A RENOVAÇÃO URBANA

O CASO DO ITAIM-BIBI

1198800346

HELOISA HELENA DE MELLO MARTINS

SÃO PAULO - 1987

RENOVAÇÃO URBANA:

O CASO DO ITAIM BIBI

PROFª ORIENTADOR: MARIA RITA GARCIA LOUREIRO

Fundação Getulio Vargas
Escola de Administração
de Empresas de São Paulo
Biblioteca
346/88
1198800346

FUNDAÇAO GETULIO VARGAS

ESCOLA DE ADMINISTRAÇAO DE EMPRESAS DE SAO PAULO

HELOISA HELENA DE MELLO MARTINS

RENOVAÇÃO URBANA: O CASO DO ITAIM BIBI

DISSERTAÇÃO APRESENTADA AO CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO DA FGV/EAESP, AREA DE CONCENTRAÇÃO-ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO, COMO REQUISITO PARA OBTENÇÃO DE TÍTULO DE MESTRE EM ADMINISTRAÇÃO.

SAO PAULO - 1987

Escola de Administração de Empresas de São Paulo
Data 16.03.88
N.o de Chamada 711.5(816.11) M386r Dis. e. 2
N.o Volume 346/88
Registrado por maria

SUMARIO

. INTRODUÇAO

. CAPÍTULO 1: CARACTERIZAÇAO DA AREA DE ESTUDO

1.1. : ACESSIBILIDADE
1.2. : USO E OCUPAÇAO DO SOLO

. CAPÍTULO 2: OS ANTECEDENTES DO PROCESSO DE RENOVAÇAO

2.1. : A FORMAÇAO DO BAIRRO

2.1.1. : NOVA ETAPA - 1954
2.1.2. : A EVOLUÇAO NESSE PRIMEIRO INTERVALO 1930-1954

2.2. : COMPARAÇAO DO INDICE
2.3. : OBRAS PÚBLICAS
2.4. : OS EMPREENDEDORES PRIVADOS
2.5. : AS CONDIÇOES CONJUNTURAIS
2.6. : O BANCO NACIONAL DA HABITAÇAO

. CAPÍTULO 3: O CRESCIMENTO NA DECADA DE 70

. CONCLUSAO

. BIBLIOGRAFIA

AGRADECIMENTOS

APESAR DE SUBSCRITO POR APENAS UMA PESSOA, ESTE TRABALHO SÓ FOI POSSIVEL PELO EMPENHO, SOLIDARIEDADE, INTERESSE, COBRANÇA E TRABALHO EFETIVO DE DIVERSOS AMIGOS. ASSIM, FOI FUNDAMENTAL O APOIO DOS COLEGAS DA COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET, QUE ME RESGUARDARAM SEMPRE QUE NECESSÁRIO E ME INCENTIVARAM COM SEU INTERESSE. DECISIVOS TAMBÉM FORAM O IMPULSO E A CONFIANÇA DA AMIGA JACQUELINE LOW BEER, AS "PISTAS" E A BIBLIOGRAFIA GENTILMENTE SUGERIDA PELA PROFª ODETE SEABRA. ESPECIALMENTE IMPORTANTE FOI O ACOMPANHAMENTO DA ORIENTADORA, PROFª. MARIA RITA GARCIA LOUREIRO, PELO ÂNIMO QUE TRANSMITIU, PELA CONFIANÇA NO TRABALHO E PELAS DISCUSSÕES ENRIQUECEDORAS.

É NECESSÁRIO AGRADECER PARTICULARMENTE A ATENÇÃO DOS MORADORES ENTREVISTADOS, COMO POR EXEMPLO O DR. EDALMO ANTUNES DE OLIVEIRA, CIRURGIÃO-DENTISTA, RESIDENTE NO BAIRRO DO ITAIM DESDE 1939; À DÁ. ALZIRA E AO SR. ELIAS, PROPRIETÁRIOS DA ELI CONFECÇÕES, NO BAIRRO DESDE 1950 E AO ANTONIO SOARES, CUJO EMPENHO NA LOCALIZAÇÃO DOS PRIMEIROS OCUPANTES DO BAIRRO FOI NOTÁVEL.

../...

UMA REGIÃO SEMPRE LEMBRADA QUANDO SE FALA EM ALTERAÇÃO RADICAL DE PAISAGEM, NO CASO, URBANA, É O BAIRRO DO ITAIM BIBI NA ZONA SUDOESTE DE SÃO PAULO. DE FATO, ENTRE 1970 E 1980, CONSTRUIRAM-SE TANTOS PRÉDIOS, ABRIRAM-SE TANTAS LOJAS, CHEGARAM TANTOS NOVOS HABITANTES, QUE HOJE NADA LEMBRA O BAIRRO DE HÁ 15 ANOS ATRÁS. ESPANTA A TODOS QUE UTILIZAM AS VIAS DO BAIRRO COMO TRAJETO HABITUAL A MUDANÇA DO USO DAS EDIFICAÇÕES, O NÚMERO DE LANÇAMENTOS DE NOVOS PRÉDIOS, O AUMENTO DO NÚMERO DE VEÍCULOS EM CIRCULAÇÃO.

O OBJETIVO DESTE TRABALHO É IDENTIFICAR OS AGENTES E ESCLARECER SEU PAPEL NO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DO ITAIM BIBI NA DÉCADA DE 70. NUM FENÔMENO DESSE TIPO SÃO POSSÍVEIS ABORDAGENS AS MAIS DISTINTAS, ENFATIZANDO UM OU OUTRO ASPECTO, DESDE A CONSIDERAÇÃO ANTROPOLÓGICA DA ALTERAÇÃO DO UNIVERSO IDEOLÓGICO/CULTURAL DOS HABITANTES ATÉ O ESTUDO COMPARATIVO DOS PADRÕES ARQUITETÔNICOS ANTES E DEPOIS DAQUELE PROCESSO.

NESTE ESTUDO, PORÉM, FIZEMOS A OPÇÃO POR UMA ABORDAGEM DE TIPO COMPREENSIVA, ABRANGENTE, QUE NOS PERMITA ENCARAR OS FENÔMENOS, NÃO DE FORMA UNILATERAL, MAS COMO SENDO CONSTITUÍDOS POR MÚLTIPLAS DETERMINAÇÕES. O PROCEDIMENTO ADOTADO CONSISTE BASICAMENTE DE UMA RECONSTITUIÇÃO HISTÓRICA DO PROCESSO DE OCUPAÇÃO E RENOVAÇÃO DO ITAIM BIBI, DE FORMA A IDENTIFICAR OS AGENTES SÓCIO-ECONÔMICOS E POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS INTERVENIENTES, SEU PAPEL, SEU LUGAR E SEUS LIMITES NAQUELE PROCESSO.

ENTENDE-SE O PROCESSO OCORRIDO NO ITAIM BIBI COMO RENOVAÇÃO, JÁ QUE SE TRATA DA RECONSTRUÇÃO DE UMA ÁREA ANTERIORMENTE OCUPADA, RECICLANDO-A EM NOVOS MOLDES SÓCIO-ECONÔMICOS, OU SEJA, ALTERANDO A POPULAÇÃO RESIDENTE, OS PADRÕES CONSTRUTIVOS E COLOCANDO A ÁREA EM NOVA FUNÇÃO DENTRO DA

../...

NÃO PODERIA PASSAR SEM RESSALVA A ESPECIAL ATENÇÃO DE PROFISSIONAIS LIGADOS À QUESTÃO URBANA, QUE AMAVELMENTE ME RECEBERAM, CEDENDO MATERIAL DE PESQUISA E CONTRIBUINDO COM SEU CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA. DESTACAM-SE ENTRE ESTES OS SRS. ARQUITETO ERNEST MANGE E CANDIDO MALTA CAMPOS E O JURISTA, DR. ALAOR CAFFE ALVES.

FINALMENTE, AGRADEÇO AO MEU MARIDO, PROF. AGOSTINHO MARTINS, POR SEU APOIO IRRESTRITO, POR SUA CLAREZA E DECISÃO, PELAS DISCUSSÕES, POR TODO TRABALHO EFETIVO QUE DESENVOLVEU E POR TODO TEMPO INVESTIDO PARA A FINALIZAÇÃO DESTA DISSERTAÇÃO.

I N T R O D U Ç A O

A CIDADE DE SÃO PAULO CRESCEU ATRAVÉS DE UMA MULTIPLICIDADE DE PROCESSOS, DIFERENTES ENTRE SÍ, PORÉM SIMULTÂNEOS : TANTO SE PROCEDEU À OCUPAÇÃO PROGRESSIVA DAS ÁREAS AO REDOR DE UM CENTRO IRRADIADOR, COMO A CIDADE SE DESDOBROU EM VÁRIOS NÚCLEOS PERIFÉRICOS E MESMO AVANÇOU SOBRE AGLOMERADOS RURAIS.

ATUALMENTE, O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO É A PARTE CENTRAL DE UMA VASTA REGIÃO METROPOLITANA COMPOSTA POR 36 OUTROS MUNICÍPIOS, PRATICAMENTE LIGADOS UNS AOS OUTROS DE TAL FORMA QUE JÁ NÃO SE DISTINGUEM OS LIMITES ENTRE ELES.

NESSA IMENSA ÁREA CONTINUAMENTE URBANIZADA CHAMAM A ATENÇÃO OS PROCESSOS SIMULTÂNEOS E DÍSPARES DE VERTICALIZAÇÃO DAS ÁREAS MAIS CENTRAIS E DE OCUPAÇÃO ACELERADA DOS VAZIOS PERIFÉRICOS, CONCORRENDO PARA A RÁPIDA ALTERAÇÃO DA PAISAGEM, PELA DESTRUIÇÃO DA ÁREA EDIFICADA NAS PORÇÕES CENTRAIS E PELA OCUPAÇÃO DESORDENADA DE ANTIGOS PEQUENOS SÍTIOS OU GLEBAS COBERTAS POR VEGETAÇÃO.

../...

DA ESTRUTURA DA CIDADE.

SENDO ASSIM, NO CAPÍTULO 1, FAZ-SE A CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL DO ITAIM BIBI EM TERMOS DE SUA POSIÇÃO FUNCIONAL NA CIDADE, SUA ACESSIBILIDADE E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, A FIM DE IDENTIFICAR A ÁREA DE ANÁLISE.

NO CAPÍTULO 2, SÃO ABORDADOS OS ANTECEDENTES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO, A FIM DE CARACTERIZAR A SITUAÇÃO DO BAIRRO NO INÍCIO DA DÉCADA DE 70, CONSIDERANDO-SE INCLUSIVE FATORES CONJUNTURAIS MAIS GERAIS, TAIS COMO A ATUAÇÃO DO BNH E A POLÍTICA DE CONCENTRAÇÃO DE RENDA DO "MILAGRE BRASILEIRO". NO TERCEIRO CAPÍTULO, É FEITA A ANÁLISE DA EVOLUÇÃO DO BAIRRO NOS ANOS 70, BASICAMENTE A PARTIR DE DADOS SOBRE O TOTAL DE ÁREA CONSTRÚÍDA, POR TIPO DE IMÓVEL, NA ÁREA DE ANÁLISE E TAMBÉM, SOBRE DADOS CENSITÁRIOS DE POPULAÇÃO E RENDA; CHEGA-SE AÍ A UMA CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO E DAS FUNÇÕES ATUAIS DO BAIRRO NA CIDADE DE SÃO PAULO. INCLUEM-SE TAMBÉM, NESTE CAPÍTULO, DEPOIMENTOS DE ANTIGOS MORADORES A FIM DE ILUSTRAR COM TESTEMUNHOS PESSOAIS AS ALTERAÇÕES POR QUE PASSOU O BAIRRO.

NAS CONCLUSÕES, COLOCAM-SE AS EXPLICAÇÕES POSSÍVEIS PARA ESSE PROCESSO DE RENOVAÇÃO E SUA INSERÇÃO NO PROCESSO GERAL DE CRESCIMENTO DE SÃO PAULO.

