

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

CAROLINE FERREIRA LEITE DE MELLO

GRANDES EMPREENDIMENTOS COMO ILHAS URBANAS: o caso Jardim das
Perdizes – São Paulo

RECIFE
2020

CAROLINE FERREIRA LEITE DE MELLO

**GRANDES EMPREENDIMENTOS COMO ILHAS URBANAS: o caso Jardim das
Perdizes – São Paulo**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Desenvolvimento Urbano.

Área de Concentração: Desenvolvimento Urbano

Orientador: Prof. Dr. Sérgio Carvalho Benício de Mello

RECIFE

2020

Catálogo na fonte
Bibliotecária Andréa Carla Melo Marinho, CRB-4/1667

M527g Mello, Caroline Ferreira Leite de
Grandes empreendimentos como ilhas urbanas: o caso Jardim das
Perdizes - SP / Caroline Ferreira Leite de Mello. – Recife, 2020.
107f.: il.

Orientador: Sérgio Carvalho Benício de Mello.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro
de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em
Desenvolvimento Urbano, 2020.

Inclui referências, anexos e apêndices.

1. Ilhas Urbanas. 2. Tecido Urbano Fragmentado. 3. Jardim das
Perdizes. 4. Parceria Público privada. I. Mello, Sérgio Carvalho Benício de
(Orientador). II. Título.

711.4 CDD (22. ed.)

UFPE (CAC 2020-94)

CAROLINE FERREIRA LEITE DE MELLO

**GRANDES EMPREENDIMENTOS COMO ILHAS URBANAS: o caso Jardim das
Perdizes – São Paulo**

Dissertação apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Desenvolvimento
Urbano da Universidade Federal de
Pernambuco, como requisito parcial para
obtenção do título de mestre em
Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 07/02/2020.

Banca Examinadora

Prof. Sérgio Carvalho Benício de Mello (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Cristina Pereira de Araujo (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profa. Doralice Sátyro Maia (Examinadora Externa)
Universidade Federal da Paraíba

Aos meus pais Paulo e Cristine e ao meu irmão Rafael.

AGRADECIMENTOS

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPQ) pela bolsa concedida.

Ao meu orientador, Prof. Sérgio Carvalho Benício de Mello, pela paciência, disponibilidade e pelos ensinamentos desde o início.

Às professoras da banca de qualificação que muito contribuíram com este trabalho: Prof. Cristina Pereira de Araújo e Prof. Doralice Sátyro Maia.

Aos professores e servidores do MDU que contribuíram mesmo que indiretamente com este trabalho.

À minha família sempre presente com apoio e carinho, mesmo que distantes.

À Juciela pela partilha de vida nesses últimos anos.

Aos amigos que o MDU me presenteou, em especial Isabela, Gabriela, Felipe e Jully por tanto cuidado e parceria.

Aos amigos de Maceió, em especial à Emilia, Thais e Marina, que tornaram esse último ano suportável e foram grandes incentivadoras desse projeto.

Aos amigos de São Paulo, em especial a Natalia, Marisa, Mariana e Manuela, por todo acolhimento em cada visita.

Ao professor Dilson Batista e todos da FAU / UFAL que contribuíram com minha formação.

Aos Viventes pelo amor e pelo Sonho.

À Recife, por ter se tornado um lar nesses últimos anos.

Serei eternamente grata a todos.

“As cidades têm a capacidade de fornecer
algo para todos, só porque,
e somente quando,
são criados por todos”
(JACOBS, 2011)

RESUMO

O surgimento intensificado de espaços fragmentados na malha urbana das cidades contemporâneas chamou atenção e foram importantes para a formulação deste trabalho. Compreender as dinâmicas espaciais a partir da cidade moderna até as metrópoles contemporâneas é importante, pois revela tendências e possibilidades que as cidades atuais estão a enfrentar. São dinâmicas sociais e culturais que influenciam diretamente na produção do espaço urbano e habitacional, criando novos modelos de moradia e estilo de vida. Entre essas dinâmicas, foi percebido o conceito de Ilhas Urbanas como uma forma de fragmentação espacial e social dentro da malha urbana central da cidade de São Paulo. Reflexo da produção em série de grandes empreendimentos e condomínios-clubes, esses aglomerados como ilhas, produzem uma forma diferente de pensar o espaço urbano. O objetivo dessa pesquisa é descrever a dinâmica socioespacial urbana de um grande empreendimento com interesse público-privado, na malha urbana de São Paulo. Entender se esse empreendimento atua como ilha urbana pode permitir o desenvolvimento de novos padrões de planejamento e gestão urbana. A análise deste trabalho apoia-se na utilização do estudo de caso do empreendimento Jardim das Perdizes, localizado na Zona Oeste de São Paulo. Percebeu-se que o empreendimento atua como uma Ilha Urbana em quase todas as suas características, exceto quanto ao tipo de isolamento, pois a parte privada atende ao parâmetro, mas a parte pública do empreendimento não atende, o que leva a um conflito de interesses, devido ao fato do Jardim das Perdizes ser uma Parceria Público Privada.

Palavras-chave: Ilhas Urbanas. Tecido Urbano Fragmentado. Jardim das Perdizes. Parceria Público Privada.

ABSTRACT

The intensified emergence of fragmented spaces in the urban space of contemporary cities attracted attention and were important for the development of this work. Understanding the spatial dynamics from the modern city to the contemporary metropolises is importante, as it reveals trends and possibilities that today's cities are facing. They are social and cultural dynamics that directly influence the production of urban and housing space, creating new models of housing and lifestyle. Among these dynamics, the concept of Urban Islands was perceived as a form of spatial and social fragmentation within the central urban network of the city of São Paulo. Reflecting the mass production of large enterprises and club condominiums as gated communities, these clusters like islands produce a different way of thinking about urban space. The objective of this research is to describe the urban socio-spatial dynamics of a large enterprise with public-private interest in the urban space of São Paulo. Understanding whether this venture acts as an urban island can enable the development of new urban planning and management standards. The analysis of this work is supported by the use of the case study of the Jardim das Perdizes project, located in the West Zone of São Paulo. It was noticed that the project acts as an Urban Island in almost all its characteristics, except for the type of isolation, because the private part meets the parameter, but the public part of the project does not, which leads to a conflict of interest, due to the fact that Jardim das Perdizes is a Public Private Partnership.

Keywords: Urban Islands. Fragmented urban spaces. Jardim das Perdizes. Public-private partnerships.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - <i>Corpus</i> da pesquisa.....	20
Figura 02 - Processo de formação das Ilhas Urbanas.....	29
Figura 03 - Regiões da cidade de São Paulo.....	32
Figura 04 - Detalhe da planta geral de 1905 da cidade de São Paulo.....	33
Figura 05 - Mapa de zoneamento do empreendimento Jardim das Perdizes.....	42
Figura 06 - Visão geral do empreendimento Jardim das Perdizes.....	43
Figura 07 - Visão geral do empreendimento Jardim das Perdizes.....	43
Figura 08 - Valor do m ² de acordo com a tipologia do apartamento.....	44
Figura 09 - Folder de divulgação do empreendimento Jardim das Perdizes...	47
Figura 10 - Salão de festas adulto do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	48
Figura 11 - Salão de festas adolescente do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	48
Figura 12 - Salão de festas infantil do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	49
Figura 13 - Brinquedoteca do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	49
Figura 14 - Piscina com sauna do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	49
Figura 15 - Playground do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	50
Figura 16 - Academia do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	50
Figura 17 - Espaço zen do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	50
Figura 18 - Churrasqueira do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	51
Figura 19 - Espaço homem do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	51

Figura 20 - Espaço mulher do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	51
Figura 21 - Sala de jogos adolescente do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	52
Figura 22 - Cinema do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	52
Figura 23 - Quadra do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	52
Figura 24 - Espaço gourmet do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes.....	53
Figura 25 - Entorno imediato do empreendimento Jardim das Perdizes.....	55
Figura 26 - Identificação dos condomínios do empreendimento Jardim das Perdizes.....	56
Figura 27 - Entrada do condomínio Bosque Araucária.....	58
Figura 28 - Poste de monitoramento.....	59
Figura 29 - Carro de monitoramento para rondas.....	60
Figura 30 - Mapa com domicílios com renda domiciliar de até 3 salários mínimos na cidade de São Paulo.....	64
Figura 31 - Mapa com domicílios com renda domiciliar de 20 ou mais salários mínimos na cidade de São Paulo.....	64
Figura 32 - Vias de acesso ao empreendimento Jardim das Perdizes.....	66
Figura 33 - Cadastro de área pública no empreendimento Jardim das Perdizes.....	69

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 -	Quadro resumo dos levantamentos feitos na cidade de São Paulo.....	18
Tabela 02 -	Quadro com codificação das entrevistas.....	19
Tabela 03 -	Identificação e análise das informações coletadas.....	21
Tabela 04 -	Síntese das características das Ilhas Urbanas.....	31
Tabela 05 -	População nos anos de levantamento censitário município e região metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo e Brasil – 1872 a 2010.....	34
Tabela 06 -	Tabela síntese com características das Ilhas Urbanas e do empreendimento Jardim das Perdizes.....	67

LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

CEPACs	Certificados de potencial adicional de construção
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto predial e território urbano
IRFM	Indústrias reunidas fábricas Matarazzo
PD	Plano diretor
PDDI	Plano diretor de desenvolvimento integrado
PPP	Parceria público privada
OODC	Outorga onerosa do direito de construir
OUAB	Operação urbana Água Branca
OUC	Operação urbana consorciada
OU	Operação Urbana

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	14
2	FORMAS DE PERCEPÇÃO DO ESPAÇO: URBANO SEGREGADO E URBANO FRAGMENTADO.....	23
2.1	Urbano segregado.....	25
2.2	Cidade em fragmentos: o surgimento de arquipélagos.....	27
2.3	Afinal, o que são ilhas urbanas?.....	29
3	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	32
3.1	Aspectos históricos.....	32
3.2	Aspectos legais: Operação Urbana Água Branca.....	39
3.3	Conhecendo o empreendimento.....	41
3.4	Conhecendo os condomínios.....	47
4	JARDIM DAS PERDIZES E AS ILHAS URBANAS.....	54
4.1	Quanto ao tipo de produção espacial.....	54
4.2	Quanto ao tipo de isolamento.....	56
4.3	Quanto à necessidade essencial.....	58
4.4	Quanto as dinâmicas sociais.....	62
4.5	Quanto a população.....	63
4.6	Quanto aos acessos.....	65
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	68
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	73
	APÊNDICES E ANEXOS.....	77
	APÊNDICE I – DIÁRIO DE BORDO.....	78
	APÊNDICE II – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS.....	82
	ANEXO I – MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	84

1 INTRODUÇÃO

Com a revolução industrial e a reforma urbana, as cidades modernas, que possuíam funcionalidade setorizada e priorização de automóveis com suas longas distâncias, dão espaço a um novo modelo de urbanização. A nova dinâmica urbana introduzida pela contemporaneidade, teve repercussões em diversos fatores, não só na transição territorial, mas também nas relações sociais de seus indivíduos, ou seja, não teve influência só na forma urbana, mas também na maneira que sua população se relaciona. Em função do fator socioeconômico populacional, produz-se um tecido urbano cada vez mais fragmentado, disperso, pulverizado e difuso.

A estruturação das metrópoles brasileiras – e mesmo das latino-americanas – é fundada no processo de segregação socioespacial das classes de alta renda, por meio do qual as elites garantem seu acesso ao valor de uso complexo da cidade (VILLAÇA, 2001). Ainda segundo Villaça (2011), nenhum aspecto da sociedade brasileira poderá ser jamais explicado/compreendido se não for considerada a enorme desigualdade econômica e de poder político que ocorre em nossa sociedade.

Nas metrópoles brasileiras, as elites concentram-se em um setor da cidade, para o qual buscam atrair investimentos públicos e privados, sendo a acessibilidade um produto social. Ou seja, as burguesias segregadas controlam a produção do espaço urbano dominando equipamentos centrais e não-centrais atraindo-os para sua direção de deslocamento. Na formação de um espaço urbano segregado, o Estado possui papel fundamental, pois nenhum mercado ‘privado’ poderia funcionar se o Estado não sancionasse as cláusulas contratuais e administrasse os remédios para a sua quebra, estando, pois, no âmbito dos poderes mais abrangentes do Estado a permissão ou a proibição da segregação (VILLAÇA, 2011).

Existem diversos instrumentos urbanísticos que permitem que o mercado “privado” citado por Villaça, tenha força legal para ser negociado. Um instrumento de muita importância nas parcerias público privadas (PPP) no Brasil é a Operação Urbana Consorciada (OUC), que foi regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001. Por muitas vezes a OUC pode ser um instrumento que permite mais privilégios privados do que públicos, permitindo assim que o mercado imobiliário explore ao máximo regiões antes esquecidas.

O estudo da trindade capitalista de Lefèbvre “terra – capital – trabalho” na produção do espaço, que seria marcada pelos processos de homogeneização, fragmentação e hierarquização, reflete a contemporaneidade. O primeiro processo

representa a produção de elementos e materiais globais; esse espaço homogêneo fragmenta-se em “parcelas”, em “lotes”, em “pedaços”. Essa divisão do espaço facilita sua dominação e seu controle e, em última instância, produz guetos e outras formas socioespaciais de isolamento. A possibilidade da reprodução de um espaço simultaneamente homogêneo e fragmentado se dá tendo em conta o poder político e a ação política de seus aparelhos administrativos que difundem a racionalidade do urbano baseada nos ciclos de acumulação do capital. Fragmentado, o espaço se hierarquiza ao se estabelecerem funções e o lugar de cada um na cidade: “espaços residenciais, espaços comerciais, espaços de lazer, espaços para os marginais” (LEFEBVRE, 1980).

Nesse aglomerado metropolitano se consolidam verdadeiras ilhas urbanas. Assim como um arquipélago em que ilhas formam um conjunto apesar de separadas umas das outras por água, algumas áreas desse conjunto territorial são verdadeiras ilhas que pouco contato tem com seu entorno, como se tivessem um oceano entre elas. Esses espaços urbanos refletem a fragmentação espacial da região, mesmo sendo parte de um mesmo local de habitat e de trabalho. Essa nova malha urbana da metrópole contemporânea compromete o conhecimento da urbanização na segunda metade do século XX, em que era baseada no modelo centro-periferia, o grande guia do crescimento das grandes metrópoles latino-americanas, pois se trata de locais compactos dentro da malha urbana central da cidade. São Paulo com seu imenso aglomerado metropolitano, é a expressão máxima da indefinição das fronteiras e da desagregação da cidade compacta típica do início do século XX. Expressa uma metrópole difusa, de limites imprecisos, que, conurba cidades e se estende por centenas de quilômetros (LENCIONI, 2011).

O processo de metropolização em São Paulo, é diretamente relacionado ao processo de desconcentração industrial, por volta dos anos 1970, que levou a industrialização de áreas a margem da cidade, contribuindo para um grande aglomerado metropolitano. A região estudada, antes negligenciada tanto pelo mercado imobiliário quanto pelo poder público, era uma área industrial, que com esse processo vivido pela cidade de São Paulo, viu suas indústrias serem relocadas, e suas edificações serem abandonadas. Como forma de atrair um novo público, a prefeitura de São Paulo definiu a região como uma Operação Urbana Consorciada, com foco em zoneamento residencial para atrair pessoas.

O empreendimento Jardim das Perdizes fica localizado na zona oeste de São Paulo, inserido dentro da Operação Urbana Água Branca. Ao usufruir da flexibilização dos parâmetros urbanísticos, por se tratar de uma OUC, foi necessária uma contrapartida privada para o público, que foi feita em forma de área institucional e área de espaço público através do parque no centro do empreendimento. E é no espaço público que surge a contradição: como uma área pública, o parque central, pode ser efetivamente pública, sendo que existem barreiras sociais que privatizam, isolam o espaço e limitam o acesso, tal como uma ilha?

Esta dissertação tem por objetivo descrever a dinâmica socioespacial urbana de um grande empreendimento público – privado, na malha urbana de São Paulo. Procura-se entender se esse empreendimento atua como ilha urbana, se fragmentando no tecido urbano. A análise se apoia no estudo de caso do empreendimento Jardim das Perdizes, que fica localizado na Zona Oeste, a 9km da Praça da Sé, região central de São Paulo. Resultado de uma Parceria Público Privada (PPP), o empreendimento possui relevância pela sua escala e importância na região.

Como objetivos específicos propõe-se:

- Caracterizar o empreendimento Jardim das Perdizes – SP;
- Identificar se o empreendimento é compatível com a caracterização de ilha urbana;
- Desenvolver um panorama com contextualização sobre a dinâmica socioespacial do empreendimento no tecido urbano paulista;

Para a realização da pesquisa, fez-se necessário os seguintes questionamentos:

- A homogeneização torna os espaços semelhantes, porém essa mesma homogeneização se fragmenta, negando o urbano. Como isso se aplica no estudo de caso?
- O empreendimento se apresenta como um espaço que se contrapõe a urbanidade (no sentido de condição urbana)?
- Como de fato garantir o direito do acesso ao público, de uma área pública, dentro de um empreendimento essencialmente privado?

“A pesquisa científica é o resultado de um inquérito ou exame minucioso, realizado com o objetivo de resolver um problema, recorrendo a procedimentos científicos” (GERHARDT, T.; SILVEIRA, D., 2009). Gerhardt e Silveira (2009) sugerem a classificação do tipo de pesquisa quanto à natureza, quanto aos objetivos e quanto aos procedimentos, ressaltando que classificação com base nos objetivos é importante para uma aproximação conceitual, porém, para confrontar a visão teórica com os dados da realidade devemos adotar procedimentos científicos.

Diante disso, este trabalho é uma pesquisa *qualitativa* de natureza *aplicada*, onde tem por objetivo gerar conhecimento para uma aplicação prática. Quanto ao objetivo, foi adotado o conceito de *pesquisa descritiva*, que permite uma maior familiaridade com a problemática através de uma extensa pesquisa teórica e também possibilita a construção de hipóteses, dentro do procedimento de *estudo de caso*, que permite uma análise de exemplo que estimule a compreensão (GIL, 2007). A análise dos dados foi feita por adequação ao padrão. Essa lógica compara um padrão fundamentalmente empírico com outro de base prognóstica. Se os padrões coincidirem, os resultados podem ajudar o estudo de caso a reforçar sua validade interna (YIN, 2001).

Compreendido o método em questão, serão descritos a seguir os procedimentos metodológicos que foram utilizados na elaboração deste trabalho, tendo em vista o alcance do objetivo principal da pesquisa:

Foi feito um levantamento da produção recente de intervenções urbanas na cidade de São Paulo, de modo a identificar qual a tendência do usuário que procura o tipo de empreendimento em questão. Nesse levantamento foram coletados dados legais junto à Prefeitura de São Paulo, também foram realizadas visitas a área de estudo na cidade para coleta de imagens fotográficas, entrevistas com moradores, visitantes e com corretores imobiliários que divulgam o empreendimento.

A autora esteve em São Paulo no período de 17 de julho a 07 de agosto de 2019. Sendo feitas visitas ao local de estudo do dia 19 de julho até o dia 05 de agosto. Todas as visitas feitas foram registradas através de diário de bordo, conforme apresentado no apêndice I.

Abaixo segue um quadro resumo do diário de bordo:

Tabela 1 - Quadro resumo dos levantamentos feitos na cidade de São Paulo

DATA	OBJETIVO DA VISITA	MATERIAL COLHIDO
19 E 20/07/2019	Reconhecimento do território	Fotos; Percepção do local; Entrevista com visitante usuário do parque
22/07/2019	Visita com corretor de imóveis para conhecer o empreendimento	Comentários sobre vendas, região e objetivos do empreendimento; Material de divulgação do empreendimento;
24, 25 E 26/07/2019	Observação não participante	Fotos; Percepção do local
31/07/2019 E 01/08/2019	Realizar trajeto empreendimento - centro (Praça da Sé) e centro (Praça da Sé) - empreendimento	Tempo e condições dos trajetos
02 E 05/08/2019	Observação não participante	Fotos; Percepção do local

Fonte: Autora, 2019

Foram realizadas ao todo cinco entrevistas: duas com moradores e três com visitantes. As entrevistas com moradores não foram realizadas durante a visita a campo, pois nesse momento não houve abertura para a autora iniciar o processo, elas foram feitas através de contato posterior e realizadas via telefone. Os visitantes foram categorizados em usuários do parque e visitas a apartamento. Nos momentos de visita ao local foi possível uma conversa informal com alguns usuários do parque, uma das entrevistas com visitantes também foi realizada durante um dos dias de visita, sendo as demais feitas via telefone. O roteiro das entrevistas está no apêndice II deste trabalho.

Foi feita também uma visita com um corretor de imóvel, simulando uma compra, além de conhecer os apartamentos, foi possível entrar nas áreas comuns privadas dos condomínios. Não foi autorizado o registro de imagens, no entanto foi entregue o material de divulgação do empreendimento que consta as imagens do local. O registro da visita se encontra no apêndice I deste trabalho.

Do material de divulgação do empreendimento foram retirados textos e imagens, então quando for dado retirado desse material, será referenciado como Tecnisa, 2013. O material de divulgação se encontra no anexo I deste trabalho.

Os nomes dos entrevistados foram ocultados por questões de privacidade, então para melhor compreensão foi criado uma codificação das entrevistas, conforme tabela a seguir:

Tabela 2 - Quadro com codificação das entrevistas

	TIPO	IDADE	PROFISSÃO	OBSERVAÇÃO	CÓDIGO
ENTREVISTA 01	MORADOR	38	PUBLICITÁRIA	TEMPO DE RESIDÊNCIA: 6 MESES	C. M. JUL/2019
ENTREVISTA 02	MORADOR	35	MÉDICA	TEMPO DE RESIDÊNCIA: 1 ANO	S. A. JUL/2019
ENTREVISTA 03	VISITANTE	36	MÉDICA	VISITA A UMA AMIGA	M. P. JUL/2019
ENTREVISTA 04	VISITANTE	28	ENGENHEIRA	VISITA PARA UTILIZAR O PARQUE	V. S. JUL/2019
ENTREVISTA 05	VISITANTE	25	ESTUDANTE	VISITA A UM FAMILIAR	N. G. AGO/2019
ENTREVISTA 06	CORRETOR DE IMÓVEIS	-	CORRETOR DE IMÓVEIS	-	A. N. JUL/2019

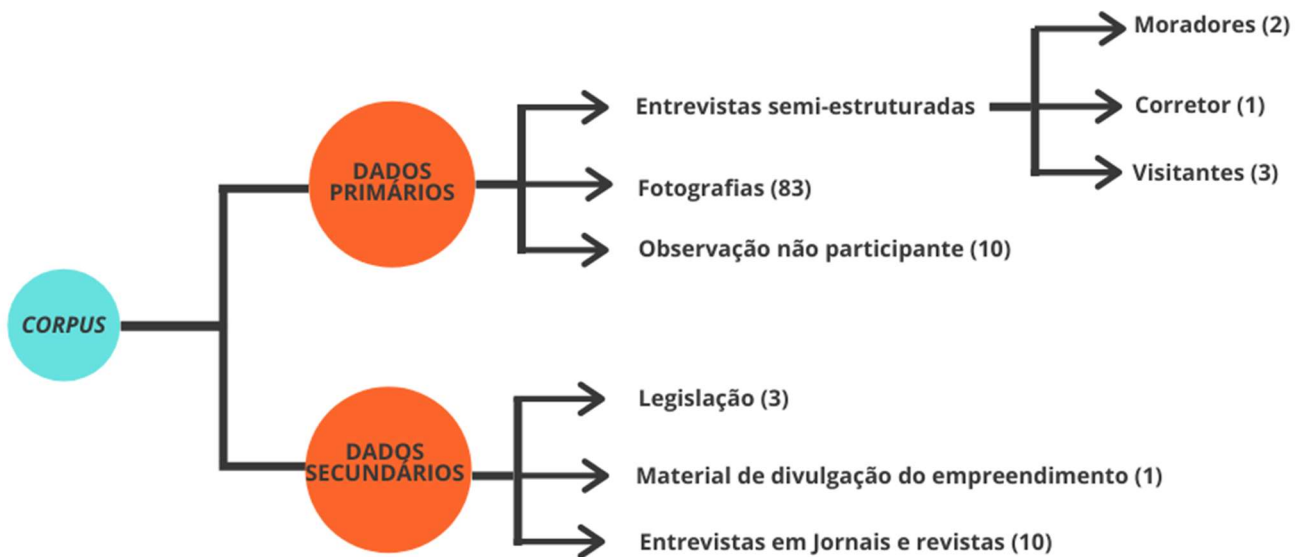
Fonte: Autora, 2019

Quando utilizado o trecho de alguma entrevista, a fonte será identificada pelo código acima.

