

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
Instituto de Geociências e Ciências Exatas  
*Câmpus de Rio Claro*

CRISTIANE SEOANE PALONI

A REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO, OS MULTICOMPLEXOS  
COORPORATIVOS E A ELITIZAÇÃO DO ESPAÇO: O EXEMPLO DO  
PARQUE CIDADE JARDIM NA CIDADE DE SÃO PAULO.

Orientador: Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes

Rio Claro - SP  
2012

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
Instituto de Geociências e Ciências Exatas  
*Câmpus de Rio Claro*

CRISTIANE SEOANE PALONI

A REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO, OS MULTICOMPLEXOS  
COORPORATIVOS E A ELITIZAÇÃO DO ESPAÇO: O EXEMPLO DO  
PARQUE CIDADE JARDIM NA CIDADE DE SÃO PAULO.

Dissertação de Mestrado apresentada ao  
Instituto de Geociências e Ciências Exatas  
do Câmpus de Rio Claro, da Universidade  
Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho,  
como parte dos requisitos para obtenção  
do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes

Rio Claro – SP  
2012

CRISTIANE SEOANE PALONI

A REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO, OS MULTICOMPLEXOS  
COOPERATIVOS E A ELITIZAÇÃO DO ESPAÇO: O EXEMPLO DO  
PARQUE CIDADE JARDIM NA CIDADE DE SÃO PAULO.

Dissertação de Mestrado apresentada ao  
Instituto de Geociências e Ciências Exatas  
do Câmpus de Rio Claro, da Universidade  
Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho,  
como parte dos requisitos para obtenção  
do título de Mestre em Geografia Humana.

Comissão Examinadora

---

---

---

Rio Claro, SP \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2012.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus que me possibilitou estar aqui hoje.

Ao querido orientador Prof<sup>o</sup>. Auro Mendes pela amizade, dedicação, pelos ensinamentos e por ter acreditado na minha capacidade de realizar este trabalho.

A Prof<sup>a</sup>. Silvia Ortigoza que tem acompanhado a evolução desta pesquisa e contribuído para que ela ficasse cada vez melhor.

A minha família, amigos que sempre me ajudaram e incentivaram a estudar.

Ao Renato pela companhia nos dias de pesquisa de campo e por todo apoio, carinho e amor.

## RESUMO

A reprodução do capital imobiliário elitiza e seleciona o espaço urbano, causando impactos como a segregação e as desigualdades socioespaciais. Este capital transforma o espaço em mercadoria, criando novas tendências e necessidades de consumo para a sociedade brasileira. O multicomplexo cooperativo Parque Cidade Jardim é um empreendimento de alta tecnologia construído para atender um público de alto padrão, oferece escritórios comerciais, moradia, lazer, entretenimento e um completo centro de compras e serviços. Neste contexto o capital reconfigura e reproduz o espaço de acordo com os seus interesses, sem levar em consideração, possíveis “prejuízos” para os cidadãos.

**Palavras-chave: Multicomplexo cooperativo; espaço urbano; reprodução do capital; espaço-mercadoria; valorização do espaço; especulação imobiliária; consumo.**

## ABSTRACT

The reproduction of the real estate capital values and selects the urban space, causing impacts such as segregation and socio-spatial inequalities. This capital transforms the space in a commodity, creating new trends and consumer needs for Brazilian society. The megaproject Parque Cidade Jardim is a high-tech enterprise built to meet a high standard of public offers commercial offices, housing, leisure, entertainment and a complete shopping and services. In this context the capital reproduces and reconfigures the space according to their interests, without taking into account possible "damage" to the population.

**Keywords: Megaproject; urban space; reproduction of capital; commodity space; appreciation of space; speculation; consumption.**

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Área verde comum - Parque Cidade Jardim .....	30
Figura 2 – Fonte em área comum - Parque Cidade Jardim .....	30
Figura 3 – Vista área externa - Parque Cidade Jardim .....	31
Figura 4 – Planta Master do Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim .....	53
Figura 5 – Prospecção de como o Multicomplexo Cooperativo ficaria no <i>skyline</i> da região .....	55
Figura 6 – Vista da Favela Jardim Panorama e ao fundo outros Multicomplexos Cooperativos .....	56
Figura 7 – Vista externa do Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim .....	57
Figura 8 – Recepção do Corporate Center .....	59
Figura 9 - Business Center – dependências do Corporate Center .....	59
Figura 10 – Vista externa do condomínio Parque Cidade Jardim .....	62
Figura 11 – Piscina de área comum .....	64
Figura 12 – Campanha publicitária do <i>shopping</i> Cidade Jardim.....	67
Figura 13 – Corredores arborizados, área semi- aberta .....	68
Figura 14 – Área aberta para passeio no <i>shopping</i> Cidade Jardim .....	69
Figura 15 – Localização da Favela Panorama .....	75
Figura 16 – Manifestação dos moradores da Favela Jardim Panorama.....	77

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Balanço Financeiro JHSF .....	72
Tabela 2 – Demonstrativos de Resultados da JHSF .....	72

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Tipologia de condomínio edilício.....	19
Quadro 2 – Os agentes econômicos no mercado imobiliário.....	39
Quadro 3 – Descrição dos edifícios dos Corporate Center.....	60

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Divisão territorial da Região Metropolitana de São Paulo .....	27
Mapa 2 – Crescimento Demográfico na Região Metropolitana de São Paulo.....	27
Mapa 3 - Localização do Parque Cidade Jardim.....	38
Mapa 4 – Localização do Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim e seu entorno .....	52

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>15</b>
<b>    Embasamento Teórico.....</b>	<b>15</b>
1.1 - A legislação dos condomínios residenciais .....	17
1.2 - O espaço urbano e os condomínios de luxo .....	22
1.3 - Segregação residencial e espacial .....	30
<b>CAPITULO II .....</b>	<b>35</b>
<b>    A construção dos Multicomplexos Cooperativos .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>52</b>
<b>    O Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim.....</b>	<b>52</b>
3.1 – Cidade Jardim Coporate Center .....	58
3.2 – Condomínio Parque Cidade Jardim .....	62
3.3 – <i>Shopping</i> Cidade Jardim .....	65
3.4 – A incorporadora e construtora JHSF.....	70
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>79</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>83</b>

<b>ANEXOS.....</b>	<b>91</b>
--------------------	-----------

## INTRODUÇÃO

Percorrendo pelas principais vias da cidade de São Paulo ou de muitas outras cidades de nosso Estado e país, é possível verificar que existe uma crescente oferta de condomínios residenciais verticais. Para inovar o mercado imobiliário cria cada vez mais novidades para atrair seu público-alvo, seja um clube particular dentro de seus muros, áreas verdes, entretenimento, serviços relacionados ao bem-estar e a diversão, entre outros. Esses condomínios marcam o *enclausuramento* e a segregação social no espaço urbano.

O multicomplexo corporativo é mais uma dessas tentativas, um empreendimento que dispõe de alta tecnologia em construção e reúne no mesmo lugar, residência, trabalho, compras, lazer e entretenimento, tudo isso focado a uma classe de alto padrão. O Parque Cidade Jardim é um dos exemplos que merece grande destaque, por se tratar de um projeto com grandes proporções, no que diz respeito à área construída e pela diversidade de produtos e atrativos oferecidos aos moradores e usuários.

Pode-se se dizer que os condomínios residenciais de alto padrão são instrumentos de segregação socioespacial, tornando-se propícios para a reprodução do capital imobiliário, que escolhe quem são seus consumidores e selecionando os espaços que eles devem ocupar. Este processo de configuração do espaço residencial é bastante complexo, suas manifestações desvendam nitidamente as tendências gerais do espaço urbano e da sociedade.

As segregações ameaçam a vida urbana e destroem morfologicamente as cidades, aumentando a desigualdade social e econômica entre as classes sociais, desta maneira consideramos que esta pesquisa poderá trazer grandes contribuições analisando os impactos urbanos gerados pelas mudanças nos padrões residenciais de uma metrópole como São Paulo.

A hipótese desta pesquisa é que o capital imobiliário se apropria de estratégias específicas como, por exemplo, a especulação, os multicomplexos corporativos, inovações tecnológicas, campanhas publicitárias para influenciar seus consumidores. Esta é a melhor forma que o capital imobiliário tem de absorver o seu próprio excedente e aumentar a velocidade da sua reprodução, bem como seus lucros e ganhos.

Os objetivos gerais consistem em abordar os conceitos de condomínios residenciais e suas possíveis variáveis; analisar a valorização do espaço urbano e consumo do/no espaço em áreas de alto padrão, verificando quais os movimentos do capital neste espaço.

Dentre os objetivos específicos estão: discutir a relação entre habitação e o capital imobiliário através dos multicomplexo corporativo; refletir sobre os elementos de segregação socioespacial na metrópole São Paulo; entender o perfil de moradores e consumidores do Parque Cidade Jardim e a sua própria relação com todos os serviços que o multicomplexo corporativo oferece.

O Parque Cidade Jardim foi escolhido como objeto de estudo desta pesquisa, por se tratar de um exemplo legítimo de multicomplexo corporativo e devido à suas grandiosas proporções que facilitam a observação dos impactos causados por ele na metrópole. Passar pela Marginal Pinheiros e olhar para o Parque Cidade Jardim, por si só já causa um forte impacto visual no *skyline* daquela região, os edifícios são imensos e impossíveis de não serem notados.

O multicomplexo corporativo causou também um forte impacto social na área em que foi construído. Naquela região encontra-se a Favela Jardim Panorama, que muitas de suas famílias foram desapropriadas contra vontade, recebendo uma indenização que não permite que eles comprem uma casa em qualquer outro bairro de São Paulo. Quais seriam os impactos numa comunidade local removida para concretizar a construção de edifícios de altíssimo padrão, no qual uma peça de roupa vendida provavelmente custe mais caro, do que um trabalhador poderia ganhar no mês todo?

No capítulo I, trataremos do embasamento teórico sobre os condomínios residenciais, discutiremos a questão do espaço vendido como mercadoria e de como as construções luxuosas se posicionam na cidade e, ao mesmo tempo, causam segregação social e econômica.

O capítulo II foi dedicado à descrição do multicomplexo corporativo, já que esta conceituação ainda é pouco comum nos trabalhos acadêmicos dedicados ao estudo do espaço urbano. Acreditamos que os multicomplexos corporativos não tenham se multiplicado com a mesma velocidade que outros empreendimentos imobiliários recentemente lançados, como por exemplo, os condomínios- clube, devido a necessidade de um alto investimento e também

pelo fato de que para que se obtenha sucesso é preciso escolher minuciosamente a sua localização e trabalhar a oferta para o seu público alvo que geralmente é muito específico.

O terceiro capítulo refere-se ao objeto de estudo da pesquisa, qual seja, o multicomplexo cooperativo Parque Cidade Jardim. Acreditamos que é no trabalho de campo que surgem as questões de maior relevância para uma dissertação de mestrado, portanto buscou-se analisar o multicomplexo cooperativo sob várias perspectivas e abordagens.

O entendimento do multicomplexo cooperativo e das transformações ocorrentes no espaço urbano, exigem a compreensão da relação contraditória entre espaço-tempo na metrópole e, por conseguinte, das condições gerais necessárias para a produção e reprodução do capital financeiro e imobiliário. Dessa forma, julgamos que o método do materialismo histórico e dialético foi capaz de captar e explicar essas contradições no processo a ser estudado no que concerne à apropriação do espaço urbano pelo capital e suas implicações em termos de espacialidade, temporalidade e segregação socioespacial.

A metodologia empregada compreendeu a elaboração de questionários e aplicação de entrevistas à construtora, incorporadora e administradora do multicomplexo cooperativo, bem com organizações não governamentais envolvidas no processo de construção do mesmo e desapropriação da Favela Jardim Panorama.

Durante a pesquisa de campo foram encontradas algumas dificuldades como a falta de acesso a informações do condomínio residencial Parque Cidade Jardim, a empresa responsável alegou que não poderia divulgar algumas informações para garantir a segurança e privacidade de seus moradores. Também não foi autorizada a nossa entrada no condomínio para tirar fotografias das áreas em comum.

O capital movimenta o processo estratégico de reprodução do mercado imobiliário, oferecendo inovações tecnológicas na área da construção civil e criando necessidades de consumo para a sociedade. Esperamos que os dados levantados durante esta pesquisa científica possam contribuir para a construção do pensamento geográfico no que diz respeito à produção e reprodução do espaço urbano.

# CAPÍTULO I

## EMBASAMENTO TEÓRICO

Segundo Botelho (2007) foi a partir da segunda metade do século XIX que o mercado fundiário na cidade de São Paulo começa a se compor, pois é neste momento que ocorrem grandes transformações sociais e econômicas na sociedade brasileira. Especificamente no caso paulistano, deve-se atrelar este desenvolvimento à expansão da cafeicultura, que ocorreu principalmente na porção do oeste paulista.

Formalmente, é a partir de 1850, com a lei nº 601, também conhecida como Lei de Terras, que tal mercado passa a ter existência, pois se institui como único meio legal de acesso à propriedade fundiária a compra desta, extinguindo-se o sistema vigente anteriormente de doações e datas e sesmarias. Trata-se da instituição da *absolutização da propriedade* no mercado fundiário, e da distinção entre o uso e a posse da propriedade legal da terra (BOTELHO, grifo do autor, 2007, p. 7-9).

Até aproximadamente a década de 1970, o processo de urbanização estava dentro dos parâmetros previstos e suportáveis pela sociedade da época. É após este período que constata-se uma grande perda na qualidade de vida, iniciando-se um ciclo de urbanização caótica. A urbanização acelerada e sem planejamento urbano adequada, ocasionou em um crescimento desigual das cidades cujo padrão dominante favorece a especulação imobiliária. O processo de verticalização e também a periferização dos assentamentos humanos foi uma das alternativas encontradas para acomodar melhor a população que crescia em larga escala. O capital mercantil imobiliário, com a ajuda do Estado, passa a dominar a ocupação do solo de acordo com seus próprios interesses (CANO, 1990).

Com este crescimento (des)ordenado faz-se necessário o desenvolvimento de novas legislações para tentar retomar o controle do espaço. A sociedade urbana brasileira é caracterizada: “uma sociedade complexa, espacial, ocupacional e socialmente diversificada, unificada, mas heterogênea, segmentada e, sobretudo, profundamente desigual” (FARIA, 1991, p. 105).

É nesse momento que se constitui um dos primeiros fundamentos da ordem urbanística que governa a cidade até o momento histórico atual: uma região central investida pelo urbanismo (com infra-estrutura, destinada exclusivamente às elites), contraposta a um espaço puramente funcional, normalmente “sem regras”, distante

desse centro, onde se misturam o mundo do trabalho e o da moradia dos pobres. Dessa forma, os loteamentos em São Paulo no final do século XIX e início do século XX já revelam um espaço segregado entre ricos e pobres (ROLNIK, 2007, p. 137).

Observando as intensas transformações urbanas na metrópole de São Paulo, questionar os fatores responsáveis pelo crescimento da verticalização, pode ser de suma importância para o desenvolvimento de políticas urbanas. Para Botelho (2007), os motivos são diversos, tais como: a necessidade da criação de novos escritórios que atendam a atividade industrial; a concentração da população e de um grande número de atividades econômicas que exigem uma nova configuração do espaço; e, por fim, o avanço tecnológico com a disseminação dos elevadores e estruturas de concreto. O capital imobiliário precisa multiplicar o solo urbano para que aumentem os seus rendimentos, e a verticalização foi, sem dúvida, uma excelente opção para isso.

Com toda essa expansão e crescimento, na década de 1990 tornou-se fundamental a intensificação e a busca de mecanismos legais para a regularização da terra. Esta medida significava para o Estado fortalecer-se legalmente de maneira que as ações fundiárias fossem executadas somente dentro dos parâmetros oficiais, pois a cidade crescia desigualmente, ao mesmo tempo tinha-se um grande crescimento de periferias, favelas, bairros nobres e grandes condomínios aumentando a segregação espacial e social na cidade.

A regularização fundiária é um processo que deve agir de forma conjunta e integrada com algumas dimensões, sendo elas:

A regularização jurídica dos lotes, a urbanização/reurbanização do assentamento, a adequação da legislação urbanística com a mudança do regime urbanístico aplicável à área, o apoio e a motivação dos moradores para a auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua em iniciativas que impliquem na melhoria da qualidade de vida da comunidade (ALFONSIN, 2002, p. 51).

Entender a questão da moradia no capitalismo também ajuda a compreender as contradições inerentes ao acesso à mesma. O mercado de terras é condicionado pela lei da oferta e da procura, e a demanda é que transforma o preço, por conseguinte, as incorporadoras aproveitam desta condição para criar novas tendências e para especulação de imóveis e terrenos.

A terra como mercadoria, tem seu preço determinado pela propriedade e constituído a partir da capacidade de compra dos seus consumidores. A definição do preço da moradia é feita da seguinte forma, acrescenta-se a renda da terra-absoluta e diferencial, bem como os lucros dos investimentos de incorporação, da construção, além dos juros do capital financeiro, essa soma atingirá um valor elevado e provavelmente inacessível para a maioria dos trabalhadores (RODRIGUES, 1988, p. 21-24).

Ocasionalmente como a valorização do espaço aumenta em demasia o preço dos impostos e terra, parte daqueles que estavam presentes no processo de transformação não possuem condições financeiras para arcar com essas taxas e, por conseguinte, acabam se deslocando para áreas de periferia ou que estejam adequadas com a sua renda (RODRIGUES, 1998).

A presente pesquisa trata especificamente da reprodução do capital imobiliário em condomínios residenciais de alto padrão, desta forma faz se necessário dar foco às legislações criadas para atender este caso, pois as leis e decretos destinados ao mercado fundiário são extensos e complexos.

### **1.1 - A legislação dos condomínios residenciais**

O Código Civil brasileiro do ano de 2003 trouxe mudanças importantes na conceituação de condomínios e em suas respectivas leis. Ao entrar em contato com a bibliografia específica, foi possível notar que ainda existe um grande conflito entre as denominações jurídicas e as que são de conhecimento da população, podendo dificultar o entendimento dos leitores.

Existem diversas formas e tipos de condomínios residenciais, no Código Civil de 1916 foram citadas algumas delas, como por exemplo, o condomínio necessário, que pode surgir da ação que lhe deu origem bem como em um testamento, ou com o resultado da divisão de muros, cercas, valas e paredes. O condomínio convencional é aquele que deriva de convenção ou contrato, acontece quando duas ou mais pessoas passam a dividir a mesma propriedade ou estão de acordo em adquiri-la em grupo. O condomínio incidental surge do direito de vizinhança, da sucessão hereditária ou ainda em casos ocasionais onde em decorrência de disposição da lei, não existiu nenhum acordo de vontade dos proprietários. E por fim o condomínio voluntário que é todo e qualquer condomínio incidental ou convencional que

exista por tempo determinado ou não, mas que possa sofrer penas ou sanções de extinção (AVVARD, 2004).

Os condomínios fechados estão previstos no artigo 4591/64 e podem ser definidos como um conjunto de edifícios sem a criação de logradouros, isso significa que apresentam apenas áreas comuns e áreas de circulação. As unidades habitacionais são independentes, mas ponderadas como frações ideais de um terreno. Para Freitas (1998), o modelo mais conhecido de condomínio é aquele onde existem blocos de prédios com apartamentos.

Uma das principais denominações é a do condomínio edilício que como consta nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2003 – Lei nº. 10.406 de janeiro de 2002 é o conjunto de propriedades dentro de uma mesma edificação, na qual podem haver áreas de propriedades comuns dos condôminos e também áreas particulares. Entende-se que neste caso, várias pessoas possuem a co-propriedade de um mesmo terreno, onde parte dele pertencerá à mesma exclusivamente e a outra parte é comum aos demais proprietários.

Ainda de acordo com o mesmo Código, nos artigos 1228 e 1229 trata-se do direito a propriedade, mas não há nada que aborde a instituição dos condomínios. Entretanto percebe-se que o Direito reconhece a noção de propriedade, na qual um único terreno possa ser dividido por várias pessoas (VIEIRA, 2008).

O artigo 1.332 traz que,

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam (CODIGO CIVIL, 2003, p. 143).

O Direito Civil apresenta várias formas de condomínio edilício, entre elas destacam-se os seguintes:

**Quadro 1 – Tipologia de condomínio edilício**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
Condomínios fechados	Apartamentos em construção, em regime de comunhão. Se não houver um memorial de incorporação devidamente registrado, não é possível vender os apartamentos, a não ser que a construção já estiver terminada. Este tipo de condomínio recebe os seguintes títulos: incorporação não lançada ao grande público, construção sem memorial, loteamento em condomínio;
Condomínios horizontais	São propriedades horizontais, na qual a divisão dos prédios é realizada em planos horizontais. Também conhecidos como condomínios de apartamentos e de andares (Lei 4591/64);
Condomínios verticais ou horizontais (de casas)	Estes condomínios de casas também podem ser chamados de condomínio vertical, no que diz respeito ao direito de propriedade, pois o terreno é dividido em planos verticais. É comum, referir-se erroneamente ao condomínio vertical quando se pretende tratar de condomínios de apartamentos (horizontal);
Condomínios abertos	Qualquer incorporação imobiliária que pode ser lançada ao público, mediante o registro de memorial e incorporação (Lei 4561/64).

Fonte: CODIGO CIVIL, 2003.

As legislações que envolvem os condomínios são extensas e complexas. Entretanto, é necessário compreender o que seria um condomínio de direito e de fato para que seja possível esclarecer os mecanismos utilizados pelos empreendedores imobiliários para “driblar” as legislações e o poder público de acordo com os seus interesses (FIORAVANTI, C; FURTADO, A. C, 1997).

Não existe uma definição explícita para a figura jurídica dos condomínios horizontais, pois eles são entendidos como um loteamento, porém apresentam características de um condomínio. Portanto, um condomínio horizontal pode ser caracterizado pelo fato de ele ser fechado por excelência e, também, pelos seus planos urbanísticos de uso residencial que provém da divisão de uma gleba em: áreas verdes, áreas de circulação, unidades residenciais, áreas de lazer exclusivas para os que nele habitam (DACANAL, 2004, p. 77-78).

Com base no conceito citado acima, pode-se entender então que a aplicação do termo condomínio é cabível quando cada unidade de moradia pertence a uma fração da propriedade, e os moradores além das áreas privadas, são proprietários de uma área em comum. No caso brasileiro é usual que os condôminos paguem uma taxa mensal, que normalmente é definida em assembleia pelos mesmos, para que se garanta a manutenção dessas áreas.

Ainda para Dacanal (2004), os direitos reais e de fato podem ser tradicionalmente determinados pelo poder que o homem tem de dominar as coisas. O ordenamento exige a abstenção da prática de atos ilícitos em desfavor dos poderes conferidos ao titular de um direito real, pelo fato de os atos de poder serem considerados absolutos e estarem contra a coletividade. Para que este processo ocorra com segurança é preciso que a sociedade discuta e compreenda os princípios da tipicidade e taxatividade.

O artigo 172 que consta no Livro III do Código Civil, dentro do estabelecido Título II, aponta claramente a taxatividade dos direitos reais, proibindo expressamente os direitos “reais” que derivam dos costumes de da autonomia privada e reduzindo a possibilidade de registro somente aos que tenham reconhecimento da lei e fundamentos. Também define que somente a averbação e os registros no respectivo livro estão aptos a validar os atos.

O condomínio de fato se dá com a possibilidade jurídica de uma mesma propriedade ter vários titulares. Manifesta-se quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, e cada uma delas possui direitos iguais. Dentro deste tipo de condomínio existem duas

classificações, o edilício ou o ordinário, que para garantir sua legitimidade devem ser levados ao Registro de Imóveis.

Dentro das mesmas circunstâncias em que se encontra o condomínio de fato, existe a possibilidade de haver o condomínio irregular ou por adesão, quando vários proprietários se unem para assumir o domínio, ainda que de maneira informal, sobre uma determinada área pública, como praças e ruas, e agem como se fossem donos das mesmas.

Para ilustrar a situação mencionada, vale-se lembrar do exemplo de quando moradores de uma rua sem saída decidem, para aumentar seu conforto e privacidade, fechar uma rua pública ou instalam mecanismos de segurança impedindo que outras pessoas, que não os moradores, circulem por ali.

A insuficiência do poder público quanto às questões de segurança. Higiene, abastecimento de água, conservação de vias e logradouros públicos de uso comum do povo, levou os proprietários de lotes individuais a se agruparem como condôminos, sem que houvesse uma efetiva relação condominial. Esses proprietários, através de associações, denominadas condomínios de adesão, ou irregulares ou de fato, elegiam a figura de um administrador para que tomasse frente face suas necessidades, e desse modo contratavam serviços de terceiros para suprir a deficiência provocada pelo ente público (SOARES, 1999, p. 82-83).

Todo e qualquer loteamento urbano é regido pela Lei Federal de nº. 6766/79 e foi posteriormente modificado pela Lei nº. 9785/99. Considera-se loteamento urbano uma das formas de parcelamento do solo e não há outros formatos legais para realizá-lo nem outro instituto que tenha competência para regulamentá-los.

Já o loteamento fechado é caracterizado pela formação de lotes independentes com áreas que são de uso comum dos condôminos e áreas exclusivas dos proprietários. De acordo com a Lei nº. 6.766/79 este tipo de loteamento é ilegal, pois dispõe sobre o parcelamento do solo urbano através da subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, abrindo novos logradouros públicos, vias de circulação, bem como a modificação das já existentes<sup>1</sup>.

