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

ROBSON EDGAR ROCHA

A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova fronteira

(versão corrigida)

São Paulo
2015

ROBSON EDGAR ROCHA

A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova
fronteira

(versão corrigida)

Dissertação apresentada ao
Departamento de Geografia da
Faculdade de Filosofia, Letras e
Ciências Humanas da Universidade de
São Paulo para obtenção do título de
Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Geografia
Humana.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Isabel
Aparecida Pinto Alvarez
De acordo:

São Paulo
2015

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

Catálogo da Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas

Rocha, Robson Edgar.

A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova fronteira. Orientadora: Isabel Aparecida Pinto Alvarez. São Paulo, 2015.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, 2015.

1. Verticalização. 2. Fronteira urbana. 3. Reprodução do espaço. 4. Mercado imobiliário. 5. Centralidade.

Nome: ROCHA, Robson Edgar.

Título: A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova fronteira

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovado em:

Banca examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

De onde vim à luz que me orienta:

Aos meus avós, Francisco Ferreira de Andrade e Arcília Pereira da Silva Andrade;

aos meus pais, Edson Rocha e Edna Rosa de Andrade;

e à minha filha querida ou, simplesmente, Manu.

Agradecimentos

Primeiramente, agradeço à Professora Fani por ter aberto as portas e agradeço com carinho à Professora Isabel por permitir e conduzir a travessia. Agradeço à Professora Marta pelas críticas necessárias e à Professora Glória as poucas palavras que muito significaram em um momento difícil. Agradeço muito à Livia todo seu apoio emocional e acadêmico. Agradeço ao Marcio a gentileza, à Marli pelo exemplo de superação, ao Renan pelas conversas iniciais.

Agradeço a Eduardo Fonseca e a Gisvaldo Godoi as entrevistas concedidas.

Agradeço imensamente à minha mãe o apoio incondicional e irrestrito, apesar do sofrimento que compartilhou. Agradeço à minha irmã, Cristiane, que se manteve à base, e a quem devo, por isso, a tranquilidade para me aventurar em ares distantes. Agradeço aos meus avós, tios e primos por compor um suporte familiar onde me apoiar e me apegar. Em especial, agradeço ao Mateus, ao Lucas e ao Tiago por motivar com exemplos e, principalmente, pelas conversas tão agradáveis. Igualmente pelas conversas de alto nível, agradeço aos tios Léo e Elza. Agradeço ainda pela referência (sentido amplo) ao meu tio José Horácio e também à tia Fátima pelo valor que deposita em mim.

Agradeço à Cassandra pela barra que segurou e por tudo que foi possível viver.

Agradeço à Cláudia Neves a compreensão, preocupação e apoio. Agradeço ao Luciano, companheiro de persistência. Agradeço à Sílvia por me ajudar a encontrar leveza nas dificuldades. Agradeço à Marcela o interesse, cuidado e solidariedade.

Agradeço à Natalia a paciência, o companheirismo e as novas e belas motivações que trouxe ao meu horizonte.

Agradeço ao Nivaldo a amizade e seu olhar tão generoso. Agradeço também aos meus alunos do Giordano Bruno que participaram da origem deste trabalho, provocando-me a explicar o entorno do colégio (no Butantã) a partir da Geografia.

Sou grato ainda a um número grande de pessoas que estiveram ao meu lado ou que de alguma outra maneira foram importantes durante essa trajetória. Entre elas estão a Millyane, a Cris, a Valéria, a Jaqueline, o Diogo, a Belisa, a Júlia, a Teresa, a Priscila, a Liliane, a Bianca, a Rose, a Cláudia Rodrigues, a Sheila, a Tati, o Zé Luiz, a Isis, a Lilian, a Isadora, o Cleber, o Sérgio, o Fábio, a Giselle, a Camila, o Roberto, a Madeline, a Lidianne.

Resumo

ROCHA, Robson Edgar. **A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova fronteira**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2015.

A região do Butantã, fragmento da metrópole de São Paulo, vem passando por um importante processo de verticalização desde a década de 1990. Além de representar uma transformação no padrão de urbanização que se verificou no período anterior, indicando a passagem da produção para a reprodução do espaço, a verticalização no Butantã se expressa como o avançar de uma nova fronteira urbana. Este trabalho procura demonstrar como hipótese que o avanço dessa fronteira impõe ao Butantã a tendência de se integrar morfologicamente às áreas mais centrais e adensadas da metrópole paulistana e, principalmente, de se integrar economicamente ao eixo de valorização que se desdobra da centralidade que ficou conhecida como “Vetor Sudoeste”. Na esfera econômica, o processo de verticalização no Butantã representa uma frente de acumulação capitalista que se favorece da reserva de valor formada no período anterior ao da verticalização. Portanto, este trabalho tem como objetivo revelar, por meio de recomposição histórica, a constituição de uma situação geográfica permeada por um potencial de valorização e de discutir como a atuação do Estado e o processo de financeirização do setor imobiliário permitem hoje efetivar a valorização.

Palavras-chave: Verticalização, Fronteira urbana, Reprodução do espaço, Mercado imobiliário, Centralidade, Butantã, Metrópole de São Paulo.

Abstract

ROCHA, Robson Edgar. **The verticalization in Butantã and the advancement of a new frontier**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2015.

A fragment of São Paulo's metropolis, the Butantã's zone is passing by an important verticalization process since the 1990s decade. The transformation from space production to space reproduction, indicated by a transformation in the urbanization pattern, the verticalization in Butantã is expressed as the new urban frontier's advancement. This research's aim is to demonstrate that this frontier's advancement inflicts to Butantã a trend to integrate morphologically to the central and dense zones of the São Paulo's metropolis, and mainly, to integrate economically to axis valuation that since centrality known as "*Vetor Sudoeste*". In the economic sphere, verticalization's process in Butantã represents a front of capitalist accumulation favored by store value formed previously from verticalization. Therefore, this research aims to reveal, through historical recomposition, the constitution of a geographical situation permeated by a valuation potential and to discuss how the state acting and financialization's process of real state allows today the valuation.

Key-words: verticalization, urban frontier, reproduction of space, housing market, centrality, Butantã, São Paulo's metropolis.

Lista de figuras

Figura 1 – Foto aérea de terreno vazio na altura do Km 13 da rodovia Raposo Tavares	18
Figura 2 – Foto aérea do pátio de manobras da Linha 4-Amarela do metrô, junto à estação Vila Sônia	18
Figura 3 – Foto da estação Vila Sônia da Linha 4-Amarela do metrô	18
Figura 4 – Imagem de satélite retratando torres de condomínios no Km 13 da rodovia Raposo Tavares	18
Figura 5 – Foto retratando torres de condomínios no Km 13 da rodovia Raposo Tavares	18
Figura 6 – Imagem de satélite retratando terreno no Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares	19
Figura 7 – Foto do terreno no Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares	19
Figura 8 – Foto das torres em construção do condomínio Parque dos Pássaros	19
Figura 9 – Ilustração sobre de Imagem de satélite, localizando os condomínios Parque dos Pássaros e Parque das Flores	20
Figura 10 – Foto do condomínio Club Park Butantã em construção	20
Figura 11 – Imagem de satélite de trecho entre os quilômetros 13 e 14 da rodovia Raposo Tavares	22
Figura 12 – Foto de trecho da Favela do Jaqueline	25
Figura 13 – Foto de placa sobre o muro que delimita terreno junto à Avenida Albert Bartholomé, na altura do Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares	25
Figura 14 – Foto de residência em área de ocupação horizontal na altura do Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares	25
Figura 15 – Foto da rua Benedito Branco de Abreu em área de ocupação horizontal na altura do Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares	25
Figura 16 – Foto do <i>Raposo Shopping</i>	26
Figura 17 – Foto do entorno do Raposo Shopping	26
Figura 18 – Foto de placa de publicidade do empreendimento Parque das Flores	26
Figura 19 – Foto de torre em construção do empreendimento Parque dos Pássaros	26
Figura 20 – Imagem de satélite representando manchas de verticalização entre a rodovia Raposo Tavares e a Avenida Corifeu de Azevedo Marques	28

Figura 21 – Mapa sem escala das regiões (zonas), subprefeituras e distritos do município de São Paulo	42
Figura 22 – Mapa sem escala representando o Butantã e o entorno	44
Figura 23 – Mapa sem escala representando trecho do Butantã junto ao Rio Pinheiros	45
Figura 24 – Reprodução de anúncio da Companhia City divulgando o empreendimento Jardim América	57
Figura 25 – Reprodução de anúncio da companhia City aludindo à valorização imobiliária	59
Figura 26 – Reprodução de anúncio da Companhia City divulgando terrenos no Butantã	60
Figura 27 – Imagem de satélite retratando trecho atual corresponde aos terrenos anunciados na Figura 26	60
Figura 28 – Foto de placa destacando a implantação de loteamento da Companhia City no Butantã em 1930	61
Figura 29 – Foto de loteamentos no Butantã próximos ao Rio Pinheiros em 1956	67
Figura 30 – Foto área do Butantã em 1958	69
Figura 31 – Foto área de Pinheiros em 1958	70
Figura 32 – Mapa sem escala da evolução da mancha urbana na RMSP – 1930 a 1949	72
Figura 33 – Mapa sem escala da evolução da mancha urbana na RMSP – 1950 a 1962	73
Figura 34 – Mapa sem escala da evolução da mancha urbana na RMSP – 1975 a 1985	74
Figura 35 – Mapa sem escala do Coeficiente de terrenos não edificadas no Município de São Paulo – 1991	76
Figura 36 – Trechos da Certidão de registro do terreno que deu origem aos condomínios Parque dos Pássaros e Parque das Flores.	78
Figura 37 – Trecho da Certidão de registro do terreno que deu origem ao condomínio L'abitare.	79
Figura 38 – Foto aérea de trecho do Butantã em 1977	81
Figura 39 – Mapa sem escala do Zoneamento do Município de São Paulo de 1972	82
Figura 40 – Mapa sem escala com a localização das centralidades no eixo sudoeste	84
Figura 41 – Foto aérea de 1958 de um trecho da região da Avenida Paulista	84

Figura 42 – Foto do Shopping Iguatemi, na Avenida Faria Lima, em 1971	85
Figura 43 – Foto da Avenida Luiz Carlos Berrini na década de 1980	86
Figura 44 – Reprodução de anúncio de apartamentos à venda no Butantã em 1965	90
Figura 45 – Reprodução de nota da Johnson & Johnson, comunicando sua instalação no Butantã em 1978	91
Figura 46 – Reprodução de informe sobre o lançamento do empreendimento <i>Esplanada do Paiquerê</i> divulgado entre as décadas de 1970 e 1980	92
Figura 47 – Reprodução do anúncio do empreendimento L'abitare	94
Figura 48 – Imagem de satélite de parte do Butantã em 2005	112
Figura 49 – Imagem de satélite com o mesmo recorte da Figura 48 em 2014	112
Figura 50 – Imagem de satélite de parte do Butantã em 2005	113
Figura 51 – Imagem de satélite com o mesmo recorte da Figura 50 em 2014	113
Figura 52 – Imagem de satélite de parte do Butantã em 2005	114
Figura 53 – Imagem de satélite com o mesmo recorte da Figura 52 em 2014	114
Figura 54 – Imagem de satélite abrangendo parte do Butantã e a atual centralidade do eixo sudoeste em 2014	116
Figura 55 – Foto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, mostrando indícios do avanço da verticalização para o Butantã	118
Figura 56 – Foto área retratando uma área em processo de adensamento vertical na região da Vila Andrade, ao sul do Morumbi	119
Figura 57 – Imagem de satélite de 2014 retratando a região da Av. Berrini, o Morumbi e o Butantã	122
Figura 58 – Mapa sem escala do lançamento de unidades residenciais verticais no Município de São Paulo – 1992 a 2012	123
Figura 59 – Mapa sem escala da verticalização no Município de São Paulo – 2010	123
Figura 60 – Reprodução de trecho do prospecto de distribuição de debêntures da PDG Realty	143
Figura 61 – Reprodução de trecho do prospecto de distribuição de ações da Agra Empreendimentos	150
Figura 62 – Reprodução de comunicado da Even Construtora e Incorporadora S.A. ao mercado financeiro.	152
Figura 63 – Reprodução de comunicado da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ao mercado financeiro.	154

Figura 64 – Reprodução de comunicado da Even Construtora e Incorporadora S.A. ao mercado financeiro.	155
Figura 65 – Reprodução de comunicado da Even Construtora e Incorporadora S.A. ao mercado financeiro.	156
Figura 66 – Mapa sem escala do coeficiente de terrenos não-edificados do Município de São Paulo – 2004	176
Figura 67 – Mapa sem escala da evolução da área construída residencial do Município de São Paulo – 1991-2004	176
Figura 68 – Mapa sem escala da planta genérica de valores – 2001	180
Figura 69 – Mapa sem escala da planta genérica de valores do Município de São Paulo – 2010	180
Figura 70 – Foto de Imóveis que foram demolidos para a construção do Edifício <i>Metro Office Butantã</i>	197
Figura 71 – Imagem com a “perspectiva artística” do <i>Edifício Metro Office Butantã</i>	197
Figura 72 – Foto do entorno do empreendimento <i>Vital Brasil Towers</i> , na Av. Vital Brasil	197
Figura 73 – Foto de imóvel que foi demolido para a construção do <i>Vital Brasil Towers</i>	197
Figura 74 – Foto do estande de vendas do <i>Vital Brasil Towers</i> com prédio em demolição ao fundo	198
Figura 75 – Imagem com “perspectiva artística” do <i>Vital Brasil Towers</i>	198
Figura 76 – Imagem de material publicitário do <i>Vital Brasil Towers</i>	198
Figura 77 – Imagem de material publicitário do <i>Vital Brasil Towers</i>	199
Figura 78 – Mapa sem escala com a localização das operações urbanas Faria Lima, Águas Espraiadas e Vila Sônia-Butantã	220

Lista de gráficos

Gráfico 1 – Butantã e zonas de valor selecionadas: tamanho médio dos terrenos consumidos em empreendimentos residenciais verticais em 2010	49
Gráfico 2 – Butantã e áreas selecionadas: preço médio do m ² de terrenos anunciados no <i>Imovelweb</i> – set. 2014	50
Gráfico 3 – Butantã e áreas selecionadas: terrenos no <i>Imovelweb</i> – set. 2014	51

Gráfico 4 – Butantã e zonas de valor selecionadas: preço médio do m ² de imóveis residenciais verticais – 2010	52
Gráfico 5 – Butantã: produção imobiliária residencial – 1992-1999	98
Gráfico 6 – Butantã: produção anual de imóveis residenciais – 1992-2010	107
Gráfico 7 – Município de São Paulo e Butantã: aptos lançados – 1992-2010	108
Gráfico 8 – Município de São Paulo, Butantã, Campo Limpo e Morumbi: apartamentos lançados – 1992-2010	120
Gráfico 9 – Evolução do <i>Landbank</i> (estoque de terrenos) de diversas empresas de incorporação e construção no Brasil – 2008 - 2013 (3ºtrim.)	158
Gráfico 10 – Índice Imob: cotações de 01/01/2008 a 31/12/2013	159
Gráfico 11 – Butantã: participação das incorporadoras com 5 ou mais empreendimentos na produção imobiliária vertical - 1992 – 2000	166
Gráfico 12 – Butantã: participação das incorporadoras com 5 ou mais empreendimentos na produção imobiliária vertical - 2001 – 2010	166
Gráfico 13 – Butantã e município de São Paulo: Preço médio (US\$) do m ² de imóveis residenciais verticais – 1992- 2010	177

Lista de tabelas

Tabela 1 – Empreendimentos lançados no Butantã e anunciados na Folha De São Paulo entre 1980 e 1985	93
Tabela 2 – São Paulo: áreas com maior número de aptos lançados – 1995-2007	106
Tabela 3 – Oferta pública de ações do setor de construção civil – 2005 – 2011	145
Tabela 4 – BR Properties: composição acionária – 2013	147
Tabela 5 – MRV Engenharia e Participações: composição acionária – 2013	147
Tabela 6 – Multiplan Empreend. Imobiliários: composição acionária – 2013	147
Tabela 7 – Cyrela Brasil Realty: composição acionária – 2013	148
Tabela 8 – PDG Realty Empreendimentos e Part.: composição acionária – 2013	148
Tabela 9 – Município de São Paulo: zonas de valor com maior número de lançamentos de conjuntos de escritórios – 1985 - 2011	192
Tabela 10 – Referências de localização indicadas em folhetos publicitários de empreendimentos residenciais no Butantã	195

Lista de siglas e abreviaturas

BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo

CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção

CEU – Centro Educacional Unificado (Prefeitura de São Paulo)

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

DEINFO – Departamento de produção e análise de informação (Prefeitura de São Paulo)

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

EMPLASA – Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano

HIS – Habitação de interesse social.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBRE – Instituto Brasileiro de Economia (Fundação Getulio Vargas)

IMOB – Índice Imobiliário (BM&FBOVESPA)

IPO – *Inicial Public Offer* (Oferta Pública Inicial)

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

OUCVS – Operação Urbana Consorciada Vila Sônia – Butantã

PIB – Produto Interno Bruto

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SECOVI-SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Prefeitura de São Paulo)

ZAC – Zone d'Aménagement Concerté

Sumário

I. Introdução	16
I.I. Indícios da verticalização	16
I.II. Situando o problema	29
II. Capítulo 1 – Butantã: contexto geográfico e a gênese da fronteira urbana	41
II.I. Delimitação e o entorno	41
II.II. A formação da fronteira urbana no período anterior a 1980	48
II.II.I A inserção do Butantã na metrópole	53
III. Capítulo 2 – Verticalização e a formação da atual fronteira urbana	80
III.I. A Transição entre o predomínio da produção imobiliária horizontal e o predomínio da verticalização	80
III.II. A verticalização em constituição e a integração do Butantã ao eixo de valorização Sudoeste	102
III.III. O Butantã como fronteira de valorização do valor	123
IV. Capítulo 3 – Das virtualidades à realização da fronteira imobiliária	137
IV.I. A financeirização do setor imobiliário	139
IV.II. Raridade do espaço	172
IV.III. A centralidade e o eixo de valorização sudoeste	183
IV.IV. O papel do Estado	200
IV.IV.I. As operações urbanas	204
IV.IV.II. A OUCVS e o mercado imobiliário no Butantã	215
V. Considerações finais	226
VI. Referências bibliográficas	231

I. Introdução

I.I. Indícios da verticalização

A origem deste trabalho remonta a observações realizadas, de início despretensiosamente, ao longo dos anos 2000, em um determinado fragmento da metrópole de São Paulo: o Butantã¹ – sobretudo na faixa cortada pela rodovia Raposo Tavares, cujo trecho inicial parte do quilômetro 10 (nas proximidades da Marginal Pinheiros) em direção ao interior do Estado de São Paulo. Essas observações propiciaram reconhecer indícios de que a paisagem do Butantã estaria passando por um importante processo de transformação.

Os indícios desse processo eram a presença de grandes guias demarcando a localização de diversos campos de obras para a construção de novos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e a multiplicação de anúncios e de estandes de vendas de imóveis, além de arranha-céus já em uso ou em fase de construção. Em pouco tempo, logo no início das observações, a partir de 2004, foi possível verificar que grandes terrenos estavam sendo preenchidos num ritmo relativamente acelerado por novos prédios às margens do trecho da rodovia Raposo Tavares que corta o Butantã.

Nos últimos dez anos², apenas entre os quilômetros 13 e 17 da rodovia Raposo Tavares, trecho próximo ao local da implantação do pátio de manobras e da estação Vila Sônia do metrô (ainda não operantes em 2014), podemos citar o lançamento dos seguintes empreendimentos em suas faixas laterais: *Villes de France*, *Costa do Sol*, *Espaço Raposo*, *Parque dos Pássaros*, *Parque das Flores*, *Club Park Butantã*, *Vitallis Eco Club*, *Reserva Butantã*, *Jardins de França*, *Mairarê* e *Reserva Marquesas*. Todos esses empreendimentos foram projetados para ter várias torres de apartamentos e diversas opções de lazer e

¹ A delimitação da área correspondente ao Butantã será abordada no Capítulo 1.

² Contados a partir de 2004, período em que este autor pode observar as transformações *in loco*.

até o início de 2013 os oito últimos empreendimentos citados ainda não estavam totalmente concluídos³.

A implantação do pátio de manobras e da estação Vila Sônia do metrô e de alguns dos empreendimentos mencionados acima é retratada nas próximas imagens.

³ Informações levantadas em campo e complementadas com pesquisas na internet até o início de 2013.

Figura 1

Figura 2

Figura 3

Figura 4

Figura 5

Figura 1: parte de um terreno vazio na altura do Km 13 da rodovia Raposo Tavares, no início dos anos 2000 (SMDU. *Operação Urbana Vila Sônia*. Prefeitura de São Paulo, ago. 2011), onde ocorreu a primeira transformação relacionada à verticalização que nos chamou a atenção pela velocidade com que ocorreu; **Figuras 2 e 3:** respectivamente, foto aérea do pátio de manobras e foto horizontal da estação Vila Sônia da Linha 4- Amarela do metrô ainda inoperantes (<http://www.viamarela.com.br>, acesso: jul. de 2013), construídos no terreno retratado na parte superior da imagem 1; **Figuras 4 e 5:** respectivamente, imagem de satélite (*Google Maps*, 2012) e foto (*Google Street View*, 2013) de torres residenciais de vários condomínios, como o *Costa do Sol* e o *Villes de France*, ocupando uma área que abrange todo o terreno retratado na parte inferior da Imagem 1.

Figura 7

Figura 6

Figura 8

Figura 6: imagem de satélite abrangendo parte do terreno que recebeu as obras de construção dos empreendimentos *Parque das Flores* e *Parque dos Pássaros* nas proximidades do Km 13,5 da rodovia Raposo Tavares. Google Maps, 2010. **Figura 7:** trecho desse mesmo terreno em foto tirada pelo autor em 2007. **Figura 8:** foto das torres do condomínio *Parque dos Pássaros* ainda em obras em dezembro de 2012. Disponível em: <<http://parquedospassaros.wordpress.com>>. Acesso em: jul. 2013.

Figura 9

Parque dos
Pássaros

Parque das
Flores

Club Park
Butantã

Figura 10

Figura 9: Ilustração sobre imagem de satélite do Google Maps ilustrando a localização dos condomínios *Parque dos Pássaros* (à direita do condomínio *L'abitare*) e *Parque das Flores*. Próximo a este empreendimento, no centro e à direita da imagem, havia outro terreno, onde, em 2011, já se encontrava em curso a construção do condomínio *Club Park Butantã* (**Figura 10**, Google Street View, 2011).

O espaço do Butantã se caracteriza por uma ocupação composta por um mosaico de áreas heterogêneas: terrenos ainda vazios, áreas vegetadas, áreas residenciais abrangendo diferentes classes sociais, pontos de comércio e de prestação de serviços, além de alguns galpões de depósitos e de indústrias. Completando a composição da paisagem, chamava a atenção nas observações de campo, o contraste entre essas formas de ocupação horizontal e as torres residenciais, que passaram a se multiplicar com mais intensidade a partir dos anos 2000. Por sua vez, o contraste se mostrava como o indicativo de um espaço em transição, acenando para um potencial de grandes transformações a se efetivar em decorrência da verticalização.

Uma das áreas observadas, representada na Figura 11, revela-se como uma amostra bastante ilustrativa do aspecto heterogêneo que caracteriza a paisagem do Butantã, além de permitir a identificação de alguns importantes pontos de avanço do processo de verticalização. A área retratada delimita-se, de um lado, pelo eixo formado pelas avenidas Pirajussara e Eliseu de Almeida e, de outro, pela rodovia Raposo Tavares entre os quilômetros 13 e 14.

Figura 11

Imagem de satélite de 2010. *Google Maps*. Acesso em set. 2013

Entre os elementos de composição dessa paisagem, cabe destacar (segundo a numeração inserida na imagem):

1. rodovia Raposo Tavares entre os quilômetros 13 e 14;
2. Avenida Albert Bartholomé;
3. eixo formado pelas avenidas Pirajussara e Eliseu de Almeida – deste ponto em direção à direita da imagem segue a Avenida Eliseu de Almeida;
4. extenso terreno voltado para o quilômetro 14 da rodovia Raposo Tavares, onde se iniciou em 2007 a construção de um grande condomínio de torres residenciais (o *Espaço Raposo*, entregue em 2011);
5. *Raposo Shopping*;
6. pequenos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços e a entrada de uma área residencial horizontal, onde parte das casas está organizada em condomínio;
7. condomínio L'abitare, vertical, também com várias torres;
8. área de ocupação estritamente residencial, com ruas formando um traçado labiríntico;
9. torres residenciais de diferentes condomínios, como o *Costa do Sol* e *Villes de France*, preenchendo um terreno na altura do quilômetro 13 da rodovia Raposo Tavares, que até aproximadamente o ano de 2004 (Figura 1) encontrava-se vazio;
10. favela do Jaqueline, atrás do *Raposo Shopping* e do condomínio *Espaço Raposo*;
11. grande terreno ainda não edificado até o ano de 2013, próximo da Avenida Pirajussara, onde havia um campo de futebol;
12. outro campo de futebol de várzea perto de um trecho de favela, aos fundos do L'abitare;
13. ladeando o L'abitare, uma mata relativamente densa e uma área descampada onde há uma nascente que forma um córrego estreito –

que corria um pequeno trecho paralelo a Avenida Albert Bartholomé antes de escorrer por mais alguns metros junto à sarjeta e desaparecer por um bueiro, e onde também havia até o fim dos anos 2000 um campo de pastagem e um pequeno rebanho bovino – nessa área, ao lado e aos fundos do L'abitare, parte da vegetação, a pastagem e um pequeno curral foram removidos e o córrego foi canalizado, permitindo a construção de dos condomínios *Parque dos Pássaros* e *Parque das Flores*, entregues em 2013;

14. terreno onde foi construído o condomínio *Club Park Butantã*, entregue em 2012;
15. loja do *Makro Atacadista*, às margens da Avenida Eliseu de Almeida;
16. loja da *Leroy Merlin* (rede de materiais de construção), em frente ao *Espaço Raposo*, do outro lado da rodovia Raposo Tavares;
17. loja do Hipermercado *Extra*, em frente ao *L'abitare*, do outro lado da rodovia Raposo Tavares.

Na sequência, as fotos (figuras de 12 a 19) mostram alguns trechos da área representada na Figura 11 em diferentes momentos, revelando também algumas das transformações que a área já sofreu.

Figura 12

Figura 13

Figura 12: Trecho da Favela do Jaqueline (item 10 da Figura 11), atrás do *Raposo Shopping*, a partir da Rua Sebastião Gonçalves. Foto do autor, 2007. **Figura 13:** Placa sobre o muro que delimita o terreno indicado no item 13 da Figura 11, com a inscrição: "Propriedade particular". No entanto, muitos moradores da Favela do Jaqueline acessavam a Avenida Albert Bartholomé para chegar a Avenida Eliseu de Almeida passando por esse terreno após cruzarem o campo de futebol, entre a favela e o terreno; configurando, assim, um conflito entre propriedade e apropriação. Foto do autor, 2007.

Figura 14

Figura 15

Figura 14: Sobrado cercado com muros e arame de segurança entre as ruas Benedito Branco de Abreu e Celeste de Sousa Cardí. **Figura 15:** Vigia fazendo a segurança de casas na rua Benedito Branco de Abreu. Ambas as fotos retratam a ocupação residencial horizontal, que forma o setor identificado com o item 8 na Figura 11, preexistente à intensificação do processo de verticalização do Butantã, e fornecem uma ideia do perfil socioeconômico (classe média) de seus moradores. Fotos: *Google Street View*, 2011.

Figura 16

Figura 17

Figura 16: Fachada do *Raposo Shopping* (item 5 da Figura 11). Administrado pela *Brookfield Shopping Centers*, o estabelecimento passou por uma grande reforma concluída (2010) quase concomitante à entrega do condomínio *Espaço Raposo* (início de 2011), adquirindo adornos mais requintados, estacionamento mais amplo e, segundo a empresa, praticamente dobrando seu espaço locável. Em contrapartida, o estacionamento, antes gratuito, passou a ser cobrado. Concorrendo com *Shopping Butantã*, situado a poucos quilômetros, entre as avenidas Eliseu de Almeida e Francisco Morato, o *Raposo shopping*, claramente, procura com a reforma atrair a demanda gerada pelos novos empreendimentos residenciais. Foto disponível em <<http://www.raposo.com.br/o-shopping>>. Acesso em jul. 2013. **Figura 17:** Em primeiro plano, à esquerda, pequenos estabelecimentos de prestação de serviços (item 6 da Figura 11), ao fundo à esquerda, a lateral do *Raposo Shopping* e algumas torres do *Espaço Raposo*, e do outro lado da rodovia Raposo Tavares, à direita, loja da *Leroy Merlin* (Item 16 da Figura 11). *Google Street View*, 2011.

Figura 18

Figura 19

Figura 18: Foto de placa de publicidade do empreendimento *Parque das Flores* em área ocupada por um alto capinzal, que cresceu após a retirada do gado que ali pastava (item 13 da Figura 11). *Google Street View*, 2011. **Figura 19:** Em outra parte do terreno retratado na Figura 18, foto de torre em construção do empreendimento *Parque dos Pássaros*. Disponível em: <<http://parquedospassaros.wordpress.com>>. Acesso em jul. 2013. Foto de janeiro de 2013.

Além das margens da rodovia Raposo Tavares, também pudemos observar o processo de verticalização em outros trechos do Butantã, como na área compreendida entre a referida rodovia e a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, uma das principais vias que compõem a ligação da região sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo ao centro da capital⁴. Em um recorte do Butantã próximo à Avenida Corifeu de Azevedo Marques e cujo ponto médio dista aproximadamente 1 quilômetro do trecho representado pela Imagem 11 da rodovia Raposo Tavares temos um exemplo que ilustra bem o avanço da verticalização e a acentuação do contraste com as áreas ao redor ainda tomadas pela ocupação horizontal.

Na Imagem 20 é possível identificar vários núcleos de verticalização próximos. Entre eles estão os condomínios *Mansão do Butantã* (Rua Otacílio Tomanik), *Residencial do Paiquerê* (Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia), *Alfa Plaza*, *Jardins da Universidade*, *Exuberance* e *Perfect Home* (situados na Av. Eiras Garcia, próximos ao entroncamento com a Av. Corifeu), sendo os três últimos entregues após 2008 – os dois últimos, entre 2012 e 2013. Aparentemente, a localização desses edifícios não é aleatória, mas selecionada com o objetivo de usufruir não apenas da proximidade das principais vias de circulação da região como também do valor agregado pelos empreendimentos anteriormente construídos. Essa ideia se reforça ao constataremos que novos empreendimentos continuam surgindo nesse recorte.

Nesse sentido, as áreas circuladas com a cor laranja, indicando a localização de novos empreendimentos, representam mais um passo para a constituição de uma espécie de elo entre os núcleos de verticalização mais próximos da Av. Corifeu de Azevedo Marques, no canto superior direito da Figura 20, e os mais próximos da rodovia Raposo Tavares, no canto inferior esquerdo. Ao se confirmar futuramente essa tendência, os núcleos de verticalização podem se unir, formando uma mancha maior, demarcando ainda mais o contraste entre ocupação vertical e horizontal.

⁴ A Avenida Corifeu de Azevedo Marques teve origem na Estrada de Itu, que desde o período colonial ligava a capital paulista ao interior de São Paulo e a regiões dos atuais estados do Mato Grosso do Sul, Goiás e Mato Grosso. Hoje a avenida está inserida em um eixo viário que, com diferentes nomes, corta vários municípios da Região Metropolitana de São Paulo, como Santana de Parnaíba, Barueri, Jandira, Carapicuíba e Osasco, integrando-os na outra ponta pela Avenida Vital Brasil à rua Teodoro Sampaio e às avenidas Eusébio Matoso e Rebouças, já do lado direito do Rio Pinheiros, passando pelas pontes Bernardo Goldfarb e Eusébio Matoso, que seguem em direção ao centro de São Paulo. Cf. SILVA, 2013.

Figura 20: Imagem de satélite (Google Maps, 2011) representando um recorte do Butantã entre a rodovia Raposo Tavares (distante cerca de 600 metros do conjunto de prédios circulado na parte inferior da imagem) e a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, que encontra a Avenida Heitor Antonio Eiras Garcia no canto superior direito da imagem. As duas áreas circuladas de laranja correspondem à localização de empreendimentos cujas obras ainda não tinham sido iniciadas quando a imagem foi obtida.

Figura 20

1: Local do futuro empreendimento *Passeio do Bosque* (lançado no começo de 2014), voltado para a Rua Otacílio Tomanik, quase em frente ao condomínio *Mansão do Butantã*. 2: Local dos empreendimentos *Vert Cidade Universitária* (concluído no início de 2014, mas cujas obras ainda não haviam iniciado quando a imagem foi obtida, em 2011) e do *Easy Cidade Universitária* (lançado em 2014 em um terreno aberto com a demolição de uma antiga loja de materiais de construção, a *Casa Albano*), na Avenida Heitor Antonio Eiras Garcia.

I.II. Situando o problema

Após reconhecer a verticalização como fenômeno-chave para compreender as transformações no Butantã, o problema que vislumbrávamos direcionava a pesquisa para a abrangência que esse fenômeno alcança para o processo de urbanização numa escala mais ampla. Desse modo, chegamos às seguintes questões: Como o fenômeno da verticalização no Butantã se situa no processo de urbanização da metrópole paulistana? Como a reprodução do urbano na metrópole paulistana leva à intensificação da verticalização no Butantã? E quais são os fatores envolvidos e como eles atuam?

Um dos passos mais importantes para estruturar a análise em torno das questões colocadas foi obtido por meio de uma pesquisa de dados disponíveis sobre o mercado imobiliário em São Paulo. Essa pesquisa nos conduziu a uma vasta fonte de dados gerada pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp⁵). Após levantar, sistematizar e analisar os dados da Embraesp entre 1992 e 2010, foi possível estabelecer não só um perfil evolutivo da produção imobiliária do Butantã nas últimas décadas, comparando as oscilações da produção vertical com as da produção horizontal, como também confrontar o desempenho do Butantã ao comportamento da produção imobiliária vertical em São Paulo como um todo.

De modo geral, a análise dos dados permite confirmar que a ocorrência da verticalização no Butantã não se resume a uma alteração morfológica que se apreende na paisagem local. Trata-se, além disso, de um fenômeno que emana e se destaca no conjunto da reprodução urbana de São Paulo e cuja manifestação pode ser comprovada estatisticamente. Os dados da

⁵ A Embraesp realiza levantamentos históricos de forma bastante detalhada sobre os lançamentos de empreendimentos imobiliários desde pelo menos meados da década de 1980. Os dados levantados são agrupados, segundo critérios da própria Embraesp, em uma regionalização baseada em faixas de valorização relativamente homogêneas denominadas “zonas de valor”. Por essa razão, nomeamos de zonas de valor os fragmentos da cidade de São Paulo que constam nas tabelas e gráficos que elaboramos com base nos dados da Embraesp. As zonas de valor não necessariamente correspondem aos limites dos distritos, que são os territórios definidos pela divisão político-administrativa considerada pela Prefeitura de São Paulo; elas podem aglutinar áreas contíguas de mais de um distrito, geralmente, levando o nome do distrito que mais se destaca no mercado imobiliário. Seguindo essa estrutura, a zona de valor do Morumbi, por exemplo, também abrange dados do distrito da Vila Andrade e de parte da Vila Sônia. Já a zona de valor do Butantã agrega dados referentes aos distritos do Butantã, Rio Pequeno, Raposo Tavares e de outra parte da Vila Sônia.

Embraesp permitem constatar que o Butantã vem exercendo desde a década de 1990 um papel de grande importância em relação ao mercado de imóveis residenciais e à expansão da mancha de verticalização de São Paulo. Observa-se que o Butantã se insere em uma das áreas de São Paulo onde mais tem ocorrido lançamentos de apartamentos residenciais. Nesse fragmento da metrópole, a produção de imóveis residenciais verticais não apenas supera a produção horizontal como alcança um desempenho acima da média municipal e também acima da média da região metropolitana.

Seguindo o eixo estabelecido pelas questões norteadoras e pelo quadro que se engendra a partir dos dados levantados, chegamos à necessidade de buscar elementos de recomposição dos processos de produção e reprodução do espaço urbano no Butantã como forma de situar o contexto em que a verticalização começa a tomar concretude. Para isso, inspirado no percurso metodológico regressivo-progressivo⁶ de Henri Lefebvre, a pesquisa se voltou para o período imediatamente anterior ao do início da verticalização no Butantã e retomou progressivamente o caminho inverso, colhendo as virtualidades do processo que passaria a dar vazão à verticalização em curso nos dias atuais.

Essa recomposição do processo permitiu desvelar o movimento que liga a gênese da urbanização no Butantã em meados do século XX – passando pelo início da verticalização na década de 1980 – ao virtual adensamento da verticalização no século XXI. Nesse movimento, é possível reconhecer diferentes fases da produção e reprodução do espaço no Butantã e períodos de transição entre elas. Esse movimento abrange um recorte temporal imediatamente anterior e preparatório ao início da verticalização; o período em vigência, no qual a verticalização está em processo; e um vir-a-ser como resultado da verticalização a se consolidar.

Contudo, o percurso que antecede o início da verticalização no Butantã pode ser dividido em etapas distintas:

⁶ Nas palavras de Lefebvre (2008: 30): “Um duplo movimento impõe-se ao conhecimento, desde que existem tempo e historicidade: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do finito ao movimento que declara esse fim, que anuncia e faz nascer algo novo)”.

1. Até a década de 1950: fase em que vigorava uma estrutura rural no Butantã – predominavam chácaras, sítios e fazendas.
2. Entre as décadas de 1950 e 1980: período de transição em que ocorreu a urbanização do Butantã por meio de uma proliferação de loteamentos para imóveis horizontais.

Já na atualidade, é possível projetar uma nova fase ainda por se constituir: a consolidação de uma forma urbana adensada por meio da generalização da produção imobiliária vertical.

Fazendo algo esquematicamente, o eixo de periodização da produção do espaço no Butantã poderia ser apresentado sinteticamente da seguinte forma:

A análise do movimento nos permite também reconhecer o produto histórico-espacial da passagem entre as fases já realizadas (a predominantemente rural e a da urbanização horizontal consolidada), isto é, a integração do Butantã ao tecido urbano da metrópole. Desdobrando esse movimento, temos como hipótese que o avançar da verticalização hoje em constituição projetaria uma nova fase ainda por vir, a da verticalização consolidada. Como parte da mesma hipótese que orienta este trabalho, o virtual produto histórico-espacial que tende a emergir dessa passagem seria a integração do Butantã à massa de verticalização da metrópole paulistana como manifestação espacial de sua adesão aos circuitos da centralidade

metropolitana em vigor, que ora emanam do eixo de valorização Sudoeste – que vem sendo nomeado por diversos autores como “Vetor Sudoeste”.

Nessa perspectiva, podemos reorganizar os elementos de recomposição da produção do espaço no Butantã de outro modo, destacando os dois períodos de transição e sinalizando as virtualidades no horizonte de cada um, o que permite confrontá-los na busca de rupturas e de recorrências entre eles – e, em última instância, na busca do devir que os unem como segmentos de um mesmo movimento.

A base para essa recomposição foi encontrada principalmente na tese de doutorado de Marcio Rufino Silva (2013), que analisa e detalha com riqueza a história do Butantã desde os primórdios do período colonial. O percurso tecido por Silva, além de ter fornecido os elementos fundamentais para a periodização que propomos, foi decisiva para encontramos no conceito de fronteira urbana uma categoria-chave para analisar o processo de produção e reprodução do espaço no Butantã⁷. O trabalho igualmente minucioso realizado por Elsinoe Elisa Ract de Almeida e publicado pelo Boletim Geográfico do IBGE (nº 256 e nº 257) em 1978, a respeito da ocupação das terras do além-Pinheiros, com grande destaque para a urbanização do Butantã, também nos municiou com levantamentos importantes.

⁷ Os apontamentos que vínhamos obtendo por meio das observações de campo e dos levantamentos estatísticos, bem como a exploração bibliográfica que a pesquisa foi demandando ao longo do tempo, já nos colocavam questões que remetiam a ideias – de início, pouco amarradas – que passavam pelos conceitos de fronteira e de reserva de valor. Nesse sentido, contribuíram autores como Neil Smith, Rosa Tello Robira, David Harvey, César Ricardo Simoni Santos, Daniel Sanfelici, Rafael Faleiros de Pádua e outros. A contribuição de Marcio Rufino Silva, no entanto, foi a de conduzir a uma reflexão em que as noções em torno do conceito de fronteira se estruturam no devir da reprodução do espaço no Butantã.

A década de 1980 apresenta-se como o momento de passagem entre o período em que a urbanização se concretiza no Butantã e o período em que o espaço urbano no Butantã passa a se reproduzir na forma da verticalização. Portanto, o movimento regressivo nos leva até a gênese do processo de urbanização no Butantã, em relação ao qual podemos definir os anos de 1950 como marco inicial (apesar de suas bases já existirem virtualmente antes). A partir desse momento, o que se verificou foi uma transformação progressiva da morfologia e do modo de inserção do Butantã no processo de metropolização de São Paulo. Cabe esclarecer, como veremos com mais detalhes no Capítulo 1, que o Butantã surgiu desde os tempos coloniais como uma área de ocupação distante do núcleo que deu origem à cidade de São Paulo. Portanto, a urbanização desse núcleo original em direção ao Rio Pinheiros ao longo do século XX e a urbanização do Butantã a partir da segunda metade desse século foi o processo que efetivou a integração do Butantã à metrópole paulistana. Nas décadas subsequentes a de 1950, as chácaras, sítios e fazendas do Butantã foram gradualmente convertidos em loteamentos para residências horizontais. Nesse percurso, o Butantã passou de área predominantemente rural à área suburbana e, na sequência, consolidou-se como área urbanizada.

Entende-se aqui como área suburbana aquela de urbanização incipiente, pouco desassociada da condição de ruralidade e à margem da cidade, mas com a qual estabelece vínculos. O emprego do termo neste trabalho se aproxima, portanto, da conceituação de Aroldo de Azevedo (1945: 29): “O conceito vulgar da palavra subúrbio corresponde ao de ‘arrabalde ou vizinhança de uma cidade ou de qualquer povoação’, o que, em princípio, satisfaz e aproxima-se do conceito geográfico. Entretanto, não basta essa proximidade do centro urbano: torna-se necessário que haja certa interdependência entre a cidade e os seus subúrbios, uma relação ativa e passiva entre uma e outros.”. Nestes termos, o subúrbio compreende, portanto, uma faixa entre a cidade e as terras rurais, perfazendo também uma transição no espaço e no tempo, isto é, uma faixa física de transição entre a localização da cidade e a localização do campo e uma condição transitória entre a forma

não-urbana e a urbana, cuja passagem de um estágio a outro se dá ao longo do tempo, expandindo o tecido urbano na direção de seu entorno.

No mesmo momento histórico em que ocorria a formação do Morumbi e Cidade Jardim (SILVA, 2013), também situados à margem esquerda do Rio Pinheiros, o Butantã passou a se tornar uma opção de moradia frente a bairros em áreas de urbanização mais antiga, como Pinheiros e Alto da Lapa, configurando-se, assim, como uma manifestação do transbordamento da urbanização que se intensificava do outro lado do rio e que após a década de 1950 passou a se estender para além das pontes. Analisando de forma mais abrangente, esse período marca um avanço do processo de metropolização sobre as fronteiras urbanas. E o Butantã estava inserido no eixo (oeste) por onde se deslocavam as frentes mais dinâmicas de transposição dessas fronteiras. Desse modo, o Butantã pode ascender ao desfecho do período – entre os anos de 1970 e 1980 – à fase em que se efetiva como parte integrada à massa urbana de São Paulo.

A produção do espaço urbano horizontal no Butantã, no período de 1950 a 1980, também criou condições latentes para a reprodução desse espaço nos moldes hoje observados. Essas condições latentes, aqui entendidas como virtualidades na acepção lefebvriana, apontam desde sua gestação para a reprodução do espaço urbano na forma da verticalização, o que apenas passaria a ganhar corpo no período subsequente, isto é a partir de 1990. Como condições latentes destacam-se a formação de uma situação geográfica favorável e, como parte desse contexto, a disponibilidade de terrenos grandes e baratos.

Empregado ao longo deste trabalho, o conceito de situação geográfica fundamenta-se na relação que um recorte espacial estabelece com os demais, resultando em configurações materiais e dinâmicas sociais específicas que se realizam em cada um desses recortes espaciais. Nesta acepção, o conceito se aproxima da noção de totalidade trabalhada por Milton Santos (1997, 2002), segundo a qual “não se pode perder de vista o conjunto, o contexto. As ações entre as diversas variáveis estão subordinadas ao todo e aos seus movimentos” (SANTOS, 1997: 15). Por essa perspectiva, a situação geográfica neste trabalho se revela uma categoria de análise que permite relacionar os

aspectos contextuais do lugar que o Butantã ocupa ao modo como os fenômenos da metrópole nele se manifestam. Mas, o conceito de situação geográfica alude ainda ao modo como os conteúdos do espaço produzidos em momentos distintos implicam sobre os atuais vínculos do fragmento com o todo. Assim, os eventos que conectam e possibilitam influências mútuas entre os espaços em diferentes escalas conjugam com as especificidades produzidas historicamente nos lugares e, portanto, geram arranjos singulares nas diferentes localidades. Segundo Pierre George:

Uma situação é a resultante num dado momento – que é por definição, em Geografia, o momento presente – de um conjunto de ações que se contrariam, se moderam ou se reforçam e sofrem os efeitos de acelerações, de freios ou de inibições por parte dos elementos duráveis do meio e das seqüelas das situações anteriores. (GEORGE, 1973: 20-21).

A análise da situação geográfica do Butantã, portanto, direciona o olhar não somente para a sua localização em relação ao seu entorno, mas também para os atributos que caracterizam o modo como esse fragmento se insere na reprodução do espaço na metrópole. Colocado desta maneira, a disponibilidade de terrenos baratos emerge como um dos atributos mais importantes a serem considerados. Historicamente, a oferta de terrenos resulta do fato de a produção do urbano não ocorrer de modo regular no espaço e tampouco ganhar corpo sem contradições. No caso do Butantã, as transformações sofridas não varreram as formas precedentes do espaço para produzir o novo sobre um zero absoluto, pois, entremeados às áreas que se edificavam a partir dos empreendimentos de urbanização, permaneceram como resquícios de ruralidade inúmeros terrenos não loteados, que passaram a assumir a forma de reserva de valor.

Como aspecto locacional que contribui para a constituição de uma situação geográfica favorável no Butantã, também cabe mencionar a consolidação de uma malha viária composta por vários “corredores” que se conectam ao eixo de valorização sudoeste. Entre as vias de circulação mais importantes estão os eixos formados pelas avenidas Corifeu de Azevedo

Marques e Vital Brasil, a rodovia. Raposo Tavares, a Avenida Eliseu de Almeida e a Avenida Francisco Morato. É relevante salientar ainda a proximidade do Butantã em relação a algumas das áreas mais valorizadas da cidade, bem como a presença de áreas verdes, da Cidade Universitária e de outros atrativos para o mercado imobiliário. A essência desses aspectos locacionais já era explorada pelos agentes imobiliários responsáveis pelos loteamentos que proliferaram desde meados do século XX e, a partir do final do mesmo século, converteu-se em atributo de atração de empreendimentos imobiliários verticais.

Por sua vez, entre os fatores que favoreceram a exploração dessas virtualidades para aquecer o mercado imobiliário vertical no Butantã na atualidade estão a atuação do Estado, tanto na esfera municipal como na estadual e na federal, e a configuração de um contexto macroeconômico que passou a beneficiar os investimentos na produção imobiliária principalmente no decorrer da década de 2000. O Estado, de um lado, contribuiu para a valorização imobiliária no Butantã por meio da introdução do metrô, por exemplo, e estimulou, de outro lado, a atuação das incorporadoras e construtoras com medidas como a redução das taxas de juros e ampliação de linhas de crédito ofertada pelos bancos estatais. As empresas que atuam na produção imobiliária, além de se beneficiarem com a política econômica adotada pelo governo federal nos anos 2000, também amplificaram sua capacidade de investimento com o processo de financeirização do setor imobiliário, por meio da abertura de capital em bolsa de valores e da captação de recursos estrangeiros. Com essa capitalização, as empresas passaram a diversificar suas áreas de atuação, transformando o Butantã em uma das frentes de expansão para os novos empreendimentos imobiliários.

Outro fator que favoreceu a intensificação da produção imobiliária vertical no Butantã é a contraposição entre a grande oferta de terrenos baratos no Butantã e o declínio na disponibilidade e consequente encarecimento de terrenos para a construção de novos empreendimentos nas áreas mais centrais de São Paulo. Para tanto, a noção de área central empregada ao longo deste trabalho se refere aos setores da cidade de São Paulo situados no entorno de seu centro histórico, estendendo-se até os limites dos rios Tietê e Pinheiros.

Em relação ao Butantã, chamamos de áreas centrais as situadas mais próximas do outro lado do Rio Pinheiros, onde se encontram os espaços vinculados ao eixo sudoeste e muito valorizados pelo mercado imobiliário, como os bairros de Pinheiros, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Brooklin, Moema, Vila Nova Conceição e Jardins. Portanto, o reconhecimento das áreas a que consideramos centrais não se apoia apenas na posição geográfica em relação ao centro histórico, mas sobretudo no dinamismo dos processos de valorização do espaço.

Quanto ao contraste entre a disponibilidade e preços de terrenos no Butantã e nas áreas centrais, temos a reafirmação do pressuposto de que a verticalização no Butantã não é um processo que se fecha em si mesmo, mas, sim um fenômeno que revela o movimento de inserção desse fragmento específico na reprodução urbana da metrópole de São Paulo. Assim, a partir a análise dos processos nos períodos recompostos acima, a própria condição de fronteira que se manifesta no Butantã parece ressoar na passagem entre os períodos como devir⁸. E é o reconhecimento desse movimento que nos conduz à hipótese deste trabalho, pois, indo mais além, a verticalização em si no período atual parece orientar virtualmente para uma fase ainda em gestação da reprodução urbana da metrópole de São Paulo, cujo momento de ruptura em que se completaria a transição ainda encontra-se indeterminado. Nestas bases, reafirmamos a hipótese de que o recente fenômeno da verticalização no Butantã, além de se exprimir como a realização de um potencial de valorização que emana das virtualidades gestadas no período anterior, também aponta como virtualidade para a transposição de uma segunda forma de fronteira urbana: uma fronteira imobiliária urbana, mas que em essência é uma fronteira para a realização do valor.

Assim como o Butantã do período das chácaras apresentava-se, ao mesmo tempo, como reserva de valor para os loteamentos e como fronteira urbana ainda a ser vencida pelo processo de metropolização de São Paulo, o

⁸ Essa noção faz ainda mais sentido ao tomar por base o eixo de análise definido por Marcio Rufino Silva (2013), que para recomposição da produção do espaço no Butantã adota a noção de fronteira como chave de compreensão dos diferentes momentos desse processo. Corroborando com o sentido que a fronteira como categoria de análise assume neste trabalho, Silva (2013: 40) a define precisamente: “a fronteira sugere o vir-a-ser, constantemente reiterado, reatualizado e reafirmado...”.

Butantã atual, já urbanizado, coloca-se como território-reserva⁹ para os novos arranha-céus e como fronteira para a extensão do perfil de urbanização que se verifica do outro lado do Rio Pinheiros. E assim como no momento anterior, hoje o avanço da fronteira ocorre em resposta à busca dos empreendedores por novas possibilidades lucro por meio da valorização do espaço. Isso significa não apenas que o espaço urbano no Butantã se reproduz em níveis mais elevados de adensamento como também significa um avanço em sua integração aos circuitos econômico-imobiliários mais dinâmicos da metrópole.