As imagens deste trabalho são de autoria própria ou do material de divulgação da construtora. Como informado anteriormente, não foi permitido o registro dentro dos condomínios. Então se for imagem autoral, constará a fonte: autora, 2019; se for do material de divulgação, constará a fonte: Tecnisa, 2013. Lembrando que as imagens do material de divulgação são imagens promocionais, então tem influência mercadológica.

Todo o material pesquisado, coletado e produzido foi classificado e submetido a estudo e análise. Assim foi possível extrair contribuições para a realização do trabalho proposto a partir de relatórios, diário de bordo, entrevistas e fichamentos realizados.

Os dados analisados foram categorizados através do *corpus* da pesquisa conforme apresentado abaixo:

Figura 1 - *Corpus* da pesquisa

Fonte: Autora, 2019

O número em parênteses é a quantidade de material levantada em cada tipo. Os dados primários são dados de autoria própria, enquanto que os dados secundários foram dados coletados em outros meios.

Nesta etapa foi feita a análise das informações já coletadas, o quadro abaixo sintetiza como os dados foram analisados e a pesquisa foi organizada. Os resultados mais detalhados serão encontrados no capítulo 03 deste trabalho.

Tabela 3 - Identificação e análise das informações coletadas

OBJETIVOS	PREMISSAS	ELEMENTOS DE ANÁLISE		CONCLUSÃO
Descrever a dinâmica socioespacial urbana de grandes empreendimentos público – privados, na malha urbana de São Paulo	Identificar se o empreendimento é um espaço que se contrapõe ou não ao sentido de urbanidade (qualidade ou condição de ser urbano)	Perspectiva do morador	Características necessárias para ter qualidade de vida	Sim, pois seus espaços que deveriam ser públicos, foram privatizados
		Perspectiva do visitante / observador	Elementos socioespaciais urbanos visíveis e invisíveis	
	Analisar se o empreendimento é uma ilha urbana	Comparação entre a coleta de dados e a teoria utilizada		O empreendimento é uma ilha urbana

Fonte: Autora, 2019

Para o entendimento global dos conceitos abordados nessa pesquisa, no **capítulo 01**, serão abordados a conceituação principal e sua contextualização. Serão abordados temas como urbanidade, segregação socioespacial e fragmentação urbana que podem resultar na criação de ilhas urbanas.

No **capítulo 02**, procura-se caracterizar o estudo de caso escolhido para a pesquisa: empreendimento Jardim das Perdizes. Por se tratar de uma região historicamente negligenciada, não só pelo mercado como pela gestão pública, fez-se necessário resgatar a história para entender o funcionamento de sua dinâmica espacial atual.

Como a região proposta para estudo é localizada dentro de uma Operação Urbana (OU), e faz parte de uma Parceria Público Privada (PPP), é necessário ser feita uma breve explanação sobre o que é o instrumento OU e como influi na morfologia urbana. Ainda que breve, é essencial entender a dinâmica de uma OU de forma a entender em quais condições o empreendimento foi implantado.

No **capítulo 03** é feita a análise conceitual prática apoiada no levantamento de dados feito no momento de pesquisa de campo. Foram utilizados dados de

entrevistas, visitas ao empreendimento como potencial compradora e visitante, além de registros fotográficos.

Por fim no **capítulo 04** são feitas as considerações finais, apontando a relevância da pesquisa e como os resultados foram importantes na produção de conhecimento.

A seguir será discutida a lente teórica utilizada como base deste trabalho. Serão apresentados todos os conceitos principais que nortearão a pesquisa.

2 FORMAS DE PERCEÇÃO DO ESPAÇO: URBANO SEGREGADO E URBANO FRAGMENTADO

A dinâmica da urbanização está ligada ao potencial de interação oferecido pelas cidades à sua “urbanidade”, ou seja, à potência multiforme que gera o reagrupamento de uma grande quantidade de pessoas em um mesmo lugar (ASCHER, 2010). Falar de urbanidade ao nos referirmos à cidade significa estarmos falando de uma cidade ou de um lugar que acolhe, ou recebe, as pessoas com civilidade, com polidez, com cortesia. Ou, na mão contrária, estaríamos nos referindo a situações destituídas dessas características positivas, situações que ao invés de evidenciarem cortesia e polidez, evidenciam hostilidade às pessoas, ao corpo (AGUIAR, 2012).

Urbanidade é um conjunto de ideias e movimentos que partem da cidade e seus componentes, como ruas e instalações arquitetônicas e conectam com os usuários individuais e coletivos. Sendo assim a urbanidade é passível de apropriação das pessoas, seja em qualquer escala que ela seja apresentada. Por fruto da Revolução Industrial, as cidades passaram a se modernizar e os planejadores urbanos, influenciados pela indústria e pelo automóvel pensaram e começaram a desenvolver o que viria a ser conhecido como cidade moderna (funcionalista e racionalista), que não privilegia o pedestre, separa a cidade em funções distintas, com bairros estritamente residenciais e os serviços e demais equipamentos urbanos localizados, em sua maioria, no centro das cidades, uma forma de urbanizar dependência total do automóvel.

Por volta da metade do século XX, em meio a falhas e discussões acerca do urbanismo moderno, surgiram algumas movimentações sobre como seria possível pensar as cidades, já sem vê-las como cidades monumentais e sim cidades com urbanidade. Jacobs em 1961 iniciava a discussão sobre o “novo urbanismo” em seu livro *Morte e Vida das Grandes Cidades* em que destacava sendo dramático o aumento do tráfego de automóveis nas cidades e a ideologia urbana do modernismo, que separa os usos da cidade e destaca os edifícios individuais autônomos, pondo um fim ao espaço urbano e a vida da cidade, resultando em cidades sem vida e esvaziadas de pessoas.

Jacobs (2011) classifica o planejamento e o desenho urbano como ortodoxos, responsáveis pela “Grande Praga da Monotonia” que assola espaços monumentais, padronizados, vazios, sem vida ou sem utilização, seriam as “cidadelas da iniquidade”.

Por definição da autora são “anti-cidade” ou “urbanização inurbana”, fruto de uma pseudociência que não consegue enxergar a cidade real e aprender as lições que ela pode ensinar a cada instante. São criadas fronteiras formais através do desprezo da vitalidade urbana e a interação entre os usos. Buscam autonomia de bairros “acolhedores” e “voltados para si mesmo”, similares as pequenas cidades, e não se valoriza a diversidade e o potencial que as grandes metrópoles propiciam. Segundo Lerner (2013), muitos dos grandes problemas urbanos ocorrem por falta de continuidade, e essa proposta moderna de isolamento em funções dentro do tecido urbano é exatamente o oposto de ter um espaço público contínuo, é essencial que exista a inclusão da função que falta em determinada área.

A busca da urbanidade tornou-se um tema central em arquitetura (HILLIER, 1983). Hillier aponta três pilares para que as cidades devem alcançar para se tornarem locais com urbanidade:

1. **CONDIÇÕES DE REDES E FLUXOS** – as cidades devem se organizar de uma forma que seus fluxos e conexões sejam fluídas e capazes de comportar e controlar os movimentos das pessoas;
2. **PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA ESCALA GLOBAL** – o modo como o espaço se posiciona sobre seu entorno é muito importante para se alcançar condições de urbanidade. A escala global em que o espaço urbano atua é fator determinante no modo como ele é apropriado pelas pessoas;
3. **ESCALA LOCAL** – a organização do espaço público e suas edificações podem igualmente afetar fortemente a relação entre moradores, seus vizinhos e os habitantes passageiros;

A urbanidade é, portanto, nessa linha, um fenômeno por definição resultante dessa dimensão combinatória - de arranjo, de sintaxe - inerente ao espaço urbano. Entenda-se no presente contexto por sintaxe espacial um aspecto particular do termo mais geral configuração espacial, e que se refere a essa dimensão de articulação dos espaços criados pelo homem. Sintaxe é basicamente conectividade, articulação espacial, e urbanidade seria assim entendida, função direta do arranjo espacial dos lugares (AGUIAR, 2012).

Para além da urbanidade, temos o espaço como uma produção e construção social que permite o melhor entendimento da realidade urbana. Segundo Lefèbvre

(1974), toda sociedade produz “um” espaço. Pensar que tipo de cidade desejamos envolve inexoravelmente pensar no tipo de pessoa que desejamos nos tornar. As pessoas que atraem as pessoas, o homem é ator e espectador desse espetáculo diário que é a cidade e quanto mais se entender a cidade como integração de funções, de renda, de idade, mais encontro e mais vida ela terá (LERNER, 2013).

2.1 Urbano segregado

O desenvolvimento econômico das cidades e dos países latino-americanos, no geral, são marcados por grandes desigualdades, o que reflete diretamente na produção espacial e organização do território, bem como nas relações sociais. Villaça (2001) aponta que a segregação socioespacial é produto do embate entre a produção social da cidade e sua apropriação privada mediada pela propriedade privada da terra. A segregação urbana deve ser vista e entendida como um processo estrutural, encontrados na própria sociedade, na forma de sua organização, estilo de vida e cultura.

A segregação se apoia na existência da propriedade privada (que, em suas várias formas, é fundamento da riqueza) do solo urbano, que diferencia o acesso do cidadão à moradia, e na fragmentação dos elementos da prática socioespacial urbana – na metrópole se acham separados os lugares da vida como elementos autônomos. Nesta condição a segregação é a negação do urbano e da vida urbana e assume, no entanto, várias facetas indicando processos diferenciados, apesar de justapostos (CARLOS, 2007).

Entende-se a (re)produção do espaço como estratégia relevante para o capitalismo contemporâneo, vinculando a hegemonia do capital financeiro ao imobiliário na destruição, construção e reconstrução de espaços. A reprodução econômica muito se realiza por meio da produção do espaço, estando a esfera material de sobremaneira ligada àquela do território, entendido enquanto permeado de relações de poder (CARLOS, 2012). O capital transcende a dimensão econômica, penetrando nas relações sociais do cotidiano e invadindo estilos de vida da sociedade.

A partir da premissa que a segregação socioespacial existe por refletir o desenvolvimento econômico e a desigualdade social, é importante caracterizá-la como essencial ao meio urbano de economias capitalistas. Assim a cidade capitalista é

desigual e o processo de produção do urbano reflete também as injustiças e desigualdades, de modo geral, a segregação materializa espacialmente a divisão social.

A partir da década de 90, ganhando força na década de 2000, um novo padrão de segregação urbana começou a se destacar na realidade nacional: o padrão fractal, marcado pela proximidade física e distanciamento social. Um dos principais elementos desse novo padrão de segregação são os condomínios fechados, áreas residenciais auto-segregadas, separadas do entorno através de muros e aparatos de segurança (CALDEIRA, 2000).

No planejamento de uma cidade, deve-se ter muito cuidado sobre as conclusões que se tira, já que tudo que se constrói causa um impacto em diferentes níveis sociais. Assim, já que o pressuposto de que subir os muros cria uma sensação de segurança para seus condôminos, são esses mesmos muros que também produzem cidades cada vez mais desiguais e inseguras. De acordo com Bauman (2009), os condomínios fechados representam um isolamento e uma distância da cidade, ao levarmos em consideração a separação de pessoas consideradas inferiores do ponto de vista social. A este processo, o mesmo autor denomina de mixofobia, ou seja, uma aversão ou medo da diversidade, tendo em vista a procura de um território isolado e homogêneo como os condomínios residenciais fechados. No entanto, reforçam que a conclusão não é a extinção de quem se propõe a viver nesses condomínios atrás de muros, ou também um movimento contra o mercado imobiliário que permanece a lançar empreendimentos desse tipo, mas uma necessidade que surge de repensar esse modelo que acabou por se naturalizar no modo de habitar das sociedades.

A prática de exercer a integração, na verdade se mostra uma utopia, pois mesmo sem muros e barreiras físicas, existem outras formas de segregar o espaço. Segundo Soja (2000), representações convincentes de “proliferação de novos tipos de repressão em espaços e movimentos” associado ao “urbanismo obcecado por segurança”, alimenta e espalha uma “ecologia do medo”. Ainda segundo o autor, atualmente as escalas faraônicas de segurança em grandes empreendimentos urbanos, tanto residenciais quanto comerciais, diminui esperanças de uma reforma urbana e integração social. Vive-se em “cidades fortalezas” brutalmente divididas em “células fortificadas” formada pela sociedade afluenta e “lugares de terror” onde a polícia combate ao crime.

2.2 Cidade em fragmentos: o surgimento de arquipélagos

Enquanto algumas atividades estão se espalhando através do espaço geográfico e se integram eletronicamente – caixa eletrônico, bancos, mercado de vendas online, sites corporativos – as tecnologias de informação podem também dar suporte para a “renucleação” do trabalho, moradia e serviços locais para certas pessoas e lugares – atividades que eram geralmente separadas em zonas de uso específico durante o desenvolvimento de cidades industriais e funcionais. Além de tudo, a natureza cada vez mais “híbrida” das cidades contemporâneas, onde as poderosas conexões digitais articulam todos os aspectos da vida urbana, exige que seja repensado continuamente os paradigmas usados ao analisar as cidades (GRAHAM E MARVIN, 2001).

Ainda segundo os autores, os conjuntos dialéticos e diversos de processos que envolvem a desagregação paralela de redes de infraestrutura e a fragmentação do espaço urbano são descritos pelo amplo termo guarda-chuva "Urbanismo Fragmentado". O entendimento histórico, prático e teórico para entender os processos do “Urbanismo Fragmentado” é uma exploração da construção do paradigma anterior de desenvolvimento de infraestrutura urbana com o ideal modernista e também explora uma gama de forças que estão desvendando o ideal moderno. É similar a práticas paralelas que separam em partes as redes de infraestrutura e fragmentam a paisagem urbana. Além disso, desenvolve-se uma perspectiva teórica que ajuda a explicar a fragmentação interligada das cidades e da infraestrutura urbana.

Fragmentação tem a ver, obviamente, com fragmentos. E fragmentos são partes, frações de um todo que ou não se conectam mais, ou quase não se conectam mais umas com as outras: podem ainda “tocar-se”, mas não muito mais que isso. Claro está, ou deveria estar, que se trata de muito mais que um processo de “diferenciação”. (SOUZA, 2008). No tecido urbano, essas partes podem ser reconhecidas como ilhas:

Uma metrópole espraiada e dispersa significa maior tempo de deslocamento de seus habitantes, maior tráfego de veículos e maior movimento pendular entre o local de moradia e o local de trabalho. Produz-se nessa metrópole uma irracionalidade que cobra do capital maior dispêndio de tempo com a locomoção pela cidade, com possibilidades de se multiplicarem os acidentes de trânsito e de se aumentar o ambiente carregado de poluentes. Tudo isso compromete o funcionamento da metrópole e a própria existência da cidade. No território dessa metrópole espraiada formam-se verdadeiras ilhas urbanas. Tanto quanto um arquipélago em que as ilhas formam um conjunto apesar de separadas umas das outras pelo oceano, algumas áreas dessa metrópole constituem verdadeiras ilhas que pouco contato tem com seu entorno, como se tivessem um oceano entre elas. (Lencioni, 2008, p.10)

Na verdade, a cidade moderna do século 20 foi deixada para trás e nos deparamos, sem aviso prévio, com as metrópoles mutantes da contemporaneidade. Essa metrópole apresenta imensas áreas desarticuladas e dispersas pelo território. São áreas dotadas de fluxos variados, em trânsito permanente, com fraturas que esgarçam o tecido urbano, estabelecendo aparente semelhança entre partes dispersas. Essa desarticulação do território pode ser vista nos arquipélagos de bairros que se margeiam, são fragmentos de todas as escalas, podendo ser porções inteiras e homogêneas, retirados de uma superposição de diferentes épocas históricas e estruturas urbanas, que se cruzam sem definir espaços homogêneos e sem limites claros. A fragmentação territorial compreende dessa forma uma rede desconexa de vazios urbanos, terrenos vagos e enclaves territoriais (AWAD; LEITE, 2012).

Lencioni (2008) descreve a representação espacial das ilhas podem ser entendidas conforme trecho a seguir:

Essas ilhas representam a fragmentação da cidade, muito embora essa cidade arquipélago se constitua numa única bacia de habitat e de trabalho. O ir e vir não se dá, preferencialmente, no entorno dessas ilhas, mas no seu interior, a indicar a fragmentação do tecido urbano que é um dos grandes responsáveis pela negação da rua como lugar de encontro de transeuntes e de desiguais. A atmosfera no interior dessas ilhas é mais de um clube do que de uma cidade, não sendo propriamente urbana. Assim, a metrópole espraiada, com limites difíceis de precisar, é a expressão máxima da indefinição das fronteiras e da desagregação da cidade compacta típica do início do século XX (Lencioni, 2008).

São Paulo sendo uma grande metrópole contemporânea, consegue combinar diversos níveis e dimensões de urbanidade, fluxos, escalas, concentração e centralização socioespaciais na produção do espaço urbano e do capital, nos quais a tendência é a homogeneização do espaço que fragmenta o tecido urbano e hierarquiza o padrão social, de forma a reproduzir espaços semelhantes para grupos sociais distintos e criam cidades sem vitalidade, que negam o urbano, fugindo da premissa de urbanidade.

2.3 Afinal, o que são ilhas urbanas?

Antes de conceituar as ilhas urbanas, faz-se necessário entender primeiro o que são ilhas num sentido geral. Segundo o dicionário Aurélio da língua portuguesa, ilha é uma porção de terra menos extensa que os continentes e cercada por água por todos os lados; aquilo que é isolado. Sendo assim, as ilhas são espaços completamente isolados, usualmente rodeado por água em toda a sua volta.

Na realidade da malha urbana das cidades contemporâneas, que são na sua essência cidades capitalistas, observa-se o processo de homogeneização, fragmentação e hierarquização dos espaços. Seria o processo de reprodução espacial, resultado da metamorfose das metrópoles contemporâneas, cidades fragmentadas. O produto social das cidades fragmentadas, no sentido socioespacial, produz aglomerados urbanos, porções de tecido urbano fragmentado, tais como ilhas.

O processo pode ser observado a seguir:

Figura 2 - Processo de formação das Ilhas Urbanas



Fonte: Autora, 2019

Segundo Lencioni (2008, p. 10), “as ilhas urbanas representam a cidade fragmentada”. São espaços fragmentados em que as dinâmicas sociais se dão dentro desse espaço, e não no seu entorno, negando a rua como lugar de encontro de transeuntes e de desiguais. Possuem barreiras físicas, limitando o acesso local. O interior dessas ilhas é mais de um clube do que de uma cidade, não sendo propriamente urbana. A segurança é uma característica básica, dependendo do tamanho do aglomerado pode ter população maior do que algumas cidades, não se

importa com seu entorno, mas seus acessos, devem conter proximidade com vias importantes. Com a fragmentação espacial, há a homogeneização social, dentro dessas ilhas convergem pessoas de mesma classe social, geralmente elites e classes médias, que com seus muros se apartam dos outros estratos sociais.

Dentre as várias facetas que se vão produzindo pelo atual processo de globalização, surgem as contradições das cidades globais e suas realidades locais. São Paulo por exemplo se verifica essa situação de modo dramático. Surgem enclaves globais em meio ao espaço fragmentado local: cenários urbanos globalizados por uma arquitetura homogênea e globalizada, que são controlados e privatizados, que fornecem uma imagem ilusória de familiaridade conectada à rede global de fluxos econômicos (AWAD; LEITE, 2012). Segundo Castello (2007), trata-se na verdade de reflexos do processo de ocupação urbana americana com baixíssima densidade, criando uma paisagem homogênea e dispersa, onde a locomoção se dá através do uso intensivo dos automóveis, o lazer em grandes parques “públicos” e os raros encontros sociais são em *malls*. Criam-se espaços urbanos cenográficos e genéricos que “sinalizam a criação de lugares da fantasia, onde as percepções dão a entender que são projetadas por intenções do mercado.”

Sendo assim pode-se caracterizar as ilhas urbanas da seguinte forma:

Tabela 4 - Síntese das características das Ilhas Urbanas

QUANTO AO TIPO DE PRODUÇÃO ESPACIAL	Fragmentação urbana
QUANTO AO TIPO DE ISOLAMENTO	Com barreiras físicas
QUANTO A NECESSIDADE ESSENCIAL	Segurança
QUANTO AS DINÂMICAS SOCIAIS	Dentro do espaço, negando o entorno
QUANTO A POPULAÇÃO	População homogênea, sem especificidade sobre a quantidade
QUANTO AOS ACESSOS	Restrito, mas próximo a vias importantes

Fonte: Autora, 2019

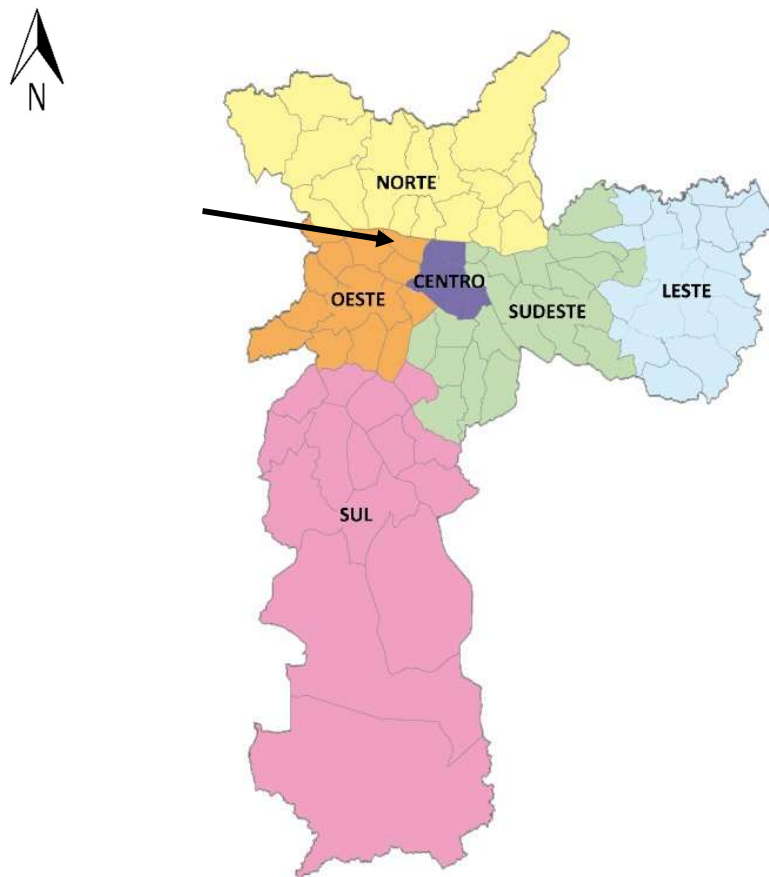
Com a lente teórica definida, no próximo capítulo será feita a caracterização do estudo de caso, desde os aspectos históricos e legais da região, até a estrutura do empreendimento.

