AMBIENTE COMO DEFINIDOR DE FRONTEIRAS E CENTRALIDADES NO ESTUÁRIO DO RIO MACAÉ	
João Lemos Cordeiro Sayd	
DOI 10.22533/at.ed.58719230826	
SOBRE A ORGANIZADORA	379
ÍNDICE REMISSIVO	380

AS DINÂMICAS DA RENOVAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – REESTRUTURAÇÃO URBANA DO SUL DE SÃO PAULO

Henrique Dinis

Universidade Presbiteriana Mackenzie,
Engenharia Civil, São Paulo, SP

RESUMO: A atual expansão de vários setores econômicos na cidade de São Paulo induziu a transformações urbanas, que levaram o setor de planejamento municipal a desenvolver políticas públicas para adaptar a cidade às novas realidades ditadas pela reprodução do espaço urbano. Tradicionais bairros antes periféricos, formados por antigas instalações industriais, usos residenciais de média/média baixa renda e, ao longo dos anos, vazios urbanos deixados por transformações urbanas em curso, tornaram-se alvo da atividade imobiliária, vindo a tornar-se dinâmicos centros de negócios, diante do crescimento da economia. As áreas mais visadas por este processo de transformação urbana estão localizadas nas várzeas dos rios Tietê e Pinheiros e orlas ferroviárias, interessando a este trabalho, as que foram objeto da operação urbana consorciada Água Espraiada, que correspondem a bairros localizados principalmente ao longo das avenidas Engº Luís Carlos Berrini e Chucri Zaidan. A esta região alega-se a formação de uma centralidade, com forte vocação para atuar como um dinâmico centro de negócios. Estuda-se, neste trabalho, o processo de transformação

urbana ocorrido nesta região. Ao longo do trabalho, procura-se também analisar as ações públicas voltadas à relocação de populações de baixa renda das áreas afetadas pelas obras de urbanização, propostas por várias gestões públicas que se sucederam durante o processo de transformação.

PALAVRAS-CHAVE: Transformações urbanas; Centros de Negócio; Habitações de Interesse Social.

THE DYNAMICS OF URBAN SPACE RENEWAL - RESTRUCTURING SOUTH URBANA OF SÃO PAULO

ABSTRACT: The expansion of various economic sectors in the city of São Paulo, it induced the occurrence of urban transformations. Public policies has been develop by the Planning Department to adapt the city to the new realities dictated by the reproduction of urban space. Traditional residential neighborhoods, subsequently not occupied urban areas, and old industrial sites became scene by the urban transformations under way, with large real estate activity, becoming this region into a dynamic business center, with the growthing of the economy. The most affected areas are located along the Tietê and Pinheiros Rivers and railway verges, interesting in this work, the

areas corresponding to districts at the object of the Água Espraiada Urban Project, mainly along the Eng. Luís Carlos Berrini and Chucri Zaidan avenues, region where they created a dynamic business center. In this work, it is studied the process of urban transformation occurred in this region. Throughout the work, it is also analyzed the public actions to relocating underserved populations of areas affected by urbanization

KEYWORDS: Urban Transformations; Business Centers; Social Housing Schemes.

1 | INTRODUÇÃO - O PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Os grandes centros urbanos encontram-se em contínuo processo de transformação, tendo em vista estarem submetidos a várias influências causadas por fatores diversos. Este é um fenômeno natural e inerente às grandes cidades, tendo sido já estudado por vários autores, assimilando-se tal processo ao de evolução dos organismos vivos, ao se adaptarem às várias forças impostas pelo meio ambiente. No caso, tratando-se dos grandes centros urbanos, as forças impostas referem-se às dinâmicas políticas, sociais e econômicas. Verifica-se, no entanto, que nas últimas décadas, a renovação urbana assumiu um ritmo mais intenso, como decorrência da necessidade das grandes cidades em fazer frente aos condicionantes econômicos que foram sendo impostos, a partir da globalização (HARVEY, 1992).