Portanto, enquanto os loteamentos horizontais representaram o meio pelo qual o Butantã suburbano pode realizar a condição de fronteira urbana – em uma acepção mais usual, através da extensão das bordas da cidade sobre áreas não urbanas –, a verticalização no período vigente aparece como tendência de realização de outra forma de fronteira urbana, a que situa o Butantã em posição intermediária ante a centralidade econômica na metrópole – que do centro histórico se desdobrou pelas avenidas Paulista e Brigadeiro Faria Lima até a zona formada entre as avenidas Luis Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, onde se encontra o seu núcleo atual e de onde se estende o eixo de valorização sudoeste. Desenvolvendo essa tendência, a realização da atual fronteira urbana poderia levar o Butantã (seguindo a esteira do Morumbi, já a um estágio adiante) a se anexar à mancha de verticalização das áreas mais centrais, delimitada até então pelo Rio Pinheiros, e também a se recolocar, ganhando mais importância, em relação ao eixo sudoeste.

O conceito de fronteira urbana empregado nesta pesquisa corresponde às áreas com potencial de valorização e que passam a ser incorporadas a circuitos mais dinâmicos de acumulação do capital. Portanto, mais do que se integrar morfológicamente ao núcleo de urbanização adensada do outro lado Rio Pinheiros e de aderir à zona de influência do eixo de valorização sudoeste, a tendência de verticalização abre no Butantã uma nova fronteira para a acumulação capitalista. Em certa medida, o conceito de

⁹ O emprego da expressão território-reserva deriva do conceito empregado por Rosa Tello Robira (in CARLOS e CARRERAS, 2012). Porém, como veremos adiante, o uso empregado neste trabalho, apesar de se apoiar no cerne da conceituação de Tello Robira, apresenta diferenças em relação a ela. Enquanto Tello Robira atribui o conceito de território-reserva a espaços marginalizados à espera de valorização, aqui ele é empregado, analogamente, ao Butantã como uma área à espera de um processo de valorização por meio do adensamento urbano em níveis mais elevados.

fronteira que desse processo emana assemelha-se – sem, contudo, compartilhar os termos da análise – com a formulação de Neil Smith que, ao trabalhar a gentrificação e os processos que definiu como renovação urbana e reestruturação urbana, expressa que “Em primeiro lugar, a fronteira urbana é, antes de mais nada, uma fronteira no sentido econômico.” (SMITH, 2007: 18). Para o contexto que se verifica no Butantã, como uma fronteira urbana dentro de uma área já integrada ao tecido metropolitano, uma noção esclarecedora que advém da construção do pensamento de Neil Smith pode ser encontrada no seguinte trecho:

No que diz respeito à base espacial, a expansão econômica ocorre hoje não por meio da expansão geográfica absoluta, mas pela diferenciação interna do espaço geográfico (N. Smith, 1982). A produção atual do espaço ou do desenvolvimento geográfico é, portanto, um processo acentuadamente desigual. (SMITH, 2007: 17-18).

A ideia contida no trecho acima será uma das chaves para o tratamento da hipótese, pois a desigualdade de valorização que se manifesta na diferenciação espacial entre o centro e a margem foi o elemento que no passado possibilitou a exploração das áreas rurais e suburbanas do Butantã como fronteira para a expansão dos loteamentos e, conseqüentemente, como fronteira para a realização de lucros pela diferença entre o estágio incipiente de valorização antes da implantação dos empreendimentos e o potencial de valorização que viria com o processo de urbanização. De modo análogo, atualmente, os desiguais níveis de valorização entre o espaço mais adensado das áreas centrais e o espaço que ainda é predominantemente horizontal no Butantã, confere às empreendedoras imobiliárias a possibilidade de incorporar grandes terrenos a baixos custos e de sobrevalorizar o espaço por meio da implantação de seus edifícios e da verticalização em curso como um todo, além das infraestruturas urbanas que tendem a acompanhar o processo, obtendo assim, ganhos extraordinários com a valorização diferencial.

O percurso conduzido para demonstrar a constituição do Butantã como fronteira urbana e para demonstrar o modo como a sua realização se projeta para o futuro propõe uma periodização em dois capítulos, recompondo o

processo de produção do espaço urbano através dos loteamentos horizontais (Capítulo 1) e a reprodução do espaço urbano por meio da verticalização (Capítulo 2). Desenvolvendo a hipótese que orienta este trabalho, no Capítulo 2, temos a caracterização da fronteira urbana que se estrutura pela combinação de três fenômenos: de um lado, a extensão da massa urbana mais adensada das áreas centrais seguindo o eixo sudoeste e a inserção do Butantã no campo de influência do eixo de valorização sudoeste, e de outro, a própria verticalização se concretizando no Butantã como nova frente de acumulação do capitalismo. Já no Capítulo 3, são trabalhados os fatores (principalmente, a articulação entre o Estado e o capital privado¹⁰) que se conjugam na viabilização do processo de verticalização rumo à realização da fronteira urbana segundo os fenômenos demonstrados no Capítulo 2.

¹⁰ Dessa relação, fundamentais para a compreensão da fronteira urbana que se estende pelo Butantã, serão enfatizados no Capítulo 3, de um lado, a financeirização do setor imobiliário, que transforma o modo como a produção imobiliária passa atuar no Butantã, e, de outro, a atuação do Estado como agente que elimina barreiras e fomenta a abertura das frentes de valorização para a atuação dos agentes imobiliários. As principais ações do Estado a ser exploradas são a concepção da Operação Urbana Vila Sônia – Butantã e a implantação de trechos da Linha 4-Amarela do metrô.

II. Capítulo 1 – Butantã: contexto geográfico e a gênese da fronteira urbana

II.I. Delimitação e o entorno

Oficialmente, o Butantã corresponde a um distrito, isto é, a uma divisão administrativa e territorial do município de São Paulo. Para fins de planejamento, segundo a estrutura administrativa atual da Prefeitura de São Paulo, o termo “Butantã” também dá nome a uma subprefeitura, que além do distrito do Butantã, compreende os distritos vizinhos do Rio Pequeno, Raposo Tavares, Vila Sônia e Morumbi. Substituindo as antigas Administrações Regionais, as subprefeituras¹¹ de São Paulo foram criadas em 2002 como instâncias de descentralização político-administrativa. No ano de 2014 existiam 32 subprefeituras em São Paulo, como mostra a Figura 21.

¹¹ A Prefeitura de São Paulo em 2002, sob a gestão de Marta Suplicy, justificou a substituição das Administrações Regionais pelas Subprefeituras como um meio de aumentar a autonomia (inclusive financeira) dessas esferas de administração descentralizadas. Em 2014, o *site* da prefeitura de São Paulo (<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/index.php?p=8978>) definia que as “subprefeituras têm o papel de receber pedidos e reclamações da população, solucionar os problemas apontados; preocupam-se com a educação, saúde e cultura de cada região, tentando sempre promover atividades para a população. Além disso, elas cuidam da manutenção do sistema viário, da rede de drenagem, limpeza urbana, vigilância sanitária e epidemiológica, entre outros papéis que transformam, a cada dia, essas regiões da cidade em locais mais humanizados e cheios de vida.”.

Figura 21 Regiões, Subprefeituras e Distritos
Município de São Paulo

Contudo, o reconhecimento dos limites do Butantã na vida cotidiana dos moradores não corresponde às subdivisões político-administrativas adotadas pela Prefeitura de São Paulo, ganhando contornos imprecisos. Contribui para essa imprecisão a atuação do setor imobiliário, que ao longo de anos foi criando loteamentos que deram origem a novos bairros com vínculos de identidade em relação ao Butantã. Tal identidade se manifesta, por exemplo, em alguns dos nomes atribuídos aos próprios bairros e a alguns dos empreendimentos neles construídos.

De forma genérica, na apropriação cotidiana, são reconhecidas como integrantes do Butantã as áreas que compõem os distritos do Butantã, Rio Pequeno, Raposo Tavares e parte do distrito da Vila Sônia. Apesar de não oficial, essa delimitação serve de referência não apenas para moradores como também para instituições privadas e até mesmo para órgãos públicos. Exemplificam esse quadro o fato de o *Shopping Butantã* se situar no distrito da Vila Sônia, de o *Cemitério Israelita do Butantã* se situar no distrito Raposo Tavares e o *CEU-Butantã* (Centro Educacional Unificado do Butantã, administrado pela Prefeitura de São Paulo) encontrar-se no distrito do Rio Pequeno. Neste mesmo sentido, os condomínios *Reserva Butantã*, *Altos do Butantã* e *Club Park Butantã*, por exemplo, localizam-se, respectivamente nos distritos do Rio Pequeno, Raposo Tavares e Vila Sônia.

Além das razões expostas acima, a Embraesp, responsável pelo levantamento estatístico que embasa parte significativa das nossas análises, também atribui ao Butantã áreas compreendidas pelos distritos do Rio Pequeno, Raposo Tavares e Vila Sônia, além, é claro, do próprio distrito do Butantã. Desta forma, assumimos aqui esta mesma compreensão, segundo a qual os limites do Butantã correspondem genericamente à área destacada na Figura 22.

Figura 22

Butantã (distritos do Butantã, Rio Pequeno, Raposo Tavares e parte do distrito da Vila Sônia) e o entorno. Fonte: Prefeitura de São Paulo – Base Geopolítica e Administrativa. Secretaria Municipal de Planejamento urbano e Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, 2002.

Reconhecemos assim que, de modo geral, no território sob a administração da Subprefeitura do Butantã há duas partes com identidades distintas: uma que, segundo o exposto, corresponde ao Butantã e outra correspondente ao Morumbi – que agrega ainda territórios não abrangidos pela Subprefeitura do Butantã, como áreas do distrito do Campo Limpo e Vila Andrade. Ainda assim, é necessário apontar que de acordo com a maneira como a população se apropria desses espaços os limites entre Butantã e Morumbi não são absolutamente precisos.

O Butantã situa-se na região sudoeste do município de São Paulo, limitando-se a leste pelo curso do Rio Pinheiros. A partir dessa borda, junto à margem esquerda do Rio Pinheiros, o Butantã se estende na direção oposta

até encontrar os municípios de Osasco, Cotia e Taboão da Serra, que fazem parte da Região Metropolitana de São Paulo.

Na figura 23, vemos um trecho do Butantã com as principais vias de circulação em destaque em que é possível perceber o modo como o Rio Pinheiros delimita o território a leste, tornando as pontes sobre o rio fundamentais para a conexão do Butantã com as áreas mais centrais de São Paulo.

Figura 23

Trecho do Butantã junto ao Rio Pinheiros. Fonte: Google Maps, 2014.

O Butantã compõe uma região socialmente heterogênea, onde se destacam, no entanto, algumas das áreas mais valorizadas da metrópole paulistana. Do mesmo lado do Rio Pinheiros, o Morumbi é o vizinho mais rico e, junto com o próprio Butantã, compõe a região que vem concentrando o

maior número de lançamentos imobiliários residenciais nas duas últimas décadas no município de São Paulo.

Mas há também outras áreas valorizadas. Seguindo pela rodovia Raposo Tavares no sentido capital-interior, já nos municípios de Cotia e Osasco, por exemplo, há uma série de condomínios horizontais voltadas para setores das classes média-alta e alta, entre os quais se destaca a Granja Viana em Cotia – junto com Alphaville, um dos condomínios de luxo pioneiros no Brasil. Por sua vez, como demonstram os dados da Embraesp, Taboão da Serra e principalmente Osasco também apresentam áreas que vêm passando por um significativo processo de valorização imobiliária. Ambos os municípios são intensamente integrados à região formada pelo Butantã e pelo Morumbi e se valem como alternativas de moradia para aqueles que buscam opções de imóveis com valor de metro quadrado relativamente mais barato aos seus equivalentes no município de São Paulo.

Enquanto Osasco se destaca pelo desenvolvimento econômico, perfazendo – até pelo menos o ano de 2011 – o quarto PIB¹² do estado de São Paulo, e pela oferta de infraestrutura e diversidade de serviços e comércio, em Taboão da Serra, a proximidade com a estação de metrô da Vila Sônia (e a expectativa de que a linha 4-Amarela do metrô seja estendida até o seu território) parece estar entre as principais razões da valorização imobiliária.

Já, do outro lado do Rio Pinheiros, encontra-se a porção mais valorizada de São Paulo e, historicamente, parte daí em direção a oeste e sudoeste (justamente na direção de onde se encontra o Butantã) o principal eixo de valorização da cidade. Entre as áreas que compõem essa porção mais valorizada (vide figuras 21, 22 e 23), o Butantã liga-se ao distrito de Pinheiros por meio das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb e liga-se ao distrito de Alto de Pinheiros por meio da ponte Cidade Universitária. Pinheiros é uma referência comercial na Região Metropolitana de São Paulo e Alto de Pinheiros se destaca como uma área residencial que reúne imóveis de alto padrão. Butantã e Pinheiros também são interligados pela linha 4-Amarela do metrô,

¹² Atrás apenas da capital paulista, de Guarulhos e de Campinas, nesta ordem. Fonte IBGE, 2013.

funcionando parcialmente desde 2010¹³, e cujo trajeto ainda passa pela região da Avenida Paulista e chega até a Estação da Luz, no centro histórico de São Paulo.

A noroeste de Alto de Pinheiros, há o distrito da Vila Leopoldina, cuja ligação com o Butantã se dá pela ponte do Jaguaré, e que também se converteu nas últimas décadas como um polo de valorização para o mercado imobiliário residencial. A Vila Leopoldina vem se caracterizando como uma área em transição de antiga zona industrial para uma área residencial verticalizada, voltada para uma faixa da classe média em ascensão que busca no distrito uma alternativa mais em conta em relação a áreas mais valorizadas, como Alto de Pinheiros.

Já a sul e a sudeste do distrito de Pinheiros, encontram-se os também valorizados (considerando tanto a função residencial como a comercial) os distritos do Itaim Bibi, Moema e Campo Belo, inseridos na região que corresponde ao núcleo do eixo sudoeste, que pode ser facilmente acessada a partir do Butantã pela Marginal Pinheiros e pelas pontes Cidade Jardim e Ari Torres. Outra importante ligação entre o Butantã a esse núcleo do eixo sudoeste é o túnel Jânio Quadros, construído na década de 1990. O túnel passa sob o Rio Pinheiros e conecta o Butantã, por meio da Avenida Lineu de Paula Machado, e o Morumbi, por meio da Avenida Oscar Americano, à Avenida Juscelino Kubitschek na região do Itaim Bibi.

No contexto geográfico de qual faz parte, portanto, o Butantã é circundado por áreas tradicionalmente valorizadas de São Paulo, a exemplo do vizinho Morumbi e dos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros, e por áreas que, assim como o Butantã, passam por processos relativamente recentes de valorização imobiliária e de verticalização, como áreas dos distritos do Campo Limpo, Vila Andrade e Vila Leopoldina e dos municípios de Taboão da Serra e Osasco; além de se encontrar próximo da região que compreende a centralidade do eixo de valorização sudoeste.

¹³ Até agosto de 2014 estavam funcionando na linha 4-Amarela do metrô as estações Butantã, Pinheiros, Faria Lima, Paulista, República e Luz. Faltava inaugurar ainda as estações Vila Sônia, Morumbi, Fradique Coutinho, Oscar Freire e Higienópolis-Mackenzie.

II.II. A formação da fronteira urbana no período anterior a 1980

Todos os aspectos locacionais apresentados no tópico anterior – combinados a outros fatores a serem explorados ao longo deste trabalho – reforçam a condição do Butantã como fragmento integrado à metrópole paulistana e favorecem a expansão da verticalização nesse fragmento, cujo resultado já pode ser observado não só na paisagem com a reprodução das manchas formadas por edifícios como também pelos dados estatísticos que colocam o Butantã em uma posição de destaque na produção imobiliária residencial vertical em São Paulo. Como indicador dessa realidade, que será melhor explorada no Capítulo 2, a análise de números disponíveis no portal *Infocidade* da Prefeitura de São Paulo¹⁴ permite apurar que, juntos, os distritos do Butantã, Rio Pequeno, Raposo Tavares e Vila Sônia somavam 23.679 apartamentos em 2000 e 35.609 em 2010, o que representa um aumento de mais de 50% em apenas 10 anos. Como referência para a relevância desse dado, também verificamos que nesse mesmo período o número de casas no somatório dos distritos cresceu bem menos, 17,65%.

Além dos mencionados aspectos, reitera-se que a disponibilidade ainda hoje de terrenos grandes e baratos em relação às áreas mais centrais é um dos elementos mais importantes da situação geográfica favorável ao atual contexto da reprodução urbana no Butantã. Como forma de demonstrar a existência desse quadro, comparamos o Butantã com outros fragmentos da metrópole paulistana situados do outro lado do Rio Pinheiros, a maioria já bastante valorizada e situada próxima da centralidade do eixo sudoeste: Pinheiros, Vila Olímpia, Itaim Bibi, Vila Nova Conceição e Brooklin. Como contraponto, também acrescentamos a Vila Leopoldina, com um quadro de valorização mais parecido com o do Butantã. Primeiramente, utilizando os dados da Embraesp, calculamos o tamanho médio dos terrenos consumidos em empreendimentos imobiliários verticais nos referidos fragmentos em 2010, último ano do intervalo de dados a que tivemos acesso. Como é possível visualizar no gráfico (Gráfico 1), o Butantã foi onde se consumiu em média os

¹⁴ Disponível em <<http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br>>, no tópico “Habitação – tabelas”. Acesso em jul. 2014.

maiores terrenos, discrepando junto com a Vila Leopoldina – que apresentou média semelhante a do Butantã – das demais áreas (zonas de valor) selecionadas.

Gráfico 1

Fonte: Embraesp. Gráfico elaborado pelo autor.

Como a Embraesp não fornece dados sobre o valor pago na aquisição dos terrenos consumidos nos empreendimentos, buscamos outro meio para obter um referencial de comparação. Sem a pretensão de obter dados com valor estatístico, analisamos em setembro de 2014 os anúncios de venda de terrenos disponíveis em um grande portal na internet de negócios imobiliários, o *Imovelweb*. Levantamos os anúncios de maior valor de cada área até um

número máximo de dez ofertas¹⁵ e calculamos o preço médio do metro quadrado dos terrenos nesses anúncios. Os resultados, apresentados na sequência, mostram que o Butantã apresenta não somente o menor preço médio do metro quadrado como também o maior número de anúncios e os maiores terrenos ofertados. Enquanto no Butantã, metade dos anúncios ofertava terrenos com 10 mil m² ou mais, chegando a 35.600 m², em nenhum dos anúncios referentes às outras áreas havia terrenos superando os 4 mil m².

Gráfico 2

Fonte: *Imovelweb*. Disponível em: <<http://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-sao-paulo-sp.html>>. Acesso em: set. 2014. Gráfico elaborado pelo autor.

¹⁵ Apenas o Itaim Bibi apresentou um número inferior a dez ofertas de terrenos, cinco no total.

Gráfico 3

Fonte: *Imovelweb*. Disponível em: <<http://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-sao-paulo-sp.html>>. Acesso em: set. 2014. Gráfico elaborado pelo autor.

A disponibilidade de terrenos baratos e a intensa produção imobiliária vertical são as variáveis no processo de reprodução do espaço no Butantã que articulam a criação de um potencial de valorização no passado à sua efetivação no presente. Outra variável fundamental para compreender porque uma frente da verticalização – que se manifesta seletivamente pela metrópole – tem avançado atualmente pelo Butantã encontra-se no fato de que, apesar de ter criado esse potencial de valorização imobiliária, o processo de urbanização desde meados do século XX manteve a valorização efetiva no Butantã em um patamar inferior ao verificado do outro lado do Rio Pinheiros (Gráfico 4). Entre outros fatores, a própria disponibilidade de terrenos baratos atua na contenção dos preços dos imóveis edificados.

Gráfico 4

Fonte: Embraesp. Gráfico elaborado pelo autor.

Esse processo confere ao Butantã a possibilidade de romper ou, ao menos, de atenuar barreiras que reprimiam os investimentos intensivos na produção imobiliária, pois o baixo preço dos terrenos é uma condição determinante para se obter um custo de produção reduzido, o que pode se revelar como um fator central para a sobrevalorização dos imóveis, contribuindo, assim, para atrair os empreendedores. Portanto, mesmo com a tendência de se aprofundar a integração do Butantã aos principais fluxos de investimentos econômico-imobiliários de São Paulo, isso não se mostra por ora como um fator suficiente para equiparar o Butantã às áreas mais centrais da metrópole, permanecendo demarcadas, por exemplo, as diferenças no preço do solo urbano e na morfologia entre as partes. Mas, contraditoriamente, por outro lado, é essa diferença, atraindo investidores em busca da valorização diferencial, que mantém aberta a possibilidade de que uma situação de maior equilíbrio ocorra no futuro.

Como foi comum em outras regiões situadas nas margens externas dos rios Tietê e Pinheiros durante o processo de metropolização de São Paulo (BOTELHO, 2007), a urbanização extensiva no Butantã produziu um espaço horizontal sem consumir toda a área disponível, mantendo ainda muitos terrenos vazios, que formam um estoque que pode teoricamente garantir a continuidade de um processo de produção e valorização imobiliária por muito tempo. Portanto, o Butantã chegou ao século XXI como uma região não muito valorizada, porém, perfazendo uma trajetória de valorização em razão da reprodução urbana em curso e carregando um potencial para continuar se valorizando por muito mais tempo.

O Butantã também chegou ao século XXI como uma região que, apesar de não central, é próxima o suficiente de áreas centrais e valorizadas para atrair investimentos privados e a atenção do poder público como meios para a realização desse potencial de valorização. Nesse contexto, as condições são propícias para a aquisição de terrenos a baixo custo com o objetivo de auferir ganhos extraordinários com a posterior elevação dos preços dos imóveis. No momento em que as incorporadoras e construtoras se viram diante da necessidade de diversificar as localidades para direcionar seus empreendimentos como forma de dar vazão à grande capitalização que o setor imobiliário obteve na década de 2000 (como veremos no Capítulo 3), foi a condição espacial do Butantã na metrópole, conforme apontado acima, que transformou o Butantã em uma das principais frentes de expansão dos investimentos imobiliários na cidade de São Paulo.

II.II.I. A inserção do Butantã na metrópole

Resta-nos, portanto, situar agora a gênese dos processos que se desdobraram na inserção desse fragmento particular (o Butantã) na metropolização de São Paulo e na atual reprodução do espaço urbano que se manifesta pela expansão da verticalização.

Surgido no período colonial, o Butantã representa, historicamente, o núcleo original do processo de ocupação das terras a oeste do Rio Pinheiros (ALMEIDA, 1978a e b). No desenrolar dessa história, destacou-se a constituição de uma rede de caminhos que atribuíram ao Butantã, desde sua origem, o permanente papel de interligação entre o centro de São Paulo e as regiões mais afastadas na direção oeste – incluindo, dependendo do momento histórico, regiões interioranas ou faixas suburbanas (SILVA, 2013). Na atualidade, esses caminhos já convertidos (e já saturados) em vias para o deslocamento em massa, são um importante eixo de conexão do Butantã às áreas mais centrais.

Virtualidade dos tempos coloniais (e até de períodos anteriores, resultante do deslocamento da população nativa), esses caminhos foram, portanto, um dos elementos facilitadores no século XX para a implantação de loteamentos e, conseqüentemente, para a formação de novos bairros no Butantã. Contudo, a proliferação de loteamentos apenas se tornou viável a partir de transformações que extrapolavam a escala local, projetando uma futura inserção da região ao processo de metropolização. Tais transformações se faziam necessárias, pois os caminhos que percorriam do Butantã ao centro de São Paulo tinham um importante gargalo: o Rio Pinheiros. Ainda hoje o Rio Pinheiros é um gargalo para o fluxo, impondo, por exemplo, congestionamentos de veículos pelo afunilamento das vias que levam às pontes sobre o rio ou ao túnel Jânio Quadros, que passa sob ele. Contudo, a condição atual não se revela tão restritiva à conexão entre as partes distribuídas de cada lado do rio como foi no passado.

Demarcado esse ponto, façamos um breve corte para em seguida retornarmos a ele. Invertendo o ponto de vista, do centro em direção aos subúrbios, um ponto fundamental precisa ser enfatizado. A partir do século XX, o dinamismo do desenvolvimento econômico de São Paulo tomou a direção oeste/sudoeste, como Elsinoe Elisa Ract de Almeida revela neste trecho em que indica tanto a expansão urbana como a valorização econômica ao longo do referido eixo:

Seus estudos [de Langenbuch] e excelente classificação dos subúrbios paulistanos evidenciam a estruturação da Grande São

Paulo apoiada nos traçados das vias, avenidas, estradas e mesmo pelos caminhos vicinais e rurais, mormente no S [sul] e SW [sudoeste] da cidade, justamente a área que mais se expandiu ultimamente e que, de acordo com as pesquisas da “Câmara de Valores” de São Paulo, atingiu os mais altos índices valorização das terras (ALMEIDA, 1978a: 21).

O desenvolvimento econômico e urbano estendeu-se do centro histórico pelas regiões da Avenida Paulista e, depois, em direção à Marginal Pinheiros, passando por áreas cortadas pela Avenida Brigadeiro Faria Lima e, na atualidade, pela Avenida Luis Carlos Berrini. E uma das formas de manifestação desse processo foi a especulação imobiliária que se desenvolveu pelo eixo de valorização sudoeste, orientando a expansão espacial da cidade.

Desse modo, foram surgindo desde as primeiras décadas do século XX, principalmente a partir do entorno da Avenida Paulista, marco do deslocamento da aristocracia paulistana para o eixo sudoeste, diversos bairros voltados para as classes de alto poder aquisitivo, como por exemplo, os chamados bairros-jardins (Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano) e outros que foram criados seguindo conceituação correlata, como o Pacaembu e, já próximo do Rio Pinheiros, o bairro de Alto de Pinheiros. A responsável por implantar em São Paulo o modelo de bairro-jardim foi a Companhia City¹⁶ com o lançamento em 1913 do Jardim América, que abriu as portas para o surgimento de projetos semelhantes que deram origem a vários outros bairros. Os bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano passaram a fazer parte de uma região nobre que ficou conhecida por “Jardins”, hoje sob a administração da Subprefeitura de Pinheiros.

Os bairros-jardim estão vinculados ao conceito de cidade-jardim, envolto por ideais de qualidade de vida que remetem alegoricamente a aspectos do campo. Vendia-se, assim, um estilo de vida a ser usufruído no meio urbano privativamente por quem tem condições de pagar pela raridade da natureza – ou de seus simulacros – em extinção. Esses ideais são colocados

¹⁶ A Companhia City, fundada em Londres com capitais ingleses, franceses e brasileiros, instalou-se em São Paulo em 1912 com o nome de *City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company*, e rapidamente se tornou a empresa de urbanização mais importante do país. Fonte disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em ago. 2014.

em contraposição ao contexto caótico da grande cidade. Geralmente, os bairros-jardins são projetados para comportar terrenos amplos e ajardinados, residências de elevado padrão e ruas com traçado sinuoso e arborizadas. Segundo a descrição da própria City, referindo-se à concepção do Jardim América, tratava-se de um:

Modelo inovador, com origem na Inglaterra, onde a chamada 2ª Revolução Industrial transformou cidades em lugares caóticos. Em contraposição, surge o conceito da "cidade-jardim" que ganha notoriedade com dois arquitetos ingleses Raymond Unwin e Barry Parker. A Cia. City traz ao Brasil Barry Parker, para desenvolver o primeiro bairro-jardim do país, o Jardim América, em São Paulo. O bairro-jardim buscava criar um ambiente em que o campo e a cidade se unissem, formando um todo harmônico. (Cia. City, disponível em: <http://www.ciacity.com.br/novo/index.php#/projetos>. Acesso: ago. 2014).

A exploração publicitária (como exemplifica a Figura 24) em torno de ideais como os indicados na citação, aludindo a atributos que pretensamente podiam sintetizar em empreendimentos imobiliários as vantagens da vida na cidade e da vida no campo, foi um carro-chefe das companhias de loteamento para atrair moradores aos novos bairros-jardins. Desde a ocupação da Avenida Paulista por palacetes e, na sequência, a difusão do conceito de bairro-jardim com a implantação de loteamentos em áreas do entorno da avenida, tornava-se maior a viabilidade de incorporar ao tecido urbano de São Paulo terras anteriormente consideradas distantes do centro. Isso alimentava, por consequência, a especulação imobiliária como uma das principais formas por meio da qual a expansão econômico-espacial se desenrolava pelo eixo sudoeste na primeira metade do século XX.

Figura 24

Folheto publicitário distribuído pela Companhia City para divulgar o empreendimento Jardim América na primeira metade do século XX. Nota-se na ilustração uma clara alusão bucólica pela presença da vegetação e, ao mesmo tempo, a um ideal de vida confortável representado pelo casarão. Fonte disponível em <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em: ago. 2014.

Entretanto, a expansão da urbanização por esse eixo não poderia se manter indefinidamente, englobando subúrbios cada vez mais distantes, sem a realização de grandes intervenções. Mesmo desconsiderando os reflexos da distância em relação ao centro na procura pelos imóveis, ainda existia a barreira imposta pelo Rio Pinheiros contra a possibilidade de extravazamento do tecido urbano para as terras além-rio. O rio representava uma barreira física em função de sua travessia, porém, mais do que isso, representava o limite que separava a urbanização das terras carentes de infraestrutura. É esta a questão que nos faz voltar ao ponto deixado em aberto passagens atrás. Nas duas direções com que se observa, a partir da integração do subúrbio ao centro ou da expansão do tecido urbano em direção ao além-rio, pode-se identificar o Rio Pinheiros como o nó do processo. Nesse contexto, o Butantã podia ser compreendido como uma fronteira para o avanço da urbanização em São Paulo e o Rio Pinheiros como marco limite da fronteira.

Foi apenas a partir das intervenções de enorme impacto para retificar o Rio Pinheiros, entre as décadas de 1930 a 1950, que as condições do ponto de vista territorial se tornaram propícias à expansão da urbanização de São Paulo pelo eixo sudoeste para além do rio. As dificuldades que o Rio Pinheiros impunha à extensão do tecido urbano e a condição de isolamento do Butantã – que começou a ser superada com mais consistência somente após a década de 1950 – são bem caracterizadas por Marcio Rufino Silva nesta passagem:

Os rios Pinheiros e Tietê foram, durante um longo período de tempo, “um dos elementos mais hostis à expansão da cidade”. Da mesma forma que nos bairros “além-Tietê”, os bairros “além-Pinheiros” permaneceram isolados do corpo principal da cidade, evitando, sobretudo, a ocupação das largas e malsãs várzeas inundáveis. Em relação às terras do Butantã, tal extravasamento do corpo urbano principal em direção às suas terras começara a ocorrer, de forma incipiente, alguns anos após a implantação do Instituto Serumtherápico [Instituto Butantan], com a abertura de algumas ruas na confluência externa entre “Estrada do M'Boy” (atual Avenida Professor Francisco Morato) e a “Estrada para Butantan” (atual Avenida Dr. Vital Brazil), por volta de 1915. Esse parece ter sido o primeiro arruamento existente na região “além-Pinheiros” do município de São Paulo.

Assim, Aziz Ab'Saber atribui ao Rio Pinheiros o papel de fronteira natural do extravasamento do tecido urbano para essa região, fato observável ainda na década de 1950, quando o tecido urbano “além-Pinheiros” não se encontrava totalmente incorporado ao núcleo central metropolitano daquele período (SILVA, 2013: 120).

Os estudos prévios e depois a efetivação das intervenções no Rio Pinheiros nortearam investimentos de empresas que apostaram na especulação imobiliária nas várzeas e proximidades do Rio Pinheiros. Nesse sentido, as empresas mais importantes foram a Companhia Cidade Jardim, a Companhia City e a própria Light & Power, a responsável pela execução das obras de retificação do Rio Pinheiros, que visava atender suas atividades prioritárias, sendo elas a geração e distribuição de energia elétrica, mas que via na exploração do mercado imobiliário uma forma de diversificar seus negócios a partir da mesma ação sobre o espaço (SILVA, 2013: 121). A perspectiva de integração das terras na margem esquerda do Rio Pinheiros ao conjunto nuclear da cidade de São Paulo conferia a elas um grande potencial de

valorização; por outro lado, enquanto essa perspectiva não se concretizava, isto é, enquanto continuavam sendo consideradas distantes e inadequadas – principalmente, pela iminência dos alagamentos – essas terras podiam ser adquiridas por valores ainda muito baixos, o que conferia, então, possibilidades de sobrelucro em longo prazo às empresas pioneiras.

No anúncio publicitário divulgado pela Companhia City, que está representado na Figura 25, fica evidente a estratégia de lucrar com a sobrevalorização de seus empreendimentos em decorrência das melhorias que viriam a sofrer – não apenas pela atuação da própria empresa, mas como resultado do desenvolvimento urbano em geral, contando com o Estado e outras empresas urbanizadoras atuando no entorno.

Figura 25

Fonte disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em ago. 2014.

Com o cenário de superação das dificuldades impostas pelo Rio Pinheiros no horizonte, já entre as décadas de 1920 e 1930, surgem os primeiros loteamentos estruturados com base em projetos de urbanização realizados pelas empresas pioneiras nas terras além-Pinheiros. Como parte desse processo, a City lança nos anos 30 o loteamento do bairro Butantan,

passo crucial para a consolidação da identidade em torno do nome Butantã – termo de origem indígena que identificou durante décadas o núcleo rural e depois suburbano em torno da Fazenda Butantan¹⁷ e que então se perpetuaria mesmo com a transformação das terras em espaço urbano. A Figura 26 traz um dos anúncios publicitários utilizados na divulgação do lançamento do empreendimento Butantan.

Figura 26

Imagem 27

Figura 26: Reprodução de cartaz com anúncio da Companhia City de 1935 divulgando a venda de terrenos no Butantã. Fonte disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em: ago. 2014. **Figura 27:** Imagem de satélite de 2014 retratando trecho do Butantã próximo do Rio Pinheiros, na qual a área assinalada corresponde aproximadamente à área dos terrenos anunciados no cartaz. Nos anos subsequentes, avançando pela década de 1950, a City negociou terrenos ao norte da área assinalada até os limites do Rio Pinheiros, dando origem ao bairro hoje conhecido como *City Butantã* (cujo loteamento está visível na Figura 29 de 1956). Fonte: *Google Earth*. Acesso em: ago. 2014.

¹⁷ A Fazenda Butantan, após ser adquirida pelo governo paulista entre o fim do século XIX e o começo do XX, sediou a instalação do Instituto Butantan e também, num segundo momento, do Campus da Universidade de São Paulo “Armando de Salles Oliveira”.

Nesse folheto de divulgação do empreendimento Butantan, percebe-se que a Companhia City usa uma estratégia agressiva para atrair compradores, fornecendo tijolos e facilidades de pagamento com parcelamentos e empréstimos. A City também oferecia plantas de casas já aprovadas pela prefeitura, permitindo aos compradores iniciar as obras imediatamente após a aquisição do terreno. O objetivo imediato da City era alavancar as vendas, mas a estratégia tinha um alcance maior. Semelhante a outros exemplos em maior ou menor escala, a alternativa de oferecer recompensas em contrapartida à escassez de atrativos locais mostrava-se também um meio de estimular pioneiros a explorar um novo território (ou empreendimento imobiliário) com o objetivo de consolidar a sua ocupação.

O emprego dessas estratégias demonstra, por fim, que a ocupação da fronteira urbana no Butantã não era tarefa muito simples, mesmo com a perspectiva de retificação do Rio Pinheiros. A foto (Figura 28) que retrata a área do loteamento ainda em implantação pela Companhia City é reveladora sobre o nível de isolamento em que se encontrava o Butantã até então, contribuindo para dimensionar as dificuldades que, em um primeiro momento, a empresa encontrava para vender os imóveis desse empreendimento.

Figura 28

Foto de uma placa destacando a implantação do loteamento da Companhia City no Butantã na década de 1930 em meio a uma grande área praticamente desocupada (exceção feita a poucas casas). Fonte disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em ago. 2014.

Ressalta-se, ainda, que atuou de forma complementar à retificação do Rio Pinheiros como propulsora da valorização imobiliária a realização de determinadas intervenções locais no próprio Butantã e em áreas próximas, a exemplo de melhorias viárias, sobretudo em relação à travessia do Rio Pinheiros, e a construção do Jockey Club e da Cidade Universitária. Na descrição em que sintetiza o processo de implantação de seu empreendimento no Butantã, a Companhia City revela a importância da retificação do Rio Pinheiros e do potencial de valorização que se constrói em torno da Cidade Universitária e do Jockey Club como forma de estimular os compradores; mas, além disso, a descrição alude à possibilidade de estender os empreendimentos para além do Rio Pinheiros, viabilizando estratégias que permitiriam à empresa se apropriar de um volume maior de terrenos e de alcançar uma posição de hegemonia sobre o processo de urbanização da zona oeste.

Uma das últimas grandes proprietárias da região, a família Vieira de Medeiros vendeu suas terras para a Cia. City em 1915. Uma grande área com mais de 2.300 mil m² que começou a ser urbanizada pela companhia por volta de 1930.

Em 1935, após estudos iniciados dois anos antes, a City começa a urbanizar cerca de 80 mil m² de terrenos e conclui suas obras no final da década, após a retificação do Rio Pinheiros. Assim como já havia feito em outros bairros, a Cia. City adotou os mais avançados modelos urbanísticos, e ofereceu aos interessados a possibilidade de construir suas casas a partir de plantas já aprovadas pela Prefeitura. Mais tarde, a região acabou por se beneficiar com a construção do Jockey Clube e da Cidade Universitária. (Disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em: ago. 2014.).

Da mesma forma e ainda sinalizando a urbanização do Butantã como um processo de extensão do tecido urbano do outro lado do Rio Pinheiros, Marcio Rufino Silva apresenta tal contexto da seguinte maneira:

A ocupação dos chamados “Jardins” e das terras de Pacaembu vieram preparar o terreno para a consolidação das áreas a oeste como as preferidas das camadas mais abastadas, e o Butantã esteve francamente incluído nesse processo desde meados da década de 1930, quando a retificação do rio Pinheiros e as discussões a respeito do local de implantação do futuro campus da Universidade de São Paulo estiveram a pleno vapor. A

meu ver, tal contexto teria sugerido a implantação do primeiro empreendimento da Companhia City nessa região “além-Pinheiros”, em meados daquela década, motivando, *mutatis mutandis*, a abertura de outros empreendimentos da mesma empresa nas terras dos incipientes Morumbi (Jardim Guedala) e Vila Sônia (Caxingui e Vila Inah), duas décadas mais tarde (SILVA, 2013: 52).

Até este momento, então, viemos compondo o quadro no qual o Butantã se apresentava como uma mescla de área rural e suburbana, com chácaras e até mesmo algumas fazendas, de um lado, e loteamentos sendo instalados e ainda parcamente ocupados, de outro. Dessa forma, esta área representava para o processo de metropolização de São Paulo, que tomou fôlego após a década de 1940, uma reserva ainda a ser incorporada. Esse cenário conferia, então, a quem viesse adquirir terrenos no Butantã a possibilidade de uma rentabilidade futura em decorrência da valorização diferencial a se realizar conforme a consolidação da urbanização, que proporcionaria melhorias infraestruturais e uma conexão mais efetiva com as áreas do outro lado do Rio Pinheiros. Tal processo apontava, assim, para a composição do devir do Butantã como fronteira urbana. Nas palavras de Silva (2013: 125), o momento que antecedeu a efetiva urbanização do Butantã mostrava que “a sorte de especulações a propósito dessas terras indicavam muito mais um futuro, um devir, do que propriamente uma realidade se concretizando àquela época. *Este é o sentido da hipótese defendida neste tópico: o Butantã era, de fato, uma hinterlândia a ser habitada*”.

Temos na diferença de valorização do espaço entre os dois períodos – período pré-urbanização (pouco valorizado) e período de concretização da urbanização (sobrevalorizado) – o motor do processo que leva os incorporadores, construtores e corretores a investir no espaço suburbano contando com o retorno financeiro a ser obtido com a futura transformação do espaço suburbano em espaço urbano.

A grande vantagem encontrada pelos promotores imobiliários em regiões semelhantes a do Butantã, àquela época, ainda à margem da urbanização, era a possibilidade de adquirir a propriedade da terra por valores muito baixos (SANTOS, C., 2011). Se a localização, então caracterizada pela

carência de infraestruturas, deixava de agregar atributos especiais que pudessem amplificar por si só a valorização imobiliária no Butantã, essa mesma ausência de importantes atributos locacionais deixava de impactar o investimento de capital a ser imobilizado na aquisição dos terrenos. Essa era a chave para que os investidores pudessem adquirir terras por valores inferiores à média do mercado, que é pressionada para cima pelo preço dos imóveis das áreas mais privilegiadas do núcleo central da cidade. Portanto, em casos como o do Butantã não era a localização, mas sim a diferença para baixo (em relação à média) dos custos da produção imobiliária a fonte de lucros extraordinários.

Após a aquisição dos terrenos, aí sim, o avanço da urbanização em um segundo momento poderia tornar a localização mais valorizada com a incorporação de novas infraestruturas, reduzindo a diferença entre os novos preços praticados no mercado imobiliário local, agora mais elevados, em relação ao preço médio do mercado da cidade como um todo. Quanto mais baixos fossem os preços dos terrenos e maiores as expectativas sobre o avanço da urbanização, maiores também seriam as possibilidades de sobrevalorizar os imóveis, fazendo da conversão de áreas rurais em urbanas um negócio altamente lucrativo. Cesar Santos (2011), discorrendo sobre os mecanismos de acumulação capitalista a partir da produção imobiliária, demonstra esse modo pelo qual a urbanização de áreas não centrais tal como ocorreu no Butantã pode ser cooptado pelos investidores imobiliários como meio de produção de valor.

No caso da construção e da indústria imobiliária, tal como a distribuição do investimento se apresentava até a década de 1970, se a possibilidade de lucros extraordinários reside nas franjas da urbanização metropolitana, o preço regulador do mercado, aquele extraído a partir do maior preço de produção, pode ser encontrado nos terrenos centrais; os quais representam, justamente por suas melhores condições para o desenvolvimento de todos os demais momentos da atividade e vida urbanas, os maiores custos para a reprodução da mercadoria imobiliária.

Assim, o diferencial de lucratividade em favor dos investimentos imobiliários urbanos não-centrais depende dos sucessivos investimentos em terrenos caros, situados nas áreas centrais. Essa relação se estabelece em função da formação de uma média social a partir da qual circula a mercadoria imobiliária. [...] Sendo assim, estabelecida a base para a obtenção do lucro médio, todos aqueles empreendimentos que se realizam com

preços de produção mais baixos atingirão algum tipo de lucro extraordinário, pois que superam em condições de lucratividade as médias sociais. Os investimentos imobiliários urbanos não-centrais, que contam com custos diferenciais reduzidos no processo de produção da mercadoria imobiliária, apresentam uma taxa de lucro mais elevada (SANTOS, C., 2011: 4-5).

Foi a configuração dessas condições que pode levar grande parte dos terrenos a deixar a condição de reserva de valor e ser consumida pelo avanço dos empreendimentos imobiliários, permitindo, assim, que a produção do espaço pudesse se concretizar, incorporando o Butantã à metrópole.

Pode-se afirmar, desse modo, que no Butantã suburbano a urbanização já existia enquanto virtualidade. Fatores como o desenvolvimento do eixo sudoeste de valorização econômico-espacial, a retificação do Rio Pinheiros e a atuação pioneira de empresas de urbanização como a Companhia City tornavam a extensão do tecido urbano de São Paulo para o Butantã um desdobramento certo. Nesse sentido, corrobora a recomposição elaborada por Almeida, que toma por base geógrafos consagrados, como Aziz Ab'Saber e Aroldo de Azevedo:

Os estudos de Ab'Saber (1958) constituíram a base para a conceituação dos elementos topográficos do sítio urbano da área de estudo, descrita como “um novo bloco do organismo urbano metropolitano, onde, exceção feita do núcleo modesto do Butantã e loteamento estagnado da Cidade Jardim, nada mais existia” (Ab'Saber, 1958, p. 233). Quinze anos depois essa área apresenta-se intensamente ocupada e altamente valorizada (Almeida, 1978a: 20).

[Renato] Mendes (1958), ao se referir aos novos loteamentos da margem esquerda do rio Pinheiros – Jardim Guedala, Jardim Leonor e Jardim Morumbi – classifica-os de “frentes pioneiras” da metrópole em marcha. Note-se que tal referência dizia respeito a uma conjuntura metropolitana existente há 15 anos atrás.

Azevedo (1958) considerou o bairro de Pinheiros como o “centro abastecedor da metrópole, de vasta área vizinha, particularmente dos *bairros rurais* do Caxingui, do Ferreira e do Taboão” (Azevedo, 1958, p. 318), afirmando ainda que, “para os lados de WSW [oés-sudoeste] e de W [oeste], caminha hoje decididamente a cidade de São Paulo”. São os domínios do Butantã, subúrbio que já vai se urbanizando, como prolongamento natural de Pinheiros e que tem por eixo a Avenida Vital Brasil, área residencial modesta, que se vê

dominada, do alto da colina em que se encontra, pelo famoso Instituto do Butantã [...] (Almeida 1978a: 20).

A partir da década de 1950, portanto, o Butantã passa a sofrer o que Silva (2013: 138) nomeou de “*boom* dos loteamentos” em um processo que não ocorreu de forma linear no tempo e no espaço (ALMEIDA, 1978a), mas que fez multiplicar os empreendimentos residenciais para públicos de classes sociais diversas, formando manchas de ocupação horizontal distribuídas irregularmente pelo território. Uma face desse aspecto é apresentada a seguir por Elsinoe Elisa Ract de Almeida.

A forma de conduzir a atividade “loteadora” variou muito.

Algumas firmas, lideradas pela Companhia City, que introduziu uma nova faceta no processo de loteamento – a urbanização efetiva – baseada numa mentalidade de prestação de serviços de alto gabarito, dedicados preferencialmente a uma classe alta, contribuíram para tornar agradáveis diversas partes da cidade, especialmente na zona S [sul], W [oeste] e SW [sudoeste]. Outras Companhias limitaram-se a retalhar as terras, colocando-as imediatamente à venda. Aparentemente, o processo foi caótico; não houve uniformidade nem continuidade, espacial ou temporal, na atividade “loteadora” (ALMEIDA: 1978a: 37).

O mosaico formado pela distribuição irregular de áreas já ocupadas e lotes a espera de interessados ou do início das obras de novas residências, além de outros aspectos relacionados à urbanização em marcha no Butantã, podem ser observados na foto a seguir (Figura 29) de 1956. Nessa foto é possível identificar o Rio Pinheiros já retificado e, a partir do rio, na parte superior da foto, o Butantã recortado por uma trama de ruas que dão contorno aos lotes de vários empreendimentos, a maioria ainda desocupados. Na imagem capturada, que remete ao período inicial do *boom* dos loteamentos no Butantã, é possível observar também algumas zonas já preenchidas por formas urbanas de ocupação em meio a grandes áreas livres.

Nota-se ainda que na área contígua, na margem oposta do Rio Pinheiros (parte inferior esquerda da foto), que corresponde à região de Pinheiros, também há áreas não edificadas, revelando que o processo de

urbanização daquele lado do rio não estava totalmente concluído e que o fato de a urbanização já ter avançado para o Butantã poderia conferir a esses lotes desocupados em Pinheiros a condição de reserva de valor com um grande potencial de valorização.

Figura 29

Trecho do Rio Pinheiros abrangendo a região de Pinheiros (parte inferior) e o Butantã (parte superior). Os terrenos no Butantã que chegam até a margem do rio correspondem ao empreendimento implantado pela Companhia City que deu origem ao *City Butantã*. Foto de 1956. Disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em ago. 2014.

Os loteamentos continuaram a ser abertos em ritmo acelerado, apesar de oscilar, ao longo da década de 1950. Ao encontro dos termos utilizados por Silva; Elsinoe Elisa Ract de Almeida (1978a: 47-48) sinalizou o “*boom* de loteamentos” dizendo que naquela década “o Butantã explode espacialmente graças aos loteamentos efetuados nesse período”.

Paralelamente à proliferação de loteamentos, a urbanização no Butantã ia tomando forma com a ocupação progressiva dos lotes, o que passou a ganhar mais força entre o fim da década de 1950 e começo da década de 1960. Complementando a Figura 29, a imagem aerofotogramétrica disposta na

sequência (Figura 30), datada de 1958, permite ter uma melhor ideia da forma que a urbanização no Butantã ia assumindo na virada das referidas décadas.

Nota-se que o principal núcleo de urbanização no Butantã estava situado nas proximidades do Rio Pinheiros, como extensão do espaço urbano de Pinheiros, com qual se conecta, no trecho retratado, pela Ponte Eusébio Matoso (na parte de cima e no centro). Apesar disso, há outras manchas de urbanização que podem ser identificadas em áreas mais afastadas e separadas entre si por terrenos vazios ou por lotes que estavam por ser ocupados. O principal aspecto que se destaca da imagem, no entanto, percebe-se ao observar o conjunto retratado: àquela altura, o Butantã não era mais predominantemente caracterizado por uma área rural, não se tratava mais do domínio das chácaras, sítios e fazendas.

Figura 30

Foto aérea de 1958 de um trecho do Butantã (à esquerda do Butantã) Disponível em: <<http://www.aerofotol.com.br>>. Acesso em: ago. 2014.

Já a Figura 31 abrange em sua maior parte o bairro de Pinheiros (na parte direita da foto em relação ao rio). Assim, a imagem revela – pelo contraste com a Figura 30 – como a cidade a leste do Rio Pinheiros, em direção ao centro, apresentava uma urbanização muito mais compacta do que no Butantã, sugerindo também como a urbanização no Butantã apresentava-se como extravasamento do tecido urbano para além do rio. Nota-se que, em Pinheiros apenas alguns trechos na margem do rio estavam desocupadas.

Figura 31

Foto aérea de 1958 que complementa a Figura 30. Em sua maior parte, a imagem retrata a região de Pinheiros, situada do lado direito do Rio Pinheiros. Disponível em: <<http://www.geoportal.com.br>>. Acesso em: ago. 2014.

Na sequência do período, o processo de urbanização no Butantã se intensifica, sendo descrito, assim, por Almeida:

Na década de 1960, especialmente nos últimos cinco anos, o processo de loteamento intensificou-se através do retalhamento das áreas que haviam permanecido vazias.

Com a relativa saturação do Butantã, núcleo inicial de ocupação, explodem cá e lá outras células que se ornam de nomes sugestivos, quase sempre precedidos da palavra 'jardim'.

O crescimento espacial urbano foi de tal ordem que a célula inicial do loteamento além-Pinheiros, Butantã, passou a designar não apenas um determinado bairro mas toda uma zona (ALMEIDA, 1978a: 49).

Entre os anos de 1960 e 1980 surge, então, um “mosaico de bairros” no Butantã (SILVA, 2013) a partir de núcleos de loteamentos muitas vezes distantes uns dos outros e distantes dos primeiros núcleos urbanos instalados às margens do Rio Pinheiros, mas que pouco a pouco presenciavam o rápido preenchimento da maior parte dos espaços que as separavam por novos empreendimentos, que surgiam nos momentos seguintes aproveitando as frentes de valorização abertas pelos empreendimentos pioneiros.

Com o ritmo acelerado que passou a caracterizar a proliferação de bairros a partir da década de 1960 em seu território, o Butantã chegaria ao final dos anos de 1970 como uma área totalmente integrada ao tecido urbano da metrópole paulistana, como podemos ver na sequência de figuras abaixo (Figuras 32, 33 e 34). A expansão da urbanização em direção às terras a oeste do Rio Pinheiros se deu com tamanho vulto que o processo se estendeu a outros municípios situados a oeste e sudoeste de São Paulo, que constituem parte de sua região metropolitana, como Cotia, Taboão da Serra, Embu das Artes, Osasco, Carapicuíba e outros.

Figura 32 – RMSP: Evolução da mancha urbana – 1930 – 1949

Figura 33 – RMSP: Evolução da mancha urbana – 1950 - 1962

Figura 34 – RMSP: Evolução da mancha urbana – 1975 - 1985

Com a expansão da urbanização de São Paulo na direção oeste para além do Butantã, como mostram os mapas, somada à intensificação dos vínculos com as áreas mais centrais de São Paulo, houve o deslocamento da fronteira urbana para distante do Butantã, que agora, livre dessa condição, passa a conter um outro vir-a-ser, preparando-se para a reprodução do espaço em uma forma de urbanização mais adensada.