Para interpretar essa Lei em loteamentos, Brawerman (2001, p. 28), afirma que, “não existe uma relação jurídica entre os adquirentes dos lotes (a não ser o de vizinhança), e que as

---

<sup>1</sup>BRASIL. Lei nº. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre parcelamento do solo urbano entre outras providências. Diário Oficial da União, de 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)>. Acesso em: 17 jul. 2010.

áreas que separam os lotes são bens de uso comum do povo; o lote é destinado à edificação, mas não há obrigatoriedade na sua edificação”.

Os condomínios e loteamentos fechados se tornam cada vez mais presentes nas cidades brasileiras. Estes empreendimentos estão por todas as partes, sendo eles verticais e horizontais, de diversos tipos de classificação legal, com características peculiares, marcando o *enclausuramento* e a segregação da população urbana.

A dimensão utilitária do espaço, que o torna um valor de uso para a sociedade, se sobrepõe, determinações históricas da produção e reprodução social, as quais, sob a vigência das relações capitalistas de produção, sintetizam o valor de troca e o valor de uso. O valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso, o que significa que, para se usufruir determinados atributos do lugar é preciso que se realize, antes de tudo, seu valor de troca. Assim, os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, concretamente pela mercantilização dos lugares (BOTELHO *apud* SEARA, 2007, p.23).

O condomínio residencial Parque Cidade Jardim, parte do multicomplexo cooperativo, é classificado legalmente como um condomínio edilício horizontal, já que, existem porções de terra particular e também áreas em comum que são divididas horizontalmente, por mais de um proprietário.

Independentemente de sua classificação legal, o valor do solo das propriedades urbanas é determinado por uma série de fatores, sendo alguns deles a localização, especulação imobiliária, tecnologia da construção, *status*, oferta de lazer e serviços, entre outros.

## **1.2 - O espaço urbano e os condomínios de luxo**

Realizar uma pesquisa no qual o espaço urbano é objeto de estudo é algo muito complexo, pois ele pode ser analisado por diversos âmbitos, tais como, econômico, geográfico, social, entre outros.

Construir um pensamento sobre o espaço urbano revela a necessidade de compreender as relações implícitas entre o urbano e a cidade, as práticas socioespaciais, e as formas que a cidade toma de acordo com o contexto histórico.

A cidade deve ser entendida como um espaço em constante transformação, dinâmico, produto do homem, que se adapta ao longo do tempo, assumindo assim várias características, funções e formas de acordo com as necessidades da sociedade em questão.

Pode-se dizer, a princípio, que a cidade nasce da necessidade de se organizar um dado espaço no sentido de integrá-lo e aumentar sua independência visando determinado fim. Isto é, a sobrevivência do grupo no lugar, e o rompimento do isolamento das áreas agora sob influencia (CARLOS, 1992, p. 57).

A reprodução da vida humana se deu pelo uso de determinados lugares, com base em uma organização temporal específica. É neste processo que se constrói uma identidade em relação ao espaço que sustenta e dá sentido aos usos. As formas e os fluxos da cidade estão relacionados com o ritmo da sociedade que ali habita. E esta mesma sociedade que em um movimento dialético dá continuidade/descontinuidade, que reproduz o espaço urbano, muda as funções e os modos de apropriação, de acordo com as estratégias dos agentes produtores do espaço e à divisão social (CARLOS, 2002).

A organização interna de uma cidade é a chave para se compreender os processos sociais que a dinamizam (SOUZA, 2003). Atualmente, viver em espaços urbanos é a realidade da maior parte da população mundial. Com tantas contradições e conflitos é inevitável a preocupação de desvendar os novos processos urbanos e buscar soluções para as questões sociais.

Nessa perspectiva o urbano não designa mais a cidade nem a vida na cidade, mas passa a designar a sociedade que constitui uma realidade que engloba e transcende a cidade enquanto lugar, pois tudo que existe entra em contato com o mundo todo, ligando pontos isolados do planeta. A união desses pontos dá-se através de nós de articulação que determinam as funções da metrópole, sede da gestão e da organização das estratégias que articulam espaços (CARLOS, 2002, p.191).

As cidades com as funções, fluxos, estratégias, articulações e relações sociais mencionadas, tem seu espaço transformado em objeto de desejo pelo capital, como uma mercadoria sujeita à barganha de seus compradores, fazendo com que ele seja comercializado de acordo com os parâmetros que o mercado imobiliário tem por ideais.

O espaço geográfico como processo e produto da sociedade revela os movimentos contraditórios contidos nas relações de produção e sociais (LEFEBVRE, 1974). Desta maneira, os efeitos da reprodução do capital no espaço urbano, evidenciam os valores de uso e

de troca deste espaço, que atualmente é considerado uma mercadoria e dos fatores e agentes que promovem a segregação espacial.

[...] o espaço não é apenas um instrumento político para homogeneizar todas as partes da sociedade. Ao contrário [...] o espaço continua sendo um modelo, um protótipo permanente dos valores de uso que se opõe às generalizações do valor de troca na economia capitalista sob a autoridade de um Estado homogeneizador. O espaço é um valor de uso, mas ainda assim é tempo ao qual ele está, em última análise, vinculado, porque tempo é nossa vida, nosso valor de uso fundamental (Lefebvre *apud* GOTTIENER, 1993, p. 132).

É a partir das relações sociais de produção que o espaço em sua concretude se torna a base material para a reprodução destas relações. A construção do espaço urbano é condição e fruto dos processos dessas relações.

A cidade pode ser considerada como uma obra criada a partir das ações do homem e da sociedade e, por conseguinte, pelas lutas de classe e pelas relações entre as mesmas. É marcada pelas reestruturações e desestruturações geradas pelos movimentos dialéticos do tempo-espaço, sendo, então, um local onde estão presentes os padrões e as maneiras de viver a vida urbana, um local de necessidade, desejos, acumulação de capital e de conhecimento (LEFEBVRE, 2001).

O espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade. No modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia (além de propiciar a obtenção de uma renda por parte dos proprietários fundiários), sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo sempre faz desaparecer uma realidade material ou natural – uma energia, uma força de trabalho, um instrumento, por exemplo, para transformar-se em valor adicionado à mercadoria. O consumo produtivo usa: é um uso e um valor de uso. Ele também produz. E como a privatização dos meios de produção é uma determinação geral do capitalismo, isso implica em uma crescente privatização do espaço na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção (BOTELHO, 2007, p.22-23).

Esse processo de reprodução está ligado às condições de vida da sociedade, não podendo restringir-se apenas à esfera econômica, mas sim aos aspectos sociais como um todo. Essa acumulação, além de mercadorias e bens produz, também, cultura, costumes, valores e até mesmo uma ideologia, despertando uma racionalidade inerente ao processo que divide e organiza o trabalho de modo que acaba por criar comportamentos que induzem ao consumo (CARLOS, 2008).

A sociedade do consumo traduz-se em ordens: a ordem de seus elementos de terreno, ordem de ser feliz. Eis o contexto, o palco, o dispositivo de sua felicidade. Se você não souber aproveitar a ocasião de pegar a felicidade que lhe é oferecida para fazer dela a sua felicidade é que... Inútil insistir! (LEFEBVRE, 2001, p. 32).

A sociedade urbana vem se construindo e nesse processo constrói a cidade, a questão da moradia também se dá nesse processo, e se estende por fim para a produção e o consumo de mercadorias. É nesse contexto que encontramos o urbanismo dos promotores de venda onde visando o lucro e o mercado não se vendem mais apenas moradias, mas sim urbanismo, ou seja, mais do que ter onde morar promete-se um local privilegiado, um lugar de felicidade onde seus filhos podem brincar e você poderá fazer suas caminhadas matinais. Eis o conflito, o urbano se fundamenta no valor do uso e valor de troca, o espaço é mercadoria de troca, privilegiando quem pode pagar por ele (LEFEBVRE, 2001).

A questão do habitar também segue à lógica do local de “vida privada”. Escolher entre morar aqui ou ali revela a adesão a um sistema, ou seja, escolher onde habitar também demonstra a ação do homem diante da reprodução do capital.

Com a especulação do mercado imobiliário, o espaço passa a ter preço, observa-se que esse processo de transformação da propriedade privada em mercadoria, é um fator importante na reconfiguração urbana, e nas decisões locacionais de habitação das distintas classes sociais, que buscam uma habitação que corresponda às suas necessidades e que esteja dentro do seu poder aquisitivo. Analisando este processo, é possível relacionar a atuação do mercado imobiliário com as relações de produção capitalistas e as relações sociais tácitas nela.

A relação entre capitalismo e espaço, deve ser considerada parte de uma relação dialética complexa. Para entender a produção do espaço urbano, deve-se levar em conta que nele existe implicitamente uma classe dominante que detém poder e dinheiro, ocupa e fragmenta o espaço buscando benefícios, e segrega os pobres da propriedade fundiária (HARVEY, 1980).

[...] a cidade é também uma forma de apropriação do espaço urbano produzido. Enquanto materialização do trabalho social, é instrumento da criação de mais-valia, é condição e meio para que se instituem relações sociais diversas. Nessa condição apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso do solo. O modo pelo qual esse uso se dará dependerá evidentemente, dos condicionantes do seu processo de troca que se efetua no mercado, visto que o produto capitalista só pode ser realizado a partir do processo de apropriação, no caso específico, via propriedade privada (CARLOS, 1992, p. 27).

O processo de reprodução do espaço gera uma série de contradições e problemas na metrópole, pois se considerarmos o espaço produzido enquanto mercadoria, ele certamente acompanhará os ciclos do capital, e cada vez que este mudar as suas condições, o espaço terá sua dinâmica alterada. À medida que ocorre um aprofundamento nas relações de valor de troca, se intensifica o processo de renovação urbana.

O processo de reprodução do espaço urbano vai-se constituindo por meio da eliminação de antigas formas que traziam a marca da sociabilidade – pontos de encontro, o lugar da festa-, tragando os rituais e seus mistérios, eliminando referências, destruindo com isso as bases de apoio da memória social. Aqui a fragmentação do espaço imposta pela propriedade privada do solo urbano se realiza também como fragmentação da vida social. O novo engole, incessantemente, as formas onde se inscreve o passado; sem referencial, a busca incessante do novo transforma a metrópole no instantâneo [...] o efêmero pelo efêmero, a imagem pela imagem, aparecem como reino no espetáculo e como simulacro (CARLOS, 2001, p. 53-54).

Na metrópole de São Paulo ficam evidentes as incoerências entre a apropriação privada e a produção social do espaço, pois este enquanto mercadoria adapta-se as necessidades da acumulação e às serve mudando, refuncionalizando, adequando os seus lugares, ou seja, o espaço é produzido e reproduzido, fragmentado, ordenado e direcionado pelas ações e operações do mercado (CARLOS, 2006).

Nas grandes cidades é mais visível o poder de articulação dos empreendedores imobiliários, que produzindo a “mais valia” do espaço, foram criando novas centralidades, e transformando bairros que no passado foram moradia de operários, em bairros novos, para uma classe abastada, criando *shoppings center* elitizados, e condomínios de luxo.

São Paulo é a quinta maior cidade do mundo, com uma população de 11.037.593 milhões de pessoas. Possui um território de 1.522 quilômetros quadrados. Seu PIB (Produto Interno Bruto) em 2007 foi de quase R\$ 320 bilhões, o que corresponde a 15% do PIB da América do Sul. A taxa de alfabetização chega a 95,4% da população. Também possui maior sistema de transporte urbano público do país<sup>2</sup>.

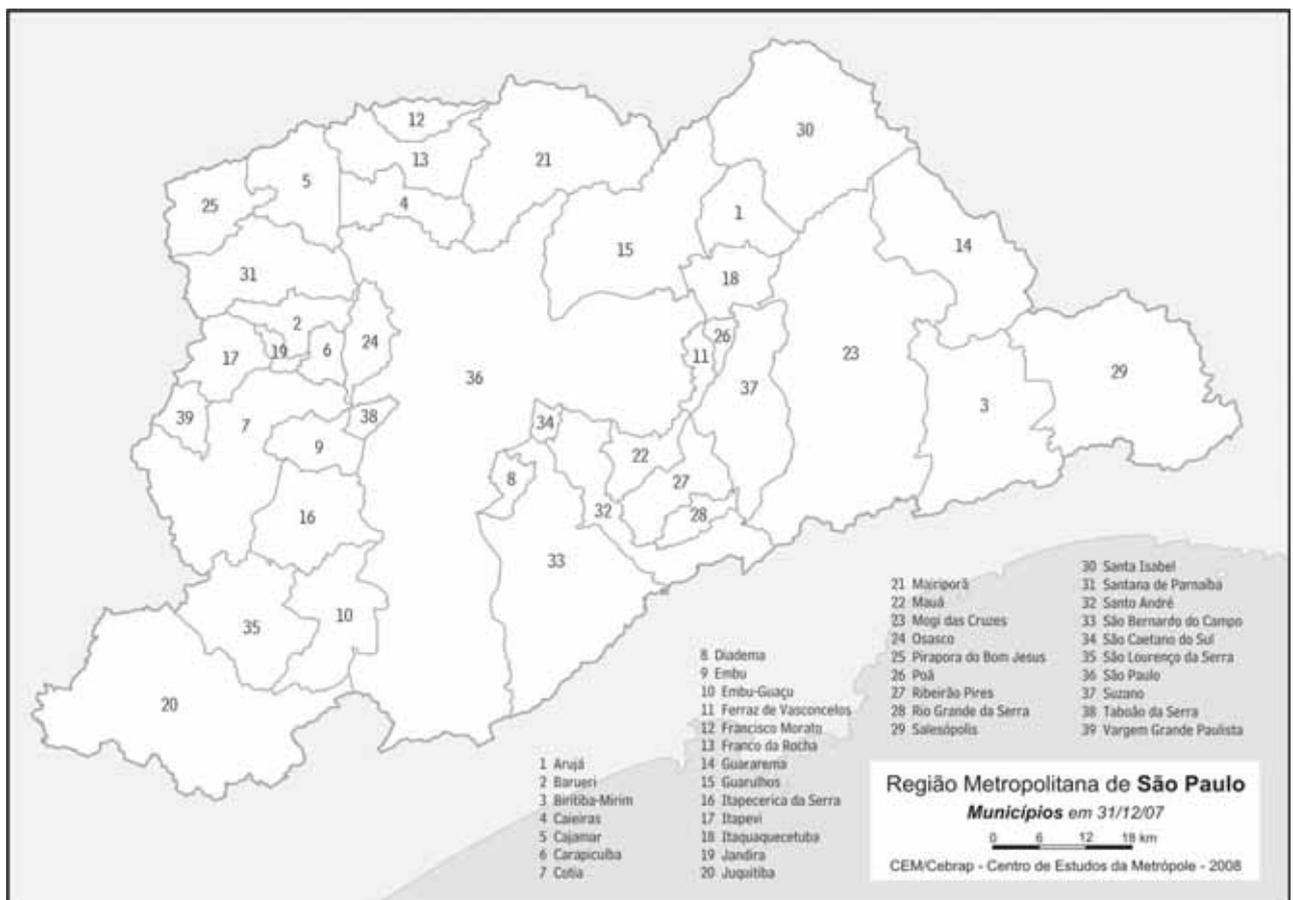
Nos céus de São Paulo, a quinta frota de helicópteros do mundo transporta políticos, empresários e jornalistas. Os contrastes não poderiam ser maiores. A paisagem não poderia ser mais diferenciada. Mas a explicação desta situação no convoca a transcender a paisagem em direção a explicação dos processos constitutivos dessa

<sup>2</sup>SÃO PAULO METRÓPOLE. Disponível em: <spmetropole.com>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

realidade. Esses fatos nos revelam a existência de uma hierarquia social na metrópole, produzindo uma morfologia espacial estratificada apreendida através das diferenciações da paisagem. A hierarquia social está no cerne do processo de produção espacial, que é cada vez mais expressão da articulação entre hierarquia social/hierarquia espacial revelando a realidade imposta pelas formas de acesso à propriedade privada da terra urbana, em uma sociedade profundamente cindida pelas diferenças de renda (CARLOS, 2007, p. 36-37).

A Região Metropolitana de São Paulo é a segunda maior do mundo, perdendo apenas para Tóquio no Japão. Segundo o IBGE a população no censo de 2001 foi de 25.822.572 pessoas, sua extensão oficial é de 7.943,818 quilômetros quadrados. Fazem parte de sua área 39 municípios, no qual São Paulo é o principal<sup>3</sup>.

**Mapa 1 – Divisão territorial da Região Metropolitana de São Paulo**



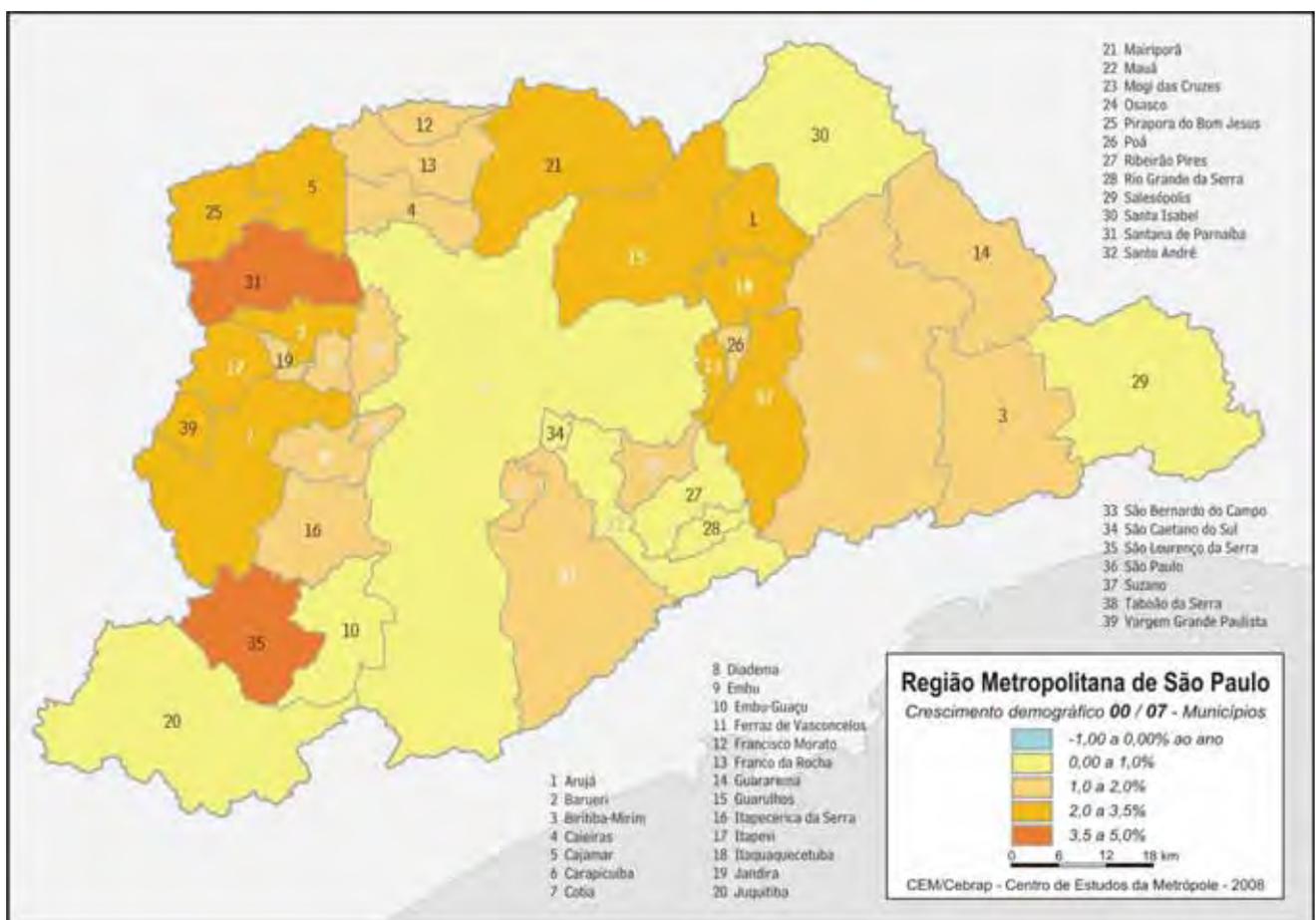
Fonte: Centro de Estudos da Metrópole, 2007<sup>4</sup>.

<sup>3</sup>CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. Disponível em: <<http://www.centrodametropole.org.br>>. Acesso em 10 de setembro 2012.

<sup>4</sup>CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. Disponível em: <<http://www.centrodametropole.org.br>>. Acesso em 10 de setembro 2012.

A metrópole está presente de maneira concreta e globalizada no mundo moderno, ela muda a configuração do espaço como um todo, criando uma nova identidade e tendência para as demais cidades. A Região Metropolitana de São Paulo é referência em desenvolvimento econômico, é nela que se concentra boa parte do capital privado do país. Sua densidade demográfica é de 2.414 hab/km<sup>2</sup>. O crescimento demográfico é considerado médio-alto, havendo uma variação entre seus municípios.

**Mapa 2 – Crescimento Demográfico na Região Metropolitana de São Paulo**



Fonte: Centro de Estudos da Metrópole, 2007<sup>5</sup>.

Com dados estatísticos econômicos tão promissores, não se pode esquecer que a realidade da Região Metropolitana de São Paulo é profundamente contraditória, essas contradições são facilmente notadas entre os imensos arranha-céus, bairros jardins com

<sup>5</sup>CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. Disponível em: <<http://www.centrodametropole.org.br>>. Acesso em 10 de setembro 2012.

mansões e bosques e também com as favelas e barracos. É neste contexto que encontramos o multicomplexo corporativo Parque Cidade Jardim, com seus prédios luxuosos e serviços exclusivos, que se tornam traços visíveis da segregação social que também se concretizam com o acesso diferenciado a serviços básicos à população como educação, transporte, saúde, etc.

A metrópole paulista transforma-se em simulacro na medida em que é preenchida cada vez mais por signos e imagens que emitem ordens, as mais diversas, desde o modo como se deve andar, vestir-se, comer, comportar-se, e a partir da televisão um modo de pensar o mundo. Ordens que regularizam comportamentos e determinam ações submetidas a uma ordem hierarquizada de coisas e objetos que, reduzidos ao signo, criam um modelo cômodo para manipular pessoas e consciências. O signo separando-se do significado torna-se objeto mágico, que penetra no sonho das pessoas manipulando-as, na medida em que fornecem um “outro sentido” a mercadoria. Com esse processo, assistimos à significação de uma nova ordem de troca (social), novas formas de usos dos lugares da cidade, um modelo de vida que se impõe pelo efêmero, em que a “imagem pela imagem” aparece enquanto reino do espetáculo e como simulacro. O novo engole as formas nas quais se escreve o passado e com ele seu estilo e, sem referencial, o mundo na busca incessante do novo, se transforma no instantâneo (CARLOS, 2007, p.38).

O espaço se torna um produto de grande valia, dividido e comercializado da forma mais interessante ao mercado capitalista. As cidades mediante aos seus processos históricos se constroem e se reconstroem rapidamente, perdendo, assim, suas formas do passado, sua memória e identidade, segregando econômico e espacialmente seus habitantes.

As cicatrizes urbanas, que marcam cada vez mais os bairros, separam e segmentam os lugares e com isso mudam o sentido da existência humana, que vai perdendo sua riqueza pelo enfraquecimento das possibilidades de sociabilidade. As transformações geram um constante movimento dos habitantes no espaço alterando profundamente as relações no bairro. As mudanças, por sua vez, produzem a perda das referências de conhecimento, posto que se alteram as relações de vizinhança e com isso a prática espacial pelas limitações impostas ao uso. Antes as pessoas se encontravam nas compras, as crianças brincavam nas ruas, os pais deixavam as cadeiras nas calçadas para acompanhar os filhos, conversam com o vizinho e hoje as pessoas não se conhece mais (CARLOS, 2007, p. 59-60).

A cidade e o urbano se cruzam como objetos virtuais, como projetos de uma reconstituição sinóptica, reflexo da sociedade urbana. Implícitos estão os elementos da vida social e do urbano, dissociados, inativos. Encontramos uma realidade de vida cotidiana que fragmenta o trabalho, transporte, vida privada e os lazeres. O resultado desta separação foi um ser humano desmembrado e, muitas vezes, alienado (LEFEBVRE, 2001).

### 1.3 - Segregação residencial e espacial

A cidade deve ser entendida como um espaço em constante transformação, dinâmico, produto das relações sociais, que se adapta ao longo do tempo, assumindo várias características, funções e formas de acordo com as necessidades da sociedade em questão.

Um exemplo deste caso é a diferenciação espacial da natureza na cidade, quando esta se torna privilégio de algumas classes sociais. As áreas nobres e valorizadas ganham praças, paisagismo, e muito verde, enquanto nos bairros menos abastados, nas periferias e nos conjuntos habitacionais o que se vê é uma natureza que quando não cuidada, ainda pode trazer inundações, enchentes e doenças (CHOAY, 1992, p. 69).

A comercialização do espaço, sua valorização, a especulação imobiliária, são em parte responsáveis pela privatização e segregação do lazer até mesmo pela segregação social e residencial.