Diante deste contexto, de reestruturação produtiva e econômica, destaca-se a desconcentração industrial, onde áreas tradicionais de produção industrial, então congestionadas, se deslocam para outros centros, deixando para trás, espaços sem utilização, verdadeiros vazios urbanos localizados em áreas relativamente centrais. Por outro lado, outras regiões são eleitas como localização para novas atividades que surgem, em parte, como decorrência do próprio processo de desconcentração industrial, mas também, pelas novas relações que se estabelecem ditadas pelos próprios rumos da globalização (ROLNIK, 2001).

Assim, verifica-se um contínuo processo de transformação, com algumas áreas em ascensão, onde se verifica uma forte expansão da produção imobiliária, em especial do setor de edifícios de escritórios, em detrimento de outras, em decadência, geralmente antigas e dinâmicas áreas industriais e respectivos bairros que lhes proporcionaram apoio, onde se localizavam oficinas, depósitos, habitações para os operários, etc.

De maneira geral, nas cidades onde foi mais intenso tal processo, buscou-se estimular por meio de intervenções urbanas, a expansão do mercado imobiliário voltado ao setor terciário superior, para sediar sedes de empresas nacionais e multinacionais, grandes empresas transnacionais corporativas ou do setor financeiro e de consultoria. Leite (2005) cita como exemplos: Battery Park City, em Nova York e London Docklands, ambas da década de 1980. Mais recentemente, são exemplos, também, San Francisco Mission Bay, Barcelona 22@, Montreal Ateliers Angus e Montreal Cité Multimédia.

Assim, neste novo contexto de cidade, o poder público municipal se vê pressionado

a mudar suas políticas em planejamento, passando de formulador e controlador do uso do espaço urbano, para estimulador de sua produção intensiva, como apoio e suporte físico ao forte redirecionamento dos vetores urbanos característicos deste novo processo de transformação. Utiliza-se, assim, de instrumentos da legislação urbana para permitir uma maior flexibilidade no que tange ao uso do solo, procedendo, também, simultaneamente, à realização de obras de infraestrutura urbana, compatíveis às novas densidades a serem produzidas, provendo o mercado imobiliário, inclusive, de suficientes estoques de terrenos para viabilizar a produção imobiliária, minimizando a especulação.

Diante deste contexto, o poder público se reveste da prerrogativa de assegurar a permanência na cidade das atividades de serviço, em especial, do setor terciário superior, cujo resultado se reflete diretamente no aumento de seu PIB e conseqüentemente, das arrecadações municipais. Este processo de transformação urbana ocorreu com a maioria dos países do mundo, especialmente, a partir da década de 1980, não tendo sido diferente com o Brasil. (DINIS, 2009).

No entanto, neste período, toda a política econômica brasileira sofria ajustes na busca de superávits, buscando o incentivo às exportações e redução das importações, visando gerar excedentes para as exportações e dar controle ao aumento explosivo nos índices de inflação. Viveu-se, então, o que se chamou posteriormente, de “Década Perdida”, crise que na verdade persistiu na seguinte (LACERDA, 2000).

Diante da crise da economia brasileira, ao longo da década de 1980 e da reestruturação da economia, que se sucedeu, assistiu-se também à transformação das atividades de negócio, inclusive, de seus padrões de localização. Até então, as atividades de negócio localizavam-se nas regiões de maior valorização da cidade, a exemplo, as avenidas Paulista e Faria Lima. Passou, então, a imperar, outro padrão, mais próximo a um modelo polinuclear, como definido por Harris e Ullmann, segundo polaridades que assumem certa independência do centro tradicional da cidade, estrategicamente localizadas, como cita Corrêa (2004).

2 | AS NOVAS LOCALIZAÇÕES NA REGIÃO SUL DE SÃO PAULO

Para São Paulo, o processo de transformação urbana, com áreas em ascensão e outras em declínio, foi bem evidenciado, tendo sido mais notado, aquelas que se estendem ao longo das orlas ferroviárias, em especial na Zona Leste, Barra Funda e Vila Leopoldina, ou das antigas várzeas dos rios Tietê e Pinheiros. Destaca-se, como foco deste trabalho, a região ao longo do Rio Pinheiros, compreendida pelas Vilas Funchal, Cordeiro e Brooklin II, bairros localizados principalmente ao longo das avenidas Eng.º Luís Carlos Berrini e Chucre Zaidan, que assumiram grande valor por estarem no caminho dos vetores de expansão do Terciário Superior. Esta área sofreu um intenso processo de renovação urbana, orientado, inclusive, mais recentemente,

por um instrumento urbanístico, a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, tratando-se do objeto de estudo deste trabalho.