Considerando o fenômeno propulsor da passagem do Butantã suburbano ao Butantã urbano, isto é, a proliferação de loteamentos e a ocupação horizontal do espaço, torna-se possível identificar no desfecho do período em que ele se processa (advento da década de 1980) virtualidades do período seguinte – contidas exatamente naquilo que escapou ao fenômeno. Como mostram as manchas que representam as áreas não urbanizadas na Figura 34, na qual foi destacado e ampliado o recorte do mapa referente ao Butantã¹⁸, a expectativa de valorização – que movia a transformação dos loteamentos em bairros e o preenchimento dos vazios entre os bairros com novas edificações – não atingiu um patamar que exigisse o consumo de toda área disponível para a produção do espaço, deixando vazios até hoje diversos terrenos. Por sua vez, são exatamente esses terrenos não consumidos pela urbanização no período 1950-1980, que servem, na condição de reserva de valor, como fator fundamental para o desenvolvimento do período seguinte. No mapa que segue (Figura 35), o estoque de reserva de valor pode ser observado na forma de altos coeficientes de terrenos não edificadas, contrastando com baixos coeficientes das áreas mais centrais.

¹⁸ No mapa, observa-se no Butantã a existência de diversas áreas não incorporadas à mancha já urbanizada em 1985.

Figura 35

De modo mais específico, a manutenção como reserva de valor de terrenos que escaparam ao *boom* de loteamentos após o processo de parcelamento das propriedades rurais pode ser verificada em dois exemplos que já abordamos no início deste trabalho. O terreno que deu origem ao condomínio L'abitare e o terreno vizinho onde foram construídos os condomínios Parque dos Pássaros e Parque das Flores, como muitos outros, são propriedades que permaneceram durante décadas aguardando condições mais favoráveis de valorização.

A origem do enorme terreno de 41.080 m² do L'abitare é anterior a 20 de maio de 1942, data da última negociação comercial constante na documentação a que tivemos acesso, a Transcrição da matrícula nº 4.165, referente à Certidão do imóvel obtida junto ao 10º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo¹⁹. Portanto, podemos concluir que tal terreno permaneceu por pelo menos 40 anos como reserva de valor, aguardando a intensificação do processo de urbanização como forma de alargar as margens de lucro em uma eventual negociação, o que só veio a acontecer na década de 1980, viabilizando, enfim, o lançamento do condomínio em 1982 sob a condição de um empreendimento pioneiro na verticalização do Butantã.

Já em relação ao terreno onde foram construídos os condomínios Parque dos Pássaros e Parque das Flores, tivemos acesso à Certidão de registro que provém do 18º Cartório Oficial de Registro de Imóveis²⁰. O documento, sob a matrícula 81.825, ficha 3, informa que apenas em 02 de julho de 1999 o terreno, ainda maior do que o do L'abitare, com mais de 60 mil m², saiu das mãos da família de Othelo Tavares Guerra para uma empresa de incorporação, a Ogisa Participações e Empreendimentos Ltda²¹. Consultando respectivamente as matrículas nº 183.955/09 e nº 196.223/03, apuramos ainda que a Ogisa manteve o terreno em valorização por mais uma década, quando promoveu seu desmembramento em 4 lotes em 2009 e, a venda das propriedades resultantes para o grupo Schahin em 2010. Um desses lotes, de 16.794,99 m², foi adquirido pela Jardim das Vertentes Incorporadora Spe Ltda (grupo Schahin) por R\$ 4.121.719,78. Somente então, contando ainda com a parceria da PDG Realty, foi construído nessa propriedade o Parque das Flores.

¹⁹ A Certidão a que tivemos acesso, não revela a situação da propriedade e negociações anteriores envolvendo o terreno onde foi construído o L'abitare. O mesmo documento revela ainda que entre 1942 e 1982, ano de lançamento do L'abitare, houve apenas mais um registro referente ao terreno. Segundo a Transcrição nº 94.363 de 11 de março de 1971, nesse ano ocorreu a desapropriação de uma “faixa de terra” em favor do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo para a construção de novas faixas de rolamento na rodovia Raposo Tavares (antiga Estrada de Cotia).

²⁰ Apesar de o terreno ter dado origem aos dois condomínios mencionados, o documento trata apenas dos registros referentes ao Parque das Flores.

²¹ No documento constam apenas informações a partir de 10/08/1976. Portanto desde pelo menos essa data até 1999 o terreno pertenceu à família de Othelo Tavares Guerra. Como consta na Figura 36, não encontramos o motivo pelo fato de a transferência do terreno para a Ogisa ter ocorrido pelo valor simbólico de 1 centavo. E por desconhecer a natureza do negócio, não temos como avaliar o lucro da Ogisa na venda. Constata-se, porém, em relação à fração onde foi construído o Parque das Flores, que o valor de aproximadamente R\$ 245,41 por m² revela-se muito baixo em relação, por exemplo, aos valores apresentados no Gráfico 2.

Figura 36

R.7 em 17 de Agosto de 1999

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 02 de julho de 1.999, do 15º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 1.653, folhas 251), o ESPÓLIO de OTHELO TAVARES GUERRA que também assinava OTELO TAVARES GUERRA, ou OTELO GUERRA e de DILCE TAQUES GUERRA, (que foram casados entre si), autorizado por alvará, transmitiu o imóvel

- continua no verso -

matrícula 81.825 folha 03 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

objeto da presente matrícula, por venda feita a OGISA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.570, CGC 43.777.812/0001-50, representada por Jayme Sverner, RG 2.177.284-SP, pelo valor de R\$0,01(um centavo).

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme – Protocolo nº 305.727

R.3 em 5 de Março de 2010

VENDA E COMPRA

Nos termos da escritura lavrada em 01 de fevereiro de 2010, no 9º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 9089, página 175), a proprietária, **OGISA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1570, conj. 31, já qualificada, representada por Jayme Sverner, RG 2.177.284-SP, CPF 006.702.608-78 e Veronica Sverner Arruda, RG 20.713.752-SP, CPF 261.660.138-92, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Sardinha, 95, cj. 52, CNPJ 07.421.434/0001-04, representada por Fernando Bruno de

Trechos da Certidão de registro do terreno que deu origem aos condomínios Parque dos Pássaros e Parque das Flores. Fonte: 18º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 37

Trecho da Certidão de registro do terreno que deu origem ao condomínio L'abitare.
Fonte: 10º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A disponibilidade de terrenos como os que receberam os empreendimentos L'abitare, Parque das Flores e Parque dos Pássaros, formando um grande estoque de espaço, como mostrou o coeficiente de terrenos não edificadas do Butantã (Figura 35), tornou-se um dos fatores mais importantes para o estímulo da produção de imóveis verticais no Butantã da década de 1980 em diante, dando início à reprodução do espaço urbano e, assim, transformando gradualmente suas configurações.

Hoje, a perspectiva de concretizar a valorização já movimenta uma produção imobiliária vertical em massa, chegando até mesmo a atrair em certas áreas do Butantã alguns empreendimentos que se valem de terrenos anteriormente edificadas e que precisam, portanto, passar por demolições²², situação que se mostra como indício do recrudescimento da verticalização.

²² Este é o caso de alguns prédios comerciais derrubados na Avenida Vital Brasil para a construção do edifício de escritórios *Vital Brasil Business Towers* (ainda em obras em 2014) e do antigo prédio da Casa Albano, na Av. Heitor Antonio Eiras Garcia, derrubado em 2014 para o lançamento do condomínio *Easy Cidade Universitária* pela empresa Gafisa.

III. Capítulo 2 – Verticalização e a formação da atual fronteira urbana

III.I. A Transição entre o predomínio da produção imobiliária horizontal e o predomínio da verticalização

Nesta etapa, partamos do espaço produzido pelo processo demonstrado no capítulo anterior, um espaço estritamente horizontal e composto essencialmente por casas térreas e sobrados, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, além de praças e parques e terrenos remanescentes.

A partir da análise da Figura 38, podemos contextualizar a configuração que o Butantã assumiu no fechamento do período em que desenrolou seu processo de urbanização, na passagem entre as décadas de 1970 e 1980. Nessa imagem, uma foto aérea de 1977, vemos retratado um trecho do Butantã (com recorte semelhante ao da Figura 29) em que fica evidente a quase inexistência da verticalização.

Tal configuração paisagística mostra-se como uma clara evidência de que o fenômeno da verticalização não esteve associado ao processo responsável por estender a metrópole paulistana para além do Rio Pinheiros, na direção oeste. É possível visualizar, inclusive, na porção esquerda da imagem, no bairro de Pinheiros, um trecho de ocupação horizontal que se mostra como indício de que ainda havia margem para a verticalização se expandir dentro do próprio núcleo central da cidade delimitado pelo Rio Pinheiros. Desse modo, evidencia-se que a verticalização não apenas no Butantã, mas também em áreas situadas na margem direita do Rio Pinheiros, só viria a ganhar consistência em um período ulterior.

Figura 38

Foto aérea de 1977 abrangendo trecho do Butantã, nesta imagem, à direita do Rio Pinheiros. Disponível em: <<http://www.ciacity.com.br>>. Acesso em ago. 2014.

Faz-se a ressalva de que no primeiro plano, abrangendo a área loteada pela Companhia City, à direita do Rio Pinheiros e acima do ponto em que se vê a ponte Cidade Universitária, na parte de baixo da foto, o zoneamento definido na legislação municipal de 1972 impedia (assim como a atual) a transformação na forma de ocupação e na função dessa área, estritamente horizontal e destinada para fins residenciais. Por outro lado, deve também ficar esclarecido que nunca houve restrição legal para a verticalização na maior parte do Butantã. O primeiro zoneamento do uso e ocupação do solo do município de São Paulo, definido pela lei nº 7805 de 1972, garantia restrições que resguardavam como áreas horizontais e estritamente residenciais no Butantã e no restante da cidade apenas os bairros planejados segundo o conceito de “bairro jardim”, como aqueles empreendidos pela Companhia City. No Butantã o zoneamento de 1972 determinava o predomínio da Zona 2 (Z2), que apesar de prever um baixo adensamento, permitia a verticalização com edificações de até duas vezes a área do terreno. Além

disso, também foram estabelecidas algumas áreas com Z3, que permitia a construção de edifícios com até quatro vezes a área do terreno.

Figura 39

Zoneamento do Município de São Paulo, segundo a lei nº 7805 de 1972. Fonte: Sarah Feldman, 2005.

Portanto, o fato de a verticalização praticamente não ocorrer no Butantã até a década de 1970 deve-se à dinâmica do próprio mercado imobiliário. Reforça essa conclusão, o registro na Figura 38 de pouquíssimos edifícios mesmo nas porções liberadas para a verticalização; no trecho retratado, considerando que o Butantã aparece à direita do Rio Pinheiros, é possível identificar não mais do que sete edifícios, distribuídos nas proximidades da ponte Eusébio Matoso. Ou seja, nem mesmo a localização mais valorizada do Butantã foi capaz de atrair significativo número de empreendimentos verticais até o fim dos anos 70.

Por outro lado, a presença de alguns poucos edifícios no Butantã – e um número maior do outro lado do rio, na região de Pinheiros (canto superior

esquerdo da foto) –, próximos da ponte Eusébio Matoso, já apontava para o que estaria por vir, indicando a transição para um novo período: o da passagem da produção para a reprodução do espaço no Butantã. Assim como o período anterior levou o tecido urbano do núcleo central de São Paulo para o Butantã, o período que se instalaria após a década de 1980 passaria a colocar em marcha um processo responsável por também levar ao Butantã a verticalização como forma urbana característica das zonas mais adensadas do núcleo central de São Paulo.

Ao mesmo tempo em que a urbanização horizontal se intensificava no Butantã desde a década de 1950, nas áreas mais centrais de São Paulo a urbanização já em processo de reprodução vivenciava um estágio à frente, promovendo o adensamento em diversos setores por meio da verticalização. Até a década de 50, a verticalização era uma realidade restrita ao centro histórico, passando a se estender para outras regiões nas décadas seguintes.

A direção hegemônica da verticalização a partir do centro histórico seguiu o dinamismo econômico pelo eixo sudoeste, chegando à região da Avenida Paulista entre as décadas de 1950 e 1960, depois à região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e, na sequência, à Avenida Luís Carlos Berrini, onde se consolidou entre as décadas de 1980 e 1990. Esse eixo foi por onde se desdobrou a centralidade da metrópole em novos núcleos: em torno da Avenida Paulista, a partir da década de 1970, vindo a se tornar a principal centralidade financeira do país; e desde a década de 1990, na região que abrange a Avenida Faria Lima e principalmente a Avenida Berrini e a Marginal Pinheiros, conhecida atualmente como a centralidade do “Vetor Sudoeste”, que será abordada com mais profundidade no Capítulo 3.

No mapa abaixo (Figura 40), temos a localização e a periodização das centralidades, indicando a direção do eixo sudoeste. E, na sequência, a foto aérea de 1958 (figura 41) mostra que no final da década de 1950 a verticalização já havia começando a ganhar corpo na Avenida Paulista.

Figura 40

Fonte: Frugoli Jr., 2006. Disponível em: <<http://www.mobicidade.org>>. Acesso em: ago. 2014.

Figura 41

Foto aérea de 1958 de um trecho da região da Avenida Paulista. Disponível em: <<http://www.geoportal.com.br>>. Acesso em: ago. 2014.

Já nas próximas fotos, vemos a verticalização se manifestando nas regiões das avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini. Na Figura 42, temos uma foto do Shopping Iguatemi em 1971. Este foi o primeiro shopping Center de São Paulo, inaugurado em 1966, na então Rua Iguatemi, cujo trecho na altura do shopping daria lugar à construção da Avenida Faria Lima, inaugurada em 1970. Observa-se na parte esquerda da imagem um núcleo de edifícios aglomerados, incluindo alguns ainda em construção, indicando que a verticalização já estava em processo na região.

Figura 42

Foto do Shopping Iguatemi, na Avenida Faria Lima, em 1971, tendo do lado esquerdo um núcleo de verticalização. Disponível em: <<https://www.flickr.com/photos/24736216@N07/5826615258/>>. Acesso em: ago. 2014.

E, então, temos o avanço da verticalização para a região da Avenida Luís Carlos Berrini a partir da década de 1980, como mostra a Figura 49 na sequência. Nota-se pela imagem, que a região ainda encontrava-se em transição entre a ocupação horizontal, mais antiga, e a ocupação vertical em curso.

Figura 43

Foto da Avenida Luís Carlos Berrini na década de 1980, com vários edifícios surgindo em meio a casas. Disponível em: <<http://radiobrooklin.com/default.php?pagina=historia.php>>. Acesso em: ago. 2014.

Após a verticalização ter avançado pelo eixo sudoeste, acompanhando o desdobramento da centralidade metropolitana até a margem direita do Rio Pinheiros e após a verticalização ter atingido um alto nível de adensamento, chegando ao final do século XX tendo se alastrado para a maior parte dos setores livres de restrição pela lei de zoneamento nas áreas centrais; a produção imobiliária vertical, dando sequência ao eixo de valorização sudoeste, também começou a se expandir para além do Rio Pinheiros. O transbordamento da verticalização das áreas centrais para além do Rio Pinheiros, no entanto, não ocorre de forma natural, como resultado de um processo que se move por inércia; são as possibilidades de valorização do espaço que determinam esse processo. É prova disso, o fato de a verticalização para além do Rio Pinheiros ter se propagado antes e com mais vigor na região do Morumbi, onde os atrativos imobiliários permitem maior alavancagem da valorização do espaço.

Como veremos no Capítulo 3, a viabilização do fenômeno da verticalização no Butantã se processou a partir de uma intrincada composição

de diferentes fatores. Por ora, no entanto, deixaremos o detalhamento desses fatores em segundo plano. Nesse sentido, interessa ressaltar – como decorrências da primeira fase da urbanização no Butantã favoráveis à verticalização – a construção de infraestruturas (arruamento, água encanada e coleta de esgoto, rede elétrica e telefônica, escolas, universidades etc.), a atração demográfica²³, a constituição de uma malha urbana ao mesmo tempo integrada à metrópole paulistana e permeada por terrenos vazios e, essencialmente, contando com a conjugação dos itens anteriormente citados, a instauração de uma tendência de valorização imobiliária.

No tocante aos terrenos, temos na transformação da disponibilidade de solo à incorporação a gênese de uma sensível mudança na forma de ocupá-lo. Com o fim das chácaras, consumidas no período anterior, houve uma redução na oferta de espaços para a urbanização extensiva, por meio do lançamento de grandes loteamentos para a ocupação horizontal. Por outro lado, ainda restava pulverizado pelo território do Butantã um razoável número de terrenos, que começaram a ser aproveitados para a construção de condomínios de casas térreas e de sobrados e, principalmente, abriu o caminho para a produção imobiliária vertical. É nesse sentido que Marcio Rufino Silva apresenta a passagem da produção horizontal à produção vertical do espaço no Butantã, que viria a compor o movimento do processo que consideramos neste trabalho como uma nova fronteira imobiliária na metrópole paulistana.

A partir de 1980, sobretudo, quando os estoques de terra tão vastos no Butantã de trinta anos antes começavam a mostrar seus sinais mais nítidos de esgotamento, foi a hora e a vez do mercado imobiliário modificar sua estratégia de reprodução (crítica) nessas terras que não cessavam de “valorizar”: era o momento de se investir na *verticalização* (SILVA, 2013: 163).

²³ Com base nos dados dos Censos Demográficos do IBGE, disponíveis no portal *Infocidade* da prefeitura de São Paulo, Marcio Rufino Silva (2013: 155) aponta que entre 1950 e 1991, a área que hoje corresponde à Subprefeitura do Butantã apresentou taxas de crescimento demográficas superiores ao do município de São Paulo. As maiores discrepâncias nas taxas de crescimentos são apontadas entre os períodos 1950/1960 (São Paulo: 5,58%; Butantã: 9,54%), 1960/1970 (São Paulo: 4,59%; Butantã: 9,96%) e 1970/1980 (São Paulo: 3,67%; Butantã: 6,17%).

Deve ficar esclarecido, entretanto, que essa mudança de tendência não se explica apenas como uma questão de inadequação técnica entre o tamanho dos terrenos disponíveis e possíveis projetos de loteamento. A questão passa pela adequação entre os projetos possíveis nos terrenos disponíveis e as maiores possibilidades de lucro. Os terrenos disponíveis após a passagem do *boom* de loteamentos mostravam-se, sim, tecnicamente adequados para o desenvolvimento de empreendimentos verticais; porém, mais do que um movimento que transformou a relação entre a adequação do tamanho do terreno a cada tipo de modalidade de produção imobiliária, ressalta-se que o contexto espacial formado (associado ao contexto econômico), acabou por tornar mais lucrativo o aproveitamento dos terrenos que restaram com a construção de edifícios.

Como vimos na Figura 38, na segunda metade da década de 1970 já existiam alguns poucos edifícios na paisagem do Butantã. É possível afirmar que a paisagem retratada na imagem revelava um fenômeno muitíssimo recente à época, indicando – na mesma linha apontada acima por Marcio Rufino Silva – o início de um momento de passagem, que se estenderia ainda por toda a década de 1980, entre o predomínio da produção do espaço urbano por meio de loteamentos e da construção de condomínios horizontais e o predomínio da reprodução do espaço urbano por meio da verticalização. Nesta outra citação de Silva (2013), em que aponta os “primeiros sinais da verticalização” e a resistência de parte dos moradores às transformações que elas anunciavam, temos mais elementos para traçar esse contexto de transição:

Mas o [condomínio] L’Abitare pareceu não ser pioneiro da verticalização do Butantã, era um processo que mostrava seus primeiros sinais desde a década anterior. Em 1979, Djalma Floriano Machado, presidente da *União dos Amigos do Butantã*, e Oscar Euclides Gioielli, presidente da *Sociedade dos Amigos do Jardim Maria Luiza*, declaravam que eram contra a especulação imobiliária e que não gostaria que o Butantã se transformasse “num quintal de São Paulo”. O Sr. Djalma se referia à indiscriminada construção de edifícios residenciais na cidade, e que, até aquele momento, o bairro seria uma “exceção” em São Paulo, já que ainda residiriam em um “bairro tranquilo, onde predominam as casas e onde ainda há muito verde”; dizia ainda que havia “bastante espaço para crescer

horizontalmente, e, enquanto possível, lutaremos para que o Butantã continue assim” (SILVA, 2013: 165-166).

Avançando no objetivo recompor o momento de passagem entre a produção imobiliária horizontal e a vertical no Butantã – como não dispomos de um levantamento estatístico a respeito da atividade imobiliária no período anterior à década de 1990 – apoiamo-nos na análise de alguns indícios, levantados de diferentes maneiras: pesquisa de anúncios imobiliários e de material jornalístico, análise do Plano Diretor 1985-2000 e entrevista com um funcionário da subprefeitura do Butantã.

A pesquisa de anúncios imobiliários foi realizada no acervo do jornal *Folha de São Paulo*²⁴ com o objetivo de encontrar indícios da gênese da verticalização no Butantã. As buscas se concentraram nos exemplares correspondentes ao período de 1960 a 1985. Não pesquisamos anúncios das décadas anteriores, pois a análise de fotos aéreas de 1958, entre as quais, a Figura 30, disposta no capítulo anterior, já indicava a inexistência de edifícios elevados no Butantã. Também não procuramos anúncios a partir de 1985, pois já dispomos de outros elementos que permitem situar a produção imobiliária vertical.

Utilizando o sistema de pesquisa no portal do acervo da *Folha de São Paulo* na internet, realizamos buscas com os termos “Butantã” + “apartamentos” e “Butantã” + “escritórios” – neste caso, para investigar o possível lançamento de prédios de escritório. Depois, verificamos cada ocorrência para constatar se as mesmas referiam-se a imóveis verticais no Butantã. Os limites dessa pesquisa encontram-se no fato de as buscas se restringirem aos empreendimentos anunciados na *Folha de São Paulo* e aos empreendimentos anunciados com o termo “Butantã” (é possível que tenham sido anunciados imóveis apenas com o nome do empreendimento, do logradouro ou do bairro – J. Bonfiglioli, V. Gomes, J. Ester etc.). Apesar desses

²⁴ A definição por pesquisar o acervo do jornal *Folha de São Paulo* se deu pela facilidade de levantar informações a partir de seu portal na internet (<http://acervo.folha.com.br>), onde disponibiliza os exemplares diários digitalizados desde 1921. O portal permite a pesquisa em períodos pré-definidos e com base em termos que constam nas páginas.

limites, a frequência de ocorrências na amostra que levantamos fornece um indício importante sobre a gênese e a evolução da verticalização no Butantã.

Os resultados da pesquisa revelaram apenas um anúncio datado dos anos 1960 a respeito de apartamentos em um edifício residencial no Butantã. Tais imóveis foram instalados na Avenida Vital Brasil, próximos da Ponte Eusébio Matoso sobre o Rio Pinheiros. Essa localização, na área mais integrada com a região central, é o que pode explicar a viabilidade do lançamento tão precoce de imóveis verticais no Butantã, que ainda vivia uma fase de consolidação de seu espaço urbano. Não é por coincidência que o anúncio explora a área como extensão da Avenida Rebouças, importante via de conexão com o centro de São Paulo; vendendo, desse modo, a localidade como prolongamento da região central.

Figura 44

— AINDA NÃO HABITADOS —
BUTANTÃ — EXCELENTES APTOS. NOVOS!
Privilegiada localização — Vagos — De frente, face Norte — Condução à porta — Rua asf. e todos melhoram. — 2 aptos. por andar — Imed. da av. Euzébio Matoso e av. Prof. Francisco Morato — Aptos. com 2 e 3 dormitórios — PREÇO: Cr\$... 12.000.000,00, grandes facil. de pagamento em 3 anos mais ou menos
ENDEREÇO: AV. VITAL BRASIL N.º 739
SEGUIR PELA AV. REBOUÇAS, CONTINUAR PELA AV. EUZÉBIO MATOSO, ATE' A AV. VITAL BRASIL
"MANTEMOS CORRETORES DE PLANTÃO DIARIAMENTE NO LOCAL"
Finos tacos de mad. de lei; rica pintura em cores modernas; jan. de ferro de correr com persianas de mad. de enrolar; lindo banheiro azulejado a côr até o teto; copa e coz. azulejada até o forro, ampla pla. de mármore etc. CONTEM: sala-living 8x5x3, 3 dormitórios 5x4, 4x3 e 4x3, terraço, banheiro e box, copa e cozinha 4x3. FORA: área de serviço e tanque, quarto e W.C. para empregada.
— CLINEU ROCHA — 51-9142 e 51-2174.

Folha de São Paulo, 04/02/1965. Disponível em: <<http://acervo.folha.com.br>>. Acesso em set. 2014.

Em relação à década de 1970, também foram obtidos poucos resultados: somente dois anúncios aludindo a empreendimentos residenciais, ambos divulgando torres únicas a serem instaladas na Avenida Corifeu de Azevedo Marques em locais relativamente próximos entre si: o Edifício Avenida Corifeu, anunciado em 28 de agosto de 1976, e outro lançado pela Horizontal²⁵ Construtora e Incorporadora cujo nome do empreendimento não consta no

²⁵ É interessante notar que o nome da construtora e incorporadora – “Horizontal” – remete à produção do espaço por meio dos loteamentos, como predominou no período anterior. Contudo, não encontramos informações que nos permitissem afirmar se tal empresa, aparentemente não mais operante, havia promovido uma migração de suas atividades dos loteamentos para a construção de edifícios.

anúncio de 5 de novembro de 1978. Quanto a edifícios comerciais, considerando as décadas de 60 e 70, localizamos uma única menção no jornal *Folha de São Paulo* referente ao período encerrado no fim dos anos 1970. Trata-se de uma nota da Johnson & Johnson, comunicando a transferência de sua sede para o Butantã.

Figura 45

**Aos nossos Amigos, Clientes,
Fornecedores e Bancos.**

Informamos que, a partir do dia 31 de maio, os escritórios da matriz desta Empresa estarão instalados no nosso novo edifício-sede, à **Rua Gerivativa, 55 (Marginal do Rio Pinheiros), Butantã, CEP 05501, São Paulo, tel. PABX (011) 210-5000.**

O número do telex (011) 22672, da caixa postal (136), das inscrições fiscais e o endereço telegráfico (Josil) não serão alterados.

Outrossim, informamos que os escritórios da nossa Unidade Operacional Médico-Diagnósticos e da Ethicon Suturas S.A. continuam instalados à Rua Avanhandava, 55, Bela Vista, CEP 01306, São Paulo, tel. PABX (011) 259-3344, telex (011) 24034, endereço telegráfico: Ethicon, caixa postal 7136.

Johnson & Johnson

Folha de São Paulo, 30/05/1978. Disponível em: <<http://acervo.folha.com.br>>. Acesso em set. 2014.

Há ainda uma chamada a respeito do empreendimento *Esplanada do Paiquerê*, lançado no final da década de 70 e concluído no início da década de 80 – e, por isso, veiculada na *Folha de São Paulo* em 1979 e depois replicada em 1980. Como podemos verificar nas informações contidas na Figura 46, trata-se de um grande empreendimento viabilizado com financiamento da Caixa Econômica Federal, antecipando um vínculo entre essa instituição estatal e o capital privado que se aprofundaria em grande medida nas décadas seguintes.

Figura 46

Informe publicado na *Folha de São Paulo* em 16/10/1979 e 11/09/1980.
Disponível em: <<http://acervo.folha.com.br>>. Acesso em set. 2014.

A partir da década de 80, contudo, a frequência de anúncios no jornal *Folha de São Paulo* divulgando empreendimentos verticais no Butantã passou a aumentar bastante. Além do informe referente ao empreendimento *Esplanada do Paiquerê*, a pesquisa obteve mais 8 ocorrências entre 1980 e 1985, referentes aos seguintes empreendimentos.

TABELA 1 Empreendimentos lançados no Butantã e anunciados na Folha De São Paulo entre 1980 E 1985			
Data do anúncio	Nome do empreendimento	Construtora	Localização
22/03/1981	Não consta	Ecel	Rod. Raposo Tavares
17/02/1982	Não consta	RGB	Av. Corifeu de A. Marques
03/10/1982	L'abitare	João Fortes	Rod. Raposo Tavares
23/05/1982	Não consta	Zarvos	Av. H. A. Eiras Garcia
09/7/1983	Não consta	Não consta	J. Alvorada
11/02/1984	Não consta	Não consta	J. Monde Alegre
9/06/1985	Não consta	Velloso de Castro	R. Eusébio de P. Marcondes
13/10/1985	Torre Alta Plaza	Marques-Godoi	Av. H. A. Eiras Garcia

Fonte: Acervo Folha, disponível em: Disponível em: <<http://acervo.folha.com.br>>. Acesso em set. 2014. Tabela elaborada pelo autor.

Entre os oito empreendimentos da tabela, o anúncio do L'abitare merece destaque. Não apenas por se tratar de um anúncio de página inteira e por divulgar uma série de informações (obviamente moldadas com o cunho publicitário) frente à pobreza de detalhes contida na maioria dos demais anúncios indicados na tabela, mas por revelar um empreendimento precursor no Butantã em relação à proposta condomínio-clubes, predominante entre os atuais lançamentos, e, ao mesmo tempo, por já antever como estratégia de venda a vinculação do Butantã à região onde se instalaria a atual centralidade do eixo sudoeste, comparando o Jardim Bonfiglioli ao Itaim Bibi – o que se repetiria de forma análoga em ocasiões ulteriores.

APARTAMENTOS VENDEM-SE

L'abitare

O sucesso planejado.

L'abitare é um dos maiores sucessos do mercado imobiliário. A primeira etapa do lançamento, em abril deste ano, envolvendo quatro das sete torres, atraiu a atenção de milhares de compradores potenciais. Graças a isso, Marbella, Portofino, Cortina D' Ampezzo e Costa Smeralda, as quatro torres postas à venda foram comercializadas em apenas algumas semanas. Agora, L'abitare está lançando três novas torres: Cap D' Antibes, Genève e Chamonix.

L'abitare, a diferença entre morar e viver.

O projeto L'abitare introduziu no Brasil uma das tendências mais modernas e vitoriosas em matéria de arquitetura e urbanismo. Tal como em diversos países europeus os padrões convencionais de arquitetura para prédios residenciais foram evitados. A concepção do L'abitare foi toda ela voltada para o bem-estar dos moradores, dentro das exigências e recursos do momento. L'abitare devolve o espaço vivencial aos moradores e reflete uma preocupação tanto com o homem e a sua qualidade de vida, considerando as necessidades específicas das famílias paulistanas de classe média quanto as experiências que na linguagem do famoso arquiteto Le Corbusier, resultaram na concepção das "Unidades de vizinhança".

Muito verde em mais de 16.000 m² de área livre.

L'abitare é qualidade de vida planejada. Em um terreno de 40.000 m² serão construídas 7 torres, que ocuparão apenas 3.500 m² de projeção sobre o terreno, representando 9% do terreno total.

Cada torre, colocada sobre lajes integradas que se projetam sobre o terreno, permite a criação de praças suspensas com jardineiras floridas. Em L'abitare houve a preocupação de separar o tráfego das crianças/pedestres do tráfego de automóveis que circulam na parte inferior do terreno e com acesso direto às plataformas das garagens.

L'abitare procurou atender a necessidade de áreas verdes e espaços vivenciais, de adultos e crianças, colocando à disposição dos moradores uma completa estrutura de lazer:

- Quatro playgrounds
- Três quadras poliesportivas
- Pista de cooper e ciclismo
- Salão de jogos que além dos passatempos convencionais, será instalado um vídeo cassete para divertir e projetar muitas vezes programas inéditos, exclusivos
- Completo Computer Center, onde as crianças se prepararão para o futuro
- Clube, localizado em uma plataforma suspensa de quase 1.000 m², constando de 2 piscinas, lanchonete, vestiários e salão de uso múltiplo
- Centro Administrativo-comercial, com facilidade de um mini-shopping
- Tudo isso cercado e guardado por portaria com vigilância permanente.

Uma localização excelente.

Dois fatores estão justificando, hoje, a previsão feita há alguns anos pelo setor imobiliário de que um novo Itaim surgiria na região do Jardim Bonfiglioli, sofisticado polo de expansão urbana em São Paulo: primeiro, o fato de o bairro ser um prolongamento da área tradicionalmente ocupada pelas residências da classe média superior.

O segundo, o fato de ele estar situado em uma das áreas urbanas mais bem equipadas e muito próxima dos novos e mais bem aparelhados centros de comércio e serviços, a 9 minutos dos shoppings Eldorado e Iguatemi. A região é pródiga em áreas verdes e de fácil acesso, ligando-se à Marginal Pinheiros e às Avenidas Rebouças e Cidade Jardim.

Veja as condições da poupança fixa:

- 2 parcelas de 109.000,00 como entrada
- Na época do seu 13º salário, 2 parcelas de 39.000,00
- Depois, 5 mensais de apenas 12.900,00
- E então as 2 parcelas semestrais de 109.000,00
- Dai até as chaves, 3 parcelas mensais de 18.350,00
- Tudo isso totalmente fixo. Renda familiar, composta por até 3 pessoas - 280.000,00. Você pode utilizar o FGTS.

Neste fim de semana, venha conhecer L'abitare. Um sonho que está ao seu alcance.

Sala em "W" inovação em apartamentos de 2 e 3 dormitórios.

A planta interna dos apartamentos procurou a utilização racional do espaço e da beleza de formas, introduzindo inovações arrojadas:

- Sala em "W", que permite a criação de 2 ambientes amplos.
- Terraço no quarto do casal e jardineira na área de serviço.
- Amplas janelas envidraçadas em vidro fumê, combinando perfeitamente com a fachada externa das torres.
- Lavabo reversível, utilizado tanto pela parte social quanto pela área de serviço.

L'abitare - uma arquitetura humana e fascinante viabilizada por uma das maiores construtoras do país.

L'abitare é um projeto diferenciado e irresistível. Suas vantagens em relação ao que se oferece no mercado imobiliário vão além. Sob a coordenação de Benedito Ferri de Barros & Associados, assinou o projeto o famoso arquiteto brasileiro João Carlos Cauduro, executa a obra a João Fortes Engenharia, uma das maiores construtoras do hemisfério sul que com seu poderio técnico está levantando um prédio de 16 andares a cada 58 dias. As unidades são comercializadas pela Lopes Consultoria de Imóveis.

Você já planejou o sucesso de sua vida?

O momento é adequado para investir. Com a inflação alta, o aluguel subindo, investir em L'abitare tem muitos pontos positivos. L'abitare está localizado num novo bairro fino da cidade, num sofisticado polo de expansão urbana e que se encontra no início da curva de valorização. Comprando o seu apartamento hoje, em L'abitare V, está entrando numa fase de valorização e não pagando os preços máximos.

O apartamento de 2 dormitórios em L'abitare custa Cr\$ 2.000.000,00 menos do que um similar em qualquer bairro fino da cidade. O de 3 dormitórios custa Cr\$ 3.500.000,00 menos que um similar. Além disso, pela racionalização do empreendimento, o novo conceito de L'abitare, utilizado anteriormente, apenas em apartamentos de alto luxo, faz com que tanto a valorização do imóvel, como a valorização dos aluguéis, representem 30% acima da média do mercado de apartamentos convencionais.

Como demonstrado acima, apesar de pequena, a amostragem de anúncios pesquisada no acervo da *Folha de São Paulo* se revela como um indicativo do quão a verticalização no Butantã antes dos anos 80 ainda se encontrava em estágio embrionário. Nesse mesmo sentido, a ocorrência na primeira metade da década de 1980 de aproximadamente o dobro de alusões a imóveis verticais no Butantã em relação à soma das duas décadas anteriores é indicativa de que os anos 80 marcam a inserção do Butantã em circuitos de uma produção imobiliária vertical bem mais consistente, anunciando um processo de verticalização que ganharia ainda mais corpo a partir da década seguinte.

Indo ao encontro do quadro apontado acima, o depoimento de nosso entrevistado, o Sr. Eduardo Camargo da Fonseca²⁶, engenheiro que trabalha como supervisor técnico na Subprefeitura do Butantã e morador do Butantã há mais de 30 anos, também ajuda a recompor a gênese da verticalização nesse fragmento da metrópole de São Paulo. Durante a entrevista que nos concedeu, Fonseca, na condição de morador, recorda-se com mais facilidade de quando a construção de edifícios já tinha começado a se avolumar – na segunda metade dos anos de 1980. Por ter sido um fenômeno muito incipiente no começo daquela década e então concentrada na área mais próxima do Rio Pinheiros, relativamente distante de seu local de moradia, a verticalização talvez só tenha começado a chamar a sua atenção quando o impacto na paisagem ou no trânsito – fato que fez questão de enfatizar em vários momentos – tenha se tornado maior.

O Sr. Eduardo Fonseca relata que, de modo geral, no início, logo que se mudou e veio trabalhar no Butantã no início dos anos de 1980, a realidade era bem diferente. Com pouco movimento nas ruas, “não havia semáforos nem nas vias principais”, como a Avenida Heitor Antonio Eiras Garcia; “tinha muito menos condomínios e muito menos prédios”.

²⁶ O Sr. Eduardo Fonseca gentilmente nos concedeu uma entrevista em 5 de setembro de 2014. O intuito da entrevista foi o de levantar elementos sobre a gênese da verticalização no Butantã. Apesar de ter revelado aspectos que apreendeu como funcionário da Subprefeitura do Butantã, o Sr. Eduardo apoiou sua fala principalmente em sua condição de morador antigo do Butantã. Segundo seu relato, desde o início da década de 1980 ele reside no Jardim Bonfiglioli, mais precisamente, na Avenida Heitor Antonio Eiras Garcia.

Como dissemos, puxando pela memória, Fonseca consegue identificar com facilidade quando percebeu o avanço da verticalização, processo que considera o maior responsável pela transformação da paisagem no Butantã. Porém, como exemplos de edifícios predecessores à chegada dele no bairro, apenas consegue apontar com convicção um único conjunto de apartamentos, próximo à sua residência, o *Condomínio Esplanada do Paiquerê* – aquele mesmo identificado em um informe veiculado em 1979 e 1980 na *Folha de São Paulo* (Figura 46).

[A principal mudança foi] a construção de arranha-céus, que deixa a paisagem deteriorada.

[...] Começou com prédios perto da Raposo... Há uns 20 anos atrás. Começaram a fazer empreendimentos imobiliários. Antes não tinha. Não tinha nenhum prédio na Raposo.

[...] Em outros lugares do Butantã [antes de sua chegada] tinham, tinham alguns prédios. Aqui na Eiras Garcia tinha... Por exemplo, tinha o Condomínio Jaú, que... A Construtora Jaú que fez, Condomínio [Esplanada do] Paiquerê²⁷, que são cinco²⁸ torres, parece... Mas é muito antigo isso (Eduardo Camargo da Fonseca em entrevista de set. 2014).

Respondendo a questionamentos sobre a produção imobiliária horizontal e vertical, embora não indique com precisão cronológica, o Sr. Eduardo Fonseca confirma ter a impressão de que a partir de certo momento a construção de arranha-céus passa a ganhar mais importância do que a construção horizontal – que além da abertura de loteamentos, contempla ainda a implantação de condomínios de casas e sobrados, a construção de casas geminadas por investidores e a construção de casas diretamente por quem nelas assentam moradia, além da implantação pelo Estado de conjuntos habitacionais e de outras habitações de interesse social (HIS). Na fala transcrita acima, quando identifica a formação de um foco de verticalização em torno da rodovia Raposo Tavares “há uns vinte anos atrás”, isto é, na década de 1990, Fonseca parece indicar aí o início do referido momento de transição. Pois, apesar de reconhecer que a verticalização começa a ganhar importância

²⁷ O Condomínio Esplanada do Paiquerê é conhecido popularmente como “Condomínio Jaú”, em referência ao nome da construtora que o implantou.

²⁸ Na verdade, o condomínio reúne sete torres.

nesse momento, ele também enfatiza que a produção horizontal persistia: “Já vistoriei muitos lugares que são condomínios de casas e até hoje fazem ainda. Mas, agora, está aparecendo mais prédio”.

Para ilustrar que a produção imobiliária horizontal ainda tinha o seu lugar, Eduardo Fonseca afirmou que, no exercício de suas atividades na Subprefeitura do Butantã, chegou a presenciar a construção de casas que deram origem a bairros em locais onde nada existia, sendo depois efetivamente incorporados ao Butantã como área urbanizada. Como exemplo, Fonseca menciona a formação da Vila Munck, situada às margens do quilômetro 19 da rodovia Raposo Tavares.

[Onde hoje se encontra o] Conjunto Munck, na Raposo, eu fiz vistoria quando era só árvore... Não tinha nada, arruamento, coisa nenhuma... Só mato. Quando é prédio, geralmente já faz quando tem alguma coisa... Mas muitos loteamentos na Raposo [surgiram] em lugar que era sítio [...] (Eduardo Camargo da Fonseca, set. 2014).

Mais precisamente, a Vila Munck, que se formou entre os anos de 1980 e 1990, não surgiu como resultado de um empreendimento comercial. Correspondendo melhor à alusão feita por Eduardo Fonseca, apenas parte da área foi formada por casas construídas individualmente a partir de aquisições de lotes em negociações de compra e venda entre particulares. Outra parte da Vila Munck foi ocupada como resultado da luta pelo direito à moradia digna por famílias pobres, em geral, abrigadas anteriormente em favelas no entorno. Essa luta mobilizou o poder público e deu origem à construção de blocos de moradia popular (COHAB Munck), inclusive por meio de mutirões²⁹.

Contudo, há de restar esclarecido que os modos de produção do espaço que resultam em bairros como a Vila Munck, envolvendo a negociação de imóveis entre pessoas físicas, a autoconstrução, mutirões ou a implantação

²⁹ Cf. Câmara Municipal de São Paulo. Anexo 70 - Matéria Legislativa: RDP 08-0111/2001 de 09/10/2001. Folha 90. Disponível em: <<http://www2.camara.sp.gov.br/projetos/2001/00/00/0H/N3/00000HN3J.PDF>>. Acesso em set. 2011. Ver também: CONCEIÇÃO, Miriam Ribeiro da. *Fantasia e Realidade: o faz de conta e o contexto da criança*. Dissertação de Mestrado. Instituto de Psicologia - USP. 2010. p. 67. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/47/47131/tde-19072010-123155/pt-br.php>>. Acesso em set. 2014.

de conjuntos habitacionais por empresas licitadas pelo Estado, apesar de importantes, não se enquadram ao perfil que, neste trabalho, procuramos confrontar – na perspectiva de levantar rupturas e continuidades – com o vigente fenômeno da verticalização. Na recomposição histórico-espacial do Butantã que propomos, a verticalização surge como superação da produção imobiliária extensiva, promovida por empresas do setor da construção civil, e que até a década de 1980 se caracterizava principalmente pela implantação de grandes loteamentos e, depois, pela construção de condomínios de casas.

Em relação ao momento da transição entre a produção imobiliária predominantemente horizontal para a predominantemente vertical, diferente do que podemos deduzir da fala de Fonseca, ele ocorre, na verdade, na década anterior, nos anos de 1980. No entanto, não deixa de fazer sentido que o Sr. Eduardo Fonseca identifique elementos que sugerem a ocorrência dessa transição apenas na década de 90, pois, seus relatos se pautam apenas em percepções cotidianas, que não acompanham necessariamente o ritmo da transformação. Portanto, o surto de prédios observado por ele nos anos 90 às margens da rodovia Raposo Tavares já se tratava da manifestação de um novo período que se colocava em marcha, isto é, o período ainda vigente no qual a produção imobiliária vertical se tornou muito mais importante do que a horizontal. E essa constatação pode ser confirmada pela análise do Gráfico 5.

Gráfico 5

Os dados do gráfico representam o somatório das unidades de imóveis residenciais produzidas no Butantã entre os anos de 1992 e 1999. O gráfico permite visualizar a distribuição das unidades produzidas entre os conjuntos formados pelos empreendimentos verticais e horizontais (não mais constituídos predominantemente por loteamentos, mas por condomínios de casas térreas e sobrados). Tratam-se, portanto, de imóveis produzidos por empresas do setor imobiliário para a comercialização. E no universo compreendido fica evidente a grande superioridade da produção vertical em relação à produção horizontal, confirmando a mudança na forma como os empreendedores imobiliários atuam na valorização do espaço no Butantã.

Voltando à década anterior, dispomos ainda de outros elementos que nos permitem considerá-la como o marco da transição do predomínio da produção imobiliária horizontal ao da produção vertical. Parte dos elementos é fornecida pela análise do Plano Diretor de São Paulo referente ao período 1985-2000, lançado pelo então prefeito Mario Covas. Projetando o crescimento populacional e a decorrente ocupação do espaço até o ano 2000, o texto do plano diretor sugere que os estudos da prefeitura consideravam que o Butantã ainda era uma região importante para a expansão urbana horizontal da metrópole paulistana. O documento indica que o processo de conurbação com os municípios a oeste da região metropolitana deixava no território do Butantã vazios que ainda podiam ser aproveitados para produção de imóveis horizontais. Em um dos trechos de uma matéria de capa inteira em que repercute o lançamento do plano diretor, o jornal *Folha de São Paulo* reforça a ideia de que persistia no Butantã a vocação para a produção imobiliária horizontal. Mesmo não usando termos explícitos, o trecho faz essa alusão ao se referir a diferentes formas de ocupar o espaço, contrapondo as “áreas disponíveis” no Butantã à verticalização em outras localidades de São Paulo.

Serão quase 3,4 milhões de habitantes a mais do que a cidade abriga neste instante, que vão se espalhar, com certeza para fora dos limites da cidade, como já vem ocorrendo hoje. Isso significa, diz o estudo da Prefeitura, que São Paulo crescerá para o Leste e o Oeste. A Leste, no ano 2000, a previsão é de que o adensamento urbano chegue às cercanias de Jacareí. A Oeste a previsão é de proximidade com São Roque.

No entanto, boa parte desses 3,4 milhões de novos habitantes ficarão dentro dos limites do município de São Paulo. Por isso, o novo Plano Diretor acredita que serão ocupadas glebas vazias de Perus, Pirituba, São Miguel, Itaquera, Campo Limpo e Butantã, onde ainda existem áreas disponíveis. Contudo outros setores da cidade, já ocupadas atualmente, verão aumentada a sua população pela verticalização das habitações (substituição de casas por edifícios de apartamentos). [...] (Folha de São Paulo, 27/02/1985).

As considerações da *Folha de São Paulo* transcritas acima encontram respaldo em passagens do texto do plano diretor que mencionam áreas – classificadas pela prefeitura como anel intermediário (entre o centro e a periferia) – onde a verticalização já era um fenômeno vigente e com tendência a se intensificar. Entendido naquele momento como região periférica, o Butantã não era apontado ainda como uma área onde o fenômeno da verticalização se manifestava de modo pujante. Contudo, no mesmo documento há outras passagens demonstrando que a prefeitura entendia o Butantã como uma região para onde a verticalização deveria se expandir futuramente e, mais do que isso, para onde a verticalização deveria ser incentivada.

No que diz respeito à estrutura interna ao Município de São Paulo, observa-se [...] a ocupação prevista dos pequenos espaços ainda disponíveis em 1984, principalmente algumas áreas na parte norte de São Miguel e Itaim, áreas em Perus-Pirituba, aos pés da Cantareira, e áreas ainda não ocupadas no Butantã e em Campo Limpo. Como em 1984 a cidade já havia atingido boa parte das divisas do Município e como se pretende coibir a urbanização e preservar áreas, estima-se que a distribuição dos 3,4 milhões de habitantes novos do ano 2000 ocorrerá da seguinte forma:

- a) preenchendo as glebas e lotes ainda vazios, especialmente nos Anéis Periférico e Intermediário;
- b) adensando fortemente, inclusive com verticalização, as regiões do Butantã, de Campo Limpo, do Ipiranga, de Vila Prudente e da Penha;
- c) aumentando a verticalização de alguns setores do Anel Intermediário: Vila Santa Catarina, Jabaquara, Saúde, Ipiranga, Liberdade, Cambuci, Moóca, Belenzinho, Tatuapé, Santana e parte da Freguesia do Ó;

[...]. (Prefeitura de São Paulo, Vol. 1, 1985: 247-248).

As previsões da Prefeitura de São Paulo de que a verticalização se intensificaria no Butantã já davam sinais de concretização antes do encerramento da mesma década. Não apenas a paisagem começou a se modificar como o próprio mercado imobiliário passou a se mobilizar em torno dessas transformações. Da mesma forma, a cobertura jornalística especializada começou a repercutir a nova tendência que verticalização trazia ao Butantã, como podemos ver neste trecho de reportagem de 1988:

A imagem de um bairro pouco adequado ao lançamento de novos empreendimentos, associada ao Butantã, está mudando. Até a paisagem urbana da região já sofre alteração, com a crescente verticalização iniciada há cerca de dois anos. “O Butantã é hoje um dos bairros mais atrativos para a moradia em São Paulo”, afirma Antonio Carlos Dias, 36, diretor da Pantheon Imóveis. Ele relaciona vários itens que confirmam essa tendência: fácil acesso, proximidade das marginais e do sofisticado comércio dos shopping centers Morumbi, Iguatemi e Eldorado.

O grande filão descoberto por incorporadores construtores é alimentado por dois aspectos que o Butantã ainda oferece em larga escala: grandes áreas e terrenos a preços acessíveis (Folha de São Paulo, 19/06/1988).

E, uma vez mais, fazendo contraponto com a citação acima, as dicotomias inerentes ao avanço do processo de verticalização no Butantã eram ressaltadas na sequência da reportagem. Comentando esse mesmo material, Marcio Rufino Silva, sintetiza a outra face da transição, composta pela permanência da importância do mercado de imóveis horizontais e a cautela dos agentes do setor imobiliário quanto à solidez com que a verticalização evoluía naquela época:

[...] dúvidas quanto ao “potencial” do bairro ainda eram postas por José Raimundo de Souza, gerente de propaganda da Julio Bogoricin Imóveis, afirmando que a verticalização do Butantã seria ainda muito recente e que o bairro não se estaria consolidado suficiente para garantir a rentabilidade de investimentos daquele porte. Até o final da década de 1980, inclusive, a maioria dos negócios imobiliários da região estavam ligados ao aluguel e venda de casas, principalmente os sobrados de dois e três dormitórios, sobretudo na área entre as avenidas Francisco Morato, Vital Brazil e Corifeu de Azevedo Marques (SILVA, 2013: 170).

Com base em todos os elementos apresentados acima, demonstrando, de um lado, a sobrevida de formas de produção imobiliária horizontal associada a uma produção vertical ainda germinal, e, de outro, apontando a verticalização como uma tendência já posta no horizonte; podemos entender, portanto, como inequivocamente configurado durante a década de 1980 um estágio intermediário entre a produção imobiliária horizontal e a vertical no Butantã.

III.II. A verticalização em constituição e a integração do Butantã ao eixo de valorização Sudoeste

De uns dez anos para cá [passou a ter mais empreendimento vertical do que horizontal]. Tem menos áreas, embora ainda haja bastante área que pode ser incorporada... Que pode fazer casa... Mas o que começou de uns dez anos para cá é prédio, verticalização... Aqui na Eiras Garcia, na Raposo... Uns empreendimentos grandes... É de dez anos para cá. Aí, começou uma verticalização violenta.

[...] De um tempo pra cá... Ficou menor o número de [construção] de casas e foi mais pra verticalização... Aqui mesmo na Eiras Garcia, quantos [edifícios] surgiram? [...] Aqui, ali, lá na frente [apontando para várias direções]... Em frente ao CEU [Centro Educacional Unificado Butantã] foi feito também um conjunto [de prédios] relativamente novo. (Eduardo Fonseca, set. 2014).

A situação descrita pelo Sr. Eduardo Fonseca em referência ao que passou observar nos anos 2000, apenas uma década após ter chamado a sua atenção o surgimento de vários empreendimentos verticais nas proximidades da rodovia Raposo Tavares, representa, indo ao encontro da hipótese que conduz este trabalho, o robustecimento do avanço da verticalização sobre a nova fronteira para a reprodução urbana que se configurou no Butantã na passagem das décadas anteriores.