3.0 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

3.1 Aspectos históricos

O estudo de caso se trata do empreendimento Jardim das Perdizes, localizado na Zona Oeste de São Paulo.

Figura 03: Regiões da cidade de São Paulo



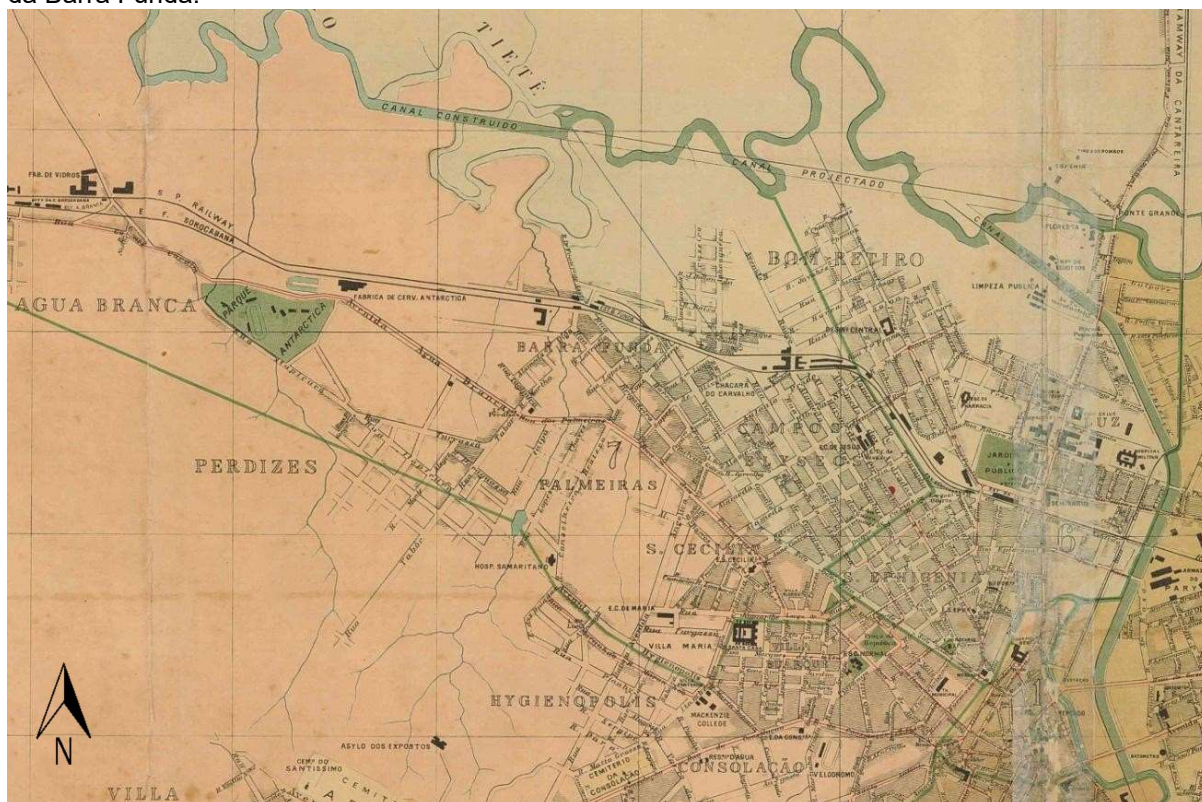
Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2017

A região tem origem num loteamento de chácaras e fazendas, nas várzeas dos rios Tamanduateí e Tietê. O desenvolvimento local foi impulsionado pela inauguração da Estação Barra Funda da Estrada de Ferro Sorocabana, em 1875, funcionando principalmente como espaço de armazenamento e escoamento da produção de café paulista, o que atraiu principalmente os imigrantes italianos, que levaram alguns serviços ligados a ferrovia, que também atendia a população da região. No entanto

com a implantação da ferrovia, houve a primeira fragmentação espacial local, pois acabou por isolar uma boa parte da região de Água Branca e Barra Funda.

Em meados de 1890, depois da abertura da ferrovia Santos-Jundiaí, é inaugurada a estação da São Paulo Railway, que foi necessária para atender à crescente população da região, que foi atraída pela demanda de trabalho gerada nos armazéns. As estações São Paulo Railway e Sorocabana, dividiram o bairro em duas partes: Barra Funda e Várzea da Barra Funda, ou “parte de cima” e “parte de baixo” (OTTONI, 2016).

Figura 4 - Detalhe da Planta Geral de 1905 da cidade de São Paulo. Nota-se a integração do arruamento da parte de cima com o bairro de Campos Elíseos e a pouca ocupação da parte de baixo da Barra Funda.



Fonte: Prefeitura de São Paulo, 1905

A planta de autoria do engenheiro Gomes Cardim, já anuncia um tecido urbano expandido que é reflexo do aumento populacional que salta de 65.000 habitantes em 1890 para cerca de 240.000 habitantes em 1900 conforme apresentado na tabela a seguir:

Tabela 5 -: População nos Anos de Levantamento Censitário Município e Região Metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo e Brasil 1872 a 2010

Anos	Município de São Paulo		Região Metropolitana de SP		Estado de São Paulo		Brasil	
	População	Taxa de Crescimento ⁽¹⁾	População	Taxa de Crescimento ⁽¹⁾	População	Taxa de Crescimento ⁽¹⁾	População	Taxa de Crescimento ⁽¹⁾
1872	31.385		-		837.354		10.112.061	
		4,1		-		2,8		2,0
1890	64.934		-		1.384.753		14.333.915	
		14,0		-		5,1		1,9
1900	239.820		-		2.282.279		17.318.556	
		4,5		-		3,6		2,9
1920	579.033		-		4.592.188		30.635.605	
		4,2		-		2,3		1,5
1940	1.326.261		1.568.045		7.180.316		41.236.315	
		5,2		5,3		2,4		2,3
1950	2.198.096		2.622.786		9.134.423		51.944.397	
		5,6		6,1		3,6		3,1
1960	3.781.446		4.739.406		12.974.699		70.119.071	
		4,6		5,6		3,2		2,9
1970	5.924.615		8.139.730		17.771.948		93.139.037	
		3,7		4,5		3,5		2,5
1980	8.493.226		12.588.725		25.040.712		119.002.706	
		1,2		1,9		2,1		1,9
1991	9.646.185		15.444.941		31.588.925		146.825.475	
		0,9		1,6		1,8		1,6
2000	10.434.252		17.878.703		37.032.403		169.799.170	
		0,8		1,0		1,1		1,2
2010	11.253.503		19.683.975		41.262.799		190.755.799	

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual

Fonte: IBGE, 2010

No início do século XX, a região já estava consolidada como uma área industrial, sendo a parte de cima caracterizada por edificações mais compactadas, como oficinas e serralherias, e a parte de baixo com armazéns e fábricas. Essa divisão entre parte alta e parte baixa, levou a identificação da parte alta com as linhas de bonde elétrico que conectavam o bairro a Campos Elíseos e Santa Cecília, regiões de classes sociais abastadas, enquanto que a parte baixa conectou-se com a ferrovia, e sofreu limitações decorrentes das enchentes do rio, que tornavam os terrenos úmidos e pouco utilizáveis.

A produção do espaço também foi reflexo da divisão entre parte de cima (parte alta) e parte de baixo (parte baixa). Sendo caracterizada a parte alta por edificações mais ordenadas padrão médio/alto, relacionando-se com seu entorno, com presença de imóveis de uso misto, com residência e comércio, enquanto que a parte baixa foi ocupada por armazéns, fábricas e residências operárias, sofrendo com a precarização

dos serviços públicos e com as constantes cheias do rio, o que definiu uma ocupação esparsa e desordenada (CANUTTI, 2008).

A indústria cafeeira também refletiu consideravelmente na produção do espaço local, que até então era predominantemente de chácaras e sítios, começou a dar lugar a bairros e arruamentos. Com a consolidação de São Paulo operária em 1870, existe um momento de separação socioespacial: nos terrenos mais elevados da cidade se estabeleceram as residências da burguesia junto com o centro comercial, enquanto que restava para a classe trabalhadora os terrenos nas várzeas e nas áreas mais afastadas do centro.

O código de posturas do município, o primeiro a ser implantado em 1875, definiu uma série de leis urbanísticas como forma de organização do espaço público da rua. Em 1886 com sua atualização, o código passou a regularizar a largura das ruas, a altura e fachada das edificações, como forma de caracterizar a forma de morar da burguesia, mas também regulamentava a construção e localização das habitações mais precárias, de forma a retirá-las do centro e transferir sua população, como resultado o espaço era homogeneizado. A partir disso, são formadas duas zonas: uma zona urbana regulada, na área central, e uma larga zona suburbana e rural na qual eram distribuídos os usos que não eram permitidos na primeira zona, como cemitérios, indústrias incômodas e cortiços.

No final do século XIX e início do século XX, a produção cafeeira provocou um surto de industrialização e urbanização na cidade de São Paulo: grandes proprietários rurais passam a lotear seus sítios, chácaras e fazendas, que passam a receber arruamento e serviços públicos, expandindo assim a mancha urbana da cidade (OTTONI, 2016). O desenvolvimento da região como polo comercial, além da proximidade com bairros padrão médio / alto, como Higienópolis e Campo Eliseos, atraiu uma parcela da classe média cafeeira e industriais que passaram a residir nessa região, enquanto mantinham negócios do outro lado, na parte de baixo.

Devido a infraestrutura e a concentração de mão de obra que o bairro possuía, as primeiras décadas do século XX foram de uma ocupação industrial intensa: em 1891 foi instalada a indústria Cia Antarctica Paulista, que em 1919 foi substituída pelas Indústrias Reunidas Fábricas Matarazzo (IRFM) – um grande complexo industrial que foi ampliando-se e chegou a ocupar uma área de 100 mil m². Em 1920, com o aumento populacional da região, foram criados os trens de passageiros pela ferrovia Sorocabana (OTTONI, 2016).

No âmbito legal em 1923 foi proposto o primeiro sistema de zoneamento da cidade de São Paulo, dividindo a cidade em: zona central, zona urbana, zona suburbana e zona rural. Pela primeira vez é formalizada a questão de uso e ocupação do solo. Em 1929 foi criado o Código Arthur de Saboya, que regulamentava a verticalização da cidade, a possibilidade de construção de edifícios na zona urbana, obrigatoriedade de construção de edifícios com mais de três andares na área central, garantindo assim um novo potencial de valorização dos preços de terrenos e imóveis no centro (ROLNIK, 1997).

Com a crise em 1929, o bairro veio a sofrer grandes perdas: várias indústrias fecharam, houve um grande aumento no desemprego e a elite abandonou o bairro, deixando seus casarões que se tornaram pensões e cortiços. Segundo Rolnik (1997), é na segunda metade dos anos 1920, que se define um padrão dominante metropolitano baseado na expansão horizontal, com uso de ônibus e automóvel, na autoconstrução de moradias populares e na larga irregularidade da cidade em relação aos códigos e leis urbanas.

Prestes Maia, na gestão do prefeito Fábio Prado (1934-1937) e continuada na sua gestão (1938-1945) criou o Plano de Avenidas. Com sua implantação houve uma transformação da estrutura urbana da cidade, consolidou-se o padrão periférico de expansão baseado no tripé: loteamentos clandestinos, autoconstrução e transporte por ônibus. No entanto não somente esse tipo de expansão foi executado, houve também muitos loteamentos para uma população de maior renda, conforme o movimento que as famílias mais abastadas faziam pela cidade e também pelos interesses urbanos em regiões específicas. Na Barra Funda foram realizadas uma série de obras relacionadas ao Plano de Avenidas entre os anos 1934 e 1945, tais como projetos de infraestrutura urbana como vias e corredor de transporte. No entanto ao longo do processo de industrialização da cidade de São Paulo não houve conexão no processo de urbanização:

Ao longo do processo de industrialização da cidade de São Paulo, entretanto, a crônica ausência de investimentos e intervenções urbanísticas estruturais necessários à adaptação da cidade à nova lógica de metrópole industrial acarretaria uma urbanização desconectada da ampliação das redes de infraestrutura, o que, aliado à continuidade do processo de industrialização impulsionado pela dinâmica de substituição de importações, levou a grandes disparidades de desenvolvimento de bairros e grande desigualdade social, acirrando a disputa por espaços (OTTONI, 2016).

No período de 1943 e 1952, há um aumento das áreas dedicadas às atividades industriais nas proximidades da Estação Barra Funda: instalação de galpões industriais e um adensamento construtivo (CANUTTI, 2008). O bairro se consolida, não por quaisquer iniciativas públicas, mas pela sua proximidade ao centro da cidade. Na década de 50, a Barra Funda caracterizava-se pelas indústrias e serrarias, próximas as linhas férreas, e na parte de baixo ainda era uma área sem pavimentação e sujeita a inundações por parte dos afluentes do rio Tietê.

Na segunda gestão de Prestes Maia como prefeito (1961-1965), há uma extensão das obras para implementação do Plano de Avenidas, já num estágio de ser necessário para desafogar o centro da cidade, devido a alta densidade local. Entendeu-se que as atividades industriais deveriam sair da parte central ou próximas ao centro deveriam ser transferidas para novos espaços que estavam surgindo a partir das rodovias Anchieta e Dutra. Esse movimento de expansão industrial numa nova localização estratégica com os mercados nacional e internacional, foi um estímulo para o esvaziamento das atividades industriais nos antigos espaços próximos a ferrovias. No entanto isso não se fez regra, pois algumas indústrias permaneceram nos bairros operários, sendo beneficiadas por redes de infraestrutura que serviam o centro, como a Barra Funda por exemplo.

No início dos anos 1970 já é visível a transformação provocadas na Barra Funda após as modificações do sistema viário: o bairro se expandiu para o Oeste, com abertura de vias, alças de acesso a marginal Tietê, transposição do rio e da ferrovia, que facilitou o acesso a Zona Norte da cidade, e a transferência da estação reposicionada ao Sul da ferrovia. Houve também um adensamento da ocupação da parte baixa do bairro na direção do Bom Retiro, após cerca de 70 anos de problemas com alagamentos, foi canalizado um córrego próximo a marginal Tietê e a consolidação do Parque Industrial Tomás Edison (CANUTTI, 2008).

Em 1971 foi aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), que em seu conteúdo, modificava o sistema viário, com a implantação progressiva de uma malha ortogonal em contraponto as radiais propostas pelo Plano de Avenidas, a ampliação dos sistemas de transporte coletivo e implantação do metrô. O PDDI ainda mantinha uma série de diretrizes relativas à ocupação do solo, além de estimular a descentralização das atividades industriais de modo a criar empregos e renda em áreas distantes do centro.

Em 1972, a nova lei de uso e ocupação do solo foi aprovada, classificando uma boa parte do bairro de Barra Funda como “predominantemente industrial”, obrigando as novas construções a apresentarem área mínima de 1.000 m² e frente mínima de 20m, aparentemente estimulando a atividade industrial local. No entanto com a aprovação da Lei Estadual nº 1817/78, que regulava o zoneamento industrial na Região Metropolitana de São Paulo, entretanto, impediu a ampliação dos parques industriais já existentes e a criação de novas zonas industriais dentro da cidade – além de tornar a concessão de licenças para funcionamento de indústrias mais rígidas, principalmente as mais poluentes, essa nova lei, portanto, significava a afirmação legal do processo de desconcentração da indústria no estado e a desindustrialização da cidade de São Paulo (CANUTTI, 2008).

A continuação da implantação do metrô entre 1975 e 1979, priorizou a implantação do eixo Leste-Oeste. Para isso, foi priorizada áreas de urbanização não-consolidada para a implantação das estações, assim, a Estação Barra Funda foi implantada no ano de 1989, um ano depois o Terminal Intermodal Barra Funda entrou em funcionamento se tornando um dos maiores do país com importância similar ao Terminal Rodoviário Tiête. Neste mesmo ano foi inaugurado o Memorial da América Latina, como forma também de atrair mais interesse a região oeste da cidade, assim o governo pensava em acelerar a renovação e transformação da Barra Funda, atraindo o capital imobiliário para a região.

Ainda com toda essa proposta de atração de capital, os resultados esperados não foram alcançados, de forma que não houve uma transformação significativa da tipologia e perfil populacional do bairro, ainda sofrendo com os reflexos da desindustrialização paulista e transição de São Paulo como uma capital industrial para uma metrópole de serviços. Então, na gestão de Mario Covas (1995-2001), foi implantada a Lei nº 11.774/95 que estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Água Branca (OUAB).

3.2 Aspectos legais: Operação Urbana Água Branca

Como o empreendimento estudado fica localizado dentro de uma Operação Urbana (OU), fez-se necessário entender o que é uma OU, descrevendo suas diretrizes e mecanismos de funcionamento, afim de entender os limites de possibilidades da área.

A ideia de Operações Urbanas (OUs), que funciona como um instrumento urbanístico de gestão de planos e projetos, de controle do uso do solo e de recuperação da mais-valias fundiárias a partir do incremento do valor da terra, surgiu primeiramente em São Paulo vinculada ao princípio de solo criado. Na Carta do Embu, de 1976, fala que “o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional”. Sendo assim, a OU trata da regulamentação de intervenções de grande impacto para a cidade, de modo que a competência para sua execução é exclusivamente da gestão pública municipal, sendo necessário uma instituição através de lei que delimite a área de intervenção da operação e deve estar condicionada as diretrizes e as normas do Plano Diretor (PD) (BALBIM; CAMPAGNER, 2011).

O instrumento, que é garantido também pelo Estatuto da Cidade, prevê entre outras medidas, a flexibilização de parâmetros urbanísticos construtivos, tais como: modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, alterações de normas de edificações, regularização de construções ou reformas em desacordo com a legislação vigente.

Segundo Balbim, Campagner (2011), a utilização da OU pode ser estratégica, pois permite recuperação das valorizações geradas pelas intervenções do poder público na medida em que permite a recuperação dos recursos investidos mediante exigência de contrapartida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados. As contrapartidas podem ser de diferentes formas como: pagamento pela regularização de construções, reforma ou ampliação; aplicação do instituto da contribuição de melhoria e via Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo. Além de todas essas previsões de contrapartida, ainda é possível que a prefeitura conceda ou negocie os novos limites de construção determinados pela lei da operação – essa forma de concessão é chamada outorga onerosa do direito de construir (OODC) e é prevista pelo Estatuto da Cidade.

A OODC e a OU utilizam uma forma de captação de recursos similar, porém diferem na forma da distribuição. Na OODC os recursos são distribuídos pelo território, e priorizam a regularização fundiária, projetos de habitação de interesse social e implantação de equipamentos públicos e áreas verde. Já as OUs, concentram o recurso em uma área específica, delimitada no plano diretor e aprovada por lei. Segundo o Estatuto da Cidade (2001), todos os recursos devem ser aplicados na própria operação urbana, em intervenções definidas a partir de um plano urbanístico desenvolvido como parte dos documentos necessários para a aprovação da lei específica da operação urbana. Dito isso:

A grande diferença instituída nas operações urbanas pelo Estatuto da Cidade é a obrigatoriedade de usar os recursos obtidos dentro perímetro da operação urbana que os gerou. Se, por um lado, essa restrição é vista como favorável – na medida em que, argumentam os defensores, a operação se torna mais atrativa aos interesses do mercado imobiliário e autofinanciável –, por outro, perde-se com ela a capacidade redistributiva do instrumento, ou seja, a chance de investir em regiões mais pobres os recursos obtidos das operações delimitadas nas áreas mais ricas das cidades (JESUS, 2013).

As leis específicas das OUs podem prever a emissão, pelo município, de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que após a regulamentação do Estatuto da Cidade, se tornou o principal mecanismo de arrecadação de recursos ao poder público. É um instrumento financeiro criado no Brasil, que permite ao município a emissão do CEPACs que são alienados em leilão público ou em licitação pública. Uma vez alienados, os CEPACs podem ser negociados livremente no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da OU. As emissões são reguladas e fiscalizadas pela Comissão de Valores Mobiliários, segue um critério de mercado e rentabilidade associada à valorização imobiliária (JESUS, 2013).

Os empreendedores imobiliários utilizam os CEPACs como contrapartida financeira para obtenção de potencial adicional de construção. Cada CEPAC equivale a um valor de metro quadrado para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto.

3.3 Conhecendo o empreendimento

São Paulo como uma metrópole contemporânea, apresenta em seu desenho urbano vários aglomerados como arquipélagos, principalmente no corpo central de seu tecido urbano. Por isso foi definido uma área de estudo numa área central da cidade, já que partindo do princípio que as ilhas são completamente isoladas, se tratando de uma área localizada numa região próxima ao centro da cidade (7 km) esse isolamento pode ser preocupante.

O estudo de caso escolhido se trata do empreendimento Jardim das Perdizes, localizado na Zona Oeste da cidade, distante aproximadamente 7km da Praça da Sé. Considerado o maior lançamento da região, o empreendimento idealizado e desenvolvido pela incorporadora Tecnisa, possui uma área com cerca de 250 mil m², localizado numa região conhecida como “gleba telefônica”, pois o terreno era de propriedade da Telesp. Foi considerado o maior projeto imobiliário da capital paulista desde o início da década de 1970 (ISTOÉ DINHEIRO, 2012). Com obras iniciadas em março de 2013, o empreendimento projetado compreende um conjunto de 28 torres, residenciais na sua maioria, com um potencial de venda de mais de R\$4 bilhões.

A localização e potencial do empreendimento foram importantes para a escolha como caso, mas além disso foi essencial a proposta de *marketing* que o empreendimento quer conquistar de ser o primeiro empreendimento sustentável da América Latina.

O conjunto Jardim das Perdizes em projeto é formado por 25 torres residenciais, 1 torre comercial com salas, 1 torre corporativa, 1 hotel, um *mall* de serviços (com supermercado e farmácia por exemplo) e uma sinagoga. Além dessas torres, existe a área pública do empreendimento, composta por vias e espaços livres: são duas avenidas, sete ruas e um parque de aproximadamente 50 mil m² (área superior ao parque Trianon – 48 mil m² e próxima ao Parque Santana localizado em Recife e que possui 63 mil m²). O parque é aberto ao público, mas estrategicamente posicionado de uma forma que fica com uso predominante destinado aos moradores do bairro. Quando pronto, era previsto que as vias, calçadas e parque fossem abertos ao público e doados a cidade como área pública (mecanismo de contrapartida).

Como a região é de várzea, com constantes alagamentos, o projeto entendeu a necessidade de contemplar a construção de cerca de 20 piscinas subterrâneas na região do bairro, além de elevar o nível de todos os terrenos do empreendimento

comparado ao da região, de forma que o ponto mais alto do parque estava a uma elevação de 7 metros da cota da rua existente.

Figura 5 - Mapa de zoneamento do empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Adaptado Geosampa, 2019.