APRESENTA-SE EM ANEXO, UMA DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA EM QUE SE TENTOU DEMONSTRAR VISUALMENTE O PROCESSO DESCRITO NO DECORRER DO TRABALHO.

CAPÍTULO 1: CARACTERIZAÇÃO DA AREA DE ESTUDO

O BAIRRO DO ITAIM BIBI, OU ÁREA QUE É ASSIM COMUMENTE CONSIDERADA, LIMITA-SE PELAS AVENIDAS NAÇÕES UNIDAS, CIDADE JARDIM, NOVE DE JULHO, SANTO AMARO E JUSCELINO KUBITSCHEK, APRESENTA-SE ATUALMENTE COMO ZONA DE USO MISTO, ABRIGANDO EDIFÍCIOS, RESIDÊNCIAS E UMA INTENSA ATIVIDADE COMERCIAL, PRINCIPALMENTE DE CONFECÇÕES E ACESSÓRIOS DE VESTUÁRIO, CONCENTRADA MAIS FORTEMENTE NAS RUAS JOÃO CACHOEIRA E BANDEIRA PAULISTA, PORÉM DISSEMINADA EM GERAL POR TODA A ÁREA. O EIXO COMERCIAL ORIGINAL DO BAIRRO, A ANTIGA RUA PRINCIPAL, FORMADO PELAS RUAS JOAQUIM FLORIANO E IGUATEMI, APESAR DE AINDA SER A PRINCIPAL VIA DE ACESSO AO BAIRRO, PERDE EM IMPORTÂNCIA, EM TERMOS COMERCIAIS, PARA AS OUTRAS VIAS CITADAS.

O ENTORNO DO ITAIM BIBI É FORMADO PELAS ÁREAS RESIDENCIAIS MAIS NOBRES DA CIDADE: OS "JARDINS" POR UM LADO E A "CIDADE JARDIM" POR OUTRO.

ESSAS ÁREAS RESIDENCIAIS SÃO EXEMPLOS CLÁSSICOS DE UMA CONCEPÇÃO DE PADRÃO DE URBANIZAÇÃO IMPLANTADA AQUI PELA COMPA

../...

NHIA CITY, NA DÉCADE DE 30. CONSOLIDARAM-SE COMO BAIRROS DE ALTA RENDA, OCUPADOS POR MANSÕES DAS FAMILIAS MAIS TRADICIONAIS DA SOCIEDADE PAULISTA.

ATUALMENTE, O ITAIM BIBI SE INSERE NUMA GRANDE REGIÃO DA CIDADE QUE VEM SENDO CHAMADA PELOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS DE "ÁREA CRÍTICA", DEVIDO À INTENSIDADE DOS PROBLEMAS QUE A CONCENTRAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS, VOLTADA PARA AS CLASSES DE MAIS ALTA RENDA, ASSIM COMO O ADENSAMENTO POPULACIONAL PROMOVIDO PELA VERTICALIZAÇÃO ACELERADA, TRAZEM PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: CONGESTIONAMENTOS JÁ CRÔNICOS DE TRÁFEGO, AMPLIAÇÃO CONSTANTE DE REDES DE TELEFONIA, GÁS, ENERGIA ELÉTRICA, ENFIM, UM EVIDENTE DESIQUILÍBRIO ENTRE A CAPACIDADE FÍSICA DO ESPAÇO E DOS EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO E A DEMANDA DOS USUÁRIOS. ESSA "ÁREA CRÍTICA", JÁ DENOMINADA TAMBÉM DE "CENTRO EXPANDIDO", ESTENDE-SE DESDE O CENTRO HISTÓRICO, ATÉ A AVENIDA MARGINAL DO RIO PINHEIROS, ENGLOBANDO AS REGIÕES DE SÉ, BELA VISTA, LIBERDADE, CONSOLAÇÃO, VILA BUARQUE, HIGIENÓPOLIS, PINHEIROS, CERQUEIRA CÉSAR E ITAIM BIBI. O INTERREGNO CONFORMADO PELAS ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS DOS JARDINS EUROPA, AMÉRICA E PAULISTANO, QUE AINDA RESISTEM, VEM SENDO ALVO DE PRESSÕES ANTAGÔNICAS: POR UM LADO, O INTERESSE COMERCIAL DE PENETRAR ESSAS ZONAS PAULATINAMENTE COM OUTROS USOS E OUTROS ÍNDICES DE APROVEITAMENTO DO SOLO, E POR OUTRO, O INTERESSE DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DE PARTE DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL EM MANTER INTACTOS AQUELES BAIRROS. INTACTOS, ALIÁS, É EXAGERO POIS O FATO DOS "JARDINS" ESTAREM A MEIO CAMINHO ENTRE ÁREAS COMERCIAIS DE ALTA ATRATIVIDADE, JÁ CONSOLIDOU PARTE DE SEU INTRINCADO SISTEMA VIÁRIO COMO CAMINHO ALTERNATIVO PARA O TRÁFEGO EM GERAL, LEVANDO À PROGRESSIVA SUBSTITUIÇÃO DO USO RESIDENCIAL, POR USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS.

../...

SEGUNDO O CENSO DE 80, O ITAIM (1) POSSUI UM TOTAL DE ... 36.000 HABITANTES, COM UM PERFIL DE RENDA VARIANDO ENTRE ' 11 E 50 SALÁRIOS MÍNIMOS E DENSIDADE DE 13.500 HAB/KM2, O QUE O COLOCA EM UMA SITUAÇÃO DIFERENCIAL EM RELAÇÃO À CIDADE DE SÃO PAULO, CUJA DENSIDADE MÉDIA É 5.700 HAB/KM2 E ONDE 61% DAS FAMILIAS RECEBE ENTRE 2 E 10 SALÁRIOS MÍNIMOS.

1.1. - ACESSIBILIDADE

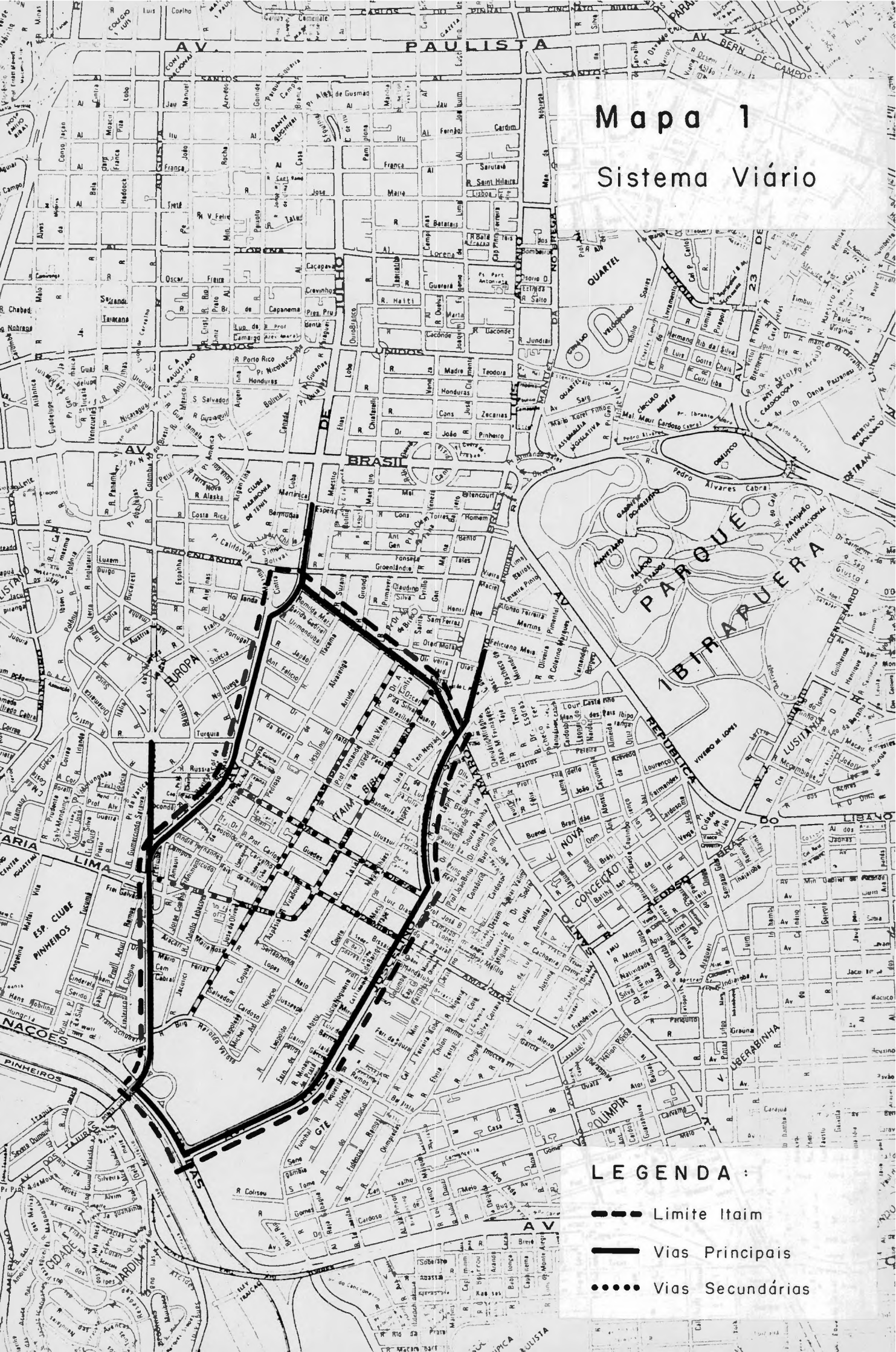
EM TERMOS DE ACESSIBILIDADE VIÁRIA, (VIDE MAPA 1), O BAIRRO ESTÁ MUITO BEM SERVIDO, POIS É CIRCUNDADO SOMENTE POR VIAS ARTERIAIS (2): AS AVENIDAS CIDADE JARDIM, NOVE DE JULHO, SÃO GABRIEL, SANTO AMARO, JUSCELINO KUBITSCHEK E A PISTA LOCAL DA VIA EXPRESSA (3) QUE É A MARGINAL DO RIO PINHEIROS. OUTRO ACESSO NATURAL AO BAIRRO, ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA IGUATEMI É A AV. BRIG. FARIA LIMA, TAMBÉM DE PADRÃO ARTERIAL; HÁ AINDA A AV. BRIG. LUIS ANTONIO, ANTIGO CAMINHO PARA SANTO AMARO, DE PADRÃO VIÁRIO INFERIOR, CLASSIFICADA COMO VIA ARTERIAL DE 2ª CATEGORIA. O QUADRO 1 A SEGUIR, RELACIONA AS VIAS DE ACESSO AO BAIRRO E SUAS CARACTERÍSTICAS.

(1) O ITAIM ESTÁ INCLUÍDO NO DISTRITO DE JARDIM PAULISTA, EM TERMOS DE DIVISÃO TERRITORIAL ADOTADA PELO IBGE; SENDO ASSIM, FORAM CONSIDERADOS OS DADOS REFERENTES AOS SETORES CENSITÁRIOS CORRESPONDENTES AO BAIRRO DO ITAIM, CUJOS LIMITES ESTÃO CARACTERIZADOS NO INÍCIO DO PRESENTE CAPÍTULO.

(2) CONFORME CLASSIFICAÇÃO ADOTADA PELA CIA.DE ENGª.DE TRÁFEGO-CET,NO DOCUMENTO REDE VIÁRIA DE REFERÊNCIA, PROJ.PROVIA, D.T.1,SP,1983.

(3) IDEM

../...