Interessante ressaltar que esse momento de proliferação de edifícios residenciais em diferentes localidades do Butantã indicado por Fonseca

corresponde exatamente àquele em que começamos nossas observações *in loco* (a partir de 2004), apresentadas na *Introdução*, quando nossas impressões sobre o avanço da verticalização, que encontram consonância com as descrições do Sr. Eduardo Fonseca, serviram de motivação para a elaboração de um projeto de pesquisa que resultou neste trabalho. Nos anos 2000, as evidentes transformações na paisagem do Butantã eram o reflexo de que seu território já havia sido efetivamente absorvido pelas estratégias de setores do capitalismo global que têm na reprodução do espaço urbano um dos filões para realizar a acumulação (SANTOS, C., 2013).

De acordo com o que demonstramos no tópico anterior, o predomínio da produção imobiliária vertical no Butantã (o que não quer dizer que a produção horizontal não tenha ainda seu espaço) tem seu marco de início na década de 1990. Marcio Rufino Silva (2013: 170-171), aponta que alguns fatores contribuíram para a verticalização deslanchar nos anos 90, entre eles estariam a abertura do Shopping Butantã entre 1993 e 1994; a construção da ponte Bernardo Goldfarb, paralela à ponte Eusébio Matoso, para desafogar a travessia sobre o Rio Pinheiros; e a expectativa de implantação do trecho oeste do Rodoanel³⁰ e da linha 4-Amarela do metrô³¹ (já prevista no Plano Diretor 1985-2000); além de uma série de melhorias infraestruturais.

A atuação do Estado ampliando as condições da infraestrutura no Butantã foi um catalisador fundamental para a viabilização da produção em massa de edifícios de apartamentos, complementando um processo de valorização que se iniciou com a expansão dos loteamentos. Como demonstra Adriano Botelho (2007: 146), a expansão horizontal da Região Metropolitana de São Paulo promovida pela atuação dos loteadores gerou um amplo processo de periferização, que gestou as condições para a futura valorização de

³⁰ O Rodoanel Mário Covas, ainda não totalmente concluído em 2014, consiste em uma rodovia com três faixas de rolagem em cada direção. Com o objetivo de desviar o trânsito de veículos que não precisam passar pelas áreas mais centrais, o projeto do rodoanel consiste em contornar a Região Metropolitana de São Paulo passando por áreas periféricas ou mesmo não urbanizadas e integrando outras rodovias que partem de São Paulo. Construído em etapas, o trecho oeste foi o primeiro a ser concluído com obras iniciadas em 1998. O trecho corta em um dos setores os limites aproximados entre o Butantã e municípios vizinhos como Taboão da Serra, Cotia e Osasco, além de ligar as rodovias Regis Bittencourt, Raposo Tavares, Castelo Branco, Anhanguera e Bandeirantes.

³¹ Não obstante o traçado da atual linha 4-Amarela do metrô ter sido idealizada em meados do século XX, o Plano Diretor 1985-2000 previa a sua implantação apenas para o ano 2000. Na prática, a inauguração das primeiras estações só veio a acontecer uma década depois. A estação Butantã, por exemplo, foi inaugurada em 2011.

“imensas áreas mais próximas aos núcleos centrais” que foram deixadas vazias como reserva de valor. Desse modo, a ampliação das infraestruturas não apenas mobiliza o mercado consumidor de apartamentos como permite aos empreendedores auferir lucros com a sobrevalorização do espaço. O trecho da reportagem a seguir, de 1996, reforça a importância da infraestrutura para a expansão da verticalização no Butantã:

Segundo dados do Datafolha, os índices de velocidade de vendas de apartamentos novos na região [do Butantã] têm, com frequência, deixado a média de São Paulo para trás.

[...] A verticalização do Butantã lembra a do Morumbi, por ser recente e sofrer impulso com a implantação de obras viárias. [...] A expansão do bairro é favorecida pela realização de obras públicas, como a canalização do córrego Pirajussara, que pode reduzir o maior problema vivido por parte do Butantã – as inundações.

Também devem favorecer essa expansão o término de obras viárias, como as da avenida Escola Politécnica (Folha de São Paulo, 15/09/1996).

Como a própria reportagem acima indica, a partir da década de 1990 as condições propícias à verticalização atingiram um patamar tão significativo que o lançamento de apartamentos no Butantã além de superar com discrepância a produção imobiliária horizontal, como vimos no Gráfico 5, passou também a assumir uma posição de destaque no mercado de imóveis da região metropolitana como um todo.

No município de São Paulo, são poucas as regiões que apresentam um desempenho no mercado imobiliário que guarda semelhança com a do Butantã. Desde a década de 1990, das 116 zonas de valor definidas pela Embraesp, o Butantã sempre se configurou entre as primeiras com maior número de lançamento de unidades de imóveis residenciais verticais. A única zona de valor que apresentou um desempenho superior ao do Butantã, na comparação ano a ano, em praticamente todo o período de 1992 a 2010³² foi a

³² Período correspondente ao universo de dados levantados pela Embraesp ao qual tivemos acesso. Durante esse período, na comparação ano a ano, o Butantã ficou mais vezes à frente do Tatuapé. Em contrapartida, na soma dos anos, o Tatuapé apresentou um número ligeiramente maior de apartamentos lançamentos: 23.977 do Tatuapé contra 23.748 do Butantã.

do Morumbi, também situada na região sudoeste, na margem esquerda do Rio Pinheiros.

A constituição dessa realidade já se colocava nos anos de 1990, como descreveu o então presidente da Embraesp, Luiz Antônio Pompéia, em artigo publicado em 1995, da seguinte forma:

O número de lançamentos realizados nos últimos anos no Butantã já colocou essa "zona de valor" entre as primeiras do *ranking* de São Paulo. E, a julgar pelo movimento de aprovação de projetos na prefeitura, essa posição será mantida. As vantagens do bairro já foram percebidas pelos empresários de maior visão. Encol, Gafisa, Rossi (Plano 100), Inpar, Erevan, Kallas e Marques-Godoi, entre outras, já começaram o processo de provê-lo com a oferta de produtos adequados.

De 1990 para cá foram lançados 62 edifícios com um total de 2.840 apartamentos. Nos últimos 18 meses foram aprovados 20 novos projetos com um total de 1.726 unidades! Sob o ponto de vista do comprador de apartamentos, esta situação constitui uma espécie de garantia de valorização a médio e longo prazos (Luiz Antônio Pompéia, 1995)³³.

Em outro artigo, publicado em dezembro 2007 pela revista *Conjuntura da Construção*, do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), Euclides Pedrozo e Fernando Garcia demonstram também com dados da Embraesp um perfil da produção de apartamentos no município de São Paulo que permite ilustrar o vigor que a produção imobiliária vertical no Butantã adquire após o advento da década de 1990. Nesse artigo, os autores constatarem que no somatório de julho de 1995 a setembro de 2007 o Butantã apresentou a terceira posição entre as zonas de valor segundo o número de apartamentos lançados no município de São Paulo; ficando atrás apenas, nesta ordem, do Morumbi e do Tatuapé.

³³ POMPÉIA, Luiz Antônio. *O mercado imobiliário e o Butantã*. Folha de São Paulo, 22 jan. 1995. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/1/22/imoveis/5.html>> 22 jun. 2013.

TABELA 2 São Paulo: áreas com maior número de apartamentos lançados – 1995 - 2007		
Posição	Zona de valor	Unidades lançadas
1	Morumbi	19.807
2	Tatuapé	17.418
3	Butantã	13.096
4	Vila Prudente	8.299
5	Moema	8.182
6	Itaquera	7.732
7	Brooklin	6.969
8	Vila Mariana	6.953
9	Pompéia	6.914
10	Mooca	6.890

Fonte dos dados: Embraesp. Conteúdo publicado por Pedrozo e Garcia em *Conjuntura da Construção*. Sinduscon-SP. Ano V, nº 4, dez. 2007. Tabela elaborada pelo autor.

Os valores apresentados na Tabela 2 permitem afirmar que, assim como no período que se iniciou nos anos de 1950 houve um *boom* de loteamentos, como o meio principal por qual se concretizou a urbanização no Butantã, a partir dos anos de 1990 teve início um *boom* de empreendimentos residenciais verticais, que é o fenômeno que submete atualmente o Butantã a um importante processo de reprodução do espaço urbano. Observando um período maior que o abrangido pela Tabela 2, através da compilação de informações que realizamos sobre os lançamentos de apartamentos disponíveis no banco de dados da Embraesp, a proliferação de edifícios no Butantã ficou caracterizada ao se constatar que entre 1992 e 2010 foram produzidas 21.439 unidades de imóveis residenciais em 141 novos

empreendimentos verticais – a maioria deles contando com mais de uma torre de apartamentos. No Gráfico 6 podemos observar no universo apresentado pela Embraesp a distribuição das unidades de imóveis residenciais verticais e horizontais entre cada ano do período levantado.

Gráfico 6

Butantã: produção anual de imóveis residenciais – 1992 - 2010

Fonte: Embraesp. Elaborado pelo autor.

O Gráfico 6 revela a grande desproporção entre a produção imobiliária vertical e horizontal em cada ano do período – o que já havíamos constatado no somatório do período de 1992 a 1999 através do Gráfico 5, mas que neste permite confirmar que a tendência de verticalização se estendeu para a década seguinte como o novo padrão de produção imobiliária em desenvolvimento no Butantã. Além disso, é possível verificar também no Gráfico 6 uma grande oscilação na evolução da produção imobiliária, refletindo as variações conjunturais, especialmente as vinculadas à economia, em relação às quais o setor imobiliário é muito sensível.

No entanto, para dimensionar o que os números referentes aos lançamentos de apartamentos no Butantã nas duas últimas décadas representam para o mercado imobiliário de São Paulo, não basta analisar a evolução da produção imobiliária vertical do Butantã isoladamente ou apenas compará-la com a da produção horizontal; é necessário confrontá-la com o perfil médio de lançamentos de apartamentos em São Paulo como um todo durante o mesmo período. É esta a proposta contida no próximo gráfico.

Gráfico 7

Fonte: Embraesp. Elaborado pelo autor.

O Gráfico 7 demonstra que os lançamentos de apartamentos no Butantã apresentaram em praticamente todo o período compreendido patamares bem acima da média apresentada pelo município de São Paulo. Os dados deixam evidente a situação de destaque da produção imobiliária vertical no Butantã desde a década de 1990, bem como permitem deduzir que essa produção se configurou em uma importante frente de exploração do mercado imobiliário da metrópole paulistana.

O volume de apartamentos construídos no Butantã, que ao longo de duas décadas vem se mantendo repetidamente em níveis bem superiores à

média do município de São Paulo também aponta para uma tendência de continuidade do fenômeno da verticalização, projetando para o futuro o adensamento do espaço urbano no Butantã. Porém, o que a visualização das oscilações nas barras dos gráficos não permite apreender é que o adensamento urbano como resultado da verticalização se materializa pela acumulação continuada das formas produzidas por esse fenômeno ao longo do tempo. Por outro lado, a visualização do efeito cumulativo de adensamento urbano – como produto da continuidade da atividade imobiliária vertical em níveis elevados – pode ser apreendida na paisagem.

A paisagem atual em diferentes recortes territoriais do Butantã revela que o nível de adensamento vertical ainda não é grande suficiente ao ponto de permitir comparação com as áreas mais adensadas do outro lado do Rio Pinheiros. Mas, a comparação com a paisagem de uma década atrás confirma a tendência de a verticalização se intensificar, sugerindo a futura redução das áreas de ocupação horizontal entre as manchas verticalizadas, que se colocam como núcleos de “pioneirismo urbano” (SMITH, 1996 in SANFELICI, 2009: 117) em diferentes setores do Butantã. Abordando a atuação das incorporadoras em novas frentes de valorização, Daniel Sanfelici descreve estratégias que aludem ao pioneirismo.

Assim, na busca de sobrelucros, o risco quase sempre é diluído por essa sensibilidade mais aguda atingida pelas incorporadoras no seu avanço sobre áreas menos valorizadas. As grandes incorporadoras possuem estratégias elaboradas para avançar sobre áreas pouco valorizadas e transformá-las de acordo com seus interesses. É esse avanço por “estratégicos postos avançados de riqueza”, também, que explica o fato de que a expansão imobiliária adquire uma direção predominante no espaço urbano como observou Flávio Villaça (2001) para um conjunto de metrópoles do Brasil. [...] (SANFELICI, 2009).

Explorando o efeito de gentrificação³⁴ que pode transcorrer de modo associado à exploração de novas frentes de valorização pelo mercado

³⁴ Não abrange as pretensões deste trabalho verificar a ocorrência da gentrificação no Butantã, contudo, o mecanismo apresentado por Neil Smith como desencadeador da gentrificação também se aplica à abertura de frentes de valorização como a que vem ocorrendo no Butantã e mostra-se esclarecedor de como se constituem os núcleos pioneiros de valorização.

imobiliário, Sanfelici apresenta uma esclarecedora citação de Neil Smith, que aprofunda a compreensão sobre as estratégias em torno do pioneirismo.

A geografia econômica da gentrificação não é aleatória; as incorporadoras não se atiram, simplesmente, na oportunidade de obter lucros em áreas desvalorizadas, mas tendem a tomá-las aos poucos. O pioneirismo destemido é temperado com precaução financeira. Os incorporadores possuem uma sensibilidade vívida, de quarteirão em quarteirão, de onde se situa a fronteira. Eles penetram pelas bordas, constituindo “uns poucos e estratégicos postos avançados de luxuosidade” como colocou Henwood. Eles desbravam em primeiro lugar a Costa do Ouro [Gold Coast] situada entre os bairros seguros onde os valores do solo são mais elevados, de um lado, e as periferias pouco investidas onde as oportunidades [de ganho] são maiores, do outro. Sucessivos enclaves e linhas defensivas são estabelecidas na fronteira. Desta maneira, a geografia econômica traça a estratégia do pioneirismo urbano” (SMITH apud SANFELICI, 2009: 117)³⁵.

A exposição de Neil Smith se aplica tanto na escala da metrópole, em que o Butantã se coloca como fronteira entre as áreas mais valorizadas do outro lado do Rio Pinheiros, como em relação ao próprio território interno do Butantã, onde coexistem frações desiguais do espaço. Os núcleos pioneiros teriam, portanto, a função de proporcionar novos ciclos de incorporação de valor no espaço anteriormente horizontal, intensificando a desigualdade de valorização dentro de um mesmo setor da cidade.

Seriam criadas, assim, condições mais favoráveis para a instalação dos próximos empreendimentos junto a um dos núcleos pioneiros, levando os construtores a se beneficiarem da localização que se torna privilegiada em relação ao entorno conforme a valorização agregada e o potencial de atrair novos empreendimentos. Também se beneficiariam os novos pioneiros dispostos a explorar áreas fora dos núcleos já formados, pois poderiam amplificar os lucros pela valorização diferencial entre esses núcleos e as áreas a espera da verticalização. Em um momento posterior ao da formação dos núcleos pioneiros, porém, a continuidade do processo de verticalização levaria

³⁵ Smith, Neil. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. New York: Routledge, 1996, p. 23. Tradução de Daniel Sanfelici.

a junção desses núcleos, formando zonas maiores de aglomeração de edifícios.

Dispomos, assim, na sequência, 3 duplas de imagens de satélite representando 3 diferentes recortes do Butantã em 2005 e em 2014, como amostra do avanço da verticalização. Apesar de as imagens mais recentes permitirem uma melhor visualização dos edifícios, é possível reconhecer pela comparação antes-depois o efeito cumulativo da verticalização.

Figura 48

Imagem de satélite de 2005 com recorte semelhante ao da Figura 11. *Google Earth*, 2005. Acesso em set. 2014.

Figura 49

Imagem de satélite de 2014 com recorte semelhante ao da Figura 48. *Google Earth*, 2014. Acesso em set. 2014.

Figura 50

Imagem de satélite de 2005 representando um trecho do Butantã cortado pela rodovia Raposo Tavares entre os quilômetros 15 (à direita) e 17, aproximadamente. No ponto central do trecho há o encontro da Av. Escola Politécnica com a Rod. Raposo Tavares. *Google Earth*, 2005. Acesso em set. 2014.

Figura 51

Imagem de satélite de 2014 com recorte semelhante ao da Imagem 50. *Google Earth*, 2014. Acesso em set. 2014.

Figura 52

Imagem de satélite de 2005 com recorte semelhante ao da Figura 20. *Google Earth*, 2005. Acesso em set. 2014.

Figura 53

Imagem de satélite de 2014 com recorte semelhante ao da Figura 52. *Google Earth*, 2005. Acesso em set. 2014.

Como faces de um mesmo processo, podemos inferir que a proliferação de empreendimentos verticais e o consequente adensamento urbano que se coloca em curso qualificam o Butantã como uma nova fronteira urbana. Em um primeiro momento, o avançar da fronteira do século XXI pelo Butantã não se materializa de modo evidente. A fronteira atual, como a anterior, tem, de um lado, o Rio Pinheiros como marco. Porém, como a fronteira avança hoje sobre um fragmento urbano já inserido em um todo urbanizado e não mais situado na borda desse todo, os seus limites não podem mais ser apreendidos como na fronteira antiga; tampouco o conteúdo e o significado abrangidos pela fronteira urbana atual são os mesmos de outrora. A complexidade que envolve a sua apreensão reflete igualmente a complexidade dos processos que movem a sua constituição, mas nem por isso a fronteira deixa de ter concretude.

No passado, o conteúdo da fronteira expressava a urbanização que se espalhava (SANTOS, C., 2013) incorporando à cidade terras novas, antes rurais ou suburbanas. Aquele processo que estendia as bordas da cidade com os loteamentos empurrou os limites da fronteira para além do Butantã, a oeste, deixando produzido um espaço urbano horizontal. A atual fronteira urbana que avança pelo Butantã se apropria da fronteira antiga, já realizada, transformando seu produto em novas formas. Desse modo, neste momento de reprodução urbana em processo, coexistem no Butantã formas produzidas pelo avanço da fronteira antiga (a ocupação horizontal), que ainda resistem, e formas recentes (verticalizadas) que advêm da reprodução do espaço pelo avanço da nova fronteira.

Essa composição heterogênea, na qual as novas formas se reproduzem sobre um substrato horizontal preexistente – que tende a resistir apenas como rugosidade (SANTOS, 2004: 140) diante da verticalização que se projeta –, pode, por bem, dificultar a apreensão da atual fronteira urbana. Por outro lado, o contraste na paisagem entre as formas de temporalidades distintas, pode, ao contrário, revelar o avanço não linear da fronteira. Por fim, a fronteira urbana, pode ser visualizada pelo confronto entre o arranjo formado pelas morfologias antigas e novas no Butantã e a paisagem do outro lado do Rio Pinheiros, de onde se desloca a fronteira para o oeste.

Figura 54

Imagem de satélite de trecho do município de São Paulo, abrangendo parte do Butantã (ponto A) e a zona entre as avenidas Eng. Luís Carlos Beriní e Marquinal Pinheiros (ponto B). Entre essas áreas, o Rio Pinheiros. *Google Earth*, 2014. Acesso em set. 2014.

O recorte do município de São Paulo retratado na Figura 54 permite a fácil visualização da formação diferencial do espaço urbano em cada lado do Rio Pinheiros. Do lado onde se encontra o ponto marcado com a letra B, indicando a atual centralidade do eixo sudoeste, é notória na maior parte dos setores a grande densidade da verticalização, que chega até as margens do Rio Pinheiros. Já do outro lado do rio, onde se encontra o Butantã, indicado pela letra A, a verticalização se manifesta de modo bem mais restrito, formando manchas menores e com grandes áreas de ocupação horizontal entre elas.

É no contraste entre essas duas configurações que pode ser apreendida na paisagem a materialização da fronteira por onde avança a verticalização hoje. O limiar da fronteira revela uma tendência de saturação do adensamento urbano na parte mais central do trecho retratado, que se contrapõe ao aparecimento de incipientes manchas de verticalização do outro lado do rio. Por sua vez, a presença da verticalização do outro lado do rio é o resultado de um processo em curso – como indicam os dados já demonstrados anteriormente – de proliferação de empreendimentos verticais. Depreende-se do contexto exposto, que a atual fronteira urbana, mais do que um elemento apreensível estaticamente na paisagem, aponta para um movimento que conduz o Butantã a um nível mais elevado de adensamento urbano e de integração ao eixo de valorização sudoeste. Essa configuração hoje é apenas virtual, mas seu potencial de realização pode ser identificado na paisagem da fronteira urbana a partir de indícios do transbordamento da verticalização do eixo sudoeste para além do Rio Pinheiros – repetindo analogamente o mesmo papel cumprido pelos loteamentos que transbordaram desde os bairros-jardins para o Butantã como fatores de propulsão da urbanização.

Na foto abaixo (Figura 55), vemos as pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, entre Pinheiros, no primeiro plano, e o Butantã, no segundo. Esse trecho retratado por ser um dos principais pontos de conexão entre a zona central e o além-rio, representa, por conseguinte, um ponto de vazão da verticalização em direção ao Butantã.

Figura 55

Visão das pontes Eusébio Matoso (mais larga, à esquerda) e Bernardo Goldfarb, onde a verticalização se manifesta dos lados do Rio Pinheiros. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=559863>>. Acesso em set. 2014.

Porém, apesar de a Figura 54 mostrar o Rio Pinheiros como se fosse uma barreira que represa a verticalização até os limites de sua margem direita, o avanço da fronteira da verticalização para o Butantã não ocorre a partir de uma onda linear que ultrapassa a barreira. O avanço se dá a partir de pontos irradiadores (o principal deles, o núcleo do eixo sudoeste em torno da Av. Berrini) em direção a localidades dispersas onde se instalam núcleos pioneiros (SANFELICI, 2009), alguns dos quais prosperam mais do que os outros e dão origem a verdadeiras zonas adensadas, que também passam a influenciar a atração de novos empreendimentos.

Abrindo mais o foco, podemos perceber que a expansão não linear da fronteira de verticalização já manifesta um nível considerável de extravasamento das áreas centrais para determinados setores do outro lado do Rio Pinheiros. A Figura 56 mostra de modo evidente que o avanço da

verticalização para o trecho retratado na margem esquerda do Rio Pinheiros (ao sul do Butantã) já começa a formar uma zona de urbanização adensada, superando o estágio embrionário em que a verticalização começa a se estabelecer a partir de pequenos núcleos pioneiros de edifícios separados por grandes áreas de ocupação horizontal, como ainda predomina no Butantã. No recorte capturado pela foto aérea, a verticalização tem como polo irradiador direto a centralidade em torno da Avenida Luís Carlos Berrini – como evidência disso, nota-se que uma das manchas de verticalização do outro lado do rio se formou na região do Morumbi de frente e como contiguidade do núcleo abrangido pela Av. Berrini.

Figura 56

Foto área retratando uma área em processo de adensamento vertical na região da Vila Andrade, ao sul do Morumbi. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com>>. Acesso em set. 2014.

A formação dessa zona de adensamento vertical na margem esquerda do Rio Pinheiros ocorre na região do Morumbi, principalmente na Vila Andrade (primeiro plano), que compõe, segundo a regionalização da Embrasp, a zona de valor que apresentou o maior volume de apartamentos produzidos nas

últimas décadas, conforme mostra a Tabela 2. Com o auxílio do Gráfico 8, podemos verificar que as três zonas de valor que compõem o setor à margem esquerda do Rio Pinheiros, em parte abrangido pela Figura 56, isto é, Butantã, Morumbi e Campo Limpo, apresentaram de modo geral nas décadas de 1990 e 2000 uma produção imobiliária vertical superior à média do município de São Paulo³⁶, reforçando a configuração do eixo de expansão da fronteira da verticalização para oeste e sudoeste. Além disso, o gráfico permite visualizar o elevado desempenho da produção de apartamentos do Butantã, logo atrás do apresentado pelo Morumbi.

Gráfico 8

Fonte: Embraesp. Elaborado pelo autor.

Se o Morumbi durante as duas últimas décadas vem se comportando como a zona de valor que mais produz apartamentos em São Paulo e o Butantã vem demonstrando nesse mesmo período um desempenho não muito distante, que o atribui a segunda posição entre as zonas de valor a oeste do

³⁶ A média do município de São Paulo ficou em poucas ocasiões acima do desempenho anual de alguma das zonas de valor, sobretudo da zona de valor do Campo Limpo, que apresenta o menor desempenho em comparação ao do Butantã e ao do Morumbi.

Rio Pinheiros; tal quadro contribui ainda mais para situar o Butantã como fronteira que se coloca na direção do mesmo processo que passou a adensar a verticalização no Morumbi. Sem desprezar suas especificidades, o exemplo do Morumbi é um dos fatores que nos permitem considerar que a perspectiva de a produção imobiliária vertical no Butantã continuar apresentando resultados expressivos apresenta-se hoje como fundamento de sua virtual integração à massa de urbanização adensada que vem se aproximando desde as áreas centrais e também desde o sul, onde se encontra o Morumbi. No trecho transcrito abaixo de uma matéria jornalística sobre a pujança da produção imobiliária no Butantã nos últimos anos, a perspectiva de avanço da nova fronteira urbana se coloca (acenando também para o aumento da participação dos empreendimentos comerciais, hoje ainda discreta comparada à dos residenciais):

Na comparação de todo o ano de 2011 com os primeiros nove meses de 2013, o bairro já registrou crescimento de 129% no volume de novas unidades residenciais (ou seja, casas e apartamentos que começam a ser vendidos, mesmo na planta). Para se ter uma ideia, neste ano ocorreram por ali 128 lançamentos, contra 120 de Pinheiros. O Butantã possui não apenas a maior taxa de evolução da Zona Oeste [...] como se destaca também na média da cidade, que apresentou uma queda de 45% no volume de negócios no mesmo período.

Especialistas do mercado dizem que a tendência é de alta nessa fronteira em expansão. [...] Para as empreiteiras, migrar para o Butantã também se mostrou vantajoso. Nas redondezas da Marginal Pinheiros é possível erguer espigões, pois as regras permitem empreendimentos mais volumosos por ali que nos bairros saturados. Na última semana, parte dos 2 800 funcionários do grupo Odebrecht começou a mudança para um novo prédio de dezoito andares na Rua Lemos Monteiro, às margens do rio.

[...] Segundo a executiva [Carla Barretto], depois de desempacotar tudo, a empresa dará sequência aos projetos de investimento em torres residenciais e comerciais por ali. “O Butantã tem muito espaço para esse tipo de empreendimento”, aponta. (Veja SP, 22/11/2013).

Por fim, a espacialização do estágio atual desse processo já indica a projeção do adensamento da verticalização no Butantã como reflexo da expansão da fronteira urbana. Abrindo o foco a partir da área observada na

Figura 54, o que vemos é o Butantã praticamente envolvido por diferentes frentes de verticalização que tende a integrá-lo ao Morumbi e ao eixo sudoeste.

Figura 57

Google Earth, 2014. Acesso. Set. 2014.

III.III. O Butantã como fronteira de valorização do valor

A hipótese de que a verticalização reflete a tendência de intensificação de um processo de integração do Butantã ao campo de polarização do eixo sudoeste se confirma pelas virtualidades que hoje se arranjam segundo a espacialização dos fenômenos representados nos dois mapas a seguir.

Figura 58

Município de São Paulo: lançamento de residenciais verticais – 1992 – 2012. Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU / DEINFO.

Figura 59

Município de São Paulo: verticalização – 2010. Fonte: IBGE. Censo 2010; Embraesp. Elaboração: SMDU/ Deinfo.

Tanto a distribuição dos maiores volumes de unidades residenciais verticais lançadas no período levantado pela Embraesp, de 1992 a 2010, como o nível de adensamento vertical que resulta desse processo configuram a tendência apresentada no tópico anterior de o Butantã se consolidar como parte de uma grande zona de adensamento urbano, que se expande hoje sob a articulação do eixo sudoeste. Mas como esse processo se manifesta essencialmente como o avanço de uma fronteira de valorização do valor, a influência do eixo sudoeste tende a contribuir para a valorização do espaço no Butantã em função da proximidade³⁷ geográfica do seu núcleo de polarização (a região entre as avenidas Berrini e Marginal Pinheiros) e também pela capacidade que essa centralidade tem de articular fluxos de capitais de diferentes origens e escalas que podem ser direcionados para a reprodução do espaço em regiões rentáveis como a do Butantã. Nesses termos, podemos afirmar que a verticalização no Butantã avança a partir de um eixo de valorização que se alimenta em grande parte pela perspectiva de conexão com a atual centralidade metropolitana.

Nessa direção, partimos de um pressuposto geral: a reprodução do capital não se desvincula da produção do espaço, aqui entendida como materialização da reprodução geral da sociedade ou da “reprodução das relações sociais de produção” (LEFEBVRE, 2006). A partir dessa compreensão, os processos de transformação do espaço urbano hoje (sobretudo pela reprodução do espaço que se adensa em fragmentos no interior do tecido urbano), não podem ser compreendidos se não como a materialização de relações sociais capitalistas. Portanto, no âmbito das metrópoles, que concentram os meios de articulação e de comando em relação aos fluxos do capitalismo mundial, o espaço urbano mostra-se essencial para a valorização do capital no mundo contemporâneo e, conseqüentemente, para perenizar o sistema capitalista. Nesse sentido, Ana Fani Alessandri Carlos nos traz importantes contribuições para compreender a natureza do espaço segundo a perspectiva de reprodução do capital:

³⁷ Seguindo a Marginal Pinheiros, entre a ponte Eusébio Matoso e a ponte Ari Torres, que dá acesso à Avenida Luís Carlos Berrini, percorre-se apenas cerca de 3 quilômetros entre o Butantã e o núcleo do Vetor Sudoeste. Essa proximidade pode ser visualizada nas imagens 50, 53 e 54 e no Mapa 8.

Como *condição* para a reprodução do econômico, o espaço é infraestrutura, concentração, mercado de trabalho e de matéria-prima em sua simultaneidade de relações e justaposições de esferas individuais. [...] Tal processo traz em si dois elementos essenciais de modo a garantir a ininterrupção do movimento que produz a mais-valia: continuidade e justaposição. Como *meio*, o espaço reduz-se à circulação capaz de articular os momentos necessários à realização da produção – distribuição – circulação – troca – consumo. [...].

Surgindo como *produto*, defrontamo-nos com o espaço produtivo, que é o espaço como necessidade de realização do lucro e como capital fixo, pela reunião dos elementos que permitem a continuidade da produção-troca. Aqui o espaço se reproduz continuamente como possibilidade de realização ampliada dessa produção (CARLOS, 2011a: 74-75).

A compreensão da reprodução do espaço como possibilidade de realização do valor, alimentando o processo de acumulação capitalista, permite vislumbrar a cidade como negócio e é a chave para se chegar ao conceito de fronteira urbana trabalhado nesta pesquisa.

Segundo Karl Marx (1996, Livro 1, Tomo 2), a acumulação capitalista ocorre por meio da aplicação de mais-valia como capital. Dessa forma, a mais-valia obtida num determinado ciclo produtivo pode ser reinserida em um ciclo seguinte, gerando novo *quantum* de mais-valia. E com a sequência do processo, ocorre a reprodução continuada do capital sob bases ampliadas. Ao converter as mercadorias novamente em capital-dinheiro realiza-se a mais-valia, o que permite reiniciar o ciclo. Nesse processo, a produção do capital se desenrola continuamente no tempo e como ela tende a percorrer as mesmas etapas, envolvendo a produção, a circulação e o consumo, “o processo social de produção é, portanto, ao mesmo tempo, processo de reprodução” (MARX, 1996, Livro 1, Tomo 2, p. 199).

Contudo, o progresso da acumulação, responsável por garantir a longevidade do sistema capitalista não ocorre sem obstáculos. Assim como observa David Harvey ao recompor a teoria marxista da acumulação a partir da dimensão espacial, “No capitalismo, o crescimento harmonioso ou equilibrado é, segundo Marx, inteiramente acidental, devido à natureza espontânea e caótica da produção de mercadorias sob o capitalismo competitivo” (HARVEY, 2005: 44). Sendo assim, a expansão capitalista se desenvolve não linearmente,

articulando-se ora em meio à iminência de crises e ora em meio aos efeitos das crises que se efetivam. Compete às estratégias dos capitalistas, portanto, buscar permanentemente meios para evitar (ou, ao menos, retardar ou minimizar) as crises e, quando inevitavelmente elas vierem à tona, buscar meios para superar as barreiras que se colocam à reprodução do capital.

Seguindo a análise sobre a tendência às crises demonstrada por Marx em sua teoria da acumulação, Harvey esclarece que os processos de formação de barreiras análogos ao descrito acima redundam em crises de superacumulação, decorrentes tanto do subconsumo como da superprodução de capital. A ocorrência da superacumulação (ou sobreacumulação) indica a formação de um excesso de capital em relação às possibilidades de emprego lucrativo desse capital; ou, segundo os termos de Harvey, “significa que houve uma superprodução de capital [...] em um estágio precedente, e que os capitalistas estão investindo em excesso e subconsumindo o excedente no estágio presente” (Harvey, 2005: 46). Sem oportunidades de investir lucrativamente o excedente de capital, o resultado desse processo é a depreciação do seu valor.

À instauração de uma crise sucede a busca dos capitalistas para reorganizar as variáveis do processo de acumulação, o que confere às crises, não obstante seus efeitos devastadores na economia e na sociedade, a função de direcionar forçosamente o sistema produtivo (considerando, de forma mais ampla, a circulação e o consumo como parte dele) para uma equalização temporária dos fatores que condicionam o seu desenvolvimento. Dessa maneira, as crises devem ser superadas por meio da reestruturação das condições de acumulação (de modo a elevá-la a um nível superior), permitindo aos capitalistas estender a produção e, ao mesmo tempo, conseguir reinvestir os excedentes de capital em sua própria reprodução ampliada, o que pressiona a expansão da base espacial de reprodução do sistema capitalista e o aprofundamento da captura das esferas sociais pelo sistema capitalista para adequá-las às demandas crescentes da acumulação:

[...] Vemos que se puede lograr un equilibrio entre la producción y el consumo bajo el modo de producción capitalista sólo por medio de la acumulación permanente, en vista de las

relaciones “antagónicas” que hay entre la producción y el consumo.

Por otro lado, la acumulación permanente depende de la existencia de una fuerza de trabajo capaz de producir plusvalía. La expansión geográfica necesaria del capitalismo se puede interpretar como un capital en busca de plusvalía. La penetración de las relaciones capitalistas en todos los sectores de la economía, la movilización de varias fuentes “latentes” de fuerza de trabajo (como las mujeres y los niños) tienen una base similar. Así llegamos a ver el capitalismo como lo que es realmente: un modo de producción permanentemente revolucionario, que trabaja constantemente bajo la necesidad social de transformarse desde el interior, al mismo tiempo que presiona constantemente contra las capacidades del mundo social y físico para sustentarlo (HARVEY, 1990: 104-105).

Como sugere Harvey, os ajustes exigidos pelas crises iminentes podem abranger inúmeras alternativas. O barateamento da força de trabalho pressionado pelo desemprego e o aumento da exploração extensiva da mão de obra são formas de elevar o volume de mais-valia, que é condição para a continuidade do processo de acumulação capitalista. Porém, a busca pela ampliação das margens de mais-valia esbarra nos limites da jornada de trabalho e no fato de o salário não poder cair abaixo do valor da força de trabalho, o que torna a intensificação da produtividade, ou seja, a elevação das taxas de mais-valia relativa (MARX, 1996, Livro 1, Tomo 2), uma tendência inerente ao desenvolvimento do sistema capitalista. Mas se, por um lado, a exploração da mais-valia relativa se coloca como solução para obter novos ciclos de capital em bases ampliadas sem a necessidade de acréscimo de força de trabalho no processo produtivo ou da extensão da jornada de trabalho, de outro, esse movimento gera complicadores de outra natureza.

Ao desenvolver a *Lei da queda tendencial da taxa de lucro*, Marx (1986, Livro 3, Tomo 1) demonstra que a elevação da intensidade do trabalho, obtida pela transformação da estrutura produtiva com a renovação contínua dos padrões tecnológicos, implica no aumento da composição orgânica do capital, isto é, da proporção de capital constante em relação ao capital variável. Olhando de outro modo, temos, portanto, a redução da massa de trabalho vivo relativamente ao capital que precisa ser aplicado em matérias-primas, máquinas e recursos técnicos em geral e despendido naquilo que Robert Kurz

(2002) denominou de “custos empresariais” ou ainda de “trabalho improdutivo”: serviços terceirizados, gestão de pessoal, logística do trabalho etc. Como o trabalho vivo é o substrato da produção de mais-valia, ocorre o achatamento do valor que se obtém proporcionalmente ao capital global. Desse modo, “Cada produto individual, considerado em si, contém uma soma menor de trabalho do que em estágios inferiores da produção” (MARX, 1986, Livro 3, Tomo 1: 164) e, como resultado, temos a formação da tendência declinante da taxa de lucro.

[...] com o progressivo decréscimo relativo do capital variável em relação ao capital constante, gera uma composição orgânica crescentemente superior do capital global, cuja consequência imediata é que a taxa de mais-valia, com grau constante e até mesmo crescente de exploração do trabalho, se expressa numa taxa geral de lucro em queda contínua.

[...] Como a massa de trabalho vivo empregado diminui sempre em relação à massa de trabalho objetivado, posta por ele em movimento, isto é, o meio de produção consumido produtivamente, assim também a parte desse trabalho vivo que não é paga e que se objetiva em mais-valia tem de estar numa proporção sempre decrescente em relação ao volume de valor do capital global empregado. Essa relação da massa de mais-valia com o valor do capital global empregado constitui, porém, a taxa de lucro, que precisa, por isso, cair continuamente (MARX, 1986, Livro 3, Tomo 1: 164).

O efeito da contradição gerada pela intensificação da produtividade, por meio do qual o aumento da parcela de mais-valia por cada força de trabalho é anulada ao longo do tempo pela redução da força de trabalho empregada para cada *quantum* de capital produzido – resultando em taxas decrescentes de lucro –, segundo Kurz (2002), “só pode ser compensado se crescer a massa absoluta de força de trabalho (produtiva!) utilizada, e portanto se juntamente com a massa absoluta de mais-valia crescer a massa absoluta de lucro”. Robert Kurz argumenta ainda que tal quadro apenas se torna viável com a expansão contínua do modo de produção, o que apenas obteve êxito durante o período entre o fim da I Guerra Mundial e a década de 1970, quando perdurou a indústria fordista. O “boom fordista” foi acompanhado pela ampliação descomunal do mercado e o estabelecimento do consumo de massa, o que permitia a ampliação da produção com uma absorção produtiva

de força de trabalho que, apesar dos “custos improdutivos”, resultava no aumento da produção real de valor (KURZ, 2002).

A expansão do fordismo ao longo do século XX proporcionou, portanto, uma transformação profunda nos termos da acumulação capitalista, consolidando a tendência elucidada por Marx e conduzindo a níveis muito elevados a composição orgânica do capital. Dependente da ampliação contínua da base tecnológica e da organização técnica da produção, aumentando progressivamente os custos improdutivos, nos termos de Kurz, a própria produção fordista encontra os seus limites à medida que os mercados de trabalho e de consumo também não podem crescer indefinidamente.

É evidente, porém, que esta condição não existe automaticamente, e que não pode perdurar *ad infinitum*. É inevitável chegar a um ponto em que a relação se inverte: perante mercados relativamente saturados, novos saltos no crescimento da produtividade têm o efeito inverso, isto é, superam a ampliação dos mercados de trabalho e das mercadorias por eles proporcionada (KURZ, 2002).

Assim, o fim da era fordista e as reestruturações pós-fordistas que sucederam a década de 1970 colocaram em questão a necessidade de buscar novas alternativas para enfrentar o jogo de forças em torno da busca de condições de equilíbrio entre os fatores do processo de acumulação e compensar a tendência de queda da taxa de lucro. Nesse sentido, o que se observou foi o ganho de importância dos mercados financeiros como forma de criar liquidez global (KURZ, 2002) e a diversificação dos investimentos dos empresários em novas atividades. É neste contexto, que a produção do espaço torna-se uma condição imprescindível para a continuidade da acumulação capitalista no mundo contemporâneo, fazendo com que o solo urbano se apresente como mercadoria e a metrópole contemporânea se reproduza como negócio. Com a financeirização da economia global e com a transformação do espaço em mercadoria e, por fim, com a conexão entre os circuitos do capitalismo financeiro e da produção do espaço, forma-se, segundo Ana Fani

Alessandri Carlos (2011a), a possibilidade de solo urbano se desmobilizar com a aplicação de capital financeiro na produção de edifícios³⁸.

Assim, num momento de crise econômica que exige a flexibilidade em função da crescente competitividade e queda dos lucros, com o deslocamento do capital para setores mais rentáveis da economia (em busca de incessante valorização), o capitalismo se dirige ao espaço, reproduzindo-o num outro patamar (CARLOS, 2011a).

Avançando na análise das imbricações entre espaço e capital, depreende-se que a inserção do espaço nos circuitos da acumulação capitalista pode se dar em múltiplos contextos e atendendo a variadas estratégias da classe empresarial. Na essência de um leque importante de estratégias que têm na produção do espaço o caminho para realizar a acumulação capitalista encontramos um mecanismo que nos coloca na esteira do conceito de fronteira urbana. Os fundamentos desse mecanismo vinculam-se à possibilidade de capturar elementos não inseridos na dinâmica econômica até então vigentes como forma de ampliar as bases de reprodução do valor.

Tais fundamentos são trabalhados por diferentes autores (o que fomenta diálogos e divergências) e servem de base para a composição de determinados conceitos que apontam para direções semelhantes. A respeito dessa questão, César Ricardo Simoni Santos (2013) tece, em sua tese de doutorado, uma interessante análise. Discutindo as contribuições de autores como David Harvey, Rosa Luxemburgo e Rosa Tello Robira, demonstra como o sistema capitalista se vale de elementos exteriores à lógica econômica do capital para se perpetuar, ou seja, eliminando barreiras e superando crises (como as de sobreacumulação e queda na taxa de lucros) para continuar se expandindo. César Santos expõe, por exemplo, que Rosa Luxemburgo defende

³⁸ Ao expor essa vinculação entre o capitalismo financeiro e a produção do espaço, Carlos (2011a: 101) se refere especificamente à aplicação de capital financeiro na construção de edifícios corporativos voltados para “novos setores da economia”, que em vez de imobilizar dinheiro na aquisição de escritórios optam por alugá-los. No entanto, como o entrelaçamento entre o capital financeiro e a produção do espaço envolve processos mais abrangentes, é possível pensar na desmobilização do solo urbano também na produção de edifícios voltados para a venda de apartamentos residenciais (situação predominante no Butantã), já que, por exemplo, boa parte das empresas que atuam nesse nicho conta com aportes de recursos provenientes da oferta de ações e títulos de fundos de investimentos imobiliários na bolsa de valores, o que permite antecipar valores em relação ao tempo de rotação do capital materializado no espaço.

que a continuidade do processo de acumulação capitalista depende da recorrente incorporação de territórios e grupos sociais “não-capitalistas” (como *quantum* adicional de meios de produção) ao capitalismo.

Efetivamente, o problema fundamental, posto há quase um século por Rosa Luxemburgo em *A Acumulação de Capital*, diz respeito à capacidade que a economia capitalista teria de realizar e dar prosseguimento a si mesma a partir de seus próprios recursos internos. Para ela a realidade dos processos de acumulação capitalista deve contar sempre com elementos exteriores lógica interna do próprio capital. A isso ela atribui a necessidade dos “mercados externos” ou “terceiras pessoas”. Ou seja, de acordo com essa perspectiva, o funcionamento da economia capitalista pressupõe a existência de um estoque de recursos não-capitalistas como condição de sua própria dinâmica expansionista (SANTOS, C., 2013: 20).

E tendo nas ideias de Luxemburgo importantes diretrizes, David Harvey constrói as bases de suas proposições sobre o papel do imperialismo para a acumulação capitalista. Mas, indo além, Harvey (2005) demonstra como os ciclos de desvalorização em determinados fragmentos urbanos podem criar as condições para novos impulsos de valorização, cumprindo também o papel de estimular a acumulação capitalista. Analogamente, e dialogando com Harvey, Rosa Tello Robira (2012) entende que setores do espaço preservados em estado de marginalização, comportam-se como “territórios-reserva” a serem consumidos por um futuro ciclo de acumulação. Nessa formulação, Tello Robira demonstra que a desvalorização que caracteriza os territórios-reserva seria mantida forçosamente, preservando seu potencial de valorização para momentos estratégicos, quando são sentidos os efeitos de determinadas barreiras ou limites que se colocam à sequência do processo de acumulação – por exemplo, a ocorrência conjuntural de crises econômicas ou a saturação de localidades onde até então se focava a produção imobiliária. Com o advento desses momentos de adversidade para o capitalismo, entrariam em jogo agentes como o Estado, proprietários e empresas do setor imobiliário e de construção civil para promover reformas urbanas com o objetivo de transformar esse potencial em valorização efetiva, realizando assim como território-reserva o lugar até então depreciado.

Esses efeitos da territorialização metropolitana do capital manifestam-se de forma diferencial no espaço urbano: quanto maior é a escassez desses bens acumulada em determinados fragmentos do território metropolitano, maior é a não capitalização espacial, ou seja, em palavras simples, maior é a diferença socioespacial, ou utilizando o conceito de espacialidade de Milton Santos, maior é seu gradiente diferencial de espacialidade.

Esse tipo de espaço constitui os territórios-reserva que social e economicamente alimentam os circuitos de “acumulação molecular do capital” e, ao mesmo tempo, são os espaços que em um momento ou em outro serão afetados por intensos processos de reforma urbana derivados das crises de superacumulação de capital no sistema produtivo metropolitano (TELLO ROBIRA, 2012 in CARLOS e CARRERAS, 2012: 17).

Na formulação de Tello Robira, o território-reserva, no entanto, caracterizar-se-ia como espaços precários, onde são escassos os “elementos necessários para a condição ‘natural’ de vida dos cidadãos: água potável, ar respirável, mobilidade fluída, espaço doméstico, silêncio-tranquilidade, tempo pessoal disponível” (TELLO ROBIRA, in CARLOS e CARRERAS, 2012: 16-17); tratando-se, enfim de “espaços marginalizados”. Considerando que o Butantã não se encaixa exatamente no perfil de espaço marginalizado tal como expõe Rosa Tello Robira, senão apenas em locais determinados que compõem o seu tecido urbano, torna-se necessário “desabsolutizar” a conceituação para pensar o contexto que permitiu ao Butantã, em sua relação com a parte central da metrópole – mais adensada e valorizada –, vir a ser hoje uma frente de valorização do valor. Assim, podemos compreender que se, de um lado, esse fragmento da metrópole paulistana não se apresenta em sua totalidade como uma área degradada, de outro, seu processo de valorização ainda não superou um estágio ainda incipiente, reservando, portanto, seu potencial de valorização para momentos ainda mais oportunos que, em função do que se observa na atualidade, estão em constituição. O que se expôs avaliza a interpretação de que o Butantã perfaz um papel análogo ao do território-reserva, sendo, desse modo, pertinente o uso deste conceito imbricado ao de fronteira urbana para analisar as transformações nele em curso.

As contribuições trazidas por esses autores, sintetizadas na análise de César Santos (2013), reforçam a compreensão de que a expansão do

capitalismo implica na expansão do espaço produzido, ideia que confere os traços elementares do conceito de fronteira urbana que aqui se persegue. No contexto urbano, por meio do mecanismo que submete a produção do espaço à acumulação do capital, fluxos de investimentos se dirigem para o setor imobiliário. E, como manifestação mais evidente da expansão econômico-espacial segundo os termos apresentados acima, a incorporação de espaços não urbanos às bordas das cidades a partir da proliferação de loteamentos passou a expressar ao longo do século XX o significado de fronteira urbana, que se realiza pela produção extensiva do espaço urbano (HARVEY, 2005).

Porém, como defende a tese de César Santos (2013) e como demonstra o próprio Harvey (2005) a respeito da estratégia em que o capital privado em associação com o Estado promove a desvalorização e posterior revalorização de fragmentos da cidade, a exploração de novas frentes de acumulação capitalista não se limita à extensão das franjas do tecido urbano; a depender das condições envolvidas, o próprio espaço intraurbano se converte em novas fronteiras de acumulação. Nesse sentido, César Santos (2013: 9) indica que a transição entre os séculos XX e XXI marcaria o “momento em que o capital passa a explorar seu espaço interno”, isto é no “interior da metrópole”. No caso mais evidente na metrópole paulistana, as condições criadas pelas operações urbanas Faria Lima e Águas Espreiadas transformaram bairros horizontais de classe média, como a Vila Olímpia, em fronteiras para a acumulação capitalista por meio da implosão e conversão dos bairros em áreas verticalizadas e aptas à expansão das atividades terciárias (CARLOS, 2000). Por razões diferentes, como temos demonstrado, e como resultado de fatores que serão aprofundados no Capítulo 3, o Butantã também vem se apresentando como fronteira urbana no interior do tecido urbano.

Os elementos que permitem pensar a configuração de fronteiras urbanas não se encerram sobre a busca por externalidades ao capitalismo ou por contextos congêneres como forma de garantir a continuidade de sua reprodução. Neil Smith, além de trazer outros argumentos nesse sentido, elabora seu conceito de fronteira urbana, empregando exatamente essa expressão. Ressignificando o conceito de fronteira empregado por Frederick

Turner³⁹ em sua formulação a respeito dos vínculos entre o desenvolvimento econômico e a expansão territorial em direção ao oeste dos Estados Unidos durante o século XIX, Neil Smith (2007) apresenta a essência de seu conceito de fronteira:

Enquanto a fronteira do século XIX representou a realização de uma expansão geográfica absoluta como a principal expressão espacial da acumulação de capital, a gentrificação e a renovação urbana representam o exemplo mais desenvolvido da rediferenciação do espaço geográfico com vistas ao mesmo resultado. (SMITH, 2007: 19).

Explorando as noções de gentrificação e de reestruturação urbana, Smith (2007) chega ao conceito de *rent gap*, segundo o qual haveria em determinadas localidades rendas potencialmente exploráveis. Nesse sentido, considerando a ocorrência de renda da terra em ambiente urbano, Neil Smith concebe a fronteira urbana como o avanço da atividade imobiliária sobre essas localidades com o objetivo de auferir a renda da terra (SANFELICI, 2013). A condição primordial desse mecanismo se dá a partir da exploração da renda efetiva e a exploração potencial (que se projeta no futuro como uma exploração mais intensiva do solo), o que justificaria a estratégia de incorporar áreas rurais ao tecido urbano. Daniel Sanfelici descreve o mecanismo dessa maneira:

O *rent gap*, então, seria um indicativo das possibilidades de valorização, através da apropriação da renda da terra, à disposição do capital em determinada área da cidade. [...]

Essa forma de manifestação da fronteira permite-nos compreender o fato de que o desenvolvimento do capitalismo na cidade recoloca permanentemente seus próprios pressupostos, ou seja, produz e reproduz novas fronteiras, engendrando ciclos de investimento imobiliário concentrados no tempo e no espaço (SANFELICI, 2009: 49-50).

Não se objetiva aqui incorporar mecanicamente a proposição de Neil Smith à análise da fronteira urbana no Butantã. Mas, a proposta de trazer as contribuições de Neil Smith, bem como a dos demais autores aludidos acima é a de buscar nas conceituações que defendem a essência que perpassa por cada uma, isto é, os fundamentos da fronteira urbana, noção que pode ser

³⁹ Conceito desenvolvido na obra “The significance of the frontier in American history” de 1893.

apreendida a partir de diferentes perspectivas de interpretação, permitindo níveis de flexibilização de acordo com o contexto analisado – como os próprios autores procuraram fazer.

Desse modo, quanto à proposição de Smith, não compartilhamos da ideia de se obter renda da terra no solo urbano, como prega em seu *rent gap*; porém, a essência desse mecanismo é importante para a compreensão do conceito de fronteira urbana por trás das transformações no Butantã, desde que trazida para a concepção de que a propriedade privada no espaço urbano, em vez de renda da terra, permite a reprodução do capital a partir de sua valorização (CARLOS, 2011a) na passagem de um estágio a outro no processo de produção do espaço, como, por exemplo, na conversão das chácaras em loteamentos e na reprodução do espaço urbano a exemplo da conversão da ocupação horizontal em verticalização.