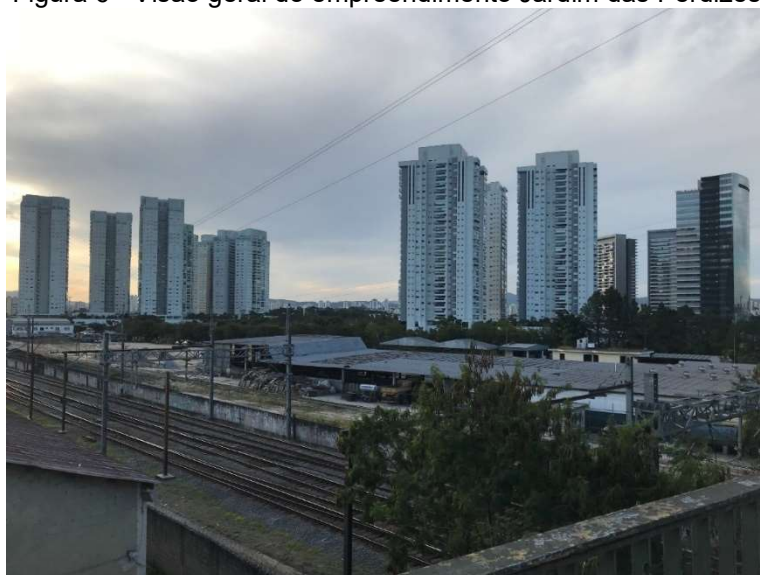
LEGENDA

- COMERCIAL
- CORPORATIVO
- CONDOMÍNIOS EXISTENTES
- MALL DE SERVIÇOS
- ESPAÇO PÚBLICO
- CONDOMÍNIOS A SEREM LANÇADOS
- VIAS

Os 11 condomínios residenciais foram projetados de forma independente entre si e com no máximo três torres cada, adotando o padrão de condomínio fechado com estrutura de lazer própria. É a consolidação do “condomínio-club”, conceituação muito utilizada pelo mercado para promover esse tipo de empreendimento a partir da primeira década do século.

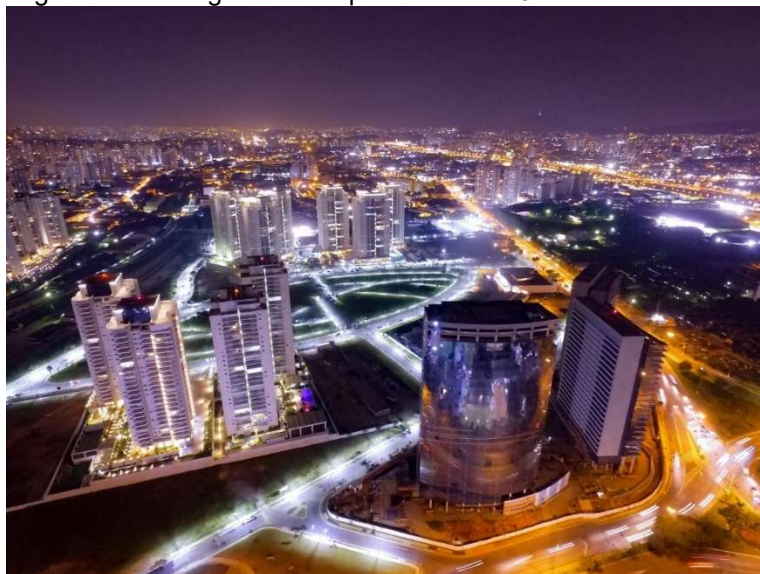
Até o momento foram construídas 11 torres residenciais que fazem parte de 4 condomínios, 1 torre corporativa, 1 torre comercial, a sinagoga, o *mall* de serviços e o parque central, que é de uso público para a população da região.

Figura 6 - Visão geral do empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Autora, 2019

Figura 7 - Visão geral do empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2013

O empreendimento tem capacidade máxima de 2.500 unidades residenciais de padrão médio-alto. O preço do metro quadrado numa unidade com metragem intermediária (202,21m²) custa em média R\$9.700,00 (valor para julho/2019). Apesar de muitas unidades habitacionais, o empreendimento, por suas dimensões, possui um baixo adensamento. Para uma mesma área que o Jardim das Perdizes utilizou e planejou 28 torres, existem outros empreendimentos que chega a 130 torres (Moema) e 134 torres (Higienópolis) (OTTONI, 2016).

Figura 8 - Valor do m² de acordo com a tipologia do apartamento

Valor médio do metro quadrado dos Apartamentos 3 SUITES ou 4 dormitórios com <u>3 ou 4 vagas de garagem</u> dos bairros mais CAROS da cidade de São Paulo			
Bairros	Região (Zona)	Valor médio do m ²	Qtd.avaliables
Itaim Bibi	Zona Sul	R\$ 15.500,00	13
Vila Olímpia	Zona Sul	R\$ 18.400,00	18
Perdizes	Zona Oeste	R\$ 12.800,00	55
Higienópolis	Zona Oeste	R\$ 14.600,00	56
Jd. Anália Franco	Zona Leste	R\$ 9.780,00	65
Tatuapé	Zona Leste	R\$ 8.560,00	160
Alto de Santana	Zona Norte	R\$ 8.540,00	70
Santana	Zona Norte	R\$ 8.860,00	209
Dados de Julho de 2019 - Grupo SP Imóvel			

Fonte: Grupo SP Imóvel, 2019

Numa análise comparativa observando dados de valor de imóvel levantados pelo grupo SP Imóveis (2019) e utilizando uma das tipologias mais comuns do empreendimento, é possível ver que o bairro tem o valor de m² menor do que os bairros da sua mesma região, ainda refletindo os valores históricos da região, apesar de chamar Jardim das Perdizes, o empreendimento fica localizado no bairro Barra Funda, que ainda passa pelo processo de transformação de área industrial para uma área mais residencial.

A contrapartida paga pelo empreendimento por meio de aquisição de CEPACs atingiu cerca de R\$267 milhões de reais em 2013, o maior valor registrado por um empreendimento desde a criação do certificado e acumulando 34,5% de todo o resto arrecadado pela Operação Urbana Água Branca desde 1995. Considerando os totais de áreas adicionais, o metro quadrado médio de empreendimento saiu a R\$1.110,94.

Como contrapartida ao público, o empreendimento além de transferir 45% da área do loteamento ao município de São Paulo (parque, ruas e praças), foi estipulado no termo de compromisso a construção e transferência de uma área institucional que a prefeitura definiu por ser 2 creches, 1 Escola Municipal de Ensino Fundamental e uma Escola de Ensino Médio.

O marketing é todo voltado para um bairro moderno e sustentável, vende-se mais que um espaço para morar, é apresentado um estilo de vida. Estilo esse que necessita de uma série de comodidades para poder ser atingido, e como carro chefe a segurança é apontada como um diferencial:

“O bairro contará ainda com um sistema de segurança integrada. Trata-se de um modelo que envolve recursos tecnológicos, humanos e organizacionais para prevenir e diminuir riscos às pessoas e ao patrimônio. Esse é um processo desenvolvido sob a coordenação dos maiores especialistas de segurança existentes no mercado, que prevê a integração do sistema privado e público. Dispositivos de filmagem poderão identificar eventos não rotineiros que possam afetar o bem-estar dos moradores do condomínio e monitorar constantemente aproximadamente três quilômetros de áreas comuns e de grande circulação, garantindo um ambiente mais seguro” (TECNISA, 2013).

Além de segurança, o empreendimento investiu fortemente em solucionar o problema da drenagem da região, foram projetadas instalações subterrâneas sob as calçadas do bairro que permitiram que o próprio terreno absorvesse a água da chuva, mandando naturalmente para o lençol freático, para não sobrecarregar os córregos e galerias públicas. O complexo também investiu em tubulações subterrâneas para as redes de iluminação pública, sistema de vigilância, energia elétrica, telefonia e TV a cabo. Utilizando tecnologia LED para os postes.

Em 2013, o empreendimento recebeu o certificado AQUA – Bairros e Loteamentos, concedido pela Fundação Vanzolini, os diferenciais considerados para o certificado foram: a rede de drenagem completa para toda a área do empreendimento, fiação subterrânea, utilização de iluminação de LED, vagas específicas para carros elétricos (com local para recarga), compartilhamento de bikes dentro do empreendimento, etiquetagem de eficiência energética Procel Edifica Nível A, uso de madeira certificada e sistema de aquecimento solar para os edifícios.

O status social de sustentabilidade valorizou consideravelmente o empreendimento, que teve suas vendas fortalecidas no período pré-lançamento. No entanto no início de 2015, com a crise imobiliária, as empresas do ramo passaram por um intenso movimento de desvalorização e a PDG juntamente com a Tecnisa

perderem valor de mercado, 87,6% e 35,3% respectivamente (MAMONA, 2014). No final de 2015, uma empresa imobiliária americana chamada Hines comprou a parte total da PDG e um percentual da Tecnisa, resultando em uma nova composição de capital social de 57,5% para a Tecnisa e 42,5% para a Hines.

Em janeiro de 2016 a Tecnisa entregou as seis primeiras torres prometidas para a primeira fase – quatro meses antes do prazo.

Entre 1995 e 2013 foi o período de vigência da OUAB, foi possível ver uma transformação na produção do espaço na região da Barra Funda. Os empreendedores imobiliários testaram e validaram a reprodução de produtos urbanos, já consagrados em outras áreas da cidade, especificamente falando da área da Barra Funda, foi uma oportunidade de oferecer no bairro uma opção de moradia, trabalho e estudo para as classes média-alta.

3.4 Conhecendo os condomínios

Figura 9 - Folder de divulgação do empreendimento Jardim das Perdizes

INFRAESTRUTURA	CONHEÇA ALGUNS DOS 92 DIFERENCIAIS QUE VOCÊ ENCONTRARÁ NO BAIRRO
Completo e exclusivo Serão 11 condomínios independentes com no máximo três torres cada e estrutura de lazer própria, garantindo exclusividade. Além de 25 torres residenciais, haverá 1 hotel, 1 torre comercial corporativa, 1 torre com salas comerciais e strip mall (mix de lojas como padaria, salão de beleza, pet shop, entre outras). Área verde de 50 mil m² com Parque Central A natureza é a maior inspiração do projeto urbanístico do bairro Jardim das Perdizes, que reservou 50 mil m² para áreas verdes. O desenho segue o conceito de pátios internos cercados por edificações. Nove ruas dividirão os quarteirões, que estarão dispostos em torno de um parque central com 44 mil m², aproximadamente duas vezes o tamanho da Praça Buenos Aires, em Higienópolis, ou espaço equivalente ao do Parque Trianon, na Avenida Paulista. Além do parque e praças, as calçadas terão suas faixas laterais gramadas, proporcionando área verde ainda maior. O bairro terá verdadeiros condomínios-clubes, com piscinas, áreas gourmet e espaços de entretenimento para crianças, jovens e adultos. Instalações para práticas esportivas serão complementadas com equipamentos instalados no parque central: pista de cooper, ciclovia e áreas para fitness. Modernidade Os conceitos modernos de morar bem conduzem o projeto, transformando o Jardim das Perdizes no bairro planejado mais moderno de São Paulo. Grandes inovações caracterizam o novo bairro. Toda tubulação (energia elétrica, telefonia, TV a cabo) será subterrânea, de forma a reduzir a poluição visual. A iluminação externa e das fachadas terá por base a tecnologia LED, que é mais econômica que outros modelos de lâmpada. Sistema de drenagem de águas pluviais, onde toda água da chuva é absorvida no terreno, infiltrando-se naturalmente no lençol freático e evitando sobrecarga nos córregos e alagamentos nas ruas. O Projeto foi concebido para proporcionar o consumo racional de água e economia na conta mensal das unidades e do condomínio. Entre outros diferenciais, os condomínios terão instalações para recarga de carros elétricos e híbridos, sistema de energia solar, segregação de lixo e sistema de compartilhamento de bicicletas (bike sharing). E no parque central, os moradores terão acesso à internet sem-fio (wi-fi). Condomínios com conceitos de clubes Os condomínios serão verdadeiros clubes, com piscinas externas e cobertas, áreas gourmet e espaços de entretenimento para crianças, jovens e adultos. Isso tudo complementa os espaços disponíveis no parque central, como pista de cooper, ciclovia e áreas para fitness. Os residenciais Bosque Jequitibá e Reserva Manacá serão os dois primeiros condomínios lançados no bairro Jardim das Perdizes.	PARQUE COM 44 MIL M² 2,2 MIL ÁRVORES DE MAIS DE 40 ESPÉCIES SEGURANÇA SISTÊMICA FIÇÕES SUBTERRÂNEAS DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS ILUMINAÇÃO LED VAGAS DE GARAGEM PREPARADAS PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS CONDOMÍNIOS COM AQUECIMENTO SOLAR

Condomínios com conceitos de clubes

Os condomínios serão verdadeiros clubes, com piscinas externas e cobertas, áreas gourmet e espaços de entretenimento para crianças, jovens e adultos. Isso tudo complementa os espaços disponíveis no parque central, como pista de cooper, ciclovia e áreas para fitness.

Os residenciais Bosque Jequitibá e Reserva Manacá serão os dois primeiros condomínios lançados no bairro Jardim das Perdizes.

Fonte: Tecnisa, 2013

Os condomínios se apresentam como verdadeiros clubes, possuem dentro de seu espaço privado diversas amenidades que se faz desnecessário a utilização dos espaços públicos. São espaços separados para crianças, adolescentes e adultos, sendo as áreas proporcionais as áreas dos apartamentos dos condomínios.

Todos os condomínios já construídos contam em sua área comum com:

- Salão de festas: infantil, adolescente e adultos;
- Brinquedoteca;
- Piscina coberta;
- Sauna;

- Playground;
- Academia completa com equipamentos e aulas;
- Espaço zen;
- Apoio com churrasqueira;
- Espaço homem;
- Espaço mulher;
- Salão de jogos adolescente;
- Cinema;
- Quadra;
- Espaço Gourmet;

Figura 10 - Salão de festas adulto do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 11 - Salão de festas adolescente do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 12 - Salão de festas infantil do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



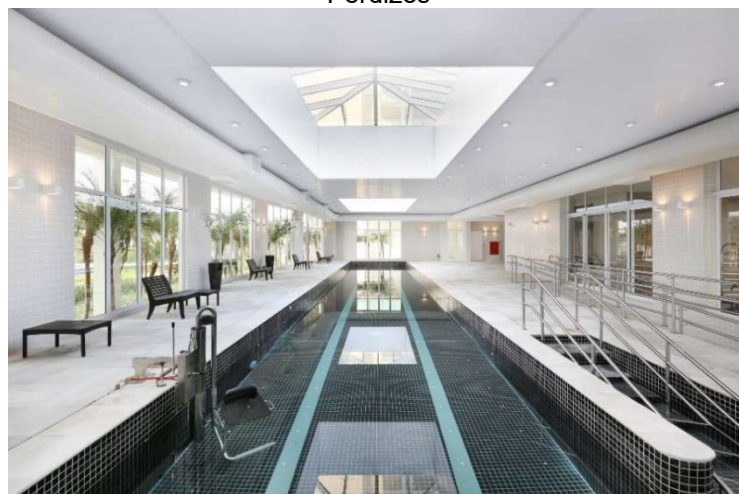
Fonte: Divulgação, 2012

Figura 13 - Brinquedoteca do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 14 - Piscina com sauna do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 15 - Playground do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 16 - Academia do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 17 - Espaço Zen do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 18 - Churrasqueira do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 19 - Espaço Homem do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 20 - Espaço Mulher do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 21 - Sala de jogos adolescente do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 22 - Cinema do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 23 - Quadra do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Figura 24 - Espaço Gourmet do condomínio Bosque Jequitibá – Empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Divulgação, 2012

Os condomínios-clubes, incorporam infraestrutura comumente coletiva e urbana ao local de moradia. Uma infinidade de itens de lazer que acabam por valorizar e conferir status aos empreendimentos. O modelo de produção do espaço volta as edificações para o interior do condomínio, negando a rua como norteador de projeto. Os espaços de ligação entre os equipamentos, tais quais praças, que são característicos dos espaços públicos da cidade, são recriados como espaços “ideais” dentro do espaço privativo do condomínio.

Já que o espaço é privado, percebe-se que as relações sociais são dadas em meio a iguais, já que seus moradores apresentam o mesmo padrão de renda e posição social. Mais uma vez refletindo a homogeneização dos espaços de uso coletivo distinta do espaço público, onde as trocas são mais heterogêneas.

Com a lente teórica definida e a área de estudo caracterizada, chega-se à parte de análises dos resultados deste trabalho. No próximo capítulo serão levantadas as seis características principais das ilhas urbanas uma a uma, e como a área de estudo se comporta em cada uma delas.

4 JARDIM DAS PERDIZES E AS ILHAS URBANAS

Neste capítulo será feita a análise do estudo de caso, se ele atua como uma ilha urbana, como isso influencia na região e quais são os pontos que fazem ele ser considerado ou não uma ilha urbana. Para essa análise, faz-se necessário retomar o conceito principal de ilha urbana. Por ilha urbana entende-se que é um espaço que foi socialmente segregado e espacialmente fragmentado, resultando em grandes aglomerados urbanos que se isolam em espaços voltados para dentro, negando a urbanidade das metrópoles contemporâneas.

Foram registradas seis características principais das ilhas urbanas, e a partir delas irá ser feita a análise comparativa com o estudo de caso Jardim das Perdizes.

As características são as seguintes:

- Quanto ao tipo de produção espacial;
- Quanto ao tipo de isolamento;
- Quanto à necessidade essencial;
- Quanto as dinâmicas sociais;
- Quanto a população;
- Quanto aos acessos;

4.1 Quanto ao tipo de produção espacial

O ponto inicial de análise é a produção espacial da região. Na ilha urbana entende-se que o espaço se segrega, fragmenta-se e resulta em vários aglomerados homogêneos e isolados. O espaço é fragmentado e socialmente restrito, portanto, homogêneo.

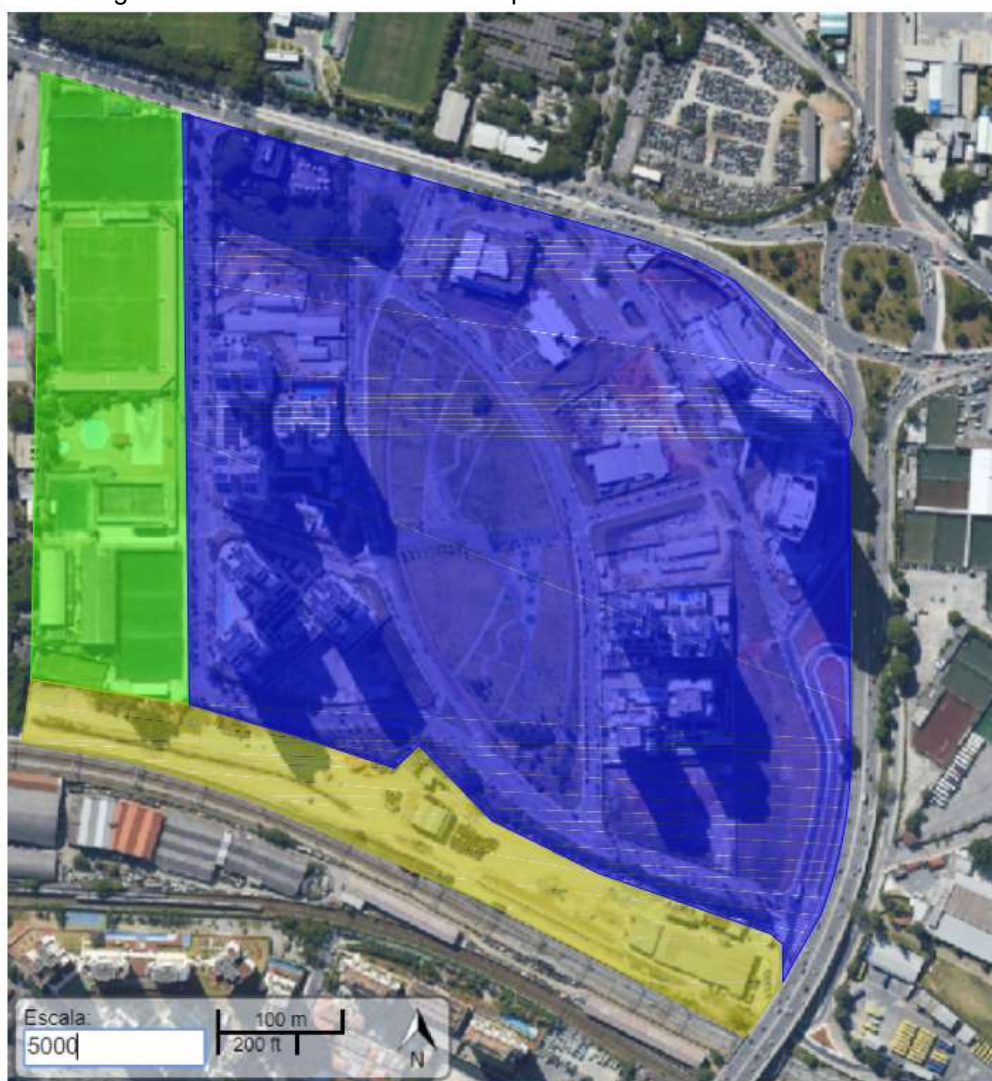
No estudo de caso, o empreendimento Jardim das Perdizes, se encontra numa área historicamente industrial, sem interesse residencial até a implantação do instrumento urbanístico Operação Urbana Água Branca, que trouxe incentivo e novo zoneamento para a área, fazendo assim com que empresas imobiliárias se interessassem na região, recebendo benefícios em forma de contrapartida.

Pela flexibilização da legislação, foi possível então a elaboração do empreendimento da forma que foi feito, numa área de 250 mil m² e num espaço privilegiado espacialmente, já que as construções existentes remetiam a espaços

industriais, houve a possibilidade da gleba se instalar de uma forma que fosse isolada do espaço ao redor.

Na imagem a seguir é possível ver que o entorno imediato do empreendimento se trata de uma empresa de logística ao sul e um clube particular a oeste, sendo os demais lados compostos por vias. Isso demonstra a ausência de equipamentos havendo assim o primeiro passo para o isolamento.