Em função da tendência de expansão da Cidade para o Sul, considerando a implantação de importantes eixos viários e diante do alto custo dos terrenos nos centros de negócios já consagrados, a Oeste, como a centralidade da Paulista, a primeira expansão do Centro ocorrida já na década de 1960 e a da Faria Lima, na década de 1970, rompeu-se o padrão de ocupação com preferência nestas áreas mais valorizadas da cidade e passaram a se instalar ao Sul, ao longo do Rio Pinheiros, já na década de 1970, grandes empreendimentos, como o Edifício Mendes Caldeira, de 1973, o Centro Empresarial, de 1975 e mesmo, o Morumbi Shopping, dando início a um cone de valorização imobiliária, englobando à Região Oeste e a Sul, que foi denominado de Região Sudoeste. De forma mais marcada, surgiram inicialmente, dois centros de negócios, um polarizado ao longo da Av. Eng. Luís Carlos Berrini, implantada, ainda na década de 1970, mas que se expandiu como centralidade de negócios somente na década de 1980, figura 1, e outro, de menor expressão, na Chácara Santo Antônio, em torno da Rua Verbo Divino, na década de 1990 (DINIS, 2009).

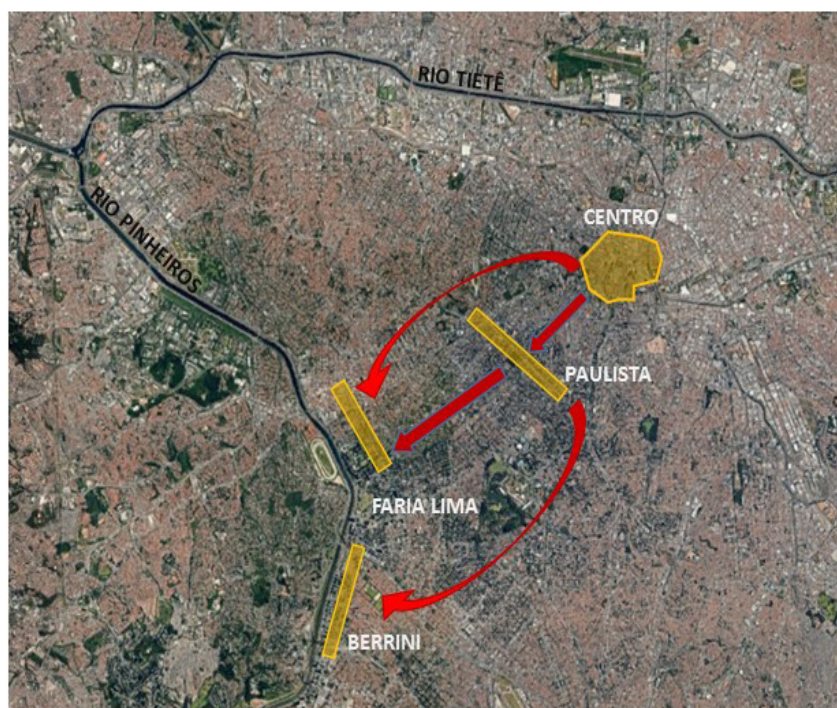


Figura 1: Evolução das centralidades do terciário superior em São Paulo - Região Sudoeste.

Fonte: Adaptado de Google Earth.

2.1 Av. Eng. Luís Carlos Berrini – Uma Nova Centralidade

A Av. Luís Carlos Berrini foi implantada concomitantemente às obras de canalização do dreno do Brooklin, em meio à década de 1970, visando drenar as águas dos córregos da região, os principais, o Cordeiro e o Águas Espreadas. A avenida atravessou áreas em maioria ainda vagas ou com alguma ocupação residencial,

remanescentes da retificação do Rio Pinheiros, que nesta região, eliminou um braço do rio e agregou uma grande área ao bairro do Brooklin II. Anteriormente à canalização do dreno e implantação da avenida, esta era uma região pouco valorizada e sujeita a enchentes, em virtude das dificuldades de drenagem ocasionadas pela condição desfavorável imposta pela reversão da vazão do Rio Pinheiros para a formação da Represa Billings, razão pela qual as áreas existentes entre o referido dreno, quando ainda não canalizado e o Rio Pinheiros, encontravam-se ainda desocupadas.