As cidades, sujeitas ao processo de especulação imobiliária que impulsiona sua reconstrução contínua e expulsa seus [usadores], transformando espaços de vivência, fazem com que muitas praças, parques e ruas percam o significado já que a vizinhança não tem com eles a relação de pertencimento, pois estão constantemente se mudando. O processo torna-se, então, argumento do poder público, que não consegue absorver as contradições e significados, recorrendo ao discurso da não utilização desses espaços. (PADOVANI, 2002, p. 139).

Se o Estado não produz e não mantém nas cidades os seus espaços públicos, o mercado imobiliário apropria-se desta situação forçando a criação de espaços para a sociabilidade e lazer, não-lugares, que simulem a convivência, lugares estes privatizados, limitados a quem tem condições de pagar por eles, ou seja, espaços de segregação socioespacial.

A segregação socioespacial sempre existiu ao longo da história da urbanização, é comum observar em descrições históricas da sociedade que muitos grupos foram forçados a viverem em áreas indesejadas devido à sua pobreza, deixando os espaços mais cobiçados para as classes dominantes.

Ao longo do último século, a segregação do espaço apresentou no mínimo três diferentes formas. A primeira delas, a partir da década de 1920, produziu uma cidade centralizada, distintos grupos sociais dividiam uma pequena área urbana, segregada pelo tipo de moradia. A segunda já entre as décadas de 1940 e 1980, com a forma centro-periferia,

enquanto as classes abastadas concentravam-se nos bairros centrais, com boa infraestrutura e os pobres viviam nas distantes e precárias periferias. Depois da década de 1980, configurou-se uma grande mudança nas cidades, em especial nas regiões metropolitanas, sobrepostas ao padrão centro-periferia, criaram-se espaços nos quais aqueles diferentes grupos sociais estavam muitas vezes próximos, entretanto, separados por muros e diversas tecnologias de segurança, não interagindo e nem circulando em áreas comuns (CALDEIRA, 2000).

O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial são os condomínios residenciais. Mesmo entre os condomínios fechados, os fatores locacionais também mudaram ao longo do tempo. Os primeiros condomínios eram amplos, horizontais, e foram construídos em regiões periféricas com um pouco mais de área verde, para que os moradores pudessem desfrutar de tranquilidade e melhor qualidade de vida, agrupando o setor de serviços em pontos estratégicos, criando novas centralidades. Com o agravamento dos problemas metropolitanos, como o trânsito, o mercado imobiliário reforça a tendência das construções verticais, com boa localização, área verde construída e planejada, proporcionando aos moradores a tão “sonhada” sensação de possuir uma ótima qualidade de vida dentro de uma metrópole.

A segregação socioespacial é, na verdade, fruto de processos e tendências de produção do espaço, fortalecida pelos interesses do mercado imobiliário, expandida em áreas que a sociedade é ao mesmo tempo homogênea internamente e heterogênea externamente.

A dinâmica espacial da segregação gerou novos bairros pelos grupos sociais de alto *status*. Estes grupos constituem a demanda solvável para o capital imobiliário a eles, interessando produzir novos bairros dotados de novos valores de uso, novas amenidades. Produz-se, assim, através de novas formas, novas áreas sociais, segregadas e dotadas de novos estilos de vida (CORREA, 2002, p. 71).

O processo de configuração do espaço residencial é bastante complexo e suas manifestações revelam nitidamente as tendências gerais do espaço urbano e da sociedade. Para Lefebvre, as segregações ameaçam a vida urbana e destroem morfologicamente as cidades. A seu modo, os bairros e condomínios residenciais são “guetos”, onde as pessoas que detêm alta posição, renda ou poder, ficam isoladas em “guetos de riqueza”. O lazer também possui guetos, pois o que tinha o intuito de reunir as camadas sociais e as classes sofreu uma “decantação espontânea”, que novamente as separou (LEFEBVRE, 2001).

Em nosso país, a segregação é prática comum, enquanto a elite recebe do governo a melhor infraestrutura para seus bairros, os mais pobres são induzidos a construir suas moradias em locais afastados dos centros urbanos e sem condições básicas, como cortiços, favelas e periferias. É óbvio que essas pessoas não desejam morar nestes lugares, mas não possuem outra escolha devido à sua situação econômica. Essa situação gera sérios problemas de convivência e integração entre esses grupos, multiplicando-se os conflitos urbanos (SOUZA, 2003).

De outro lado, não se pode ignorar a presença da auto-segregação, por opção, indivíduos decidem se afastar o máximo possível da cidade, pois a consideram desagradável, insegura e congestionada. Atualmente, esta modalidade encontra-se vinculada principalmente com a questão do trânsito, da falta de segurança e da violência.

A sensação de insegurança cresce em grandes proporções, os discursos políticos “superenfatizam” as favelas, destacando a sua importância no comércio de drogas e artigos ilícitos, alertando a população para possíveis guerras civis, entre supostos bandidos e mocinhos, enquanto a auto-segregação da elite passa despercebida (SOUZA, 2008).

A segregação residencial é resultado de vários fatores, tais como, a pobreza e a má distribuição de renda. Entendemos que quanto menos segregados, maior será a chance de integração entre diferentes grupos sociais, e quanto mais investimentos públicos em habitação e infraestrutura menores serão os preconceitos contra estes espaços.

À medida que a pobreza e a segregação vão se relacionando, as tensões urbanas se agravam, os conflitos entre classe dominante e dominada se multiplicam, e com maior frequência, as pessoas são expostas à violência e criminalidade. O Estado que deveria promover a igualdade se torna um agente repressor, aumentando as disparidades sociais e agravando-se os processos de segregação residencial (SOUZA, 2003).

A violência da transformação morfológica está associada, na metrópole, às intervenções urbanas que mudam, sem cessar, os usos dos lugares e com estes as modalidades e os tempos do uso. Ao transformar a morfologia, reduzem-se as possibilidades dos usos, esses entendidos como momentos essenciais da vida, em sua transformação radical, que fazem explodir as relações sociais tradicionais pela mudança nas funções do lugar (a rua é agora de passagem, a praça está cercada e vigiada, o shopping center se descobre como lugar de lazer – a compra como lazer) dentro da metrópole, bem como da transformação do lugar em si. A articulação destes dois elementos influencia o valor do solo urbano na medida em que provoca a valorização da área, ao mesmo tempo em que, deteriora o uso. Ao alterar-se o uso, obriga-se as pessoas a se readaptarem, o que traz como consequência, a transformação das relações de sociabilidade, um exemplo disto seria o eclipse da rua tirou as crianças das calçadas e impôs um outro ritmo aos passos dos adultos. Mudam-se enfim os

comportamentos, porque muda a relação espaço público/ espaço privado: construído/ não construído, e de maneira mais geral, o que diz respeito ao individual e ao plano de realização do coletivo (CARLOS, 2007, p. 57).

Sob a influência deste sentimento de insegurança e do medo, os condomínios exclusivos ou condomínios fechados passam a ser atraentes para quem pode pagar por eles. Funcionam como uma espécie de “bolha” de proteção com seus diversos dispositivos de segurança.

Essas “bolhas” vêm influenciando toda uma geração de jovens que não conhecem a cidade fora dos muros dos condomínios. Estes espaços refletem o *status*, o poder e a condição econômica de quem vive neles, influenciando decisivamente na escolha do local onde cada grupo podem morar. Este prestígio é a imagem de uma sociedade capitalista moderna, ou seja, as classes sociais são definidas de acordo com a posição que um indivíduo ocupa no mundo da produção (SOUZA, 2003).

Os multicomplexos corporativos reúnem em um só lugar a moradia, atividades de lazer e entretenimento e trabalho. Estes empreendimentos vão contra os conceitos de fragmentação do espaço, oferecendo aos seus moradores conforto e exclusividade, poupando-os do deslocamento na cidade e garantindo segurança redobrada, entretanto reforçam a segregação social com o entorno, transformando-se na mencionada “bolha” de proteção.

A sociedade reage de diversas maneiras os problemas urbanos, sem dúvida, enclausurando-se em condomínios exclusivos é uma delas. Entretanto, este tipo de tentativa de se proteger ou fugir os problemas de violência urbana é praticamente inútil. São frequentes as notícias em jornais sobre assaltos à condomínios, sequestros, balas perdidas. Ninguém está a salvo e não se escapa da violência isolando-se em uma zona de conforto.

Neste contexto, nos deparamos com outra realidade da metrópole, a especulação imobiliária. É diante das dificuldades mencionadas que o mercado imobiliário entra em cena prometendo à população soluções diversas, mesmo que estas sejam, na verdade, ineficientes diante dos problemas metropolitanos.

A seguir aprofundaremos as conceituações sobre os multicomplexos corporativos que são modelos de construção civil que favorecem a elitização do espaço urbano. Por se tratarem de grandes construções é mais fácil visualizar as contradições e impactos na cidade produzidos por ele. Seu público alvo são as classes mais altas, toda a edificação é de alto

padrão, rica em detalhes luxuosos e as inovações como, por exemplo, acoplar a ele um *shopping center*, são sempre bem aceitas pelos consumidores, aumentando os seus diferenciais e valorizando-o.

## CAPITULO II

### A CONSTRUÇÃO DOS MULTICOMPLEXOS COORPORATIVOS

A multiplicação dos multicomplexos corporativos na cidade de São Paulo é um fato facilmente notado até mesmo por aqueles que não têm muito conhecimento da trajetória do mercado imobiliário no país. Os grandiosos projetos que antes eram destinados apenas para pontes, grandes hotéis e *shopping centers*, encontram-se também dedicados aos empreendimentos residenciais, torres de escritórios, estádios e a uma nova tendência brasileira: os multicomplexos corporativos, também conhecidos como multicomplexo corporativo, que concentram espaço de negócios, moradia, lazer, entretenimento, entre outros.

Fix (2007, p.13) define os multicomplexos corporativos como sendo: torres ou conjuntos de edifícios de grande porte, de alto padrão, com acabamentos sofisticados e tecnologia de construção dita “avançada”, destinados a uso corporativo ou a mais de um tipo de uso (conjugando atividades de escritórios, serviços, flats, hotéis, moradia, espetáculo, consumo, lazer etc.), com tendência à auto-suficiência em relação à cidade e a seus espaços públicos.

Pensar na construção de um multicomplexo corporativo abrange muitos aspectos antes mesmo do início do processo empírico. A produção e a reprodução do espaço, neste caso, acarreta o envolvimento de muitos agentes bem como, as corporações, o Estado, o mercado imobiliário, entre outros, evidenciando a manipulação do espaço urbano de acordo com os seus interesses, normalmente voltados à reprodução do capital.

Para um entendimento aprofundado dos fenômenos e processos envolvidos no nessa pesquisa, faz-se necessário realizar a decomposição dos agentes e das suas atuações.

Quem seriam os principais personagens dessa história? Para Fix (2007) são os agentes do setor financeiro e imobiliário; empresas locatárias; agentes institucionais; funcionários públicos; associações de moradores; incorporadoras e empresas do setor de construção, desenvolvimento imobiliário, arquitetura e consultoria, comercialização de imóveis, gestão de obra e, sobretudo, que as financiadoras e bancos.

O setor imobiliário não corresponde exatamente ao setor da construção civil. Por um lado, este último envolve grandes obras de infraestrutura (como a construção de barragens, portos, estrada, etc.), que embora não sejam obras propriamente ligadas ao setor imobiliário são, sem dúvida, importantes fontes de acumulação do capital e transformação do espaço. Por outro lado, as atividades da produção de materiais de construção e algumas atividades terciárias fazem parte do setor imobiliário, na medida em que são fundamentais para a reprodução e acumulação do capital aí investido (BOTELHO, 2007, p. 46).

Em geral, são os promotores imobiliários que escolhem o arquiteto e definem o orçamento dos multicomplexos corporativos. A arquitetura passa a ser pouco mais do que “cosmética”, e os planejadores urbanos ligados ao poder público trabalham sob orientação dos governos municipais, geralmente instados a “facilitar” os empreendimentos (Sandercock, *apud* FIX, 2007, p. 18).

Para todo grande empreendimento existe uma infraestrutura básica que se faz necessária para que o mesmo possa “funcionar” adequadamente. Imaginemos o caso do condomínio residencial Parque Cidade Jardim e do *shopping* Cidade Jardim, mesmo com a construção sendo de uma iniciativa privada e que se trate de um projeto de alto padrão, alguns investimentos públicos são imprescindíveis, por exemplo: redes de luz e esgoto; asfaltamento no entorno; sinalização urbana; segurança; transporte coletivo para que os funcionários possam se deslocar, entre muitos outros. É neste momento que a presença do Estado como incentivador torna-se essencial.

Neste contexto, observa-se que o capital tem que criar uma estrutura que atenda às suas necessidades, e o Estado, acaba, assim, recebendo “recompensas” em troca dos investimentos prestados.

Mas que incentivos existem para o capital investir nessas infraestruturas? Uma taxa adequada de retorno monetário é a resposta óbvia, e isso significa que, o pagamento para a utilização das mesmas tem de ser extraído de alguma forma daqueles que delas se beneficiam. [...] para determinados itens de provisão coletiva (como rodovias, escolas, universidades, hospitais) que poderiam ser financiados com base em uma taxa por serviço prestado, ainda existem muitos aspectos do ambiente construído que são mantidos em comum e dos quais é muito difícil extrair um pagamento direto. É aqui que o Estado tem que entrar novamente em

cena e desempenhar um papel central. Para isso precisa extrair os impostos (HARVEY, 2011, p. 76-77).

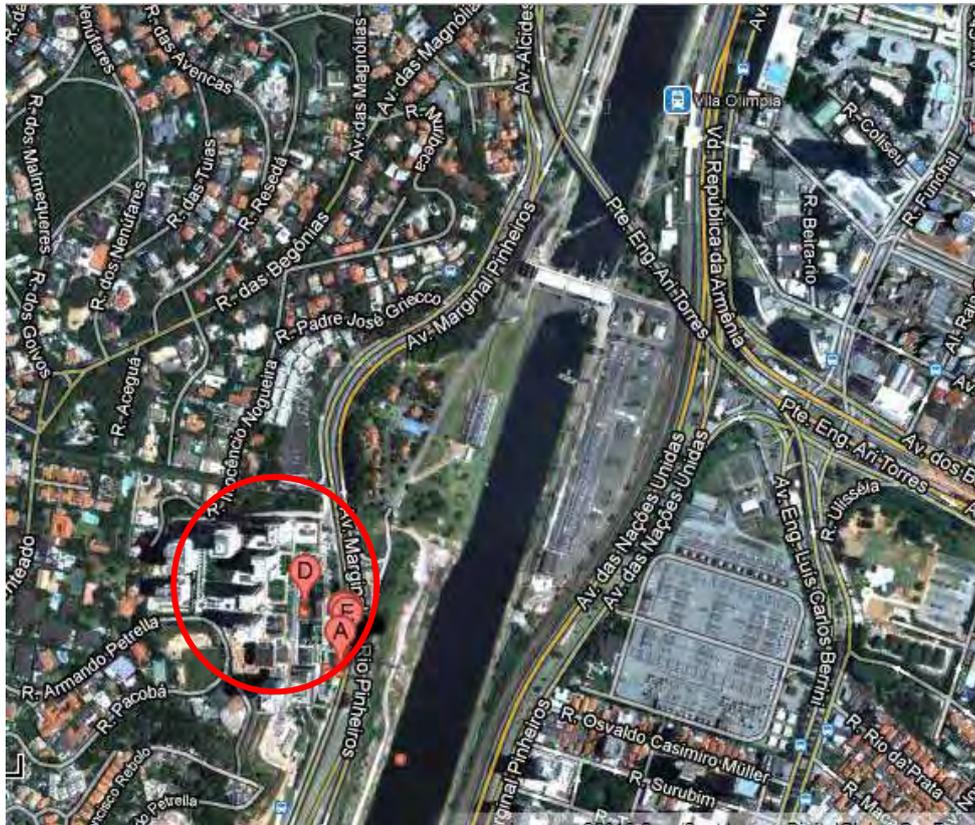
No que concerne a um multicomplexo corporativo com o porte do Parque Cidade Jardim, a extração de impostos para o Estado vem do IPTU sobre os imóveis que ali estão, bem como ICMS, IPI, PINS, CONFINS, etc., de todas as mercadorias comercializadas no *shopping*, além das empresas prestadoras de serviço. Cabe ressaltar que se tratando de um empreendimento de alto-padrão, os bens imobilizados e as mercadorias possuem um alto preço de venda, aumentado, por conseguinte, o valor dos impostos.

Um multicomplexo corporativo como o condomínio e *shopping* Cidade Jardim é de grande interesse para o Estado e o município de São Paulo não só pelos recursos que podem ser captados como os citados anteriormente, mas, também, pela visibilidade que o empreendimento oferece a São Paulo aumentando seu poder potencial de cidade global.

A atual “paisagem de poder” paulistana combina elementos de uma lógica especulativa mercantil com outros próprios de uma lógica financeira. O esforço de interpretá-la pode nos fornecer dados para compreender quem desenha a cidade, ou melhor, como “o capital se urbaniza” e quais as consequências dessa urbanização em uma metrópole semiperiférica como São Paulo (FIX, 2007, p. 159).

A posição locacional que se encontra o condomínio Parque Cidade Jardim é um eixo de grande importância para a cidade de São Paulo, lá estão centros financeiros de grande importância, bem como outros multicomplexo corporativo de edifícios de escritórios de negócios, hotéis de alto padrão, casas de espetáculo, *shoppings*, entre outros.

### Mapa 3 – Localização do Parque Cidade Jardim



Fonte: Google Maps, 2012<sup>6</sup>.

Essa multiplicação de multicomplexos corporativos em uma compressão espaço-temporal recriam de certa maneira a paisagem da cidade de acordo com os interesses do capitalismo. Entretanto, é preciso estar atento a todos os processos de segregação que podem ser gerados e que, normalmente, são vividos mais intensamente pelos moradores desse entorno.

O mito das cidades globais, por sua vez, já nasce enfraquecido, e por isso ganha ares de farsa. Tem como miragem as novas centralidades produzidas em cidades como São Paulo, que reproduzem, em escala modesta, o *skyline* que mimetiza os centros de comando e projeta em um país semiperiférico, a imagem de uma *global city*. Cria-se uma nova paisagem de poder e dinheiro que mobiliza Estado e capital privado nacional, parceiros de várias modalidades de apropriação do fundo público, que caminham no sentido de transformar a cidade, ela própria, em uma espécie de título financeiro (FIX, 2007, p. 168).

<sup>6</sup>GOOGLE MAPS. Disponível em: <<http://maps.google.com/maps?q=parque+cidade+jardim&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla>>. Acesso em 15 de junho de 2012.

Ainda para Fix (2007, p.176), é visível que por trás da construção dos multicomplexos corporativos existe uma atuação plena de um sistema de agentes econômicos que influenciam na produção do meio ambiente construído, bem como nas decisões dos investimentos privados e públicos, na valorização imobiliária, e, até mesmo, no funcionamento do mercado. A autora divide esses agentes econômicos em três tipos:

**Quadro 2 – Os agentes econômicos no mercado imobiliário**

AGENTES ECONÔMICOS	
ACIDENTAL	“É passivo, um rentista que apenas marginalmente funciona como promotor imobiliário; muitas vezes adquiriu o imóvel para outro propósito, mas este acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos”.
ATIVO  ATIVO (continuação)	“Antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares. Procura captar renda por meio de estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo. Baseia-se, portanto, na previsão de tendências e na realização de apostas. Busca renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas, também, dos empresários relacionados à produção e aos serviços”.
ESTRUTURAL	“Não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado. A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de renda monopolista e redistributiva, e não apenas diferencial”.

Fonte: LOGAN e MOLOTCH, 1997 *apud* FIX, 2007, p. 24-25.

Na construção de um multicomplexo corporativo faz-se necessária a presença dos três agentes para que o projeto possa ser viabilizado. É preciso apoio do poder público para que a infraestrutura do entorno esteja de acordo com as exigências do local, ter uma forte presença do capital para que se obtenha grandes recursos e, por fim, dar início a uma estratégia de comercialização para influenciar o público alvo na sua decisão de compra, mostrando que aquele empreendimento trará condições únicas de conforto e *status*.

A JHSF responsável pela construção e incorporação do multicomplexo corporativo Parque Cidade Jardim, atuou no mesmo como um agente econômico ativo, pois identificou tendências do mercado imobiliário e da sociedade de consumo para garantir a concretização deste projeto, especulou o espaço urbano e buscou recursos próprios para atingir seus objetivos.

As relações entre mercado imobiliário e financeiro tornam-se, assim, imprescindíveis para o entendimento do objeto de estudo da presente investigação científica, “compreender o fluxo do capital, seus caminhos sinuosos e sua estranha lógica de comportamento é, portanto, fundamental para entendermos as condições que vivemos” (HARVEY, 2011).

A especulação imobiliária transforma o espaço em mercadoria. Sendo então mercadoria, o espaço, é de suma importância para que o capital imobiliário possa se reproduzir, valorizando a propriedade privada da terra e extraindo dela a renda fundiária (OLIVEIRA, 1978).

No mercado imobiliário, “o que é valor de uso para um é valor de troca para outro, e cada um concebe o valor de uso diferencialmente. A mesma casa pode assumir um significado diferente, dependendo das relações sociais que os indivíduos, as organizações e as instituições expressam nela” (HARVEY, 1980, p. 142).

No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como consequência desta integração muitos dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem (CORRÊA, 2002, p. 13).

A própria questão do habitar envolve uma série de aspectos ideológicos capitalistas. O direito de morar acabou sendo interpretado pela sociedade, como o direito de ter uma propriedade, mas sabe-se que habitar há muito deixou de estar vinculado apenas como

necessidade de moradia e tornou-se uma mercadoria. O consumo do espaço, desta maneira, expressa o seu conteúdo de classe que fica evidente nas cidades na forma de: condomínios fechados, favelas, edifícios de luxo e conjuntos habitacionais (SANTOS, 1987).

A lógica da mercadoria se apoia no consumo de signos e cria necessidades. O consumo se torna parte da nossa sociedade e ela se comunica através dele escolhendo objetos e signos como sinônimos de felicidade e bem-estar (BAUDRILLARD, 1991).

O mercado imobiliário transforma a moradia em objeto de consumo, fazendo com que ela seja desejada por indivíduos de diferentes classes sociais, alternando as estratégias de *marketing* de acordo com as metas de venda a serem atingidas. Pode-se dizer que o mercado imobiliário influencia no local de moradia e no fluxo dessas pessoas pela cidade de São Paulo, observa-se que a população de baixa renda acaba sendo “direcionada” para morar onde o seu poder aquisitivo permite, em contrapartida as áreas de interesse da especulação, vão sendo desocupadas para que se construam empreendimentos para as classes abastadas e elitizadas.

Como mencionado anteriormente, a cidade de São Paulo é considerada uma das capitais mais ricas do mundo, contudo, apresenta altos índices de desigualdade social, reforçando suas características de elitização do espaço e exclusão social. Para Maricato (2012, p.26) “a desigualdade não é algo que nós podemos dizer que começou em São Paulo, ou que é próprio da cidade. É próprio da sociedade brasileira, que mesmo no capitalismo periférico é muito desigual”.

É com o aumento das contradições sociais que o capital aprimora suas condições de reprodução e o mercado imobiliário especula o espaço urbano, explorando o uso do solo e agindo de acordo com os seus interesses, normalmente apoiados pelo Estado.

O controle do uso do solo em São Paulo está nas mãos da iniciativa privada, que se articula com a prefeitura e a Câmara Municipal para garantir que a cidade tenha o desenho mais adequado aos seus interesses. Para isso, patrocina as principais candidaturas a prefeito e a vereador, e recebe em troca leis e obras públicas que as beneficiam [...] dessa forma, tudo o que depende do uso do solo foi, e permanece sendo, orientado em São Paulo para garantir maiores lucros a quem tem a propriedade da terra. A cidade continua a ser desenhada para garantir maiores lucros para o grande capital, em especial para o imobiliário (ZINET, 2012, p. 26).

Para a concretização do Parque Cidade Jardim seria necessário desapropriar parte da favela Jardim Panorama, e foi feito. Em entrevista realizada soube-se que a empresa JHSF entrou em contato diretamente com as famílias da comunidade oferecendo indenização e a Prefeitura Municipal não realizou nenhuma intervenção e/ou intermediação a favor da comunidade, garantindo o sucesso do projeto.

As remoções de favelas e barracos na cidade de São Paulo para dar lugar a grandes obras e multicomplexo cooperativo têm sido frequentes, não somente para a construção de condomínios residenciais, mas também para dar espaço para a mais nova “conquista” brasileira, sediar a Copa do Mundo de 2014.

Para concluir o projeto de melhorias estruturais exigido, e também a construção dos estádios que receberão os jogos do mundial. Sem debate com a sociedade, em mais de 12 capitais, milhares de pessoas têm removidas de suas casas sem muita opção de escolha e sem alternativas dignas de moradia, transformando-as em “cidades de exceção”. Essas pessoas acabam sendo deslocadas para periferias distantes, perdendo emprego, vagas de estudo dos filhos na escola, entre muitos outros problemas como, estresse, depressão, etc. O cenário descrito pelos moradores é de uma “guerra”, quando tudo passa a ser demolido para que o novo e moderno ganhe seu espaço (UCHOAS, 2012, p.10-12).