Figura 25 - Entorno imediato do empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Adaptado Geosampa, 2019

LEGENDA

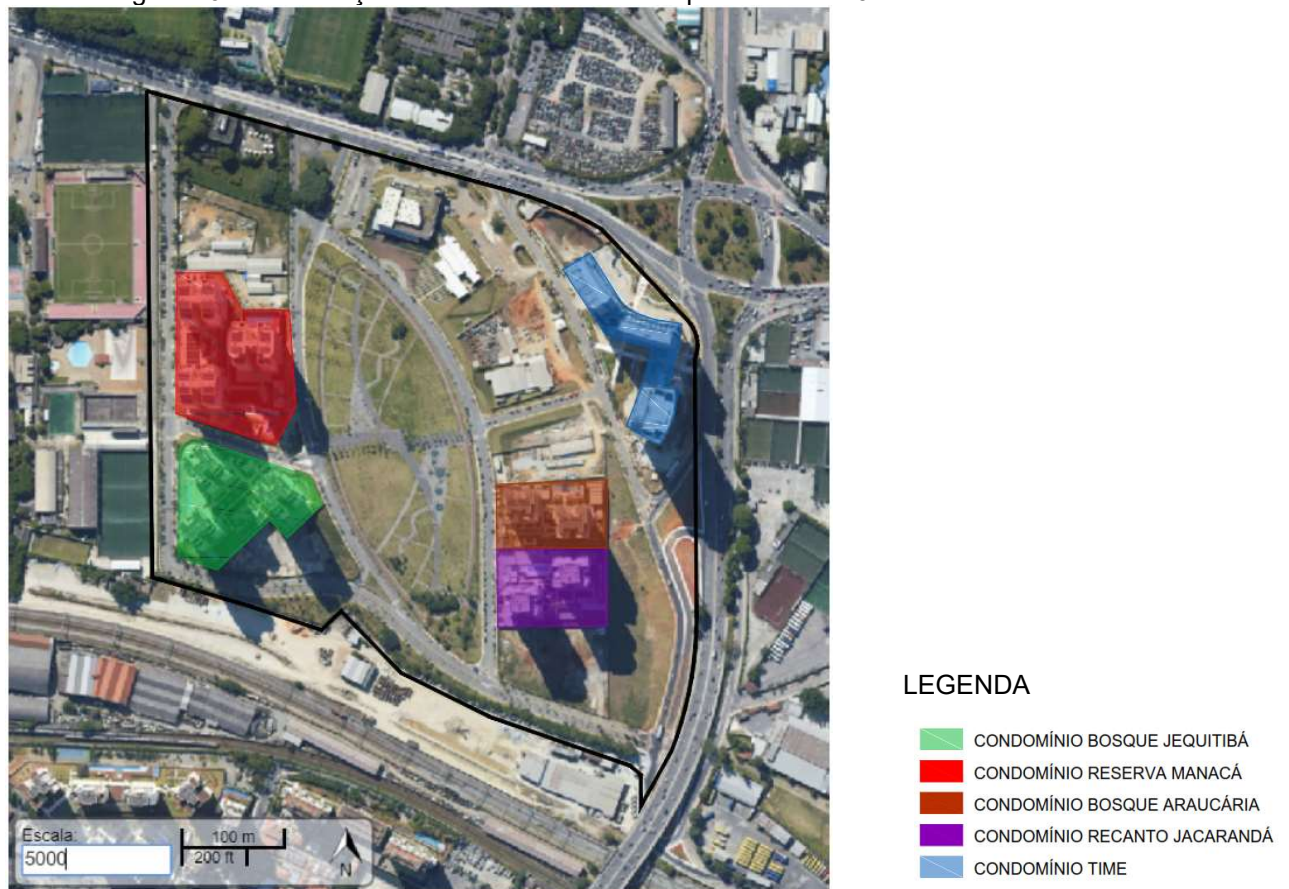
- CLUBE NACIONAL
- EMPRESA DE LOGÍSTICA
- EMPREENDIMENTO

4.2 Quanto ao tipo de isolamento

Normalmente as ilhas urbanas são aglomerados isolados por alguma barreira física, seja ela os portões, muros, guaritas de controle ou afins. Por isso é utilizado o exemplo de condomínio-clubes, em que as dinâmicas sociais se dão dentro dos muros, negando a existência do entorno e da rua como ponto de encontro.

No estudo de caso, principalmente por sua dimensão geográfica, é possível visualizar dois tipos de condomínios. No condomínio Time, que é composto por 1 torre residencial, 1 torre corporativa e 1 torre com salas comerciais, não existe muro, o controle é feito por meio de recepção no térreo, os demais são todos condomínios murados com guarita. Exceto o condomínio Time não se enquadra no conceito de condomínio-clubes, por sua estrutura reduzida. No entanto os demais possuem infraestrutura de lazer completa, como caracterizado no capítulo 02 dessa dissertação.

Figura 26 - Identificação dos condomínios do empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Adaptado Google Earth, 2019

O ponto de atenção que é visto nessa categoria é a questão dos espaços públicos. As vias e o parque se encontram em área pública, ou seja, área externa aos condomínios privados, no entanto quando relacionado ao uso observado e registrado, percebeu-se que a utilização se dá majoritariamente por moradores dos condomínios. Fato esse que é retratado em trecho da entrevista com os corretores imobiliários, que deixaram claro que mesmo sendo público era possível restringir os acessos.

“Quem utiliza o parque é, na grande maioria, morador do condomínio. Pode vir em diferentes horários, o que vai mudar é praticamente a faixa etária, pois de manhã você vai encontrar mais idosos fazendo exercício. Final de tarde é a hora das babás irem com as crianças e no final de semana algumas famílias usufruem um momento mais descontraído. Inclusive a associação dos moradores procura fazer eventos para os moradores no parque.” A. N. JUL/2019.

É importante frisar que como parte da contrapartida, o empreendimento cedeu o espaço do parque a cidade, oferecendo um espaço público para a região, porém em entrevistas com usuários não residentes da área notou-se que o acesso ao parque é restrito, pois não é divulgado ou sinalizado adequadamente, e é de difícil acesso ao pedestre. Em uma entrevista com uma não residente, foi relatado que até mesmo de carro o acesso é difícil, pois as ruas são curvas e sem sinalização para o parque, até mesmo com utilização de GPS é fácil se perder e não encontrar a entrada.

“Eu só achei o parque porque eu fui atrás mesmo, por ter um cachorro eu sempre procuro lugares para passear com ele, então resolvi colocar no *google* e achei esse parque enorme. Moro na Barra Funda faz tempo e nunca vi nenhuma placa direcionando ao parque. Fui de carro, pois não era tão perto da minha casa que dava para ir andando. Chegando lá me perdi no acesso de entrada, tive que dar a volta pelo viaduto Pompéia e retornar. É um pouco difícil de entrar, mas uma vez que vai aprende.” V. S. JUL/2019

Essa estratégia é muito utilizada como forma de restringir o tipo de pessoa que vai circular na área, são táticas sutis, mas que na prática são muito eficientes. Uma outra forma de isolamento sem barreiras físicas no empreendimento é a privatização da segurança. É um ambiente altamente vigiado, chegando até a ser um ambiente hostil para quem visita, ponto que será discutido no tópico seguinte.

4.3 Quanto à necessidade essencial

Com a discussão iniciada no tópico anterior, o empreendimento tem a segurança como foco principal do partido urbanístico e arquitetônico, usado inclusive como principal atrativo para os potenciais moradores. Os condomínios em si, são verdadeiras fortalezas. Para o acesso foi necessário cadastro prévio, e somente em horários específicos de visita, sempre acompanhado por no mínimo dois corretores imobiliários. Possui sistema de clausura tanto para a entrada de pedestres como para a entrada de automóveis. Todos os acessos com biometria, inclusive nos elevadores. Muros altos e robustos já com segurança privada na portaria.

Na imagem abaixo é possível ver a entrada enclausurada marcada com o retângulo laranja, e no retângulo azul o local que o segurança privado fica como forma de monitoramento para a portaria.

Figura 27 - Entrada do edifício Bosque Araucária



Fonte: Adaptado Google Earth, 2019

Quanto aos espaços públicos, o monitoramento também é massivo. Existem postes de monitoramento com câmeras a cada 40m aproximadamente e pontos fixos com vigilantes que fazem rondas no parque e nas vias.

Figura 28 - Poste de monitoramento



Fonte: Autora, 2019

Figura 29 - Carro de monitoramento para rondas



Fonte: Autora, 2019

Percebeu-se que o paradigma da segurança é muito forte no desenvolvimento do processo de criação e desenvolvimento arquitetônico. Como mencionado diversas vezes pelos corretores, o empreendimento é necessariamente seguro.

“O empreendimento é uma grande ilha de segurança, uma bolha mesmo. Se algum carro entra que não tem a placa registrada, para e não há movimento por pelo menos 15 minutos, já vai algum segurança e questiona a presença da pessoa ali. A segurança é muito importante para os moradores, tudo é via biometria e monitorado 24hs. Não tivemos nenhuma ocorrência até hoje.” A. N. JUL/2019

“Nos condomínios a segurança é total, pode perguntar a qualquer morador aqui do prédio que eles vão confirmar. Costumamos dizer até que podem mandar suas crianças sozinhas para o parque, pois é garantido que eles irão percorrer o caminho e brincar em segurança.” A. N. JUL/2019

Me sinto muito segura, sei que meus filhos também brincam em segurança e isso é muito importante para mim. C.M. (JUL/2019)

No material de divulgação a questão de segurança é enquadrada como um diferencial tecnológico e sustentável:

O bairro contará ainda com um sistema de segurança integrada. Trata-se de um modelo que envolve recursos tecnológicos, humanos e organizacionais para prevenir e diminuir riscos às pessoas e ao patrimônio. Esse é um processo desenvolvido sob a coordenação dos maiores especialistas de segurança existentes no mercado, que prevê a integração do sistema privado e público. Dispositivos de filmagem poderão identificar eventos não rotineiros que possam afetar o bem-estar dos moradores do condomínio e monitorar constantemente áreas comuns e de grande circulação, garantindo um ambiente mais seguro. Tecnisa, 2013

Por ter tantos equipamentos relacionados à segurança, o empreendimento realça uma situação de hostilidade. Enquanto que para uns a presença excessiva de segurança é acolhedora, para outros pode enviar uma mensagem de desconforto, como foi o caso da experiência de uma visitante.

“Fui fazer uma visita a uma amiga no Bosque Jequitibá, e me senti sendo vigiada do momento que cheguei até a hora que entrei no apartamento. Apesar dela me garantir que se sente super segura e nenhum pouco incomodada, eu ainda sim senti um desconforto, principalmente na área do *mall*, que tinha uns quatro seguranças para uma área minúscula.” M. P. JUL/2019

Então a experiência de segurança passa por um questionamento, até que ponto é necessária essa busca infinita por segurança? Porque não usar outras formas de manter um espaço seguro, como as propostas de urbanidade e cidades com vitalidade?

4.4 Quanto as dinâmicas sociais

As dinâmicas sociais das ilhas urbanas, são promovidas de uma forma que negam o sentido urbano da cidade e toda a sua urbanidade. Por ser reflexo da segregação socioespacial o espaço tornado homogêneo, tem dinâmicas bem particulares. Com a estrutura do condomínio-clubes, a necessidade de sair do espaço privado é praticamente nula, são criadas alternativas de lazer, bem-estar e convívio social, entre os moradores, na realidade é entre os usuários, pois mesmo com tantos espaços disponíveis, nem sempre todos usufruem da infraestrutura.

No Jardim das Perdizes, como caracterizado no capítulo 2, existem quatro condomínios-clubes. Durante a visitação percebeu-se poucas pessoas utilizando os espaços privados, mas a visitação ocorreu em horário comercial, então é possível que muitos moradores estivessem no trabalho. Porém é importante dizer que foi em período de férias, então era esperado encontrar crianças e adolescentes, no entanto isso também não foi notado. Na realidade foram encontrados espaços superdimensionados e subutilizados. Separados por gênero e idade, o que é um espaço já fragmentado do urbano, fragmenta-se também dentro do privado.

Ao ser questionada sobre a utilização das áreas de lazer do condomínio, a moradora relatou que gostaria de fazer mais uso, porém devido ao tempo curto na rotina, utilizava apenas o parque, fato esse que instigou a pergunta seguinte que foi sobre o entendimento do parque como público ou privado.

“O parque pode até ser público, porém eu sinto ele como uma continuação do meu prédio, é só atravessar a rua que eu já chego, tem seguranças então eu sinto como se tivesse dentro de um grande condomínio, nem parece que eu saí do meu prédio.” S. A. JUL/2019.

O grande diferencial é a suposta melhoria da qualidade de vida do paulistano, que pode morar em um local que tem tudo dentro dos seus limites. Isso mais uma vez reforça a ideia que o espaço destinado ao público é na verdade um anexo do privado:

“Completo e exclusivo, o novo bairro contará com 25 torres residenciais divididas em condomínios independentes com estrutura de lazer própria, uma torre comercial (com salas para escritórios), uma torre corporativa (com grandes lajes), um hotel e um *strip mall* (mix de lojas como supermercados, farmácias, lavanderias, restaurantes, além de outras atividades de conveniência). Desse modo, o morador do Jardim das Perdizes terá a opção de residir e trabalhar no mesmo bairro e, com um *62a* à disposição ao lado de casa, poderá resolver as demandas do cotidiano sem que seja necessário

utilizar um meio de transporte. Tais facilidades proporcionam maior qualidade de vida, uma vez que transformam as horas eventualmente perdidas no trânsito em tempo para ficar com a família, praticar esportes e aproveitar as áreas de lazer dos condomínios.” Tecnisa, 2013

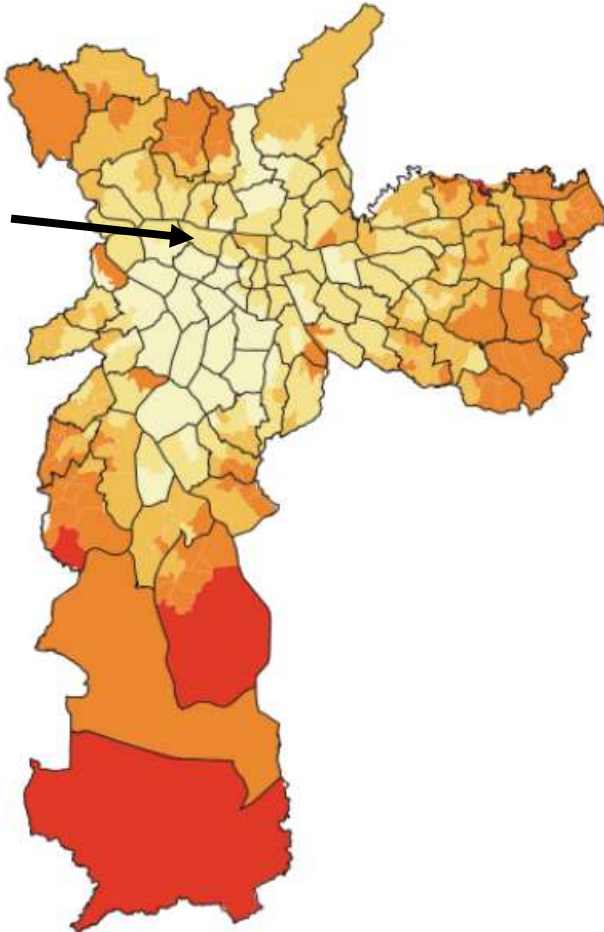
4.5 Quanto a população

Partindo-se do pressuposto de Lefèbvre que o espaço capitalista se homogeneíza, se fragmenta e é hierarquizado, a produção do espaço fragmentado gera uma população homogeneizada e, principalmente, hierarquizada. Nas ilhas urbanas não se tem especificidades sobre a quantidade de pessoas que ali devem viver para se tornar uma ilha, apenas aponta-se que é possível que a população ultrapasse a quantidade de cidades pequenas. Porém a grande questão é que a população é homogênea. Não existe uma variação social muito grande nas pessoas que ali habitam. Existe hierarquia entre o residente e o funcionário, mas quem vive nesses ambientes tem tendências de possuir a mesma classe social e compartilhar estilos de vida semelhantes.

No caso Jardim das Perdizes, o empreendimento tem a capacidade de 2.500 unidades residenciais, considerando que a média de moradores por unidade seja de três pessoas, pode-se chegar a um total de 7.500 habitantes em todos os condomínios. Essa quantidade ultrapassa alguns municípios pequenos, segundo estimativa realizada em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem 1.253 municípios com população abaixo de 5 mil habitantes.

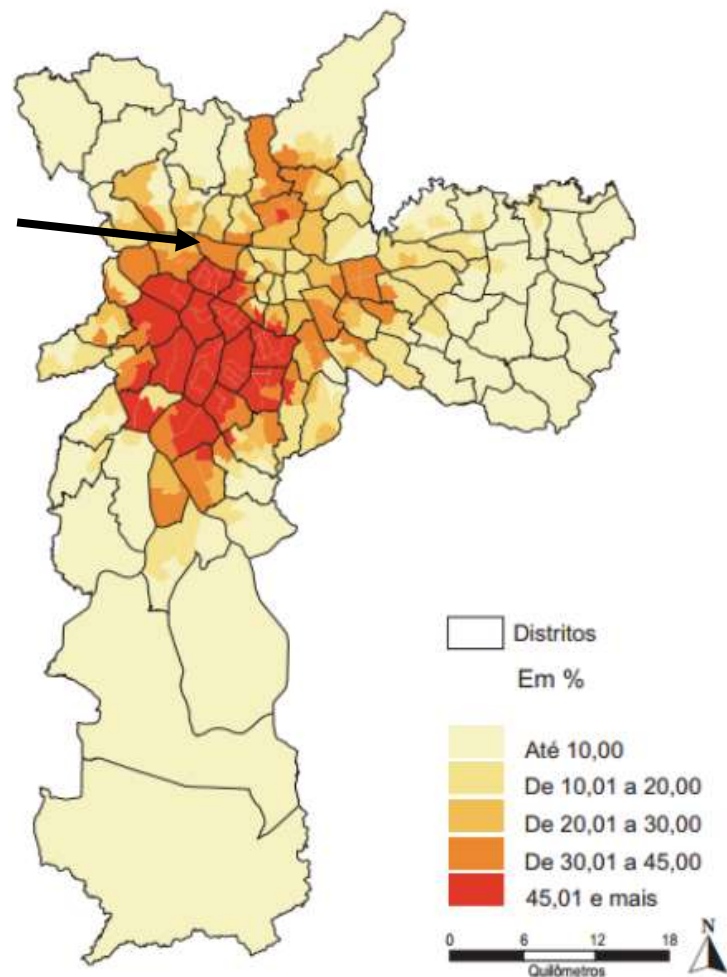
Sobre a classe social predominante na área, segundo o IBGE a população predominante (entre 30% e 45%) possui renda domiciliar de 20 ou mais salários mínimos:

Figura 30 - Mapa com domicílios com renda domiciliar de até 3 salários mínimos na cidade de São Paulo



Fonte: Censo 2010, IBGE

Figura 31 - Mapa com domicílios com renda domiciliar de 20 ou mais salários mínimos na cidade de São Paulo



Fonte: Censo 2010, IBGE

Sendo assim, a população se apresenta de uma forma homogênea, com 45% com a mesma faixa de renda domiciliar, e um grande poder aquisitivo.

Um ponto importante a ser refletido é que o parque funciona como um anexo dos condomínios, é público em termos legais, mas como a utilização se dá em sua maioria por moradores dos condomínios, a população ali é também homogênea.

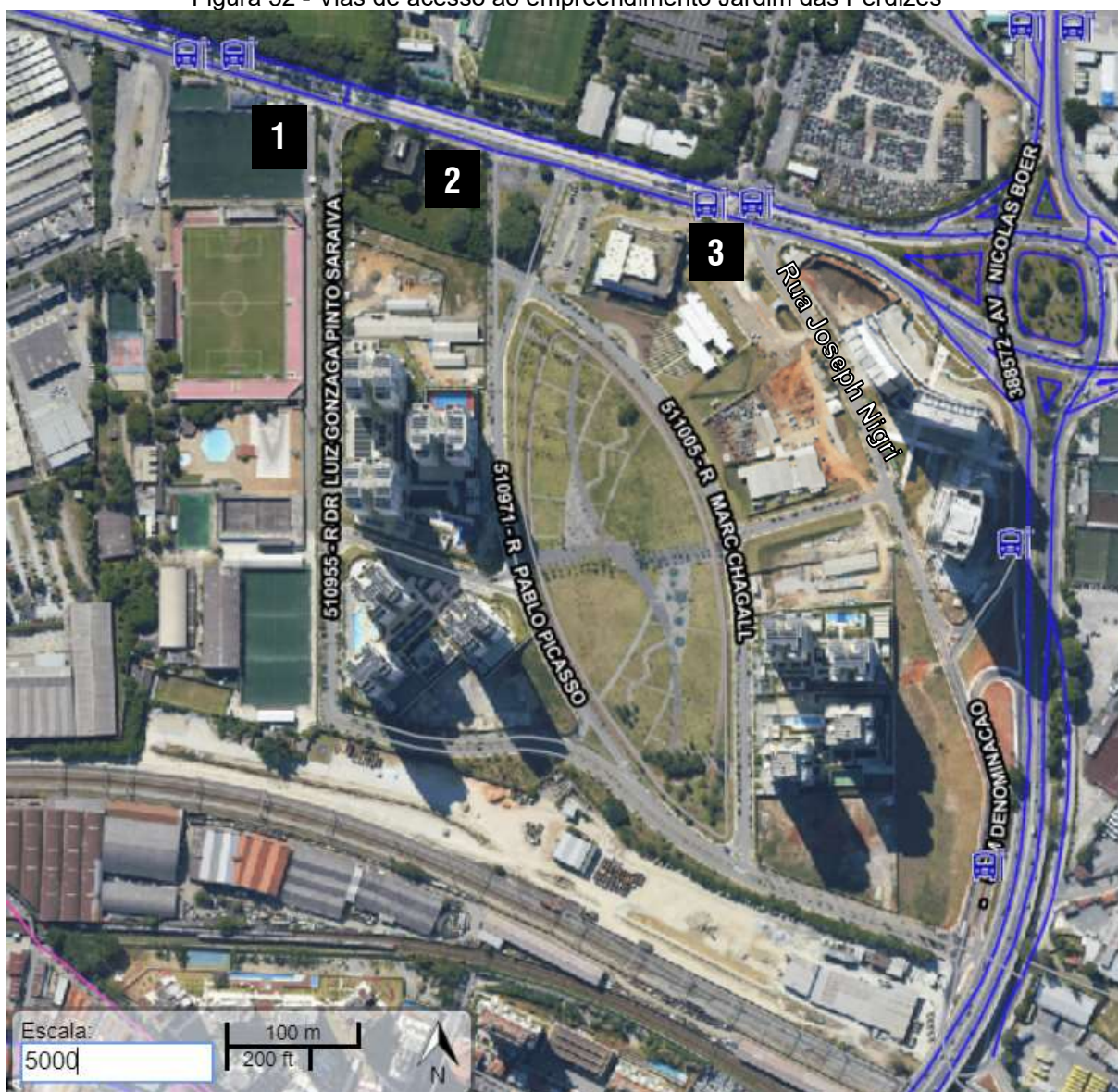
4.6 Quanto aos acessos

As ilhas tem por características geográficas o isolamento principalmente por água, como os oceanos por exemplo. No caso das ilhas urbanas, essa característica se dá principalmente ao se fragmentar do tecido urbano e se isolar dentro dos muros. Um fator essencial é estar próximo de vias importantes que facilitem a mobilidade de seus moradores, não necessariamente precisa ter a relação com transporte público, mas que seja acessível ao automóvel.

O Jardim das Perdizes utilizou o desenho das vias internas do empreendimento (importante mencionar que são vias públicas) como forma de restringir o acesso. Com vias curvas e sem sinalização, a identificação das entradas fica difícil para o transeunte, limitando as pessoas que entram no local.

Na imagem a seguir é possível visualizar as formas de acesso ao empreendimento.

Figura 32 - Vias de acesso ao empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Adaptado de Geosampa, 2019

O empreendimento possui 3 formas de acesso (entrada), todas a partir da Avenida Marquês de São Vicente:

- A primeira forma representada pelo número 1 passa por trás dos condomínios Rua Dr. Luiz Gonzaga Pinto Saraiva, numa via sem sinalização de acesso;
- A segunda forma, representada pelo número 2, com entrada na Rua Pablo Picasso. É o acesso mais direto ao parque, porém também não conta com sinalização na entrada;
- A terceira forma, representada pelo número 3, é o acesso pelo condomínio Time, por trás do prédio comercial e corporativo na Rua Joseph Nigri, também não possui sinalização.

O acesso para pedestres também não é fácil. A parada de ônibus fica na Avenida Marquês São Vicente, apesar de ser corredor, a maioria dos ônibus vão em direção ao terminal Barra Funda, chegando lá é possível trocar para o metrô ou ter acesso a outras linhas de ônibus. Num trajeto de aproximadamente 9km até a praça da Sé, levou-se o tempo de 40 minutos, num horário sem trânsito.