As primeiras iniciativas para impulsionar o adensamento nesta região foram da empresa Bratke&Collet, que lançou vários edifícios de escritórios em uma grande área delimitada pela própria avenida e a Av. Nações Unidas, remanescente da retificação do rio. Iniciou sua ação no início da década de 1970, mas a maioria dos edifícios foi produzida na década de 1980.

FRÚGOLI JR. (2006) expõe que o espaço teria sido estrategicamente articulado, porém sem assumir a conotação de uma ação de planejamento urbano. A partir da tipologia inicialmente criada, esta foi sendo multiplicada à medida que surgiam os clientes e diante da disponibilidade de terrenos e investidores na ocasião. Assim, foi realizada uma notável ocupação da área, originando uma nova centralidade do setor terciário, inicialmente voltada a clientes que desejavam um local para sediar sua empresa, não se importando com a falta de visibilidade que seria conferida pelo endereço. A partir da década de 1990, como verifica-se a seguir, a região da Berrini passou a receber vários dos megaprojetos que vieram a marcar a área, como uma importante centralidade de negócios.

2.2 A Urbanização do Fundo de Vale do Córrego Água Espraiada

O córrego Água Espraiada é um afluente do Rio Pinheiros, que intercepta a Av, Engº Luís Carlos Berrini, na sua junção de sua continuidade com a Chucri Zaidan. A intensão de urbanização de seu fundo de vale e implantação de uma avenida teve início na década de 1970, quando se previa implantar um Anel Rodoviário em torno da cidade, sob responsabilidade do DER, que incorporava o vale formado pelo córrego. Este Anel Rodoviário circunscreveria a Cidade em um perímetro mais externo, em escala metropolitana, visando entroncar as rodovias que convergem à cidade. Uma vez efetuadas as desapropriações ao longo do córrego, para implantar a avenida, decidiu-se pela não execução imediata da obra, passando a faixa desapropriada, nos anos seguintes, a ser progressivamente invadida e ocupada por assentamentos irregulares, dando origem a inúmeras favelas, causa de grandes embates entre seus moradores e a administração pública, ao longo das décadas seguintes. (DINIS, 2009).

O projeto foi retomado pelo Poder Municipal, em lugar do Anel Rodoviário, na gestão de Luíza Erundina (1989-1992), que pretendia implantar uma avenida ao longo do córrego e viabilizar um sistema de transporte coletivo de média capacidade e, ao mesmo tempo, resolver a questão habitacional da população lindeira ao córrego,

instalada de forma irregular em favelas. Em 1990, quando o instrumento Operação Urbana foi incluído na Lei Orgânica do Município, foi encaminhado à Câmara, um projeto de Lei que instituía a Operação Urbana Água Espreada, mas retirado em seguida, sem que fosse aprovado, na gestão seguinte, de Paulo Maluf (1993-1996), para revisão (CASTRO, 2003).

Concomitantemente, junto à embocadura do referido córrego, instalaram-se dois megaempreendimentos, vizinhos entre si, com acesso pelas vias marginais do Rio Pinheiros. O primeiro, o World Trade Center, um dos maiores desta região, um projeto multiuso, com 180.000 m² de área construída, inaugurado em 1995, correspondendo a um shopping, um hotel e um edifício de escritórios. O segundo, o Centro Empresarial Nações Unidas, um megaempreendimento fazendo divisa com a embocadura do córrego, correspondendo a um complexo de três edifícios de escritórios, com área total construída de 305.000 m², dando-lhe a marca de maior empreendimento em área da região. Foi inaugurado em partes, a primeira, a Torre Oeste, em final de 1997, hoje inteiramente implantado.