O setor esportivo se transformou numa alavanca de um *pool* capitalista que abarca esportes, mídia, produção de eventos, construção civil, transportes, turismo, etc. É uma operação de mobilização de capitais gigantesca.

Somos a bola da vez. Passam como rolo compressor, porque ‘a gente tem que fazer bonito’. Não vale mais a pena, para o capital, oferecer um espetáculo de qualidade, com a manutenção dos direitos, aproveitando esse momento para melhorar a cidade. Eles só querem valorizar a cidade em função de fazer dinheiro naquele momento (NASCIMENTO, 2012, p.11).

A declaração acima descreve com clareza a grave situação urbana que o Brasil está passando. O “país do futebol” tem leis e políticas que dão preferência à desapropriação de seus cidadãos, à destruição de comunidades inteiras para passar uma boa imagem para a mídia e para os outros países. Mais grave do que é isso é a corrupção que se desenvolve com facilidade nesses projetos, dando lugar preferencial aos donos do capital e da terra.

Os multicomplexos cooperativos elitizam o espaço urbano, auto-segregando e separando as pessoas por classes sociais, desobrigando os moradores de um condomínio

exclusivo, por exemplo, a conviver com pobres e favelados, mantendo um alto nível de conforto, segurança e isolamento do caos urbano. Onde há um multicomplexo corporativo não sobra espaço para o que é feio e inferior. Tudo é remodelado, refuncionalizado e mascarado para manter a sensação de luxo e exclusividade.

A valorização fundiária urbana deixaria de ser fruto da prática de reserva de valor, tanto porque as pequenas poupanças são drenadas para o financiamento do consumo de luxo, como também porque entram em cena outros atores da produção do espaço construído. Grandes massas de capital passam a circular entre mercado financeiro e produção imobiliária, consolidando com todo o vigor o sistema de incorporação imobiliária que passa a ser responsável por importantes transformações urbanas. O pequeno especulador, ator social urbano espalhado por todas as camadas sociais, teria cedido lugar à empresa de incorporação imobiliária. Portanto, o mercado de terras não poderia ser mais pensado isoladamente, fruto da ação dos pequenos investidores (RIBEIRO, 1997, pg. 31).

O caso do condomínio Parque Cidade Jardim apresenta uma situação bem peculiar, o fato é que os edifícios foram construídos em cima de um *shopping Center* e ao lado de escritórios de negócios colabora com a hipótese de que a tendência da auto-segregação tem sido bem aceita pela *high society* paulistana. Verifica-se que é muito cômodo morar em um imenso apartamento de luxo, sendo possível ir a pé ao trabalho, fazer compras, frequentar bons restaurantes, ir ao cinema e até mesmo ter a sua disposição uma série de serviços, até mesmo um *concierge* para carregar suas compras e fazer reservas de entretenimento, caso seja necessário.

O rompimento com o espaço, é, em realidade, uma intenção, verificada na medida em que, com eles, se pretende estabelecer um fechamento em relação ao mundo exterior, que tem sua expressão acabada na construção de muros, mas que ao mesmo tempo, contraditoriamente, mantém articulação com a cidade, que evidenciam no cotidiano de seus moradores, em suas relações sociais (O'NEILL, 1986, p.76).

O espaço da cidade ultrapassa as dimensões físicas e locacionais, é nele que se dão as relações sociais e de reprodução do capital. Para Carlos (2004), o espaço não é mais um “palco” para que aconteçam as relações de produção, ele se torna uma “condição- meio-produto” para a reprodução da sociedade, considerando, assim, também as suas contradições e conflitos.

As grandes cidades são entidades socioespaciais muito complexas e é na sua organização interna que se revelam os processos sociais existentes e a dinâmica da produção do espaço urbano.

No tecido urbano existe uma diferenciação de *status* do/no espaço. No caso dos espaços residenciais, a diferenciação deve-se ao vértice socioeconômico, a principal variável é a renda. Diferenças econômicas, de poder e de prestígio interferem na organização e distribuição dos espaços residenciais, seguindo a lógica da reprodução do capital e do espaço-mercadoria (SOUZA, 2003).

A segregação residencial é gerada neste processo de heterogeneidade externa e homogeneidade interna econômica e espacialmente. A má distribuição de renda alimenta a segregação, pessoas podem ser “obrigadas” a viver na periferia ou em áreas desvalorizadas pela sociedade capitalista por falta de poder aquisitivo. (SOUZA, 2003).

A fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial não é apenas uma forma nova de se designar o aumento das disparidades sociais, nem mesmo um jeito novo de se referir ao agravamento da segregação residencial; ela é uma expressão que designa um processo que abrange tanto a formação de enclaves territoriais ilegais, controlados por grupos de criminosos, até o “auto-enclausuramento” de uma parte da classe média e das elites (SOUZA, 2003, p. 90).

À medida que esses processos de segregação, fragmentação e elitização do espaço urbano se consolidam na cidade, iniciam-se “ataques” de destruição e aniquilação criativa. Edifícios são destruídos e reconstruídos a todo o momento e a paisagem urbana vai perdendo suas raízes, características originais e históricas, criando uma série de “não-lugares”, ou seja, lugares sem identidade mas que atendam com eficiência a demanda de seus usuários.

No início dos anos 1970, com a propagação das “concepções mentais” do neoliberalismo, com os princípios da liberdade individual acoplados com o aumento do livre-comércio, surge um novo modo de vida muito mais “individualizado”, carregado de uma mistura de multiculturalismo, política de identidade e outros aspectos que surgiram em torno de um estilo “pós-moderno de urbanização”, um momento de “disneyficação” dos centros da cidade e também de gentrificação nas áreas de maior interesse, esse processo significou intervenções de melhorias do espaço urbano, que ocasionaram na retirada de moradores tradicionais, para a ocupação de classes sociais que tinham recursos para adquirir a área após sua valorização (HARVEY, 2011).

Uma das estratégias empregadas pelo mercado imobiliário, e que obteve maior impacto na reconfiguração e no *skyline* da paisagem urbana foi a verticalização. Esta é, de fato, um símbolo metropolitano e que também revela um processo estratégico do capital, que

construindo edifícios, principalmente habitacionais (no caso brasileiro) encontrou uma oportunidade para se reproduzir criando e ditando novas regras de consumo para a sociedade.

O crescimento populacional e o planejamento desordenado do uso e ocupação do solo contribuíram para o aumento da verticalização. Com o desenvolvimento urbano torna-se necessário ampliar as redes de transporte, comunicação e também alterar alguns métodos da construção vertical.

É possível encontrar exemplos de condomínios fechados e segregação espacial em várias cidades do mundo. Entretanto, existem algumas particularidades entre os arquétipos. O Brasil possui destaque internacionalmente no que se trata de condomínios residenciais, acreditamos que a desigualdade social e grande força das incorporadoras imobiliárias possam ser alguns fatores.

Na Argentina observar-se um processo conhecido por Tella (2000) como *conquista de la periferia* impulsionado pela oferta de novos empreendimentos imobiliários nomeados *barrios privados* que “periferizam” as elites, separando para elas uma parte considerada privilegiada da cidade agregando a estas áreas a criação de grandes centros comerciais próximos a eles, separando-se então do mundo heterogêneo e caótico. O mesmo movimento é observado no Chile, onde *barrios altos y bajos* vão se fragmentando, bairros residenciais destinados às classes mais altas ficam praticamente “ilhados” do resto da cidade, protegidos por muros e equipamentos de segurança.

Guadalajara, no México também tem sua organização urbana marcada pela segregação. Com um crescimento urbano e econômico desordenado após da década de 1960 começam a aparecer de maneira inovadora os primeiros *fraccionamientos* com acessos vigiados, e bem próximos a eles áreas comerciais, esportivas, de lazer, etc. A área metropolitana de Guadalajara apresenta uma particularidade, pois apesar de possuir uma densidade demográfica relativamente baixa, tem um grande número de vazios urbanos.

Compreender o processo de multiplicação e de evolução dos condomínios residenciais de maneira geral na cidade de São Paulo se torna imprescindível para chegarmos até os multicomplexos corporativos e quem sabe às próximas tendências do mercado imobiliário capazes de delinear para qual realidade caminha a cidade paulistana.

Entre as décadas de 1930 e 1940 com a difusão do uso do concreto armado, as construções verticais começam a revolucionar a paisagem da cidade de São Paulo, paisagem

essa que a cada ano torna-se cada vez mais agressiva com a construção de edifícios cada vez mais altos e mais modernos (SOUZA, 1994).

Os primeiros condomínios verticais da cidade de São Paulo foram criados no final da década de 1950. As construtoras conceberam a ideia como uma intervenção inovadora e promissora. Dentre estes, deve-se destacar o edifício Bretagne, precursor dos condomínios verticais. Localizado no bairro de Higienópolis, que se tornou um marco, pois possuía ampla área de lazer contando com piscina, *playground*, salão de jogos, salão de festas, além de bar e áreas de interesse comum que tinham por objetivo favorecer a sociabilidade dos moradores de qualquer idade. A partir dos anos 1970 este modelo de condomínio se multiplicou por quase toda a cidade de São Paulo (MACEDO, 1987).

Juntamente com o processo de verticalização, surgem os condomínios residenciais, que a partir da década de 1990 implicavam em um “novo conceito de moradia”, o que significava, viver em um mundo fortificado, homogêneo, exclusivo, isolado e autosuficiente. Era mais do que um conceito, denotava um novo estilo de vida da sociedade paulista, algo personificado, que a elite entendia por liberdade (CALDEIRA, 2000).

Analisando a colocação de Macedo, vemos que a intenção das áreas comuns dos primeiros condomínios em São Paulo era a de promover a sociabilidade entre os moradores de um mesmo edifício. Todavia, nos modelos atuais de condomínio mesmo com o aumento das áreas de lazer em comum, o isolamento é uma característica marcante.

Em estudo realizado com moradores de um condomínio clube na cidade de São Paulo, constatou-se que os mesmos frequentavam com assiduidade os equipamentos de lazer disponíveis em áreas comuns, entretanto a convivência entre eles foi descrita como uma “questão delicada”, já que, o comportamento de individualismo e a dificuldade de comunicação permanecem em destaque, revelando as contradições entre o objetivo de socialização desses espaços e o que realmente acontece (PALONI, 2011).

Os condomínios fechados são o tipo de moradia mais prestigiado em São Paulo nos últimos anos. Elementos como o isolamento, equipamentos coletivos e segurança são palavras-chave em todos os tipos de condomínio. Esses fazem parte de um “código de distinção” para as classes sociais e os empreendedores imobiliários, ou seja, dependendo a segurança e dos equipamentos coletivos, por exemplo, é possível distinguir a qual classe social aqueles moradores pertencem (CALDEIRA, 2000, p. 183).

O condomínio fechado é uma criação do mercado imobiliário que prevê a “separação” de indivíduos de acordo com sua classe social. Além disso, o apelo comercial divulgado para a sociedade é que um condomínio que possua estrutura de lazer, serviços e até mesmo negócios, reduziria frequentes problemas urbanos como a segurança, o trânsito e os grandes deslocamentos, fazendo com que essas pessoas pudessem ter uma qualidade de vida melhor.

A luta contra a lenta obsolescência da moradia e contra o longo processo de circulação da moradia-capital também funda a tendência de o capital de incorporação reproduzir ampliadamente a divisão social e simbólica do espaço. Com efeito, a criação de novos “terrenos construtíveis” é possível quando a parte do espaço construído é tornado obsoleto em termos do seu valor de uso para fins residenciais, pela criação de novos espaços que encarnem o “novo estilo de vida”, a “maneira moderna de morar”. Por exemplo, a tentativa de “vender” o condomínio fechado como nova concepção de morar numa cidade marcada pela insegurança (RIBEIRO, 1997, p. 131).

Essa luta contra a obsolescência ficou conhecida para Ribeiro (1997, p.133) como a busca do sobrelucro de inovação que, como nota-se, é atualmente uma das orientações de atuação dos incorporadores imobiliários, que ficam atentos às tendências de mercado e nas transformações na divisão simbólica e social do espaço para construir moradias de preço e categoria superior.

A classe média forma a maioria dos moradores de condomínios fechados verticais, pois eles já estão bem acostumados com as moradias coletivas e a buscam cada vez mais por motivos de segurança, status e razões financeiras. Essas necessidades são facilmente captadas pelo mercado imobiliário e utilizadas a fim de persuadir as pessoas a comprarem determinados empreendimentos (PALONI, 2011).

O crescimento da violência é apenas uma parte do argumento, que envolve as estratégias imobiliárias e de marketing, para a venda dos empreendimentos. Entretanto, é a mais exacerbada. Persuade consumidores que são diariamente, bombardeados pela mídia, com relatos de crimes violentos, ou mesmo, com dados e registros a respeito da insegurança dos espaços públicos. O que nem sempre é explicitado é o apelo à exclusividade e ao status de residir nesses empreendimentos, onde a homogeneidade social dos moradores é também vista como uma garantia de tranquilidade em termos de vizinhança. Pelo menos no universo da propaganda, a moradia em condomínios fechados cria a ilusão de um mundo perfeito. O que não se explícita, é que algumas práticas concretas desses assentamentos – muros, grades, sistemas sofisticados de segurança – denotam uma organização social que expressa, além do medo, formas de convivência e sociabilidade assentadas na segregação, na discriminação social e na distinção de classe (BOGUS; PASTERNAK, 2004, p.14).

As vantagens locacionais também são utilizadas como forma de valorização do solo urbano. “A localização em sua forma pura é aquela que está ligada apenas a tempo e custos de

deslocamentos (de pessoas ou materiais). A infraestrutura é produzida pelo trabalho humano e por ele pode ser reproduzida. A localização não.” (VILLAÇA, 1986, p.12.).

Portanto, uma localização considerada privilegiada permite que o mercado imobiliário estabeleça preços bem acima do valor daquela mercadoria. Cada construção possui seu preço bem específico, e as vantagens locacionais estão embutidas no valor, bem como, a estrutura oferecida. Os preços são formados pela demanda, pelo quanto aquele grupo de pessoas está disposto a pagar por aquele pedaço de terra e é claro o quanto vale para elas viver em um local que oferece serviços e acessibilidade ao lazer, centro de compras, trabalho, etc.

Por quais mediações passam as transformações socioeconômicas nacionais ou planetárias até se manifestarem em transformações na estrutura intraurbana de nossas cidades? Para nós, passam pelas suas estratificações sociais; pelo desnível de poder econômico e político entre as classes em nossas metrópoles; passam pela dominação que se dá por meio do espaço urbano (VILLAÇA, 1998, p. 33).

A atual forma de consumo e produção do espaço, bem como a “estética pós-moderna”, os processos de financeirização do mercado imobiliário, a segregação entre as relações centro-periferia, estão implícitas de algum modo, mesmo que reduzidamente, nos multicomplexos corporativos paulistanos, e estes aspectos são considerados aqui fundamentais para compreender o “fenômeno urbano” das últimas décadas e, também, as tendências pós-modernas (FIX, 2007).

O empreendimento Parque Cidade Jardim pode ser considerado uma “solução perfeita” para a classe alta paulistana, que tem, dessa forma, o privilégio de morar em um dos eixos mais elitizados da cidade de São Paulo, e ainda ter a sua disposição: um centro de compras altamente “refinado”; entretenimento e lazer; serviços como, lavanderia, sapataria, bancos, academia de ginástica; um SPA; helipontos e edifícios de escritórios comerciais, sem sair das dependências do condomínio.

A criação perpetua de novas necessidades é uma condição essencial para a continuidade da expansão infinita da acumulação do capital. É aqui que as tecnologias e a política de criação de novas necessidades vêm à tona como a ponta da acumulação sustentável. É agora bem entendido que “o sentimento do consumidor” e a “confiança do consumidor” nas sociedades mais afluentes não são apenas as chaves para a acumulação do capital sem fim, mas são também cada vez mais a base da qual depende a sobrevivência do capitalismo (HARVEY, 2011, p. 91-92).

As necessidades e argumentos criados pelos incorporadores vão além da localização, lazer e segurança. Para garantir uma excelente qualidade de vida é preciso que os

condomínios residenciais possuam uma ampla área verde, que é um “artigo raro” dentro das cidades.

A construção da relação com a natureza como inerentemente dialética indica uma série de possíveis transformações nos comportamentos humanos bem como um processo de evolução natural, incluindo a produção humana da própria natureza, que torna essa relação dinâmica e perpetuamente aberta. Enquanto por um lado, essa formulação parece negar qualquer possibilidade de uma crise ambiental contínua ou prolongada, o que quer dizer de “final”, ela também traz consigo a perspectiva de consequências não intencionais em cascata com amplos efeitos críticos para a continuidade da vida diária como a conhecemos atualmente (HARVEY, 2011, p. 67).

Dentro das cidades a natureza torna-se uma mercadoria verde, os elementos “naturais” foram introduzidos na sociedade como venda de uma necessidade, para que se tenha uma melhor qualidade de vida. O espaço, e agora, a natureza tornam-se valores de troca, bem como os espaços de lazer. Para o mercado imobiliário esses itens são fatores de valorização do/no espaço.

Cria-se uma diferenciação espacial da natureza na cidade de acordo com a estratificação social. Enquanto nas áreas nobres e valorizadas tanto dos centros quanto das periferias urbanas ricas o que se vê é uma natureza trabalhada e bem cuida – tanto sob a forma de jardins ingleses, franceses ou bosques e lagos, um lugar para passeio e exibição, um lugar de prestígio -, nos bairros menos abastados, nas vilas, nos conjuntos habitacionais e nas periferias pobres, a natureza bruta, ou o mato, e ainda ‘não controlada’ faz-se presente trazendo enchentes, inundações, doenças e frio (CHOAY, 1992, p. 69).

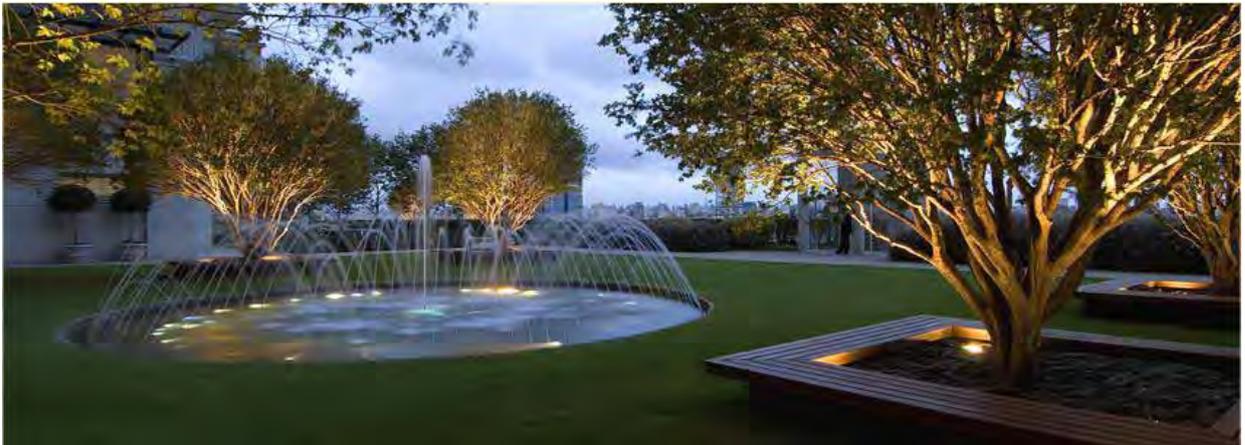
Tanto no condomínio Parque Cidade Jardim quanto no *shopping* Cidade Jardim a questão da natureza é fortemente explorada em seu material publicitário, no *website* e em outros materiais divulgados. Abaixo seguem algumas fotos das áreas verde de uso comum nos condôminos.

**Figura 1 – Área verde comum - Parque Cidade Jardim**



Fonte: Parque Cidade Jardim, 2012<sup>7</sup>.

**Figura 2 – Fonte em área comum - Parque Cidade Jardim**



Fonte: Parque Cidade Jardim, 2012<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.parquecidadejardim.com.br>>. Acesso em 25 de maio de 2012.

<sup>8</sup>IDEM.

**Figura 3 – Vista área externa - Parque Cidade Jardim**



Fonte: Parque Cidade Jardim, 2012<sup>9</sup>.

Analisando as fotografias acima nota-se que no Parque Cidade Jardim, como na maioria dos outros condomínios, o apelo do “verde” vendido aos consumidores, trata-se de um paisagismo forçado, e esteticamente perfeito que nada tem a ver com a natureza de verdade.

Cabe também a reflexão se essas áreas verdes são realmente usadas e de importância aos moradores, ou se apenas são fundamentais para compensar as necessidades criadas pelo mercado imobiliário e que reforçam a própria reprodução, visto que todos esses apelos utilizados na estratégia comercial valorizam e elitizam o espaço aumentando o preço de venda do metro quadrado.

O Parque Cidade Jardim é um modelo autêntico de multicomplexo cooperativo. Observando suas características e peculiaridades ficam claras as evidências de verticalização, especulação imobiliária, elitização do espaço e muitas outras contradições advindas do capitalismo que causam uma série de impactos na cidade, refuncionalizando o espaço e mudando a rotina e a vida de diversas pessoas.

---

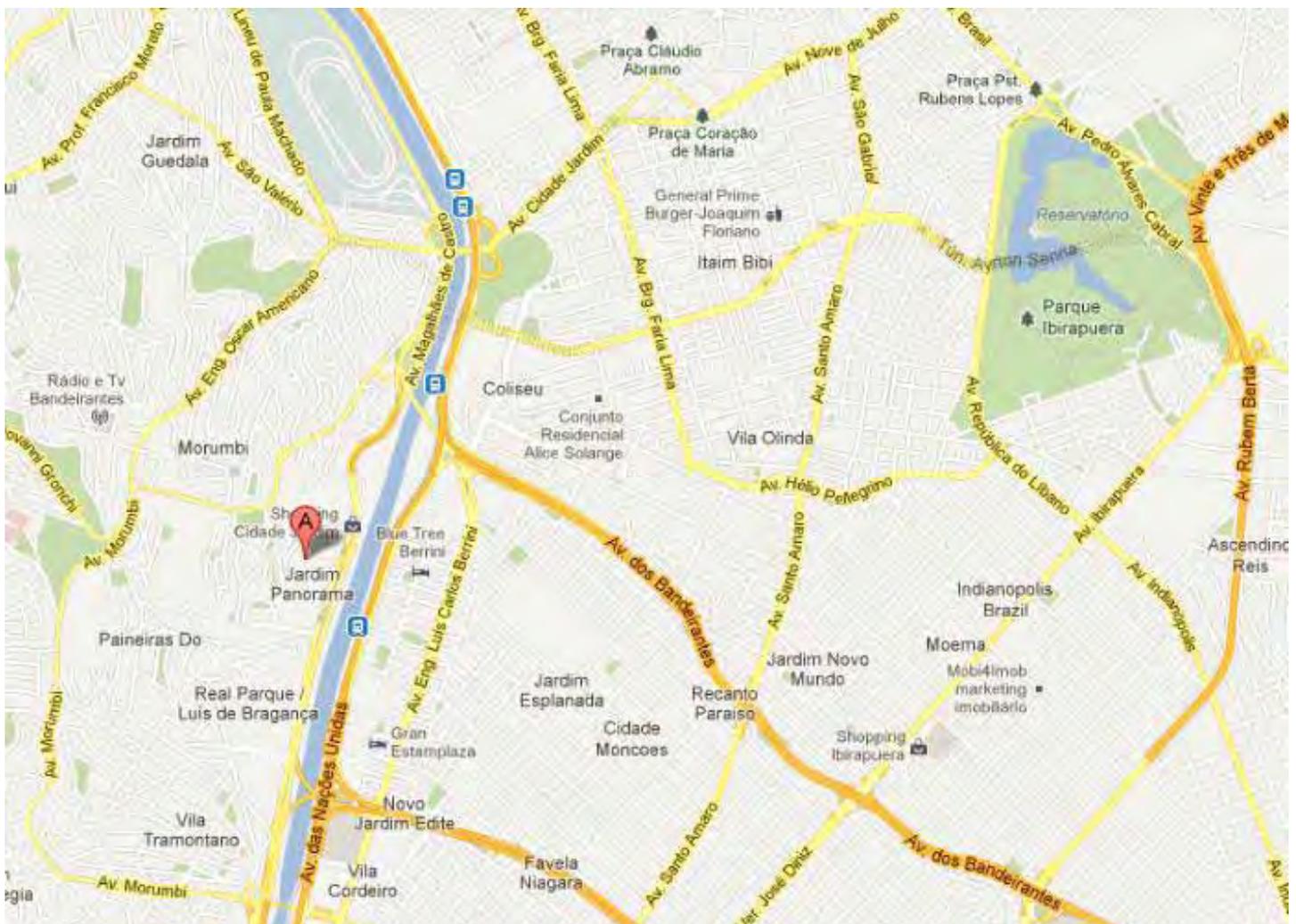
<sup>9</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.parquecidadejardim.com.br>>. Acesso em 25 de maio de 2012.

## CAPITULO III

### O MULTICOMPLEXO COOPERATIVO PARQUE CIDADE JARDIM

O multicomplexo cooperativo Parque Cidade Jardim consiste em um aglomerado de edifícios de grande porte, que contaram com tecnologias de construção avançadas. Possui um alto padrão, localização dita “privilegiada” para a cidade de São Paulo e suas funções de uso são de moradia, atividades de escritório, consumo, serviços, lazer e entretenimento.