É com base no conceito de fronteira urbana, que carrega os traços fundamentais do mecanismo de *rent gap* de Neil Smith ou ainda a necessidade de apreender virtualidades de espaços ainda não integrados aos circuitos mais dinâmicos da economia vigente – em analogia aos elementos “não-capitalistas”, segundo a teoria de Rosa Luxemburgo – como forma de dar continuidade ao processo de acumulação capitalista, que podemos compreender o papel que no passado teve a conversão de terras rurais em loteamentos no Butantã⁴⁰.

A rigor, considerando o contexto de metropolização que São Paulo vivia naquela época, a espacialização da fronteira urbana poderia ser definida como a faixa-limite entre a área já urbanizada e outra a ser incorporada à urbanização. No entanto, partindo do princípio de que o avanço da fronteira urbana propicia a acumulação capitalista através do processo de valorização espacial em razão da profunda alteração da função do espaço – e também da morfologia e do conteúdo com a produção de infraestruturas e edificações em geral –, consideramos válida a amplificação da abrangência do conceito, relativizando-o para os casos em que uma determinada forma do tecido urbano

⁴⁰ Não se trata de afirmar que as terras rurais no Butantã se configuravam em elementos não-capitalistas. A essência da ideia que se propõe neste trabalho é que a incorporação de terras rurais no Butantã aos circuitos de produção imobiliária no processo de urbanização de São Paulo alimentava a acumulação capitalista, bem como também ocorreu (em níveis e escalas distintos) nos processos imperialistas em que elementos não-capitalistas eram incorporados ao sistema capitalista de produção, como expôs Rosa Luxemburgo.

e/ou nível de valorização do espaço avancem sobre áreas, que apesar de já urbanizadas, apresentem até então um contexto não apenas diferente como menos favorável à acumulação. É nesse sentido, portanto, que o avanço da verticalização hoje sobre o Butantã, sob a articulação do eixo sudoeste, revela-se como uma nova forma de fronteira urbana, diferente da que se realizou no passado, mas guardando traços de sua essência.

Neste caso, a passagem de um tipo de fronteira urbana a outro reflete – como Ana Fani Alessandri Carlos demonstra recorrentemente em suas obras – a passagem entre a produção para a reprodução do espaço como meio de reprodução do capitalismo. De um lado, o contexto que esse atrelamento entre capital e espaço modela hoje promove a migração de fluxos de capitais oriundos de diferentes setores da economia para a atividade imobiliária – como forma de realizar a acumulação de frações do capital global que, pelo menos momentaneamente, deixou de ser possível pela atividade econômica de origem (SANTOS, C., 2013). De outro lado, esse processo alimenta cada vez mais – com a entrada dos aportes de investimentos no setor imobiliário – a reprodução do espaço no interior da metrópole, em áreas urbanas já consolidadas, superando a produção extensiva das bordas da metrópole como o padrão predominante da relação entre reprodução do capital e reprodução do urbano.

Explorando o modo como a urbanização extensiva serviu à acumulação do capital brasileiro e como a reprodução do espaço urbano na metrópole de São Paulo passa a se inserir na busca pelo equilíbrio no processo de acumulação do capital mundial, César Santos demonstra essa transição:

É esse o momento em que o capital passa a explorar suas fronteiras internas [...]. Trata-se, nesse caso, não mais da produção, pura e simplesmente, de espaços urbanos num território “vazio”, como foi estigmatizado por essa lógica desenvolvimentista, mas da reprodução do espaço urbano no interior mesmo das metrópoles já consolidadas. É a passagem da produção à reprodução que se coloca em jogo nesse momento, segundo o argumento apresentado por Ana Fani Alessandri Carlos. Aqui, os limites internos dos processos de acumulação são superados no interior mesmo de uma ordenação capitalista já suficientemente madura, assim como por meio de um espaço produzido segundo os padrões de acumulação apresentados por uma economia tipicamente capitalista. É nesse sentido que o atual momento aponta para um padrão especificamente urbano de reprodução capitalista (SANTOS, C., 2013: 9).

IV. Capítulo 3 – Das virtualidades à realização da fronteira imobiliária

Dentro da premissa de que o processo que hoje promove a verticalização no Butantã não pode ser entendido circunstanciado a si próprio, observa-se que, no século XXI, a construção de empreendimentos verticais nesse fragmento da metrópole paulistana representa a constituição de conexões econômicas importantes na metrópole e, mais além, tendo a centralidade da metrópole como nó entre as escalas local e global, também representa a formação de conexões com fluxos do capitalismo mundial. As bases que sustentam os vínculos entre a reprodução do espaço urbano por meio da atividade imobiliária e a reprodução de frações do capitalismo mundial, através do mercado financeiro, são assim demonstradas por Ana Fani Alessandri Carlos:

[...] o capital financeiro para se realizar hoje, o faz através do espaço, isto é, produzindo o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial.

[...] Isto significa dizer que o momento atual sinaliza uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole hoje, contemplando a passagem da aplicação do dinheiro do setor produtivo industrial ao setor imobiliário revelando que a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança de orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço enquanto “produto imobiliário” (CARLOS, 2007:16).

Como evidência de que a acumulação capitalista tem na reprodução do espaço urbano uma condição essencial para se realizar, a atividade imobiliária por trás da verticalização no Butantã se alimenta hoje em grande parte de aportes de capitais estrangeiros (como veremos adiante) provenientes de atividades econômicas diversas que são drenadas para o mercado brasileiro por meio do sistema financeiro, capitalizando as empresas que atuam na produção imobiliária. Essas empresas, por sua vez, cumprem a função de

valorizar os recursos capturados no mercado de capitais ao investi-los na reprodução e, conseqüentemente, na valorização do espaço urbano.

Portanto, a compreensão do fenômeno da verticalização no Butantã no século XXI como a expressão do avanço de uma nova fronteira urbana passa pela identificação dos fatores que ligam, de um lado, a grande expansão da capacidade de investimento que as empresas de construção passaram a ter com o desenvolvimento do processo de financeirização do setor imobiliário no Brasil e, de outro, a efetivação do potencial de valorização do espaço urbano que se constituiu no Butantã conforme procuramos demonstrar na recomposição espaço-temporal tecida nos capítulos anteriores.

A efetivação do devir, que realiza esse potencial de valorização no Butantã por meio de um processo de reprodução do espaço urbano responsável por fechar segmentos do circuito global de acumulação capitalista, apenas se viabiliza pela combinação de importantes fatores: a própria financeirização do setor imobiliário como forma de capitalizar as incorporadoras e construtoras, que precisam buscar novas áreas rentáveis para investir; a influência do eixo sudoeste, que contribui para a valorização imobiliária em seu entorno, além de atuar como polo de conexão entre os fluxos de capitais globais e os investimentos na escala local; a raridade dos terrenos disponíveis nas áreas mais centrais de São Paulo, intensificando a busca do mercado imobiliário por novas alternativas de investimento em áreas mais afastadas; a situação geográfica que favorece o Butantã como uma das alternativas para a captação da atividade imobiliária que transborda das áreas centrais; e a atuação do Estado na remoção de barreiras ou na promoção de intervenções que beneficiam a valorização do espaço.

IV.I. A financeirização do setor imobiliário

[...] o desenvolvimento de formas de integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário consolidaria e potencializaria, por um lado, o poder de ação do grande capital sobre o urbano, uma vez que os empreendimentos orientados pela sua lógica se localizariam no principal eixo de valorização imobiliária da metrópole; bem como seriam capazes de induzir o

aparecimento de novos eixos de valorização em áreas mais distantes dos centros tradicionais. (BOTELHO, 2007b: 15)

Referindo-se à atividade imobiliária na metrópole paulistana, a forma como Adriano Botelho expõe a integração entre o capital financeiro e o capital imobiliário sintetiza a importância da financeirização do setor imobiliário para a reprodução do espaço urbano como negócio, processo que também contribui para a transformação do Butantã em uma frente de acumulação capitalista integrada ao eixo de valorização sudoeste.

Para viabilizar seus empreendimentos – sobretudo os de grande porte, como os condomínios que reúnem várias torres e diversas opções de lazer, comuns na atualidade – as empresas de incorporação e de construção imobiliária precisam investir somas elevadas de capital. Tradicionalmente, o financiamento bancário é o principal meio que essas empresas utilizam para captar recursos. Porém, no Brasil, desde os anos de 1990 e, mais intensamente, após a década de 2000, a produção imobiliária começou a contar com fontes mais abundantes de recursos com o aumento de investimentos provenientes de outros setores da economia, como ilustra o exemplo abordado pela matéria parcialmente transcrita a seguir.

O Grupo Pão de Açúcar lança nesta semana o primeiro empreendimento imobiliário em parceria com uma incorporadora. A construção do Thera, uma torre com apartamentos residenciais, escritórios e um hotel, e ainda com uma loja de proximidade e uma drogaria da bandeira Extra na parte inferior do empreendimento, será de responsabilidade da Cyrella [...].

[...] [Hugo] Bethlem⁴¹ informou que a rentabilidade mínima do empreendimento é estimada em 20% para a companhia, e que virá da venda dos imóveis. "É uma permuta. O empreendedor constrói as unidades, no terreno do Pão de Açúcar, nós recebemos o equivalente a 20% do empreendimento e vendemos", explicou. [...] A empresa já conta com um empreendimento na região do Jaguaré, em São Paulo, onde foram erguidas seis torres residenciais. "Todos esses projetos levam ao caminho de alavancar mais as vendas dos hipermercados", disse. Segundo ele, outra vantagem é a divisão dos custos de construção. "Além de ampliar o retorno sobre o

⁴¹ Então, vice-presidente de relações corporativas do Pão de Açúcar.

capital empregado, temos os moradores dos prédios como potenciais clientes", destacou. [...] ⁴².

A transferência de capitais oriundos de outros setores para o imobiliário demonstra o papel central que a produção do espaço assume na atualidade como um momento necessário para a reprodução ampliada e continuada do capital (CARLOS, 2007). Como demonstra César Santos (2013), a produção imobiliária abre frentes de investimentos onde capitais, que encontram restrições para serem incorporados em novos ciclos de acumulação em seus setores de origem, principalmente em momentos de retração econômica, podem ter um destino lucrativo:

Atualmente, o imobiliário urbano tem despontado como um dos mais lucrativos ramos de negócios. Isso decorre, em parte, de uma crise global da acumulação e, em parte, de alguns dispositivos próprios que capacitam a produção imobiliária para absorver os excedentes que não encontram lugar em outros ramos da atividade econômica. É nesse sentido que Ana Fani Alessandri Carlos chama atenção para o fato de que “o momento atual revela a passagem da produção do espaço como condição das condições da acumulação do capital para a produção do espaço como condição da reprodução atual frente à crise da acumulação” (SANTOS, C., 2011).

No caso da parceria envolvendo o Grupo Pão de Açúcar, que atua prioritariamente no setor varejista, e a incorporadora Cyrella, os termos do acordo foram divulgados por veículos da imprensa de grande circulação e houve nos discursos oficiais dos representantes do negócio tentativas de demonstrar sinergia entre os setores varejista e imobiliário. Em muitos outros casos, no entanto, a origem múltipla dos capitais e os diferentes caminhos que percorrem até confluírem para a produção imobiliária tornam cada vez mais complexa e menos evidente a composição do capital investido nos grandes empreendimentos. O contexto que envolve os laços entre a produção imobiliária e outros setores da economia estrutura-se hoje através do que vem sendo chamado de financeirização do setor imobiliário.

⁴² *Pão de Açúcar lança empreendimento junto com Cyrella*. Revista Exame. 22 set. 2011. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/pao-de-acucar-lanca-empreendimento-junto-com-cyrella>>. Acesso em mar. 2013.

Esse processo é revelador de como a atual dinâmica de reprodução do capital financeiro prescinde da produção do espaço, como temos pontuado. Considerando esse contexto e validando o que aponta Carlos (2007), vários autores⁴³ vêm situando as relações entre o mercado financeiro e a produção de imóveis e, assim, procurado caracterizar o processo de financeirização do setor imobiliário elucidando a abrangência de seus efeitos sobre os fenômenos urbanos. Entre esses autores, Sávio Miele (2008) expõe que a financeirização não se estrutura como resposta à demanda de recursos para viabilizar os empreendimentos do setor imobiliário, mas como um importante meio de reprodução de parcelas do capital que fluem pelo mercado financeiro:

Partimos da hipótese de que a partir desta relação entre circuitos financeiros e o setor imobiliário, a produção do espaço surge como condição para a realização do capital financeiro aplicado no setor imobiliário. A produção do espaço se torna condição para a reprodução do capital, sobretudo de sua fração financeira. Não se trata da descoberta do setor imobiliário e a grande quantidade de capital de que necessita este setor da economia e sua relação direta com a (re)produção do espaço urbano, mas de um movimento de financeirização do imobiliário, que surge hoje como elemento importante para a reprodução da esfera financeira do capital tendo como condição e meio o espaço tornado mercadoria e como produto a metrópole contemporânea, que possui como uma de suas características a articulação com o plano do mundial. (MIELE, 2008: 7).

Já Danilo Volochko (2011), em sua tese de doutorado em que estuda a produção de imóveis em Cotia, município da Região Metropolitana de São Paulo, a oeste do Butantã, procura evidenciar a importância da abertura do capital das incorporadoras que atuam em território nacional para impulsionar o processo de financeirização imobiliária no Brasil:

Assim, os contornos financeiros e imobiliários da produção/valorização do espaço urbano na contemporaneidade podem ser apreendidos na presente investigação sobre a produção da habitação mais ou menos “popular” nas periferias das metrópoles como novo patamar de reprodução do setor imobiliário de ponta implicado no movimento reprodutivo do capital financeiro. Essa linha de pesquisa toma como ponto de partida o que alguns autores têm chamado de “financeirização

⁴³ Podem ser citados César Santos (2013), Daniel Sanfelici (2009 e 2013), Sávio Miele (2008), Danilo Volochko (2011), entre outros.

imobiliária”, a qual, potencializada pela abertura de capital das principais incorporadoras do país, deixa evidente – mas não explicada – a aproximação e a relação existente entre a valorização financeira e os negócios envolvidos na produção concreta do espaço. Trata-se, nesta pesquisa, de desvendar a relação existente entre a produção do espaço metropolitano e a reprodução de uma economia cada vez mais financeira, localizando as implicações desta urbanização na vida dos habitantes (VOLOCHKO, 2011: 128).

Ainda que a migração de capitais do mercado financeiro para o mercado imobiliário seja promovida com o objetivo de proporcionar oportunidades de lucro a investidores e setores econômicos diversos, o fato mais importante que emana desse processo como elemento de compreensão da verticalização no Butantã é que a financeirização do setor imobiliário no Brasil confere enorme impulso à capacidade produtiva das incorporadoras e construtoras, que, por sua vez, atuam principalmente na Região Metropolitana de São Paulo – com grande parte das maiores empresas atuando no Butantã. Isso ocorre, pois, com o processo de financeirização, as empresas que atuam no setor imobiliário podem captar recursos de outros setores da economia através de meios que extrapolam as parcerias diretas, como ocorreu no exemplo entre a Cyrela e o Grupo Pão de Açúcar. A ampliação das possibilidades de capitalização das incorporadoras e construtoras também passa a envolver cada vez mais a oferta de ações, debêntures e cotas de fundos imobiliários em bolsas de valores no Brasil e no exterior.

Como exemplo desse processo, é possível verificar em um documento emitido pela Empresa PDG Realty em julho de 2007, no qual apresentou as condições de captação de recursos na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BM&FBovespa) por meio da emissão de debêntures⁴⁴, a previsão de que 95% do montante que viria a ser arrecadado seria investido prioritariamente na produção imobiliária.

⁴⁴ Debêntures são títulos de dívida, que conferem ao detentor direitos de crédito contra a empresa emissora. Dependendo das condições definidas pela empresa e das regulamentações do mercado de valores mobiliários, as debêntures podem ou não ser conversíveis em ações da companhia.

Figura 60

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando a colocação da totalidade das Debêntures e não se levando em conta a eventual colocação de Debêntures do Lote Suplementar e Debêntures do Lote Adicional, receberemos recursos líquidos no montante de aproximadamente R\$248,0 milhões, após a dedução de comissões e despesas, que serão integralmente utilizados, direta e indiretamente, no curso regular de nossos negócios. Desta forma, os recursos captados por meio da Emissão serão destinados da seguinte forma: (a) aproximadamente 95% dos recursos captados, totalizando cerca de R\$ 235,6 milhões, para reforço de capital de giro a serem aplicados principalmente no aproveitamento de oportunidades de investimentos dentro do curso regular de nossos negócios (i) em potenciais novos empreendimentos de Co-Incorporação (aproximadamente R\$111,6 milhões), principalmente na região sudeste e nos segmentos classe média e média-baixa; e (ii) em novos potenciais Investimentos de Portfolio (aproximadamente R\$124,0 milhões); e (b) cerca de 5% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$12,0 milhões, para financiar necessidades corporativas gerais da Companhia, tais como despesas gerais e administrativas, pagamento de prestadores de serviços e outros.

Trecho do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Debêntures” da PDG Realty. Disponível em: <<http://www.debentures.com.br/Informacoes-Mercado/anuncios/2007/PDGE11-INICIO.pdf>>. Acesso em jun. 2013.

A partir da década de 1990, o processo de financeirização da economia mundial encontrou na estruturação do neoliberalismo no Brasil uma conjuntura propícia para se propagar com mais intensidade pelo mercado nacional, elevando o nível de inserção de empresas do setor produtivo à lógica do capitalismo financeiro e, por consequência, recrudescendo a integração entre capitais produtivos e especulativos. Dessa forma, o sistema financeiro, conectado em redes globais, passou a drenar grandes volumes de capitais para o mercado imobiliário brasileiro – sobretudo após a segunda metade dos anos 2000, quando várias grandes empresas do setor imobiliário abriram seus capitais na bolsa de valores. Assim, grande parte desses capitais começou a ser revertida para a reprodução do espaço urbano como forma de realizar em lugares específicos frações da mais-valia global.

Através do mercado financeiro, as empresas do setor imobiliário começaram a contar com uma variedade cada vez maior de investidores; entre eles, empresas do setor produtivo atuantes em ramos diversos, bancos, fundos de investimento, clubes de investidores, fundos previdenciários, corretoras de valores, investidores individuais (de pessoas físicas a grandes especuladores

do mercado financeiro) e até mesmo fundos estatais de investimento⁴⁵. Além de tipos diversificados de investidores, a financeirização do setor imobiliário no Brasil também propiciou uma grande atração de investimentos estrangeiros⁴⁶.

Uma amostra da entrada de recursos estrangeiros no setor imobiliário brasileiro pode ser obtida ao se constatar na Tabela 3 o predomínio da participação estrangeira na aquisição de ações ofertadas por empresas que atuam na construção civil (a maioria vinculada ao setor imobiliário) entre 2005 e 2011. A maior parte dessas empresas, tais como Cyrela, Rossi, Gafisa, Company, Abyara, Klabin Segall, PDG, Even, Agra, Inpar, MRV, Trisul e Rodobens, conta com empreendimentos já realizados ou em curso no Butantã.

⁴⁵ O *Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.* é um exemplo de instituição estatal que realiza investimentos financeiros em escala global. Neste caso, a instituição, vinculada ao governo de Cingapura, tem o objetivo de atuar no mercado financeiro como forma de amplificar as reservas daquele país.

⁴⁶ Em uma matéria especial intitulada “Mercado Imobiliário pronto para o desafio”, veiculada no jornal *O Estado de São Paulo* em 2012, a atratividade do mercado imobiliário brasileiro aos investidores estrangeiros é constata em um artigo assinado por Marilena Rocha: “O otimismo do setor baseia-se em estudos da evolução do mercado imobiliário, incluindo uma pesquisa da Associação de Investidores Estrangeiros (Afire, sigla em inglês), que dá como certo o fato de o Brasil estar bem próximo de ocupar a segunda colocação no ranking de melhor mercado imobiliário do mundo em termos de atração de investidores estrangeiros, ficando atrás somente do s Estados Unidos.” (O ESTADO DE SÃO PAULO, 29/03/2012).

**Tabela 3 – Oferta pública de ações de empresas brasileiras da construção civil
2005 – 2011**

Empresa	Início de negociação	Nº de pessoas físicas	Total de investidores	Volume total (R\$)	Participação de estrangeiros
CYRELA REALT	22/09/05	1.574	2.025	902.175.000	72%
ROSSI RESID.	15/02/06	3.348	3.989	1.012.500.000	80%
GAFISA	17/02/06	13.753	15.560	926.988.750	72%
COMPANY	02/03/06	12.903	13.701	281.600.000	64%
CYRELA REALT	21/07/06	1.283	1.778	837.947.500	75%
ABYARA	27/07/06	6	37	163.770.250	83%
KLABIN SEGALL	09/10/06	4.624	5.131	527.347.500	65%
BRASCAN RESID.	23/10/06	4.272	4.735	1.188.000.000	87%
PDG REALT	26/01/07	11.826	12.422	648.394.600	84%
RODOBENS IMOB.	31/01/07	13.963	14.782	448.500.000	67%
CC DES. IMOB.	31/01/07	22.002	23.552	521.999.986	48%
TECNISA	01/02/07	17.187	18.216	791.303.084	59%
GAFISA	16/03/07	5.179	5.527	1.171.304.966	93%
EVEN	02/04/07	11.251	11.634	460.000.000	53%
JHSF PART	12/04/07	4.524	4.749	432.400.000	89%
CR2	23/04/07	2.755	2.926	307.575.000	0%
AGRA INCORP.	26/04/07	5.328	5.651	786.037.500	67%
INPAR S/A	06/06/07	9.532	10.114	756.000.000	70%
EZTEC	22/06/07	5.507	5.802	542.145.813	68%
MRV	23/07/07	15.461	16.745	1.193.400.000	73%
TRISUL	15/10/07	2.427	2.713	330.281.050	91%
TENDA	15/10/07	10.040	10.636	603.000.000	66%
PDG REALT	23/10/07	931	1.062	575.000.000	61%
HELBOR	29/10/07	709	845	251.832.053	56%
MRV	25/06/09	1.310	1.880	722.137.500	70%
ROSSI RESID	05/10/09	4.342	4.825	928.125.000	73%
PDG REALT	05/10/09	2.521	3.287	1.058.400.000	73%
BROOKFIELD	22/10/09	5.833	6.519	664.700.000	43%
CYRELA REALT	29/10/09	5.170	5.766	1.182.500.000	72%
DIRECIONAL	19/11/09	588	661	273.999.999	64%
INPAR S/A	04/02/10	1.423	1.612	280.000.000	68%
PDG REALT	08/02/10	2.802	3.491	1.618.891.462	47%
GAFISA	25/03/10	2.488	2.910	1.063.750.000	62%
EVEN	19/04/10	2.156	2.515	506.000.004	47%
TECNISA	03/02/11	2.391	2.665	398.305.000	51%
DIRECIONAL	11/02/11	1.162	1.336	308.000.000	81%

Fonte: BM&FBovespa. Tabela elaborada pelo autor. Entre 11/02/11 a 17/02/2014 não ocorreram novas ofertas públicas de ações de empresas da construção civil.

A tabela demonstra que, entre as ofertas públicas de ações⁴⁷ nesse período, apenas em uma ocasião uma empresa do setor (a CR2 em 2007) deixou de receber investimentos estrangeiros. Por outro lado, em todas as outras ofertas de ações, em apenas quatro ocasiões houve participação estrangeira inferior a 50% no total de aquisições; em outras 17 ocasiões houve participação estrangeira com 70% ou mais (chegando a 93%) no total de aquisições.

Com o avançar do processo de financeirização do setor imobiliário, após várias empresas desse setor promover a abertura de seu capital na bolsa de valores e após serem realizadas várias ofertas públicas de ações, o quadro acionário de 2013 mostrava que entre as 20 empresas que compunham o Índice Imobiliário⁴⁸ (IMOB) da Bolsa de Valores de São Paulo, apenas quatro (Eztec, Helbor, JHSF e Tecnisa) não apresentavam investidores estrangeiros com posição relevante⁴⁹. Revelando a estrutura geral da composição acionária, o conjunto de tabelas (4 a 8) a seguir permite identificar parte dos investidores estrangeiros em algumas das principais empresas do setor imobiliário com capital aberto⁵⁰.

⁴⁷ A oferta pública de ações consiste em uma operação em a empresa coloca a disposição do mercado novos lotes de ações. Quando a empresa abre seu capital, emitindo ações na bolsa de valores pela primeira vez, a operação é comumente identificada pela sigla IPO, do termo em inglês *Initial Public Offer*, que pode ser traduzido como oferta pública inicial. Já a oferta pública promovida através da emissão de novas ações é conhecida como oferta pública primária, enquanto a disponibilização de lotes de ações que já estavam em poder da empresa é conhecida como oferta pública secundária. Nos dados da Tabela 2 não discernimos ofertas públicas primárias e secundárias.

⁴⁸ O IMOB é um índice que retrata o desempenho das principais empresas de capital aberto que atuam no setor imobiliário, incluindo incorporadoras, construtoras, corretoras de imóveis, administradoras de shopping Center etc. A variação do IMOB é determinada pela média das cotações das ações de cada uma das empresas integrantes do índice. Em 2013, compunham o IMOB as seguintes empresas: Aliansce, Br Brokers, Brookfield, Br Malls, Br Propert, Cyrela, Direcional, Even, Eztec, Gafisa, Helbor, Iguatemi, JHSF, Lopes Brasil, MRV, Multiplan, PDG Realt, Rossi, Sierra Brasil e Tecnisa.

⁴⁹ Fonte: BM&FBOVESPA. Segundo os critérios adotados pela BM&FBOVESPA, configura-se como posição relevante aquela em que o investidor (pessoa física ou jurídica) detém participação igual ou superior a 5% sobre o total de ações da empresa.

⁵⁰ Cabe ressaltar que muitas das empresas que investem no setor imobiliário brasileiro também contêm acionistas de outros países. Por isso, eventualmente, uma empresa identificada como majoritariamente brasileira pode compreender capitais estrangeiros. Além disso, nos grupos identificados como “Outros”, que reúnem os acionistas minoritários, também podem existir investidores estrangeiros atuando individualmente ou por meio de fundos ou clubes de investimento.

Tabela 4

BR Properties: composição acionária – 2013

Acionistas	Nacionalidade majoritária	Ações Ordinárias (%)
Banco BTG Pactual S.A.	Brasileira	28,12
WTorre S.A.	Brasileira	8,38
Schroder Investment Management Ltd.	Inglesa	5,04
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	Cingapurense	4,4
Monetary Authority of Singapore	Cingapurense	0,78
Ações em Tesouraria		0
Outros		53,28
TOTAL		100

Tabela 5

MRV Engenharia e Participações: composição acionária – 2013

Acionistas	Nacionalidade majoritária	Ações Ordinárias (%)
Rubens Menin Teixeira de Souza	Brasileira	33
Oppenheimer Funds, Inc.	Estadunidense	5,3
BlackRock, Inc,	Estadunidense	5,1
Janus Capital Management LLC	Estadunidense	5,1
Ações em Tesouraria		1,1
Outros		50,4
TOTAL		100

Tabela 6

Multiplan Empreendimentos Imobiliários: composição acionária – 2013

Acionistas	Nacionalidade majoritária	Ações Ordinárias (%)
Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A.	Brasileira	33,33
1700480 Ontario Inc.	Canadense	24,07
Aberdeen Asset Management PLC	Inglesa	15,32
José Isaac Peres	Brasileira	0,21
Ações em Tesouraria		0,44
Outros		26,63
TOTAL		100

Fonte: BM&FBovespa. Tabelas elaboradas pelo autor.

Tabela 7		
Cyrela Brasil Realty: composição acionária – 2013		
Acionistas	Nacionalidade majoritária	Ações Ordinárias (%)
Elie Horn	Brasileira	23,55
Grupo Tarpon	Brasileira	7,14
BlackRock Inc	Estadunidense	5,38
Eirenor S/A	Uruguaia	5,26
Lazard Asset Management	Capital internacional (sede em Bermudas)	5,08
Dynamo Admin. de Recursos	Brasileira	5,06
EH Capital Management	Ilhas Virgens Britânicas	1,8
Rogério Jonas Zylbersztajn	Brasileira	1,51
Fernando Goldsztein	Brasileira	0,8
Ricardo Antunes Sessegolo	Brasileira	0,16
Ações em Tesouraria		1,09
Outros		43,17
TOTAL		100

Tabela 8		
PDG Realty Empreendimentos e Part.: composição acionária – 2013		
Acionistas	Nacionalidade majoritária	Ações Ordinárias (%)
Vinci Capital Partners II F Fundo de Investimentos em Participações	Brasileira	9,02
Blackrock Inc.	Estadunidense	5,96
Goldman Sachs International	Capital multinacional	5,7
Skopos Investimentos Ltda	Brasileira	5,09
Ações em Tesouraria		1,22
Outros		73,01
TOTAL		100

Fonte: BM&FBovespa. Tabelas elaboradas pelo autor.

Desde a onda de abertura de capitais promovida pelas empresas do setor imobiliário em meados dos anos 2000, tornou-se uma prática relativamente comum a veiculação no exterior de prospectos de oferta de ações dessas empresas com o objetivo de atrair investidores estrangeiros; o que se configura como mais um exemplo da entrada de capitais internacionais alimentando o processo de financeirização do setor imobiliário brasileiro. Seguindo leis e regulamentações específicas (brasileiras e internacionais), os

prospectos são documentos que devem orientar o potencial investidor sobre todas as condições do negócio, sobre a situação financeira da empresa e, principalmente, sobre os riscos envolvidos no investimento. Mas, para a empresa que oferta ações, o prospecto é, acima de tudo, um meio de divulgar os aspectos positivos e as vantagens de se investir na aquisição de suas ações.

Um desses documentos foi emitido pela Agra Empreendimentos em 24 de abril de 2007. Trata-se um documento em inglês, que foi divulgado no mercado internacional por uma empresa de atuação mundial especializada em pesquisas de investimentos financeiros, a *Morningstar*⁵¹. Nesse prospecto a Agra levou ao conhecimento de investidores estrangeiros uma oferta de 82.200.000 (oitenta e dois milhões e duzentas mil) ações⁵². Para persuadir os eventuais interessados sobre as possibilidades de retorno com o investimento, o documento detalha todos os ativos da empresa, entre os quais são destacados seus principais empreendimentos construídos ou projetados. A posse dessas informações pode ser usada, então, para fundamentar estratégias de investidores estrangeiros individuais interessados na compra de ações de incorporadoras e construtoras brasileiras e, principalmente, para embasar fundos de investimentos internacionais para eventualmente comprar ações dessas empresas em grandes quantidades.

Aprofundando o olhar sobre o significado desse documento, podemos constatar que, além de uma manifestação da financeirização do setor imobiliário, ele também é um indicador da inserção do Butantã no processo que liga os fluxos do capitalismo financeiro global à reprodução do espaço urbano na escala local. Pois, incluídos na relação de empreendimentos que compõe o prospecto da Agra Empreendimentos para o mercado internacional constam dois grandes condomínios na região do Butantã, o *Colinas Altas* e o *Espaço Raposo* (apresentado na Introdução), descritos, respectivamente como empreendimentos voltados para o público de renda média-baixa e para o de

⁵¹ Site da empresa: <<http://www.morningstar.com>>. Acesso em mar. 2013.

⁵² Essa oferta pública de ações também foi divulgada para investidores nacionais por meio de um prospecto escrito em português.

renda média – como pode ser visto na sequência, em cópia de um dos trechos do documento⁵³.

Figura 61

The table below sets forth information on our residential real estate developments for middle-income customers launched as of December 31, 2006:

<u>Development</u>	<u>Location(1)</u>	<u>Participation by Agra</u> (in %)	<u>Date of Acquisition</u>	<u>Date of Launch</u>	<u>Useable Area</u> (m ²)	<u>Total VGv</u> (in R\$ million)	<u>Units Sold</u> (in %)
Avantgarde	Perdizes — SP	80.0	January 1997	October 1997	37	5.6	100
Carpe Diem	Vila Leopoldina — SP	80.0	January 2003	December 2003	51-60	58.6	97
Terra Bonita	Demarchi — SBC	76.5	February 2003	October 2004	108-150	41.0	98
Santiago	Alphaville — Barueri	45.0	January 2004	April 2004	62-86	29.4	92
Stupendo	Mooca — SP	60.0	January 2005	September 2005	120	57.9	90
Reserva Alphaville	Salvador — BA	50.0	November 2005	January 2006	132	40.9	98
Laguna Alphaville	Salvador — BA	50.0	May 2006	November 2006	79	23.1	100
Espaço Raposo	Vila Sônia — SP	56.7	August 2005	December 2006	104-134	193.9	40

(1) Defined by neighborhoods and municipalities when the development is located in the São Paulo metropolitan area, and by municipalities and states when in other locations.

Real Estate Developments for Lower Middle-Income Customers

Our residential real estate developments for lower middle-income customers include the Trip, located in the Lapa neighborhood of the city of São Paulo. The development, which sold 54% of its units within the first three months of its launch, includes amenities such as a communal gourmet kitchen, a swimming pool, a child-care area and a fitness center.

Another of our developments in this category is the Vibe, located in the Socorro neighborhood of the city of São Paulo. This development consists of three apartment towers built over an area of 7,260 square meters of land and, like many of our other developments, includes amenities such as a fitness center, a children's playroom and a swimming pool. We sold 64% of the units of this development within the first six months of its launch.

The table below sets forth information on our residential real estate developments for lower middle-income customers launched as of December 31, 2006:

<u>Development</u>	<u>Location(1)</u>	<u>Participation by Agra</u> (in %)	<u>Date of Acquisition</u>	<u>Date of Launch</u>	<u>Useable Area</u> (m ²)	<u>Total VGv</u> (in R\$ million)	<u>Units Sold</u> (in %)
Colinas Altas	Butantã — SP	50.0	November 1996	March 1997	64	5.6	100
Trip	Lapa — SP	90.0	September 2003	August 2005	48	28.5	83
Vibe	Socorro — SP	80.0	September 2004	June 2005	48	27.7	80

(1) Defined by neighborhoods and municipalities when the development is located in the São Paulo metropolitan area, and by municipalities and states when in other locations.

Confidential Offering Circular: Agra Empreendimentos Imobiliários S. A. p. 74. Disponível em: <<http://globaldocuments.morningstar.com/documentlibrary/document/d220a930c7b902a7.msdoc/original>>. Acesso em mar. 2013.

Como faceta da complexidade que envolve a produção imobiliária em meio ao processo de financeirização do setor, nota-se pelo exame do documento que a Agra não detinha 100% de propriedade sobre os

⁵³ As informações contidas nesse trecho também podem ser encontradas em português em outros documentos destinados ao mercado acionário brasileiro divulgados pela BM&FBovespa, como o prospecto (página 125) que pode ser encontrado no seguinte link: <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/download/Agra-Prospecto-Preliminar-10052007.pdf>>. Acesso em mar. 2013.

empreendimentos, o que denota a participação de outros investidores atuando em parceria em empreendimentos específicos. Neste caso, a implantação do condomínio *Espaço Raposo*, um empreendimento de grande porte, foi viabilizada a partir da composição de capitais oriundos de três grandes empresas reunidas em consórcio, a Agra, a Abyara e a Klabin Segall, cujas cotas de participação foram distribuídas respectivamente em 57%, 10% e 33%⁵⁴. Poucos anos após a parceria para a implantação do *Espaço Raposo*, essas empresas passaram por um processo de fusão em 2009, formando a empresa Agre, logo depois (em 2010) absorvida pela PDG Realty – que, depois dessa operação, tornou-se a maior incorporadora atuando no mercado brasileiro, superando a Cyrela na ocasião.

Ressalta-se que, além de iniciativas que partem das empresas para divulgar documentos em inglês no mercado internacional, a própria BM&FBovespa e outras instituições que regulamentam o mercado acionário no Brasil, como a Comissão de Valores Mobiliários (CVM)⁵⁵, determina que parte das empresas de capital aberto no Brasil, dependendo do nível de governança que cada empresa se dispõe a adotar, emita relatórios de resultados periódicos em documentos com versões em português e inglês⁵⁶, favorecendo o acesso de investidores estrangeiros a informações necessárias ao balizamento de eventuais aquisições de ações. Um desses documentos foi emitido pela Even Construtora e Incorporadora S.A. em 2013, divulgando os resultados obtidos pela empresa no primeiro trimestre daquele ano, incluindo comparações com períodos anteriores como pode ser visto nos trechos copiados e dispostos abaixo.

⁵⁴ Informações apuradas a partir da análise do prospecto de oferta de ações da Agra, mencionado acima, e da análise da divulgação de resultados da empresa Abyara Planejamento Imobiliário, disponível em: <http://acionista.com.br/home/abyara/resultados_1T07.pdf>. Acesso em mar. 2013.

⁵⁵ No Brasil, a CVM é o órgão ligado ao governo federal responsável por regulamentar o mercado financeiro, exigindo a divulgação periódica dos resultados das empresas de capital aberto, bem como de todos os dados e informações que permitam ao acionista projetar as possíveis variações do valor de mercado da empresa em que investe ou cogita investir.

⁵⁶ Na página 9 do documento (disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/servicos/download/Regulamento-de-Listagem-do-Novo-Mercado.pdf>) em que demonstra a regulamentação do nível de governança chamado de *Novo Mercado*, a BM&FBovespa determina que as empresas que optam pela adesão, o que lhes rende maior credibilidade no mercado de ações, precisam cumprir a seguinte norma: “A divulgação das demonstrações financeiras traduzidas para o inglês [...] deve ocorrer em até, no máximo, 15 (quinze) dias contados da divulgação das demonstrações financeiras em português [...]”.

Figura 62

The table below presents the evolution in sales and the percentage of completion of the costs of our projects as of March 31, 2013 compared to December 31, 2012:

Project	Launch	% Even	% Sold		Financial Evolution of	
			03/31/2013	12/31/2012	03/31/2013	12/31/2012
Terra Vitris	3T05	100%	100%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Club Park Santana	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	100%	100%	100%	100%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	100%	100%	100%	100%
Vita Alto da Lapa	4T05	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Bosque	2T06	100%	100%	88%	100%	100%
Campo Belissimo	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Wingfield	3T06	100%	100%	100%	100%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Illuminatto	4T06	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	99%	99%	100%	100%
Sophistic	1T08	100%	100%	100%	100%	100%
Weekend	1T08	100%	99%	99%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Double	2T08	100%	100%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	100%	98%	100%	100%
Open Jardim das Orquideas	2T08	100%	94%	94%	79%	79%
Open Jardim das Orquideas - unidades não lançadas	2T08	100%	0%	0%	0%	0%
Alegria	4T09	100%	99%	100%	100%	100%
Ideal	4T09	100%	100%	100%	100%	100%
Near	4T09	100%	96%	97%	100%	100%
Praça Jardim	4T09	100%	99%	99%	99%	100%
Novità Butantã	4T09	100%	98%	99%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	85%	88%	93%	90%
Casa do Sol (Jade)	4T09	50%	100%	99%	100%	100%
Novità Butantã 2 nd Phase	1T10	100%	99%	99%	100%	100%
Code	1T10	100%	99%	100%	93%	84%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	99%	100%	100%	100%
Tribeca Nova Leopoldina	1T10	50%	99%	100%	100%	100%
Montemgano - 3 rd Phase	1T10	100%	100%	100%	100%	100%
Window Belém	4T11	100%	54%	56%	44%	37%
Prime Design	4T11	100%	84%	85%	46%	34%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	59%	58%	69%	59%
Pateo Pompéia	4T11	88%	66%	53%	48%	41%
Edifício Red Tatuapé	4T11	100%	38%	37%	51%	47%

Individual and Consolidated Interim Financial Information for the Three-month Period Ended March 31, 2013 and Report on Review of Interim Financial Information. Disponível em: http://www.mzweb.com.br/even/web/download_arquivos.asp?id_arquivo=A16FFB94-4781-4974-BD5C-B5544470EF8E, páginas 30 a 36. Acesso em maio de 2013. Os trechos reproduzidos demonstram a evolução das vendas nos empreendimentos da Even entre o terceiro trimestre de 2005 ao 4 trimestre de 2011. Trechos selecionados e destaques aplicados pelo autor.

Novamente, mais do que atender as normas, o documento é utilizado como meio de atração de investidores. E mais uma vez, a estratégia para cativar investidores inclui a divulgação de empreendimentos, abrangendo, entre eles, seis condomínios no Butantã (destacados em vermelho). Considerando

que o mercado financeiro é em grande parte movido por especulações, essas publicações revelam como as empresas do setor imobiliário, quando inseridas na lógica financeira, precisam estimular especulações favoráveis à valorização de suas ações na bolsa de valores e atrair investidores individuais, de outros setores econômicos e de outros países.

Então, além de eventualmente contar com contribuições da mídia (especializada ou não), de forma espontânea ou induzida, as empresas, sempre que possível, também fazem uso de notas formais – muitas delas obrigatórias e submetidas a órgãos de controle – para levar até os investidores notícias que estimulam ondas de especulação sobre seus ativos negociados na bolsa de valores⁵⁷. Por meio de ondas especulativas, as empresas podem obter no presente a prefixação de preços de ações que, assim, teoricamente, refletiriam uma futura possível valorização de seus empreendimentos e uma consequente evolução de sua situação financeira. A projeção de vendas anunciada pela PDG Realty em nota, reproduzida abaixo, é um exemplo disso.

⁵⁷ Em muitas ocasiões, quando o cenário é favorável, a empresa de capital aberto utiliza o princípio de transparência determinado pela CVM na relação entre empresa e acionista para propagandear, ainda que em caráter meramente informativo e formal, por meio de documentos como os Fatos Relevantes e os Comunicados ao Mercado, os fatores conjunturais e estruturais que lhe são incorporados como ativos, independente de esses fatores terem resultado ou não de seus investimentos diretos.

Figura 63

Disponível em <<http://www.bmfbovespa.com.br>> Acesso em mar. 2013.

O caráter especulativo que envolve a financeirização do setor imobiliário é tão evidente que há regras determinadas pela CVM que visam conter conteúdos distorcidos ou tendenciosos que possam colocar os investidores em risco. Assim, o risco de sanções, leva as empresas a colocar notas preventivas em que se isentam de responsabilidade sobre projeções futuras. Em material divulgado em novembro de 2010, por exemplo, a Even divulga diversos aspectos positivos de seu desempenho, contudo, também dedica uma página inteira (página 14) de advertências, precavendo-se em relação ao que pode ser entendido como supervalorização das vantagens divulgadas.

Figura 64

Outros Avisos

O material que segue é uma apresentação de informações gerais de Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas subsidiárias (em conjunto, "Even" ou "Companhia") na data desta apresentação. Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à divulgação de resultados da Companhia no Brasil e exterior. Tratam-se de informações resumidas, sem intenção de serem completas. Não fazemos nenhuma declaração, implícita ou explícita, e não damos garantia quanto à correção, adequação ou abrangência dessas informações.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à Even que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Declarações prospectivas incluem, sem limitação, qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas e projeções sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros. Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem-se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Além disso, nem esta apresentação, nem seu conteúdo constituem a base de qualquer contrato ou compromisso de qualquer espécie.

O mercado e as informações de posição competitiva, incluindo projeções de mercado citadas ao longo desta apresentação, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Apesar de não termos razão para acreditar que qualquer dessas informações ou relatórios sejam imprecisos em qualquer aspecto relevante, não verificamos independentemente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria. A Even, os acionistas vendedores, os agentes de colocação e os coordenadores não se responsabilizam pela veracidade de tais informações.

Esta apresentação e seu conteúdo são informações de propriedade da Companhia e não podem ser reproduzidas ou circuladas, parcial ou totalmente, sem o prévio consentimento por escrito da Even.

Todos os números relativos às demonstrações de resultados aqui divulgados, a não ser que expressamente em contrário, estão divulgados com base nas práticas contábeis adotadas posteriormente à regulamentação da lei 11.638/07.

Reunião Pública com Analistas APIMEC–SP. Disponível em <<http://www.bmfbovespa.com.br/Cias-Listadas/Empresas-Listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=20524&idioma=pt-br>>, p. 14. Acesso em mar. 2013

E mesmo quando o órgão regulador do mercado financeiro, a CVM, aplicando as regras definidas, adota medidas de mitigação da especulação, exigindo das empresas de capital aberto maiores informações sobre notas emitidas pela empresa ou sobre notícias veiculadas na imprensa, muitas vezes, a situação contribui para colocar ainda mais em evidência aspectos que podem gerar especulação em favor da valorização das ações dessas empresas. Este é o caso que se verifica na nota emitida também pela Even em resposta a um ofício emitido pela CVM (trechos dos dois documentos estão dispostos na Figura 65⁵⁸) em razão de especulações em torno das expectativas sobre os valores que a empresa poderia obter em lançamentos imobiliários no ano de 2011.

⁵⁸ Disponíveis em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/Cias-Listadas/Empresas-Listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=20524&idioma=pt-br>> Acesso em mar. 2013.

Figura 65⁵⁹

São Paulo, 12 de maio de 2011.

À
BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS
Gerência de Acompanhamento de Emissores
At.: Sr. Nelson Barros Ortega
c/c: **Comissão de Valores Mobiliários – CVM**
At.: Sr. Fernando Soares Vieira – Superintendente de Relações com Emissores
Sr. Waldir de Jesus Nobre – Superintendente de Relações com o Mercado de Intermediários

REF.: OFÍCIO BM&FBOVESPA GAE/CAEM 1184-11

Prezados Senhores,

Em atenção ao Ofício BM&FBOVESPA GAE/CAEM 1184-11, enviado à **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.** (“Companhia” ou “Even”), em 11 de maio de 2011 (“Ofício”), apresentamos os seguintes esclarecimentos sobre notícia veiculada no jornal Diário do Comércio, Indústria e Serviços sob o título “*Balanços do 1º tri dão ânimo a projeções; Gafisa leva prejuízo*”, edição de 11 de maio de 2011 (“Notícia”):

I. OFÍCIO

“Prezados Senhores,

Em notícia veiculada pelo jornal Diário Comércio Indústria e Serviços, edição de 11/05/2011, consta, entre outras informações, que essa companhia planeja atingir, até o fim de 2011, R\$ 2 bilhões em valor de lançamentos.

Solicitamos esclarecimentos sobre o teor da referida notícia, bem como outras informações consideradas importantes.

(...)”

II. ESCLARECIMENTOS

A Companhia esclarece que as informações constantes da Notícia, incluindo, mas não se limitando à projeção de atingir, até o fim do ano de 2011, R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) em valor de lançamentos (“Projeção de Lançamentos”), dizem respeito a resultados e projeções da Companhia devidamente descritos no *Press-release* da Companhia referente ao primeiro trimestre de 2011, o qual foi devidamente divulgado aos acionistas da Companhia e ao mercado em geral por meio do seu envio à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros no dia 9 de maio de 2011. Informamos também que referido *Press-release* também se encontra disponível para consulta na página virtual da CVM (www.cvm.gov.br), no Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM (“IPE”), na categoria “*Dados Econômico-Financeiros*”.

A Companhia informa, ainda, que a Projeção de Lançamento bem como outras projeções e resultados da Companhia vêm sendo regularmente informados pela Companhia aos seus acionistas e ao mercado nos últimos *Press-releases* divulgados da mesma forma mencionada acima e também disponíveis para consulta no IPE.

Sendo o que cumpria apresentar, aproveitamos a oportunidade para consignar nossos elevados votos de estima e consideração, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

DANY MUSZKAT
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Even Construtora e Incorporadora S.A.

⁵⁹ Os *press-releases* mencionados nos documentos são comunicados emitidos pela empresa ao mercado por meio de notas na imprensa, em seus *sites* comerciais, nos canais da BM&FBovespa, ou ainda por meio das corretoras de valores; tendo de seguir as normas regulamentadas pela CVM.

Segundo o exposto, a especulação imobiliária em determinados espaços urbanos pode constituir um segundo ciclo de especulação, já que o primeiro é muitas vezes desencadeado anteriormente pela expectativa de que o mercado financeiro cria em relação à concretização de empreendimentos a ser promovida pelas construtoras e incorporadoras que têm capital aberto na bolsa de valores e, principalmente, em relação ao quanto a valorização do espaço nas áreas onde essas empresas já possuem estoque de terreno pode potencializar seus lucros após a construção dos imóveis e alavancar, assim, a cotação de suas ações. Então, de certa forma, a especulação financeira em torno dessas empresas pode antecipar a especulação imobiliária em si, compondo, então, duas frentes de valorização de ativos das empresas.

Contando com todos os artifícios especulativos que os meandros do sistema financeiro permitem e com condições concretas da macroeconomia favoráveis à construção civil durante grande parte do período que se iniciou na década de 2000, as empresas do setor imobiliário puderam tirar bastante proveito do mercado acionário. Retomando os dados da Tabela 3, constata-se que a captação de recursos no mercado acionário converteu-se em uma estratégia primordial do setor imobiliário, pois, somente com a oferta pública de ações, as empresas que atuam na construção civil obtiveram de setembro de 2005 a fevereiro de 2011 um retorno de quase 25 bilhões de reais. Considerando todo o setor imobiliário, incluindo também empresas de intermediação e de administração de imóveis, que não constam na Tabela 3, o valor alcançado em ofertas públicas de ações na soma daquele período chegou à casa dos R\$ 38 bilhões⁶⁰.

Esses resultados confirmam que a capacidade empreendedora das empresas do setor imobiliário apresenta-se, desde a década de 2000, bastante vinculada à capacidade de absorção de investimentos por meio do sistema financeiro, no qual o mercado de ações vem ocupando uma posição de destaque. Outro indício dessa vinculação pode ser obtido ao se verificar que logo após o pico de ofertas públicas de ações do setor imobiliário ocorrido no ano de 2007, houve um crescimento importante do estoque de terrenos das

⁶⁰ Dados disponíveis em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?aba=tabItem2&idioma=pt-br>>. Acesso em out. 2014. Valores computados pelo autor.

principais empresas brasileiras de incorporação e construção, ocorrendo leve queda, tendendo à estabilidade, após a interrupção das ofertas de ações em 2011, como demonstra o Gráfico 9.

Gráfico 9 – Evolução do *Landbank* (estoque de terrenos) de diversas empresas de incorporação e construção no Brasil – 2008 - 2013 (3ºtrim.)

Fonte: Brasil Brokers, dez. 2013. Disponível em: <http://www.mzweb.com.br/brbrokers/web/download_arquivos.asp?id_arquivo=B39A858B-43DF-4E70-A1B2-919A7268AD34>. Acesso em: set. 2014. Os valores representam a soma do custo avaliado em cada período dos terrenos sob o controle das seguintes empresas: Brookfield, Camargo Corrêa Dês. Imob., CR2, Cyrela, Direcional, Even, EZTEC, Gafisa, Helbor, Inpar, JHSF, MRV, PDG, Rodobens, Rossi, Tecnisa, Trisul e João Fortes.

Compreendendo esses dados como um indicativo da elevação da capitalização das empresas do setor imobiliário com a negociação de ações, podemos concluir que, se o mercado imobiliário oferece boas oportunidades de lucro para investidores de outros setores econômicos, a atração desses investidores também favorece as grandes empresas de incorporação e construção. Portanto, a necessidade de manter esse canal de recursos, faz com que as empresas do setor imobiliário adotem estratégias que vão muito além da propaganda através da imprensa ou de relatórios periódicos. Do mesmo modo que a ampliação do estoque de terrenos pode representar um reflexo da capitalização das empresas, também pode ser vista como resultado de uma estratégia para transmitir credibilidade ao mercado acionário ao oferecer ao investidor um produto com lastro em bens imobiliários, mas com a fluidez que somente as ações, títulos e cotas de fundos podem oferecer. O vínculo entre estoque de terrenos e o desempenho na bolsa de valores acaba por criar um ciclo vicioso, cuja capacidade de giro depende, contudo, das

vendas e de vários outros fatores, incluindo os macroeconômicos, que podem interferir na disposição do investidor em adquirir ações⁶¹. Nesse sentido, cabe, pontuar que a expansão dos estoques de terrenos também coincide com o período imediatamente posterior à crise de 2008, que fez a cotação das empresas do setor imobiliário despencar na bolsa de valores (Gráfico 10). Esse quadro pode ser interpretado como uma tentativa por parte das empresas em mostrar solidez para os investidores, com o objetivo de conter as perdas no mercado acionário.