As obras para implantação da avenida, propriamente, só vieram a ser realizadas, parcialmente, a partir de 1994, pelo próprio prefeito, mas unicamente como obra de melhoria viária, desvinculadas da Operação Urbana. Foram implantadas as obras entre a Av. Nações Unidas e Av. Washington Luiz, porém sem os viadutos que propiciariam o acesso à marginal esquerda do Rio Pinheiros. Com as obras, iniciou-se uma epopeia que já perdura por mais de duas décadas, os embates para relocação dos moradores das favelas que ocupavam as áreas lindeiras ao córrego. A população situada na faixa de projeto seria relocada, utilizando-se os instrumentos do Poder Municipal, mas haveria remanescentes, considerando que a faixa do atual projeto era bem menor que a prevista pelo seu projeto antecessor, do Anel Rodoviário, que gerou as desapropriações.

Segundo Fix (2001), em 1995, ao todo, ocupando os vazios ao longo do córrego, haviam 68 núcleos de favelas, com uma população superior a 50 mil pessoas. A maior concentração ocorria exatamente nas margens do córrego, entre as avenidas Nações Unidas e Luís Carlos Berrini, onde situava-se a maior favela, a do Jardim Edith, formada por aproximadamente 3000 famílias, em uma área de 68 mil metros quadrados, frontal aos megaempreendimentos ali instalados.

Reuniram-se, então, alguns destes empreendedores, interessados na plena remoção das favelas, e financiaram a relocação daquelas localizadas no Jardim Edith, para moradias construídas em uma área mais periférica. O local escolhido foi um terreno comprado no Jardim Educandário, na divisa com Taboão da Serra, a 15 km do local. A avenida, em seu primeiro trecho, entre o Rio Pinheiros e a Av. Washington Luiz, foi inaugurada em 1996, encerrando-se uma etapa de sua história.

As favelas remanescentes ao longo do córrego e outros núcleos que não foram atingidos na implantação deste primeiro trecho da avenida, foram incluídas em programas futuros, ainda em curso. Esta ação, coordenada pelo poder público, com

muitos erros e desacertos, talvez tenha representado uma referência significativa para os avanços futuros na formulação de políticas públicas envolvendo habitações sociais.

A continuidade dos projetos e de sua implantação, envolvendo a interseção com a Av. Nações Unidas e, no outro extremo, sua interligação com a Av. Imigrantes, veio ocorrer somente na gestão de Marta Suplicy (2001/2004), com a Operação Consorciada Água Espreada. Um outro momento, seja pelo amadurecimento dos instrumentos de renovação urbana, como pelos reflexos do ingresso de São Paulo no rol das cidades globalizadas.

3 | O MODELO ECONÔMICO QUE TRANSFORMOU SÃO PAULO EM UMA CIDADE GLOBAL

A partir da década de 1990, com o Plano Real, se efetivou a mudança plena do modelo econômico brasileiro, com resultados no controle da inflação e pondo um fim definitivo ao modelo econômico anterior, o PSI - Plano de Substituição às Importações. A reestruturação ocorrida, especialmente no setor industrial, como decorrência da renovação dos setores tecnológicos e avanços na informática e nos meios de comunicação, proporcionou uma maior flexibilidade nos processos produtivos, viabilizando o deslocamento de plantas industriais para as margens de rodovias no interior do Estado. Assim, instalou-se na região metropolitana, empresas voltadas a atividades relacionadas à assessoria de gestão e comando empresarial, intermediação financeira, de comunicação e outros serviços prestados às indústrias cujas sedes mantiveram-se nas centralidades de negócio, vindo a contribuir, seja para a consolidação do setor de serviços no âmbito nacional, quanto para qualificar São Paulo em sua inserção internacional. Considerando toda a região metropolitana, verificou-se um forte incremento na participação do setor de serviços, distinguindo-a do contexto nacional e capacitando-a a responder às novas e complexas demandas por informações, análises e interpretações (ARAÚJO, 2001).

Com a diminuição das restrições às importações, ocorreu não só o deslocamento das indústrias nacionais para fora das regiões mais densas e urbanizadas, mas também, sua reestruturação produtiva, que para tornar-se mais competitivas, assumiram uma maior flexibilização nos meios de produção. Valendo-se deste contexto, passaram a se localizar em toda a RMSP, além das sedes, filiais e subsidiárias das principais empresas nacionais, representando seus centros de comando empresarial, como também empresas multinacionais, inclusive as transnacionais que atuam no setor de serviços especializados e de alta tecnologia, em especial, as financeiras. (LEME, 2003).