Abaixo encontra-se uma tabela síntese com as características de uma ilha urbana e as características encontradas no empreendimento:

Tabela 6 - Quadro síntese com características das Ilhas Urbanas e do empreendimento Jardim das Perdizes

	ILHAS URBANAS	JARDIM DAS PERDIZES
QUANTO AO TIPO DE PRODUÇÃO ESPACIAL	Fragmentação urbana	Fragmentação urbana
QUANTO AO TIPO DE ISOLAMENTO	Com barreiras físicas	Sem barreiras físicas na área pública; Com barreiras físicas nos condomínios
QUANTO A NECESSIDADE ESSENCIAL	Segurança	Ilha de segurança (bolha de segurança)
QUANTO AS DINÂMICAS SOCIAIS	Dentro do espaço, negando o entorno	Dentro do espaço, negando o entorno. Utilização de automóveis como meio principal de locomoção
QUANTO A POPULAÇÃO	População homogênea, sem especificidade sobre a quantidade	Classe média alta - residentes
QUANTO AOS ACESSOS	Restrito, mas próximo a vias importantes	De difícil acesso - labirinto

Fonte: autora, 2019

Com a lente teórica definida, a área de estudo caracterizada e os resultados analisado, é chegado o momento de finalizar o trabalho com as considerações finais, contribuindo com os conhecimentos desenvolvidos com esta dissertação e indicação de pesquisas futuras.

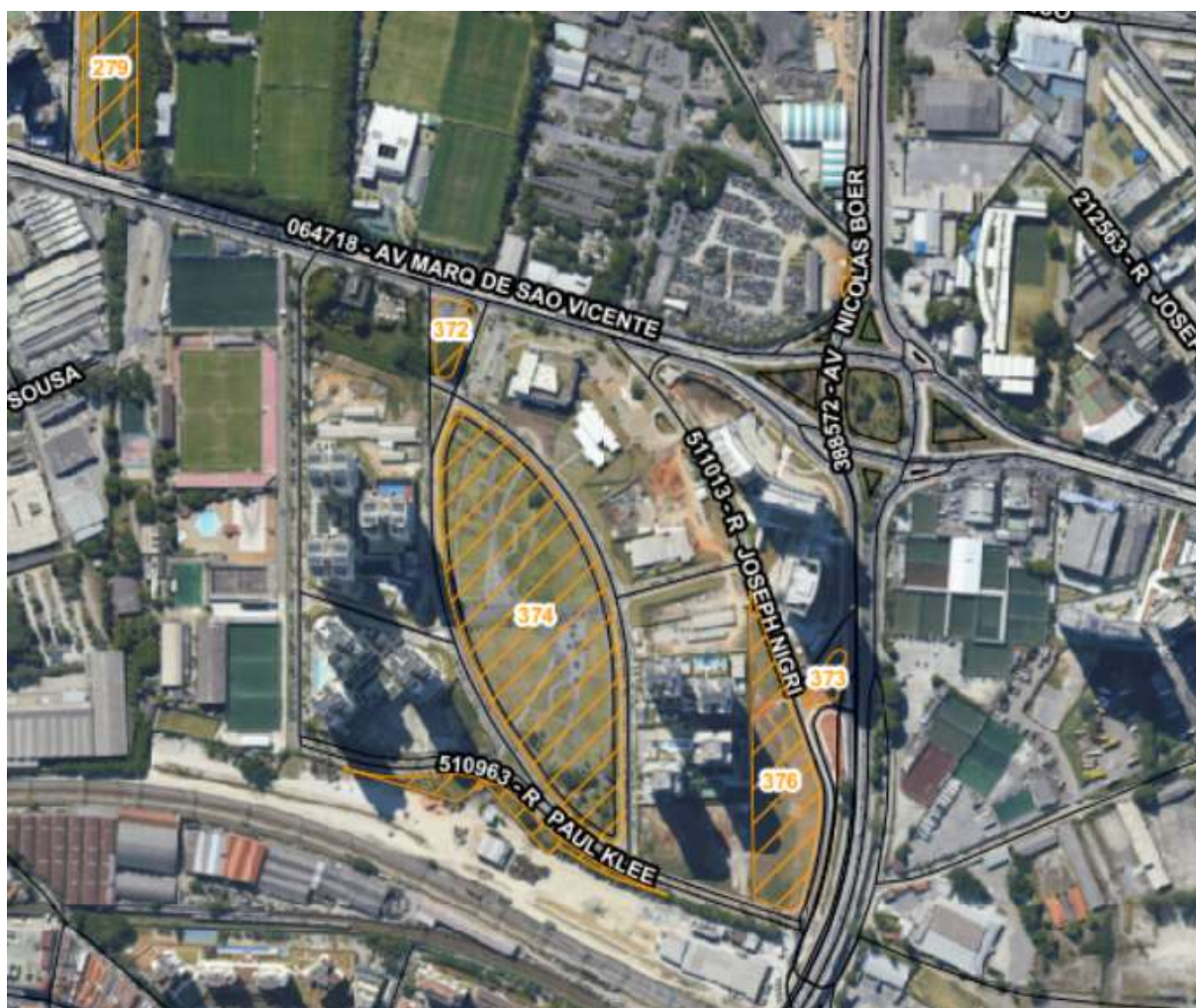
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer da pesquisa foi possível entender a dinâmica socioespacial das metrópoles contemporâneas. Almejou-se perceber, através da transição entre cidade moderna e metrópole contemporânea, o fenômeno de ilhas na malha urbana local. Foi importante a escolha de um empreendimento executado via PPP, para verificar como se formam empreendimentos desse tipo, e qual o impacto dele na região, visto que se trata de uma parceria que deve ter retorno para a sociedade.

Num panorama geral, o empreendimento se encaixa perfeitamente em cinco das seis características das ilhas urbanas, no entanto quanto se trata ao tipo de isolamento, existe uma diferença importante: o isolamento não só do empreendimento em sua parte privada, por meio de barreiras físicas, mas também em sua parte pública, por barreiras sociais, espaço público esse que deveria ser o retorno da PPP para a população da região e também da cidade de São Paulo.

Como podemos ver abaixo, de acordo com o zoneamento, o parque está cadastrado como área pública no banco de dados do município, isso implica que a área marcada em laranja deveria ser um dos objetos de contrapartida do empreendimento.

Figura 33 - Cadastro de área pública no empreendimento Jardim das Perdizes



Fonte: Geosampa, 2017

Segundo Gomes (2014), existem três obstáculos principais quando se caracteriza os espaços públicos. Em primeiro lugar a noção espaço público deve ultrapassar a forma negativa de definição largamente utilizada, ou seja, o público é aquilo que não é privado; em segundo lugar, tomar o espaço público de acordo com a área legalizada, ou seja, a área juridicamente delimitada, significa inverter os procedimentos; e em terceiro lugar é a concepção, que é difundida de que o espaço público é simplesmente definido pela qualidade de livre acesso, ou seja, a simples característica de ter um acesso livre não configura um estatuto de público ao espaço. O desafio é, portanto, o de retomar o espaço público como um lugar de uso para todos.

Em aspectos físicos, o espaço público é qualquer tipo de espaço que não tenha obstáculos ao acesso e participação de qualquer pessoa. A acessibilidade é refletida de forma física, mas também diz respeito ao fato de que não deve ser condicionada à

força de quaisquer outros critérios se não aqueles que são impostos pela lei que regula os comportamentos em áreas comuns (GOMES, 2014).

O espaço público é o lugar das indiferenças, ou seja, onde as afinidades sociais, os jogos de prestígio, as diferenças, quaisquer que sejam, devem se submeter às regras da civilidade. (...) trata-se, portanto, essencialmente de uma área onde se processa a mistura social. Diferentes segmentos, com diferentes expectativas e interesses, nutrem-se da co-presença, ultrapassando suas diversidades concretas e transcendendo o particularismo, em uma prática recorrente da civilidade e do diálogo (GOMES, 2014).

As formas das cidades, sejam aquelas planejadas desde o início ou aquelas espontâneas, cristalizam e refletem as lógicas das sociedades que as produzem. Nessa lógica pode-se refletir acerca dos seguintes modelos de urbanismo: as cidades mais antigas expressavam os preceitos religiosos e militares que constituíam as principais “justificativas” das cidades e grupos sociais que as habitavam; com o medo e a insegurança, as cidades medievais se protegiam atrás de grandes muros e se organizavam através de corporações em torno à praça do mercado, torres e campanários, expressando a dependência que caracterizava a sociedade feudal; com o desenvolvimento das sociedades modernas, surgiram progressivamente novas lógicas à concepção e funcionamento da cidade. Hoje o urbanismo necessita de uma compreensão fina da lógica que a sociedade contemporânea vem estabelecendo (ASCHER, 2010).

Ainda segundo Ascher (2010) na sociedade moderna, as pessoas se mostram cada vez mais individualizadas. São várias escolhas que devem ser feitas continuamente. O tipo de trabalho, consumo, religião, bem-estar, tudo se torna passível de decisões e essas escolhas individuais são em parte, determinadas socialmente, no entanto o sistema em que se constroem essas decisões é bem mais complexo. Os indivíduos assim como as organizações estão mais conscientes de decidir sob uma racionalidade limitada e suas escolhas dependem de um maior número de interações.

A multiplicidade de escolhas que os indivíduos enfrentam, que variam segundo seus próprios meios, dá origem a “perfis” de vida e de consumo, cada vez mais diferenciados, tornando cada vez menos perceptível a pertinência eventual a grupos sociais, apesar da permanência, sempre forte das determinações econômicas e socioprofissionais. Esta diversificação coloca problemas tanto do ponto de vista sociopolítico – como representar interesses dos mais variados? – quanto do ponto de vista econômico (ASCHER, 2010).

São essas definições que levam os indivíduos a escolherem certas tipologias, como um empreendimento do tipo do Jardim das Perdizes, na hora de definir o melhor lugar para morar. É um movimento muitas vezes no inconsciente, que reflete o medo e a insegurança sentidos na cidade. Esta dissertação não procura questionar a tipologia de moradia escolhida, a razão de pessoas quererem viver em ambientes como os condomínios-clubes presentes no empreendimento. O foco desse estudo é a dinâmica socioespacial que permitiu a fragmentação urbana resultando em um isolamento de um espaço público que foi dado como contrapartida pela construtora.

No entanto deve-se ter muito cuidado ao diferenciar o que é público e o que é privado. No cenário em questão, o empreendimento, utilizando-se de um artifício permitido por lei –OUC–, conseguiu construir um espaço público em termos legais, mas privado em termos sociais. Com isso se distancia da ideia de urbanidade tão defendida nas metrópoles contemporâneas. O espaço se torna quase que uma extensão dos condomínios fechados, sendo subutilizados e não cumpre sua função social.

É importante que esse laço da iniciativa privada com a pública seja fortalecido, existem benefícios para a cidade nessa questão, no entanto é extremamente necessário que essa relação seja equilibrada. Seja através de intensificação da fiscalização, especificar no instrumento legal como essas áreas devem ser planejadas e distribuídas. É muito importante que essa situação não seja normatizada, pois dessa forma poderão surgir outros empreendimentos com essas características e se formarão outros núcleos urbanos públicos como ilhas.

A conclusão deste trabalho aponta para outras questões:

Existe uma tendência do mercado em criar grandes empreendimentos imobiliários que se isolem como ilhas? Em caso afirmativo, isso seria problemático apenas se for realizado através de uma PPP ou também em casos de empreendimentos totalmente privados? Qual seria o impacto urbano de várias ilhas na região central da cidade?

O crescimento de usuários que preferem esse tipo de habitat, se dá realmente pela ineficiência da gestão pública em fornecer infraestrutura urbana necessária? Caso haja a terceirização da infraestrutura urbana através de PPP, de que forma deveria ser feita a fiscalização? E caso essa fiscalização seja muito intensa, isso afastaria o interesse imobiliário?

Finalmente cabe-se questionar de que forma seria possível atingir um equilíbrio na relação Estado e instituições privadas?

Para avançar o entendimento das formações de ilhas urbanas e seus impactos socioespaciais, é fundamental responder a essas questões, a serem desenvolvidas em um estudo futuro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.
- AGUIAR, Douglas. Urbanidade e a qualidade da cidade. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 141.08, Vitruvius, mar. 2012. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.141/4221>>. Acesso em: 15 ago. 2019.
- AWAD, J. C. M; LEITE, C. **Cidades Sustentáveis Cidades Inteligentes. Desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.
- BALBIM, R; CAMPAGNER, L. OPERAÇÕES URBANAS E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS CIDADES: O CASO DE SÃO PAULO. **Boletim regional, urbano e ambiental**, Brasília, p. 61-73, 6 dez. 2011.
- BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade** – guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10/07/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001;
- CALDEIRA, T. P. **Cidade dos muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34, 2000.
- CANUTTI, R. C. **Planejamento urbano e produção do espaço na Barra Funda**. 2008. Dissertação de Mestrado (Área de Conhecimento: Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-25032010-140944/pt-br.php>>.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. 1. ed. São Paulo: FFLCH, 2007. 123 p.

CARLOS, A. F. A. **A produção da metrópole o novo sentido do solo urbano na acumulação do capital**. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; GUSMÃO, Paulo Pereira de. (Org.). Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias. 1. ed., Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2012. p. 43-56.

CASTELLO, L. A percepção de lugar: repensando o conceito de lugar na Arquitetura-Urbanismo. Porto Alegre: PROPAR / UFRGS, 2007.

GERHARDT, T; SILVEIRA, D. **Métodos de pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GOMES, P. C. C. **A condição urbana**: ensaios sobre a geopolítica da cidade. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014. 306 p.

GRAHAM, S., MARVIN, S. **Splintering Urbanism. Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition**. Routledge, London, 2001.

HILLIER et al. **"Space Syntax: A different urban perspective"**. In: *Architecture Journal* 4. London, 1983.

ISTO É DINHEIRO. Esse senhor tem um problema de R\$ 500 milhões. **Istoé Dinheiro**, São Paulo, 05 out. 2012. Disponível em: <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/2012_1005/este-senhor-tem-problema-500-milhoes/98720.shtml>. Acesso em: 11 jun. 2019.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: WMF Martins FONTES, 2011.

JESUS, L. P. **OPERAÇÕES URBANAS NA CIDADE DE SÃO PAULO: as normas na produção da metrópole corporativa**. 2013. Dissertação de Mestrado (Área do Conhecimento: Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-02072014-125910/pt-br.php>>

LÉFÈBVRE, H. **La Production de l' espace**. 3ª ed. Paris: Ed. Anthropos, 1974.

LÉFÈBVRE, H. *Une pensée devenue monde. Fault-il abandonner Marx?* Paris: Fayard, 1980.

LENCIONI, S. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar: Reflexões a partir do caso de São Paulo. **Revista de Geografia Norte Grande**, Santiago de Chile, v. 39, p. 7-20, 24 fev. 2008.

LENCIONI, S. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. 14, n. 331, ago. 2010. Disponível em: <<http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1720>>. Acesso em: 25 de janeiro de 2019.

LENCIONI, S. A METAMORFOSE DE SÃO PAULO: O anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, v. 120, p. 133-148, jan/jun 2011. Disponível em: <http://www.ipardes.gov.br/ojs/index.php/revistaparanaense/article/view/176/0>. Acesso em: 1 jul. 2019.

LERNER, J. **Acupuntura Urbana**. 7. Ed. Rio de Janeiro: Record, 2013.

MAMONA, K. Empresas do setor imobiliário desabam em valor de mercado. **Exame**, São Paulo, 08 out. 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/mercados/noticias/empresas-do-setor-imobiliario-desabam-em-valor-de-mercado>>. Acesso em: 11 jun. 2019.

OTTONI, C. K. B. **A operação urbana Água Branca e a transformação da Barra Funda**. 2016. Dissertação de Mestrado (Área de Conhecimento: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-16022017-120537/pt-br.php>>

SÃO PAULO. Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995. **Diretrizes e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Água Branca.** Câmara dos vereadores do município de São Paulo, São Paulo, 19 de maio de 1995.

SÃO PAULO. Lei nº 13.430, de 11 de setembro de 2002. **Plano Diretor Estratégico.** Câmara dos vereadores do município de São Paulo, São Paulo, 12 de setembro de 2002.

SASSEN, S. South American cities and globalization. In: URBAN AGE SOUTH AMERICA CONFERENCE, 2008, São Paulo. *Selection of draft essays.* London: Urban Age, 2008.

SEGAWA, Hugo M. **Prelúdio da Metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX.** São Paulo, Ateliê Editorial, 2000.

SOJA, E. W. **Postmetropolis. Critical studies of cities and regions.** Oxford: Basil Blackwell, 2000.

SOUZA, M. L. de. **Fobópole: O medo generalizado e a militarização da questão urbana.** 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 288 p.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: FAPESP/ Studio Nobel/LILP, 2001.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, abr. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010340142011000100004&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 14 ago. 2019.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** Studio Nobel, 1997.

TECNISA. Jardim das Perdizes. Disponível em: <<https://www.tecnisa.com.br/lp/jardimdasperdizes>>. Acesso em: 10 de julho de 2018.

APÊNDICES E ANEXOS

ORGANIZAÇÃO DO MATERIAL EMPÍRICO:

1- Entrevistas semi-estruturadas:

As entrevistas foram realizadas com moradores e visitantes – os visitantes foram categorizados em usuários do parque e visitas a algum apartamento;

2- Fotografias:

As fotografias foram tiradas quando possíveis. Devido a grande vigilância do local não foi possível ser feita muita fotografia. Os corretores disponibilizaram material de divulgação por meio eletrônico;

3- Áudios gravados:

Na visita com os corretores foram feitas gravações. Do material se extraiu as partes mais importantes, já que o mercado imobiliário não é o agente principal desta pesquisa;

4- Observação não participativa:

Através dessa observação foi possível entender um pouco sobre a dinâmica local, qual o usuário principal, se é bem utilizado. Todas as visitas foram registradas num diário de bordo;

APÊNDICE I – DIÁRIO DE BORDO

Registro de todas as visitas ao empreendimento.

VISITA 01:

DATA: 19 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 10:30

DURAÇÃO DA VISITA: 1 hora e 30 minutos

OBJETIVO DA VISITA: Reconhecimento do território (manhã)

ANOTAÇÕES: Nesse primeiro momento foi feita apenas uma visita para conhecer o empreendimento, como é o acesso, como os prédios estão dispostos, como o empreendimento está implantado. Percebeu-se que o acesso não é muito fácil, da parada de ônibus até o parque central são aproximadamente 1,3km percorridos em 25 minutos. No parque foi observado pouco uso. Muita segurança através de câmeras e pessoas fazendo rondas. Algumas poucas crianças com babá, nenhuma pessoa utilizando a pista de corrida ou as bicicletas compartilhadas. Poucos brinquedos e alguns quebrados. Após um certo momento, me dirigi até o *mall* de serviços. Lá me deparei com uma segurança reforçada. Tinha 2 seguranças nas pontas e 1 na área central. Totalmente aberto o espaço da para a Avenida Nicolas Boer de onde peguei o transporte por aplicativo e voltei para casa.

VISITA 02:

DATA: 20 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 15:30

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Reconhecimento do território (tarde)

ANOTAÇÕES: No parque foi observado pouco uso. Algumas crianças com babá, mais do que registrado no período da manhã, 5 pessoas utilizando a pista de corrida, as bicicletas compartilhadas continuavam sem uso. O parque estava com clima agradável, porém ainda com pouco uso, mas nesse dia foi possível realizar a entrevista com um visitante usuário do parque. Após um certo momento, me dirigi até o *mall* de serviços. Lá a segurança continuava bem presente. Poucas pessoas circulando no supermercado e na farmácia. Segui de ônibus para casa. O trajeto de volta foi de aproximadamente 500m de caminhada até a parada de ônibus, foi necessária uma baldeação.

VISITA 03:

DATA: 22 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 9hs

DURAÇÃO DA VISITA: 5 horas

OBJETIVO DA VISITA: conhecer o empreendimento

ANOTAÇÕES: Foram feitas visitas em todos os condomínios. Percebeu-se que as áreas comuns estavam muito pouco utilizadas, um fator interessante, pois se tratava de um período de férias escolares, então era esperando que as áreas infantis estivessem ocupadas. Apesar de ter tido um sucesso muito grande de vendas, ainda tem muitos apartamentos desocupados, provavelmente devido a crise. Foi informado que estava previsto um hotel para o complexo, mas que esse projeto tinha sido descontinuado e que a área provavelmente seria para outro condomínio. Ainda existe projeto para mais condomínios com apartamentos maiores, mas esses são lançamentos futuros. Todos os condomínios visitados, exceto o condomínio Time, possui a mesma configuração de área comum, sendo apenas proporcional aos tamanhos dos apartamentos. Poucos moradores foram encontrados na área, mas os que comentaram algo, falaram que gostavam muito da moradia, que era como morar no interior só que dentro da cidade de São Paulo.

VISITA 04:

DATA: 24 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 13:30

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Observação não participante

ANOTAÇÕES: uma movimentação considerável nos edifícios corporativo e empresarial, pelo horário de almoço. Muitos funcionários circulando pelo *mall* de serviços em direção ao restaurante que ali tem. O parque estava bem menos movimentado, pouca sombra de árvore, ainda com poucas árvores consolidadas. Muito movimento de carros entrando nos condomínios. No final da visita algumas crianças maiores apareceram desacompanhadas para brincar no parque.

VISITA 05:

DATA: 25 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 18hs

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Observação não participante

ANOTAÇÕES: trajeto pouco iluminado e senti um pouco de insegurança até chegar ao empreendimento, poucos pedestres e uma via com carros muito rápidos (viaduto Pompéia). Maior presença de pessoas na pista de corrida, mas nada muito cheio. Movimentação de carros nos condomínios, movimentação de pessoas saindo dos edifícios corporativos e comercial, muitos carros, notei poucas pessoas indo em direção ao ponto de ônibus.

VISITA 06:

DATA: 26 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 7hs

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Observação não participante

ANOTAÇÕES: o parque bem vazio, exceto por poucas pessoas realizando exercício físico, não foi visto nenhuma segurança nesse momento. Fluxo de funcionários chegando aos condomínios e carros saindo dos condomínios. Muitos carros parados próximo a entrada dos condomínios. Ronda de moto constante.

VISITA 07:

DATA: 31 DE JULHO DE 2019

HORÁRIO: 17hs

DURAÇÃO DA VISITA: 50 minutos

OBJETIVO DA VISITA: Realização do trajeto empreendimento - centro

ANOTAÇÕES: o trajeto foi iniciado na parada de ônibus da Avenida Marquês São Vicente, a mais próxima do parque (500m). Foi necessário pegar um ônibus até a estação de metrô Barra Funda, para pegar um metrô até a estação da Sé (6 paradas). O ônibus e o metrô estavam bem cheios. O caminho não é ruim, mas é limitado, pois não existe ônibus direto e do empreendimento até a estação Barra Funda são 2,2km, em caminhos não muito movimentados.

VISITA 08:

DATA: 01 DE AGOSTO DE 2019

HORÁRIO: 7hs

DURAÇÃO DA VISITA: 1 hora

OBJETIVO DA VISITA: Realização do trajeto centro - empreendimento

ANOTAÇÕES: o trajeto foi iniciado na estação de metrô Sé, até a estação Barra Funda (6 paradas). Após foi feita a baldeação para o ônibus, com parada na Avenida Marquês São Vicente, com caminhada de 500m até o parque. O trajeto foi bem cheio, poucas pessoas desceram nessa parada. Distância entre praça da Sé e o empreendimento é de aproximadamente 8km.

VISITA 09:

DATA: 02 DE AGOSTO DE 2019

HORÁRIO: 10hs

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Observação não participante

ANOTAÇÕES: o parque bem vazio, exceto por poucas crianças brincando, percebeu-se reclamação de algumas pessoas sobre a qualidade dos brinquedos e a falta de outros, fila de crianças no balanço. Apesar do sol, estava um clima agradável. Por volta de 11hs o parque deu uma nova esvaziada.