Gráfico 10 – Índice Imob: cotações de 01/01/2008 a 31/12/2013

Fonte: BM&FBovespa. Gráfico disponível em: <<http://exame.abril.com.br/mercados/cotacoes-bovespa/indices/IMOB/grafico>>. Acesso em set. 2014.

Confirmando que a aquisição de terrenos se torna uma estratégia para as incorporadoras e construtoras, César Santos (2013: 261) apresenta trechos de uma entrevista com Ana Maria Castelo, coordenadora de Estudos de Construção Civil do Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da Fundação Getúlio Vargas, entre os quais ela explica que, após a abertura de capitais na bolsa de valores por parte dessas empresas, “os investidores não sabiam muito para onde olhar” para formar um parâmetro seguro sobre a decisão de investir ou

⁶¹ O ciclo vicioso consiste na necessidade de as empresas adquirirem terrenos para mostrar solidez ao mercado acionário e atrair investidores, o que requer capitalização que, em grande parte, é buscada no próprio mercado acionário. Contudo, além de vastas reservas de terrenos, as empresas precisam consumi-los na construção de novos empreendimentos, o que não depende apenas da intenção da empresa, que pode ficar refém de conjunturas restritivas de sua capacidade produtiva ou da demanda.

não nessas empresas, já que o setor imobiliário ainda era desconhecido no mercado de ações brasileiro. E complementa, dizendo que “nessa incerteza, um dos parâmetros que eles começaram a usar foi o banco de terrenos (...). Um banco de terrenos bom significa que vai lançar, e aí as empresas começaram a correr para formar esse banco de terrenos [...]”.

Cabe ressaltar, que a expansão desmedida dos estoques de terrenos constitui uma estratégia que envolve riscos (SANTOS, C., 2013), pois a imobilização de grandes somas de capitais nesse processo restringe a liquidez das empresas, comprometendo o fluxo de caixa e a agilidade em reestruturações que exijam realocação de recursos frente a cenários macroeconômicos ou setorial desfavoráveis. Desse modo, não obstante a crise de 2008 ter intensificado a necessidade de as empresas de capital aberto fazer demonstrações de solidez ao mercado, impelindo as incorporadoras a novas aquisições de terreno, o fôlego para a continuidade dessa estratégia refreou-se a partir de certo momento (segundo o Gráfico 9, a partir de 2011).

Mas, apesar dos riscos e da ocorrência efetiva de dificuldades ao setor imobiliário, o quadro que vimos demonstrando permite entender que, apesar de não ser um processo linear, a década de 2000 levou as empresas do setor a um novo patamar de atuação. Houve grande concentração de capitais, com inúmeros processos de aquisições e fusões, levando as pequenas construtoras a perderem espaço em determinadas fatias do mercado e em determinadas localidades e promovendo a expansão do mercado para as enormes corporações que se formavam. Entre outros fatores, contribuíram para instalação de uma conjuntura bastante favorável à produção imobiliária o crescimento do PIB, a elevação da renda permitindo a expansão da classe média, a redução nas taxas de juros e o crescimento da oferta de créditos para a construção e para o consumo. E, nesse contexto, a financeirização do setor imobiliário foi um fenômeno que potencializou o aproveitamento das circunstâncias favoráveis pelas grandes empresas do setor.

Assim, a abertura de capitais foi o dispositivo encontrado pelas incorporadoras para otimizar o aproveitamento desse novo período da expansão imobiliária.

Para Ana Maria Castelo, Coordenadora de Estudos de Construção Civil do Ibre, o casamento entre a oferta de capital de giro para a produção e incorporação imobiliárias e o aumento dos recursos destinados à aquisição do imóvel foi a fórmula do crescimento após a abertura de capital das grandes empresas do ramo a partir de 2007. Para ela, “o que as empresas conseguiram captar em 2007 significou praticamente o que a poupança estava destinando para o crédito habitacional. Então foi muito dinheiro, realmente foi bastante recurso” (SANTOS, C., 2013: 220).

Impelidas a explorar todas as possibilidades ao seu alcance para amplificar a obtenção de recursos através do mercado acionário, as empresas do setor imobiliário foram levadas a incorporar na prática produtiva, estratégias atreladas à lógica financeira, ou seja, a especulação financeira passou a promover efeitos concretos sobre a reprodução do espaço urbano. Nas palavras de César Santos, a entrada do setor financeiro no mercado de capitais especulativos, “acabou por comprometer as empresas do ramo com um padrão financeirizado que subordina a lógica produtiva ao comportamento dos mercados financeiros”.

Um indício desse processo é a composição de estratégias complexas e ou agressivas para adquirir terrenos com o objetivo de alimentar o *landbank* e, ao mesmo tempo, abrir frentes de exploração de determinadas localidades, como podemos identificar na versão em português do prospecto de oferta pública de ações da Agra Empreendimentos em abril de 2007. Com o intuito de atrair acionistas, a empresa descreve no prospecto parte de suas estratégias de atuação na aquisição de terrenos diante das restrições que começavam a aparecer com o jogo entre o aquecimento da procura num cenário de redução da oferta de terrenos nas áreas mais centrais e a necessidade de lucros:

Acreditamos ser pioneiros na utilização de operações estruturadas⁶² para viabilização de empreendimentos

⁶² As “operações estruturadas” aparecem no cenário da construção imobiliária como um conjunto de estratégias desenvolvidas especificamente em cada caso como meio de remover barreiras que se colocam ao desenvolvimento dos empreendimentos, como aquelas decorrentes da fragmentação do solo urbano vinculada à propriedade privada, o que dificulta a aquisição de terrenos adequados aos projetos de futuros lançamentos das empresas. As operações estruturadas também são um meio para viabilizar a aquisição de terrenos desvalorizados para prover posteriormente a sua valorização com a construção de empreendimentos para uma população de renda mais elevada em relação aos ocupantes anteriores. Nesse mesmo prospecto, na página 131, há a descrição de uma dessas operações realizada pela empresa na Vila

imobiliários. Tal processo compreende em primeiro lugar identificar um terreno que ofereça potencial para um empreendimento imobiliário de sucesso. Uma vez que identificamos o terreno, estudamos as necessidades do proprietário e oferecemos uma ou mais soluções que consideramos adequadas às suas necessidades e que viabilizem a sua aquisição. Essas soluções incluem desde o desembaraço de questões legais (possessórias, tributárias, sucessórias e/ou ambientais) até soluções mercadológicas, tais como a mudança de determinada empresa localizada em área residencial para áreas mais próximas de seus clientes ou logisticamente estratégicas. [...] Nosso pioneirismo e experiência nessas operações possibilitam a aquisição de terrenos em condições que acreditamos ser vantajosas, por preços que consideramos muito abaixo do preço praticado pelo mercado (AGRA, p. 18).⁶³

E, mais à frente, o prospecto reafirma a estratégia:

Pioneirismo Imobiliário

Os grandes centros urbanos, nos últimos anos, tiveram um elevado crescimento demográfico e habitacional, tornando-se mais difícil a localização de terrenos promissores para o desenvolvimento imobiliário.

Faz parte de nossos diferenciais a implantação de empreendimentos inovadores nos vários locais onde atuamos. Temos conseguido escolher locais ainda não explorados em determinados segmentos e, contrariando as práticas comuns do mercado, realizar empreendimentos que se tornam referência de sucesso e desenvolvimento de tendências futuras (AGRA Incorporadora, p. 126).

Leopoldina, intitulada de *Operação Vila Leopoldina*: “Essa operação compreende a incorporação residencial em dois terrenos no bairro Vila Leopoldina, na Cidade de São Paulo, totalizando aproximadamente 45.000 mil metros quadrados, que se encontravam extensiva e irregularmente ocupados por diversos grupos dedicados à atividade de execução e venda de caixotes utilizados no mercado cerealista, também conhecidos por ‘caixoteiros’. Para viabilizar a aquisição e futura incorporação nesse terreno acordamos com o seu proprietário a sua desocupação, que atualmente encontra-se em fase final. Alguns dos ocupantes receberam indenização em dinheiro e buscaram outro endereço de interesse pessoal. Com os demais caixoteiros acordamos a transferência de seus negócios para uma outra área de aproximadamente 15.500 metros quadrados na Cidade de Osasco, com infra-estrutura adequada. Também organizamos e promovemos a mudança de seus profissionais e legalizamos em nome dos mesmos a propriedade da área por nós doada. Coordenamos assim a constituição da “Central de Embalagens”, nome que foi adotado para a estratégia de divulgação do grupo de profissionais envolvido. Uma vez concluída a retirada de todos os ‘caixoteiros’, nos terrenos da Vila Leopoldina ergueremos Condomínios-Clube voltados para a Classe Média-Alta”.

⁶³ Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Agra incorporadora, 2007, p. 18. Disponível em: <<https://br.credit-suisse.com>>. Acesso em mar. 2013.

As principais variáveis da financeirização do setor imobiliário que se processou no Brasil a partir dos anos 2000 são a reestruturação do setor por meio da concentração de capitais, a elevação da capacidade produtiva das grandes empresas do setor em função da captação de recursos – principalmente de capitais excedentes no cenário internacional – via mercado acionário e a pressão para a composição de vastos bancos de terrenos e para a obtenção de resultados expressivos nas vendas e nos lucros. A conjugação dessas variáveis conduziu as grandes incorporadoras e construtoras a diversificar sua atuação, buscando novos nichos no mercado. Esse movimento transformou tanto os segmentos de consumo voltados para perfis socioeconômicos anteriormente pouco explorados como novas localidades em alvos das empresas ávidas por oportunidades para investir os grandes volumes de capitais trazidos às suas mãos através do mercado financeiro.

Um dos autores que constaram a diversificação nas estratégias das empresas que atuam na construção imobiliária como consequência da financeirização do setor foi Daniel Sanfelici (2013) em sua tese de doutorado:

Não há dúvidas que a expansão registrada pelas sete incorporadoras selecionadas [as sete maiores do Brasil] é de dimensões extraordinárias. O volume de produção anual dessas incorporadoras, mensurado seja pelo valor dos lançamentos, seja pelo número de unidades lançadas, seja, ainda, pelo valor das vendas, aumentou drasticamente entre 2005 e 2010, em alguns casos sendo multiplicado por mais de dez vezes. A diversificação do investimento foi o ponto comum entre as sete empresas para atingir esses resultados em tão curto prazo: algumas optaram por política de dispersão territorial do investimento mais agressiva; outras deram primazia ao segmento dito “econômico” [...]; outras, ainda, fizeram incursões no mercado de escritórios e de galpões industriais (SANFELICI, 2013: 171-172).

A lógica encontrada por Sanfelici como justificativa para a mudança nas estratégias de atuação dessas empresas foi localizada no movimento de acumulação capitalista:

Pode-se teorizar esse movimento de diversificação como parte integrante das leis de movimento da acumulação capitalista [...]. Um aquecimento de longo prazo da demanda

em um segmento gera ganhos excedentes (sobrelucros) que precisam ser reinvestidos para que o processo de valorização tenha continuidade. Contudo, o reinvestimento desses excedentes no mesmo ramo (ou sub-ramo) produz, mais cedo ou mais tarde uma saturação do mercado, pressionando para baixo as taxas de lucro. Para evitar uma redução das margens de lucro, os empresários possuem duas alternativas: a primeira é a de aplicar os excedentes em ativos financeiros que proporcionem um rendimento satisfatório; a outra seria a de diversificar o investimento para outros ramos (ou sub-ramos) onde existam oportunidades de crescimento (SANFELICI, 2013: 172-173).

Interessante assinalar que a lógica construída por Sanfelici para demonstrar o movimento que leva as empresas de incorporação a diversificar sua atuação no mercado imobiliário, ou seja, os descompassos na dinâmica da acumulação capitalista que geram sobreacumulação e/ou queda nas taxas de lucro, é a mesma lógica que pode explicar o redirecionamento de capitais de outros setores econômicos do mercado internacional para a produção imobiliária no Brasil.

Mas, voltando à diversificação das estratégias das incorporadoras e construtoras brasileiras, identificamos uma frente específica na expansão das atividades dessas empresas que tem um papel esclarecedor para os objetivos deste trabalho. O arranjo entre as variáveis da financeirização do setor imobiliário e a raridade de terrenos disponíveis nas áreas mais centrais da metrópole paulistana – que, reitera-se, é o principal foco de atuação do setor imobiliário no Brasil – permite constatar que, além de ter ocorrido uma procura por novas regiões do território nacional para a absorção de parcelas da expansão de seus investimentos, as grandes empresas de incorporação e construção também passaram a demonstrar cada vez mais interesse em novas áreas de valorização na escala metropolitana. E um dos principais fragmentos da Região Metropolitana de São Paulo a receber esses aportes de investimentos foi o Butantã.

Como visto, a verticalização no Butantã começou a ganhar corpo na década de 1990, portanto, antes da primeira oferta pública de ações realizada por uma grande incorporadora no Brasil (a Rossi) e do *boom* de abertura de capitais por qual o setor imobiliário passaria nos anos seguintes. No entanto,

durante esse primeiro estágio de uma construção em massa de edifícios no Butantã – após a verticalização incipiente até o fim da década de 1980 – grande parte da produção imobiliária vertical esteve a cargo de incorporadoras e construtoras de pequeno e médio porte e/ou de atual local. A presença dos pequenos empreendedores e a perda de importância deles após a década de 1990 na transformação do espaço urbano no Butantã são, de certa forma, apreendidas pela percepção cotidiana do Sr. Eduardo Fonseca, conforme deixa transparecer em trecho da entrevista que nos concedeu, transcrito abaixo, em que fala sobre a passagem da produção predominantemente horizontal para a vertical. Em sua fala, nem mesmo há menção ao nome das pequenas construtoras; povoam ainda a memória de Fonseca os donos que emprestam identidade a essas empresas ou, simplesmente, pessoas físicas, figuras do trato corriqueiro como ícones de um empreendedorismo que vem sendo desbancado – se não eliminados, empurrados para nichos secundários do mercado imobiliário:

Acho que são duas coisas diferentes você fazer casa e fazer prédio. Você faz casa onde o terreno não é tão caro e onde você tem uma área grande. Então tem vários conjuntos de casas aqui... Já vistoriei muitos lugares que são condomínios de casas e até hoje fazem ainda. Mas, agora, está aparecendo mais prédio. Grandes incorporadoras vindo de fora, que não são os daqui... Não é o Serra... O Serra, eu conheço ele. Tem o Serra. Tinha... Tem o Louro que também constrói, é arquiteto... Eles estão fazendo mais casa, mas não estão fazendo coisas grandes. [...] Mesmo o Godoi, ele não faz mais prédio (Eduardo Fonseca, set. 2014).

Não somente havia espaço para empreendedoras locais como elas se constituíam em uma base importante para o desenrolar inicial do processo que permitiu a efetivação do potencial de valorização formado nas décadas anteriores e que a verticalização necessitava para ganhar impulso. As empresas de atuação local até a década de 1990 tiveram, portanto, o importante papel de atuar como pioneiras, agregando valor ao espaço e preparando terreno para os futuros empreendimentos. E esse espaço desde o início do processo de financeirização do setor imobiliário nos anos 2000 passou

a ser ocupado cada vez mais pelas maiores incorporadoras do país. A análise da dupla de gráficos (11 e 12) retrata bem essa transformação.

Gráficos 11 e 12 – Butantã: participação das incorporadoras com 5 ou mais empreendimentos na produção imobiliária vertical

Entre 1992 e 2000, a divisão da fatia da produção imobiliária vertical no Butantã entre as incorporadoras que lançaram cinco ou mais empreendimentos foi dominada pelas empresas Marques/Godoi⁶⁴, criadas e focadas no próprio Butantã. Porém, esse cenário muda completamente na década seguinte, quando essa fatia do mercado imobiliário foi completamente dominada pelas grandes incorporadoras. Na década de 2000, das oito incorporadoras com mais de cinco empreendimentos lançados no Butantã, apenas a Fortenge e a Schahin⁶⁵ chegaram à década de 2010 com o capital

⁶⁴ Em 1977 foi criada no Butantã a Empresa Marques-Godoi Construtora Ltda., a partir da sociedade entre os cunhados Gisvaldo Godoi e Paulo Deniz Marques da Costa. Em 1997, a empresa passou por um processo de cisão, dando origem à Godoi Construtora Ltda. e à Marques Construtora e Incorporadora Ltda. Depois da cisão, a Godoi também criou uma empresa subsidiária chamada RCN e Godoi Ltda. Para a composição do gráfico, foram considerados os dados consolidados das três empresas. Assim, a expressão Marques/Godoi alude a esse conjunto de empresas.

⁶⁵ Apesar de o grupo Schahin não ter capital aberto, as empresas do setor imobiliário do grupo não deixavam de usar a bolsa de valores como fonte de captação de recursos. Um exemplo disso encontra-se no fato de terem disponibilizado na BM&FBovespa em 2010 cotas dos empreendimentos Parque das Flores e Parque dos Pássaros, que viriam a ser construídos no Butantã, como parte de um fundo de investimento imobiliário chamado de RB Capital Prime Realty I e administrado pela Citibank

fechado. Por outro lado, as empresas Marques/Godoi que detinham 60% dessa fatia do mercado, nem aparece no gráfico. Segundo os dados da Embraesp, os últimos empreendimentos verticais construídos no Butantã pelas empresas oriundas da cisão da Marques-Godoi datam de 2001: um empreendimento da RCN e Godoi Construtora Ltda. e dois da Marques Construtora e Incorporadora Ltda.

Em entrevista que nos foi concedida em fevereiro de 2014, o proprietário a Godoi Construtora, o Sr. Gisvaldo Godoi (o mesmo mencionado por Eduardo Fonseca), confirmou que a década de 1990 manteve a hegemonia da produção imobiliária no Butantã:

O período áureo, eu acho que foi [19]90. Entre [19]89 e [19]95 foi um período muito bom... Porque havia uma certa facilidade no financiamento. [...]

Concorrentes? Aqui no Butantã? A Marques-Godoi, a Godoi sempre se fixou no bairro. O concorrente vinha aqui, construía um único empreendimento e ia embora. Não ficava. Ele não tinha... Não centralizava no bairro. Tanto que, aqui no Butantã nenhuma construtora construiu nem parecido conosco. [...] Nós sempre centralizamos aqui. Você pega no alto da USP, rua Corinto... 90% fomos nós que fizemos. A gente ia que nem formiguinha. Faz mais um, faz mais um, faz mais um... (Gisvaldo Godoi, fev. de 2014).

E na mesma entrevista, Gisvaldo Godoi também confirma que suas atividades no ramo da construção, que passaram a ser administradas por seu filho Renato Godoi, encontravam-se paradas. Apostando em uma diversificação de suas atividades empresariais, Gisvaldo Godoi, que na década de 1990 já havia construindo o colégio Albert Sabin no Parque dos Príncipes (bairro valorizado na região do Butantã), explicou que no setor imobiliário, atualmente, além de realizar loteamentos pontuais em outras áreas da porção sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, seu principal negócio é a administração de um centro comercial⁶⁶ que construiu na região da Granja Viana no município de Cotia, onde se concentram diversos condomínios de alto

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Um relatório elaborado pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes, detalhando as demonstrações financeiras do fundo, pode ser encontrado em: <https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_22122014_RB_CAPITAL_PRIME_REALTY_I_FII_RBPR_Demonstracoes_Financeiras_30_06_2013.pdf>. Acesso em: mar. 2013.

⁶⁶ O *The Square Granja Vianna*, que possui uma estrutura semelhante à de um “shopping center a céu aberto”, nas palavras de Gisvaldo Godoi.

padrão. Depois, do Albert Sabin, Godoi construiu mais dois colégios, o AB Sabin e o Vital Brazil e, na ocasião da entrevista, afirmou estar pessoalmente focado na educação privada e sem interesse em voltar a se ocupar com os negócios imobiliários.

Apesar de o declínio de suas atividades de construção ter coincidido com a reestruturação do setor imobiliário e com o avanço das grandes empreendedoras para o Butantã, Gisvaldo Godoi refuta atribuir o fenômeno a dificuldades que por ventura a empresa que leva seu nome tenha passado em função de seu caráter familiar. Porém, apresenta sinais em sua fala de que a empresa não era imune às transformações pelas quais o setor passou ou às dificuldades que se abatiam sobre o setor, identificando instabilidades que provavelmente desfizeram as condições que na década de 1990 eram favoráveis a sua empresa.

A construção é um ramo que está permanentemente sofrendo mutações muito grandes. Uma hora você tem uma oferta de financiamento muito boa. Pode esperar que ela vai inverter, ela vai lá no fundo do poço. Depois ela volta a ter [boas condições] novamente... Por razões que ninguém sabe.

[...] As dificuldades que nós tínhamos naquela época é... Hoje não são dificuldades. Porque as dificuldades hoje são imensamente maiores. Mas, a grande dificuldade é a falta de constância. Um empreendimento demora dois, três anos. [...] Você começava uma construção dessa dentro de um cenário e terminava dentro de outro cenário totalmente diferente. [...] Eu lembro agora mais recente eu fiz um conjunto de prédios ali perto da [Avenida] Eliseu de Almeida. [...] Quando terminei o prédio, eles [a Caixa Econômica Federal] mudaram a política deles. E aquele empreendimento dificilmente achava um agente financeiro particular que quisesse financiar e Caixa não financiava. Então, você fica numa situação desesperadora. Eu conheço construtoras que quebraram por causa dessas mudanças de cenário [...] A gente quebra, quebra uma construtora (Gisvaldo Godoi, fev. 2014).

Analisando a exposição de Godoi sobre as dificuldades que a inconstância do setor imobiliário impõe às empresas, não parece descabido supor que incorporadoras e construtoras de caráter familiar e de atuação local tenham menos fôlego para lidar com os desafios do mercado. O fato de essas empresas não contarem com estratégias de diversificação dos meios de

capitalização para a produção imobiliária, deixando de explorar o mercado acionário ou mesmo de obter parcerias com investidores de outros setores econômicos, o que as mantém dependentes dos financiamentos bancários e do próprio patrimônio, faz com que elas se tornem vulneráveis às elevações nos preços dos terrenos, nos custos da produção ou na complexidade da regulamentação do uso e ocupação do solo e na burocratização do processo de liberação das obras pela prefeitura – como reclama Gisvaldo Godoi. E em um mesmo cenário de intensificação das dificuldades, por mais que as grandes empresas também sejam afetadas, como também aponta, Godoi, quando argumenta que as dificuldades são as mesmas para as empresas de pequeno e de grande porte, é compreensível que as maiores empresas, com um nível de capitalização muito superior, encontram bem menos restrições para rolar dívidas e para atuar em diversos empreendimentos simultaneamente para que a fluidez no desenvolvimento de alguns compense gargalos que se formam em outros.

No caso do Butantã, a entrada de incorporadoras concorrentes com projeção nacional, trouxe uma dificuldade a mais para empresas como a do Sr. Gisvaldo Godoi: a diminuição da oferta e o encarecimento de terrenos. É fato que ainda hoje o Butantã oferece uma maior disponibilidade de terrenos e por preços mais em conta do que as regiões mais centrais de São Paulo. Porém, também é fato que essa oferta já foi maior e o preço já menor, uma mudança de cenário em boa medida relacionada ao afã das grandes incorporadoras em expandir seus estoques de terrenos no contexto da financeirização do setor imobiliário. Esse processo também é apontado pelo Sr. Godoi.

Disponibilidade ainda existia muito melhor do que hoje. Tinha muito mais terreno [até a década de 1990] porque tudo o que foi construído nesse período foram terrenos que deixaram de existir como terreno. Então tinha muito mais. A oferta era melhor.

[...] Nós tivemos umas... Talvez dezoito ou vinte aberturas de capital e com captações maciças. Muito dinheiro, muito dinheiro e essas empresas saíram... Tinham de comprar terreno... Para aplicar esse dinheiro... Porque tem que dar rentabilidade para o acionista. Saíram comprando o que achavam pela frente, pelo preço que achavam. [...] E um cobrindo oferta do outro. E os terrenos sobem, aumentando, aumentando. [...] Se você tem um imóvel subindo numa velocidade maior do que o seu salário,

you are going out in the market and you can't find the market to sell this real estate. And that's what happened with these crazy openings they made here (Gisvaldo Godoi, Feb. 2014).

Gisvaldo Godoi, in the end, demonstrates how smaller companies had more difficulty dealing with the bureaucracy required for the release of works, composing the context from which signals the transition between the golden period for their real estate production activities and the change in the way of acting. Despite Godoi not verbalizing that this framework affects only smaller companies, the fact that larger ones have conquered more and more space in Butantã, while his company practically abandoned construction, deduces that larger companies have more adequate conditions to overcome the difficulties – probably, with larger technical teams and better prepared to define the strategies of action and with more financial resources to deal with the slowness of the deadlines.

Then, you were going to buy a plot of land, which you were doing. I was in the regional [current subprefecture], looking at the map... Ah, zone 2. Here, I can build twice. Today, you don't know more. It became a huge mess that doesn't have an architect who is capable of orienting, of telling you like this: buy this here that you can do this... Because it depends on the head of the technician there who will approve. I went to approve a tiny little plot, 700 meters of construction, now, recently, that was a restaurant that I wanted to build for another school here [the school Vital Brazil]. I bought a plot of land and delivered it to an architect to do the project. We entered the city hall. One year, one year, and the city hall came to approve ten days late. I am with the restaurant functioning, because I built it, functioning, and the city hall didn't approve. Now, imagine you are with a complex of 200, 300 apartments, which is a substantial part of your patrimony and you don't know, you don't have financing and the city hall doesn't approve.

[...] You stay like this, you buy a plot of land or you don't buy, you buy or you don't buy. Then, what we did... We bought a large plot here in [Rodovia] Raposo Tavares and we built a shopping center open to the sky [at Granja Viana] and we are living off this... (Gisvaldo Godoi, Feb. 2014).

And, more to the point, in another part of the interview, Godoi, complements the report on the abandonment of real estate production activities:

Não [nunca pensamos em abrir o capital da construtora Godoi], não. Até porque eu e meu sócio... Estava num momento em que a gente estava com o relacionamento bastante desgastado. Então, porque nós paramos de aparecer na Embraesp? Porque era o patrimônio dos dois para construir, dava volume e aparecia na Embraesp. De repente, virou duas empresas, reduziu 50%, aí não apareceu mais na Embraesp⁶⁷. Simultaneamente, nessa altura, eu investi muito nas escolas. Estou com três escolas, que é um investimento grande e reduzi a construção. Eu estou muito mais feliz nas escolas do que na construção (Gisvaldo Godoi, fev. 2014).

A exposição do contexto formado pelo processo de financeirização do setor imobiliário demonstra de modo claro o suficiente que as grandes empresas do setor passaram a contar com níveis de capitalização sem precedentes, com entrada maciça de recursos provenientes de investidores internacionais e de outras atividades econômicas produtivas e especulativas. Também ficou demonstrado que esse processo trouxe consequências diretas para a produção imobiliária no Butantã.

Com a ampliação da capacidade de investimento das grandes incorporadoras e construtoras e a necessidade de ampliar seus estoques de terrenos e de expandir geograficamente suas atividades, essas empresas encontraram no Butantã a partir dos anos 2000 condições bastante favoráveis para consolidar uma nova frente de atuação: maior disponibilidade de terrenos a custos bem mais em conta do que nas áreas centrais, um processo de verticalização e de valorização do espaço já em curso (em grande parte promovida por empreendedores de pequeno e médio porte), proximidade da Marginal Pinheiros e fácil conexão com o centro de São Paulo e com o núcleo do eixo sudoeste, implantação de infraestruturas públicas de grande impacto e, sobretudo, um grande potencial de valorização a partir da conjugação desses e de outros fatores. Portanto, desde a intensificação do vínculo entre o setor imobiliário e o mercado financeiro, não demorou muito para que as maiores incorporadoras e construtoras brasileiras passassem a dominar o mercado

⁶⁷ Reitera-se que consideramos nos gráficos 7 e 8 (que embasaram o questionamento ao Sr. Godoi sobre a perda de participação no mercado do Butantã) a soma da produção das empresas formadas pela cisão da Marques-Godoi a partir de 1997, o que esvazia o argumento apresentado nesta passagem. Talvez faça mais sentido pensar na perda da capacidade de investimento que seus negócios no ramo da construção sofreram após a cisão da Marques-Godoi.

imobiliário no Butantã, suplantando as empresas de atuação local na condução do processo de verticalização, que continuou se adensando com a concretização de inúmeros projetos de condomínios verticais – a maioria de grande porte para aproveitar ao máximo a área dos terrenos.

IV.II. Raridade do espaço

Como vimos, a financeirização impele as empresas do setor imobiliário a ampliar o lançamento de novos empreendimentos, o que faz aumentar a busca por novas áreas para a expansão de suas atividades. Mas, por qual razão o Butantã se torna uma frente para expansão para a atividade imobiliária vertical? Talvez o principal argumento para responder essa questão passe pelo jogo entre a raridade e encarecimento de áreas disponíveis para novos empreendimentos nas regiões mais centrais e adensadas da metrópole paulistana e a disponibilidade de terrenos baratos no Butantã.

O espaço urbano sob a condição de mercadoria e inserido no mundo da troca entra em franco processo de fragmentação. Essa tendência, contudo, não pode se estender indefinidamente, pois esbarra na materialidade do espaço, cuja divisibilidade se limita aos mecanismos do mercado; ou seja, ao se reduzir em propriedades cada vez menores, o espaço tende a encontrar um limite a partir do qual a fragmentação não poderia continuar sem tornar os imóveis resultantes desse processo pouco atrativos ao mercado. Neste sentido, a produção expansiva do espaço urbano de São Paulo, como resultado do processo de escassez de terrenos disponíveis, assistiu nas últimas décadas ao declínio do parcelamento de antigas chácaras em loteamentos (CARLOS, 2000), que ao longo do século XX se configurou na base desse processo.

Com a diminuição do lançamento de novos loteamentos, a formação de barreiras para expandir horizontalmente as franjas da metrópole contribui ainda mais para a intensificação da reprodução do espaço no interior do tecido urbano (SANTOS, C., 2013). No entanto, a raridade do espaço se faz presente

com intensidade maior nas áreas mais centrais em função da falta de terrenos livres em meio à urbanização adensada e em função da concentração de infraestruturas e da facilidade de acesso, que valorizam e alimentam a demanda por espaço nessas áreas. Também intensificam a raridade do espaço nas regiões mais centrais a dificuldade que a pulverização do espaço em inúmeras propriedades privadas traz para o processo de remembramento de lotes e os custos que as edificações pretéritas impõem à sua remoção para a implantação de novos empreendimentos.

Portanto, a metropolização de São Paulo, em seu tradicional movimento de urbanização, adensando com a verticalização as áreas mais centrais e promovendo a expansão horizontal nas áreas mais periféricas, passa a se deparar com limites determinados pela raridade de áreas disponíveis que interessam ao mercado imobiliário. Em razão das profundas implicações que esse processo traz para a dinâmica atual da sociedade urbana, vários agentes (vinculados às empresas privadas, ao Estado e à sociedade civil) se mobilizam para criar alternativas de superação da redução da oferta de terrenos em determinados fragmentos da metrópole ou de seus efeitos negativos – principalmente sobre os setores econômicos que produzem ou que se beneficiam da produção de imóveis novos.

Para Ana Fani Alessandri Carlos, autora que concebe a raridade do espaço como um fator fundamental para a análise da urbanização atual da metrópole paulistana, esses limites são uma manifestação do caráter contraditório da propriedade privada, forma jurídica sob a qual se estrutura a fragmentação do espaço urbano em unidades comercializáveis. Segundo Carlos:

No momento atual do processo histórico, o processo de reprodução espacial, com a generalização da urbanização, produz, uma nova contradição: aquela que se refere à diferença entre a antiga possibilidade de ocupar áreas como lugares de expansão da mancha urbana (com o parcelamento de antigas chácaras ou fazendas, como o caso de muitos bairros na metrópole) e sua presente impossibilidade diante da escassez. Neste processo, o espaço, enquanto valor, entra no circuito da troca geral da sociedade (produção/repartição/distribuição) fazendo parte da reprodução da riqueza, constituindo-se em raridade. Vivemos, hoje, um momento do processo de reprodução

em que a propriedade privada do solo urbano – condição da reprodução da cidade sob a égide do capitalismo – passa a ser um limite à expansão econômica capitalista. Isto é, diante das necessidades impostas pela reprodução do capital, o espaço produzido socialmente - e tornado mercadoria, no processo histórico - é apropriado privativamente, criando limites a sua própria reprodução (em função da produção de sua própria escassez). Nesse momento, o espaço, produto da reprodução da sociedade, entra em contradição com as necessidades do desenvolvimento do próprio capital. O que significa dizer que a “raridade” é produto do próprio processo de produção do espaço ao mesmo tempo que sua limitação (CARLOS, 2000).

Desse modo, de um lado, a propriedade privada se configura em um princípio essencial para o funcionamento do sistema capitalista, regulando a posse restritiva dos meios de produção e, nesse bojo, as relações de trabalho assalariado e a dinâmica da mais-valia. Enquanto de outro lado, com o reconhecimento do domínio privado sobre o espaço por meio de títulos de propriedade, também é um instrumento que garante a possibilidade de comercialização do espaço urbano.

Assim, temos a contradição entre os limites que a propriedade privada impõe à pulverização do espaço e a necessidade que as incorporadoras e construtoras têm de adquirir terrenos e lançar novos empreendimentos como forma de atrair investidores especulativos e para realizar o processo de acumulação de capital. Enquanto a desproporção entre a oferta declinante e o consumo progressivo de espaço na produção de edificações gera a escassez de terrenos vazios, a distribuição dos fragmentos do espaço urbano entre vários proprietários com interesses próprios promove a elevação da quantidade de potenciais agentes (e, conseqüentemente, das dificuldades) com quem devem negociar os interessados em adquirir terrenos disponíveis ou mesmo imóveis já edificadas (a serem posteriormente demolidos) para novos empreendimentos imobiliários. E considerando que boa parte dos proprietários de imóveis já edificadas usufrui de seu pedaço da cidade como valor de uso e não se vê motivada a negociar a propriedade, senão ocasionalmente, as

dificuldades oriundas da raridade do espaço como condição da reprodução capitalista mostram-se ainda mais intensas⁶⁸.

As consequências da raridade do espaço, embora seus efeitos já fossem sentidos anteriormente nas áreas mais centrais, começaram a pesar mais significativamente nos rumos da urbanização da metrópole a partir da década de 1990, o que demandou um salto na definição das estratégias e na efetivação de operações de intervenção urbana e, ao mesmo tempo, na abertura ou consolidação de novas fronteiras urbanas. A viabilização de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em determinadas centralidades exigiu a atuação imprescindível do Estado e/ou a formação de parcerias público-privadas, por meio, principalmente, de instrumentos urbanísticos que ficaram conhecidos como operações urbanas consorciadas⁶⁹.

A raridade do espaço se manifesta de modo irregular no território, especialmente numa metrópole tão desigual como São Paulo, que concentra infraestrutura, serviços e empregos em áreas restritas. Assim, a raridade do espaço afeta com mais intensidade as localidades centrais e mais valorizadas para o mercado imobiliário, compondo, desse modo, uma correlação entre a distribuição das centralidades e a ocorrência da raridade (CARLOS, 2000), como pode ser percebido nos mapas abaixo (Figuras 66 e 67).

⁶⁸ Sobre a dificuldade que a pulverização do espaço em inúmeras propriedades privadas traz para a incorporação voltada para grandes empreendimentos, Ely Wertheim, vice-presidente da área imobiliária do Sinduscon-SP, aponta a aquisição de antigos galpões industriais como uma das alternativas para a escassez de terrenos nas áreas mais centrais: “[...] onde vamos encontrar terrenos de 10.000 m2 em São Paulo? Talvez, só nos antigos galpões industriais. Além disso, é muito mais fácil negociar um grande galpão do que lidar com inúmeros proprietários, até conseguir formar um lote desse porte.” (disponível em: <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade/1594-mercado-imobiliario-a-instrumentos-de-politica-urbana-o-impacto-da-nova-lei-de-zoneamento>>). Outra alternativa à escassez de terrenos seriam os estoques ainda disponíveis em regiões situadas entre as faixas mais periféricas e o centro expandido, como o Butantã.

⁶⁹ Uma referência importante sobre a ação do Estado por meio de operações urbanas como elemento de superação da contradição entre o fenômeno da raridade e a acumulação capitalista via produção do espaço é encontrada na autora Ana Fani Alessandri Carlos, que, em sua tese de livre docência (2000) – *Espaço tempo na vida cotidiana na metrópole* –, trabalha como a Operação Urbana Faria Lima permitiu a remoção de inúmeras famílias num processo de “implosão” do bairro da Vila Olímpia para a proliferação de prédios de escritórios, dando corpo a centralidade: o Vetor Sudoeste. Sobre as operações urbanas como instrumento de intervenção estatal cf. também MONTANDON (2009), que recompõe com detalhes a origem das operações urbanas; FIX (2007), que discute os casos das operações urbanas Faria Lima e Águas Espraiadas, MARICATO e FERREIRA (2002), que demonstram criticamente como as operações urbanas favorecem as empresas do setor imobiliário e a cristalização das desigualdades; BARROS (2013), FIORAVANTI (2013) e SILVA (2013), que discutem a implantação da Operação Urbana Consorciada Vila Sônia-Butantã; entre outros.

Figura 66

Município de São Paulo: coeficiente de terrenos não edificados – 2004. Fonte: Secretaria Municipal de Finanças/ Departamento de Rendas Imobiliárias. TPCL 2004. (1) Coeficiente definido pela relação entre área bruta de terrenos não edificados existentes em cada uma das Áreas de Ponderação da Amostra do Censo IBGE/2000 e a extensão bruta dessas Áreas de Ponderação.

Figura 67

Município de São Paulo: evolução da área construída residencial – 1991-2004. Fonte: Secretaria Municipal de Finanças/ Departamento de Rendas Imobiliárias. TPCL-2004. Nota: A variação percentual de área construída residencial, horizontal ou vertical, foi calculada para os conjuntos de quadras fiscais que correspondem a cada uma das 456 Áreas de Ponderação da Amostra do Censo IBGE/2000.

Os indícios desse processo apreensíveis nos mapas encontram-se tanto na maior presença de terrenos não edificados nas zonas periféricas em 2004 como um maior avanço da produção imobiliária vertical entre 1991 e 2004 nessas mesmas zonas periféricas – o que configura uma condição propícia à continuidade do processo de extensão da verticalização do centro para as bordas. A maior variação da área construída nas porções mais periféricas da cidade é uma clara revelação de que a escassez de áreas disponíveis à construção e a consequente elevação dos preços do metro quadrado, que são

pressionados ainda pela grande procura gerada pela concentração de infraestruturas, são um fator restritivo à reprodução do espaço urbano nas áreas mais internas da cidade.

Já nas áreas não centrais, o fenômeno da raridade ainda não se faz presente ou a sua ocorrência é ainda tênue em função da maior disponibilidade de terrenos e do preço do metro quadrado mais baixo, como sugere o próximo gráfico.

Gráfico 13

Fonte: Embraesp. Gráfico elaborado pelo autor.

O fato de nas duas últimas décadas o preço médio do metro quadrado dos imóveis verticais no Butantã ter evoluído sempre abaixo do desempenho do município de São Paulo, apesar de o Butantã ter apresentado nesse mesmo período um volume de lançamentos de unidades verticais bem superior ao da média do município (Gráfico 7), é um indicador de que o baixo custo dos terrenos pressiona para baixo o valor do imóvel construído. Essa também é a interpretação de Gisvaldo Godoi sobre o mercado imobiliário residencial vertical

no Butantã apresentar uma produção acima da média de São Paulo e valorização em termos absolutos abaixo da média⁷⁰.

Nós estamos em uma franja da cidade. Você pega desde lá do Brás, Ipiranga, Vila Mariana, Jardins, Campo Belo, vai até o aeroporto. São todas regiões cujos terrenos são ainda mais caros. O preço da construção vai ser formado pelo preço do terreno e o custo da obra, materiais e mão de obra. Se o terreno aqui é mais barato, é lógico que a construção aqui é mais barata (Gisvaldo Godoi, fev. de 2014).

Reitera-se, portanto, que o jogo entre o alto custo dos terrenos nas áreas centrais e o preço mais acessível dos terrenos nas áreas não centrais compõe a outra face do jogo entre a raridade e a disponibilidade de terrenos, respectivamente no centro e fora dele, como fator de orientação da atividade imobiliária. Corroborando com os dados das figuras 66 e 67, o trecho do artigo de *O Estado de São Paulo*, transcrito abaixo, atribui às disparidades nos preços do terreno o principal fator para o movimento da produção imobiliária do centro para a periferia.

O mercado imobiliário paulistano vai cada vez mais longe, inclusive territorialmente. De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), sete entre as dez regiões da cidade que mais receberam unidades residenciais no ano passado estão fora do centro expandido [...]. O poder de sedução dessas áreas está nos seus preços acessíveis.

Ao passo que o metro quadrado médio ofertado na capital em 2012 custava R\$ 7.156, ele não passava dos R\$ 6.166 na Vila Prudente e de R\$ 5.215 no Butantã (O Estado de São Paulo, 18/02/2013).

Contudo, apesar de a produção da raridade em São Paulo se concentrar na área interna, demarcada pelos rios Tietê e Pinheiros, reafirma-se que também é possível identificar um processo de declínio da oferta de terrenos nas áreas mais afastadas do centro para a formação de novos loteamentos. Desse modo, a redução de espaços disponíveis à produção

⁷⁰ O fato de o Butantã apresentar valores do metro quadrado construído abaixo da média do município de São Paulo não significa que as possibilidades de lucro das construtoras sejam menores. Entre outros fatores, o lucro está atrelado à taxa de valorização alcançada pelo imóvel concluído e colocado à venda ante ao preço do terreno antes da construção somado aos custos de produção durante a construção.

imobiliária na metrópole paulistana passou a provocar restrições para verticalização responsável pela reprodução intensiva do espaço urbano nas áreas centrais e também restrições para a expansão imobiliária horizontal nas áreas periféricas, processo que depende de reservas muito grandes de terrenos. No entanto, se nas áreas além-rio (Pinheiros e Tietê) não há mais uma oferta tão grande de terrenos adequados aos loteamentos quanto no passado, ainda há boa disponibilidade terrenos aptos aos projetos verticais. Por isso, principalmente, na faixa geograficamente situada entre as periferias e o chamado centro expandido⁷¹ de São Paulo, onde são maiores as possibilidades de valorização, diversas áreas conformaram-se em frentes futuras ou já ativas de verticalização, como vem acontecendo com o Butantã.

Nesse sentido, a contraposição entre o maior impacto do fenômeno da raridade nas áreas mais centrais e valorizadas de São Paulo à presença de maiores estoques de terrenos baratos nas regiões do além-rio situadas mais próximas do centro fomentou a busca pela diversificação de oportunidades de investimento para os agentes que atuam no setor de imóveis, que intensificaram os lançamentos de novos empreendimentos fora das tradicionais áreas do centro expandido.

⁷¹ O centro expandido compõe uma área que envolve e se estende radialmente do centro histórico de São Paulo, delimitando a centralidade dele transbordada. Os limites norte-noroeste e oeste-sudoeste do centro expandido são demarcados respectivamente pelos rios Tietê e Pinheiros.

Figura 68

Município de São Paulo: Planta genérica de valores* – 2001

Figura 69

Município de São Paulo: Planta genérica de valores* – 2010

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de São Paulo. Elaborado por: SMDU/DIPRO. *A planta genérica de valores sintetiza os valores do metro quadro dos terrenos de referência para o cálculo do IPTU.

Os mapas acima (figuras 68 e 69) indicam o decréscimo dos valores do metro quadrado do centro expandido em direção às áreas periféricas, confirmando o contraste entre os preços do metro quadrado, como demonstrado anteriormente. Em conjunto com o que revelam os dados das figuras 66 e 67, essas informações demonstram uma relação direta entre a raridade de espaço para novas construções, os valores do metro quadrado e a evolução da área construída. Após constatar que o maior volume de novas construções está ocorrendo em áreas não centrais, onde o preço do terreno é mais em conta, a comparação entre os dados das figuras 68 e 69 revela que essa tendência tende a expandir as manchas correspondentes às áreas com valores do metro quadrado mais elevados. Nesse sentido, é possível observar

que extensas áreas mais afastadas do centro, antes com valores venais até 55 reais o metro quadrado, foram incorporadas de maneira significativa ao processo de valorização. Nota-se também que houve uma expansão da mancha que compreende as áreas mais valorizadas a partir do centro da cidade.

Dessa maneira, ao mesmo tempo em que se formam frentes de esforços público-privados voltados para remover parte das dificuldades decorrentes da raridade espacial nas áreas mais centrais, o que permite viabilizar a continuidade da reprodução do espaço por meio da atividade imobiliária nessas áreas, também começaram a se constituir esforços para redirecionar os eixos de valorização em direção às periferias, preparando novas áreas de interesse para o mercado imobiliário. Neste caso, também há conjugação entre as estratégias de mercado das incorporadoras, construtoras e corretoras imobiliárias com os esforços do Estado na promoção de infraestruturas e no planejamento da urbanização.

Em um documento intitulado *SP2040: A cidade que queremos* (2012), que apresenta a concepção de um projeto de planejamento urbano de longo prazo, a Prefeitura de São Paulo confirma assumir parte do ônus que o fenômeno da raridade determina à produção imobiliária, fazendo, assim, uso do planejamento urbano (e, como consequência, da intervenção no espaço) para buscar soluções para as dificuldades que esse fenômeno impõe à produção imobiliária. No trecho do documento transcrito abaixo, ainda que a justificativa presente em seu discurso seja a da otimização dos fluxos e aproximação entre locais de moradia e de trabalho, a prefeitura também confirma textualmente promover a indução do movimento de reprodução do espaço urbano de São Paulo conforme vínhamos apontando; ou seja, o direcionamento da reprodução urbana rumo ao adensamento de áreas fora das regiões já adensadas, onde o fenômeno da raridade ainda não se faz significativo.

De acordo com o cenário apresentado para a cidade, teremos, nas próximas décadas, uma forte demanda imobiliária impulsionada pelo aumento do crédito e pelo crescimento econômico de um lado, e pelo crescimento populacional associado à diminuição do número de pessoas por domicílios, de

outro. Há ainda a necessidade de prover o déficit habitacional apontado pelo Plano Municipal da Habitação.

Tais dinâmicas irão gerar fortes demandas para a produção de novas unidades comerciais e residenciais.

O desafio que se apresenta para a cidade, portanto, é fazer com que essa mudança na distribuição espacial das atividades produza o efeito desejado em termos de novas dinâmicas urbanas. Isto é, que resultem no adensamento populacional e de atividades produtivas desejados em determinadas áreas da cidade, aproximando os fluxos de trabalho e moradia.

[...] a escassez de terrenos tornou-se um importante limitador à incorporação. Tal contexto tende a produzir um impasse importante, a partir do qual emerge a necessidade da formação de consensos, da indução da produção imobiliária para áreas de interesse estratégico, em direção a novas fronteiras de desenvolvimento imobiliário e de adensamento da cidade e de serem aprimoradas as ferramentas urbanísticas que estão definindo atualmente a morfologia da cidade (taxa de ocupação, gabaritos, recuos, coeficientes de aproveitamento, entre outros). O conceito de cidade compacta emerge, nesse sentido, como uma proposta de adensamento com qualidade, combinando tipologias adequadas, espaços públicos e amenidades (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012: 39-40)⁷².

Os termos desse documento da prefeitura, em primeiro lugar, evidenciam o papel que o Estado exerce, tal qual procuramos demonstrar, sobre a produção do espaço urbano em meio às crescentes necessidades da acumulação capitalista através da atividade imobiliária, de um lado, e à intensificação progressiva da complexidade que envolve a dinâmica da reprodução do tecido metropolitano, de outro. O trecho em destaque deixa muito claro que a iniciativa privada prescinde do poder político para desatar as amarras impostas pela raridade do espaço. Como uma das soluções para a “escassez de terrenos”, a “indução da produção imobiliária para áreas de interesse estratégico, em direção a novas fronteiras de desenvolvimento imobiliário”, encontra no Butantã uma das possibilidades de constituição de frentes de expansão da atividade imobiliária. Assim, obtemos um importante ponto de sustentação do pressuposto que as transformações espaciais em curso no Butantã, tendo na verticalização a sua faceta mais visível, é parte de um processo que envolve a reprodução de toda a metrópole de São Paulo, que

⁷² Grifo nosso.

tem na raridade do espaço e na relação dual que desse fenômeno emana entre a centralização e a dispersão um de seus propulsores mais importantes.

IV.III. A centralidade e o eixo de valorização sudoeste

No processo a partir do qual “o urbano aparece como realidade mundial” (CARLOS, 2007) e a maior fluidez com que o capital se desloca pelas redes globais proporciona a convergência de aportes concentrados de investimentos para as metrópoles – pontos de conexão na composição das malhas dessas redes – ganham força os ciclos de transformação do tecido urbano como forma de realização da acumulação capitalista. Tais ciclos de transformação são mobilizados com o desenrolar da reprodução da metrópole através de processos contraditórios, estabelecendo circuitos dialéticos entre fragmentos desiguais do tecido urbano, de modo que tanto os lugares privilegiados, onde os investimentos se concentram, como os que ficam à margem dos investimentos são fundamentais para fechar os circuitos da acumulação através de um jogo entre valorização e desvalorização.

Enquanto os lugares que se mantêm privilegiados durante certo tempo se valorizam nesse período com a fixação concentrada de capital no espaço; outros, sem capacidade de atrair investimentos, permanecem desvalorizados, cumprindo a função de território-reserva (TELLO ROBIRA, 2012). Quando, enfim, nas áreas mais valorizadas a inversão de capital atinge um ponto de saturação, os fluxos de investimento podem se dirigir para áreas em outras localidades da metrópole, que, até então, permaneciam à espera de valorização. Assim, as áreas que se valorizaram até o limite possível no período anterior podem entrar agora, dependendo das condições envolvidas, em um ciclo inverso, de desvalorização, preparando-se para receber no futuro novos aportes de investimentos. Este seria o processo que tornaria viável o mecanismo descrito por David Harvey na citação seguinte, em que discute a contradição entre a fixação do capital e a destruição do capital fixo como momentos distintos na sucessão de ciclos de acumulação.

O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses investimentos para abrir espaço novo para a acumulação [...]. Em consequência, podemos esperar testemunhar uma luta contínua, em que o capitalismo, em um determinado momento, constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição, apenas para ter de destruí-la, geralmente durante uma crise, em um momento subsequente. (HARVEY, 2005: 54).

Como resultado da produção desigual e dialética do espaço urbano, a constituição de lugares privilegiados não é uma criação da vigente fase pós-industrial, mas é inegável o ganho de importância que esse processo alcança quando nesta fase a reprodução do urbano passa a ser fundamental para a reprodução do capitalismo. Compondo o processo que dá origem a esses lugares privilegiados, pode ser destacada a criação de frentes de produção imobiliária em grande escala em determinados setores de uma metrópole, enquanto, em outros setores, envolvendo um conjunto mais complexo de variáveis e sem, contudo, deixar de abranger o estímulo à produção imobiliária, temos a formação de novas centralidades compatíveis com o contexto engendrado pela economia globalizada.

Henri Lefebvre, em *A produção do espaço* (2006), trabalha a conceituação de centralidade nos seguintes termos:

[...] a centralidade (mental e social) se define pela identificação e pelo encontro daquilo que coexiste em um espaço. Que é que coexiste então? Tudo o que pode se nomear e se numerar. A centralidade é então uma forma, nela mesma vazia, mas que chama um conteúdo; objetos, seres naturais ou artificiais, coisas, produtos e obras, signos e símbolos, pessoas, atos, situações, relações práticas. O que a aproxima da forma lógica. De sorte que há uma lógica da centralidade. A forma implica a simultaneidade e dela resulta: simultaneidade de “tudo” aquilo que pode se reunir – e por consequência se acumular – num ato de pensamento ou num ato social, em um ponto ou nos arredores desse ponto. O conceito geral de centralidade religa o pontual ao global. Na orientação do pensamento moderno tomada por Nietzsche e depois retomada por diversos teóricos (dos quais G. Bataille) o centro, o núcleo, é o lugar do sacrifício, da explosão das energias acumuladas e desejando sua despesa (LEFEBVRE, 2006: 218).