Intensificou-se como decorrência, a demanda por edifícios de escritório para alojar estas empresas, cujo mercado tem como principal característica, o nível sempre crescente de melhorias e inovações no padrão edilício, como grandes plantas, ar

condicionado central, maior número de vagas nas garagens e padrão elevado de tecnologia nas instalações.

Como decorrência da demanda por novos edifícios corporativos, houve a expansão dos centros de negócios na Cidade. Valendo-se desta prerrogativa, para promover a reestruturação urbana nas regiões onde se instalaram, desenvolveram-se várias Operações Urbanas, fazendo parte deste contexto, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

4 | O PROJETO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

A continuidade das obras da avenida ao longo do córrego Água Espraiada, a Av. Jornalista Roberto Marinho, após sua inauguração parcial, na gestão de Paulo Maluf (1993/1996), ocorreu a partir da gestão de Marta Suplicy (2001-2004), cujos projetos fizeram parte das orientações urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A obra que simbolizou a operação urbana, marcando o início da implantação do programa, foi o Complexo Viário Real Parque, na interseção com a Av. Nações Unidas, formado por dois viadutos e uma ponte estaiada, que leva o nome de Octávio Frias de Oliveira, inaugurada em 2008, figura 2.



Figura 2: Ponte Octávio Frias de Oliveira, em 2008.

Fonte: Wikipédia

O projeto urbano previu uma reestruturação urbana completa na região, com previsão de obras de integração viária, corredores de ônibus, habitação, parques e alterações na legislação urbanística, flexibilizando o uso do solo e autorizando o aumento do potencial construtivo das edificações em 3.250.000 m². No entanto, os objetivos da Operação relativamente a Habitações de Interesse Social-HIS, como declarados no artigo 15, da respectiva lei, “A desocupação de imóveis, inclusive daqueles sob locação, quando atingidos pelas intervenções urbanísticas desta

Operação Urbana Consorciada, deverá atentar para o direito de permanência desses moradores na região e, no caso de locatários, ao direito de acomodação em condições dignas até sua incorporação em Programas Habitacionais”, foram os que respaldaram o amplo programa de obras previsto em seu escopo.

Previu-se, ainda, o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan em 3.250 metros, até a Av. João Dias, parcialmente concluída; a construção de duas pontes sobre o rio Pinheiros, Laguna e Itapaiúna, ambas já concluídas; Prolongamento da Av. Roberto Marinho, da Av. Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes (setor Brooklin / Jabaquara / Americanópolis), com um trecho subterrâneo de 2.350 m, a ser efetuado em túnel e um parque linear com uma via parque, neste trecho, com as obras ainda não iniciadas; e ainda outras obras complementares, Figura 3.