Mapa 1
Sistema Viário
LEGENDA :
Limite Itaim
Vias Principais
Vias Secundárias

QUADRO 1
RENOVAÇÃO ITAIM
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

VIA	CARACTERIZAÇÃO FISICA OPERACIONAL				
	CLASSIFICAÇÃO	INTENSIDADE DE FLUXO (VEÍCULOS/FAIXA)	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	VELOCIDADE	COMPOSIÇÃO MODAL DE TRÁFEGO
MARGINAL DO RIO PINHEIROS	EXPRESSA	1.500-2.000	PISTA DUPLA-DUAS OU MAIS FAIXAS P/PISTA S/ CRUZ.EM NÍVEL	ELEVADA 50 A 100KM/H	AUTOS CAMINHÕES
AV.CIDADE JD. AV.NOVE DE JULHO AV.S.GABRIEL AV.BRIG.FARIA LIMA AV. J.K. (AV.DOS BANDEIRANTES	ARTERIAL DE 1ª CATEGORIA	1.000-1.500	PISTA DUPLA-DUAS OU MAIS FAIXAS P/PISTA CRUZAMENTOS SEMAFORIZADOS	MÉDIA 30 A 50 KM/H	AUTOS ONIBUS CAMINHÕES
AV.BRIG.LUIS ANTONIO	ARTERIAL DE 2ª CATEGORIA	700-1.000	PISTA DUPLA OU SIMPLES PRINCIPAIS CRUZAMENTOS SEMAFORIZADOS	MÉDIA 30 A 50 KM/H	AUTOS ÔNIBUS CAMINHÕES
R.J.CACHOEIRA R.C.AMAZONAS R.TABAPUÃ R.J.FLORIANO	COLETORA AUXILIAR	400- 700	PISTA SIMPLES PRINC.CRUZAM. SEMAFORIZADOS	MÉDIA 20 A 40 KM/H	AUTOS CAMINHÕES

A AV. CIDADE JARDIM, CONECTA-SE ÀS AVENIDAS EUROPA E NOVE DE JULHO; EM AMBOS OS CASOS, TRATAM-SE DE LIGAÇÕES RADIAIS QUE ALIMENTAM O CENTRO DA CIDADE. A DIFERENÇA BÁSICA É QUE SÃO DOIS CORREDORES DE DISTINTA CAPACIDADE E FUNÇÃO: A AV. NOVE DE JULHO É UM DOS MAIS IMPORTANTES CORREDORES DE TRANSPORTE COLETIVO DA CIDADE, ENQUANTO QUE A AV. EUROPA , ALÉM DE POSSUIR APENAS UMA PISTA, PRESTA-SE MAIS AO TRANSPORTE INDIVIDUAL E, EM GERAL, A VIAGENS SETORIAIS QUE NÃO SE DESTINAM AO CENTRO, VISTO QUE ESSA VIA APRESENTA MUITOS CONFLITOS DE CIRCULAÇÃO DEVIDO ÀS INTERFERÊNCIAS DO USO COMERCIAL LINDEIRO À RUA AUGUSTA, CONTINUAÇÃO DA AVENIDA EUROPA.

O EIXO DE TRANSPORTE COLETIVO DA AV. NOVE DE JULHO PROLONGA-SE ATRAVÉS DAS AVENIDAS SÃO GABRIEL E SANTO AMARO, ATÉ O BAIRRO DE SANTO AMARO, CENTRO POLARIZADOR DE TODA A REGIÃO SUL DA CIDADE.

A AV. BRIG. LUIS ANTONIO, TAMBÉM DE POSICIONAMENTO RADIAL, DIVIDE COM A AV. NOVE DE JULHO O VOLUME DE TRANSPORTE COLETIVO ENTRE A ZONA SUL E O CENTRO DA CIDADE, APRESENTANDO , PORÉM, PISTA SIMPLES E, PORTANTO, MENOR CAPACIDADE.

A AV. BRIG.FARIA LIMA, DUPLICAÇÃO DA ANTIGA RUA IGUATEMI,É UMA VIA DE GRANDE CAPACIDADE QUE ATUALMENTE FAZ A LIGAÇÃO ENTRE PINHEIROS E ITAIM, ALIMENTANDO TAMBÉM OS EIXOS RADIAIS COMO A AV. CIDADE JARDIM E AV. NOVE DE JULHO.

JÁ A MARGINAL DO RIO PINHEIROS, CUMPRE FUNÇÕES DE CIRCULAÇÃO DE ÂMBITO METROPOLITANO, UMA VEZ QUE CONECTA ENTRE SÍ, JUNTAMENTE COM A MARGINAL DO RIO TIETÊ E A AV. DOS BANDEIRANTES, TODAS AS RODOVIAS QUE SERVEM A CIDADE DE SÃO PAULO.

A AV. JUSCELINO KUBITSCHEK, ABERTA SOBRE A CANALIZAÇÃO DO

../..

CÓRREGO DO SAPATEIRO, DEVIDO À SUA LIGAÇÃO COM A MARGINAL DO RIO PINHEIROS, É UTILIZADA COMO ACESSO NÃO SÓ AO BAIRRO COMO ÀS AVENIDAS SANTO AMARO E REPÚBLICA DO LÍBANO.

INTERNAMENTE, O BAIRRO DE COMPÕE DE VIAS COLETORAS, COMO ALIÁS SERIA DE SE SUPOR, SENDO QUE O PRINCIPAL EIXO DE PENETRAÇÃO É A RUA JOAQUIM FLORIANO QUE FUNCIONA EM BINÁRIO COM A RUA TABAPUÃ (MÃOS OPOSTAS DE DIREÇÃO); SÃO ESSAS TAMBÉM AS VIAS PERCORRIDAS PELO TRANSPORTE COLETIVO QUE SERVE AO BAIRRO. AS RUAS JOÃO CACHOEIRA, RENATO PAES DE BARROS E CLODOMIRO AMAZONAS SÃO OUTRAS OPÇÕES DE ACESSO, JÁ QUE SE LIGAM ÀS AVENIDAS ARTERIAIS QUE CINCUNDAM A ÁREA.

O BAIRRO É SERVIDO POR CERCA DE 13 LINHAS DE ÔNIBUS DIESEL (70 ÔNIBUS/HORA) EM MÉDIA QUE, EM GERAL, NÃO FAZEM PONTO FINAL DE PARADA NO ITAIM, SENDO, PORTANTO, DE PASSAGEM. ESSAS LINHAS EM SUA MAIORIA FAZEM LIGAÇÕES ENTRE NAIRROS DAS ZONAS OESTE E SUL DA CIDADE (LAPA, PINHEIROS COM SANTO AMARO, IPIRANGA, SACOMÃ) E ZONAS OESTE E CENTRO DA CIDADE. PROXIMAMENTE, UM SISTEMA DE MÉDIA CAPACIDADE, O CORREDOR NOVE DE JULHO/SANTO AMARO, DE TRÓLEIBUS OU ÔNIBUS PADRON, A SER INAUGURADO NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 1987, AUMENTARÁ A FLUIDEZ E A CAPACIDADE DO TRANSPORTE COLETIVO DA ÁREA, BENEFICIANDO DIRETAMENTE O BAIRRO DO ITAIM BIBI.

A ACESSIBILIDADE DO ITAIM, COMPREENDIDA COMO CONDIÇÃO DE ACESSO AO BAIRRO, É MUITO BOA TANTO PELA OFERTA DE TRANSPORTE COMO PELO SUPORTE VIÁRIO. O BAIRRO TEM LIGAÇÃO DIRETA E FÁCIL COM O SUBCENTRO DE PINHEIROS E TAMBÉM DIRETA, EMBORA MAIS EXTENSA COM O SUBCENTRO DE SANTO AMARO E O PRÓPRIO CENTRO DA CIDADE. TAMBÉM FÁCIL É O ACESSO AO IBIRAPUERA E MOEMA, ATRAVÉS DA AV. JUSCELINO KUBITSCHEK; POR OUTRO LADO, A LIGAÇÃO DIRETA À MARGINAL DO RIO PINHEIROS E A PONTE DA CIDADE JARDIM CONECTA O ITAIM A UM SISTEMA METROPOLITA-

../...

NO DE CIRCULAÇÃO, ATRAVÉS DE UMA VIA (AS MARGINAIS DO PI-
NHEIROS E TIETÊ) DE TRÂNSITO RÁPIDO QUE CIRCUNDA TODA A ÁREA MAIS DENSAMENTE OCUPADA DA CIDADE DE SÃO PAULO.

DE FATO, A CONDIÇÃO DE ACESSO AO ITAIM É BASTANTE PRIVILEGIADA, INCLUSIVE EM RELAÇÃO A OUTRAS ÁREAS QUE TAMBÉM PASSARAM POR PROCESSOS SEMELHANTES DE RENOVAÇÃO, COMO MOEMA OU CERQUEIRA CÉSAR, QUE TÊM LIGAÇÃO MENOS DIRETA COM VIAS DE ALTA CAPACIDADE (VIAS ARTERIAIS E EXPRESSAS). A REALIDADE ATUAL DE CONGESTIONAMENTO DESSE SISTEMA VIÁRIO É A REALIDADE PRATICAMENTE DE TODOS OS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS DA CIDADE. CONSIDERA-SE QUE OCORRE UM VIRTUAL ESGOTAMENTO DO ESPAÇO VIÁRIO, SUPLANTÁVEL APENAS COM INVESTIMENTOS NA EXPANSÃO DA REDE VIÁRIA E DE TRANSPORTES COLETIVOS.

NO CASO DO ITAIM, A QUESTÃO DA CAPACIDADE VIÁRIA COMPLICA-
-SE AINDA MAIS POR COMPETIREM PELO MESMO ESPAÇO OS VEÍCU-
LOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE E AQUELES ATRAÍDOS PELO COMÉR-
CIO E SERVIÇO DA ÁREA. TESTEMUNHOS DE MORADORES, INCLUSI-
VE, REVELAM A FORMAÇÃO DE EXTENSAS FILAS (VERDADEIROS CONGESTIONAMENTOS) INTERNAMENTE ÀS GARAGENS DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NO HORÁRIO DE PICO DA MANHÃ, QUANDO COINCIDENTEMENTE, A GRANDE MAIORIA DE MORADORES DESEJA SAIR E A VIA LOCAL, JÁ SATURADA, NÃO CONSEGUE ABSORVER TODA A DEMANDA.

PARECE QUE SE ASSISTE AÍ UM CLÁSSICO SINTOMA DE DESECONO-
MIA DE AGLOMERAÇÃO, GERADA PELA INTENSIDADE DE CONCENTRA-
ÇÃO DE USOS COMERCIAIS E PELO ADENSAMENTO POPULACIONAL INADEQUADOS À ESTRUTURA EXISTENTE. NO ENTANTO, O BAIRRO NÃO DÁ AINDA MOSTRA DE DECADÊNCIA OU ESTAGNAÇÃO, OSTENTANDO, PELO CONTRÁRIO, CLAROS SINAIS DE VITALIDADE PELOS NOVOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS E NOVOS INVESTIMENTOS COMERCIAIS.

../...

1.2. - USO E OCUPAÇAO DO SOLO

A ÁREA AQUI CONSIDERADA PARA ESTUDO COMPÕEM-SE, EM TERMOS DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DE UMA MANCHA DE ZONA DE USO 2, UMA ZONA DE USO 3 E UMA ZONA DE USO 4 (VIDE MAPA 2).

DE ACORDO COM A LEI VIGENTE, AS TRÊS ZONAS SÃO MISTAS OU DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL, PORÉM COM DIFERENTES GRAUS DE DENSIDADE. O QUADRO 2, REPRODUZ AS DETERMINAÇÃO VÁLIDAS PARA OCUPAÇÃO DAS ZONAS DE USO 2, 3 E 4.