Ainda, segundo Lefebvre (2006), “cada época, cada modo de produção, cada sociedade particular engendrou (produziu) sua centralidade”. E tal processo transcorre concentrando em localidades específicas determinados conteúdos e dispersando outros em zonas marginais em atendimento às demandas que se colocam para realizar a reprodução do modo de produção vigente. Então, com a mudança das bases que organizam a reprodução econômico-social, na passagem do período industrial ao urbano⁷³, as centralidades constituídas sob os paradigmas de momentos passados perdem importância ou mesmo são desfeitas ou deslocadas, dando lugar a novas centralidades. Por sua vez, o processo de formação de novas centralidades implica na redefinição dos conteúdos a ser concentrados e na redefinição das seções do território aonde dirigir a capacidade de centralização; reorientando, por conseguinte, as áreas de influência. Além disso, as próprias centralidades se concretizam como manifestação simbólica desse novo tempo que se efetiva.

Nas metrópoles contemporâneas, as centralidades – que surgem e se articulam na constituição da sociedade urbana (LEFEBVRE, 2008) e de um urbano que se projeta ao mundial – passam a assumir o papel dominante na coordenação dos mecanismos necessários para conectar os elementos que compõem a dimensão local aos processos que se alinham à acumulação capitalista que se realiza globalmente. O contexto histórico desse processo, lastreado pela transição do capitalismo industrial para uma economia essencialmente financeira, também atribui novos usos, formas e funções à concretude espacial das novas centralidades; e, entre as novas funções, cabe mencionar a de influenciar na redefinição dos fluxos que se estabelecem no tecido urbano, o que, por consequência, também repercute na redefinição dos atributos dos espaços nas áreas por elas polarizadas.

O conteúdo que essas novas centralidades começam a concentrar (e a projetar, a partir dele, sua influência sobre as áreas polarizadas) está vinculado ao setor de serviços modernos, que incluem as atividades do mercado financeiro e as atividades de gestão dos grandes grupos empresariais. As

⁷³ Processo em que, numa concepção lefebvriana, entende-se que a reprodução do capitalismo deixa de depender predominantemente da produção no âmbito da indústria (produção no espaço) e passa a depender essencialmente da reprodução do espaço urbano no contexto da reprodução geral da sociedade (produção do espaço). Cf. Lefebvre (1971, 1999, 2006, 2010, entre outras obras).

centralidades concentram, portanto, atividades de ponta na economia: sedes de empresas, centros de informação e de produção de tecnologia, hotéis de luxo, centros de convenção, estabelecimentos de entretenimento que se pretendem sofisticados, entre outros.

Para Ana Fani Alessandri Carlos (2007), as transformações em curso nas metrópoles, que têm na formação das principais centralidades uma das expressões mais importantes, apontam para a constituição da sociedade urbana, segundo a concepção lefebvriana, na medida em que as centralidades surgem sob a égide da mundialidade. A autora não deixa de ressaltar, que essas transformações não ocorrem de maneira uniforme pela metrópole, mas, que na redefinição hierárquica do espaço urbano, enquanto se intensificam em determinadas áreas, outras se esvaziam.

Do ponto de vista da reprodução do capital, a metrópole transforma-se na “cidade dos negócios”, no centro da rede de lugares que se estrutura no nível do mundial com mudanças constantes nas formas. Neste momento a prática sócio-espacial se redefine no quadro da mundialidade e é neste contexto que se constitui a sociedade urbana [...].

No espaço da metrópole, a silhueta dos galpões industriais dão lugar a novos usos substituídos por altos edifícios de vidro, centros de negócios, shopping centers, ou mesmo igrejas evangélicas, como produto da migração do capital para outras atividades – turismo, lazer, cultura, informática, etc., o que reforça a centralização econômica, financeira e política da metrópole. (CARLOS, 2007: 65-66).

Outra importante função que as novas centralidades passam a assumir nas metrópoles contemporâneas diz respeito ao papel que exercem como centros de articulação de estratégias corporativas. Enquanto nas metrópoles ainda induzidas pelo período industrial parte do capital gerado era canalizada para o desenvolvimento de centros comerciais e de serviços gerais, no atual estágio de mundialização do capitalismo, de financeirização da economia e de descentralização das atividades produtivas, ganham crucial importância a concentração de atividades vinculadas ao planejamento empresarial e à gestão dos investimentos e dos fluxos que movimentam a reprodução do capitalismo. Nesse bojo, também ganham importância o controle logístico dos sistemas de

comunicação e de transportes⁷⁴. Portanto, são esses setores que se concentram nos novos lugares privilegiados, núcleos das centralidades contemporâneas, fornecendo os mecanismos que permitem intervir sobre parte das variáveis tangíveis do capitalismo na tarefa incessante de preservar o processo de acumulação.

Referindo-se à expansão (ou deslocamento) das centralidades tradicionais de São Paulo na direção sudoeste e expondo o que reconhece nesse processo como a “especialização da espacialização”, Sávio Miele (2008), faz considerações pertinentes sobre a relação entre a constituição da nova centralidade empresarial e a produção do moderno como forma de reprodução capitalista. Segundo o autor, os novos serviços que se destacam na metrópole estão vinculados a espaços “altamente especializados e tecnicizados”, aludindo à formação de centralidades em torno dos modernos centros empresariais como uma manifestação intrínseca à atual reprodução capitalista.

Num primeiro momento, refletir sobre a espacialização nos coloca diante da localização espacial e posteriormente do conteúdo do processo. Desta forma, “...a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares...” (Carlos, 1994:86-87). Porém, ao pensarmos nas atividades que estão em questão – atividades modernas do terceiro setor da economia –, elas tem que ocorrer num determinado lugar da cidade o que requer um outro espaço para a acumulação (Carlos, 2001); [...], isto é, a articulação entre os interesses de uma burguesia e do Estado que vêem no espaço da cidade a possibilidade de reproduzir seus interesses. Por isso afirmarmos que existe uma espacialização da especialização: é o escritório que sai da planta da fábrica e vai para os grandes edifícios, é diminuição do chão de fábrica, é a especialização da divisão sócio-espacial e técnica do trabalho (ganhando novos contornos) e do conhecimento. É a adequação, produção e especialização de espaços da cidade para o desenvolvimento do capitalismo moderno. Estamos frente à importância estratégica que o espaço possui nos dias atuais (MIELE, 2008: 127).

⁷⁴ Sobre as atividades que se destacam na constituição da centralidade que compõe o Vetor Sudoeste em São Paulo cf. CARLOS (2000), MIELE (2008), entre outros.

Além de se constituir em centros estratégicos para a gerência do mundo de negócios, a formação de novas centralidades nas metrópoles também passa a refletir determinados signos da produção ideológica que iluminam a superação da fase industrial do capitalismo, isto é, os símbolos da modernidade. Ao mesmo tempo em que as centralidades se estruturam como manifestação concreta da reprodução do espaço urbano, que se ajusta ao objetivo de integrar os circuitos do capitalismo global, o próprio processo de financeirização da economia que ganha forma nesses circuitos insere as cidades em uma disputa pela atração dos fluxos de investimento e esse jogo, por sua vez, leva os agentes por trás dos centros de decisão (administradores públicos e estrategistas empresariais) a buscar meios de vincular a cidade ou parte dela (representando o todo) ao ideal de modernidade com o objetivo projetá-la com destaque no cenário internacional.

Nesse bojo é que surge o ideário das cidades globais que, mais do que indicar a integração da cidade ao propalado processo de globalização, passou a servir como rótulo de hierarquização da rede global, para o qual a imagem do moderno na morfologia das centralidades (lugares privilegiados no interior da metrópole) cumpre a função de propagandear regiões metropolitanas inteiras como candidatas a um lugar privilegiado na economia mundial.

Saskia Sassen, autora que, a partir do início da década de 1990, focando-se nos aspectos econômicos e técnicos – e omitindo a “imbricação que envolve as dimensões econômica, política e social” (CARLOS, 2007) –, deu projeção à expressão “cidade global”⁷⁵ em referência às cidades que concentram meios de gestão dos fluxos internacionais de capital. Desse modo, a autora relacionou a possibilidade de a cidade assumir um ponto de conexão na rede global à sua capacidade de concentrar o comando sobre atividades da economia moderna, dispersas territorialmente, e de assim atrair fluxos de investimentos internacionais. As cidades globais seriam, então, identificadas pela concentração de sedes de empresas multinacionais, de grandes instituições financeiras, de centros de convenções corporativas, de

⁷⁵ Cf. SASSEN, S. *The Global City*: New York, London, Tokyo. Princeton University Press, 1991.

infraestruturas de telecomunicações, além de elementos estéticos e simbólicos que as alinham a padrões internacionais e a ideais cosmopolitas.

Controle e gerenciamento centralizados sobre uma formação de fábricas, escritórios e empresas prestadoras de serviços dispersas geograficamente não ocorre inevitavelmente como parte de um “sistema mundial”. Isso requer o desenvolvimento de uma gama muito ampla de serviços altamente especializados e de funções de gerenciamento e de controle no nível máximo. É isso que constitui os componentes para a “capacidade de controle globais” (Sassen, 1988). Com o potencial para a capacidade de controle global, algumas cidades tornam-se núcleos de um vasto sistema de comunicações de mercado (SASSEN, 1993: 192).

A divulgação de ideias como a de Sassen criou uma abertura para a compreensão ou para a formação de ideologias (que penetram em correntes de pensamento e em instâncias de poder sobre a cidade) de que a busca por atender as demandas do capitalismo globalizado – o que não se dá sem transformações em determinadas porções do espaço urbano – significa lastrear a administração da cidade ao movimento da história. Dessa maneira, a luta para não prender a cidade ao atraso ante ao mundo moderno pode legitimar intervenções urbanas em lugares considerados estratégicos para conectar as cidades à dimensão do mundial.

O que se verificou na metrópole de São Paulo nas últimas três décadas foi justamente o fenômeno de redefinição das centralidades ou de criação de novas centralidades e, portanto, de sua própria hierarquia espacial, além dos signos que a ela se sobrepõem. Nesse cenário, o centro histórico, que ainda reúne uma atividade terciária significativa, entra em um processo de perda da capacidade de comando sobre os rumos do desenvolvimento capitalista nacional, pelo menos, no que diz respeito à concentração do poder decisório empresarial (o que pode ser medido no espaço pelos eixos de crescimento da concentração de escritórios que sediam ou prestam serviços para as grandes empresas). Com a financeirização da economia, a principal centralidade de São Paulo pode, então se deslocar, como vimos, do centro histórico para a Avenida Paulista, que assumiu a partir da década de 1970 o *status* de centro do capitalismo financeiro no Brasil. E, na sequência, com a

saturação da centralidade em torno da Avenida Paulista, ela começou a transbordar em direção à Avenida Faria Lima e, depois, para a sua extensão (Nova Faria Lima) e de lá para o eixo entre a Marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas) e a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, onde veio a se constituir o núcleo do eixo sudoeste⁷⁶.

Ana Fani Alessandri Carlos está entre os autores que se propôs a mergulhar na compreensão de como essa nova centralidade passou a se constituir na metrópole paulistana e a destrinchar as implicações socioespaciais desse processo. Uma dessas implicações consistia em encontrar meios de superar as restrições à constituição da centralidade impostas justamente pelo fenômeno da raridade – cujo enfrentamento contou com a forte intervenção do Estado. A autora descreve abaixo o desenvolvimento da centralidade e a expansão de sua polarização.

Deste modo, as tendências do setor de investimento da economia vem consolidando uma área restrita para a localização dos escritórios em São Paulo, apontando para uma “mancha” que vai do centro da cidade em direção a Marginal do Rio Pinheiros e daí se expandindo em direção sudoeste até Avenida Guarapiranga numa faixa estreita e contínua, apontando uma tendência de valorização das áreas decorrente do movimento de transformação no uso, enquanto expansão da nova atividade que tende a se tornar, predominante, na metrópole (e que pode ser lida através do comportamento da indústria da construção civil voltada à construção dos escritórios verticais). Assim se consolida em São Paulo uma das tendências da economia mundial implicando, necessariamente, numa transformação nas áreas onde se estabelecem, direcionando os investimentos e atuando de forma inexorável na transformação da morfologia da metrópole tanto no traçado das ruas, na altura dos edifícios, quanto na arquitetura arrojada, que se implanta enquanto padrão homogêneo onde o concreto e vidro produzem a nova imagem do “moderno” (CARLOS, 2000).

Após intensa transformação morfológica e estrutural, contando com forte intervenção estatal com duas operações urbanas (Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Águas Espraiadas) e de efetivar sua vocação de concentrar atividades financeiras e de gestão empresarial, a atual centralidade do eixo sudoeste despontou como a mais dinâmica do país. Confere qualidade

⁷⁶ Entre os autores que exploram a formação e atuação do Vetor Sudoeste estão BOTELHO (2007), PÁDUA (2008), MIELE (2008), SANTOS, C. (2013) e outros.

a esse título o fato de sediar escritórios de empresas de atuação nacional e multinacionais, além de abranger bairros valorizados no mercado imobiliário, como o Itaim Bibi, Vila Olímpia, Moema e Brooklin, e vias importantes como as avenidas Brigadeiro Faria Lima, Luis Carlos Berrini, Jornalista Roberto Marinho e Nações Unidas (ou Marginal Pinheiros, em trecho situado na margem direito do Rio Pinheiros), razões que levaram o mercado de imóveis residenciais e, principalmente, de escritórios a se desenvolver vigorosamente.

Note na Tabela 9, a seguir, que entre as áreas do município de São Paulo com maior número de lançamentos de escritórios, a maioria encontra-se no eixo sudoeste em torno do núcleo formado pelas avenidas Berrini e Marginal Pinheiros ou em suas imediações: Pinheiros, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Moema, Brooklin, Jardins, Vila Mariana e Vila Clementino.

Tabela 9

Município de São Paulo: zonas de valor com maior número de lançamentos de conjuntos de escritórios – 1985 - 2011

Zona de valor	Nº de empreendimentos	Zona de valor	Nº de Conjuntos
Itaim Bibi	55	Itaim Bibi	4.208
Vila Olímpia	51	Pinheiros	4.011
Jardins	43	Vila Olímpia	3.545
Pinheiros	35	Moema	3.331
Moema	34	Morumbi	2.773
Brooklin	29	Perdizes	2.747
Perdizes	25	Brooklin	2.723
Bela vista, Morumbi, paraíso, Santana e Vila Mariana	21	Jardins	2.454
Higienópolis	18	Santana	2.372
Tatuapé e Vila Clementino	16		

Fonte: Embraesp, 2011. Tabela elaborada pelo autor.

Além perfazer uma direção da expansão virtual da centralidade em si, o eixo sudoeste também orienta a valorização do espaço, que se manifesta pela elevada produção imobiliária e pela evolução crescente no preço dos imóveis nas regiões contíguas à centralidade, seguindo a direção sudoeste. Este fenômeno não se trata necessariamente do transbordamento do conteúdo (e função) da centralidade para outras localidades a serem incorporadas, trata-se, sobretudo, do poder que a centralidade tem de influenciar a valorização de áreas relativamente próximas.

Por ter se consolidado como uma referência que extrapola os próprios limites da metrópole em razão do símbolo de modernidade e de poder

econômico que se construiu em seu entorno, o “Vetor Sudoeste” é apontado por meio do discurso produzido no mercado imobiliário como fator de valorização de diversas áreas da metrópole de São Paulo que estão próximas (ou nem tanto) dessa centralidade. Por isso, não só reconhecemos nela o resultado do desdobramento histórico das centralidades da metrópole, como também identificamos a partir dessa centralidade a emanção de um eixo de valorização que se estende para além (da margem esquerda) do Rio Pinheiros. Como demonstramos no capítulo anterior, a extensão desse eixo também alcança a região do Butantã; e como ilustra o trecho de um artigo da Folha de São Paulo de 1995 (abaixo) – a exemplo do que já indicava na década de 1980 o anúncio do L’abitare (Figura 47) – não é de agora que os sinais desse processo vêm se manifestando no Butantã.

O bairro do Butantã figura como uma das duas únicas zonas de valor dessa região [a oeste do Rio Pinheiros]. Nesse século, o desenvolvimento imobiliário de “ponta” na cidade de São Paulo tomou o rumo oeste. Isso está registrado na própria história da metrópole à medida que importantes centros comerciais e de serviços se deslocaram para a avenida Paulista e continuaram avançando na direção da avenida Faria Lima, da avenida Luís Carlos Berrini e da marginal Pinheiros. O Palácio do Governo, a USP e o Centro Empresarial de São Paulo constituem também excelente exemplo do deslocamento do interesse imobiliário para a região oeste (FOLHA DE SÃO PAULO, 1995⁷⁷).

Delimitado a leste pela Marginal Pinheiros, a poucos quilômetros da Avenida Luis Carlos Berrini, o Butantã apresenta uma localização geográfica que lhe coloca ao alcance da polarização do eixo sudoeste. Essa influência repercute principalmente sobre a venda de imóveis, já que a localidade do Butantã desde o início do processo de verticalização é vendida no mercado imobiliário vinculada à facilidade de acesso às áreas e vias mais valorizadas da metrópole, como demonstra outro fragmento de matéria jornalística, reproduzida a seguir.

“O Butantã é muito próximo de áreas importantes e nobres como a Avenida Faria Lima, a Praça Pan-americana e de shoppings como o Eldorado, Iguatemi e Villa-Lobos”, afirma Odair

⁷⁷ Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/1/22/imoveis/5.html>>. Acesso em: mar. 2013.

Senra, diretor de incorporação da construtora Gafisa. Este é um dos motivos que explicam o fato de a empresa ter lançado, desde 1992, 47 edifícios em uma área de 260 mil metros quadrados na região. [...] Não apenas a Gafisa investe no Butantã em peso. No ano passado [2006], o mercado se voltou para o bairro que recebeu o maior número de unidades lançadas na cidade, superando o Morumbi (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2007⁷⁸).

As áreas valorizadas mais próximas ao Butantã do outro lado do Rio Pinheiros (como Pinheiros, Itaim Bibi, Vila Olímpia e Brooklin) são compreendidas pela atual centralidade do eixo sudoeste e se destacam como áreas de concentração de atividades empresariais e de serviços modernos, além de casas de entretenimento sofisticado. As principais vias de circulação que levam às localidades nucleares do eixo sudoeste também estão conectadas ao Butantã ou têm trechos situados nas proximidades, como a própria Marginal Pinheiros e a Avenida Faria Lima, além do túnel Jânio Quadros. Portanto, além de seus aspectos inerentes que compõem o que chamamos de potencial de valorização, as estratégias de vendas vinculam o Butantã a atributos exteriores, explorando a proximidade em relação a outros referenciais reconhecidos em toda a Região Metropolitana de São Paulo, o que sugere agregar uma valorização que se estende de fora para dentro, seguindo a esteira do eixo de valorização sudoeste.

Uma das formas de vincular o Butantã a marcos importantes do eixo sudoeste como estratégia de vendas de imóveis ocorre por meio da divulgação de material publicitário dos empreendimentos em fase de lançamento. Essa estratégia ficou bem clara em um levantamento (Tabela 10) que fizemos em folhetos⁷⁹ de divulgação de empreendimentos imobiliários no Butantã. No universo de dezessete folhetos divulgando lançamentos residenciais verticais, entre 2007 e 2014, apenas um (referente ao empreendimento *Passeio do Bosque*) não indicou pelo menos uma das duas referências selecionadas que remetem ao eixo sudoeste: a Avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros.

⁷⁸ Disponível em: < <http://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,arborizado-e-acessivel-butanta-tem-tudo-que-o-mercado-quer,81140>>. Acesso em: mar. 2013.

⁷⁹ Esses folhetos foram retirados diretamente nos estandes de venda ou obtidos de panfletagem em pontos variados da região do Butantã, entre 2007 e 2014. Neles, foram analisados textos e croquis (invariavelmente sem escala) de localização.

Tabela 10 Referências de localização indicadas em folhetos publicitários de empreendimentos residenciais no Butantã		
Nome do empreendimento	Referências selecionadas	
	Avenida Faria Lima	Marginal Pinheiros
Atelier Mozaik	-	X
Easy - Cidade Universitária	-	X
Espaço Raposo ⁸⁰	X	X
Feel - Cidade Universitária	-	X
Jardins de França	X	-
Jardins do Jockey	-	X
Mairarê	X	-
Matizes	-	X
Parque Butantã	-	X
Passeio do Bosque	-	-
Reserva Butantã	X	X
Reserva Marquesas	X	X
Ristreto Lorian Boulevard	X	X
Smiley	-	X
Vista Politécnica	-	X
Vitallis Eco Club	-	X
Viver Butantã	X	-

Tabela elaborada pelo autor.

Apesar da clara exploração publicitária da proximidade em relação às avenidas Faria Lima e Marginal Pinheiros como forma de potencializar as vendas de imóveis residenciais, os efeitos da polarização exercida pelo eixo sudoeste sobre a verticalização no Butantã tende a promover uma alavancagem mais significativa nos empreendimentos comerciais. O Butantã ainda hoje apresenta reduzida presença de prédios comerciais e baixa oferta

⁸⁰ Ao indicar a proximidade em relação a Faria Lima, o folheto publicitário do empreendimento (situado no km 14 da rodovia Raposo Tavares) descreve: “Proximidade com o centro de São Paulo (principal eixo de negócios da cidade – Faria Lima x Berrini)”.

de escritórios; com exceção do prédio onde funciona a sede nacional da Johnson & Johnson, inaugurado no final da década de 1970 (Figura 45), apenas nas últimas décadas surgiram empreendimentos comerciais de grande porte: o Edifício Company Plaza, inaugurado em 1997 e que hoje conta com escritórios de grandes empresas (Votorantim Energia, Itaú Seguros, Santher etc.); o Metro Office Butantã, prédio de escritórios lançado em 2012; o Edifício Odebrecht, inaugurado em 2014 e que concentra as sedes de algumas das empresas do Grupo Odebrecht; e o Vital Brasil Business Towers, prédio de escritórios que ainda estava em construção em 2014.

A influência do eixo de valorização sudoeste nos empreendimentos comerciais no Butantã pode ser evidenciada não somente em materiais de exploração publicitária, mas pela constatação de que – diferente dos condomínios residenciais que se espalharam por diversos pontos do Butantã, muito em razão da disponibilidade de terrenos – todos os edifícios mencionados acima se situam efetivamente a poucos metros da Marginal Pinheiros, nas proximidades das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, compondo um polo embrionário de serviços. Um sintoma que desponta das vantagens dessa localização, a única que se mostrou capaz de atrair grandes empreendimentos comerciais no Butantã, é o fato de que a disponibilidade de terrenos deixou de ser um fator imprescindível para a concretização dos projetos, pois eles passaram a ser viabilizados a partir da aquisição e demolição de edificações mais antigas. Esse processo pode ser visto, por exemplo, na construção dos empreendimentos Metro Office Butantã, na Rua Catequese, e Vital Brasil Business Towers, na Avenida Vital Brasil, como demonstram as Figuras de 70 a 75.

As figuras permitem observar o contraste entre os novos equipamentos que se projetam no espaço e as formas de ocupação subsistentes (galpões e comércio popular – alguns dos imóveis, aparentemente sem uso, estão sendo à venda). O contraste revela um momento de transição que aponta para a formação em torno da Avenida Vital Brasil, principalmente entre a estação Butantã do metrô e a ponte Eusébio Matoso, de um polo de serviços mais requintados do que os atualmente predominantes. Esse processo se desenvolve, portanto, através de ciclos de reprodução do espaço,

que promovem a substituição de formas de ocupação antigas por prédios de escritórios.

Figura 70

Figura 71

Figura 70: Imóveis (da fachada amarela para a direita) que foram demolidos para a construção do Edifício Metro Office Butantã. *Google Street View*, 2010. **Figura 71:** “Perspectiva artística” do empreendimento. Disponível em: <<http://www.naidworking.com.br/index.php/imovel/metro-office-butanta/#>>. Acesso em jul. 2014.

Figura 72

Figura 73

Figura 72: Fachada de comércio popular e de parte de um galpão (que estava à venda) na Av. Vital Brasil nas proximidades do empreendimento Vital Brasil Towers. Foto do autor, junho de 2013. **Figura 73:** Foto de um dos imóveis demolidos para a construção do empreendimento. *Google Street View*, 2010.

Figura 74

Figura 75

Figura 74: estande de vendas das unidades comerciais do Vital Brasil Towers e, ao fundo, outro prédio que estava sendo demolido para a construção do empreendimento. Foto do autor. Junho de 2013. **Figura 75:** Perspectiva artística do empreendimento Vital Brasil Towers. Disponível em: <<http://www.vitalbrasilTowers.com.br>>. Acesso em jun. 2013.

Não obstante ser a localização dos poucos prédios comerciais de grande porte no Butantã o principal indício da influência do eixo sudoeste sobre eles, a especulação publicitária a respeito dessa influência não deixa de também revelar esse fenômeno. Assim, como nos anúncios dos empreendimentos residenciais, tanto o material de divulgação do Metro Office Butantã como o do Vital Brasil Business Towers exploram a proximidade em relação a vias que levam ao núcleo do eixo sudoeste. Contudo, a vinculação ao eixo sudoeste é promovida de maneira bem mais contundente nas propagandas do segundo empreendimento.

Figura 76

Disponível em: <<http://www.vitalbrasilTowers.com.br>> Acesso em: jun. 2013.

A publicidade em torno desse empreendimento também alude à inserção do Butantã – sob a polarização do eixo sudoeste – em circuitos de mercantilização do espaço urbano sob patamares de valorização mais elevados – ou pelo menos alude à expectativa dos investidores sobre a possibilidade de valorização dessa parte do Butantã.

Figura 77

Disponível em: <<http://www.vitalbrasilTowers.com.br>> Acesso em: jun. 2013.

Indo além, essa valorização esperada não seria apenas o reflexo da influência do eixo sudoeste, mas a própria extensão da centralidade da metrópole paulistana sobre o Butantã. É essa a ideia trabalhada em um vídeo publicitário da Vital Brasil Business Towers com quase 7 minutos de exaltação do empreendimento, não somente pelos seus atributos inerentes, como os arquitetônicos, mas sobretudo pela sua localização e como um signo do capitalismo globalizado.

Veja o caminho do desenvolvimento na capital paulista através dos tempos: na década de 40, o centro da cidade era o grande polo financeiro, empresarial e profissional de São Paulo. Nos anos 50, o desenvolvimento subiu em direção à Avenida Paulista, região formada pelos barões do café; registrou-se ali uma grande concentração de empresas nacionais e internacionais, transformando a Paulista no maior polo financeiro da América Latina. Na década de 70, o desenvolvimento urbano de São Paulo chegou a Avenida Faria Lima. Os empresários e profissionais de visão acreditaram no potencial desse novo polo, investiram e tiveram um ótimo retorno. O desenvolvimento continuou em direção à zona sul e nos anos 80 fez da Avenida Berrini um referencial de modernidade com suas empresas de tecnologia e

edifícios que são ícones da nova arquitetura urbana. Avenida das Nações Unidas [Marginal Pinheiros] e Vila Olímpia, aqui o desenvolvimento estendeu-se de ponta a ponta: grandes edifícios corporativos, instituições e negócios internacionais, vida intensa e seis shopping centers, os melhores da cidade. Hoje, essa região é o grande cartão postal de São Paulo. Como São Paulo não para, começa a se formar agora um novo vetor de desenvolvimento na cidade: a Avenida Vital Brasil. Uma localização privilegiada. Ao lado do Jockey e de frente para toda a região da Faria Lima. Na primeira quadra da Vital Brasil, muito próximo das Nações Unidas, a Epsom e a Beisa lançam o primeiro empreendimento comercial corporativo desse novo vetor de desenvolvimento: o Vital Brasil Business Towers⁸¹.

Nesse trecho acima e ao longo de toda a narrativa que acompanha o vídeo, além de o empreendimento Vital Brasil Business Towers ser incessantemente vinculado ao eixo sudoeste, demonstrando de modo bastante explícito a polarização recebida de tal centralidade, o tom superlativo da propaganda chega a anunciar o polo de serviços em formação em torno da Avenida Vital Brasil como a futura centralidade herdada do próprio eixo sudoeste e como se fosse um desdobramento natural da evolução da centralidade da metrópole, recomposta como um devir desde a década de 1940. A previsão tão otimista para quem aposta na sobrevalorização de fragmentos dessa porção do Butantã é sacramentada com a seguinte frase de impacto: “A Vital de amanhã é a Faria Lima de hoje”.

IV.IV. O papel do Estado

A despeito da propalada tendência de declínio do peso estatal sobre a economia com o avanço do neoliberalismo pelo mundo desde a década de 1970, a importância do Estado na definição das condições que se colocam à reprodução do capital aparenta ser ainda maior com o processo que leva a acumulação a voltar-se para o espaço com o advento da fase urbana do capitalismo (LEFEBVRE, 2008) – que encontra na mesma década de 1970 o

⁸¹ Transcrição de trecho de um vídeo publicitário que divulga o empreendimento Vital Brasil Business Towers. Disponível em: <<http://www.vitalbrasilTowers.com.br>> Acesso em: jun. 2013.

marco do desmantelamento da era fordista em cuja terra arrasada encontram-se cravadas as suas raízes.

O peso do Estado para o desenvolvimento histórico do capitalismo no Brasil talvez seja ainda maior do que o apresentado pelos países de industrialização mais antiga. A importância do Estado para a reprodução do capitalismo é tão intensa quanto não linear é a relação entre o Estado e capitalismo. Acena nesse sentido a tese de Cesar Santos (2013). A constatação da enorme influência do Estado brasileiro na reprodução do capital através da produção do espaço permitiu ao autor chegar ao entendimento de que o Estado foi o grande indutor do fenômeno urbano no Brasil. Isso, sem dúvida, é muito mais significativo do que “simplesmente” atuar na remoção de eventuais barreiras que dificultam a reprodução do espaço nas metrópoles induzidas pela industrialização.

A produção do território urbano, como condição da acumulação, absorveu mais do que os excedentes capitalistas. Ela foi a forma pela qual o fundo público se comprometeu com a expansão econômica. Nesses termos, a urbanização do território e da sociedade é mais condição da industrialização e da realização da mais-valia do que fenômeno por elas induzido. A inversão do modelo clássico, se é que assim podemos chamá-lo, se manifesta também nesse nível da produção social.

Segundo Henri Lefebvre (2010 e 1999), o urbano foi o fenômeno induzido de uma industrialização dos processos produtivos. No Brasil, ao contrário, promovidos pelo Estado, como uma estratégia de modernização do território, o urbano e a urbanização serviram como as pré-condições da industrialização. “Ao contrário do que ocorreu nos países industriais da Europa e nos Estados Unidos, a urbanização, ao preceder a industrialização, foi antes sua estimuladora do que propriamente sua consequência” (PEREIRA, 1984, p. 82). (SANTOS, C., 2013: 7-8).

O Estado, por meio de seus diversos órgãos de gestão e execução, detém instrumentos institucionais que lhes confere a possibilidade de promover intervenções (de modo associado ou não à iniciativa privada) em diferentes escalas das esferas social, econômica e espacial, impactando fatores que se refletem sobre a produção do espaço urbano e, conseqüentemente, sobre a atividade imobiliária. O Estado pode intervir por meio de políticas macroeconômicas na capacidade de produção das construtoras e na geração

da demanda ao manipular as taxas de juros, os mecanismos de tributação e a regulamentação do sistema financeiro ou ainda ao controlar a oferta de crédito a partir de bancos estatais, por exemplo. De outra forma, o Estado também pode atuar na escala local por meio de políticas de planejamento urbano, restringindo ou viabilizando a produção imobiliária nos diferentes setores da cidade por meio das leis de zoneamento, por meio de outros mecanismos de regulamentação da ocupação do solo urbano ou realizando obras que podem variar da reforma viária e implantação de equipamentos públicos à construção de moradias populares.

Muitas vezes, o Estado atua na criação ou na consolidação de localizações privilegiadas no interior do espaço urbano, executando melhorias na infraestrutura ou estimulando a produção imobiliária ao eliminar restrições legais ao aproveitamento do solo, o que pode resultar na valorização e na especulação imobiliária. O Estado também desenvolve projetos de planejamento que prevêm medidas concentradas em determinados setores da cidade, combinando mudanças na regulamentação do uso e ocupação do solo com a realização de obras de mobilidade urbana, revitalização de áreas degradadas, criação de parques públicos etc.

No que tange os desdobramentos da reestruturação produtiva que vem na esteira da transição da era industrial para a urbana (LEFEBVRE, 2008), o Estado encabeça os esforços para criar condições e também para intervir diretamente no espaço para a realização das transformações que a materialidade urbana passou a demandar como meio de propiciar que a acumulação capitalista se infiltrasse cada vez mais no processo de reprodução do espaço e da sociedade urbana. Fazem parte dessas transformações o desenvolvimento de obras de mobilidade urbana, a criação de condições para a consolidação de novas centralidades, a viabilização da reprodução do espaço em áreas já adensadas e a criação de novas frentes de valorização imobiliária em áreas de fronteiras urbanas.

Quanto às barreiras que se colocam à acumulação em áreas mais adensadas, apesar de surgirem, em grande parte, como resultado das próprias contradições do movimento de reprodução do capital, os agentes inerentes à lógica capitalista não têm condições de superá-las plenamente sem

estabelecer alianças com o poder público. É assim que o Estado assume o ônus de regulamentar e de executar alternativas para a remoção ou atenuação dessas barreiras. Como exemplo concreto de como o Estado age eliminando as barreiras à acumulação do capital, Ana Fani Alessandri Carlos (2000) demonstra como as intervenções urbanísticas planejadas e executadas pela prefeitura de São Paulo viabilizaram a estruturação da atual centralidade do eixo sudoeste, que esbarrava na barreira formada por bairros residenciais consolidados (o Itaim Bibi e, principalmente, a Vila Olímpia), em que a pulverização da propriedade privada limitava a mudança de função esperada (de residencial para um centro empresarial moderno) por meio apenas da intermediação do mercado imobiliário:

O que ocorre é que o espaço se reproduz no capitalismo enquanto mercadoria, que se generaliza; nessa condição ele é fragmentado e comercializado em parcelas no mercado, um processo que se apóia numa relação de troca baseado no uso, mas que tem como condição a existência da propriedade privada do solo urbano. O espaço vai se subdividindo até sua pulverização - em pequenas propriedades - que se num primeiro momento, aparece como condição necessária à reprodução, em outro momento aparece como barreira à acumulação. Nesse momento, a condição da propriedade privada de parcelas significativas do espaço entra em conflito com as necessidades de reprodução do capital em função da raridade do espaço nas áreas centrais da metrópole - nesse caso o Estado intervém no processo de modo a liberar as áreas necessárias ao crescimento e o faz através de mecanismos legais que transformam a propriedade privada em "propriedade de interesse público" (CARLOS, 2000).

Depreende-se, dessa forma, que a importância da produção do espaço para a acumulação capitalista via valorização imobiliária e a necessidade da intervenção do Estado para abrir frentes de transformação do espaço urbano nessa direção, coloca o planejamento urbanístico na ordem do dia para as instâncias do poder político. E é no cerne das políticas de Estado voltadas para o planejamento urbano que as operações urbanas surgiram como instrumentos poderosos de intervenção concreta no espaço das metrópoles brasileiras. As operações urbanas permitem ao Estado intervir diretamente na estrutura, na morfologia e no conteúdo do espaço urbano e ainda atrair parcerias ou incentivar a atuação da iniciativa privada na realização de intervenções.

IV.IV.I. As operações urbanas

As operações urbanas nasceram como reação às consequências das reestruturações pós-fordistas que atingiram o mundo capitalista desde a década de 1970 (MARICATO e FERREIRA, 2002). O contexto formado por esse processo envolvia a desindustrialização e a degradação urbana em setores de diversas metrópoles do planeta; o aumento da pobreza, sobretudo em países da periferia do capitalismo; e a adoção de medidas neoliberais por governos de inúmeros países como contraponto político aos efeitos das crises emanadas desse processo. Desse modo, tanto a iniciativa privada dependia de novas oportunidades para investir como o Estado buscava alternativas para contornar a austeridade para contingenciar os desdobramentos do processo. Nesse cenário, órgãos governamentais de planejamento urbano passaram a criar novos instrumentos que permitissem ao Estado aprofundar vínculos com a iniciativa privada para intervir na cidade. De modo geral, a busca por novos instrumentos de gestão urbana era motivada:

- pela necessidade de abrir novos meios e novas frentes de acumulação capitalista – o que demarcaria a passagem da supremacia do capital industrial para o financeiro;
- pelo recrudescimento de crises fiscais, cujo mote mergulhou o Estado no neoliberalismo, e obrigava o poder público a criar mecanismos para contornar o declínio da capacidade de investimento;
- por pressões para que saíssem do papel projetos de “ordenamento” do espaço urbano e projetos para amenizar os problemas sociais – sobretudo no caso brasileiro, onde a favelização (que corresponde à materialização da espoliação urbana) reforça a aparência do espaço que se percebe como caótico;

- pela possibilidade de atrair capitais internacionais com a criação de espaços adequados às novas articulações entre as escalas local e global fechando o circuito da financeirização econômica.

As parcerias público-privadas surgiram na Europa e nos Estados Unidos para viabilizar grandes intervenções que pudessem abrir caminho à criação de novas centralidades de acumulação. Antigas estruturas industriais, portuárias e ferroviárias, apesar de bem servidas de infraestrutura e geralmente localizadas em áreas centrais, perderam sua função original, entrando em ciclos de desvalorização. Muitas delas ficaram subutilizadas ou passaram a ser ocupadas por população de baixa renda e, em geral, foram também envolvidas por ideologias que acentuavam o caráter de degradação que sustentavam o discurso pró-revitalização. Assim, as parcerias público-privadas surgiram como possibilidade de revitalização e readaptação dessas áreas, que logo passou a ser implantada em outras partes do mundo, como bem expõe Isabel Alvarez.

É neste contexto que entendemos a emergência, já em meados dos anos 1970, mas com maior ênfase nas décadas seguintes, de inúmeros projetos de renovação urbana de grande porte, em cidades da Europa, EUA e América Latina, como: Baltimore, Nova York, Londres, Gênova, Milão, Roterdã, Barcelona, Bilbao, Madri, Lisboa, Buenos Aires, Curitiba, Rio de Janeiro, entre outros. A percepção de que antigas áreas e núcleos de edificações históricas, instaladas em locais dotados de fácil acessibilidade e infra-estrutura, guardavam a possibilidade de potencializar o mercado imobiliário e atrair novos investimentos, foi acentuada num quadro de reestruturação produtiva, renovação tecnológica, financeirização, alta competitividade, centralização do capital, e redefinição do papel do Estado, que resultaram, entre outros, no abandono de grandes áreas industriais e portuárias antigas, em crise de arrecadação e de empregos, no esgarçamento das relações sociais e na ampliação das atividades ilegais (contrabando, tráfico de drogas). Do ponto de vista do poder político local, que sofreu a maior pressão devido às consequências desse processo, porque é o ente político mediato, aquele que exerce seu poder diretamente sobre a cidade, as políticas sinalizadas pelo programa do Banco Mundial, com destinação de recursos, bem como as intervenções urbanas sobre o território que garantissem novos investimentos, emergiram como uma estratégia para exercer o seu poder, ainda que de forma limitada, especialmente nos casos em que a autonomia administrativa e financeira dos municípios ou cidades é pequena (ALVAREZ, 2008: 115).

Nos Estados Unidos, a construção de *shopping centers* e de áreas de lazer funcionou muitas vezes como elemento catalisador do processo de “renovação” urbana. Na Europa, construções de ambientes de compras e lazer também configuraram como fator de valorização espacial em projetos de renovação urbana e mesmo em programas de revitalização de centros históricos degradados houve intervenções que “incluíram não apenas o comércio central, mas a habitação de baixa renda, o sistema de transportes, os espaços públicos e o ambiente urbano” (VARGAS e CASTILHO, 2006: 24).

No entanto, as principais transformações urbanas que se tornaram modelo como estratégias para a criação de oportunidades para o desenvolvimento econômico por meio da atração de atividades de serviços sofisticados e do consumo do espaço (vendido como manifestação de uma pretensa “cultura global”), foram aquelas voltadas para a produção de fragmentos da cidade como símbolo de modernidade. Nesse sentido, não apenas o desenvolvimento de formas arquiteturais arrojadas é divulgado como exemplo de modernidade, mas o próprio modelo de planejamento estatal, que em articulação com a iniciativa privada, seria capaz de fazer “ressurgir das cinzas”, de modo, teoricamente, pouco oneroso aos cofres públicos, áreas então degradadas como centralidades de atração de capitais.

Portanto, além de vender determinadas cidades como espaço mundial, as grandes intervenções urbanas que surgiram a partir dos anos de 1990 permitem vender modelos de cidades como modernos projetos urbanos. Como grande exemplo desse processo pode ser apontado o caso de Barcelona, cuja administração pública, aproveitando a realização de um megaevento esportivo – os Jogos Olímpicos de 1992 –, levou a cabo um projeto de profunda reestruturação urbana com o objetivo de revitalizar principalmente as áreas portuárias. Com uma série de melhorias de infraestrutura viária e paisagísticas e com a atração de investimentos privados na produção imobiliária, foi possível criar uma condição de sobrevalorização de uma ampla área com vistas para o mar, que se tornaria um “polo cultural” e um atrativo para turistas de todo o mundo. Ressalta-se que o modelo de Barcelona tem influenciado as

intervenções urbanísticas da zona portuária do Rio de Janeiro, que sede das finais da Copa do Mundo de futebol de 2014 e das Olimpíadas de 2016.

Situando as intervenções urbanas desenvolvidas em Barcelona após as Olimpíadas de 1992 no contexto das transformações do capitalismo mundial, Jordi Boixader relaciona a reprodução do espaço urbano barcelonês, promovendo a passagem da cidade à metrópole, à inserção de Barcelona a uma posição de destaque na mundialização da economia.

En suma, el inserimento de Barcelona a la economía globalizada supone una transformación del espacio urbano, en términos adaptativos. En cierto sentido, se puede hablar de una recomposición (Roca, J. 1994), que hay que vincular al cambio de escala: del área a la región metropolitana. La ambición del programa supone además auténtica gestión del tiempo. La adaptación supone la reconversión constante, la ciudad-proyecto es un proceso acabado y reconstruido continuamente. En segundo lugar, se puede decir que la lógica de intervención es la de hacer de palanca: es decir una pequeña cantidad de dinero público junto a un sistema de incentivos articulado sobre las plusvalías urbanísticas tiene que movilizar una cantidad mucho mayor de dinero privado. [...]

[...] En la transición del fordismo al posfordismo se produce una apertura de las relaciones entre la economía, el territorio y las prácticas sociales. La competencia creciente en todos los niveles, la proliferación de agentes que tratan de intervenir en la definición del modelo territorial a producir y la simultaneidad y superposición de escalas caracterizan la transformación actual de Barcelona.

[...] La internacionalización de la economía de Barcelona se desarrolla mediante el salto de escala de la ciudad a la metrópolis, que es la unidad territorial significativa para la competencia global. La expansión de la ciudad sobre el territorio y la configuración metropolitana son tendencias que coexisten con una recentralización de carácter selectivo. La evolución de la morfología urbana solamente puede entenderse desde el análisis de la posición que cada unidad juegue dentro del sistema de ciudades. Análogamente, la dinámica de la red urbana y, por tanto, el posicionamiento de Barcelona está vinculado a las transformaciones del espacio urbano y de sus usos (BOIXADER, 2005).

Outro exemplo europeu que influenciou as discussões brasileiras sobre as parcerias público-privado na intervenção do espaço urbano foram as Zones d'Aménagement Concerté - ZACs, instituídas na França no final da década de 1960. Trata-se de um instrumento que permite a realização de

grandes intervenções fora dos regulamentos urbanísticos normais. A execução das ZACs é atribuída às chamadas Sociétés d'Économie Mixte (companhias de economia mista), empresas sob o controle do poder público, mas com participação de capital privado, que cuidam do planejamento, da comercialização dos terrenos, da realização e coordenação dos trabalhos previstos. “Nessa iniciativa, áreas consideradas degradadas são adquiridas pelo Estado (por direito de preempção⁸² ou por simples desapropriação), que decide novo uso para elas e realiza melhorias de infra-estrutura, vendendo-as posteriormente – já com a mais-valia produzida pela intervenção – a órgão públicos, para o caso de áreas destinadas a equipamentos públicos, e à iniciativa privada, para áreas destinadas a escritórios ou estabelecimentos comerciais” (LAGE, 2008: 19).

Segundo Heliana Vargas e Ana Luisa Castilho (2006), foi sob a égide dessas concepções que os empreendedores imobiliários e o poder público tornaram-se grandes parceiros. Por meio dessas parcerias são criadas localizações privilegiadas para o consumo no e do espaço e para a atração de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana, intensificando a inserção das cidades no circuito do capital global.

Desse modo,

Novas formas de atender às necessidades do capital, assim como novas formas de atrair investimentos são elaboradas no interior de uma administração competente e comprometida com os imperativos da valorização.

Se hoje a cidade é colocada à disposição dos capitais que buscam se valorizar no imobiliário, o papel que o Estado desempenha nesse processo não é desprezível. Como forma de manter a governabilidade, mesmo que em estado crítico, esse Estado constrói uma relação mais próxima e de dependência com o capital. As intervenções no espaço urbano e a cidade fazem parte, cada vez mais, das estratégias prioritárias de atração desse capital. A produção da cidade pelo poder público leva em conta a cidade como negócio a partir das possibilidades de valorização ofertadas em determinados territórios do urbano (SANTOS, C., 2006: 116).

⁸² Fazendo jus ao poder institucional, o Estado conta com a prerrogativa de determinar a vigência da preempção (instrumento que lhe confere o direito de preferência sobre um bem privado, mediante indenização) em imóveis situados em áreas que o próprio Estado reconhece como de interesse social, podendo exercer esse direito para viabilizar a implantação de projetos urbanísticos.

Inspirados em modelos desenvolvidos nos países do centro do capitalismo, grandes projetos de intervenção urbana por meio de parcerias público-privadas também se tornaram uma realidade no Brasil. Para isso, foram criadas e aperfeiçoadas com o tempo legislações específicas e esforços para tornar mais eficientes as intervenções e regulamentações do uso e ocupação do espaço urbano. No Brasil, surgiram ainda nos anos de 1970 os primeiros mecanismos que depois proporcionariam a execução de grandes projetos urbanísticos, como as operações urbanas implantadas em São Paulo a partir da transição entre as décadas de 1990 e 2000.

Um dos mecanismos pioneiros foi o conceito de “solo criado”, concebido em 1977 no documento que ficou conhecido como Carta de Embu. Versava no documento que em caso de uma construção originar uma área utilizável maior do que a área do terreno ocorreria a “criação de solo” (MONTANDON, 2009). Após esse princípio ser regulamentado pelo Município, a prefeitura poderia exigir, então, uma contrapartida, não necessariamente pecuniária, sobre o volume de solo criado. A essência que embasa o princípio de solo criado e a cobrança de contrapartidas era entendimento sobre a necessidade de serem compartilhados tanto os benefícios como os ônus pelo adensamento do espaço urbano. Nesse sentido, as contrapartidas deveriam resultar em compensações dos impactos pelo adensamento (sobre as infraestruturas públicas e no cotidiano da população) por meio de melhorias a serem realizadas diretamente pelos responsáveis pela criação de solo ou custeadas por eles; ficando a execução das melhorias, neste caso, a cargo da prefeitura. O texto da Carta de Embu sentenciava que:

[...] assim como o loteador é obrigado a entregar ao Poder Público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e de lazer, igualmente, o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional.

[...]

É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao Poder Público áreas proporcionais ao solo criado; quando impossível a oferta dessas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, é admissível sua

substituição pelo equivalente econômico. (Carta de Embu, 1977 in MONTANDON, 2009: 1).

O princípio inaugurado no Brasil com o conceito de “solo criado” atrelando contrapartidas a intervenções da iniciativa privada no espaço urbano com impactos que se estendem à coletividade passou, então, a servir de embasamento para a regulamentação jurídica de novos instrumentos de gestão urbana. Com o Plano Diretor da Prefeitura de São Paulo de 1985, por exemplo, surgiu a “Lei do Desfavelamento” (Lei 10.209/86), determinando que:

[...] os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderiam requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que se obrigassem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada (Art. 1º, Lei nº 10.209/86 in MONTANDON, 2009: 32)

Segundo Daniel Todtmann Montandon (2009), com a Lei do Desfavelamento foram criadas as “Operações Interligadas”, que se configuraram como a primeira experiência de aplicação do conceito de “solo criado” em São Paulo. Com a Lei do Desfavelamento a indústria da construção imobiliária passava a contar com concessões urbanísticas que flexibilizavam a Lei de Zoneamento permitindo ampliar o lucro a ser auferido por terreno. No entanto, a exigência da contrapartida vinculada à construção de HIS restringia as suas vantagens ao setor imobiliário (CYMBALISTA e SANTORO, 2006). A solução para esse gargalo veio com o Decreto Municipal nº 26.913 de 1988, que “removeu parte desses obstáculos, prevendo que qualquer proprietário poderia propor operações desse tipo, e não apenas proprietários de terrenos com favelas, constituindo o que ficou chamado ‘Operações Interligadas’” (CYMBALISTA e SANTORO, 2006: 7).

Outro importante passo para a constituição das atuais operações urbanas foi a instituição do “Estatuto da Cidade”, Lei Federal Nº 10.257 aprovada em julho de 2001, que disponibiliza e regulamenta uma série de instrumentos de política urbana a serem adotados, ou não, pelos municípios

brasileiros. Dentre tais instrumentos, estão a outorga onerosa do direito de construir e as operações urbanas, com o nome de “Operações Urbanas Consorciadas”. A outorga onerosa está elencada no art. 4º, V, da presente Lei e regulamentada no art. 28 e seguintes, e representa na prática uma versão atualizada do conceito de solo criado, pois, permite ao proprietário construir acima do coeficiente básico fixado pelo plano diretor para cada zona da cidade, mediante uma contrapartida. O princípio desse mecanismo, fundado no conceito de solo criado, é o da separação entre direito de propriedade e direito de construir (SILVA & SAULE JR.,1993). Ou seja, a propriedade do terreno não garante o direito de construir sobre ele. O direito de construção é regulado pela legislação urbanística e, quando julgado adequado, passível de cobrança. A outorga onerosa já havia sido regulamentada no Plano Diretor de São Paulo de 1985, mas a institucionalização em nível nacional só ocorreu com a aprovação do Estatuto da Cidade. Segundo Ana Amélia da Silva e Nelson Saule Junior, o mecanismo:

Permite que um proprietário construa acima de um índice de aproveitamento do terreno de sua propriedade. Neste caso, o Poder Público exige uma contrapartida em termos financeiros tendo em vista os benefícios que este proprietário irá auferir da infraestrutura realizada pelo Poder Público. Ao estabelecer a diferenciação e os limites entre o direito de propriedade do solo e o direito de construir, os benefícios dos investimentos públicos em infraestrutura passam a ser cobrados pelo Poder Público que os recupera para a coletividade, reinvestindo-os em equipamentos e serviços públicos. Esta outorga onerosa do direito de construir é também chamada de solo criado (SILVA & SAULE JR.,1993: 27).

O Estatuto da Cidade regulamentou ainda o uso do Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (Lei Nº 10.257/01, Art.34) como um título financeiro que pode ser convertido, na ocasião desejada por seus detentores, em quantidades de metros quadrados de área de construção computável nas edificações a serem construídas dentro da área de uma operação urbana. Enquanto a outorga onerosa do direito de construir que, teoricamente, permite à prefeitura democratizar a distribuição da riqueza da cidade, investindo em áreas mais carentes as contrapartidas arrecadas pela flexibilização da lei de zoneamento em uma área mais valorizada, os CEPACs

poderiam reforçar a desigualdade espacial dentro do município (MARICATO e FERREIRA, 2002). Isso ocorre em função da determinação de que a arrecadação com a venda dos CEPACs seja revertida em investimentos urbanos apenas no interior do perímetro da própria operação urbana (Lei Nº 10.257/01, Art.33, §1º).