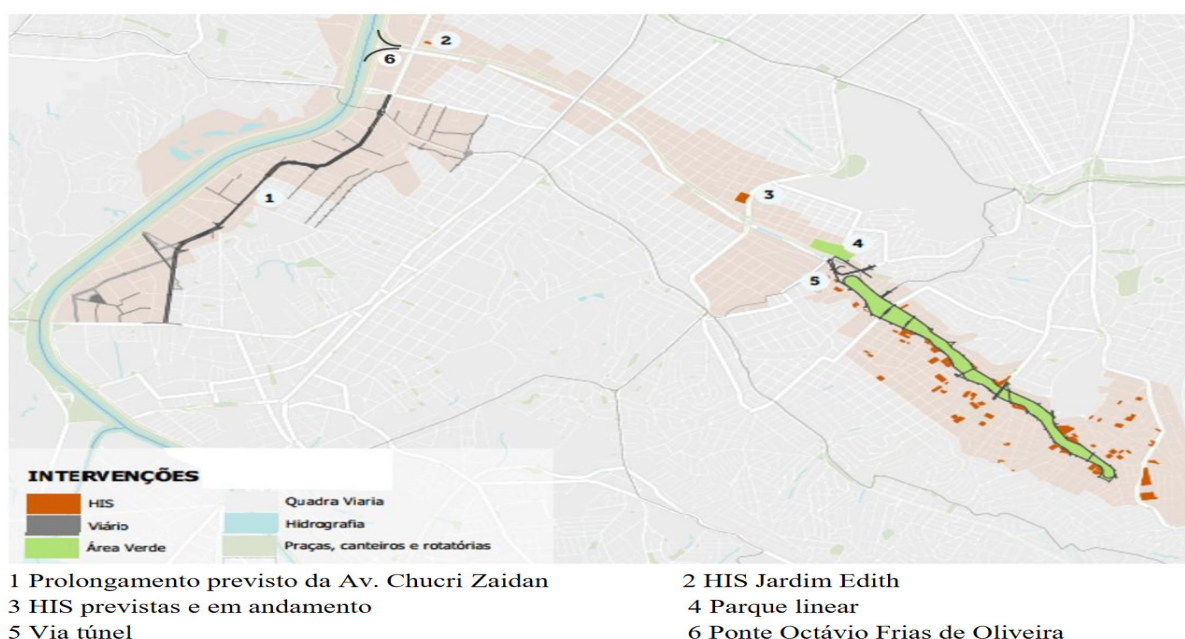


Figura 3: Intervenções concluídas e previstas em implantação na OUCAE, em 2016.

Fonte: Adaptado de SP Urbanismo. OUCAE_Caderno Gestão Urbana

Ao longo da Av. Chucri Zaidan, até a Av. João Dias, permitiu-se a flexibilização da legislação de uso e ocupação do solo da área, que constava de uma zona industrial, mas que assume agora, com o instrumento, as mesmas possibilidades construtivas das demais. Ao longo da Av. Nações Unidas, entre as pontes do Morumbi e João Dias, já se registra a transformação em curso, com a transferência de grandes plantas industriais para outras localidades, que deram lugar a megaempreendimentos comerciais e residenciais.

5 | DISCUSSÃO

O processo de estruturação urbana na região Berrini/Água Espraiada apresentou especificidades que o distingue, de forma geral, de outras intervenções urbanas. As

áreas hoje ocupadas pelos novos empreendimentos consistiam, em grande parte, de antigos galpões, instalações industriais e áreas vagas. Não se tratou, assim, de uma política de recuperação ou revitalização urbana. Trata-se, na verdade, de um processo de reestruturação e requalificação urbana para novos usos, sob o contexto da globalização.

A valorização imobiliária, no caso, transparece como evidente e pode ser constatada em todos os níveis, em função da nova formação de valores provocada pelos novos usos no espaço urbano. Pode-se observar o deslocamento de muitos moradores, que têm deixado as áreas mais nobres, junto aos eixos de maior valorização, diante de oportunidades de obtenção de rendas fundiárias, caso de venda ou locação para instalação de pequenos negócios, como bares, lojas, restaurantes, ou mesmo, para uso habitacional, voltado para classes de renda mais alta.

Formou-se um vigoroso centro de negócios que abrange as avenidas Nações Unidas, Chucri Zaidan e Eng^o Luís Carlos Berrini, onde se instalaram grandes empreendimentos imobiliários voltados às demandas por áreas de escritórios voltados às grandes empresas, nacionais e multinacionais, de consultoria empresarial e financeiras, figura 4. Conjuntamente com as centralidades da Faria Lima e Juscelino Kubitschek, representam, talvez, o que pode ser considerado um novo Centro da cidade.



Figura 4: Avenida Chucri Zaidan, em 2019.

Fonte: O autor

É inegável, observado as origens destes bairros, diante das fortes transformações, a ocorrência do fenômeno gentrificação, seja pela valorização imobiliária da região

como um todo, como pelas novas oportunidades surgidas de serviços e de lazer, mais elitizados. Por outro lado, a flexibilização nos usos das zonas antes industriais teve, como consequência, o deslocamento de muitas instalações industriais para outras localidades, reduzindo as ofertas de emprego para as populações dos bairros periféricos e comunidades faveladas da região, no próprio perímetro da Operação e fora dele, as áreas de proteção aos mananciais, em função das possibilidades de trabalho nas indústrias do Núcleo Industrial de Santo Amaro. Parte destes empregos está sendo naturalmente absorvida pelos novos condomínios residenciais, edifícios corporativos e empresas neles instalados, comércio e atividades de serviço em geral, que surgiram, suprimindo funções de baixa qualificação, criando-se, em contrapartida, uma oferta de trabalho para funções altamente qualificadas, terceirizações, consultorias, assessorias, dentre outras formas de trabalho. Qual seja, houve uma drástica transformação no perfil econômico e de emprego na região.