DE ACORDO COM O QUADRO 2 A ZONA DE MENOR DENSIDADE É A ZONA Z.2, ONDE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA DIVIDIDO PELA ÁREA TOTAL DO TERRENO, DESCONTADAS ÁREAS DE SERVIÇO E CIRCULAÇÃO), É IGUAL A 1, PODENDO ATINGIR, NO MÁXIMO 2 PARA USO RESIDENCIAL SE FOR DIMINUÍDA A TAXA DE OCUPAÇÃO. CURIOSAMENTE, NESSA Z.2 LOCALIZAM-SE GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIAIS DE ALTO GABARITO, CONCENTRADOS ENTRE AS ÚLTIMAS QUADRAS DA RUA TABAPUÃ E RUA HORÁCIO LAFER E NAS RUAS MÁRIO FERRAZ, COJUBA E JACURICI, PRINCIPALMENTE. ISTO É PLENAMENTE POSSÍVEL, PRINCIPALMENTE NO ITAIM BIBI, POIS A VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA TEVE SEU MAIS ALTO IMPULSO ENTRE 1970 E 1975, SENDO QUE A LEI DE ZONEAMENTO SÓ FOI ADOTADA OFICIALMENTE EM 1972, VALIDANDO TODOS OS PROJETOS QUE HOUVESSEM SIDO PROTOCOLADOS ATÉ AQUELE ANO, ALÉM DE AMPLIAR O PRAZO MÁXIMO PARA INÍCIO DA CONSTRUÇÃO, APÓS APROVAÇÃO DO PROJETO.

AS ZONAS Z.3 E Z.4, PODEM APRESENTAR O MESMO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO-4, O MAIS ALTO PERMITIDO PELA LEI. E DE FATO

../...

Mapa 2
Zonas de Uso
Z.3
Z.4
Z.2
AV. PAULISTA
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO
AV. BRASIL
AV. EUROPA
AV. REBOUÇAS
AV. REPÚBLICA DO LÍBANO
AV. IBIRAPUERA
PARQUE IBIRAPUERA
AV. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. LUIZ CARLOS BERRINI
AV. BERN. DE CAMPOS
AV. LUSITANA
AV. LIMA
AV. NAÇÕES
AV. PINHEIROS
AV. TAURARÉ
AV. CIDADE JARDIM
AV. ESTADOS UNIDOS
AV. TRANSBRASIL
AV. DR. ARNALDO
AV. DR. ENÉAS DE CARVALHO AGUIAR
AV. DR. DANTE PAZZANESE
AV. DR. ADOLFO ARAÚJO
AV. DR. ABRAÃO DE MORAIS
AV. DR. ALFREDO ARAÚJO
AV. DR. ANGELO DE MORAIS
AV. DR. ANGELO DE MORAIS
AV. DR. ANGELO DE MORAIS

QUADRO 2

RENOVAÇÃO DO ITAIM

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

TIPO DE ZONA	USOS URBANOS PERMITIDOS	USOS URBANOS PROIBIDOS	TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO *	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO **
2	RESIDÊNCIAS COMÉRCIO VAREJISTA EM GERAL TODOS OS SERVIÇOS INDUST. PEQUENAS USOS INSTITUCIONAIS	COMÉRCIO ATACADISTA INDÚSTRIAS DE MÉDIO E GRANDE PORTE	0,5	1,0 (MÁXIMO 2)
3	RESIDÊNCIAS COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA EM GERAL SERVIÇOS EM GERAL INDUST. PEQUENAS USOS INSTITUCIONAIS	INDÚSTRIAS DE MÉDIO E GRANDE PORTE	0,5	2,5 (MÁXIMO 4)
4	RESIDENCIAL COMÉRGIO VAREJISTA E ATACADISTA EM GERAL SERVIÇOS EM GERAL INDUST. PEQUENAS E MÉDIAS USOS INSTITUCIONAIS	TRANSPORTADORAS SERVIÇOS DE DEPÓSITO E ARMAZENAGEM	0,7	3,0 (MÁXIMO 4)

* PARTE DO TERRENO COBERTA PELA EDIFICAÇÃO
** AREA CONSTRUÍDA DIVIDIDA PELA ÁREA DO TERRENO

FONTE LEI 8001/73

A FORMAÇÃO MAIS FORTEMENTE VERTICALIZADA DA ÁREA CORRESPONDE ÀS ZONAS REGULAMENTADAS COMO Z.3 E Z.4..

OS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS SÃO A ESMAGADORA MAIORIA ENTRE OS NOVOS LANÇAMENTOS DO BAIRRO, SENDO POUCOS OS PRÉDIOS DE ESCRITÓRIOS.

DE UMA MANEIRA GERAL, O QUE SE OBSERVA É QUE AS NOVAS EDIFICAÇÕES VERTICAIS SÃO OCUPADAS POR USO RESIDENCIAL, ENQUANTO OS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS RECICLAM OS IMÓVEIS HORIZONTAIS REMANESCENTES, ADAPTANDO ANTIGAS RESIDÊNCIAS.

A ATIVIDADE COMERCIAL É INTENSA, COMPOSTA DE COMÉRCIO DE "COMPRA COMPARADA", OU SEJA, EM GERAL LOJAS CONCORRENTES ENTRE SÍ, ESPECIALIZADAS PRINCIPALMENTE EM VESTUÁRIOS E SEUS COMPLEMENTOS (BIJOUTERIAS, ACESSÓRIOS COMO LENÇOS,CINTOS, ÉCHARPES).

O USO INDUSTRIAL, MAIS PRECISAMENTE OFICINAS DE CONFECÇÃO DE PEQUENO E MÉDIO PORTE, FOI O PROPULSOR DOS "CORREDORES DE MODA" DO ITAIM, COMO RUA JOÃO CACHOEIRA, BANDEIRA PAULISTA E CLODOMIRO AMAZONAS. NO FINAL DOS ANOS 60 A RUA JOÃO CACHOEIRA JÁ ERA UM PONTO DE REFERÊNCIA PARA A AQUISIÇÃO DE CAMISAS E MALHAS DE ALGODÃO. O COMÉRCIO DE CONFECÇÕES DO ITAIM SERVE NÃO SÓ AO VAREJO COMO AO ATACADO, NUMA REPETIÇÃO, EM MAIS ALTO ESTILO, DO COMÉRCIO DA REGIÃO DA RUA JOSÉ PAULINO NO BOM RETIRO E RUA ORIENTE/SÃO CAETANO , NO BRÁS.

HÁ TAMBÉM TODA UMA REDE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DE SUPORTE À ATIVIDADE RESIDENCIAL COMO ESCOLAS, FARMÁCIAS, SUPERMERCADOS, ROTISSERIES, DOCEIRAS, PADARIAS. A PRESENÇA DE UM VIGOROSO COMÉRCIO DIVERSIFICADO, COM LOJAS DE DEPARTAMENTOS DO PORTE DO MAPPIN E GABRIEL GONÇALVES, LOJAS DE MÓVE-

../...

IS E DECORAÇÕES, BRINQUEDOS, AUTOMÓVEIS E OUTRAS ATESTAM A POLARIZAÇÃO REGIONAL QUE O ITAIM EXERCE SOBRE AS ÁREAS RESIDENCIAIS VIZINHAS.

NOTÁVEL ATUALMENTE É A APRESENÇA DE ÍNUMEROS BARES, RESTAURANTES E LANCHONETES, SENDO QUE OS RESTAURANTES VEM SE ESPECIALIZANDO NO ATENDIMENTO A UMA CLIENTELA DE ALTA RENDA, COM SOFISTICAÇÕES CULINÁRIAS AS MAIS DIVERSAS. TAMBÉM OS RESTAURANTES E BARES RECICLAM IMÓVEIS EXISTENTES, EM GERAL ANTIGAS RESIDÊNCIAS. RELACIONADA À INTENSA ATIVIDADE COMERCIAL, ENCONTRA-SE INSTALADA NO BAIRRO COMPLETA REDE DE SERVIÇOS BANCÁRIOS, COM A PRESENÇA DE AGÊNCIAS DAS MAIORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NACIONAIS.

É NECESSÁRIO CITAR A PRESENÇA DE DOIS MARCOS EDIFICADOS NO BAIRRO: O EDIFÍCIO DA FÁBRICA DE CHOCOLATES KOPENHAGEN, INSTALADO NA ESQUINA DAS RUAS JOAQUIM FLORIANO E BANDEIRA PAULISTA E O SANATÓRIO BELA VISTA, HOJE TOMBADO PELO CONDE - PHAAT, TESTEMUNHO DOS TEMPOS DA "CHÁCARA ITAIM", DE HÁ DOIS SÉCULOS PASSADOS.

A OCUPAÇÃO ATUAL DO BAIRRO SUGERE QUE O PROCESSO DE RENOVAÇÃO, DETONADO PRINCIPALMENTE PELA VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL, SE DESDOBROU NA PAULATINA SUBSTITUIÇÃO DE USOS DAS EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS REMANESCENTES, IMPULSIONADA ORIGINALMENTE PELO ATENDIMENTO À NOVA POPULAÇÃO QUE VEIO OCUPAR O BAIRRO, ASSIM COMO PELO SUCESSO E EXPANSÃO DAS CONFECÇÕES.

APESAR DA PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL, É SIGNIFICATIVA A PRESENÇA DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NO BAIRRO. CITE-SE COMO EXEMPLO A FILIAL PAULISTA DA FIBGE QUE OCUPA TODO UM EDIFÍCIO NA RUA URUSSUÍ ENTRE AS RUAS TABAPUÃ E JOAQUIM FLORIANO; OU A DERSA, EMPRESA ESTATAL PAULISTA, DEDICADA À ÁREA

../...

DE CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE ESTRADAS DE RODAGEM QUE OCUPA UM GRANDE PRÉDIO NA RUA IAIÁ, ENTRE AS RUAS CLODOMIRO AMAZONAS E JOÃO CACHOEIRA; OU AINDA A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO QUE OCUPA UM PRÉDIO NA RUA IGUATEMI ESQUINA COM RUA ASPÁSIA, E A SECRETARIA DOS NEGÓCIOS METROPOLITANOS, INSTALADA NUM EDIFÍCIO NA PRAÇA LUIS CARLOS PARANÁ (INÍCIO DA AV. BRIG. FARIA LIMA). ESSES SÃO ENDEREÇOS NOTÁVEIS POIS TRATAM-SE DE PRÉDIOS INTEIROS OCUPADOS POR UMA SÓ INSTITUIÇÃO, PORÉM NÃO DEIXA DE SER INDICATIVO, EM TERMOS DA COMPREENSÃO DA FUNÇÃO ATUAL DO BAIRRO DO ITAIM BIBI, A PRESENÇA DE DIVERSOS ÓRGÃOS DO PODER PÚBLICO. MAS VÁRIOS OUTROS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS ESTÃO LOCALIZADOS NO BAIRRO, PRINCIPALMENTE NAS REGIÕES MAIS PRÓXIMAS ÀS AVENIDAS NOVE DE JULHO E SÃO GABRIEL.

A CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO DO ITAIM COMO "CENTRO EXPANDIDO" PARECE CORRESPONDER À REALIDADE. UM PASSEIO PELAS RUAS DO BAIRRO DÁ A IMPRESSÃO DE SE ESTAR ANDANDO POR UM AGITADO CENTRO COMERCIAL COM ALGUMAS "ILHAS" DE USO RESIDENCIAL. MAIS AINDA, ESSE CENTRO COMERCIAL SE COMPORTA, NITIDAMENTE, COMO UMA CONTINUIDADE NATURAL DO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DA AV. BRIG. FARIA LIMA, LIGANDO-SE A OUTROS CORREDORES COMERCIAIS IGUALMENTE IMPORTANTES.

A POLARIZAÇÃO QUE O COMÉRCIO DO ITAIM BIBI EXERCE SOBRE A REGIÃO OESTE E PARTE DA REGIÃO SUL DA CIDADE, DESDE PERDIZES E LAPA ATÉ VILA MARIANA É COMPROVADA PELO INTENSO MOVIMENTO DE VEÍCULOS E PESSOAS EM TORNO DAS LOJAS. AINDA MAIS, O COMÉRCIO ATACADISTA DE ROUPAS, ALGUMAS LOJAS DE "DESIGN" DE MODA FAMOSAS E EXCLUSIVAS E UMA LOJA DE DEPARTAMENTOS DO PORTE DO MAPPIN AMPLIAM A ÁREA DE INFLUÊNCIA DO ITAIM BIBI PARA UM RAIO MUITO MAIOR.