A implantação dos CEPACs também pode ser compreendida no contexto de financeirização do setor imobiliário como um instrumento que contribui para aprofundar a imbricação entre o capital imobiliário e financeiro. Apesar de os recursos arrecadados com os CEPACs serem destinados ao poder público, os títulos são negociados na BM&FBovespa⁸³ (após publicação de prospecto de oferta semelhante ao das ofertas públicas de ações), o que atrai investidores especulativos que apostam na valorização imobiliária. Além disso, como os recursos, por lei, devem ser aplicados na própria operação urbana de origem dos CEPACs, os investidores contam com um fator que favorece ainda mais as expectativas de a valorização imobiliária pressionar a procura por esses títulos, que, por si só, viriam a se constituir ativos passíveis de especulação.

Já as operações urbanas, assim como a outorga onerosa do direito de construir, são instrumentos que no município de São Paulo estavam previstas desde o Plano Diretor de 1985, antes de serem regulamentadas nacionalmente pelo Estatuto 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 (Lei Nº 10.257/01, Art.32, §1º).

Já a Prefeitura de São Paulo, por meio do *site* da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, define as operações urbanas do seguinte modo:

⁸³ Como exemplo, cf. prospectos de oferta de CEPACs da Operação Urbana Faria Lima, disponível em: <http://www.cvm.gov.br/dados/Cepac/RJ-2004-04752/20130103_Prospecto%20atualizado%20em%2012.2012.pdf> e da Operação Urbana Águas Espraiadas, disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/Pdf/Agua02092008A.pdf>>. Acessos em out. 2014.

As Operações Urbanas visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Cada área, objeto de Operação Urbana, tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios.

O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que prevêm flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região.

Uma lei de Operação Urbana pode conter concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área (PREFEITURA DE SÃO PAULO⁸⁴).

Em termos práticos, reafirma-se que as operações urbanas se tornaram um meio pelo qual o Estado pode começar a usar a força institucional para impor transformações em grandes porções do tecido urbano. Intervir em larga escala em determinados fragmentos da cidade com o respaldo de uma operação urbana significa atuar não somente nos aspectos espaciais, mas atacar múltiplas dificuldades surgidas desde as reestruturações pós-fordistas. Como sugere a própria definição da Prefeitura de São Paulo, acima, as operações urbanas conferem a possibilidade de o Estado abrir alternativas de investimento à iniciativa privada, que pode encontrar na reprodução do espaço urbano novas frentes de acumulação. Ao mesmo tempo, o Estado pode atender parte das pressões por melhorias sociais, destinando frações da arrecadação com a venda de CEPACs à construção de moradias populares (como prevê a legislação que regulamenta as operações urbanas). E os próprios investimentos em HIS, principalmente quando acompanhadas de remoção de favelas e dos chamados projetos de requalificação urbana, podem contribuir para a valorização imobiliária, ampliando as possibilidades de retorno da iniciativa privada.

Fechando a equação que direciona o enfrentamento de vários problemas por meio das operações urbanas, o Estado passaria a obter uma nova fonte de recursos (os CEPACs) para essas intervenções, aliviando as

⁸⁴ Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/index.php?p=19525> Acesso em set. 2014.

restrições de arrecadação fiscal e obtendo ainda um forte argumento para convencer a opinião pública a respeito da pertinência desse instrumento urbanístico. Desse modo, a justificativa para as intervenções apoiou-se na retórica sobre a necessidade de modernização da cidade e de ajustá-la às exigências da globalização; de se investir na adequação de espaços precários de moradia e de preservação do meio ambiente e de patrimônios culturais; de harmonizar o crescimento da cidade à oferta de infraestruturas; e tudo isso, contudo, sem comprometer o erário público.

No município de São Paulo, a Operação Urbana Faria Lima e a Operação Urbana Águas Espraiadas, como apontado anteriormente, são exemplos significativos do impacto que esses instrumentos podem gerar. Foi por meio delas que a Prefeitura de São Paulo encontrou o principal caminho para viabilizar a consolidação da atual centralidade da metrópole, que se apresenta como o “espaço mundial” responsável pela conexão da metrópole com o mercado mundial; além de dar vazão em seu entorno à produção imobiliária de alto padrão (voltada tanto para o mercado de escritórios como para o mercado residencial para segmentos de renda mais elevada).

No entanto, outras operações urbanas foram planejadas possibilitando a abertura de frentes secundárias de valorização imobiliária (o que não representa ausência de importância para a reprodução do capital) em novas fronteiras urbanas. É nesse bojo que foi arquitetada a Operação Urbana Consorciada Vila Sônia - Butantã (OUCVS).

IV.IV.II. A OUCVS⁸⁵ e o mercado imobiliário no Butantã

Em um artigo sobre as transformações socioespaciais no Butantã, Livia Fioravanti apresenta a OUCVS da seguinte forma:

Alvo de grandes empreendimentos imobiliários elaborados e realizados pelas Parcerias Publica-Privadas, parte de seu perímetro e delimitado pela Operação Urbana Consorciada Butantã – Vila Sonia, um instrumento urbanístico que prevê a implantação de grandes obras, principalmente viárias, e permite uma verticalização maior que a inicialmente prevista apenas pelo Coeficiente de Aproveitamento previsto pelo zoneamento municipal ou pelo mecanismo da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

[...] De acordo com estimativas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU, 2009), a Operação Urbana Butantã – Vila Sonia abrangerá uma área de 673 hectares e deve atrair à área que delimita 37 mil moradores até o ano de 2027.

Calcula-se um estoque de potencial adicional de construção de 1.277.249 m², com aproximadamente R\$ 95.000.000 de gastos públicos iniciais. A Operação Urbana deve reforçar a centralidade dos bairros Butantã e Vila Sonia, já valorizados [...]. A proximidade do Butantã com a Marginal Pinheiros também favorece a ligação do bairro com o vetor sudoeste de valorização da metrópole, tornando a região envolvida pela Operação Urbana também polarizada pelas centralidades financeiras de regiões próximas (FIORAVANTI 2011: 4).

A OUCVS foi oficialmente prevista no Plano Diretor Estratégico da Prefeitura de São Paulo em 2002 e teve a primeira versão proposta em 2004, mas até 2014 não havia saído do papel. As intervenções previstas como parte da proposta provocou fortes reações na comunidade, levando à formação de grupos de moradores que organizaram ações de debate e resistência contra as medidas que contrariavam seus interesses (a exemplo dos impactos para o Parque da Previdência e para a Praça Elis Regina em função da construção de um túnel). A pressão pública gerou efeitos e a proposta da operação urbana passou por várias alterações, contemplando argumentos dos moradores

⁸⁵ Para análises mais aprofundadas especificamente sobre a OUCVS cf.: Barros, Marli. *Operação Urbana Consorciada Vila Sônia: conflitos socioespaciais na reprodução da metrópole*. Dissertação de mestrado. FFLCH/USP, 2013; Fioravanti, Livia. *Do lugar às contradições espaciais: conflitos e estratégias a partir da Operação Urbana Butantã - Vila Sônia*, São Paulo. Dissertação de mestrado. FFLCH/USP, 2013; Silva, Marcio R. *A reprodução do urbano nas tramas da metrópole: Operação Urbana Consorciada Vila Sônia*. Tese de doutorado. FFLCH/USP, 2013.

organizados e entidades civis. Essa pressão conseguiu, por exemplo, alterar a previsão de investimentos dos recursos arrecadados com os CEPACs para habitação de interesse social de aproximadamente 12% do total para cerca de 30% (FIORAVANTI, 2013). E por fim os trâmites para a implantação da OUCVS foram paralisados por determinação judicial em novembro de 2011, permanecendo assim até a conclusão desta dissertação.

Ao ver mais de 70 páginas de documentos juntados nos últimos seis anos por moradores da região do Butantã, que seriam atingidos pela operação urbana, o juiz Marcos de Lima Porta, da 5.^a Vara da Fazenda Pública, entendeu que a Prefeitura não permitiu que a população participasse da elaboração do projeto, como determina o Estatuto das Cidades (JORNAL DA TARDE, 21/11/2011⁸⁶).

Apesar de não ter saído do papel, o planejamento da OUCVS revela os planos do Estado sobre a região do Butantã e a direção do movimento na articulação entre Estado e iniciativa privada em relação à reprodução do espaço urbano na metrópole paulistana. Nesse sentido, o principal objetivo da OUCVS no contexto de um planejamento urbano mais amplo para o município de São Paulo seria o de canalizar o adensamento urbano das áreas centrais para a região do Butantã, no entorno do centro expandido com espaço para a intensificação da ocupação e com infraestruturas públicas importantes.

Além disso, há razões suficientes para cogitar que, se não o instrumento em sua integralidade, a essência da proposta contida na OUCVS ou parte das intervenções nela previstas ainda venham a ser de alguma forma levadas a cabo. Um dos indícios que apontam para essa possibilidade está no fato de que objetivos semelhantes ao mencionado no parágrafo acima em relação ao adensamento do Butantã já estavam presentes em outros planos e instrumentos de intervenção urbana previstos e/ou implantados pela Prefeitura de São Paulo⁸⁷ antes mesmo da proposição da OUCVS e continuaram

⁸⁶ Disponível em: < <http://blogs.estadao.com.br/jt-cidades/tag/adesao-participacao-popular>>. Acesso em mar. 2013.

⁸⁷ Antes da proposição da OUCVS em 2004, já existiam planos para adensar áreas como o Butantã no Plano Diretor de 1985 (Prefeitura de São Paulo, Vol. 1, 1985: 253-254), no Plano Diretor de 1991 e no Plano Diretor Estratégico de 2002, por exemplo. O instrumento de outorga onerosa do direito de construir, cujo conceito foi sendo desenvolvido desde a transição entre as décadas de 1970 e 1980, também impactou no direcionamento do adensamento para fora do centro expandido ao contribuir para

presentes depois da obstrução da operação urbana pela Justiça. Dessa forma, a opção de promover o adensamento urbano em determinadas localidades de São Paulo, incluindo o Butantã, parece estar consolidada como uma política prioritária da prefeitura de São Paulo mesmo após a mudança de gestão que levou em 2013 Fernando Haddad à frente do poder executivo municipal. Apregoando mudanças estruturais na condução do planejamento urbano em que descreve o programa de intervenção urbana nomeado de Arco do Futuro em seu programa de governo, a gestão Haddad promete dar sequência ao processo de formação de novos polos de adensamento urbano:

O objetivo é promover adensamento populacional com projetos estratégicos planejados, ao mesmo tempo em que se restringirá o adensamento construtivo nos bairros e regiões já saturadas pela verticalização excessiva.

Para alcançar esse objetivo, serão implementados projetos urbanos com ênfase no uso habitacional, localizados, sobretudo nas áreas definidas pelo atual Plano Diretor Estratégico, com eventuais alterações a serem introduzidas na sua revisão [...].

[...] Essas áreas incluem alguns projetos que estão, no momento, sendo elaborados ou em processo de aprovação, como a Operação Urbana Brás-Lapa, a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca, o Projeto Nova Luz e a Operação Urbana Vila Sonia. Esses projetos deverão ser revistos e implementados, não necessariamente como operações urbanas, com base em novas diretrizes (Haddad/Partido dos Trabalhadores, 2012: 29).

E a aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014 veio consolidar essa tendência, que em termos práticos fomenta o processo de verticalização em curso no Butantã:

A minuta do PDE [Plano Diretor Estratégico], apresentada na última terça-feira (20) pelo prefeito Fernando Haddad, permite que empreendimentos em regiões bem servidas de transporte de massa sejam construídos em até quatro vezes o tamanho do terreno, desde que o excedente venha a ser pago.

encarecer ainda mais os empreendimentos nas áreas centrais. Já após a paralisação da OUCVS, defendendo o conceito de “cidade compacta”, consta no documento SP2040 – A cidade que queremos (2012) e no recém aprovado Plano Diretor Estratégico de 2014 (refletindo o que já constava no Plano de Governo do então candidato a prefeito Fernando Haddad, eleito para a gestão 2013-2016) o plano de concentrar a ocupação em áreas já adensadas e em eixos com boa infraestrutura de transporte público, como é o caso do Butantã.

Apesar de não ser tão adensado quanto os vizinhos Pinheiros e Lapa, o bairro do Butantã também corre o risco de receber mais edificações, já que em 2011 foi inaugurada a estação homônima da Linha 4 - Amarela do Metrô, na Avenida Doutor Vital Brasil (Gazeta de Pinheiros, 23/08/2013)⁸⁸.

Como indica a citação acima, outro importante passo para conduzir a transformação do Butantã em uma área de adensamento urbano foi dado pelo governo do estado de São Paulo – e não pela prefeitura, desta vez – ao projetar em parceria com a iniciativa privada a linha 4 – Amarela do metrô com três estações na região do Butantã (Morumbi, Vila Sônia e Butantã). A linha 4 além de conectar o Butantã à Avenida Paulista e ao centro histórico, ampliou a integração com vias importantes vinculadas ao eixo sudoeste, como a Avenida Brigadeiro Faria Lima (por meio da Estação Faria Lima) e a linha 9 da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), que passa pela região nuclear do eixo sudoeste, onde se encontram as estações Vila Olímpia e Berrini. Como um dos principais argumentos que a Prefeitura vem utilizando para justificar o adensamento da ocupação em determinadas áreas da cidade de São Paulo é a disponibilidade de infraestruturas de transporte público, a chegada do metrô tornava ainda mais propícia a inclusão do Butantã entre essas áreas. Isso é claramente assumido pela prefeitura quando relaciona a necessidade de “ordenar e incentivar a ocupação da região”⁸⁹ por meio da OUCVS à implantação da linha 4 do metrô.

Antes mesmo de a linha 4 (amarela) do metrô atingir a sua estação terminal Vila Sônia, estão chegando os edifícios trazendo novos moradores para o bairro, para o qual, como em outras regiões da cidade, a implantação da linha do metrô atrairá habitantes para as suas proximidades. Este é um resultado previsível (e desejável) da melhoria das condições de transporte para aqueles que estão ou vêm residir perto desse eficiente meio de transporte.

O Plano Diretor de São Paulo, se antecipando a esse fato, previu a Operação Urbana Consorciada Vila Sônia (OUCVS), como maneira de otimizar a intensa ocupação que deve decorrer da implantação da nova linha do metrô e gerar

⁸⁸ Disponível em: < <http://gazetadepinheiros.com.br/cidades/plano-diretor-pode-levar-mais-predios-para-pinheiros-e-butanta-23-08-2013-htm>>. Acesso em set. 2014.

⁸⁹ PDE 10 anos: Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo. São Paulo: SMDU, 2012. p. 197. Disponível em: < http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano>. Acesso em set. 2014.

recursos, que serão obtidos dessa ocupação, empregando-os: na melhoria das condições ambientais da região; na execução de intervenções na infraestrutura local; e na promoção de melhorias sociais por meio de investimentos no programa habitacional de interesse social para a região (Prefeitura de São Paulo, 2010⁹⁰).

Fábio Mariz Gonçalves, autor de um artigo sobre a OUCVS na Revista Estudos Avançados (USP) em 2011, meses antes da paralisação da operação urbana, reforça a relação entre a implantação do metrô no Butantã aos objetivos da operação urbana, focando os efeitos do metrô sobre a valorização imobiliária, e ainda apresenta outros argumentos que o faziam apostar na implantação da Operação Urbana. Um dos mais importantes argumentos que o autor utiliza diz respeito à localização da área abrangida pela operação OUCVS que se encontra em plena conexão com as abrangidas pelas operações urbanas Faria Lima e Águas Espraiadas, ou seja, com o núcleo eixo sudoeste.

Acredito que essa Operação Urbana vai, cedo ou tarde, concretizar-se por várias razões. A primeira e mais importante é que existe imenso interesse imobiliário na área. A Vila Sônia e a Vila Leopoldina são áreas que dão continuidade às áreas ao longo do vale do Rio Pinheiros, que constitui a espinha dorsal das áreas de interesse do nosso mercado imobiliário mais elitizado. As operações que foram propostas nas zonas leste e norte buscam atrair investimentos e o interesse do mercado, enquanto nessa região o interesse já existe. Daí que as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada são as que efetivamente atraíram investidores e geraram negócios.

O segundo motivo é a implantação da Linha Amarela do Metrô. Segundo estudo da Companhia do Metropolitano de São Paulo, sua construção gerou a valorização dos imóveis da região em 30% (GONÇALVES, 2011: 209).

A localização da OUCVS sugere que a intenção do Estado de promover a canalização do adensamento urbano para a região do Butantã – manifesta desde pelo menos a década de 1980, quando o Plano Diretor de 1985-2000 mencionava textualmente a criação de polos de adensamento e verticalização no Butantã (PREFEITURA DE SÃO PAULO, Vol. 1, 1985: 253-254) – encontraria respaldo na oportunidade de lastrear essa opção na polarização

⁹⁰ Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/noticias/?p=19286>. Acesso em set. 2014.

exercida pelo eixo sudoeste para além do Rio Pinheiro. Assim, a operação urbana surgiria como um projeto que, entre outros resultados, poderia potencializar os efeitos desse processo sobre a especulação imobiliária no Butantã, acelerando o processo de valorização do espaço em relação ao ritmo que as empresas do setor imobiliário poderiam obter por conta própria, lançando mão apenas das estratégias ao seu alcance no próprio jogo mercado.

Desse modo, constata-se o vínculo entre os processos que dão vida a uma nova frente de reprodução do espaço urbano em um fragmento da metrópole de São Paulo (o Butantã) aos que permitem constituir a nova centralidade econômico-financeira dessa metrópole no eixo sudoeste. Esse vínculo fica ainda mais evidente ao se observar, de um lado, a abrangência territorial das operações urbanas Faria Lima e Águas Espreiadas no núcleo do eixo sudoeste e, de outro, a delimitação territorial da Operação Urbana Vila Sônia-Butantã.

Figura 78

Fonte: Projetos Urbanos da Cidade de São Paulo 2009-2012. Prefeitura de São Paulo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Somando-se à implantação do metrô, o aumento do potencial construtivo, as obras viárias, a urbanização de favelas (integrada a projetos de construção de HIS), e a requalificação de parques fariam com que a eventual implantação da OUCVS criasse condições para a efetivação do potencial de valorização que conferem à região do Butantã a proximidade em relação ao núcleo do eixo sudoeste, a disponibilidade de terrenos baratos e os demais atributos da situação geográfica, estruturada desde os primeiros loteamentos em meados do século XX. Pode-se, inclusive, afirmar que a existência de um potencial de valorização é um pré-requisito para a implantação de uma operação urbana em determinado recorte da metrópole, pois como a arrecadação da prefeitura por meio das contrapartidas da iniciativa privada para adquirir o direito de construção acima dos limites previstos pela lei de zoneamento depende do interesse dos investidores, além de selecionar lugares com potencial de valorização imobiliária para instalar uma operação urbana, o Estado se vê comprometido a “investir pesadamente em obras que potencializem sempre mais a valorização dessas áreas” (FERREIRA e FIX, 2000 in MARICATO e FERREIRA, 2002: 9).

Como qualquer um pode comprar o título [CEPAC], tendo ou não lote na região, e seu valor – como qualquer título financeiro – pode variar, gera-se um novo tipo de especulação imobiliária, “financeirizada”.

O “controle” do Poder Público é relativo, pois os CEPACs – e consequentemente as operações urbanas em que serão lançados – são encarados apenas como uma fonte de recursos. Como a Prefeitura precisa de dinheiro, buscará, se adotar essa lógica, multiplicar ao máximo as operações urbanas. Nesse caso, institucionaliza-se a especulação imobiliária como elemento motivador da renovação urbana na cidade. [...] Quando as áreas são escolhidas apenas pelo potencial de gerar dinheiro através dos CEPACs, esquecem-se as condicionantes urbanísticas do espaço público.

[...] 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”. Ou seja, os títulos só podem ser lançados em áreas que interessem ao mercado [...].

Mesmo considerando que nem sempre há convergência entre os interesses do Estado e da iniciativa privada e que, por isso, o Estado nem sempre favorece a totalidade das empresas do setor imobiliário, os constantes jogos de tensão entre as partes, que ora se associam e ora divergem, não permitem negar que o rumo tomado pelo planejamento estatal sobre o espaço urbano na metrópole paulistana vem nas últimas décadas vem intensificando a produção imobiliária vertical no Butantã. Mesmo em determinados casos em que representantes do setor imobiliário manifestam descontentamento com a gestão urbana é possível verificar incentivos à produção de imóveis e à verticalização no Butantã.

Os dispositivos empregados pela Prefeitura de São Paulo, como a outorga onerosa do direito de construir e os CEPACs, atrelados a operações urbanas, que permitem contornar parte das dificuldades geradas pelo declínio na oferta de terrenos no centro expandido, não resolvem todos os problemas ou não beneficiam todo o setor imobiliário. Isso se dá em função da amplificação da disputa pelas áreas onde se torna possível construir mais pavimentos por terreno, inflacionando o preço do metro quadrado, o que, por sua vez, favorece a atuação das empresas mais capitalizadas e com estratégias de mercado mais bem estruturadas. Em uma entrevista publicada em 2008 no *site* da secretaria de transportes metropolitanos do governo do estado de São Paulo, o vice-presidente da área imobiliária do Sinduscon/SP, Ely Wertheim, expressa sua preocupação com efeitos indesejados com a implantação dos referidos instrumentos de gestão urbana combinados com a lei de zoneamento que restringe os coeficientes de aproveitamento do solo em determinados setores da cidade.

O encarecimento é, de fato, um efeito muito perverso das poucas áreas adensáveis previstas pela legislação, pois, com o rebaixamento geral dos coeficientes de aproveitamento na cidade, há uma corrida atrás dos maiores terrenos, porque neles, pelo menos em tese, “a conta fecha”. Como decorrência direta da grande procura pelos poucos terrenos adensáveis, os donos daqueles terrenos, que sabem que o empreendimento só se viabiliza com o coeficiente 4,0⁹¹, começam a especular e aí vira um leilão. Comprar um terreno hoje inserido na Operação Urbana

⁹¹ O coeficiente 4 permite levantar uma construção com até 4 vezes a área total do terreno.

Água Espraiada é entrar numa disputa milionária, para a qual poucas empresas têm cacife. E ainda por cima, há setores dentro do perímetro da Operação Urbana onde há tantas restrições e exigências, recuos, taxas de permeabilidade, faixas a serem doadas, gabaritos, que virou exercício de pirotecnia viabilizar um projeto lá (Ely Wertheim, 2008)⁹².

É interessante notar que os argumentos utilizados por Wertheim para explicar as dificuldades que parte das empresas encontra para construir na área delimitada pela Operação Urbana Águas Espraiadas incluem críticas ao excesso de exigências técnicas, expressadas de modo muito semelhante ao modo como o Gisvaldo Godoi apresentou as dificuldades para lidar com o que classificou de excesso de burocracia. A semelhança entre a posição dos dois representantes do setor imobiliário reforça a compreensão sobre como a desigualdade de condições com que as diferentes empresas do setor têm de lidar com a regulamentação do uso e ocupação do solo e com as transformações do mercado imobiliário como um todo favorecem a atuação das grandes incorporadoras e construtoras nesse cenário.

Voltando às dificuldades de se adquirir terrenos em áreas valorizadas como o perímetro delimitado pela Operação Urbana Águas Espraiadas, a fala de Ely Wertheim acena para a possibilidade de o Butantã atrair parte dos investimentos imobiliários antes direcionados para as áreas mais centrais: “O alto custo dos terrenos já era um fator que dificultava o “fechamento da conta”, o que, agregado à limitação de aproveitamento dos terrenos resultante da nova lei de zoneamento, ou encarecemos o produto ou vamos procurar outras áreas de atuação”. O quadro que compreende essa possibilidade se completa não apenas com o fato de que ainda há boa oferta de terrenos grandes e com preço acessível no Butantã, mas também por ainda existir um bom estoque de potencial de construção a ser adquirido por meio da outorga onerosa.

Vinte e cinco dos 95 distritos paulistanos estão com seus estoques de outorga onerosa praticamente esgotados, de acordo com dados da Prefeitura de São Paulo referentes ao mês de agosto.

⁹² *Visões da Metrópole: São Paulo no 3º Milênio*, 06/12/2008. Disponível em: <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade/1594-mercado-imobiliario-a-instrumentos-de-politica-urbana-o-impacto-da-nova-lei-de-zoneamento>>. Acesso em set. 2014.

[...] “O mercado vai esgotando algumas alternativas. Essa falta de outorga faz até com que algumas incorporadoras saiam de São Paulo”, diz o diretor do Geoimovel, Celso de Sampaio Amaral Neto.

Enquanto as outorgas vão se tornando cada vez mais escassas pela cidade, alguns distritos ainda contam com estoques abundantes. A Barra Funda, por exemplo, que tem atraído grandes empreendimentos, ainda possui 77 mil metros quadrados disponíveis. Já o Butantã, também na zona oeste, tem mais de 90% de seus estoques intactos (O ESTADO DE SÃO PAULO, 23/09/2012).

O distrito do Butantã, mencionado na matéria de *O Estado de São Paulo*, compõe apenas uma fração da região que consideramos como correspondente ao Butantã – que ainda contava em março de 2013 com cerca de 70% do estoque de outorga onerosa disponível no distrito da Vila Sônia e com aproximadamente 33% no distrito do Rio Pequeno⁹³ – mas, ainda assim, a margem para a produção imobiliária continuar se expandindo pelo Butantã é evidente. E, aproveitando as condições disponíveis, como a exposição deste tópico tem procurado demonstrar, o planejamento urbano para a cidade de São Paulo que se projeta para o futuro, de modo indireto (como sugere a situação apresentada por Ely Wertheim) ou por meio de ações deliberadas (como a proposição da OUCVS), tende a reforçar a tendência de direcionar o adensamento da ocupação – o que implica na intensificação da verticalização – para regiões como a do Butantã.

No que concerne à OUCVS em si, independentemente da obstrução judicial, a própria previsão das intervenções em documentos oficiais desde o Plano Diretor de 2002, associada à efetivação das obras do metrô, foi suficiente para alavancar o processo de valorização no Butantã em função da especulação imobiliária. São reveladores desse fenômeno os dados já apresentados sobre a valorização imobiliária no Butantã, como os divulgados em várias matérias jornalísticas e os dados da Embraesp sintetizados no Gráfico 13 mostrando que, mesmo abaixo da média do município de São Paulo, o preço médio do metro quadrado no Butantã subiu em todos os anos a partir de 2004 (ano da primeira proposta da OUCVS). Mas, outra amostra do

⁹³ Fonte: Secovi, 03/2013. Ao distrito Raposo Tavares não se aplica o mecanismo da outorga onerosa do direito de construir.

impacto concreto que a virtual implantação da operação urbana no Butantã exerceu sobre o mercado imobiliário pode ser deduzida pela ansiedade com que determinados representantes do setor da construção civil aguardavam a efetivação da OUCVS.

Há seis anos, a Operação Urbana Butantã-Vila Sônia foi anunciada pela administração municipal e, desde então, aumentou o número de empreendimentos residenciais na região. A valorização do metro quadrado atingiu 45% e houve um processo de verticalização que pode levar para a região mais 37 mil moradores nos próximos anos. Somente no ano passado, 2,5 mil apartamentos foram construídos ali. Grandes condomínios atraem compradores porque estão próximos do Morumbi, da Linha 4-Amarela do Metrô, de shoppings e das Rodovias Raposo Tavares e Régis Bittencourt. Aqueles bairros sofrem mudanças significativas praticamente a cada dia. Só o esperado planejamento urbano, que deveria ser feito pela Prefeitura, anda a passos de tartaruga.

[...] A operação pretende elevar o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, acrescentando 1,356 milhão de metros quadrados ao potencial de construção, o que adensará consideravelmente a área (Centro de Tecnologia e Edificações, 04/03/2010)⁹⁴.

Se ficou demonstrado que o fenômeno da verticalização no Butantã vem se constituindo a partir da conjugação de diversos fatores desde a transição das décadas de 1970 e 1980, também vieram à tona ao longo deste capítulo elementos que permitem compreender a atuação do Estado como um fator que tende a catalisar esse fenômeno, transformando o tecido urbano do Butantã em extensão das zonas mais adensadas da metrópole paulistana. O movimento desse processo rumo à generalização poderia, enfim, realizar a nova fronteira urbana.

⁹⁴ Disponível em: <<http://www.cte.com.br/noticias/2010-03-04-atraso-na-operacao-urbana>>. Acesso em: set. 2014. O Centro de Tecnologia e Edificações é uma empresa de consultoria que atua no setor de construção civil.

V. Considerações finais

O devir, a orientação do vir a ser, faz-se perceber pelo alinhamento dos momentos de um movimento de transformação, o que projeta um horizonte mas não deixa de iluminar o caminho pregresso até ele. Nesse sentido, este trabalho procurou demonstrar como o movimento que transformou o Butantã de um espaço rural a um espaço urbano constituiu as virtualidades que se realizam hoje por meio de um novo movimento de transformação que tem na verticalização a materialidade da reprodução do espaço urbano.

Oriundo de uma ocupação autônoma em terras distantes do núcleo a partir do qual se formou a cidade de São Paulo, o Butantã se constituiu desde o início como fronteira e atrelado a um devir que tem em sua essência a conexão com a cidade que cresceu do outro lado do Rio Pinheiros. Também é necessário reconhecer que no mecanismo que, em meio às transformações da cidade, move o Butantã na direção desse devir há a busca pelo lucro. Primeiramente, coube aos caminhos responsáveis desde os tempos coloniais por levar os exploradores de riquezas ao interior do território brasileiro, mesmo que tenuemente, cumprir o papel de conectar o Butantã ao núcleo original de São Paulo. Já no século XX, exploradores passaram a buscar no próprio Butantã fontes de riqueza e as possibilidades de conexão com a zona nuclear de São Paulo pode avançar para outros níveis.

Com o crescimento da cidade de São Paulo a partir da zona central se aproximando das terras às margens do Rio Pinheiros, a urbanização chegaria às portas do Butantã em meados do século XX, abrindo as primeiras grandes oportunidades de lucro para empresas do setor imobiliário nas terras do além-rio. Desse modo, as empresas de urbanização encontraram no parcelamento das propriedades rurais no Butantã uma matéria-prima que parecia inesgotável para a produção de loteamentos. Tendo na multiplicação de loteamentos seu elemento-motriz, o processo de junção das linhas de urbanização que avançavam de cada lado do Rio Pinheiros mudaria a natureza da conexão a se constituir entre o Butantã e a zona nuclear da cidade de São Paulo com a

consolidação da metropolização no decorrer da segunda metade do século XX. A conexão não se daria mais entre espaços separados, pois, a primeira fronteira urbana estaria enfim realizada por volta da década de 1970 e o Butantã incorporado à mancha urbanizada da metrópole já constituída.

A incorporação do Butantã à metrópole não resolveu todas as conexões possíveis e o Rio Pinheiros continuou delimitando a separação entre duas formas de espaço urbano, o que nos levou a compreender como hipótese a existência de uma segunda fronteira urbana pairando sobre o Butantã, com outra forma e reunindo novas variáveis, mas trazendo a mesma marca essencial do devir.

Com a cidade se reproduzindo como mercadoria, ao mesmo tempo em que o Butantã era incorporado à metropolização por meio da produção imobiliária horizontal, no interior da metrópole consolidava-se a passagem da produção à reprodução do espaço como o processo primordial para a acumulação capitalista. As distintas formas de o urbano se processar colocaram o Butantã, horizontalmente urbanizado – como se estivesse a um passo atrás – em contraste com a zona nuclear de São Paulo, preenchida de arranha-céus. Nessa configuração, o avançar de uma nova fronteira imobiliária significa a extensão da mancha de densa verticalização do centro para o Butantã, compondo um novo movimento de incorporação do Butantã ao conteúdo da urbanização que se constituiu do outro lado do Rio Pinheiros.

Se o conceito de fronteira urbana compreende a produção do espaço urbano, o que se aplica claramente ao fenômeno da periferização das cidades, como forma de ampliar as bases de acumulação capitalista, mecanismo fundamental para compensar a tendência de queda nas taxas de lucros e para gerar oportunidades de inversão de capital para conter crises de subconsumo ou de sobreacumulação; a essência desse conceito também se aplica ao fenômeno de reprodução do espaço no interior da metrópole, que se processa cumprindo o mesmo papel de gerar condições à continuidade da acumulação capitalista.

Ao afirmar que a partir da década de 1990 “o capital passa a explorar suas fronteiras internas”, César Santos (2013: 9) se referia às mudanças no perfil das atividades do setor imobiliário, que deixava de atuar prioritariamente

na construção de imóveis em nas franjas da cidade para se focar em empreendimentos que dependem de transformações em áreas de urbanização consolidada nas áreas mais centrais da metrópole, o que acabava por “aniquilar o padrão de ocupação anterior” (2013: 175). No caso do Butantã, o fenômeno da urbanização, que ganhou impulso a partir da década de 1990, não corresponde exatamente ao explorado por César Santos, pois, em geral, não se processa consumindo áreas já edificadas em ciclos pretéritos de urbanização, com exceção a alguns poucos casos já relatados. No Butantã, a verticalização ocorre consumindo os resquícios de terrenos que escaparam ao processo urbanização que se realizou pela abertura de loteamentos. Aliás, mais do que uma diferença ocasional em relação ao padrão verificado nas últimas décadas do outro lado do Rio Pinheiros, a verticalização apenas se viabiliza no Butantã com o vigor apresentado por ter justamente na grande disponibilidade de terrenos uma peça-chave entre os fatores envolvidos.

Salvaguardadas as diferenças, assim como a reprodução do espaço urbano nas áreas mais centrais, a evolução da verticalização no Butantã também implica em transformações sobre o conteúdo de um espaço urbano consolidado e também se revela como a abertura de uma nova frente de acumulação para o capital financeiro, o que nos fundamenta a confirmar a hipótese da ocorrência de uma segunda fronteira urbana no Butantã.

Por sua vez, a realização dessa fronteira, elevando o devir a um novo patamar, tende a propiciar – além da incorporação à mancha de arranha-céus que transborda do centro expandido – a consolidação do Butantã como parte dos circuitos mais dinâmicos de reprodução do espaço urbano tal como se verifica em áreas valorizadas do outro lado do Rio Pinheiros. Da mesma forma como no passado significou a conexão do Butantã aos fluxos da cidade de São Paulo por meio dos caminhos e, depois, a sua integração efetiva ao tecido urbano da metrópole, o devir adiante dessa segunda fronteira aponta para o aprofundamento da integração do Butantã à centralidade do eixo sudoeste, potencializando sua capacidade de inserção nos fluxos do capitalismo global.

Desse modo, o processo de reprodução urbana que envolve o Butantã não se limita a uma mera recomposição paisagística, pois, como procuramos demonstrar, reflete as transformações estruturais do próprio sistema capitalista,

que passou a ter no espaço urbano sua condição primordial de reprodução; quadro este amplificado pela integração do setor imobiliário com o mercado de capital fictício. Contudo, nessa perspectiva, era necessário compreender o modo e a razão de o Butantã ter sido absorvido pelas estratégias de acumulação capitalista a partir da atividade imobiliária.

Temos, portanto, um contexto em que, na escala mais ampla, as incorporadoras e construtoras se capitalizaram via mercado financeiro e, por conseguinte, precisavam ampliar as oportunidades de investimentos lucrativos em novas frentes de valorização do espaço; e em que, na escala local, o Butantã, com disponibilidade de terrenos baratos, permeados com importantes vias de comunicação com as áreas centrais e situado geograficamente próximo do eixo de valorização sudoeste, passa a se tornar uma fronteira urbana por onde a exploração do potencial de valorização diferencial poderia cumprir o papel de realizar a acumulação de frações do capital global drenado através da financeirização do setor imobiliário.

No entanto, a exploração da nova fronteira urbana no Butantã dependia da articulação entre a raridade e encarecimento de áreas disponíveis à construção de novos empreendimentos do outro lado do Rio Pinheiros e o consequente transbordamento da verticalização das áreas mais centrais em direção aos terrenos acessíveis no Butantã. Esse fenômeno se processa com a introdução de manchas de verticalização pioneiras, que passam a atuar como focos de valorização que estimulam o surgimento de novos empreendimentos, abrindo a perspectiva da formação futura de zonas mais densas de verticalização e a conexão do Butantã ao núcleo mais adensado da metrópole paulistana. Desse modo, recompõe-se em outro nível o devir desdobrado do passado, quando os bairros-jardins se estenderam ao Butantã, servindo de bases pioneiras de valorização, favorecendo a expansão dos loteamentos como fundamento da urbanização a oeste do Rio Pinheiros.

A consolidação dessa tendência dependia ainda de outro fator crucial, a atuação do Estado como agente que utiliza de prerrogativas que estão além da dinâmica do mercado para promover o adensamento do espaço urbano no Butantã, selecionado como um local privilegiado. Para isso, o Estado acena, a partir das diretrizes estruturadas nas políticas de planejamento urbano, com a

realização de obras e mudanças na regulamentação do uso e ocupação do solo que podem favorecer a verticalização em determinadas áreas no Butantã, principalmente nas áreas cortadas pelas principais vias de transporte. Nessa direção, coube também ao Estado promover com a introdução de uma linha de metrô a intensificação da integração do Butantã com as áreas centrais, o que, ao mesmo tempo, valoriza as áreas no entorno das novas estações.

Considerando, por fim, a conjugação dos fatores apresentados ao longo desta dissertação, e sobretudo no Capítulo 3, temos configuradas as bases para a efetivação futura da hoje virtual incorporação do Butantã à zona de verticalização adensada que compõe o núcleo central de São Paulo. Sem a pretensão de esgotar a análise, reconhecemos na raridade de terrenos nas áreas centrais e na formação do eixo de valorização sudoeste dois dos principais fatores que emanam da urbanização de São Paulo potencializando a verticalização no Butantã. Enquanto a raridade dos terrenos (resultante das restrições impostas pela lei de zoneamento e do enorme consumo de espaço, que se amplifica com a financeirização do setor imobiliário) estimula a abertura de novos focos de verticalização no Butantã como alternativa a investimentos reprimidos nas áreas centrais, a polarização irradiada pelo eixo sudoeste norteia a expansão da mancha de verticalização do núcleo central para além do Rio Pinheiros, manifestando no Butantã uma nova fronteira imobiliária de São Paulo.

No movimento desse devir, um dos significados que a verticalização no Butantã encontra no contexto da reprodução da metrópole como um todo se revela como a possibilidade de o Estado levar adiante os planos de intensificar a ocupação em torno de áreas servidas de infraestruturas de transporte, promovendo a “cidade compacta”. Porém, em última instância, esse mesmo processo, que parece garantir o comprometimento do Estado com a consolidação da verticalização no Butantã, abre para iniciativa privada a possibilidade de continuar investindo na reprodução do espaço urbano como condição primordial para a acumulação do capital.

VI. Referências bibliográficas

ALMEIDA, Elsinoe Elisa Ract de. *A organização espacial do setor metropolitano ocidental de São Paulo* (primeira parte). Boletim Geográfico, IBGE, ano 36, nº 256. Rio de Janeiro, jan./mar. 1978a. pp. 5 - 73.

ALMEIDA, Elsinoe Elisa Ract de. *A organização espacial do setor metropolitano ocidental de São Paulo* (segunda parte). Boletim Geográfico, IBGE, ano 36, nº 257. Rio de Janeiro, jan./mar. 1978b. pp. 5 - 81.

ALVAREZ, Isabel. *A reprodução da metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy*. Tese de Doutorado, FFLCH/USP, 2008.

ALVES, Glória. *A requalificação do centro de São Paulo*. Estudos Avançados, vol. 25, nº. 71, São Paulo, Jan./Abr. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100008> Acesso em: 11 jun. 2013.

AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios orientais de São Paulo*. Tese de concurso à cadeira de Geografia do Brasil Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1945. 184p.

BARROS, Marli. *Operação Urbana Consorciada Vila Sônia: conflitos socioespaciais na reprodução da metrópole*. Dissertação de mestrado, FFLCH/USP, 2013.

BENACH, Núria e TELLO ROBIRA, Rosa. *En los intersticios de la renovación: Estrategias de transformación del espacio y flujos de población em Barcelona*. Barcelona: Revista de Geografía, nº 3, 2004, pp. 93-113.

BLANCO JUNIOR, Cid. *Um desafio chamado favela: a questão habitacional brasileira no pós-BNH (1986-2004)*. In *As transformações nas políticas habitacionais brasileiras nos anos 1990: o caso do Programa Integrado de Inclusão Social da Prefeitura de Santo André*. Dissertação de Mestrado, Escola de Engenharia de São Carlos – USP, 2006. pp. 36-45.

BOIXADER, Jordi. *La acción colectiva de los agentes urbanos en la transformación de Barcelona*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (80). Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-80.htm>>. Acesso em 22 jun. 2013.

BOTELHO, Adriano. *A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo*. Cadernos Metrpole, n 18, jul/dez 2007a, pp. 15-38.

BOTELHO, Adriano. *A produo do espao e da moradia atravs das prticas do setor imobilirio: trs casos paulistanos*. CIDADES, v. 4, n 6, 2007b, pp. 11-43.

BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: A produo do espao e da moradia pelas prticas do setor imobilirio*. So Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007.

BOURDIEU, Pierre. et al. *A misria do mundo*. Petrpolis: Vozes, 1997.

BOURDIEU, Pierre. *Esboo de uma teoria da prtica*. In: ORTIZ, R. (org.). *Bourdieu*. So Paulo: tica, 1994.

CALDEIRA, Teresa Pires. *A cidade dos muros*. So Paulo: Ed. 34, 2000.

CARLOS, Ana Fani. *A condio espacial*. So Paulo: Contexto, 2011a.

CARLOS, Ana Fani. *A reproduo da cidade como "negcio"*. In: CARLOS, Ana Fani e CARRERAS, Carles (orgs.). *Urbanizao e mundializao: estudos sobre a metrpole*. So Paulo: Contexto, 2012.

CARLOS, Ana Fani. *Da "organizao" "produo" do espao no movimento do pensamento geogrfico*. In: CARLOS, A., SOUZA, M., SPOSITO, M. (orgs.). *A produo do espao urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. So Paulo: Contexto, 2011b.

CARLOS, Ana Fani. *Espao tempo na vida cotidiana na metrpole*. Livre docncia, FFLCH, USP: 2000.

CARLOS, Ana Fani A. *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, Ana Fani. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007. pp. 24-26.

CARLOS, Ana Fani. *"Nuevas" contradicciones del espacio*. Mimeografado, 2003.

CERTEAU, Michel. *A invenção do cotidiano: a arte de fazer*. Petrópolis: Vozes, 1994. v.1.

CERTEAU, Michel. de et al. *A invenção do cotidiano: morar, cozinhar*. Petrópolis: Vozes, 1996. v.2.

CYMBALISTA, Renato e SANTORO, Paula. *Outorga Onerosa do Direito de Construir no Brasil: entre a regulação e a arrecadação*. 2006. Disponível em: <http://nute.ufsc.br/moodle/biblioteca_virtual/admin/files/texto_aula_3_-outorga_onerosa.pdf>. Acesso em: mar. 2013.

DAMIANI, Amélia. *Qualidade de vida urbana: Repensando a Cidade?*. São Paulo: Revista do Departamento de Geografia-USP, 1992.

DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. eBooksBrasil, 2003. Teses 25, 26 e 29. Disponível em: www.geocities.com/projetoperiferia. Acesso em: jul. 2012.

GONÇALVES, Fábio Mariz. *Operação Urbana Consorciada Vila Sônia e a possibilidade de diálogo*. Instituto de Estudos Avançados. 25 (71), 2011. Disponível em <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v25n71/14.pdf>>. Acesso em jun. 2013.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento urbano e zoneamento: São Paulo, 1947-1972*. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.

FERREIRA, João e FIX, Mariana. *A urbanização e o falso milagre do CEPAC*. 2001. Disponível em <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_cepacfalsomilagre.pdf> Acesso em: mar. 2013.

FIORAVANTI, Livia. O planejamento estatal e a segregação socioespacial no bairro do Butantã, São Paulo. Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2011.

FIORAVANTI, Livia. *Do lugar às contradições espaciais: conflitos e estratégias a partir da Operação Urbana Butantã - Vila Sônia*, São Paulo. Dissertação de mestrado. FFLCH/USP, 2013.

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

FONSECA, Maria de Lourdes. *Centralidades e políticas urbanas na cidade de São Paulo*. XII Seminário Internacional RII. CEDEPLAR/UFMG. Belo Horizonte, Out. de 2012.

FOUCAULT, Michel. *Nascimento da biopolítica*. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

FOUCAULT, Michel. *Segurança, território e população*. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

GEORGE, Pierre. *Problemas, Doutrina e Método*. In: *A Geografia Ativa*. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1973. pp. 8-40.

HADDAD, Fernando/Partido dos Trabalhadores. *Arco do futuro / Um novo modelo de desenvolvimento urbano*. In *Um tempo novo para São Paulo* (Plano de Governo - Haddad Prefeito), 2012.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. *Los limites Del capitalismo y La teoria marxista*. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

KOWARICK, Lúcio. *Viver em risco: sobre a vulnerabilidade no Brasil urbano*. São Paulo: Novos Estudos, CEBRAP, N° 63, julho 2002, pp. 9-30.

KOWARICK, Lúcio. *Sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil*. Estados Unidos, França e Brasil. Revista Brasileira de Ciências Sociais, 2003, 18 (Fevereiro): Disponível em: <<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=10705106>>. Acesso em: dez. 2012.

KURZ, ROBERT. *A ascensão do dinheiro aos céus*. 2002. Disponível em: <<http://obeco.planetaclix.pt/robertkurz.htm>>. Acesso em: mar. 2014.

LAGE, Selena. *A pertinência das Operações Urbanas no Paradigma do Urbanismo Democrático e Incluyente*: Reflexões a partir da análise da regulamentação e aplicação do instrumento em Belo Horizonte Belo Horizonte. Dissertação de Mestrado, Escola de Arquitetura/UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão : início - fev. 2006.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno*. Lisboa, Ulisseia, 1969.

LEFEBVRE, Henri. *Estrutura social: a reprodução das relações sociais*. In: Martins, J. S. e Foracchi, M. (org.), *Sociologia e sociedade*. Rio de Janeiro, Livros técnicos e científicos, 1977.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2010.

LEFEBVRE, Henri. *O fim da história*. Lisboa: Dom Quixote, 1971.

MARQUES, Eduardo *et al.* *Residential segregation and social structure in São Paulo: continuity and change since the 1990s*. In: MALOUTAS, T. e FUJITA, K. (org.) *Segregation around the world*. Londres: Ashgate, 2012.

MARQUES, Eduardo. *Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo*. Estudos Avançados, vol.17 nº. 47, São Paulo, Jan./Abr. 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142003000100006&script=sci_arttext> Acesso em: 9 dez. 2012.

MARICATO, Ermínia e FERREIRA, João. *Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?* In OSÓRIO, L. (Org.), *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*, Porto Alegre/São Paulo, 2002.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Livro Primeiro, Tomo 2. O processo de produção do capital. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Livro Terceiro, Tomo 1. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Nova Cultural, 1986.

MIELE, Sávio. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: FFLCH, 2008.

MONTANDON, Daniel. *Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios*. Dissertação de mestrado, FAU/USP, 2009.

MOYA, Maria Encarnación. *Repensando a questão social: trajetórias de algumas interpretações nos Estados Unidos, França e Brasil*. Dissertação de Mestrado, FFLCH/USP, DCP, 2003.

NEGRELOS, Eulália. Avaliação de novos projetos urbanos metropolitanos. Limites do ente federativo municipal. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 11, nº 22, pp. 545-570, jul/dez 2009.

PÁDUA, Rafael. *Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo*. São Paulo: FFLCH, 2008.

PEDROZO, Euclides e GARCIA, Fernando. *Mercado imobiliário: A recuperação dos preços dos imóveis paulistanos* in *Conjuntura da Construção*. Sinduscon-SP. ANO V, Nº 4, DEZ. 2007.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Minuta de Projeto de Lei Da Operação Urbana Vila Sônia*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2006.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Plano Diretor do Município de São Paulo: 1985-2000*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 1985. Vol. 1.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2002. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php>. Acesso em: out. 2012.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Projetos urbanos para a cidade de São Paulo*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2009-2012. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php>. Acesso em: out. 2012.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *SP2040: A cidade que queremos*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2012. Disponível em: <<http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/outros/sp2040-acidadequequeremos>> Acesso em: Jun. 2013.

QUERIDO, Maria José Silva. *Butantã e suas veredas: guia cultural e turístico*. São Paulo: RQ Regina Querido, 1999.

SANFELICI, Daniel. *Produção do espaço como mercadoria: eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS*. Dissertação de mestrado, FFLCH/USP, 2009.

SANFELICI, Daniel. *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese de doutorado, FFLCH/USP, 2013.

SANTOS, César. *A gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação*. Rio de Janeiro: XIV Encontro Nacional Da Anpur. Maio de 2011.

SANTOS, César. *A nova Centralidade da Metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana*. Tese de doutorado. FFLCH/USP, 2013.

SANTOS, César. *Da urbanização do território ao urbanismo da requalificação dos espaços centrais: a reprodução do espaço urbano como fronteira interna*

da expansão capitalista. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 24, pp. 28-49, 2008.

SANTOS, César. *Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço*. CIDADES, v. 3, nº 5, 2006, pp. 101-122.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: EDUSP, 2004.

SANTOS, Milton. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel, 1997.

SANTOS, Milton. *O Espaço do cidadão*. São Paulo: EDUSP, 2002.

SASSEN, Saskia. *A cidade global*. In: LAVINAS, L. et al. (org.) *Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil*. São Paulo: Hucitec/Anpur, 1993, pp. 187-202.

SEABRA, Odette. *Urbanização e fragmentação: cotidiano e vida de bairro na metamorfose da cidade em metrópole, a partir das transformações do Bairro do Limão*. São Paulo, 2003. (tese de Livre Docência defendida na Universidade de São Paulo).

SILVA, A. e SAULE JUNIOR, N. *A cidade faz a sua constituição*. São Paulo: Polis, 1993.

SILVA, Marcio R. *A reprodução do urbano nas tramas da metrópole: Operação Urbana Consorciada Vila Sônia*. Tese de doutorado. FFLCH/USP, 2013.

SMITH, Neil. *Gentrificação, a Fronteira e a Reestruturação do espaço urbano*. São Paulo, GEOUSP - Espaço e Tempo, Nº 21, 2007. pp. 15-31.

SMITH, Neil. *Nuevo globalismo, nuevo urbanismo*. Doc. Anàl. Geogr. 38, 2001. pp. 15-32.

SOUZA, Felipe. *A batalha pelo centro de São Paulo: Santa Ifigênia, concessão urbanística e projeto nova luz*. São Paulo: Paulus, 2011.

SPOSITO, Maria E.B. *Chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade*. Tese de doutoramento apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1991.

TEIXEIRA, Marise C.C. *Avenida Paulista: a produção do espaço através do tempo*. São Paulo: Revista do Departamento de Geografia-USP, 1984.

TELLES, Vera da Silva. *Debates: a cidade como questão*. In TELLES, Vera da Silva e CABANES, Robert (org.). *Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios*. São Paulo: Humanitas, 2006, Capítulo 1, pp. 35-64.

TELLO ROBIRA, Rosa. *Áreas metropolitanas: espaços colonizados*. In: CARLOS, Ana Fani e CARRERAS, Carles (Orgs.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2012.

TELLO ROBIRA, Rosa, 2004. *Planejamento urbano: discursos anacrônicos, praticas globalizadas* in CARLOS e OLIVEIRA. (org.). *Geografias de São Paulo: A metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004.

VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa H.. *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. In: VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa H.(orgs). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006. pp. 01-51.

VOLOCHKO, Danilo. *Novos Espaços e Cotidiano Desigual nas Periferias da Metrópole*. Tese de doutorado. FFLCH/USP, 2011.

WACQUANT, Loïc. *A estigmatização territorial na idade da marginalidade avançada*. Berkeley, 2007. Disponível em: <http://sociology.berkeley.edu/faculty/wacquant/wacquant_pdf/LW-ESTIGMATIZACAOTERRITORIAL.pdf> Acesso em: 15 out. 2012.

WACQUANT, Loïc. *As prisões da miséria*. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

WACQUANT, Loïc. *Crafting the Neoliberal State: Workfare, Prisonfare and Social Insecurity*. Sociological Forum 25, no. 2, 2010: pp. 197-220.