**Mapa 4 – Posição locacional do Parque Cidade Jardim e seu entorno**



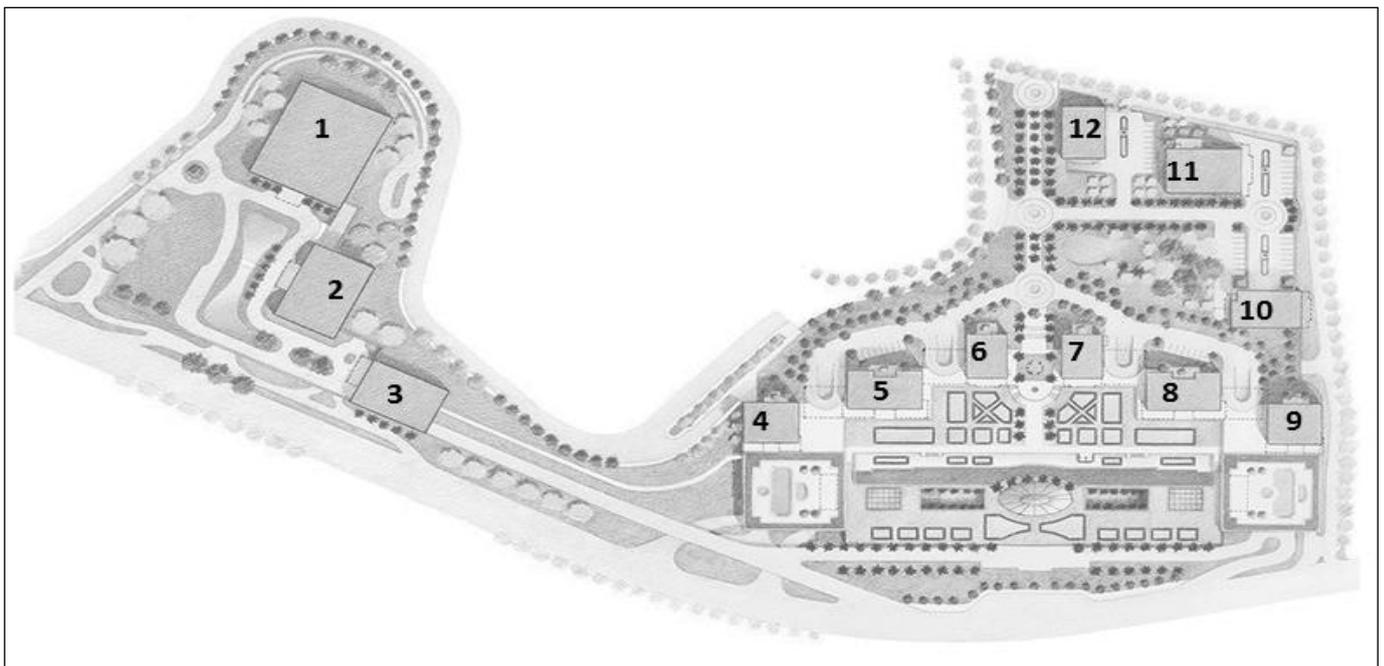
Fonte: GOOGLE MAPS, 2012<sup>10</sup>.

<sup>10</sup>GOOGLE MAPS. Disponível em: < <http://maps.google.com.br/maps?hl=pt-BR&tab=w1>>. Acesso em 23 de julho de 2012.

A localização do Parque Cidade Jardim é considerada excelente devido à composição do seu entorno. Próximo a ele encontram-se: o Jockey Clube de São Paulo, a renomada boutique de luxo Daslu, hotéis como o Unique e Hilton Morumbi, casas de show, o Parque Villa Lobos, Parque do Ibirapuera, *Shopping Morumbi*, aeroporto de Congonhas, restaurantes de alto padrão como a famosa churrascaria Fogo de Chão, etc. Estão próximas também avenidas de grande circulação como: Av. dos Bandeirantes, Brigadeiro Faria Lima, Nações Unidas, Morumbi, Rebouças, Eng. Luis Carlos Berrini, principalmente.

O multicomplexo cooperativo abriga em seu terreno o *shopping* Cidade Jardim; o SPA Cidade Jardim; o Cidade Jardim *Corporate Center*, com três torres de escritórios; o condomínio Parque Cidade Jardim, com nove torres residenciais e o Residência Cidade Jardim, um edifício residencial que foi recentemente incorporado ao projeto e possui grandes apartamentos. Descreveremos adiante as características de cada um destes edifícios.

**Figura 4 – Planta Master do Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim**



Fonte: PARQUE CIDADE JARDIM; JHFS, 2012<sup>11</sup>.

**LEGENDA**

1 – Continental Tower	7 – Resedá
2 – Park Tower	8 – Magnólias
3 – Capital Building	9 – Begônias
4 – Ipês	10 – Jabuticabeiras
5 – Limantos	11 – Tuias
6 – Zíneas	12 – Manacás

<sup>11</sup> PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em : < <http://www.parquecidadejardim.com.br>>. Acesso em 25 de maio de 2012.

Verificando o perfil do projeto e analisando dados da pesquisa de campo, fica claro que o Parque Cidade Jardim foi construído para atender um nicho específico de mercado, que é a classe social conhecida como A e que todos os itens criados à volta do condomínio, como *shopping* e SPA, foram justamente pensados para serem consumidos por aqueles que podem pagar, mesmo não sendo necessariamente moradores, mas consumidores que estão no entorno.

A área total destinada ao projeto é de 72 mil metros quadrados, o terreno está localizada às margens da Marginal Pinheiros, na cidade de São Paulo, um eixo bastante conhecido por imensos arranha-céus, que sediam as principais instituições financeiras da cidade, bem como, clubes e restaurantes para alta sociedade paulistana, entre outros estabelecimentos de alto padrão. Segundo a EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), o multicomplexo corporativo Parque Cidade Jardim, é o maior empreendimento imobiliário lançado na região metropolitana de São Paulo desde 1985<sup>12</sup>.

A tendência pós-moderna para a formação de nichos de mercado – nas escolhas de estilo de vida urbana, hábitos de consumo e normas culturais – permeia a experiência urbana contemporânea, com uma aura de liberdade de escolha, desde que se tenha o dinheiro (HARVEY, 2011, P. 144).

A construção do multicomplexo corporativo representa uma mudança brusca no *skyline* daquela região, é impossível passar por ele sem ao menos notar as proporções do empreendimento, pelo seu tamanho, desproporção e imponência. Cabe ressaltar que seus impactos naquela região, vão muito além da “paisagem”, abordaremos posteriormente, com detalhes.

---

<sup>12</sup>EMBRAESP. Disponível em: <[www.embraesp.com.br](http://www.embraesp.com.br)>. Acesso em 05 de abril de 2012.

**Figura 5 – Prospecção do multicomplexo cooperativo no *skyline* da região**



Fonte: SKYSCRAPER CITY, 2012<sup>13</sup>.

Nessa figura é possível visualizar que as proporções do multicomplexo cooperativo Cidade Jardim são bem maiores do que todos os outros edifícios no entorno, ressaltando que alguns destes também se tratam de multicomplexos cooperativos. Com a construção do Parque Cidade Jardim a paisagem desta região foi profundamente alterada.

No que diz respeito à “dimensão segregadora” do Parque Cidade Jardim, ele se enquadra perfeitamente no conceito de *enclave fortificado* descrito por Caldeira (2000), construído com base em cinco elementos básicos: isolamento, homogeneidade social, segurança e serviços e equipamentos. Cabe destacar que uma forte tendência urbana nas grandes cidades é que apesar dos grandes muros, a distância entre “ricos e pobres” está cada vez menor, ou seja, da janela de um barraco é possível avistar a “fortaleza” Parque Cidade Jardim e vice-versa.

---

<sup>13</sup>SKYSCRAPERCITY. Disponível em: <skyscrapercity.com>. Acesso em 10 de junho de 2012.

**Figura 6 – Vista da Favela Jardim Panorama e ao fundo outros multicomplexos cooperativos**



Fonte: ANTISALA, 2006<sup>14</sup>.

A fotografia acima mostra como é a paisagem nas proximidades do Parque Cidade Jardim, apesar de ter sido tirada no ano em que o multicomplexo cooperativo iniciava sua construção, não houveram muitas mudanças até os dias de hoje, parte da comunidade do Jardim Panorama ainda vivem no entorno. Reforçando as contradições entre o luxo e a pobreza extrema que comumente são vizinhas dividindo o mesmo território.

---

<sup>14</sup>ANTISALA. Disponível em: < <http://www.antisala.com.br/2011/08/04/existenica-permanencia-resistencia/>>. Acesso em 23 de julho de 2012.

**Figura 7 – Vista externa do Multicomplexo Cooperativo Parque Cidade Jardim**



Fonte: PALONI, 2012.

A pesquisa de campo, direta e com a utilização do método da observação sistemática de campo, foi de suma importância para a realização dessa investigação científica. Foram realizadas entrevistas junto à administradora do complexo e, também, com a empresa responsável pela incorporação, construção e venda dos imóveis, a JHFS.

O contato com o Portal Cidade Jardim, responsável pela administração do condomínio e do *shopping* ocorreu da seguinte maneira, foram enviadas várias solicitações e muito tempo depois a mesma foi respondida com um retorno negativo. A empresa considerou que as perguntas enviadas (Anexo I) poderiam colocar em risco a segurança e a privacidade dos moradores.

Posteriormente, entramos em contato com a JHFS. Foi difícil, também, localizar alguém na empresa que poderia responder às perguntas, contudo, uma funcionária do RH da empresa, aceitou respondê-las apenas por telefone. Esse foi o contato que conseguimos fazer.

Não satisfeitos com as informações obtidas e verificando possíveis divergências entre as respostas oferecidas pela construtora com a realidade, entramos em contato com a ONG Usina CTAH (Centro de Trabalho para o Ambiente Habitado), que esteve presente e acompanhou de perto a desapropriação dos moradores da favela panorama para a construção do multicomplexo cooperativo Parque Cidade Jardim. A ONG tem mais de 20 anos e atua principalmente junto a movimentos sociais “objetivando a construção de experiências territoriais de outra ordem, que envolvam a capacidade de planejar, projetar e construir pelos próprios trabalhadores, mobilizando fundos públicos em um contexto de luta social e reforma urbana<sup>15</sup>”. O Sr. Sandro Barbosa de Oliveira, membro da equipe nos forneceu informações importantes durante uma entrevista por telefone e, posteriormente, pessoalmente.

Para descrevermos as dimensões do multicomplexo cooperativo, abordaremos inicialmente suas principais características e, descrições de ordem prática. Em seguida avançaremos com os desdobramentos da pesquisa e impactos causados.

### 3.1 – Cidade Jardim Coporate Center

O conjunto de escritórios faz parte do multicomplexo cooperativo, situando-se na mesma área e com acesso exclusivo para o *shopping* e o condomínio. A construtora JHSF pensou no projeto como uma “nova geração de edifícios de escritório, equipados com alta tecnologia de ponta e com certificação de alta qualidade ambiental (AQUA)”<sup>16</sup>.

O projeto é composto por três torres comerciais: o *Capital Building*, *Park Tower* e *Continental Tower*; que no total tem mais de 189 mil metros quadrados de área construída, compreendidas entre área de escritórios, terreno e jardins. O primeiro e o segundo edifício citados foram entregues no final do ano de 2011 e, atualmente, estão com todos os escritórios vendidos. O último teve sua entrega no mês de junho de 2012. O *Corporate Center* oferece a seus clientes um *business Center* (com espaço para reuniões e convenções), serviço de *concièrge*, três helipontos, além de acesso exclusivo ao *Shopping Cidade Jardim*

---

<sup>15</sup>USINA CTAH. Disponível em: <<http://usinactah.org.br/>>. Acesso em 10 de junho de 2012.

<sup>16</sup> PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

**Figura 8 – Recepção do Corporate Center**



Fonte: PARQUE CIDADE JARDIM, 2012<sup>17</sup>.

As dependências do *Corporate Center* foram criadas por arquitetos de renome internacional. Cada detalhe foi pensado para que permaneça a imagem de luxo e exclusividade. Os atendentes da recepção falam vários idiomas, a entrada é controlada por catracas de alta tecnologia, e todos os visitantes passam por um cadastramento burocrático para que não haja falhas na segurança interna.

**Figura 9 – Business Center – dependências do Corporate Center**



Fonte: PARQUE CIDADE JARDIM, 2012<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

O *Business Center* consiste em salas para negócios disponíveis na área comum. Possui todos os recursos audiovisuais, além da mobília, necessários para que se façam reuniões. A capacidade média dessas salas é de 12 a 15 pessoas.

As torres do *Corporate Center* tiveram seu projeto arquitetônico assinado pelo arquiteto Pablo Slemenson, decoração comum por Arthur de Mattos Casas, ambos profissionais reconhecidos pela alta sociedade paulistana.

Segue descrição da estrutura dos edifícios:

### Quadro 3 – Descrição dos edifícios dos Corporate Center

	<p>Escritórios com tamanho entre 355,91 a 742,50 metros quadrados; pé direito livre de 2,75m; ar condicionado central tipo VRF; vista para bairro nobre; forro modular em painéis termo acústicos; prumadas hidráulicas extras; caixilhos com isolamento acústico; piso elevado; estacionamento com serviço de valet; acesso ao heliponto; tecnologia de infraestrutura avançada; áreas técnicas independentes nos andares; elevadores social e de serviço, sendo que o último possui pé direito especial; 12 vagas de estacionamento por escritório; 04 banheiros femininos e 04 banheiros masculinos por andar; possibilidade de banheiros adicionais.</p>
--	--

<sup>18</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

 <p>CONTINENTAL TOWER</p>	<p>Escritórios com tamanho entre 736,21 a 1.824,10 metros quadrados; vista para bairro nobre ; pé direito livre de 2,75m; ar condicionado central tipo VRF; forro modular em painéis termo acusticos; prumadas hidraulicas extras; caixilhos com isolamento acustico; piso elevado; estacionamento com serviço de vallet; acesso ao heliponto; tecnologia de infraestrutura avançada; áreas tecnicas independentes nos andares; elevadores social e de serviço, sendo que o último possui pé direito especial; de 26 a 52 vagas de estacionamento por conjunto; 06 banheiros femininos e 06 banheiros masculinos por andar; possibilidade de banheiros adicionais.</p>
 <p>CAPITAL BUILDING</p>	<p>Escritórios com tamanho entre 92,09 a 572,45 metros quadrados; pé direito livre de 2,75m; ar condicionado central tipo VRF; vista para bairro nobre ; forro modular em painéis termo acusticos; prumadas hidraulicas extras; caixilhos com isolamento acustico; piso elevado; estacionamento com serviço de vallet; acesso ao heliponto; tecnologia de infraestrutura avançada; áreas tecnicas independentes nos andares; elevadores social e de serviço, sendo que o último possui pé direito especial; de 4 a 9 vagas de estacionamento por escritório privativo; 04 banheiros femininos e 04 banheiros masculinos por andar; possibilidade de banheiros adicionais.</p>

Fonte: JSFH,2012<sup>19</sup>.

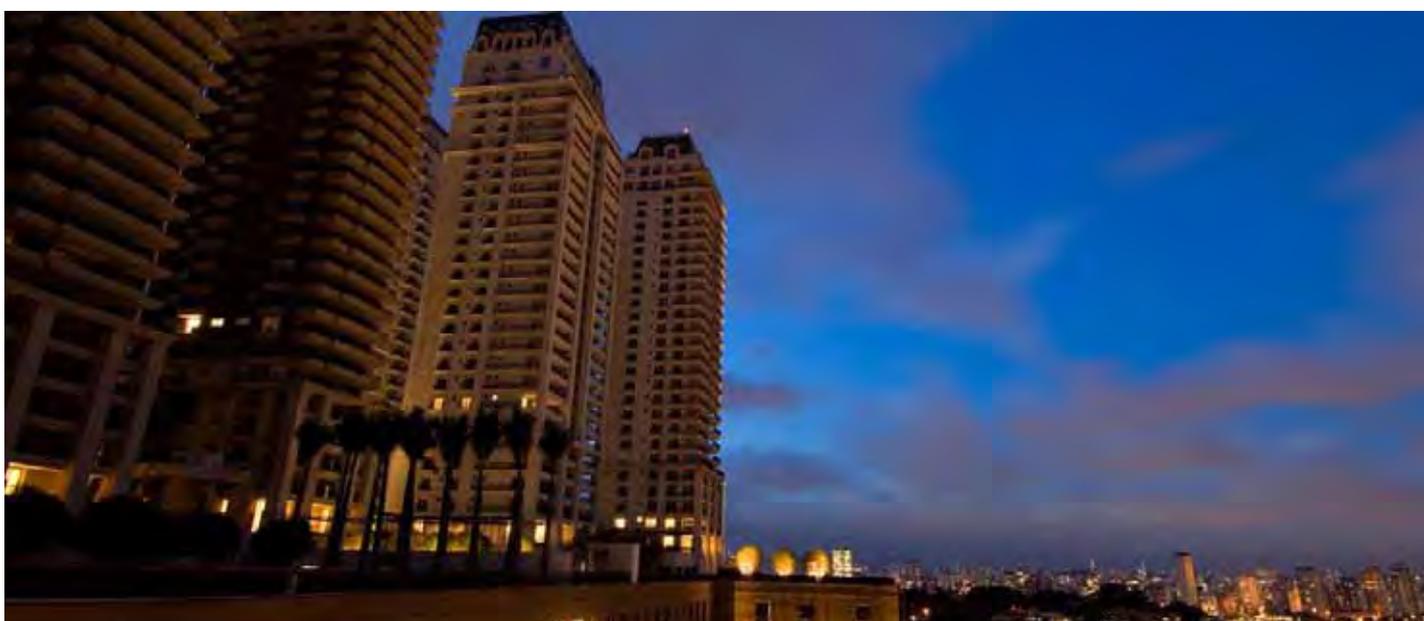
Os edifícios do Cidade Jardim *Corporate Center* apresentam um alto padrão, abrigando principalmente escritórios de multinacionais, instituições financeiras, profissionais autônomos como advogados, engenheiros, entre outros. Todos estão prontos, mas ainda há muitos escritórios com disponibilidade de venda e locação.

<sup>19</sup>As descrições dos edifícios foram fornecidas pela JSFH por correio eletrônico, entretanto as mesmas encontram-se disponíveis no sítio da empresa <<http://www.parquecidadejardim.com.br/>>.

### 3.2 – Condomínio Parque Cidade Jardim

O condomínio residencial Parque Cidade Jardim é um dos mais cobiçados pela alta sociedade paulistana. Ele se tornou símbolo de *status* na cidade, pela magnitude do multicomplexo cooperativo e também por todos os serviços que oferece, como, acesso exclusivo ao *shopping* Cidade Jardim, pela localização privilegiada, helipontos, apartamentos com área privativa de 235,26 m<sup>2</sup> a 1.885,55 m<sup>2</sup>, serviço de *concierge* na recepção, vidros acústicos (devido à proximidade com o Aeroporto de Congonhas), entre outros.

**Figura 10 – Vista externa do condomínio Parque Cidade Jardim**



Fonte: PARQUE CIDADE JARDIM, 2011<sup>20</sup>.

As imagens do condomínio Parque Cidade Jardim sempre estão vinculadas a símbolos de luxo e elitização. Elas passam a sensação de um condomínio “perfeito” sem que nada esteja fora do lugar, com absoluta organização. As fotografias internas foram retiradas do *website* da administradora, pois, não obtivemos autorização para fazê-las. Segundo a empresa essa medida é para assegurar a segurança e privacidade dos moradores.

---

<sup>20</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

O Parque Cidade Jardim é composto por nove edifícios residenciais com tamanhos e características distintas, sendo eles: Begônias; Ipês, Limantos; Zíneas; Resedá; Magnólias; Jabuticabeiras; Tuias e Manacás. Para as áreas comuns existem duas piscinas e também uma área verde com “ar” de praças estrangeiras. Os serviços fornecidos aos moradores são praticamente o mesmo para todos os edifícios, a maior diferença entre eles é a metragem dos apartamentos<sup>21</sup>.

- Begônias - área privativa de 235,26 m<sup>2</sup> a 593,65 m<sup>2</sup>;
- Ipês - área privativa de 235,26 m<sup>2</sup> a 593,65 m<sup>2</sup>;
- Limantos - área privativa de 292,78 m<sup>2</sup> a 693,95 m<sup>2</sup>;
- Zíneas - área privativa de 394,36 m<sup>2</sup> a 976,19 m<sup>2</sup>;
- Resedá - área privativa de 394,36 m<sup>2</sup> a 976,19 m<sup>2</sup>;
- Manacás - área privativa de 480,38 m<sup>2</sup> a 1.352,91 m<sup>2</sup>;
- Tuias - área privativa de 749,34 m<sup>2</sup> a 1.885,55 m<sup>2</sup>;
- Jabuticabeiras – área privativa de 593,53 m<sup>2</sup> a 1397,89 m<sup>2</sup>;
- Magnólias - área privativa de 292,78 m<sup>2</sup> a 693,95 m<sup>2</sup>;

---

<sup>21</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

**Figura 11 – Piscina de área comum**



Fonte: PARQUE CIDADE JARDIM, 2011<sup>22</sup>.

Reforçando o que mencionamos anteriormente em relação às imagens divulgadas do condomínio, uma vez mais, nota-se uma fotografia perfeita, que apresenta, por outro lado, um ambiente frio, sem “vivacidade” e que, provavelmente, é pouquíssimo frequentado por seus moradores, que dão preferência às suas áreas de lazer particulares.

O condomínio Parque Cidade Jardim é parte fundamental do multicomplexo corporativo, além de representar a maior parte das torres, ele representa o movimento urbano da tendência paulistana de morar onde se possa usufruir de lazer e entretenimento e, até mesmo, de trabalho e negócios. Vivendo neste condomínio o morador pode passar semanas sem precisar usar o seu carro, caso ele trabalhe no Corporate Center, por exemplo. Os moradores podem também ir ao cinema, à lavanderia; à padaria, fazer compras e jantar em restaurantes especializados, utilizando somente os elevadores exclusivos que os levam ao *shopping* Cidade Jardim.

Através de contato telefônico com um corretor do empreendimento, o mesmo revelou que o preço para adquirir um imóvel no Parque Cidade Jardim começa em R\$ 4.000.000,00 e pode ir até R\$ 20.000.000,00, dependendo do edifício escolhido e da metragem do apartamento.

---

<sup>22</sup>PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: <<http://www.corporatecidadejardim.com.br/>>. Acesso em 08 de novembro de 2011.

### 3.3 – *Shopping Cidade Jardim*

O *Shopping Cidade Jardim* é uma parte de grande importância para o Outro apelo que o *shopping* propõe é a questão da natureza e da sustentabilidade. Uma parte da área de compras está a céu aberto e o projeto é bem arborizado, com praças e pequenas árvores espalhadas pelos corredores.

A natureza tem sido modificada pela ação humana ao longo dos tempos. O meio ambiente é uma categoria que tem de incluir os campos que foram limpos, os pântanos e as zonas úmidas que foram drenados, [...] e sistemas de rede elétrica que foram desenvolvidos, sistemas de água e esgotos, cabos e redes de comunicações, grandes cidades, subúrbios, fábricas, escolas, casas, hospitais, *shoppings* e destinos turísticos em abundância. [...] mas tudo isso tomou energia e engenho humano para ser construído. O ambiente construído que constitui um vasto campo de meios coletivos de produção e consumo absorve enormes quantidades de capital tanto na construção quanto na manutenção. A urbanização é uma forma de absorver o excedente de capital (HARVEY, 2011, p. 75).

Parque Cidade Jardim. Além da circulação de um grande número de pessoas, ele dá suporte em lazer, compras, serviços e entretenimento para os moradores do condomínio residencial.

Este centro de compras é conhecido na cidade de São Paulo como um local de vendas de grandes grifes e mercadorias de luxo. Nesse *shopping* tudo custa muito mais caro do que em qualquer outro *shopping* da cidade. Em visita de campo ao *shopping* pudemos fazer alguns levantamentos. O estacionamento, por exemplo, que normalmente custa em torno de R\$ 5,00 o período de 04 horas, no Cidade Jardim custa aproximadamente R\$ 10,00 as duas primeiras horas. O cinema e os restaurantes *a la carte* também tem um valor acima do habitual.

O *shopping* nunca está lotado demais, é frequentado por um público selecionado, elitizado, que tem poder aquisitivo para pagar pelo que ele oferece. Existem alguns elevadores que dão acesso exclusivo ao condomínio residencial, para utilizá-lo os moradores tem que se identificar, e logo na entrada do elevador encontra-se à disposição um *conciierge* para ajudar a carregar as compras.

O *shopping* Cidade Jardim possui aproximadamente 147 lojas, contando com o setor de alimentação; 1 cinema de bandeira Cinemak; o SPA Cidade Jardim (muito utilizado por moradores do condomínio e frequentadores do shopping); entre as lojas de serviços oferecidos encontram-se agências bancárias; caixas eletrônicos; lojas de telefonia celular; lavanderia; costureira; farmácia; fotografia; sapataria; academia de ginástica; casa de câmbio, agência de

viagem, salão de cabeleireiro; floricultura e loja de moldura para quadros e, até mesmo, lavagem de carros à seco.