../...

ENFIM, TRATA-SE REALMENTE DE UMA ÁREA ADENSADA, DE USO MISTO, ONDE PREDOMINA O PÚBLICO DE ALTA RENDA.

A ANÁLISE A SER ENCAMINHADA NESSE TRABALHO VISA PRIORITÁRIAMENTE A REGIÃO DEFINIDA LOGO NO INÍCIO DESTE CAPITULO COMO SENDO O BAIRRO DO ITAIM BIBI, CUJOS LIMITES SÃO: AV. CIDADE JARDIM, AV. NOVE DE JULHO, AV. SÃO GABRIEL, AV. JUSCELINO KUBITSCHEK E AV. DAS NAÇÕES UNIDAS (MARGINAL DO RIO PINHEIROS). OCORRE, PORÉM, QUE AS INFORMAÇÕES SOBRE ÁREA CONSTRUÍDA E DE TERRENO, POPULAÇÃO, RENDA OU QUALQUER OUTRA, ANTERIORES A 1980, ESTÃO DISPONÍVEIS APENAS NUM NÍVEL MAIOR DE AGREGAÇÃO OU SEJA, INCLUEM O BAIRRO DO ITAIM BIBI, ACIMA DELIMITADO, EM ÁREAS MAIS EXTENSAS.

ASSIM, OS CENSOS DEMOGRÁFICOS, UTILIZAM COMO UNIDADE BÁSICA DE COLETA DE DADOS OS SETORES CENSITÁRIOS QUE, POSTERIORMENTE, NO CASO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SÃO AGRUPADOS EM DISTRITOS E SUBDISTRITOS. AS EDIÇÕES DOS CENSOS DE 60 E 70 APRESENTAM AS INFORMAÇÕES APENAS ATÉ O NÍVEL DE SUBDISTRITO. SOMENTE PARA O ANO DE 1980 FOI POSSÍVEL TER ACESSO AOS SETORES CENSITÁRIOS QUE COMPÕEM O BAIRRO DO ITAIM BIBI, ESPECÍFICAMENTE. DESSA MANEIRA, SEMPRE QUE FOR NECESSÁRIO UTILIZAR UMA SÉRIE HISTÓRICA DE DADOS CENSITÁRIOS, ESTES ESTARÃO REFERIDOS AO SUBDISTRITO DE JARDIM PAULISTA, ONDE ESTÁ INSERIDA A ÁREA DE INTERESSE DO PRESENTE TRABALHO.

O SUBDISTRITO DE JARDIM PAULISTA ENGLOBA A VILA OLÍMPIA E A FAIXA ENTRE A AV. BRIG. LUIS ANTONIO E A AV. EUROPA (VIDE MAPA 4). PORÉM, ATRAVÉS DOS DADOS POR SETOR CENSITÁRIO DE 1980, FOI POSSÍVEL CONFIRMAR QUE AS MÉDIAS DAS VARIÁVEIS SÓCIO-ECONÔMICAS DO ITAIM BIBI SÃO MUITO PRÓXIMAS DAS MÉDIAS DO SUBDISTRITO, O QUE PERMITE O USO DOS DADOS DO SUBDISTRITO PARA A ÁREA DO ITAIM BIBI.

../...

FORAM UTILIZADAS AINDA VÁRIAS INFORMAÇÕES DAS PESQUISAS ORIGEM-DESTINO FEITAS NA GRANDE SÃO PAULO EM 1967 E 1977, PRINCIPALMENTE DADOS SOBRE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

O ZONEAMENTO UTILIZADO NESSAS PESQUISAS OBEDECE A OUTROS CRITÉRIO E, EMBORA NÃO DESÇA A UMA UNIDADE PARECIDA COM OS SETORES CENSITÁRIOS, PERMITE UMA APROXIMAÇÃO MAIOR DA ÁREA DE ANÁLISE (VIDE MAPA 5). PORÉM, TANTO NO ZONEAMENTO DE 67 QUANTO NO ZONEAMENTO DE 77, FOI NECESSÁRIO AGREGAR OUTRAS ÁREAS À DO BAIRRO DO ITAIM BIBI PARA SE OBTER DADOS MAIS COMPLETOS. ASSIM, QUANDO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS SE REFEREM ÀS PESQUISAS ORIGEM-DESTINO, ESTARÃO INCLUINDO INVARIAVELMENTE A VILA OLÍMPIA. MAS ESTA INCLUSÃO TAMBÉM NÃO DISTORCE A CARACTERIZAÇÃO DO ITAIM, UMA VEZ QUE A OCUPAÇÃO ORIGINAL DE VILA OLÍMPIA É MUITO PRÓXIMA À DO ITAIM E QUE, ATUALMENTE, A DISTINÇÃO ENTRE OS DOIS BAIRROS É DIFÍCIL POIS VILA OLÍMPIA TRANSFORMOU-SE NUMA EXTENSÃO DO PRÓPRIO ITAIM.

CAPÍTULO 2: OS ANTECEDENTES DO PROCESSO DE RENOVAÇAO

2.1. - A FORMAÇAO DO BAIRRO

A PARTIR DO LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO FEITO PELA EMPRESA SARA-BRASIL EM 1930, SOB A ADMINISTRAÇÃO DE ARTUR SABOYA, CONSTATA-SE A SITUAÇÃO DE PERIFERIA DO ITAIM: NA VERDADE O BAIRRO ERA PRATICAMENTE ÁREA LIMÍTROFE DO MUNICÍPIO, POIS SANTO AMARO COMEÇAVA A PARTIR DO CÓRREGO DA TRAIÇÃO , SOBRE O QUAL SE CONSTRUIU A ATUAL AV. DOS BANDEIRANTES.

A ÁREA MAIS DENSAMENTE OCUPADA DO ITAIM ESTENDIA-SE DO FUTURO TRAÇADO DA ATUAL NOVE DE JULHO ATÉ A RUA JOAQUIM FLORIANO, E DA ATUAL SÃO GABRIEL (ENTÃO AV. FLORA) ATÉ A RUA IGUATEMI. NA VERDADE, O PRÓPRIO JARDIM PAULISTA ESTAVA QUASE QUE TOTALMENTE VAGO, ASSIM COMO A VILA OLÍMPIA, VILA NOVA CONCEIÇÃO E MESMO O LINDEIRO DA RUA IGUATEMI, LIGAÇÃO ENTRE PINHEIROS E ITAIM (NOTE-SE A PRESENÇA DO SPORT CLUB GERMÂNIA - ATUAL CLUBE PINHEIROS).

../...

O RIO PINHEIROS CORRIA LIVREMENTE E HAVIA ALGUMAS PROPRIEDADES QUE SE ESTENDIAM ATÉ SUA MARGEM. CORRIAM LIVREMENTE TAMBÉM OS CÓRREGOS DO SAPATEIRO, UBERABINHA E ANHANGABAÚ , SENDO QUE A LIGAÇÃO COM A ÁREA CENTRAL SE FAZIA OU PELA AV. BRIG. LUIS ANTONIO OU PELA RUA MAESTRO ELIAS LOBO. A PONTE DA CIDADE JARDIM JÁ EXISTIA E O LOTEAMENTO DA CIDADE JARDIM E DO JOCKEY CLUB CONSTAM COMO EM PROJETO.

AS QUADRAS OCUPADAS DO ITAIM DIVIDIAM-SE EM PEQUENOS LOTES COM EDIFICAÇÕES DE PEQUENO PORTE. ESTA CARACTERÍSTICA DE ÁREA PERIFÉRICA CONTRASTA COM A SITUAÇÃO DE PINHEIROS A MESMA ÉPOCA, JÁ TOTALMENTE OCUPADO EM SEU NÚCLEO INICIAL - RUAS BUTANTÃ, PAES LEME E LARGO DE PINHEIROS - E AO LONGO DOS PRINCIPAIS CAMINHOS - RUA PINHEIROS, RUA TEODORO SAMPAIO E CARDEAL ARCOVERDE.

ENFIM, O BAIRRO DO ITAIM INICIAVA SUA INTEGRAÇÃO À CIDADE, COM MUITOS PROBLEMAS A VENCER, BÁSICAMENTE A QUESTÃO DAS VÁRZEAS DO RIO PINHEIROS E SEUS AFLUENTES, PORÉM COM BOAS PERSPECTIVAS, CASO OS LOTEAMENTOS DA CIA. CITY OBTIVESSEM SUCESSO. NO MAPA 3, A SEGUIR, PODE-SE VISUALIZAR A PORÇÃO DO BAIRRO OCUPADA EM 1930.

2.1.1. - NOVA ETAPA - 1954

O LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1954, FEITO PELA VASP -CRUZEIRO DO SUL SOB A ADMINISTRAÇÃO DE ARMANDO ARRUDA PEREIRA, DEMONSTRA UMA SITUAÇÃO ABSOLUTAMENTE NOVA. O ITAIM

../...

APRESENTA-SE COMPLETAMENTE OCUPADO E CONSTRUÍDO, TENDO SIDO RETIFICADO O RIO PINHEIROS E, PORTANTO, RECONFIGURADA SUA VÁRZEA, E CANALIZANDO O CÓRREGO ANHANGABAÚ, ESTANDO IMPLANTADA, PORTANTO, A AV. NOVE DE JULHO. TAMBÉM A ANTIGA AV. FLORA HAVIA SIDO DUPLICADA, TRANSFORMANDO-SE NA AV.SÃO GABRIEL E CONSOLIDANDO O EIXO DE LIGAÇÃO COM O JÁ ENTÃO BAIRRO DE SANTO AMARO. OS CÓRREGOS DO SAPATEIRO E UBERABINHA CONTINUAVAM A CÉU ABERTO, PORÉM.

A OCUPAÇÃO CARACTERIZA-SE BÁSICAMENTE POR PEQUENOS LOTES, INDICANDO MAJORITÁRIAMENTE SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS INDIVIDUAIS. SÃO POUCOS OS "CONJUNTOS" QUE DEMONSTREM SER UM EMPREENDIMENTO DE MAIOR PORTE: "FILAS DE CASAS", CASAS GEMINADAS EM SÉRIE, PLANTAS IGUAIS, EM SÉRIE. CURIOSAMENTE, ESTE TIPO DE OCUPAÇÃO ESTÁ PRESENTE NA VIZINHA VILA OLÍMPIA,QUE À ÉPOCA COMEÇAVA A SER OCUPADA.

PROJEÇÃO DE GRANDES EDIFICAÇÕES, IDENTIFICAM-SE 5, SENDO QUE DESSAS, SEGURAMENTE UMA É A FÁBRICA KOPENHAGEN E OUTRA O SANATÓRIO BELA VISTA. COMO EDIFICAÇÕES VERTICAIS IDENTIFICAM-SE 6 APROXIMADAMENTE, PRÓXIMAS À RUA JOAQUIM FLORIANO.

CHAMAM A ATENÇÃO OS TERRENOS REMANESCENTES DA RETIFICAÇÃO DO RIO PINHEIROS E DA DUPLICAÇÃO DA AV. SÃO GABRIEL, AINDA VAGOS.

2.1.2. - A EVOLUÇÃO NESSE PRIMEIRO INTERVALO

1930 - 1954

../...