Cabe colocar, neste contexto, que no processo de desindustrialização da Cidade, inevitável e irreversível frente ao processo de globalização, diante da reestruturação produtiva e face às restrições impostas às atividades industriais nos grandes centros urbanos, o conseqüente deslocamento das plantas industriais para outras localidades leva, consigo, para outros municípios, parte das arrecadações municipais. No entanto, as arrecadações perdidas puderam ser compensadas com as atividades de serviço criadas, como se verifica nas zonas da Berrini e Faria Lima, que alojaram e mantiveram na cidade, o staff administrativo das indústrias deslocadas e as novas atividades financeiras e de consultoria de apoio, que são a base dos centros de negócios surgidos.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, M. F. I. **Reestruturação Produtiva e Transformações Econômicas: Região Metropolitana de São Paulo**. São Paulo: Perspectiva, vol.15, 2001.

CASTRO, L. G. R. **Operações Urbanas em São Paulo: Interesse Público ou Construção Especulativa do Lugar**. São Paulo: FAU; Universidade de São Paulo, 2006. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

DINIS, H. **Continuidade e ruptura nos padrões de localização do Terciário Superior no Setor Sudoeste de São Paulo**. São Paulo: FAU; Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo.

FIX, M. **Parceiros da Exclusão: Duas histórias da construção de uma “nova cidade” e São Paulo: Faria Lima e Águas Espreadas**. São Paulo: Boitempo, 2001.

FRÚGOLI JR. H. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, Conflitos e Negociações na Metrópole**. São Paulo: EDUSP, 2006.

HARVEY, D. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

LACERDA, A. C. et al. **Economia Brasileira**. São Paulo: Saraiva, 2000.

LEITE, C. **Metrô x Retrô: Califórnia 2004, Cidades, diversidade, inovação, clusters e projetos urbanos**. 2005. Disponível em: http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq059/arq059_00.asp.

LEME, M. C. S. **O impacto da globalização em São Paulo e a precarização das condições de vida**. Santiago: *EURE* (Santiago), v. 29,n. 87. 2003.

ROLNIK, R. **São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2001.

SP URBANISMO. **OUCAE_Caderno_GESTAOURBAN: Operação Urbana Consorciada Água Espreada**. São Paulo: Prefeitura.sp.gov.br, 2016. Relatório de gestão de 2016.

ÍNDICE REMISSIVO

A

Análise Espacial 78
Arranjo Produtivo Local 98, 100

D

Desenvolvimento Sustentável 118, 352
Direito à Cidade 138, 252, 257

E

Economia Compartilhada 271, 287
Expansão Urbana 131, 137

H

Habitação de Interesse Social 152, 171, 193, 235, 236, 244, 245

I

Inclusão Territorial 246
Indústria Automobilística 98, 99, 101, 103, 104, 108
Infraestrutura Verde 350

M

Mercado Imobiliário 152, 271, 290, 294, 306, 315

N

Norma de Desempenho 171, 175, 189, 190, 191

P

Parques Urbanos 327, 328, 330, 335, 337
Patrimônio Cultural 125, 379
Percepção dos Usuários 212
Planejamento Urbano e Regional 2, 5, 3, 203, 326, 330, 348, 349, 366
Políticas de Planejamento Territorial 1
Políticas Públicas 110, 193, 352, 363, 364
Programa Minha Casa Minha Vida 139, 140, 141, 143, 144, 146, 150, 151, 193, 196,
233, 236, 241, 244

Q

Qualidade de Vida 212

R

Redes de Transporte 366

Rede Urbana 80

Regularização Fundiária 223, 231, 246

S

Segurança Pública 79

Sustentabilidade 174, 192, 193, 348, 351

Z

Zonas Especiais de Interesse Social 232, 233, 245

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-558-7