O *shopping* possui 4 pisos além do térreo e dos subsolos, reservados para o estacionamento, e conta com um projeto de expansão para novas lojas. Oferece aos seus clientes o serviço de *personal shopper*, uma assessoria de moda gratuita, bastando agendar um horário; bem como assessoria gastronômica; *concierge* e um centro de debates, denominado como “casa do saber”.

A localização do Shopping Cidade Jardim propicia a união de um novo polo de lazer, de um centro moderno de serviços e um moderno templo de consumo de luxo. (figura 13) Com isto aumenta substancialmente o poder de atração de uma classe de alto poder aquisitivo, que vive, trabalha ou faz turismo na metrópole. Este *shopping center* vem atender a uma demanda espacialmente concentrada e que contém um perfil de consumidores amplamente favorável a este tipo de empreendimento (ORTIGOZA, 2009, p. 122-123).

Conforme a autora mencionada, o *shopping* Cidade Jardim e os outros empreendimentos do multicomplexo cooperativo, deram certo, porque criou-se toda uma atmosfera, fundamentada em fatores locacionais, que seleciona um perfil específico de consumidores, detentores de capital suficiente para adquirir imóveis, serviços, mercadorias, entre outros bens e serviços.

As campanhas publicitárias focam em mostrar ao consumidor que aquele lugar é diferenciado e exclusivo. O *slogan* divulgado é “*Shopping* Cidade Jardim, tudo que os outros *shoppings* têm, e tudo aquilo que eles não têm<sup>23</sup>”. A imagem escolhida para as últimas campanhas foi da atriz americana Sara Jessica Parker, conhecida internacionalmente como símbolo de um mundo *fashion* e selecionado.

---

<sup>23</sup>SHOPPING CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.shoppingcidadejardim.com/shopping/>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

**Figura 12 – Campanha publicitária do *shopping* Cidade Jardim**



Fonte: SHOPPING CIDADE JARDIM, 2012<sup>24</sup>.

Outro apelo que o *shopping* propõe é a questão da natureza e da sustentabilidade. Uma parte da área de compras está a céu aberto e o projeto é bem arborizado, com praças e pequenas árvores espalhadas pelos corredores.

A natureza tem sido modificada pela ação humana ao longo dos tempos. O meio ambiente é uma categoria que tem de incluir os campos que foram limpos, os pântanos e as zonas úmidas que foram drenados, [...] e sistemas de rede elétrica que foram desenvolvidos, sistemas de água e esgotos, cabos e redes de comunicações, grandes cidades, subúrbios, fábricas, escolas, casas, hospitais, *shoppings* e destinos turísticos em abundância. [...] mas tudo isso tomou energia e engenho humano para ser construído. O ambiente construído que constitui um vasto campo de meios coletivos de produção e consumo absorve enormes quantidades de capital tanto na construção quanto na manutenção. A urbanização é uma forma de absorver o excedente de capital (HARVEY, 2011, p. 75).

<sup>24</sup>SHOPPING CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.shoppingcidadejardim.com/shopping/>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

**Figura 13 – Corredores arborizados, área semi-aberta**



Fonte: SHOPPING CIDADE JARDIM, 2012<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> SHOPPING CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.shoppingcidadejardim.com/shopping/>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

**Figura 14 – Área aberta para passeio no *shopping* Cidade Jardim**



Fonte: SHOPPING CIDADE JARDIM, 2012<sup>26</sup>.

O que podemos observar do *shopping* Cidade Jardim, nos demais edifícios do multicomplexo cooperativo, e até mesmo em outros empreendimentos da mesma construtora, é exatamente o mesmo movimento descrito por Harvey, qual seja, o capital de apropriação da natureza, criando um apelo de que ele é capaz de trazer a natureza de volta para o urbano, quando na verdade todo esse paisagismo não passa de espaços criados pelo homem e completamente artificiais, os quais movimentam economicamente essa “indústria” da natureza e da sustentabilidade, que reverte frutos para o próprio capital inicialmente investido.

Ainda mencionando a questão da sustentabilidade a JHSF declara sua “suposta” preocupação no sítio do *shopping*:

“Na JHSF acreditamos que inovação e qualidade têm tudo a ver com sustentabilidade. E no Shopping Cidade Jardim, que reflete tão bem este espírito, não podia ser diferente. A preocupação com a sustentabilidade está presente desde o conceito do jardim interno que além de oferecer uma experiência muito mais agradável aos visitantes facilita a iluminação e ventilação naturais e contribui para a redução do consumo de energia até o aproveitamento de água de chuva nos toaletes e o teto

<sup>26</sup>SHOPPING CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.shoppingcidadejardim.com/shopping/>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

jardim, elementos que mostram o caráter inovador do projeto. Está presente também no programa de capacitação profissional da comunidade do Jardim Panorama para suprir a demanda de mão de obra, e na conservação de áreas verdes no entorno do empreendimento que totalizam mais de 20 mil m<sup>2</sup> ações que refletem uma preocupação com a qualidade não só no Shopping, mas também na região em que está inserido, e com a melhora da qualidade de vida da cidade como um todo.”

Todavia, cabe uma reflexão sobre o projeto de sustentabilidade criado pela JHSF. Devemos nos questionar se um programa de capacitação profissional seria capaz de promover sustentabilidade para aquela região e também se as pessoas que ali vivem estão satisfeitas ou possuem um interesse verdadeiro em participar do mesmo. Sem esta avaliação, resta a impressão de um projeto de caráter “remediador” e superficial, com o objetivo de comover os consumidores, que na maioria das vezes, não estão deveras preocupados com o que acontece com aquela comunidade.

A seguir será abordaremos as características e da incorporadora imobiliária responsável pela construção do Parque Cidade Jardim, bem como a questão da remoção parcial da comunidade do Jardim Panorama, para que o multicomplexo corporativo pudesse ser construído e, também, como foi o relacionamento da mesma com a JHSF.

### **3.4 – A incorporadora e construtora JHSF**

A JHSF tem sua razão social como Jhsf Participações S/A, seu modelo jurídico é de Sociedade Anônima (S/A). Sua constituição foi registrada no dia 29 de junho de 2006 e a matriz está sediada na Avenida Magalhães de Castro, nº 1.200, Shopping Cidade Jardim – Piso Jardim Butantã – São Paulo – SP.

A JHSF é uma empresa com foco na incorporação, construção, desenvolvimento e administração de edifícios comerciais e residenciais, hotéis e *shopping centers* de alto padrão. Seus projetos são focados para a classe A. Possui 40 anos de atuação e passou a ter capital aberto desde 2007.

Estão entre as principais incorporações o multicomplexo corporativo Parque Cidade Jardim; Edifício Vitra; Fazenda Boa vista; Horto Bela Vista (Salvador) ; Shopping Bela Vista; Catarina Resort Living; hotel Las Piedras (Punta Del Este); Shopping Ponta Negra (Manaus); Catarina Fashion Outlet (interior SP); Shopping Metrô Tucuruvi; Hotéis Fasano; entre outros. A empresa se denomina como líder de mercado em “*shoppings greenfield*” no

Brasil, pelas características de céu aberto e “verde” fortemente presentes em seus projetos, como mencionado no caso do Cidade Jardim<sup>27</sup>.

A empresa declarou que investe muito em pesquisas de tecnologia em obras para a execução de seus projetos, devido à exigência da clientela de alto padrão. Assim sendo, em aproximadamente 05 anos, o preço do metro quadrado no Parque Cidade Jardim teve valorização de 179%. No projeto Fazenda Boa Vista a valorização foi de aproximadamente 447%<sup>28</sup>.

A JHSF utiliza dois fundos imobiliários para a construção e incorporação de seus projetos, utilizando seus ativos. A empresa possui um fundo de investimento imobiliário próprio, o *CSHG JHSF Prime Offices*, criado em outubro de 2010, além de utilizar o Fundo Imobiliário BB Votorantim JHSF *Continental Tower*, criado em dezembro de 2011 e administrado pelo Banco do Brasil. Os dois fundos totalizam o valor de R\$ 436 milhões de reais e tiveram rendimento médio de 21,2% até março de 2012<sup>29</sup>.

As principais fontes de receita da JHSF são as vendas de imóveis; receitas com locação de lojas; exploração de estacionamento em *shopping centers*; cessão de direitos; serviços de administração de condomínios residenciais e *shopping centers*; locações e vendas de espaços em edifícios comerciais; administração e propriedades hoteleiras, vindo do recebimento de diárias de hospedagem e no caso de gerenciamento de hotéis, o lucro de percentual de resultados e receitas pré-estabelecidos<sup>30</sup>.

A JHSF disponibilizou por meios eletrônicos seus resultados financeiros, seguem os dados obtidos com fechamento em dezembro de 2010.

---

<sup>27</sup>JHSF. Disponível em: < <http://jhsf.com.br/empresa/>>. Acesso em: 08 de abril de 2012.

<sup>28</sup>PALONI, C.S. Entrevista realizada em 05 de junho de 2012, por meio de conversa telefônica e e-mails.

<sup>29</sup>JHSF. Disponível em: < <http://jhsf.com.br/empresa/>>. Acesso em: 08 de abril de 2012.

<sup>30</sup>JHSF. Disponível em: < <http://jhsf.com.br/empresa/>>. Acesso em: 08 de abril de 2012.

**Tabela 1 – Balanço Financeiro JHSF**

<b>Unidade</b>	<b>Mil</b>	<b>Mil</b>
Ativo Total	1,998,472	1,735,239
Ativos Circulante	1,022,176	792,991
Passivo Total	1,998,472	1,735,239
Passivo Circulante	400,367	383,436

\* Todas as contas estão em BRL.

Fonte: EMIS, 2012<sup>31</sup>.

**Tabela 2 – Demonstrativos de Resultados da JHSF**

<b>Unidade</b>	<b>Mil</b>	<b>Mil</b>
Faturamento Total	455,658	271,749
Lucro/Prejuízo Operacional	59,334	31,748
Lucro/Prejuízo Líquido	50,496	25,915

\* Todas as contas estão em BRL.

Fonte: EMIS, 2012<sup>32</sup>.

Observando os números apresentados e também as declarações da empresa JHSF nota se que os negócios imobiliários de alto padrão são extremamente lucrativos, sendo possível fazer esta afirmação apenas com uma rápida observação do crescimento da empresa e a expansão de projetos em um curto período de tempo por todo o Brasil. Transformar o espaço em uma mercadoria e escolher o público que poderá pagar por ele, tem sido uma prática constante no mercado imobiliário brasileiro.

Em uma reportagem feita pela revista *Veja Online*, José Auriemo Neto, o presidente da JHSF foi considerado como o “novo rei do luxo paulistano”, filho do fundador da empresa,

<sup>31</sup>EMIS. Disponível em: < <http://www.securities.com/Public/company-profile/BR/Jhsf>>. Acesso em 05 junho de 2012.

<sup>32</sup>EMIS. Disponível em: < <http://www.securities.com/Public/company-profile/BR/Jhsf>>. Acesso em 05 junho de 2012.

o empresário diz ter “tino” para escolher áreas para a construção de novos projetos<sup>33</sup> (Anexo II).

As inovações tecnológicas e financeiras desse tipo tem desempenhado um papel que coloca todos nós em risco sob uma lei de especialistas que não tem nada a ver com a preservação do interesse público, mas tudo a ver com o uso do poder de monopólio dessa experiência para ganhar bônus enormes para os especuladores entusiastas, que aspiram a ser bilionários no prazo de dez anos e, assim, garantir a adesão imediata à classe dominante capitalista (HARVEY, 2011, p. 87).

Quanto mais a empresa investe no “inédito” e nas “soluções” para melhorar a qualidade vida em uma cidade grande como São Paulo, maior é o lucro e mais ambiciosos são os horizontes vislumbrados por esses especuladores.

No Parque Cidade Jardim não foi diferente do que o descrito por Harvey. No local onde foi construído o multicomplexo corporativo existia uma favela denominada Favela Jardim Panorama. Uma parte das famílias que residiam no local foram removidas e indenizadas pela construtora, conforme revela a seguinte reportagem.

---

<sup>33</sup>VEJA ONLINE. Disponível em: <<http://vejasp.abril.com.br/revista/edicao-2023/jose-auriemo-neto-presidente-da-jhsf-novo-rei-do-luxo-paulistano>>. Acesso em 10 abril de 2012.

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

*Terreno será incorporado à área verde de um condomínio de R\$ 1,5 bilhão  
Custo da desocupação da favela Jardim Panorama é de R\$ 2,8 milhões; morador só recebe cheque quando casa começa a ser demolida. Muro divide novo empreendimento bilionário de casas pobres vizinhas; Prefeitura foi à Justiça para reaver terreno.*

DANIEL BERGAMASCO  
DA REPORTAGEM LOCAL

“A construtora JHSF está distribuindo cheques de R\$ 40 mil para retirar cada uma das 70 famílias invasoras de um terreno que será parte do projeto de um shopping-condomínio orçado em R\$ 1,5 bilhão, que terá apartamentos de até R\$ 18 milhões. As casas formam parte da favela Jardim Panorama, na zona sul de São Paulo.

O custo total da desocupação, cujo acordo foi assinado após reuniões das partes para que a ação de despejo não seja levada adiante, é de R\$ 2,8 milhões. A construtora não confirma valores, mas a Folha teve acesso a comprovantes de depósito. No terreno, a construtora estenderá a área verde do condomínio, que será cercada por um muro. Do lado de lá, a favela continua, em área da Prefeitura, que tenta judicialmente o despejo dos barracos.

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

Com os R\$ 40 mil, é possível comprar, por exemplo, uma casa de um quarto na Pedreira (divisa com Diadema, a cerca de 15 km da favela). O empreendimento, batizado de Empreendimento Parque Cidade Jardim, terá shopping, spa e 13 torres, entre residenciais e comerciais. O morador poderá trabalhar, comprar e ir ao médico sem ultrapassar os muros do local.”

Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO *ONLINE*, 2012<sup>34</sup>.

A favela Jardim Panorama possuía no ano de 2006 aproximadamente 1.600 habitantes. O primeiro registro de assentamento nesta favela ocorreu por volta de 1957. Registros apontam que os primeiros moradores eram migrantes mineiros, que viviam em casebres separados por um matagal. No final da década de 1950, o local não passava de uma periferia. Com o crescimento da cidade a área começou ser explorada pelo mercado imobiliário e vários terrenos são vendidos com o início do bairro Morumbi. A população local passou a prestar serviços de construção e, posteriormente, serviços domésticos e de manutenção nas mansões que surgiram por ali (D’ANDREA, 2008).

<sup>34</sup>FOLHA ONLINE. Disponível em: < <http://autoracing.folha.uol.com.br/forum/index>>. Reportagem divulgada em 17 de junho de 2007. Acesso em 10 de abril de 2012.

**Figura 15 – Localização da Favela Panorama**



Fonte: D'ANDREA, 2008, p. 31.

Um fator contribuinte para a JHSF na desapropriação dos moradores foi o instrumento legal da Operação Urbana Faria Lima. As operações urbanas surgem na década de 1992 como “a fórmula-mágica”, denominada por Fix (2000). Uma “parceria” entre público e privado que contribuiu com a “remoção de entraves” para as grandes construtoras (Anexo III).

Esse instrumento jurídico permitia a construção acima dos limites antes permitidos e a mudança de uso, mediante o pagamento de uma contrapartida, além de incentivar o remembramento de lotes, em um determinado perímetro. Em vez de uma intervenção tipicamente estatal, a operação era apresentada como uma “parceria” entre os setores público e privado, um instrumento supostamente “moderno”, no qual os beneficiários de uma obra pagariam por ela. [...] foi assim que, na percepção dos próprios promotores imobiliários, a região da Avenida Faria Lima foi “moldada” para receber

os megaprojetos e se transformar na área comercial de maior *status* da cidade, o “filémignon” ou a “menina dos olhos” do mercado (FIX, 2007, p.117-118).

A política urbanista defendida por Maluf, responsável pela Prefeitura de São Paulo no ano que se iniciaram as Operações urbanas, era de que, seria essa uma maneira de favorecer ricos e pobres, de “humanizar as cidades”, como ele mesmo citou. O grande risco é que ao invés de se obter um ganho social em investimentos prioritários, os próprios pagantes da “contrapartida” são beneficiados em investimentos públicos de infraestrutura, que interessam principalmente ao mercado imobiliário e não cidadãos mais necessitados.

Contudo, o questionamento das intervenções urbanas é dificultado quando analisamos abstratamente um instrumento que é considerado um avanço, pela esquerda e pela direita, e o separamos da nossa realidade, sem discutir o que significa sua implementação num país em que Estado e elite se combinam para fazer seus negócios e apartar a maioria da população. A Operação Urbana não impede a concentração de renda, aliás encobre os seus mecanismos mais atuais de funcionamento, legitimando-a, enquanto poder público e setor privado descartam o restante da população para criar uma “cidade própria”. Aplicada na cidade, a Operação não se assemelha à elogiada “fórmula mágica”, onde todos ganhariam e ninguém perderia. Ao contrário, funciona como um mecanismo para que apenas uma parte da cidade continue a resolver seus problemas, utilizando o Estado como instrumento privado de acumulação (FIX, 2000, p.3).

A notícia da desapropriação, apesar da indenização oferecida, não foi bem vista pelos moradores. Eles já possuíam uma organização constituída na década de 1980, a união dos moradores da Favela Jardim Panorama. Os moradores receberam na época auxílio da ONG Usina CTAH. Esta organização foi constituída na década de 1990 por profissionais das áreas de: arquitetura, sociologia e geografia, e atua principalmente junto a movimentos sociais, afim de, auxiliá-los com planejamento e questões relacionadas ao uso do solo. A Prefeitura de São Paulo não prestou assessoria nem intermediação junto à comunidade.

Mais de 500 moradores da favela se mobilizaram com manifestações para reivindicar a moradia e protestar contra a aprovação da revisão do PDE (Plano Diretor Estratégico) da cidade, pois a Favela Jardim Panorama é considerada uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e, portanto, não poderia haver esta “parceria” entre JHSF e Prefeitura para realizar a desapropriação (ANEXO IV).

**Figura 16 – Manifestação dos moradores da Favela Jardim Panorama**



Fonte: D'ANDREA, 2008, p. 55.

A arquiteta Raquel Rolnik, especialista em planejamento urbano, declarou em uma reportagem na época que o Plano Diretor da cidade de São Paulo, nunca havia saído do papel, assim sendo, não é procedente passar por revisão, e que, além disso, todas as áreas que com necessidade de atenção do poder público não estavam com suas metas cumpridas<sup>35</sup>.

Em entrevista com Sandro Barbosa, cientista social e membro da equipe da Usina CTAH, que esteve presente nas negociações com a JHSF, afirmou que as relações da empresa com a favela começaram quando os primeiros muros foram erguidos para que os clientes do empreendimento não tivessem acesso à vista da favela. Depois de terminada esta etapa, começaram as negociações com a Prefeitura Municipal para a desapropriação de parte da comunidade.

Na época, uma funcionária da subprefeitura do Butantã relatou: “E não me importa para onde vão as pessoas, pois não são minha responsabilidade. Elas estão em área privada e eu não as removi. A mesma funcionária relatava que a JHSF havia feito propostas de parcerias com a Prefeitura, pedindo para esta fazer a manutenção das áreas municipais existentes dentro da favela, assim como afirmou que não havia projeto nenhum da Prefeitura para a favela Jardim Panorama. Segundo a funcionária, a remoção “é pensada todos os dias” pela Prefeitura, mas que enfrentaria a contrariedade da comunidade. Ainda segundo a funcionária: “eles são acomodados numa terra boa para eles. Estão perto do trabalho, e não tem vontade de melhorar de

<sup>35</sup>MULTIPLY. Disponível em: <<http://favelaatitude.multiply.com/journal>>. Acesso em 15 de maio de 2012.

vida, sair da favela. Se ficam ajudando vai continuar tudo assim mesmo” (D’ANDREA, 2008, p. 32).

Algumas famílias eram contra a remoção, outras delas achavam a indenização vantajosa. As indenizações foram pagas aos moradores assim que o seu barraco estivesse completamente demolido. Com o início das remoções as famílias que não estavam de acordo foram perdendo força, e praticamente, sendo obrigadas a aceitar a proposta da JHSF, que só terminou o seu trabalho de negociação com a comunidade quando todo o terreno que eles precisavam para a construção estivesse livre (BARBOSA, 2012).

Como não houve intermediação da Prefeitura Municipal nas negociações, não há um rastro de onde as famílias removidas foram parar. As transações foram feitas individualmente com os advogados da empresa e as famílias, não foi oferecido nem sugerido outro lugar que elas pudessem morar, apenas a indenização mencionada. Barbosa (2012) afirma que o valor de R\$ 40.000,00 não foi pago para todas as famílias, algumas delas receberam menos, e o critério foi o espaço e a localização dos barracos.

E assim se encerra mais um caso onde o capital tem um papel dominador na sociedade brasileira. Ele manipula todas as circunstâncias que possam estar contra suas metas e projetos. O Estado, nesse teatro de acumulação, é usado como fantoche, e torna possível através de suas próprias leis que o mercado imobiliário utilize o espaço como mercadoria e cresça rapidamente, vendendo a terra, e deslocando a população para os lugares que lhe são de interesse.

O Parque Cidade Jardim está no seu auge de popularidade em São Paulo, todos os apartamentos estão vendidos e o *shopping* já tem seu público fiel. A parte que restou da comunidade Jardim Panorama, ainda vive lá e presta serviços com baixa remuneração para os moradores do. Os favelados removidos provavelmente se acomodaram em outras favelas nos arredores, e devem ainda viver em situação de risco e miséria.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reprodução do capital imobiliário pode ser facilmente percebida na cidade de São Paulo e mais claramente no multicomplexo cooperativo Parque Cidade Jardim. Essa reprodução se mostra através de seu processo “estratégico-criativo” inovando na construção de edifícios mais modernos com novas funções e organizações aglomeradas, que os usuários precisem se deslocar o mínimo possível.

Com um mercado imobiliário propício à especulação, o espaço é transformado em mercadoria, e a partir desta modificação ele se torna seletivo, escolhendo quem serão seus usuários de acordo com sua classe social e poder aquisitivo. A moradia se transforma em objeto de consumo e viver em um multicomplexo cooperativo traz um *status* de exclusividade e luxo aos seus moradores

O Parque Cidade Jardim é um multicomplexo cooperativo que possui características peculiares, seus edifícios residenciais foram construídos em cima de um *shopping Center* e ao lado foram erguidos edifícios para escritórios de negócios criando uma “bolha”, um enclave fortificado para *high society* paulistana, que se vangloria de poder viver em um imenso apartamento de luxo e ficando praticamente sem usar carros para se locomover, pois tudo que eles precisam encontra-se nesse espaço.

A JHSF é uma empresa referência no ramo da construção de alto padrão, é responsável por empreendimentos de luxo em todo país e o Parque Cidade Jardim é um dos seus multicomplexos cooperativos mais importantes. A inovação e a grandiosidade são características marcantes em seus projetos, após o Parque Cidade Jardim a empresa está investindo no lançamento de um promissor condomínio residencial no Município de São Roque, que fica aproximadamente a 66 km de São Paulo. O condomínio no modelo “*fly in community*” possuirá terrenos para a construção de mansões, bem como um campo de golfe, *shopping center* e pista de pouso para jatos executivos, proporcionando conforto e praticidade aos milionários paulistanos, transformando o espaço mais uma vez em uma mercadoria.

Concordamos com Harvey (2011, p.77) que “A produção de espaços e lugares absorveu, ao longo do tempo, grandes quantidades de excedente de capital. Novas paisagens e novas geografias foram criadas dentro das quais o capital circula em formas que são frequentemente assombradas por profundas contradições”.

O Parque Cidade Jardim é um multicomplexo cooperativo que tem como vizinho a Favela do Jardim Panorama. No passado, durante a sua construção, parte da comunidade foi removida para que o empreendimento pudesse ser concretizado. Diversas famílias foram indenizadas, contudo não houve diálogo com os moradores, que acabaram sendo persuadidos e, até mesmo, forçados a sair de seus barracos. A Prefeitura Municipal não prestou assistência ou intermediação entre moradores e a empresa JHSF, deixando-os inseguros e susceptíveis a aceitar as propostas da empresa sem questionamento.

A desapropriação com o fito de instalar multicomplexos cooperativos tem sido uma realidade constante na cidade de São Paulo e em outras capitais do Brasil, como, por exemplo, para sediar o evento da Copa do Mundo em 2014. Milhares de pessoas têm sido retiradas de suas casas para que se possam construir os estádios nos locais escolhidos pelos organizadores do evento.

Em todas as cidades-sede remoções estão sendo realizadas e/ou previstas. As Prefeituras Municipais tratam a população com descaso, e esta vem sofrendo diversos prejuízos materiais e morais. As indenizações oferecidas não são suficientes para que as pessoas comprem uma nova casa e o cenário das demolições é semelhante ao de uma guerra civil.

São Paulo, uma das capitais mais ricas do mundo é também uma das mais desiguais, o controle do uso do solo está nas mãos da iniciativa privada, que patrocinando candidaturas de prefeitos e vereadores, tem em troca aprovação de leis e sanções que a favorecem. A desigualdade é necessária na cidade de São Paulo, pois são essas contradições que manipulam os valores diferenciados no mercado de imóveis.