Mapa 3
Ocupação Anos 30
AV. PAULISTA
AV. BRIG. FARIA LIMA
AV. BRASIL
AV. EUROPA
AV. REPÚBLICA
AV. PRES. KENNEDY
AV. NAÇÕES UNIDAS
AV. IBIRAPUERA
PARQUE IBIRAPUERA
LEGENDA :
Área Pouco Povoada
Expansão Residencial Padrão Médio
Expansão Residencial Alto Padrão

NESSES 25 ANOS O ITAIM MUDOU OU SALTOU DO NADA, PRATICAMENTE, PARA UMA SITUAÇÃO CONSOLIDADA. CONCORRERAM PARA TAL , SEM DÚVIDA, A RETIFICAÇÃO E SANEAMENTO DO RIO PINHEIROS E A OCUPAÇÃO PROGRESSIVA DOS JARDINS AMÉRICA E PAULISTA. O MELHORAMENTO NAS PONTES E AS NOVAS AVENIDAS POSSIBILITARAM UMA MAIOR INTEGRAÇÃO ENTRE A REGIÃO E AS ÁREAS CENTRAIS DA CIDADE, QUE PERMANECIAM COMO GRANDES PÓLOS DE ATRAÇÃO.

O ITAIM CONSOLIDA-SE COMO BAIRRO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL, APARENTEMENTE DE RENDA MÉDIA, COM UM COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL.

O FATO DE NÃO SE IDENTIFICAR PRESENÇA MARCANTE SEQUER DE CONJUNTOS DO TIPO "VILAS" OU CASAS GEMINADAS EM FILA OU EM SÉRIE, INDICA UM INVESTIMENTO DE TIPO INDIVIDUAL, PARTICULAR DE RENDA BAIXA OU MÉDIA, DADO O PORTE DAS EDIFICAÇÕES.

TAL FATO, PROVAVELMENTE SE DEVA À POUCA ATRAÇÃO QUE O BAIRRO TERIA PARA GRANDES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, EM VISTA DO BAIXO PREÇO QUE ALCANÇARIAM OS IMÓVEIS EM RELAÇÃO A ÁREAS MAIS VALORIZADAS.

NAS DÉCADAS DE 50 E 60, AINDA SÃO POUCOS OS BAIRROS MAIS ' PRÓXIMOS AO CENTRO DA CIDADE, OS MAIS VALORIZADOS PARA MORADIA DA CLASSE MÉDIA. SÃO NESSAS DÉCADAS QUE SE VERTICALIZAM HIGIENÓPOLIS, VILA BUARQUE, CONSOLAÇÃO, PARTE DE SANTA CECILIA E DOS CAMPOS ELÍSIOS (PORÇÃO MAIS PRÓXIMA DA AV. SÃO JOÃO). E TAMBÉM NA DÉCADA DE 50 QUE CONSOLIDA-SE PLENAMENTE A OCUPAÇÃO DOS JARDINS, DA CIDADE JARDIM, INICIANDO-SE A OCUPAÇÃO DO MORUMBI E JARDIM GUEDALA. A DISPONIBILIDADE DE TERRA EM BAIRROS MAIS DISTANCIADOS, PERMITIA UM PROCESSO DE ESPRAIAMENTO OU EXPANSÃO HORIZONTAL DA CIDADE, ESQUEMA ALIÁS QUE SE TORNOU UM DOS MECANISMOS PRÓPRIOS DO CRESCIMENTO DE SÃO PAULO.

../...

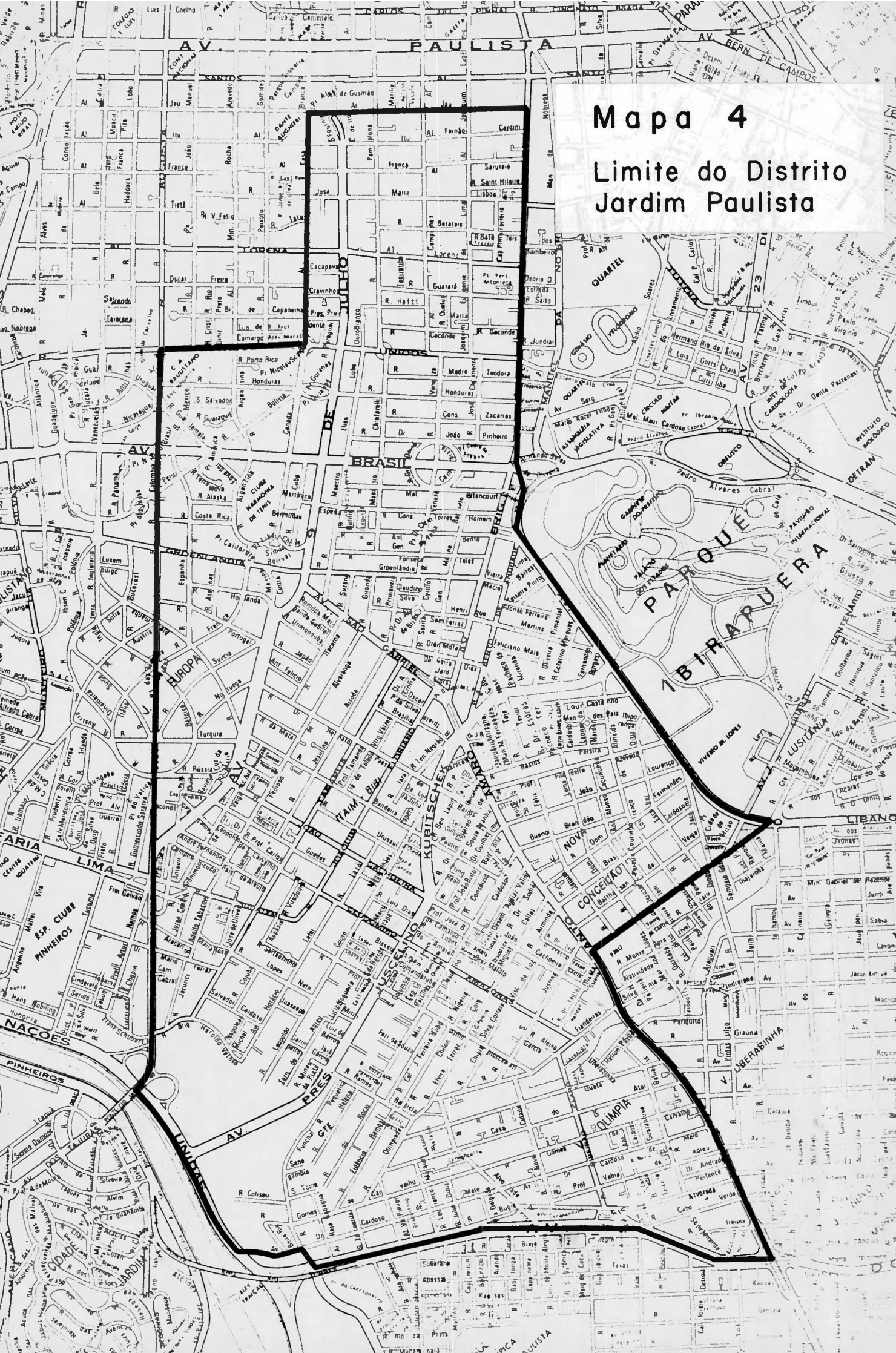
2.2. - COMPARAÇAO DOS INDICES

A COMPROVAÇÃO NUMÉRICA DO DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO PODE SER FEITA PELA COMPARAÇÃO ENTRE DADOS CENSITÁRIOS DOS ANOS DE 1940, 1950, 1960, 1970.

O BAIRRO DO ITAIM BIBI SE INSCREVE NO DISTRITO JARDIM PAULISTA E SOMENTE NESSE NÍVEL DE AGREGAÇÃO É POSSÍVEL ALINHAR UMA SÉRIE HISTÓRICA DE DADOS CENSITÁRIOS. O DISTRITO DE JARDIM PAULISTA ENGLOBA, ALÉM DO ITAIM, O BAIRRO DE VILA OLÍMPIA, VILA NOVA CONCEIÇÃO, PARTE DO JARDIM AMÉRICA E PARTE DE CERQUEIRA CÉSAR, CONFORME INDICADO NO MAPA 4, A SEGUIR. A EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO DISTRITO É APRESENTADA NO QUADRO 3, JUNTAMENTE COM OUTROS DISTRITOS À GUISA DE COMPARAÇÃO. OS GRÁFICOS 1 E 2 AUXILIAM NA COMPREENSÃO DOS ÍNDICES DE CRESCIMENTO DO JARDIM PAULISTA E DEMAIS DISTRITOS DO QUADRO 3.

FICA CLARO, ATRAVÉS DOS GRÁFICOS ANTERIORES, QUE O DISTRITO DE JARDIM PAULISTA VINHA CRESCENDO A TAXAS DECRESCENTES DESDE 1940, O QUE SUGERE UMA RELATIVA ESTABILIZAÇÃO EM SUA OCUPAÇÃO. SEGUNDO LANGENBUCH, ESSA SITUAÇÃO REFLETE UMA POSIÇÃO INTERMEDIÁRIA ENTRE UM PRIMEIRO GRUPO DE DISTRITOS CENTRAIS COMO SÉ, BELA VISTA, LIBERDADE, CAMBUCI, QUE VARIAM, NO PERÍODO, ENTRE DECRÉSCIMO POPULACIONAL, ESTAGNAÇÃO OU PEQUENO ACRÉSCIMO, DEVIDO À SUBSTITUIÇÃO DO USO RESIDENCIAL POR USOS COMERCIAIS, BEM COMO PELA SATURAÇÃO E DETERIORAÇÃO EM QUE ENTRAM OS BAIRROS MAIS PRÓXIMOS À REGIÃO CENTRAL; E UM GRUPO MAIS EXTENSO DE REGIÕES PERIFÉRICAS QUE APRESENTAM ESPANTOSOS ÍNDICES DE CRESCIMENTO, ENTRE .. 350% E 1.300%, NO PERÍODO DE 1940 E 1960. ESTE GRUPO ABRANGE DISTRITOS COMO TATUAPÉ, CASA VERDE, SAÚDE E MAIS SANTO

../...


Mapa 4
Limite do Distrito
Jardim Paulista
AV. PAULISTA
AV. BRIG. FARIA LIMA
AV. EUROPA
AV. REBOUÇAS
AV. NACÕES UNIDAS
AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. JUAN DE LA CIERVA
AV. BRASIL
AV. 9 DE JULHO
AV. 23 DE MAIO
AV. IBIRAPUERA
PARQUE IBIRAPUERA
AV. LUSITANIA
AV. LIBERDADE
AV. CONCEIÇÃO
AV. NOVA CACHOEIRINHA
AV. CENTENARIO
AV. BERN. DE CAMPOS
AV. DR. ARNALDO
AV. PEDRO ALVARES CABRAL
AV. HAIM BIAL
AV. ISAAC ABRAHÃO
AV. ARMANDO ARRUDA PEREIRA
AV. DR. ENEAS DE CARVALHO AGUIAR
AV. DR. ABRAÃO RIBEIRO
AV. DR. ANTONIO MACEDO SOARES
AV. DR. CARLOS BARBOSA
AV. DR. DENIS PAMPLONA
AV. DR. ENIO PARANHOS
AV. DR. GUILHERME DUMONT VILLARES
AV. DR. HERMANO RIBEIRO DA SILVA
AV. DR. IBRAHIM ABI-ACKEL
AV. DR. JOSÉ MAGALHÃES NETTO
AV. DR. LUIZ ARRUDA PAES
AV. DR. MARIO KOREN FILHO
AV. DR. OSCAR PEREIRA DA SILVA
AV. DR. PAULO VIRGINIO
AV. DR. PEDRO ZACHARIAS
AV. DR. VICTOR MANOEL BRECHERET
AV. DR. VICTOR SAWAYA
AV. DR. VIRGILIO DE CARVALHO PINTO
AV. DR. VITAL BRASIL
AV. DR. WALDOMIRO DE PAIVA
AV. DR. WILLIAM SCHUTZER
AV. DR. ZAKI NARCHI
AV. DR. ZEFERINO VAZ
AV. DR. ZENO LIBERALLI
AV. DR. ZIEL MACHADO
AV. DR. ZUQUIM
AV. DR. ZUQUIM
AV. DR. ZUQUIM