VISITA 10:

DATA: 05 DE AGOSTO DE 2019

HORÁRIO: 17hs

DURAÇÃO DA VISITA: 2 horas

OBJETIVO DA VISITA: Observação não participante

ANOTAÇÕES: pessoas se exercitando no parque, presença de um grupo de idosos fazendo exercícios. Fluxo grande de carros nos condomínios. Fluxo de funcionários saindo dos condomínios e dos edifícios empresarial e corporativo.

APÊNDICE II – ROTEIRO DE ENTREVISTAS

As entrevistas foram realizadas durante a estadia da autora em São Paulo para levantamento de dados. O roteiro mostrado a seguir foi elaborado para entrevista semi-estruturada, que é um método mais espontâneo, em que o entrevistador faz apenas algumas perguntas predeterminadas e o processo é mais parecido com uma conversa, não planejado com antecedência.

ENTREVISTAS REALIZADAS COM MORADORES

Entrevista semi-estruturada:

- 1- O que te fez escolher o empreendimento Jardim das Perdizes para morar?
- 2- Você tem filhos? Se sim, eles usam o parque? Se sim, eles vão acompanhados ou sozinhos?
- 3- Você usa o parque? Seja para passear, exercício físico?
- 4- Qual seu principal meio de locomoção? É próximo ao trabalho e serviços principais de uso? (Ex: caso tenha filhos em idade escolar, é próximo a escola?)
- 5- Você utiliza ou chegou a utilizar o transporte público a partir do empreendimento?
- 6- Você tem empregada doméstica, faxineira ou babá?
- 7- Você sente que o empreendimento é de fácil acesso? Ou você sente que ele tem um acesso restrito transformando num espaço mais selecionado?
- 8- Se pudesse descrever a experiência de moradia no empreendimento em poucas palavras, como seria?

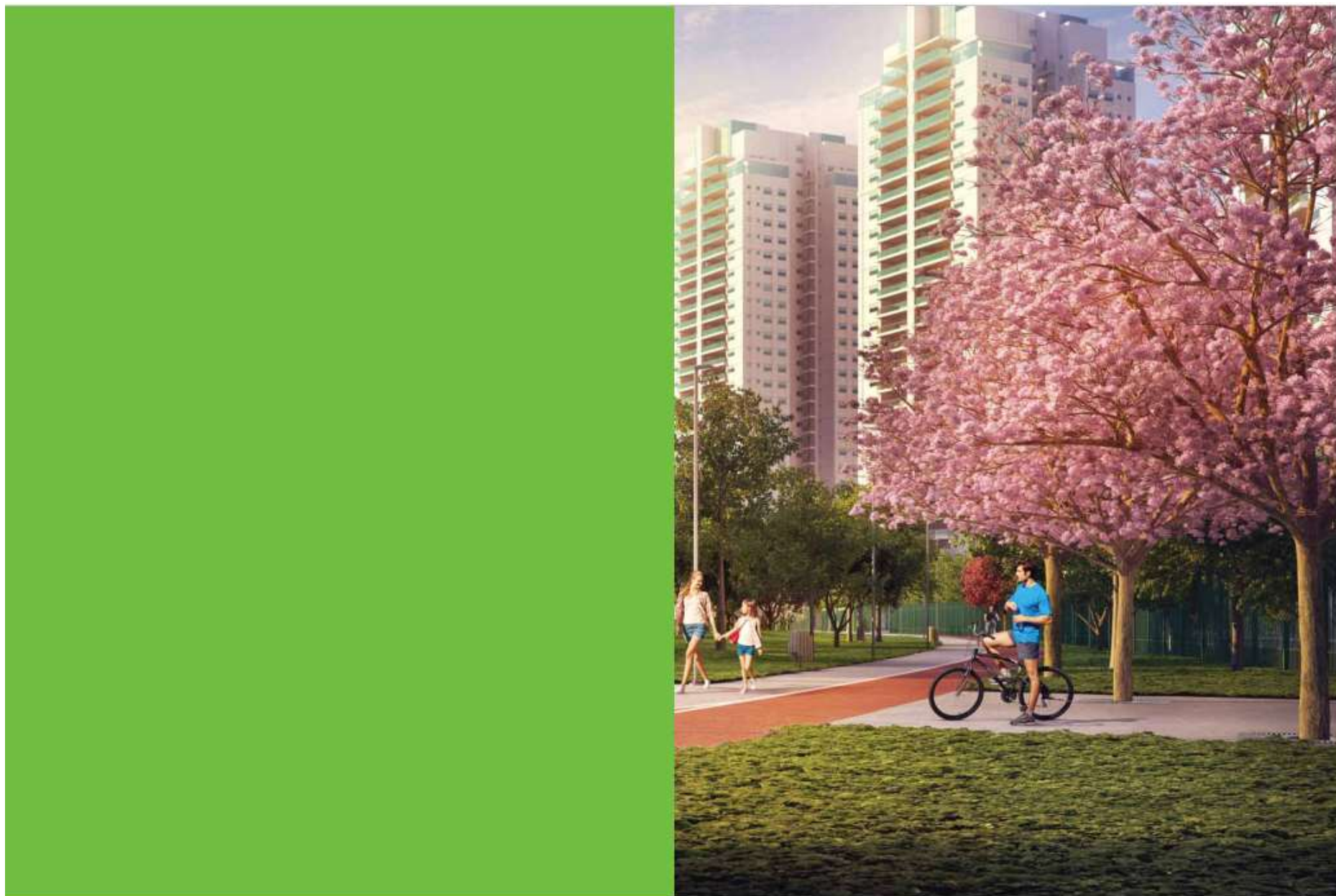
ENTREVISTAS REALIZADAS COM VISITANTES

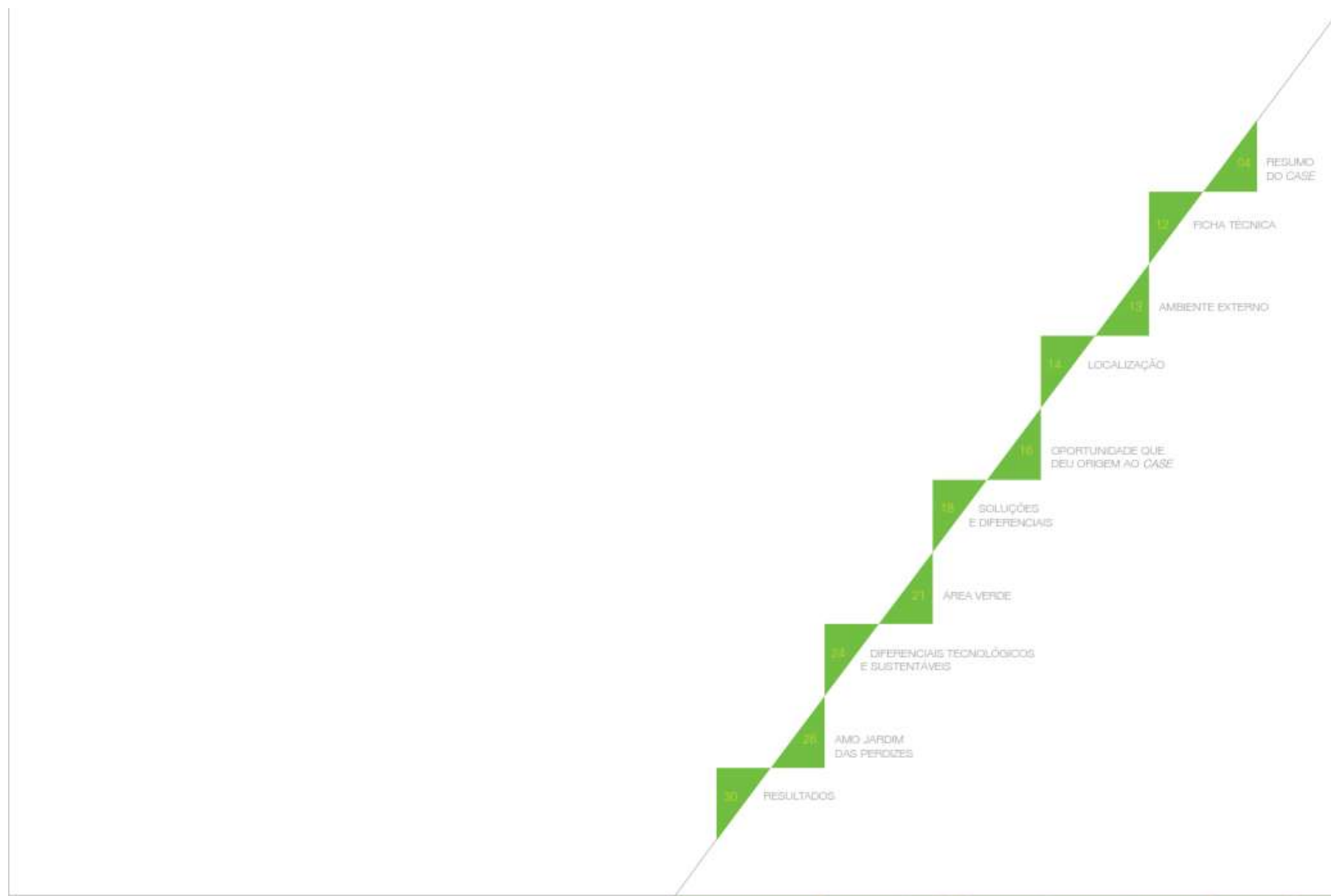
Entrevista semi-estruturada:

- 1- O que você sentiu ao entrar no empreendimento? Ex. Sensação de segurança, acolhimento, exclusão...
- 2- Foi fácil o acesso ao empreendimento? Com relação a entradas, vias e modais (complicada a entrada, se perdeu, como foi o transporte até lá...)
- 3- Como visitante qual a impressão que você teve do empreendimento? Ex. gostaria de morar lá, a proposta é legal, quanto a localização, acesso ao trabalho...
- 4- Ao escolher um local de moradia, é importante que seja um local restrito que garanta segurança?
- 5- Se pudesse descrever a experiência de visita no empreendimento em poucas palavras, como seria?

ANEXO I – MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO







04

1. RESUMO DO CASE

JARDIM DAS PERDIZES

Localizado na Barra Funda, na zona oeste de São Paulo, próximo aos bairros de Perdizes e Pompeia, o empreendimento ocupa um terreno de 250 mil m², dos quais 50 mil m² são destinados a áreas verdes, compostas por um parque público central e mais três praças.

O Jardim das Perdizes é o bairro planejado mais moderno da capital, ocupando um dos únicos espaços vazios dentro da malha urbana, e conta com uma série de inovações. É um projeto que reúne qualidade de vida, bem-estar, modernidade, segurança, preocupação com o meio ambiente e consumo racional de recursos, em uma das regiões menos adensadas de São Paulo. O *Master Plan* do empreendimento prevê a construção de 28 torres, sendo 25 residenciais, uma comercial com salas, uma comercial corporativa, um hotel e um *strip mall* (mix de lojas como padaria, pet shop, salão de beleza, entre outras).

www.jardimdasperdizes.com.br



06

WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Jardim das Perdizes é um empreendimento da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) formada por TECNISA (71,11%), POG (25%) e BVEP (3,89%). Juntas, as três companhias construíram mais de 4,8 milhões de metros quadrados divididos em quase 500 obras em 2011, segundo o *Ranking ITC*.



08



A PDG é uma empresa do setor imobiliário que atua em todos os segmentos, do econômico ao alto luxo. Presente em 70 cidades, com mais de 200 mil unidades entregues em 14 estados brasileiros, além do Distrito Federal e da Argentina, a empresa participa da incorporação e construção de projetos, bem como da venda de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

www.pdg.com.br



A TECNISA é uma das maiores e mais inovadoras empresas do mercado imobiliário brasileiro. Ao longo de 35 anos, imprime como diferencial da marca a disposição de inovar continuamente em todas as áreas: na maneira de construir respeitando o meio ambiente, lançar novidades e facilidades aos empreendimentos, antecipar tendências e se relacionar com os clientes. A companhia atua de maneira integrada (incorporação, construção e vendas) e tem como principais diferenciais a forte reputação, a qualidade de seus produtos e a consistente rentabilidade. Seus lançamentos e empreendimentos estão presentes em Brasília (DF), Curitiba (PR), Fortaleza (CE), Manaus (AM), Salvador (BA), São José dos Campos, Santos e São Paulo (SP).

www.tecnisa.com.br

BVEP

uma construção de
Banco Votorantim

A BVEP é uma empresa controlada pelo Banco Votorantim, que tem como acionista um dos maiores grupos empresariais brasileiros. Foi constituída em 2007 com o objetivo principal de investir no mercado imobiliário nacional. A empresa atua como incorporadora, desenvolvendo ou gestora em dezenas de projetos residenciais, comerciais e de varejo, que somam mais de 1 milhão de m² construídos, representados por mais de 3 mil unidades entregues ou em construção.

www.bvep.com.br

MARKETING

O Jardim das Perdizes apresenta diferenciais que o tornam um grande sucesso, indo além das inovações inerentes ao projeto e englobando forte ação comercial. Para atrair a atenção do público e compradores em potencial, TECNISA, PDG e LOPES, imobiliária parceira no projeto, elaboraram um arrojado plano comercial que envolveu diferentes ações de marketing e publicidade, pontos de captação e um audacioso e moderno estande de vendas – o maior já construído no Brasil, com 3,5 mil m² de área mais seis apartamentos decorados, totalizando 5 mil m².

Além disso, um inovador sistema de pesquisa online com perguntas encadeadas, que foge completamente dos existentes no mercado, permite aos gestores acompanhar o dia a dia do empreendimento, conhecer o perfil do cliente que está sendo atraído e, principalmente, as preferências individuais. Assim, é possível fazer uma análise One to One, levando em conta as particularidades e preferências de cada pessoa.

A pesquisa online propiciou um grande ganho de tempo para as equipes envolvidas, pois além de ser uma ferramenta de planejamento a médio prazo, pode ser utilizada para o planejamento diário. Por meio desta tecnologia é possível analisar os dados coletados no período da manhã e realizar ações específicas em um curto espaço de tempo. A flexibilidade e a agilidade resultantes de instrumentos como esses ajudam no sucesso do empreendimento.

09



2. FICHA TÉCNICA

Empresa

Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

Endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 5477 - Bloco B - 5º andar
Cp. 51.525-53 e 54 - São Paulo/SP - 04538-133

Caso

Soluções urbanísticas

Título do caso

Projeto urbanístico inova o padrão construtivo no Jardim das Perdizes.

Relações com a imprensa

Marcelo Trevisani - (11) 3708-5786
E-mail: marcelo.trevisani@tecnica.com.br

Responsável

Verena Azeite Balas - Gerente Corporativa
E-mail: verena.balas@tecnica.com.br

3. AMBIENTE EXTERNO

Alguns bairros paulistanos transformaram-se radicalmente nas últimas décadas, proporcionando valorização exponencial dos imóveis. Passaram de áreas industriais ou de baixo desenvolvimento para regiões cobiçadas, como Vila Leopoldina, Vila Olímpia e Chácara Klabin. Casos similares aconteceram com Mooca, Jardim Sul e Tatuapé. Acredita-se que a Barra Funda passará pelo mesmo processo, e o bairro Jardim das Perdizes contribuirá para acelerar essa valorização.

O mercado imobiliário tem identificado ao longo do tempo oportunidades para o lançamento de empreendimentos que transformam e valorizam algumas regiões da cidade. Esses empreendimentos surgem a partir da compreensão do potencial representado pela baixa ocupação de áreas ricas em infraestrutura, com facilidade de acesso ao transporte público e a grandes avenidas. Os potenciais compradores percebem essas vantagens e consomem o produto, migrando das mais diferentes localidades.

Grandes empreendimentos surgem trazendo inovação, promovendo um novo estilo de morar e de bem viver. O Jardim das Perdizes é o maior projeto imobiliário desenvolvido entre os bairros nobres de São Paulo, potencializando a revitalização da Barra Funda e de toda a zona oeste. A localização é um dos pontos fortes do empreendimento. São mais de 250 mil m², no último terreno com esta dimensão disponível nas proximidades das regiões mais centrais da capital paulista. A receita estimada do empreendimento é de mais de R\$ 5 bilhões.

4. LOCALIZAÇÃO

Inserido na zona oeste, o empreendimento localiza-se no coração de São Paulo. A rede viária e de transporte urbano confere alta mobilidade aos moradores da região, com destaque para o Terminal Intermodal da Barra Funda (metrô, trem e ônibus), a Marginal do Tietê e grandes avenidas como Sumaré, Pompeia, Marquês de São Vicente e Francisco Matarazzo. Além disso, com a inauguração da Linha 6 – Laranja do metrô (as obras devem começar em 2013, e a previsão é de término em 2017), a Barra Funda e os bairros vizinhos contarão com mais cinco estações.

A região dispõe ainda de diversas opções de instituições de ensino. Entre elas, a Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), Universidade Presbiteriana Mackenzie, Universidade Paulista (Unip), Universidade Nove de Julho (Uninove) e os colégios Rio Branco, Batista, Beit Yacov e Vera Cruz.

As alternativas de entretenimento e conveniência nas proximidades também são um diferencial. O Memorial da América Latina, a Oficina da Palavra, o Teatro São Pedro e o SESC Pompeia são alguns exemplos. Além disso, dois grandes shopping centers oferecem aos moradores da região acesso a diferentes opções de comércio, lazer e entretenimento. O Bourbon, localizado na Pompeia, e o West Plaza, na Água Branca/Perdizes, reúnem lojas, restaurantes, cinemas e teatros.

Já os grandes galpões da Barra Funda vêm se transformando em endereços sofisticados em virtude da presença cada vez maior de galerias de arte e ateliês, que transformaram antigas instalações em "fábricas de arte". Este vínculo da região com movimentos artísticos é antigo. No passado, concentrava ateliês de artistas e intelectuais como Anita Malfatti, Heitor Villa-Lobos, Tarsila do Amaral, Mario e Oswald de Andrade. O bairro é considerado, também, um dos berços do samba paulista.



5. OPORTUNIDADE QUE DEU ORIGEM AO CASE

Projetos da prefeitura de São Paulo e do governo estadual propõem mudanças radicais para revitalizar a região da Barra Funda e proximidades, com grande impacto positivo para a qualidade de vida e valorização de bairros como Pompeia, Lapa, Pari e Brás. Essas transformações beneficiam diretamente o Jardim das Perdizes.

Os projetos são representados pela operação consorciada Lapa-Brás, que trata do agrupamento de três operações urbanas já existentes e previstas pelo plano diretor estratégico: Água Branca, Diagonal Norte e parte da Diagonal Sul.

As principais propostas dessa operação urbana são:

- Tornar subterrânea toda a linha ferroviária da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) – que vai da Lapa até o Brás e que hoje divide o bairro ao meio. A proposta é construir um túnel de 12 quilômetros por onde passará a linha férrea entre as estações Lapa (zona oeste) e Brás (zona leste). No lugar da ferrovia será construída uma nova avenida, larga, arborizada, com ciclovias e áreas de lazer, que servirá de alternativa viária ao Minhocão, criando condições para a demolição desse viaduto.
- Transferir o terminal intermodal da Barra Funda para o Pátio de Trens da Lapa. A proposta prevê que o novo terminal seja subterrâneo. Será construído um parque linear entre o Memorial da América Latina e a Marginal Tietê.
- Construir próximo à estação Palmeiras-Barra Funda do metrô/CPTM a futura estação do trem de alta velocidade (TAV), que fará a ligação entre São Paulo e Rio de Janeiro, passando por Campinas (SP).

O objetivo de uma operação urbana é desenvolver uma região e ocupá-la de maneira organizada, definindo seu potencial e criando um bairro sustentável em termos de uso, com comércio e serviços nas proximidades, facilidade de locomoção e fatores que promovem qualidade de vida. O Jardim das Perdizes é o primeiro fruto de um novo polo na capital paulista. Unindo-se à operação urbana, TECNISA, PDG E BVPE apostam no bairro do futuro, localizado em uma região atualmente subaproveitada.

Ao optar por fazer parte dessa iniciativa, a WINDSOR, Sociedade de Propósito Específico (SPE), teve que lotear a gleba. Doou 45% da área do loteamento ao município de São Paulo na forma de parque, praças e ruas, além de uma área institucional, cuja utilidade pública será definida pela prefeitura. A ideia de participar da criação de um novo bairro, partindo do zero, atendia muito mais aos interesses da cidade do que um condomínio fechado.

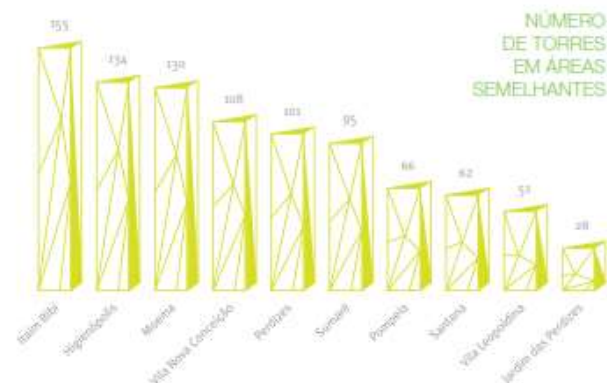
Pela complexidade da implantação de um novo bairro planejado no coração da cidade, o projeto ficou em análise pelos órgãos públicos competentes pelo período de cinco anos. Esse foi um período dedicado também ao desenvolvimento e detalhamento do projeto, para que fosse criado o bairro planejado mais moderno de São Paulo.

17

6. SOLUÇÕES E DIFERENCIAIS

Com um planejamento que partiu do zero, as sócias (TECNISA, PDG E BVEP), em parceria com a Terra Urbanismo, optaram por desenhar o sonho, o ideal. A intenção, desde o início, era oferecer tudo o que houvesse de melhor em termos tecnológicos e sustentáveis, criando um bairro do futuro. Os projetos urbanístico, de arquitetura e de paisagismo aproveitaram todo o potencial do terreno e utilizaram as mais modernas técnicas construtivas.

O Jardim das Perdizes é um dos bairros menos adensados de São Paulo, ou seja, com menos edifícios por extensão territorial. Esse indicador é sinônimo de qualidade de vida: com menos prédios, há mais espaços abertos e maiores extensões de áreas verdes, características que reduzem ilhas de calor, ampliam horizontes e proporcionam maior sensação de liberdade, algo extremamente valioso em uma cidade como São Paulo. Na comparação com outros bairros, o empreendimento tem uma larga vantagem, uma vez que será composto por 28 torres em 250 mil m². O mais próximo dessa configuração é encontrado na Vila Leopoldina, com 51 torres – entre residenciais e comerciais – em espaço equivalente.



Completo e exclusivo, o novo bairro contará com 25 torres residenciais divididas em condomínios independentes com estrutura de lazer própria, uma torre comercial (com salas para escritórios), uma torre corporativa (com grandes lajes), um hotel e um strip mall (mix de lojas como supermercados, farmácias, lavanderias, restaurantes, além de outras atividades de conveniência). Desse modo, o morador do Jardim das Perdizes terá a opção de residir e trabalhar no mesmo bairro e, com um mall à disposição ao lado de casa, poderá resolver as demandas do cotidiano sem que seja necessário utilizar um meio de transporte. Tais facilidades proporcionam maior qualidade de vida, uma vez que transformam as horas eventualmente perdidas no trânsito em tempo para ficar com a família, praticar esportes e aproveitar as áreas de lazer dos condomínios.

O projeto foi pensado para atender às necessidades dos usuários finais: pessoas que buscam amplos espaços, extensas áreas verdes e unidades que se adaptem ao seu estilo de vida, com facilidade de acesso às demais regiões de São Paulo.