Um dos incentivos públicos que favoreceu a construção do Parque Cidade Jardim foi a Operação Urbana Faria Lima. Através do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), a construtora ganhou o direito de erguer edifícios maiores do que os permitidos pela lei de zoneamento.

O discurso de que a Operações Urbanas, consideradas uma “parceria” entre público e privado, pudesse reverter infraestrutura para as áreas que mais precisam naquela região, escondem a “essência” das Operações urbanas, que para Zinet (2012, p.27) “ao invés de incluir, elas excluem a população pobre e servem para reforçar o quadro de desigualdade na

cidade. A primeira questão não debatida é que para ser realizada, a operação urbana depende do interesse do setor imobiliário para acontecer”.

Esse padrão de *empreendedorismo* na gestão urbana descrito, e presente nesse eixo da metrópole paulistana, justifica o avanço do *vetor de expansão* das elites. Analisando os acontecimentos derivados das Operações Urbanas, nota-se que o Estado serve de instrumento para *intervir* a favor do capital imobiliário, os processos de expansão da cidade como um todo e as “marcas” deixadas por ele no território também são reflexos dessas ações (VILLAÇA, 1998).

Com base em todas as contradições constatadas reforçamos a importância de utilizar o método do materialismo histórico-dialético nessa pesquisa, pois ele traz premissas fundamentais para a compreensão dessas contradições e revela as tendências e os rumos da produção do espaço urbano.

Os multicomplexos corporativos evidenciam o que está acontecendo nas grandes metrópoles brasileiras. É o capital sempre ditou as regras de consumo para a sociedade urbana, e à medida que ele se reproduz, criam-se novos cenários que sejam adequados para abrigar suas necessidades, mesmo que isso signifique desapropriar pessoas, demolir prédios históricos, refuncionalizar e elitizar o espaço urbano, como ficou evidenciado na pesquisa realizada.

O multicomplexo corporativo Parque Cidade Jardim serviu para ilustrar como as incorporadoras atuam no mercado imobiliário, demonstrando seu poder especulativo, dentro da lógica capitalista, em se apropriar de determinadas porções do espaço com localização privilegiada, áreas verdes ou qualquer outro argumento que possa reverter em valorização. Essa dinâmica é própria do modo de produção capitalista que se apropria de novos espaços e com a ajuda do Estado cria as condições gerais necessárias para a sua reprodução.

O capital imobiliário através do multicomplexo corporativo pesquisado, embora tenha promovido com a ajuda do Estado a remoção parcial da Favela Jardim Panorama e, por conseguinte, de alguns moradores, ainda existem muitas famílias que ali permanecem, atualmente.

Ao que tudo indica uma parcela considerável desses moradores trabalham em serviços gerais e em troca de um pequeno salário nesse território, assim funciona o sistema capitalista

de produção no qual vivemos e as disparidades entre os detentores do capital e as classes sociais mais baixas fazem parte dos processos de fragmentação e articulação socioespacial.

## BIBLIOGRAFIA

ALFONSIN, B. **Políticas de regularização fundiária:** justificação, impactos e sustentabilidade. *Lincoln Institute Research Report*, 2002, p. 51. Disponível em <[www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu)>. Acesso em: 07 agosto 2010.

AVVARD, P.E. **Condomínio em edificações:** no novo código civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BARBOSA, Sandro. **A remoção da Favela Jardim Panorama.** São Paulo, [15 de julho de 2012]. Entrevista concedida a Cristiane S. Paloni.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos:** a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BAUDRILLARD, Jean. **Simulacros e Simulação.** Lisboa: Relógio D'água, 1991.

BOGUS, Lucia M. M.; PASTERNAK, Suzana. **A cidade dos extremos.** 2004. Trabalho apresentado no XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais em Caxambu- MG de 20-24 de setembro (Programa de Grupos de Excelência). FAU-USP e PUC-SP.

BRASIL. **Lei nº. 6.766/79**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre parcelamento do solo urbano entre outras providências. Diário Oficial da União, de 20 de dezembro de 1979. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)>. Acesso em: 17 jul.2010.

BRAWERMAN, A. **Condomínio Fechado** – Aspectos Legais. Olam – Ciência & Tecnologia. Rio Claro, v.1, p. 22-36, 2001.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CANO, Wilson. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil: 1930- 1990**. São Paulo: Edusp, 2007.

CARLOS, Ana Fani A. **A cidade: o homem e a cidade, a cidade e o cidadão, de quem é o solo urbano?** São Paulo: Contexto, 1992.

\_\_\_\_\_; Damiani, Amélia Luisa; Seabra, Odette. **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 2001

\_\_\_\_\_. A natureza do espaço fragmentado. IN: Território: **globalização e fragmentação**. SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.; SILVEIRA, Maria Laura, 5ª edição, São Paulo: Hucitec, 2002.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_; OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.

\_\_\_\_\_. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur, 2007.

CHOAY, Françoise. **O urbanismo - utopias e realidades: uma antologia**. São Paulo: Perspectiva, 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4 ed. São Paulo: Ática, 2002.

D'ANDREA, T.P. **Nas tramas da segregação**: o real panorama da pólis. 2008. Dissertação (mestrado) – Departamento de sociologia, Universidade de São Paulo, São Paulo.

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito**: Reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. Mestrado. Rio Claro: Editora Unesp, 2004.

FARIA, V. Cinquenta anos de urbanização no Brasil. **Novos estudos Cebrap**, Março de 1991.

FIORAVANTI, C; FURTADO, A. C. **Condomínio Legal**: a prática nos processos e registros de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos. 5ª ed. Campinas(SP): Copola, 1997.

FIX, M. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FIX, M. A “**fórmula**” **mágica da “parceria”**: operações urbanas em São Paulo. Cadernos de Urbanismo, Rio de Janeiro, ano 1, n. 3, setembro, 2000. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j\\_whitaker/fixopurb.html](http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/fixopurb.html)>. Acesso em 20 de maio de 2012.

FREITAS, J.C. **Da ilegalidade dos loteamentos fechados**. São Paulo: Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça e Habitação e Urbanismo, 1998. Disponível em: <[http://www.mp.sp.gov.br/\\_cao-uma](http://www.mp.sp.gov.br/_cao-uma)>. Acesso em 14 de abr, 2004.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l' espace.** Paris: Anthropos, 1974.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

MACEDO, Silvio S. **Higienópolis e arredores:** processo de mutação da paisagem urbana. São Paulo: Edusp/PINI, 1987.

MARICATO, Ermínia. A capital da desigualdade social. **Caros Amigos**, São Paulo, ano XVI, nº 181, p. 26-29, abr. 2012.

NASCIMENTO, Manoel. A copa do mundo é nossa? **Caros Amigos**, São Paulo, ano XVI, nº 181, p. 10-15, abr. 2012.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n.55, p. 75-90, nov. 1978.

O'NEILL, Maria M. V. C. **Condomínios exclusivos:** um estudo de caso. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro. Ano 48, número 1, Janeiro/Março, 1986.

ORTIGOZA, S.A.G. **Geografia e consumo:** dinâmicas sociais e a produção do espaço urbano. 2009. Tese (doutorado) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita, Rio Claro.

PADOVANI, Eliane Guerreiro Rossetti. **Parque temático: modernização e consumo do espaço.** 2002. Tese (doutorado) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita, Rio Claro.

PALONI, Cristiane S. **A reprodução do capital imobiliário e segregação sócio-espacial: o exemplo do condomínio clube Ecolife Vila Leopoldina na cidade de São Paulo.** 2011. Monografia (especialização) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita, Rio Claro.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, Arlete M. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 1988.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão.** São Paulo: Nobel, 1987.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Edusp, 2002.

SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de fato: incidência do princípio da autonomia privada nas relações jurídicas reais.** Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

SOUZA, Maria A. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SOUZA, Marcelo L. de. **ABC do desenvolvimento urbano.** São Paulo: Bertrand Brasil, 2003.

\_\_\_\_\_. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**  
São Paulo: Bertrand Brasil, 2008.

TELLA, C. (2000) **La modernización tardia de la metrópoli semiperiférica: El caso de Buenos Aires y su tranformación socioterritorial reciente.** Scripta Nova, Revista Eletrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. IV, p. 69-70. Disponível em: <[www.ub.es/geocrit/sn-69-70.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-69-70.htm)>.

UCHOAS, Leandro. A copa do mundo é nossa? **Caros Amigos**, São Paulo, ano XVI, nº 181, p. 10-15, abr. 2012.

VIEIRA, Waldir. **Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação, e segregação imposta no município de Rio Claro (SP).** 2008. Dissertação (mestrado) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita, Rio Claro.

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global, 1986.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ZINET, Caio. A capital da desigualdade social. **Caros Amigos**, São Paulo, ano XVI, nº 181, p. 26-29, abr. 2012.

### ***Sítios consultados***

ANTISALA. Disponível em: < <http://www.antisala.com.br/2011/08/04/existenica-permanencia-resistencia/>>. Acesso em 23 de julho de 2012.

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. Disponível em: <<http://www.centrodametropole.org.br>>. Acesso em 10 de setembro 2012.

EMBRAESP. Disponível em: <[www.embraesp.com.br](http://www.embraesp.com.br)>. Acesso em 05 de abril de 2012.

EMIS. Disponível em: < <http://www.securities.com/Public/company-profile/BR/Jhsf>>. Acesso em 05 junho de 2012.

FOLHA ONLINE. Disponível em: < <http://autoracing.folha.uol.com.br/forum/index>>. Reportagem divulgada em 17 de junho de 2007. Acesso em 10 de abril de 2012.

GOOGLE MAPS. Disponível em: <<http://maps.google.com.br/maps?hl=pt-br&tab=wl>>. Acesso em: 15 out. 2010.

JHSF. Disponível em: < <http://jhsf.com.br/empresa/>>. Acesso em: 08 de abril de 2012.

PARQUE CIDADE JARDIM. Disponível em: < <http://www.parquecidadejardim.com.br>>. Acesso em 25 de maio de 2012.

SÃO PAULO METRÓPOLE. Disponível em: <[spmetropole.com](http://spmetropole.com)>. Acesso em 10 de setembro de 2012.

SHOPPING CIDADE JARDIM. Disponível em:<  
<http://www.shoppingcidadejardim.com/shopping/>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

SKYSCRAPERCITY. Disponível em: <[skyscrapercity.com](http://skyscrapercity.com)>. Acesso em 10 de junho de 2012.

USINA CTAH. Disponível em: <<http://usinactah.org.br/>>. Acesso em 10 de junho de 2012.

VEJA ONLINE. Disponível em: <<http://vejasp.abril.com.br/revista/edicao-2023/jose-auriemo-neto-presidente-da-jhsf-novo-rei-do-luxo-paulistano>>. Acesso em 10 de abril de 2012.

## ANEXO I

### TÍTULO DA PESQUISA: OS MULTICOMPLEXOS COORPORATIVOS DE ALTO PADRÃO E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO – EXEMPLO DO COMPLEXO PARQUE CIDADE JARDIM.

#### **PARTE I – DADOS DA EMPRESA**

1. Razão social –
2. Endereço –
3. Telefone para contato:
4. Site:
  
5. Área de atuação da empresa -
6. Origem dos capitais e investimentos (ex: próprio, financiado, estrangeiro, etc.)
7. Ano de fundação
8. No caso do **Parque Cidade Jardim**, é responsável por:
  - ( ) Construção / incorporação
  - ( ) Administração
  - ( ) Vendas
  - ( ) Locações
9. No caso do **Shopping Cidade Jardim**, é responsável por:
  - ( ) Construção / incorporação
  - ( ) Administração
  - ( ) Vendas
  - ( ) Locações
10. No caso do **Cidade Jardim Corporate Center**, é responsável por:
  - ( ) Construção / incorporação
  - ( ) Administração
  - ( ) Vendas

( ) Locações

11. Qual o raio de atuação da empresa em seus projetos

( ) Na cidade de São Paulo – Exemplos: \_\_\_\_\_

( ) No Estado de São Paulo – Exemplos: \_\_\_\_\_

( ) No Brasil - Exemplos: \_\_\_\_\_

( ) No exterior - Exemplos: \_\_\_\_\_

**PARTE II – MULTICOMPLEXO COORPORATIVO CIDADE JARDIM**

12. Entendemos o multicomplexo corporativo Cidade jardim, compreendendo: Parque Cidade Jardim; Shopping Cidade Jardim; Cidade Jardim Corporate Center e Residência Cidade jardim. Existe mais algum projeto que esteja compreendido neste terreno? Se sim qual?

13. O multicomplexo corporativo Cidade Jardim, contou com a parceria de outras empresas para sua realização? Se sim, Quais?

14. Houve envolvimento da prefeitura municipal e/ou outros órgãos públicos para a realização do projeto? Quais? E como foi essa relação?

15. A prefeitura municipal contribuiu com investimentos de infra-estrutura para o entorno? Quais foram os investimentos?

16. Como você avalia a tendência de multicomplexos corporativos de alto padrão na cidade de São Paulo, há mais espaço para a construção de outros exemplares?

17. Qual a área total construída deste multicomplexo corporativo?

18. O que você considera como vantagens locais, para ter escolhido o terreno para o projeto?

19. E quais seriam as desvantagens locais para os usuários?

20. O que existia anteriormente na área escolhida?

21. Esta área era de propriedade pública ou privada?

22. Quando foi o início da construção?

23. Quando foi a entrega do projeto?

**PARTE III – OUTRAS INFORMAÇÕES**

24. Quais os problemas enfrentados durante a execução da obra e após a entrega?
25. Existem outros projetos futuros semelhantes a este?
26. Este modelo foi replicado de alguma outra experiência? Qual?
27. Como é a relação do projeto com a questão da sustentabilidade? Explique.

## ANEXO II

### Perfil

#### **José Auriemo Neto, presidente da JHSF, é o novo rei do luxo paulistano**

#### **Empresário é responsável por supercomplexo imobiliário em obras, associado ao Hotel Fasano e a boutique Daslu**

Por Alessandro Duarte | 29/08/2007

José Auriemo Neto, o Zeco, nas obras do Parque Cidade Jardim, na Marginal Pinheiros: a expectativa é faturar 1,78 bilhão de reais com a venda de seus apartamentos e escritórios

Mario Rodrigues

Há cinco anos, José Auriemo Neto entrou na sala de seu pai, Fábio Auriemo, então presidente da incorporadora JHSF, com uma novidade. Tinha visto um terreno de 80.000 metros quadrados à beira da Marginal Pinheiros que, em sua opinião, seria excelente para a construção de um complexo de alto luxo. "Disse a ele para esquecer o assunto, que a Marginal Pinheiros não servia para um empreendimento desses", lembra Fábio. Zeco, como Auriemo Neto é chamado pelos amigos, não desistiu. Convenceu o pai a fazer um passeio de carro pela região. "Ele mostrou que a entrada poderia ser pelos fundos, numa área residencial. Apenas o shopping e as torres comerciais seriam acessados pela marginal." De lá para cá, o tal terreno passou a abrigar o maior complexo imobiliário em obras do país. E Zeco Auriemo assumiu o posto de presidente executivo da JHSF, empresa que faturou 156 milhões de reais no primeiro semestre deste ano.

Batizado de Parque Cidade Jardim, o complexo da Marginal Pinheiros é composto de um shopping center com 180 lojas, nove torres residenciais, quatro de escritórios e uma de uso misto – uma parte do prédio será destinada a apartamentos e a outra a um hotel da grife Fasano. As torres residenciais têm apartamentos à venda por preços que variam de 1,8 milhão de reais (unidade de 240 metros quadrados) a 16,6 milhões de reais (cobertura tríplice com 1 700 metros quadrados). Quatro torres residenciais e o shopping devem ficar prontos em maio do ano que vem. Até 2010, quando o Parque Cidade Jardim inteiro for entregue, a expectativa da JHSF é faturar, nesse empreendimento, cerca de 1,78 bilhão de reais. Isso sem contar a receita do shopping, do hotel e de escritórios que serão alugados. "Nas décadas de 80 e 90, pouco se lançou no mercado imobiliário para o segmento de luxo", afirma Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). "Há uma demanda grande para esse tipo de empreendimento." O shopping, inspirado no Bal Harbour Shops, de Miami, terá ambientes a céu aberto e, entre suas âncoras, abrigará Daslu, Academia Reebok, Empório Fasano, Cinemark e Casa do Saber. Entre as grifes estrangeiras, estão confirmadas Armani, Louis Vuitton, Ermenegildo Zegna, Montblanc, La Perla e Longchamp. Especula-se que a marca francesa Hermès também venha a se instalar ali. Esse mercado de alto luxo em que navega a JHSF, mais do que uma vitrine de extravagâncias e de consumismo desenfreado dos privilegiados na pirâmide social brasileira, é hoje um setor importante da economia nacional. Calcula-se que tenha movimentado 4 bilhões de dólares no ano passado.

Um lançamento do porte do Parque Cidade Jardim envolve cifras astronômicas em cada detalhe de sua construção. Só para retirar setenta famílias de uma favela próxima, a JHSF

gastou 2,8 milhões de reais. Cada barraco saiu por 40.000 reais. Para construir acima do limite permitido para a região, a empresa comprou 50 milhões de reais em certificados de potencial adicional de construção (Cepacs), que estão sendo usados nas obras de uma ponte estaiada sobre o Rio Pinheiros. Mas não é só a construção do Cidade Jardim que credencia Zeco Auriemo a conquistar o título de o novo rei do luxo da cidade. No fim do ano passado, ele investiu 16 milhões de reais para se tornar sócio da rede de hotéis Fasano. Cerca de um mês atrás, firmou um acordo com a Daslu para que a boutique de Eliana Tranchesi abra lojas em centros comerciais que a JHSF pretende desenvolver Brasil afora. Além disso, ele lança em setembro um loteamento classe AAA em Porto Feliz (veja reportagem sobre condomínios fechados no interior do estado na pág. 40) e comprou uma área em Punta del Este, no Uruguai, onde criará um projeto nos mesmos moldes. Aos 31 anos, que a calvície pronunciada faz parecer um pouco mais, seus planos de expansão não param por aí. "Vamos fazer shoppings e abrir hotéis em outras capitais brasileiras e em algumas metrópoles mundiais", promete. "Vejo o Zeco envolvido em tantas coisas, há tanto tempo, que às vezes me esqueço de que ele é tão jovem", afirma o sócio Rogério Fasano.

Nem só de luxo vive a JHSF. Entre as propriedades da empresa está, por exemplo, o Shopping Metrô Santa Cruz, por onde passam 75 000 pessoas diariamente. No ano que vem, Zeco deve inaugurar o Shopping Metrô Tucuruvi e dar início ainda às vendas do empreendimento Dona Catarina, na Rodovia Castelo Branco, a 50 quilômetros da capital, um condomínio residencial para a classe média, com casas entre 400.000 reais e 1,5 milhão de reais. A empresa é proprietária também de alguns estrelados edifícios comerciais. Localizado na Rua Hungria, o mais conhecido deles é o Nações, ex-sede do falido Banco Santos. Abriga atualmente o escritório de advocacia Pinheiro Neto, que paga cerca de 800.000 reais mensais de aluguel.

A JHSF surgiu na década de 90 de um desentendimento familiar. Fábio Auriemo era sócio de seu irmão, José Roberto, na construtora JHS. Eles brigaram em 1995 e criaram duas empresas: a JHSF e a JHSJ, esta responsável pela construção do edifício de escritórios Plaza Iguatemi, na Avenida Faria Lima. "Tínhamos estilos diferentes e, por causa da separação, ficamos sete anos sem nos falar", conta Fábio. "Chegamos a um ponto em que o Fábio queria acelerar e eu, reduzir", afirma José Roberto. "Hoje as rugas fazem parte do passado. Não somos mais sócios, mas continuamos irmãos." A semelhança entre as siglas sempre provoca certa confusão, da mesma forma que volta e meia perguntam a Zeco se ele faz parte do laboratório Delboni Auriemo. "Nem eu nem meu pai temos qualquer participação no negócio", explica. O Auriemo do laboratório vem do sobrenome de um outro tio, Caio, presidente da empresa.

Com duas irmãs mais novas (Ana, de 30 anos, e Maria, de 29), Zeco deu mostras desde cedo de que era dono de um espírito inquieto. Quando tinha 9 anos, seu pai o ensinou a dirigir. Aos 10, já guiava na praia e na fazenda da família. Entre 11 e 13 anos, participou de um acampamento da Convivência Internacional de Jovens (Cisv), em Tóquio, e foi jogar futebol com um time amador na Noruega. Ainda na adolescência, montou a cavalo. Chegou a passar sessenta dias aprendendo saltos na Bélgica, com o legendário técnico Nelson Pessoa Filho, o Neco, pai do cavaleiro Rodrigo Pessoa. Aos 17, abriu sua primeira empresa, uma pequena rede de estacionamentos. Chegou a cursar engenharia na Faap, mas largou o curso no 4º ano, apesar dos protestos da mãe.

Casado há quase cinco anos com a administradora de empresas Mariana Landmann Auriemo, de 29, e pai de Antonio, de 3 anos, e Olivia, de 3 meses, Zeco não é muito dado a badalações.

Acorda por volta das 7 horas e entra no escritório às 8h15. Fica até as 21 horas, pelo menos. Durante a semana, dificilmente dorme depois da meia-noite. Quando não pede comida em seu escritório, num edifício próprio na Rua Amauri, no Itaim, almoça em restaurantes próximos, como o Parigi e o Dressing. Nos fins de semana, prefere o Gero, o Fasano, o Pomodori e o Due Cuochi Cucina. Sua última viagem de férias foi na lua-de-mel, quando rodou por três semanas entre a Europa e os Estados Unidos. "Em setembro do ano passado conseguimos passar dez dias na França, mas ele aproveitou para marcar algumas reuniões com lojistas interessados em saber informações sobre o Shopping Cidade Jardim", queixa-se Mariana. Quando tem algum tempo livre, o que é cada vez mais raro, Zeco joga golfe. Seu handicap (espécie de ranking usado para equilibrar jogadores de diferentes níveis) é 22, uma pontuação mediana (quanto menos, melhor). "Jogo umas duas vezes por mês", diz. "Alguns amigos meus têm handicap 12, mas eles conseguem jogar duas vezes por semana." Trabalha quase todos os sábados e, muitas vezes, aproveita os domingos para cruzar os céus de helicóptero atrás de boas oportunidades de terrenos. "Quando me perguntam se faço algum tipo de exercício, digo que o Zeco é meu personal trainer", conta o corretor Alvaro Coelho da Fonseca. "Tenho de acompanhá-lo a reuniões às 7h30 da manhã e a visitas aos sábados e domingos. Não consigo ficar parado." Apesar de morar em uma bela casa de cerca de 800 metros quadrados que ele mesmo construiu no Jardim América, Zeco já planeja sua mudança. Em meados de 2009, vai se instalar num apartamento de 770 metros quadrados no Edifício Tuias, o último a ser entregue no Cidade Jardim. "Foi difícil convencer minha mulher, porque ela gosta de casa", revela. "Mas a Mariana topou quando falei que reservei um terreno no Boa Vista para passarmos os fins de semana lá."

Edição 2023

Disponível em: <http://vejasp.abril.com.br/revista/edicao-2023/jose-auriemo-neto-presidente-da-jhsf-novo-rei-do-luxo-paulistano>

## ANEXO III

### **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Lei Nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004

*(Projeto de Lei nº 493/03, do Executivo, aprovado na forma do Substitutivo do Legislativo)*

Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

MARTA SUPPLY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 19 de dezembro de 2003, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º** - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

**§ 1º** - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº FL017B001 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, constante do [Anexo 1](#) desta lei, descrito a seguir: começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50,00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do

Peixe, Rua Gararu, Rua Coronel Artur Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim, até o ponto inicial.

§ 2º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e Z8-AV8 - Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso Z1-013, contida entre a faixa de 50,00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

§ 4º - Para os efeitos da presente Operação Urbana Consorciada, fica excluída da área descrita no parágrafo primeiro deste artigo, a parte remanescente da zona de uso Z9-022 não contida na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento, lindeira à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

**Art. 2º** - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

§ 1º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a alteração de usos não conformes com a legislação vigente na data da promulgação desta lei e que passam a ser admitidos conforme condições estabelecidas nos termos desta Operação Urbana.

§ 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se parâmetros urbanísticos, a Taxa de Ocupação e o Gabarito da edificação.

§ 3º - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido em seu artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente na data de entrada do pedido.

**Art. 3º** - Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

**I** - Setor 1 Pinheiros: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks,

Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial;

**II** - Setor 2 Faria Lima: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida Nações Unidas, segue em linha paralela à Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Eusébio Matoso até o ponto inicial;

**III** - Setor 3 Hélio Pelegrino: inicia-se no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Dr. Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

**IV** - Setor 4 Olimpíadas: inicia-se no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Avenida das Nações Unidas, segue em linha paralela com a Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

## **CAPÍTULO II**

### **OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 4º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

**I** - criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

**II** - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;

**III** - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

**IV** - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

**V** - ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

**Art. 5º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

**I** - complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

**II** - abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

**III** - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

**IV** - uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

**V** - criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

**VI** - estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

**VII** - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

**VIII** - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

**IX** - estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

**X** - criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

**XI** - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;

**XII** - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

**XIII** - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

**Parágrafo único** - A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

- a) carta de crédito;
- b) alienação de Habitação de Interesse Social;
- c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);
- d) locação social;
- e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação

### **CAPÍTULO III**

#### **MEIOS E RECURSOS**

**Art. 6º** - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**Parágrafo único** - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro descrito do artigo 1º, fica limitado a 2.250.000 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, devendo ser deduzidos todos os metros

quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de aprovação da presente lei, de acordo com a Tabela 2 do artigo 8º desta lei.