QUADRO 3
RENOVAÇÃO DO ITAIM
DADOS COMPARATIVOS - CRESCIMENTO POPULACIONAL

		POPULAÇÃO							
		1940		1950		1960		1970	
	AREA KM2 *	HABIT.	DENSID. (HAB/KM2)	HABIT.	DENSID. (HAB/KM2)	HABIT.	DENSID. (HAB/KM2)	HABIT.	DENSID. (HAB/KM2)
JARDIM PAULISTA	8,65	32.478	3.755	55.245	6.387	80.286	9.282	91.917	10.627
SÉ	1,65	10.243	6.208	9.482	5.747	8.892	5.389	8.049	4.878
CAMBUCI	3,30	37.519	11.369	46.034	13.950	49.970	15.142	48.600	14.727
BOM RETIRO	2,57	27.382	10.654	23.043	8.966	26.494	10.309	25.606	9.963
ACLIMAÇÃO	2,99	18.649	6.237	29.432	9.843	44.292	14.813	49.058	16.407
ALTO DA MÓOCA	9,37	46.436	4.956	60.107	6.415	125.475	13.391	135.985	14.620
IBIRAPUERA	35,52	7.507	211	27.390	771	99.784	2.809	110.761	3.118
SANTO AMARO	107,48	15.118	141	40.115	373	109.263	1.017	377.168	3.509

* DADOS DE ÁREA APRESENTADOS POR LANGENBUCH, JUERGEN RICHARD: A ESTRUTURAÇÃO DA GRANDE SÃO PAULO,RJ, IBGE, 1971, P.250/292

FONTE CENSO . DEMOGRÁFICOS

Gráfico I - Índice da Evolução da População

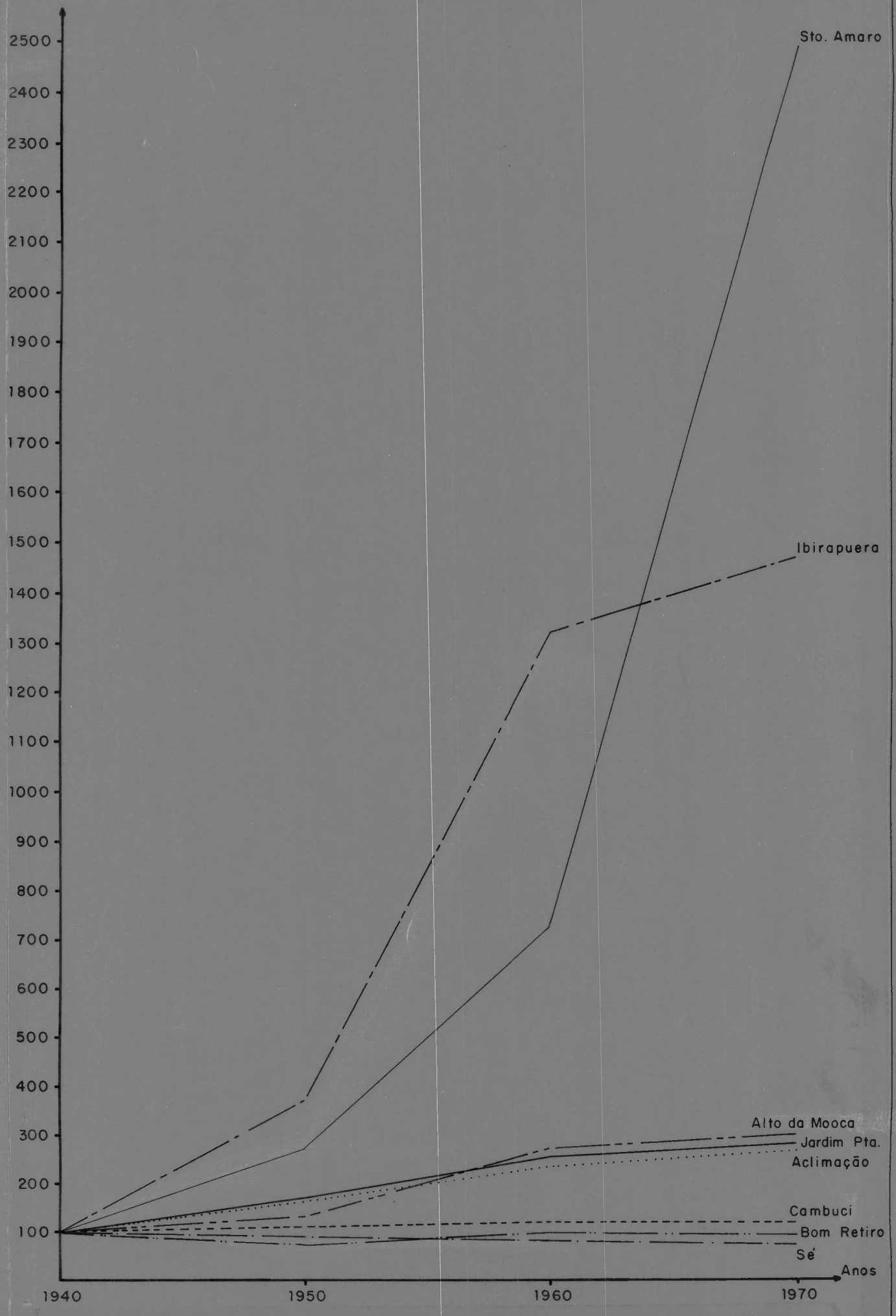
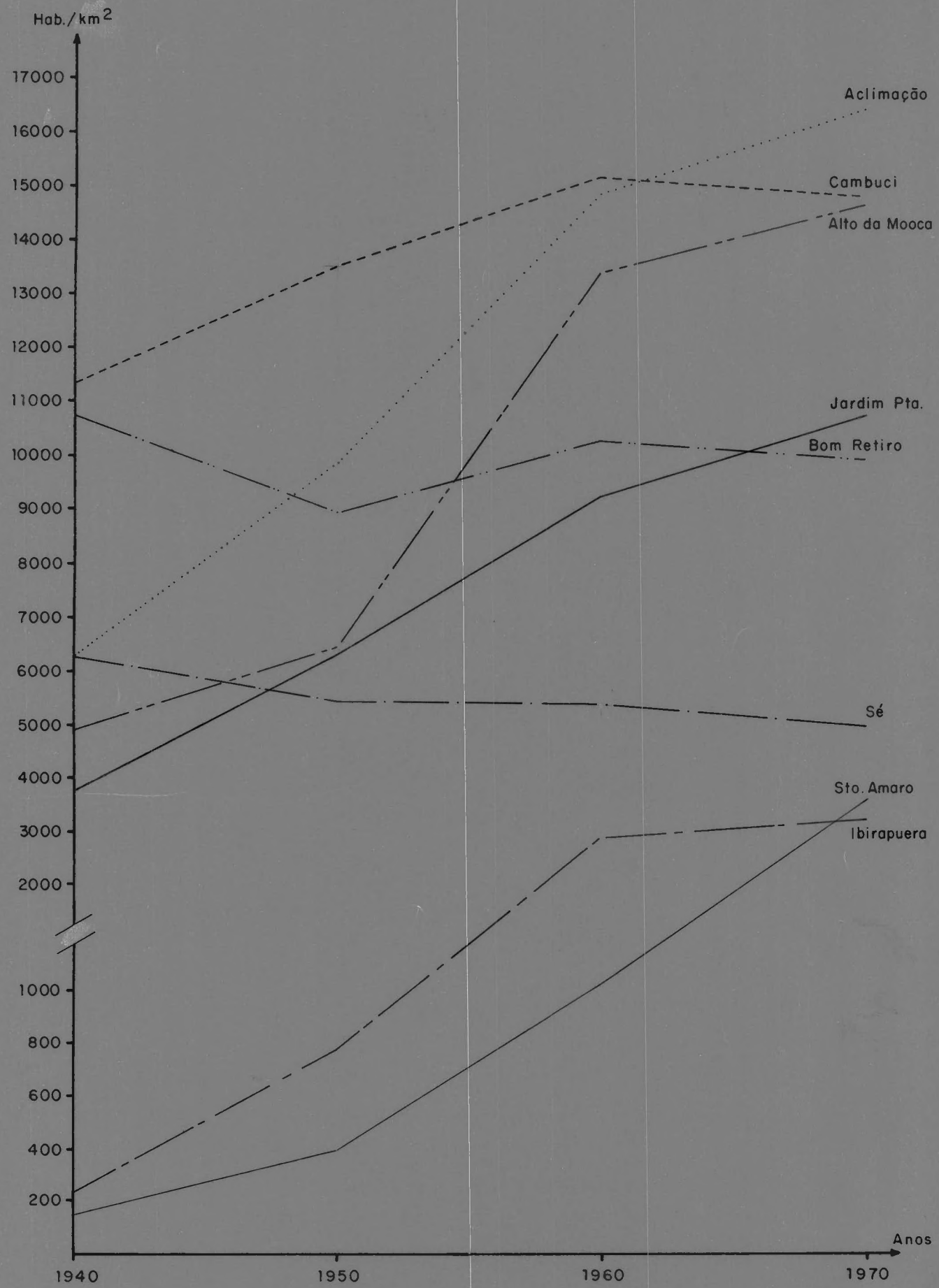


Gráfico II - Evolução da Densidade Demográfica



AMARO, PIRITUBA, VILA MARIA E IBIRAPUERA. TRATAM-SE, EM GERAL, DE REGIÕES QUE PERMANECEM DESOCUPADAS A MEIO CAMINHO ENTRE A ÁREA MAIS ADENSADA DA CIDADE E NÚCLEOS PERIFÉRICOS COMO SANTANA, PENHA, NOSSA SENHORA DO O, OU MESMO O ANTIGO MUNICÍPIO DE SANTO AMARO. NO PROCESSO DE EXPANSÃO DE SÃO PAULO, ESSES VAZIOS É QUE DEMONSTRAM OS MAIORES ÍNDICES DE CRESCIMENTO, POR REFLETIREM O CRESCIMENTO HORIZONTAL DA CIDADE.