21

7. ÁREA VERDE

O grande diferencial do Jardim das Perdizes é o parque central de aproximadamente 44 mil m², que representa o dobro da área da Praça Buenos Aires, em Higienópolis, e o equivalente ao Parque Trianon, na Avenida Paulista. O espaço foi doado ao município e será de uso público. Além do parque, o bairro terá mais três praças menores e calçadas com grama ao redor, o que torna a área verde total ainda maior (cerca de 50 mil m²).

Foram adquiridas e plantadas aproximadamente 2.200 árvores de mais de 40 espécies, dentre elas cerca de 1.000 exemplares ornamentais, como quaresmeiras e ipês roxos, amarelos e brancos. Adicionalmente, diversas espécies contribuirão para o desenvolvimento da avifauna local. Intencionalmente, foram plantadas espécies arbóreas ameaçadas de extinção em São Paulo e no Brasil, como o cedro e o jequitibá, além de 40 exemplares de pau-brasil, símbolo do bairro.

22

Entre os destaques de infraestrutura do parque do Jardim das Perdizes estão:

- 900 metros de pista de cooper com piso intertravado drenante;
- 900 metros de ciclovia com piso intertravado drenante;
- Wi-fi para condôminos;
- Pisos podotáteis nas rampas de acesso para orientação de deficientes visuais;
- Plantas acessíveis para cadeirantes;
- Playground para crianças;
- Aparelhos de ginástica com planos de exercício de nível iniciante a avançado;
- Aparelhos de ginástica para portadores de deficiência física e necessidades especiais;
- Bancos para descanso e leitura;
- Área para a melhor idade, com opções de entretenimento como mesas de jogo de xadrez;
- Pavimentação com 100% de permeabilidade, que tem o objetivo de evitar a formação de poças e garantir a drenagem natural, dentro do próprio terreno;
- Bebedouro para animais de estimação.



23



O interesse de TECNISA, PDG e BVEP como empreendedores era que todas as torres residenciais e comerciais fossem implantadas de forma que o máximo de unidades pudesse contemplar a área verde, adotando um conceito de panoptcidade. Foram previstos diversos portões de acesso ao parque, facilitando o ingresso a todos os moradores.

Além disso, o Parque Jardim das Perdizes criará uma interligação entre o futuro parque linear (que deve ser criado no lugar dos trilhos do trem) e o parque que ocupará os terrenos onde hoje estão os centros de treinamento do São Paulo Futebol Clube e da Sociedade Esportiva Palmeiras.

8. DIFERENCIAIS TECNOLÓGICOS E SUSTENTÁVEIS

Em um trabalho conjunto entre empreendedor, urbanista e órgãos públicos, foi criado um novo sistema viário na região do Jardim das Perdizes, buscando a melhoria do tráfego local e criando um grande acesso coletor ao bairro. Serão nove ruas que dividirão os quarteirões e garantirão o acesso dos moradores. Cerca de 10 mil m³ de resíduos gerados na demolição de prédios da Telefônica (presentes na gleba) foram utilizados na base viária do empreendimento. Com esse aproveitamento, mais de 1.000 caminhões deixaram de circular na cidade.

O movimento de terra inicial para a execução da infraestrutura do bairro com o bota-fora zero também evitou a circulação de milhares de caminhões, com impacto positivo no trânsito e na qualidade do ar da região. Esse projeto teve como premissa a compensação dos volumes de terra nas operações de corte e aterro dentro do próprio terreno. O movimento de terra elevou o nível do parque e das ruas do loteamento em relação à região, de forma que o ponto mais alto do parque está a sete metros da Avenida Marquês de São Vicente. Tal iniciativa evitará que o Jardim das Perdizes enfrente problemas com enchentes, comuns nos entornos do bairro.

Já as calçadas dos condomínios foram projetadas para ser amplas e espaçosas, adotando o conceito de *Gentileza Urbana*, que incluirá, ainda, uma faixa de grama ao longo de todo o seu perímetro. Todo condomínio que for se instalar no loteamento deverá respeitar essa medida. As faixas de *Gentileza Urbana* são do condomínio, mas estão disponibilizadas para o bairro.

O sistema de drenagem do empreendimento, já executado, é outro diferencial inovador. Foram projetados e implantados aproximadamente três quilômetros de instalações subterrâneas sob as calçadas do bairro para que toda a água das chuvas seja absorvida pelo próprio terreno, infiltrando-se naturalmente no lençol freático. Isso evita sobrecarga nos córregos e galerias públicas, contribuindo para o não alagamento das ruas. A água dos próprios prédios também será captada por esse sistema, evitando a sobrecarga das galerias municipais.

O bairro também conta com tubulações subterrâneas que proporcionam segurança e confiabilidade às redes que envolvem iluminação pública, sistema de vigilância e concessionárias de energia elétrica, telefonia e TV a cabo. A ausência de fiações aéreas promove uma significativa valorização estética do bairro e reforça a linguagem arquitetônica contemporânea, uma vez que elimina a poluição visual, além de garantir a segurança dos moradores e usuários do bairro.

As fachadas e piscinas dos condomínios serão iluminadas com lâmpadas LED (*Light Emitting Diodes*, ou diodos emissores de luz). Comparadas às lâmpadas convencionais, a economia energética chega a 50% e o descarte também é reduzido, visto que as lâmpadas LED têm vida útil três vezes maior do que as incandescentes. As fachadas iluminadas dos prédios são um grande diferencial e dão identidade ao novo bairro, agregando um fator de sofisticação. Todas as ruas e áreas verdes serão iluminadas por aproximadamente 200 luminárias LED, que, além de proporcionar mais segurança, valorizam a paisagem urbana. Com *design* moderno e minimalista, as luminárias emitem uma luminosidade de melhor qualidade e são mais seguras, uma vez que a liberação de calor é mínima.

O bairro contará ainda com um sistema de segurança integrada. Trata-se de um modelo que envolve recursos tecnológicos, humanos e organizacionais para prevenir e diminuir riscos às pessoas e ao patrimônio. Esse é um processo desenvolvido sob a coordenação dos maiores especialistas de segurança existentes no mercado, que prevê a integração do sistema privado e público. Dispositivos de filmagem poderão identificar eventos não rotineiros que possam afetar o bem-estar dos moradores do condomínio e monitorar constantemente áreas comuns e de grande circulação, garantindo um ambiente mais seguro.

9. AMO JARDIM DAS PERDIZES

Para dar continuidade às iniciativas modernas, inovadoras e sustentáveis propostas no projeto do bairro planejado, foi fundada a Associação de Moradores do Jardim das Perdizes (AMO). A AMO atuará em parceria com diversos órgãos do poder público, e será responsável pelas seguintes áreas:

- Zeladoria urbana: iluminação pública, calçadas, pavimentação das ruas e coleta de lixo.
- Áreas verdes: conservação, podas e campanhas de educação ambiental.
- Mobilidade urbana: sinalização horizontal, vertical e semaforica.
- Segurança pública: segurança patrimonial, sistema de monitoramento com câmeras, integração com sistema de segurança dos condomínios e ronda motorizada, a pé e de bicicleta.

A receita da Associação virá da contribuição dos associados, representados por cada condomínio residencial e comercial do bairro.





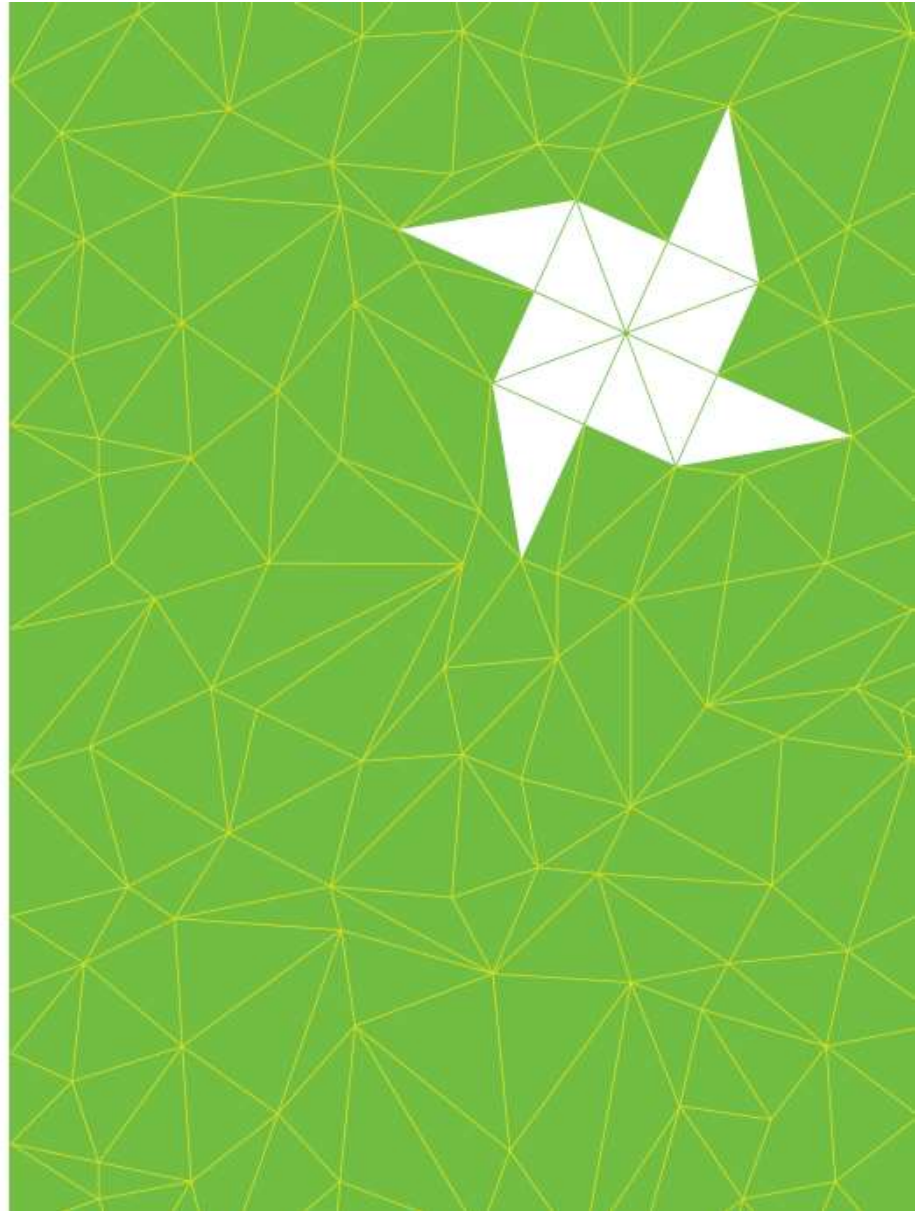
6. RESULTADOS

O grande sucesso demonstrado pela rápida comercialização das quatro primeiras torres do Jardim das Perdizes comprova que a população de São Paulo valoriza viver em áreas que ofereçam planejamento, segurança, conforto e modernidade. O pacote de soluções urbanísticas, ambientais e tecnológicas conquistou pessoas de diferentes bairros da capital paulista que buscam mais qualidade de vida.

Desde o início do processo de captação de clientes, em dezembro de 2012, mais de 12 mil pessoas passaram pelo novo bairro para conhecer os empreendimentos. Esse interesse foi rapidamente traduzido em vendas: nas primeiras 48 horas foram comercializadas 367 unidades, o que corresponde a 86% do total lançado. Até o encerramento da primeira fase, realizada entre março e abril de 2013, foram vendidas 92% das unidades.

O sucesso de vendas resulta do esforço da TECNISA, PDG e BVEP em criar o bairro planejado mais moderno de São Paulo. O projeto tem Valor Geral de Venda total superior a R\$ 5 bilhões. Um empreendimento desse porte não é realizado no centro expandido de São Paulo há mais de quatro décadas.







HOME	Em Obras	Bairro Planejado	Valorização	Localização	Realização	Contato
------	----------	------------------	-------------	-------------	------------	---------





O BAIRRO PLANEJADO
mais moderno de São Paulo
ESTÁ PRONTO PARA MORAR
e nasce repleto de diferenciais

1º BAIRRO SUSTENTÁVEL
da América Latina
Localizado no coração de São Paulo
Entre Perdizes e Pompéia

Vídeo Explicativo

Assista ao vídeo abaixo e conheça um pouco mais do Jardim das Perdizes.

www.jardindasperdizes.com.br

Condomínios

Veja abaixo os primeiros condomínios do bairro planejado Jardim das Perdizes.



RESERVA MANACÁ

**PRONTO
PARA MORAR
4 DORMS.
241 A 283 M2**
3 A 4 VAGAS DE GARAGEM

SAIBA MAIS



BOSQUE JEQUITIBÁ

**PRONTO
PARA MORAR
4 DORMS.
159 A 197 M2**
3 A 4 VAGAS DE GARAGEM

SAIBA MAIS

BOSQUE ARAUCÁRIA

**PRONTO
PARA MORAR
4 DORMS.**

157 M2
2 VAGAS DE GARAGEM

SAIBA MAIS

www.jardinsdasperdizes.com.br

TIMELIFE

**PRONTO
PARA MORAR
2 DORMS.**
58 A 83 M2
1 VAGA DE GARAGEM

SAIBA MAIS

www.jardinsdasperdizes.com.br



More



RECANTO JACARANDÁ

**PRONTO
PARA MORAR
2 E 4 DORMS.
79 A 108 M2**

1 A 2 VAGAS DE GARAGEM

SAIBA MAIS

Depoimentos

Nada melhor do que ouvir opiniões de quem já comprou.

Veja no vídeo abaixo, depoimentos de pessoas que PESQUISARAM, COMPARARAM e OPTARAM pelo Jardim das Perdizes como a melhor opção, sem concorrência.

www.jardindasperdizes.com.br



RECANTO JACARANDÁ

**PRONTO
PARA MORAR
2 E 4 DORMS.
79 A 108 M2**

1 A 2 VAGAS DE GARAGEM

SAIBA MAIS

Depoimentos

Nada melhor do que ouvir opiniões de quem já comprou.

Veja no vídeo abaixo, depoimentos de pessoas que PESQUISARAM, COMPARARAM e OPTARAM pelo Jardim das Perdizes como a melhor opção, sem concorrência.

www.jardindasperdizes.com.br

Jardim das Perdizes

11 CONDOMÍNIOS INDEPENDENTES
50 MIL M² DE ÁREA VERDE
COM PARQUE CENTRAL
APARTAMENTOS DE 155 A 285 M²

UM NOVO BAIRRO NO CORAÇÃO DE SÃO PAULO
 O novo bairro Jardim das Perdizes está situado na Zona Oeste de São Paulo, entre Perdizes e Barra Funda, e próximo a bairros nobres como Lapa, Paraíso e Higienópolis.

INFRAESTRUTURA

Completo e exclusivo
 Serão 11 condomínios independentes com no máximo três torres cada e estrutura de lazer própria, garantindo exclusividade. Além de 25 torres residenciais, haverá 1 hotel, 1 torre comercial corporativa, 1 torre com salas comerciais e strip mall (mix de lojas como padaria, salão de beleza, pet shop, entre outras).

Área verde de 50 mil m² com Parque Central
 A natureza é a maior inspiração do projeto urbanístico do bairro Jardim das Perdizes, que reservou 50 mil m² para áreas verdes. O desenho segue o conceito de pátios internos cercados por edificações. Nove ruas dividirão os quarteirões, que estarão dispostos em torno de um parque central com 44 mil m², aproximadamente duas vezes o tamanho de Praça Buenos Aires, em Higienópolis, ou espaço equivalente ao do Parque Triunfo, na Avenida Paulista. Além do parque e praças, as calçadas terão suas faixas laterais gramadas, proporcionando área verde ainda maior. O bairro terá verdadeiros condomínios-clubes, com piscinas, áreas gourmet e espaços de entretenimento para crianças, jovens e adultos. Instalações para práticas esportivas serão complementadas com equipamentos instalados no parque central: pista de cooper, ciclovia e áreas para fitness.

Modernidade
 Os conceitos modernos de morar bem conduzem o projeto, transformando o Jardim das Perdizes no bairro planejado mais moderno de São Paulo. Grandes inovações caracterizam o novo bairro. Toda tubulação (energia elétrica, telefonia, TV a cabo) será subterrânea, de forma a reduzir a poluição visual. A iluminação externa e das fachadas terá por base a tecnologia LED, que é mais econômica que outros modelos de lâmpada. Sistema de drenagem de águas pluviais, onde toda água de chuva é absorvida no terreno, infiltrando-se naturalmente no lençol freático e evitando sobrecarga nos córregos e alagamentos nas ruas. O Projeto foi concebido para proporcionar o consumo racional de água e economia na conta mensal das unidades e do condomínio. Entre outros diferenciais, os condomínios terão instalações para recarga de carros elétricos e híbridos, sistema de energia solar, segregação de lixo e sistema de compartilhamento de bicicletas (bike sharing). E no parque central, os moradores terão acesso à internet sem-fio (wi-fi).

Condomínios com conceitos de clubes
 Os condomínios serão verdadeiros clubes, com piscinas externas e cobertas, áreas gourmet e espaços de entretenimento para crianças, jovens e adultos. Isso tudo complementa os espaços disponíveis no parque central, como pista de cooper, ciclovia e áreas para fitness. Os residenciais Bonase Japonesa e Reserva Maracá serão os dois primeiros condomínios lançados no bairro Jardim das Perdizes.

CONHEÇA ALGUNS DOS 92 DIFERENCIAIS QUE VOCÊ ENCONTRARÁ NO BAIRRO

- PARQUE COM 44 MIL M²
- 2,2 MIL ÁRVORES DE MAIS DE 40 ESPÉCIES
- SEGURANÇA SISTÊMICA
- FAIXÕES SUBTERRÂNEOS
- DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS
- ILUMINAÇÃO LED
- VAGAS DE GARAGEM PREPARADAS PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS
- CONDOMÍNIOS COM AQUECIMENTO SOLAR



Barra Funda se valoriza e imóveis sobem 136% em cinco anos.

Conhecida por seus galpões abandonados e pela linha de trem que corta o distrito ao meio, a Barra Funda, na zona oeste de São Paulo, está em plena transformação. Não se sabe, portanto, se em cinco anos você passará pela Avenida Marquês de São Vicente e avistar, onde há hoje terrenos baldios e fábricas desativadas, torres residenciais e comerciais de alto padrão.

A valorização do distrito, que vem deixando para trás sua antiga vocação industrial, começou discretamente há alguns anos. Segundo a empresa de pesquisas Geolmovel, de janeiro de 2007 para cá houve 27 novos lançamentos residenciais na Barra Funda, que representam 5.425 novos apartamentos. O número não é expressivo se comparado aos 50 lançamentos do bairro vizinho de Perdizes. Porém, com a rápida valorização do metro-quadrado na Barra Funda — o salto foi de 135% nos últimos cinco anos —, o distrito entrou no radar dos construtores e incorporadoras de imóveis.

Além de estar localizado ao lado do centro e da marginal Tietê, a Barra Funda tem boa oferta de transporte público e faz parte da Operação Urbana Água Branca, que pretende, nas próximas décadas, levar 60 mil novos moradores à região.

O primeiro resultado da operação urbana é o Jardim das Perdizes, empreendimento de Teófilo e da PDG que aguardam apenas uma autorização da prefeitura para ser lançado. Em um terreno de 250 mil metros quadrados (o equivalente a cerca de 20 quarteirões), localizado entre a linha de trem e a avenida Marquês de São Vicente, deverão ser construídas, até 2017, cerca de 30 novas torres residenciais e duas comerciais, além de duas avenidas, sete ruas e um parque de 30 mil metros quadrados (mais do que o Tronon) abertos ao público.

O empreendimento é chamado de "mini-barra" por Fábio Vilas Boas, diretor-executivo técnico da Tecnisa. "Devemos levar entre 10 mil e 12 mil novas pessoas para a região, entre moradores e trabalhadores", afirma.

A infraestrutura do terreno (a estrada de ferro) já está pronta: quem passa pela avenida Nicolas Boer pode ver as novas ruas, as postes de luz e as árvores recém-plantadas.

Para Daniela Araújo de Godoy, 20, gerente de RH da empresa TQ Global, que fica no bairro e que criou o projeto "Nova Barra Funda", o distrito está começando a se valorizar, mas ainda tem muito a evoluir. "A Barra Funda ainda tem muita cara de bairro industrial. A região precisa de mais segurança e de mais opções de comércio."

"A Barra Funda já mudou bastante, está ganhando uso residencial e empresarial. Com o tempo, vai haver cada vez mais bairrinhos, restaurantes e atividades ligadas à arte", aposta o arquiteto e urbanista João Filipe Neto.



"Barra Funda está trocando de pele", diz Geolmovel.



Localização

Agende uma visita, conheça nosso estande de vendas e aproveite para tirar todas as suas dúvidas com nossos corretores especializados.

Ruas e Avenidas Próximas ao Bairro

- Rua Turiassu
- Marginal do Tietê
- Avenida Pompeu
- Avenida Sumaré
- Avenida Marques de São Vicente
- Avenida Emanoel Marchetti
- Rua Heitor Perazzo
- Avenida Dr. Amado
- Avenida Francisco Matarazzo
- Elevado Presidente Costa e Silva
- Rua Cardoso de Almeida

Infraestrutura de Transportes

Terminal da Barra Funda:

- Metrô: Linha 3 – Vermelha
- CPTM: Linhas Rubi e Diamante
- 128 linhas de ônibus intermunicipais e interestaduais

Nova Linha 8 – Laranja do Metrô

Conheça a Região

Clique para ampliar



Bairro planejado Jardim das Perdizes

O novo bairro Jardim das Perdizes está situado na zona oeste de São Paulo, entre Perdizes e Barra Funda, e próximo a bairros nobres como Lapa, Pacaembu e Higienópolis.



A dinâmica apresentada pelo mercado imobiliário ao longo dos últimos anos, especialmente quando olhamos para a zona oeste da cidade, possui uma escassez de terrenos em bairros como Higienópolis, Santa Cecília e Perdizes, cujos imóveis residenciais alcançaram valores exorbitantes.

Porém, como alternativa, em função da disponibilidade de áreas incorporáveis, encontra-se a Barra Funda que, nos últimos anos, passa por uma verdadeira troca de pele. Onde, no passado, encontravam-se palácios comerciais e industriais, hoje surgem torres de escritórios, transformando avenidas como Marquês de São Vicente e Francisco Rzesutski em novas corredores comerciais de São Paulo.

A disponibilidade de áreas de terrenos incorporáveis e o fato de estar inserida no perímetro da Operação Urbana Água Branca elevou na Barra Funda o surgimento de inúmeros empreendimentos imobiliários, notadamente destinados ao uso residencial.

Não podemos deixar de destacar que a obra de infraestrutura, como o Terminal Barra Funda, o Memorial da América Latina, o Parque Água Branca e outras de grande afluxo de pessoas como os Shoppings ABCI Plaza e Bourbon, bem como a Universidade Nove de Julho, conferem à Barra Funda status e o glamour que todo bairro de classe média almeja.

Nos últimos anos, observou-se o surgimento de 27 empreendimentos residenciais, notadamente de 3 e 4 dormitórios. O preço dessas unidades oscila entre R\$ 4.500 e R\$ 8.400 o metro quadrado. As unidades de valores elevados estão localizadas nas proximidades do Parque Água Branca, vindo a seguir as unidades situadas próximas ao Memorial da América Latina. As unidades residenciais mais acessíveis situam-se na região do Parque Thomas Edison e nas proximidades da Avenida Marquês de São Vicente.

Por conta da valorização constatada nos últimos anos, da facilidade de acesso e de toda infraestrutura implantada no local, pode-se afirmar que o distrito da Barra Funda é uma excelente opção para morar e, sobretudo, para fazer um bom negócio.