**Art. 7º** - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos prevista no artigo 6º desta lei, somente será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos definidos no artigo 8º desta lei.

§ 1º - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área adicional de construção computável no caso de aumento de potencial construtivo, e/ou em metros quadrados de terreno para efeitos de benefícios relativos a usos e parâmetros urbanísticos conforme estipulado nesta lei, estabelecidos em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 1º e de acordo com a Tabela 1 do artigo 8º desta lei.

§ 2º - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 3º - O pagamento do valor da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à vista ou parceladamente, sendo neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

§ 4º - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinado pela EMURB ou, utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da presente Operação Urbana.

§ 5º - Para expedição de Alvará de Aprovação e Execução do Projeto, ou para a aplicação no disposto no parágrafo 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), somente serão aceitos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's quitados, ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB nos termos do parágrafo 3º deste artigo.

§ 6º - Antes da expedição do Alvará de Aprovação, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, comunicará à EMURB e ao interessado a memória de cálculo da outorga onerosa e a equivalência em quantidade de CEPAC's necessários para o pagamento da contrapartida.

**Art. 8º** - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:

<b>TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC</b>						
<b>PERÍMETRO</b>		<b>COLUNA A</b>		<b>COLUNA B</b>	<b>COLUNA C</b>	
<b>SETOR</b>	<b>SUB SETORES</b>	Equivalência de 1 CEPAC		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a alteração de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
<b>SETOR 1 Pinheiros</b>	1a (frente F. Lima)	1,0	0,8	2	1,0	0,8
	1b	1,5	1,2	2	1,5	1,2
	1c	2,0	1,7	2	2,0	1,7
	1d	1,8	1,5	2	1,8	1,5
<b>SETOR 2 Faria Lima</b>	2a (frente F. Lima, entre	0,6	0,5	1,5	0,6	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	1,0	0,6	1,5	1,0	0,6
	2c (frente C. Jardim)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
	2d	0,6	0,5	1,5	0,6	0,5
	2e	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
<b>SETOR 3 Hélio Pelegrino</b>	3a (frente F. Lima)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,0	0,8	1,5	1,0	0,8
	3c	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
	3d	1,2	1,0	1,5	1,2	1,0
	3e	1,8	1,5	1,5	1,8	1,5
<b>SETOR 4 Olimpíadas</b>	4a (frente F. Lima)	0,8	0,6	2	0,8	0,6
	4b	1,0	0,9	2	1,0	0,9
	4c	1,5	1,2	2	1,5	1,2
	4d	1,2	1,0	2	1,2	1,0

Alterada. [Vide Lei 13.871/2004.](#)

## RESUMO DOS ESTOQUES

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m <sup>2</sup>
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	940.000 m <sup>2</sup>
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	1.310.000 m <sup>2</sup>

**Parágrafo único** - Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no artigo 3º, ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B002 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB ([Anexo 3](#)).

### SETOR 1

#### PINHEIROS

Subsetor 1a: corresponde aos lotes com frente para a Av. Faria Lima.

**Subsetor 1b:** inicia no cruzamento da Av. Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio, segue pela Rua Teodoro Sampaio até a Rua Cunha Gago, Rua Artur de Azevedo, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Henrique Monteiro, Avenida Rebouças, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 1c:** inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Padre Bento Dias Pacheco, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial.

**Subsetor 1d1:** inicia no cruzamento da Av. Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui até a Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Professor Frederico Hermann Junior até o ponto inicial.

**Subsetor 1d2:** inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a ponte Eusébio Matoso, segue pela Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso até o ponto inicial.

**Subsetor 1d3:** inicia no cruzamento da Rua Coropés com Avenida Pedroso de Moraes, segue pela Avenida Pedroso de Moraes, Rua Padre Garcia Velho, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés até o ponto inicial.

**Subsetor 1d4:** inicia no cruzamento da Rua Teodoro Sampaio com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima até a Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares até o ponto inicial.

## **SETOR 2**

### **FARIA LIMA**

**Subsetor 2a:** corresponde aos imóveis integrantes da faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lideira à Avenida Faria Lima, descrita no artigo 1º desta lei, no trecho compreendido entre a Avenida Cidade Jardim e Avenida Rebouças/Avenida Eusébio Matoso.

**Subsetor 2b:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima no trecho compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e Avenida Cidade Jardim.

**Subsetor 2c1:** compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Cidade Jardim em ambos os lados da Avenida.

**Subsetor 2c2:** inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Cidade Jardim, segue pela Avenida Cidade Jardim, Avenida das Nações Unidas, Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto, Rua Dr. Alceu de Assis, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Hans Nobiling, Rua Tucumã, Avenida Faria Lima, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Ibiapinópolis, Rua Carlos Millan, Praça Yitzhak Rabin, viela existente, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 2d:** inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Avenida das Nações Unidas, Avenida Cidade Jardim, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 2e:** inicia no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida das Nações Unidas, segue pela Avenida das Nações Unidas até a Alameda Gabriel Monteiro da Silva, segue numa paralela à Rua Hungria distante a 50,00 (cinquenta) metros de seu alinhamento, conforme descrito no artigo 1º desta lei, até a Avenida Rebouças, Rua Ibiapinópolis, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial.

## **SETOR 3**

### **HÉLIO PELEGRINO**

**Subsetor 3a:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

**Subsetor 3b:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek.

**Subsetor 3c1:** inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegrino, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

**Subsetor 3c2:** inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Rua Escobar Ortiz, segue pela Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jácome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, Rua Afonso Braz até o ponto inicial.

**Subsetor 3d:** inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Av. República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Graúna, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Guararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Avenida República do Líbano até o ponto inicial.

**Subsetor 3e:** inicia na Avenida Santo Amaro com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Avenida Hélio Pelegrino, Avenida Santo Amaro até o ponto inicial.

## SETOR 4

### OLIMPÍADAS

**Subsetor 4a:** compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

**Subsetor 4b:** inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, seguindo pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Ministro Jesuíno Cardoso, Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

**Subsetor 4c:** inicia na Avenida dos Bandeirantes com a Alameda Vicente Pinzon, segue pela Alameda Vicente Pinzon, Rua Gomes de Carvalho, Rua Lourenço Marques, Rua Casa do Ator, Rua Alvorada, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Doutor Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

**Subsetor 4d:** inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Ramos Batista, Rua Ministro Jesuíno Cardoso, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

## CAPÍTULO IV

### PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES

**Art. 9º** - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionados no [Anexo 2](#) desta lei.

**Parágrafo único** - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei.

**Art. 10** - Todas as disposições a serem reguladas nesta lei, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observarão o disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais disposições pertinentes à matéria.

**Art. 11** - Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a realizar o pagamento do valor da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja aceitação do proprietário.

§ 1º - A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana, através de acordo, venha a receber o valor da indenização na forma prevista no "caput", não impede que a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB opte por realizar o pagamento em dinheiro, ou, ainda, parte em dinheiro e parte em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

§ 2º - Havendo opção pelo pagamento da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, o valor destes será aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, levando-se em conta a quantidade de metros quadrados desapropriada e o valor acordado entre as partes.

**Art. 12** - Havendo remanescente de área desapropriada e optando a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista nesta lei.

## **CAPÍTULO V**

### **INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA**

Art. 13 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos no interior do perímetro da presente operação poderão usufruir dos seguintes incentivos:

**I** - quando, após a data da promulgação desta lei, forem lembrados lotes em área de até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedido de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

**II** - para lotes com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público;

**III** - para qualquer lote com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), será concedido, de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo, acrescido, quando for o caso, dos incentivos do inciso I deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, atendidas as demais exigências da legislação vigente e as disposições estabelecidas nesta lei;

**IV** - para lotes com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos:

a) aumento da taxa de ocupação para uso residencial, comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote, conforme coluna C da Tabela de Conversão constante do artigo 8º desta lei;

b) permissão do uso misto, residencial e comercial ou de serviços, em um mesmo lote, em zonas de uso Z2, respeitada, sempre que necessário, a equivalência de valores de CEPAC prevista na coluna B da Tabela de Conversão constante no artigo 8º desta lei;

c) alteração de uso nas Z1, nas Z2, no Corredor Z8-CR1-I contido no Setor Pinheiros e na zona de uso Z9-022 contida no Setor Olímpia, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei, e conforme coluna B da Tabela de Equivalência de CEPAC constante nesta lei;

**V** - para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU:

a) cessão do espaço público aéreo e/ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

b) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lindeiro ao mesmo, observado o direito de investidora;

**VI** - os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 1º - A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo, corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 2º - Os incentivos estabelecidos neste artigo, para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput" somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 3º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "a" do inciso V deste artigo, fica a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, cabendo à Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, a aprovação ou não das propostas.

§ 4º - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9.768, de 28 de novembro de 1984, ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e, ainda à aprovação prévia pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, do projeto de construção de edificações em tais imóveis.

**Art. 14** - Além das disposições gerais da legislação vigente na data da promulgação desta lei, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

I - o potencial adicional de construção, concedido na forma da presente lei, não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que, mediante a redução da taxa de ocupação, elevem o coeficiente de aproveitamento do lote;

II - as alterações de uso nos lotes do Setor 1 - Pinheiros, contidos no Corredor Z8-CR1-I, somente serão admitidas para as categorias R3, R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências:

a) vedação de acesso de veículos pela Avenida Pedroso de Moraes;

b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2, de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;

c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura;

III - as edificações nos lotes do Setor Faria Lima de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek deverão observar recuo de frente de 10,00 (dez) metros para os lotes lindeiros, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data da promulgação desta lei;

IV - As alterações de uso nos lotes do Setor 3 - Hélio Pellegrino e Setor 4 - Olimpíada somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso residencial R2-02, R3-01, uso comercial C2, serviços S2 e institucional E2, nos imóveis lindeiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, totalmente contidos na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10,00 (dez) metros e laterais de 3,00 (três) metros, excluído o subsolo, para o qual serão observados os recuos de lei ordinária vigente na data da entrada do pedido de aprovação de projeto em SEHAB;

c) uso residencial R2-02 e R3-01, uso comercial C2, serviços S2 nos imóveis contidos no Setor 3 - Hélio Pellegrino;

d) para os imóveis contidos no perímetro que começa no cruzamento da Rua Ramos Batista com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Silva Correia, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Santa Justina, Rua Fiandeiras, Rua Elvira Ferraz, Rua Ramos Batista até o ponto inicial, só será admitido uso residencial multifamiliar com gabarito de 25,00 m, respeitada a largura mínima da via em 10,00 (dez) metros, exceto nos lotes com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek e Avenida Faria Lima, para os quais, além de não haver restrições ao gabarito, serão admitidos usos C2 e S2;

e) para empreendimentos a serem implantados em vias com larguras superior a 10,00 m (dez) até 12,00 (doze) metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 (vinte e cinco) metros estabelecido na legislação vigente;

V - a alteração de uso em Z2 a que se refere a letra "c" do inciso III do artigo 14 desta lei, refere-se à categoria R2-02;

VI - para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável;

VII - as edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50,00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60°, calculado a partir da altura de 6,00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA GESTÃO DA OPERAÇÃO**

**Art. 15** - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação, e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo 2 desta lei, as quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 4º - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, implementar o programa de investimentos definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer obra do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro

ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja concordância do contratado.

**§ 6º** - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, coordenar o Grupo de Gestão criado nesta lei.

**Art. 16** - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15.

**§ 1º** - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**§ 2º** - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

**Art. 17** - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

**Parágrafo único** - O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

- a) Empresa Municipal de Urbanização - EMURB - como coordenadora;
- b) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, IE - Instituto de Engenharia, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União de Movimentos de Moradia, e Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);
- c) 1 (um) representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 18** - As vilas existentes, contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como Z8-200, poderão, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, para posterior aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

**Parágrafo único** - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, os

proprietários de lotes situados na área envoltória definida no inciso VII do artigo 14 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

**Art. 19** - Os incentivos estabelecidos no artigo 13 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 14 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º, a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

**Art. 20** - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

**Parágrafo único** - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes lindeiros a tais espaços.

**Art. 21** - Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, até a primeira emissão e colocação pública ou privada do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desta Operação Urbana pelo poder Executivo, ou no caso de não emissão do CEPAC.

§ 1º - As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima que já tiverem sido protocoladas na data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95, exceto naquilo referente ao valor da contrapartida.

§ 2º - Os cálculos dos valores da contrapartida serão feitos com base na lei vigente na data da emissão da Certidão de Uso do Solo.

§ 3º - As propostas de que trata o parágrafo 1º deste artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

§ 4º - O estoque relativo às propostas a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, deverá ser abatido do estoque total previsto no artigo 6º desta lei.

**Art. 22** - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos 1, 2 e 3.

**Art. 23** - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

**Art. 24** - Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

**Art. 25** - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

**Art. 26** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

**Art. 27** - A aprovação do presente projeto de lei poderá ser feita conforme os ditames previstos na alínea "a", do parágrafo 2º, do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de janeiro de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos – Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

IVAN CARLOS MAGLIO, Secretário Municipal de Planejamento Urbano – Substituto

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, aos 26 de janeiro de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

Anexos

Anexo 1

Anexo 2

Anexo 3. Alterado. Vide Lei 13.871/2004. Anexo A.

## ANEXO IV

### Frente de entidades protesta contra revisão de Plano Diretor

*Manifestação foi até a Câmara para pedir que vereadores não aprovem a revisão do Plano Diretor. Para entidades, processo não foi legítimo e mudanças favorecem apenas o capital imobiliário e não a população como um todo*

Por Beatriz Camargo

Fotos: Iberê Thenório



*Manifestação passa pelo Jardim Edith rumo ao centro, onde se concentraram mais de 500 pessoas*

Mais de 500 pessoas, entre movimentos sociais e moradores de favelas de todas as regiões da capital paulista, se reuniram nesta terça-feira (1º) para reivindicar moradia digna e protestar contra a aprovação da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade. Segundo os manifestantes, a revisão, que pode ser aprovada na Câmara Municipal em que os aliados do prefeito Gilberto Kassab (DEM) são maioria, foi forjada por meio de um processo antidemocrático.

A manifestação organizada pela Frente pelo Plano Diretor Participativo, que reúne diversas entidades da sociedade civil e movimentos sociais, começou na favela do Real Parque, atravessou a ponte do Morumbi sobre a Marginal Pinheiros e alcançou o Jardim Edith. No caminho, o som do cavaquinho puxou a cantoria do samba "Quero ver quem vai me tirar", composição do sociólogo Tiaraju Pablo.

De lá, os participantes - a maioria de favelas da região Sudoeste - seguiram para o centro da cidade. Em frente à Câmara dos Vereadores, moradores de favelas de outras regiões também se uniram ao ato. Uma comissão de dez pessoas, representando diversas regiões do município, foi autorizada a entrar na Câmara e distribuiu uma carta que pede a não-aprovação da revisão do PDE nos gabinetes dos vereadores paulistanos.

Para a arquiteta Raquel Rolnik, professora da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCCamp) e especialista em planejamento urbano, o Plano Diretor paulistano não saiu do papel e, por isso, não poderia passar por revisão. Metas objetivas, como a construção de corredores de ônibus e a implementação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - em geral favelas, que exigem atenção especial do poder público -, não foram cumpridas.

Técnico da organização não-governamental (ONG) Instituto Pólis e também arquiteto, Kazuo Nakano concorda com Raquel. "Para revisar, é preciso implementar, para depois ver se deu certo ou não. A prefeitura não fez nada disso." O Pólis também faz parte da Frente pelo Plano Diretor Participativo, que está concentrando esforços no objetivo mais imediato de barrar a revisão do PDE. "Hoje nem estamos entrando no conteúdo. Não podemos concordar com o produto de um processo que não foi legítimo", justifica.

Em 2006, a prefeitura realizou quatro audiências públicas para discutir a Lei do Plano Diretor e o projeto de lei (PL) de sua revisão. "Em se tratando de uma cidade como São Paulo, não é suficiente", pontua o arquiteto. Também foram realizadas 31 audiências nas subprefeituras para avaliar os Planos Regionais. No entanto, entidades da sociedade civil envolvidas no processo ganharam uma ação na Justiça que determinava a discussão única e exclusiva do PDE, para evitar conflitos entre as versões central e regionais.

"Quando foi retirada a parte dos planos regionais da revisão do Plano geral, o projeto de lei da revisão foi alterado. O fato é que o PL que foi discutido nas audiências públicas não é esse que está na Câmara. Sob pretexto de se adequar à decisão judicial, mudanças foram feitas e não foram discutidas novamente", expõe Kazuo. "Isso é muito grave. O PL está ilegal, vai contra o Estatuto da Cidade [lei federal que regulamenta as políticas urbanas]."



Frente pelo Plano Diretor Participativo reúne entidades civis e movimentos por moradia

Em nota sobre a manifestação, a Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) lamenta que os organizadores da manifestação "tenham se recusado a debater o assunto tecnicamente e sem conotação político-partidária". A reportagem enviou à Sempla perguntas específicas sobre a revisão do PDE, que não foram respondidas até o fechamento desta matéria.

### Conteúdo

Há críticas também sobre o teor da revisão do Plano Diretor. Para as entidades da Frente, o projeto sofreu mudanças que vão no sentido contrário do que tinha sido estabelecido como orientação do documento aprovado em 2002. "[O que está na Câmara] não é uma revisão, mas um novo Plano Diretor, porque altera substancialmente o original", critica Raquel Rolnik. Os objetivos urbanísticos iniciais do PDE de São Paulo, adiciona, foram retirados. Dentre eles está o repovoamento das áreas centrais em detrimento de uma expansão periférica.

As alterações no projeto original, pontua Kazuo Nakano, que fez parte da equipe técnica que analisou a revisão do PDE, favorecem apenas o capital imobiliário e não visam a melhoria da qualidade de vida de quem vive na cidade. Entre as mudanças, ele cita o aumento das Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, principalmente ao longo de grandes avenidas e linhas de trem e metrô. Nessas áreas, as regras do Plano Diretor podem ser

flexibilizadas por uma parceria entre poder público e capital privado. "O Movimento Defenda São Paulo fez um mapa de onde vai poder flexibilizar: é a cidade inteira."

Para o arquiteto, esse tipo de gestão favorece interesses privados. Com a parceria, a área fica mais cara, aumenta a especulação e o poder público passa a ter menos controle sobre o crescimento da cidade. A contrapartida financeira dada pelo investidor privado deve por lei ser aplicada na mesma área, o que pode se traduzir em melhorias para valorizar ainda mais o mesmo local.

O novo PDE também suprime as macroáreas, que definem regras para intervenção pública e privada. "Quando o Plano Diretor retira as macroáreas, retira essa intenção de equilíbrio da cidade. A macroárea do centro, por exemplo, obriga o proprietário a dar uma destinação ao imóvel", explica Kazuo.

Por fim, o novo documento também flexibiliza as possibilidades de construção de um lote. Em vez de cada unidade habitacional ter um potencial construtivo, passa a valer o potencial total da quadra. "Isso é grave porque beneficia um proprietário só, que vai aproveitar a valorização e poderá construir um grande empreendimento. Mas empreendimento não quer dizer adensamento populacional: pessoas com dinheiro estarão morando em áreas com infraestrutura completa, enquanto pessoas sem dinheiro vão sendo empurradas para a periferia sem estrutura".



Moradores enfatizam contraste entre poder econômico e falta de moradia digna para pobres

### **Estrangulamento**

O Jardim Edith, que fica nas proximidades da ponte estaiada em construção para o Complexo Viário Real Parque, é o exemplo mais claro da pressão imobiliária que tem atingido favelas da região Sudoeste de São Paulo.

O Plano Diretor de 2002 determina que a área, que abriga cerca de 800 famílias, está em uma ZEIS. Nesses locais, o governo é responsável por organizar a demanda local junto com os moradores, mobilizar um financiamento e promover melhorias urbanísticas na favela. "Em vez de serem urbanizadas, as ZEIS estão sendo despejadas, como no Jd. Edith, que está em uma área de grande interesse econômico", denuncia Raquel Rolnik.

Nesta quinta-feira (3), a Defensoria Pública do Estado ganhou uma liminar para interromper a remoção das famílias do Jardim Edith pela prefeitura. A decisão vale até a sentença final da ação movida pela Defensoria e o descumprimento dá pena de multa diária de R\$ 10 mil.

Em outubro de 2007, a prefeitura iniciou a oferta às famílias do Jardim Edith de um "cheque-despejo" no valor de R\$ 5 a 8 mil ou moradia no conjunto da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no Campo Limpo. De acordo com a Defensoria, 300 famílias continuam na favela, reivindicando moradia digna no mesmo local.

"Ao desrespeitar a ZEIS, está se cometendo uma violação do direito garantido do Plano Diretor", observa Kazuo Nakano. A Defensoria Pública argumenta que o Jardim Edith está em uma ZEIS na área da Operação Urbana Água Espreada e, por isso, é obrigação do poder público construir moradias populares na própria região. A Defensoria complementa que no relatório da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), consta que a Operação Urbana gastou R\$ 182 milhões em obras viárias no último trimestre de 2007. Na rubrica "Habitações de Interesse Social", o relatório indica que obras estão "em estudo".

"Todo mundo quer urbanização e melhoria para o bairro, mas para fazer isso eles querem tirar o povo", protesta José Maria, presidente da União dos Movimentos em Defesa das Moradias e Melhorias das Comunidades do Complexo Paraisópolis, favela cercada pelo bairro de classe alta do Morumbi. Pela política em vigor da prefeitura, os moradores que são desapropriados ganham R\$ 3 mil ou R\$ 5 mil (se tiverem filhos) e ficam impedidos de participar de qualquer programa de subsídio à moradia, como a CDHU, por exemplo. A prefeitura considera que o dinheiro da indenização é suficiente para que a pessoa compre uma casa própria. Zé Maria ressalta que com esse valor é impossível comprar um imóvel na mesma região, "a não ser um outro barraco", que pode ser novamente desapropriado no futuro.

O líder comunitário relata o "cerco" que o complexo de favelas de Paraisópolis tem sofrido com ameaças de desapropriações pelo poder público, devido a mudanças viárias ou para a venda do terreno. "Quando é para fazer avenida, o projeto é aprovado da noite para o dia. Mas quando é para fazer moradia, demora anos." Em março, a comunidade venceu uma batalha jurídica e barrou a liminar que iria despejar 200 famílias para a construção de mais uma unidade da Faculdade de Tecnologia (Fatec) no terreno. "Nós queremos a faculdade, mas antes queremos moradia. O governo deve comprar um terreno fora da favela para construir", opina Zé Maria.

Na favela vizinha do Real Parque, também cercada por um bairro de luxo, de mesmo nome, 80 famílias perderam suas casas em dezembro de 2007. A desapropriação foi fruto de uma liminar de reintegração de posse concedida à Empresa Metropolitana de Águas e Energia (Emae), que se diz dona de 17 mil metros quadrados do terreno em que está localizada a favela. Em janeiro, a Defensoria Pública entrou com um processo em que acusa a Emae de litigância de má-fé. A empresa entrou com dois processos com o mesmo conteúdo em Varas diferentes do mesmo Fórum de Santo Amaro, o que não é permitido.

Poucas pessoas que foram despejadas em dezembro estavam presentes no ato. "É muito abstrata essa discussão. É construído que nós não temos direito. Quando acontece despejo, tem revolta, mas depois passa. Temos que transformar essa revolta em luta política e não só uma luta econômica por moradia. Isso não é fácil", defende Karina Santos da Silva, moradora do Real Parque e integrante do grupo Favela Atitude. Ela ressalta que, como não houve nenhum recurso financeiro às famílias desapropriadas, todas estão "se virando".

Para Karina, a pressão econômica pelo despejo leva à necessidade de se unir, articulação que segundo ela já está sendo feita entre favelas da região e movimentos organizados de luta pela moradia. "Todas as favelas estão passando pelo mesmo processo de 'higienização'. Temos que nos articular. Aqui [zona Sudoeste] é uma imensa especulação imobiliária: o Shopping Cidade Jardim é o maior empreendimento da América Latina. Aqui não é qualquer coisa, mas a gente é qualquer coisa."

Antes do despejo de dezembro, alguns moradores do Real Parque já estavam reunidos para discutir urbanização da favela. Há um projeto estacionado na subprefeitura do Butantã que prevê a construção de seis prédios com 12 andares. O custo de manutenção do elevador incluso no condomínio, contudo, tende a inviabilizar a permanência das famílias na unidade habitacional. Seria o que eles chamam de "expulsão branca" .

"Ninguém quer sair daqui, porque mal ou bem, é perto", diz Edivânia Rita Bezerra, moradora do Real Parque. Muita gente que é empregada doméstica, se tiver que sair daqui, vai perder o emprego. Daqui a gente consegue ir andando para o serviço e o patrão não vai querer pagar condução".

*\*Matéria modificada em 18/04/2008. O termo "associação de moradores", utilizado na outra versão da matéria é impreciso, já que há duas: além da citada na matéria, há também a União dos Moradores e do Comércio de Paraisópolis*