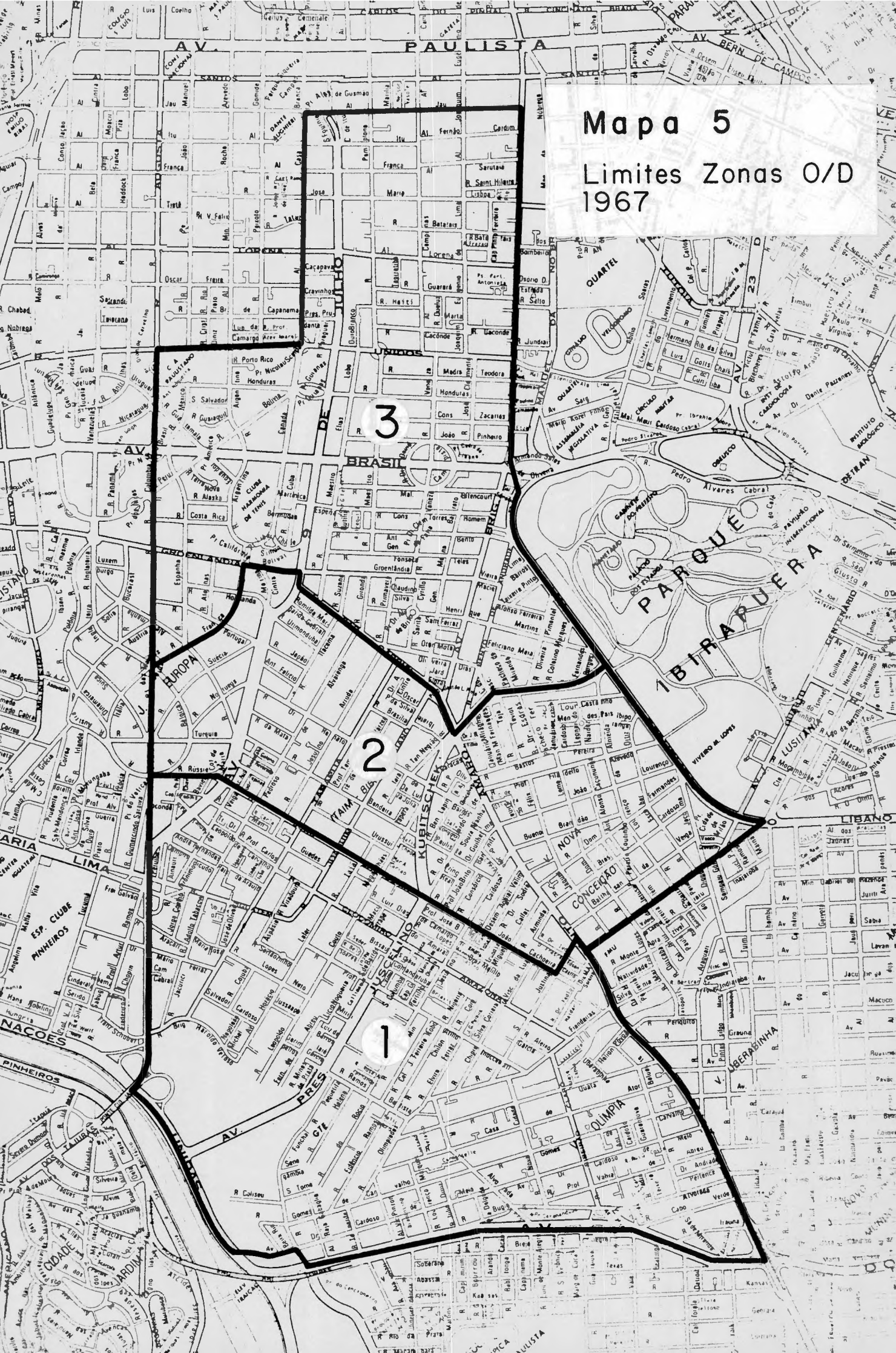
A PESQUISA OD (ORIGEM-DESTINO) DE 1967 (4), FEITA PARA AVALIAR A ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO, SUBDIVIDIU EM TRÊS ZONAS A ÁREA DO DISTRITO DE JARDIM AMÉRICA, IDENTIFICANDO A SEGUINTE RENDA MÉDIA FAMILIAR POR ZONA (O MAPA 5. A SEGUIR, PERMITE VISUALIZAR ESTA DIVISÃO TERRITORIAL):

- ZONA 1 (ITAIM/VILA OLÍMPIA) : 6,8 SALÁRIOS MÍNIMOS;
- ZONA 2 (ITAIM/VILA NOVA CONCEIÇÃO):10 SALÁRIOS MÍNIMOS;
- ZONA 3 (JARDIM AMÉRICA/CERQUEIRA CÉSAR): 15 SALÁRIOS MÍNIMOS.

ESTES DADOS SÓCIO-ECONÔMICOS CONFIRMAM A INFORMAÇÃO CARTOGRÁFICA QUE JÁ APRESENTAVA O ITAIM BIBI COMO BAIRRO RESIDENCIAL DE RENDA MÉDIA. DE FATO, A POSIÇÃO DO ITAIM A NÍVEL DA RENDA MÉDIA FAMILIAR TAMBÉM É INTERMEDIÁRIA NA CIDADE .ENTRE SUBURBIOS RESIDENCIAIS PROLETARIZADOS COMO ERMELINO MATARAZZO E CANGAÍBA, ONDE REGISTROU-SE A RENDA MÉDIA FAMILIAR DE 2 SALÁRIOS MÍNIMOS, E BAIRROS DA CLASSE DOMINANTE COMO JARDIM AMÉRICA E PACAEMBÚ, QUE APRESENTAVAM RENDA MÉDIA DE 15 SALÁRIOS MÍNIMOS, O REGISTRO DE 6,8 SALÁRIOS MÍNIMOS PARA O ITAIM O COLOCA EXATAMENTE NA MÉDIA, JUN-

(4) ESTUDOS SÓCIO-ECONÔMICOS DE TRÁFEGO E DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE RÁPIDO COLETIVO DA CIDADE DE SÃO PAULO, SP,HMD (HOCHTIEF,MONTREAL,DECONSULT),PMSP,1968.

../...


Mapa 5
Limites Zonas O/D
1967
1
2
3

TAMENTE COM ZONAS COMO PINHEIROS, PLANALTO PAULISTA E VILA FORMOSA.

2.3. - OBRAS PÚBLICAS

A ÁREA DO ITAIM BIBI RECEBEU VÁRIOS E SIGNIFICATIVOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS QUE VIABILIZARAM SUA OCUPAÇÃO E ADENSAMENTO. ALÉM, É CLARO, DA INSTALAÇÃO DE REDES DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONIA, SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA ADMINISTRADOS POR EMPRESAS ESTATAIS QUE GANHARAM PRODUTIVIDADE E EFICIÊNCIA SOMENTE A PARTIR DA DÉCADA DE 60, FRUTO DA MODERNIZAÇÃO GERAL DA ECONÔMIA NACIONAL, MARCAM MUITO MAIS CONCRETAMENTE A AÇÃO DO PODER PÚBLICO NO BAIRRO, OS PESADOS INVESTIMENTOS EM SISTEMA VIÁRIO, DRENAGEM E SANEAMENTO.

POR SE LOCALIZAR NA VÁRZEA DO RIO PINHEIROS, O ITAIM TINHA SUA OCUPAÇÃO E EXPANSÃO ESTREITAMENTE CONDICIONADAS À SOLUÇÃO DOS PROBLEMAS DE ENCHENTES E SANEAMENTO DAS ÁREAS RIBEIRINHAS AO RIO PINHEIROS E, PELO MENOS DE DOIS OUTROS SEUS TRIBUTÁRIOS: O RIO ANHANGABAÚ E O CÓRREGO DO SAPATEIRO.

A RETIFICAÇÃO DO RIO PINHEIROS FOI FEITA COM VISTAS NÃO SÓ A SOLUCIONAR OS PROBLEMAS ECONÔMICOS E SOCIAIS DE SUAS ENCHENTES PERIÓDICAS, COMO TAMBÉM PARA SEU APROVEITAMENTO PARA GERAÇÃO DE ENERGIA HIDROELÉTRICA, PELA CONSTRUÇÃO DE BARRAGEM E DA REPRESA BILLINGS. AS OBRAS SE ESTENDERAM DE 1930 A 1943, ANO EM QUE FORAM LIBERADOS PARA A CIDADE 25

../...

MILHÕES DE METROS QUADRADOS DE NOVOS TERRENOS, EM CONDIÇÕES DE SEREM OCUPADOS, RESULTADO DA RETIFICAÇÃO DO RIO E SANEAMENTO DA VÁRZEA (5). IMPLANTARAM-SE TAMBÉM AS AVENIDAS MARGINAIS, POSSIBILITANDO A MODERNIZAÇÃO DAS PONTES E A CIRCULAÇÃO PERIMETRAL ENTRE AS REGIÕES OESTE E SUL DA CIDADE.

PARA O ITAIM, ESPECIFICAMENTE, FICOU LIBERADO UM EXTENSO TERRENO COMPREENDIDO ENTRE A PONTE DA CIDADE JARDIM, RUA HAROLDO VELOSO E AV. JUSCELINO KUBITSCHEK QUE SÓ PÔDE SER REALMENTE APROVEITADO APÓS A CANALIZAÇÃO DO CÓRREGO DO SAPATEIRO.

OUTRA OBRA DE GRANDE REPERCUSSÃO SOBRE O BAIRRO DO ITAIM BIBI FOI A CANALIZAÇÃO DO RIO ANHANGABAÚ QUE VIABILIZOU A IMPLANTAÇÃO DAS ATUAIS AVENIDAS NOVE DE JULHO E CIDADE JARDIM, CONSTITUINDO HOJE UM DOS PRINCIPAIS EIXOS RADIAIS DA CIDADE. ESSA OBRA, CONSTANTE DO PLANO DE AVENIDAS DE PRESTES MAIA, FOI CONCEBIDA EM 1930 E COMPLETADA ENTRE 1930 E 1940.

NO FINAL DA DÉCADA DE 40 PROVIDENCIA-SE A DUPLICAÇÃO DA ANTIGA AV. FLORA, ATUAL SÃO GABRIEL, E ENTRE 1968-1969 A SUA CONEXÃO DIRETA À AV. SANTO AMARO PELA ABERTURA DE UM TÚNEL, CONSOLIDANDO-SE ASSIM, O EIXO NOVE DE JULHO/SANTO AMARO , DE TRANSPORTE COLETIVO.

EM 1968, O ENTÃO PREFEITO FARIA LIMA, ASSINA A LEI QUE FIXA A DIRETRIZ DE UMA NOVA AVENIDA QUE INICIARIA NA PRAÇA ROQUETE PINTO EM PINHEIROS (CRUZAMENTO DAS AVENIDAS PEDROSO DE MORAIS E FREDERICO HERMANN JÚNIOR) E FINALIZARIA JUN

(5) AMARAL, ANTONIO BARRETO DO: O BAIRRO DE PINHEIROS, SÉRIE HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SÃO PAULO, VOL. 2, PMSP-SMC, SÃO PAULO, SD.

../...

TO À AV. DOS BANDEIRANTES, PRÓXIMO À RUA CABO VERDE, DESSE PROJETO FOI IMPLANTADO APENAS O TRECHO INTERMEDIÁRIO ENTRE 1969-1971, INICIANDO NA RUA CARDEAL ARCOVERDE, EM PINHEIROS, E FINALIZANDO NA AV. CIDADE JARDIM, CORRESPONDENTE AO ALARGAMENTO DA ANTIGA RUA IGUATEMI, E QUE TRANSFORMOU-SE ATUALMENTE NUM EIXO COMERCIAL E DE SERVIÇOS COMPARÁVEL À AV. PAULISTA.

ENTRE 1974 E 1976, FOI IMPLANTADA A AV. JUSCELINO KUBITS - CHEK, SOLUCIONANDO A QUESTÃO DE SANEAMENTO DO CÓRREGO DO SAPATEIRO.

RESTA CITAR, EM TERMOS DE PROJETOS VIÁRIOS, A IMPLANTAÇÃO RECENTE DO PROLONGAMENTO DA RUA HAROLDO VELOSO DESDE A RUA HORÁCIO LAFER ATÉ A AV. JUSCELINO KUBITSCHEK, FACILITANDO O ACESSO PARA ESTA ÚLTIMA VIA, DO TRÁFEGO VINDO DA CIDADE JARDIM, QUE ANTERIORMENTE CONGESTIONAVA VIAS LOCAIS DO ITAIM COMO AS RUAS LOPES NETO E ATILIO INNOCENTI.

A INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO, COMO É REGRA GERAL EM TODO O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO, FOI A CONDIÇÃO ESSENCIAL DE DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO. A IMPLANTAÇÃO DO EIXO NOVE DE JULHO/CIDADE JARDIM VIABILIZOU PRINCIPALMENTE O LOTEAMENTO DOS JARDINS E DA CIDADE JARDIM, BENEFICIANDO DIRETAMENTE, PORÉM, A PORÇÃO INTERMEDIÁRIA ENTRE AQUELES LOTEAMENTOS QUE É O BAIRRO DO ITAIM. EMBORA JÁ HOUVESSE A AV. BRIG. LUIS ANTONIO COMO LIGAÇÃO DO BAIRRO COM A ZONA CENTRAL DA CIDADE, A ABERTURA DE UMA GRANDE AVENIDA PLANA, DE PISTA DUPLA E MENOR EXTENSÃO QUE PERFAZIA A MESMA LIGAÇÃO, AUMENTAVA EM MUITO A ACESSIBILIDADE AO BAIRRO, ALÉM DE SOLUCIONAR O PROBLEMA DE SANEAMENTO DO RIO ANHANGABAÚ.

A IMPLANTAÇÃO DAS AVENIDAS MARGINAIS DO RIO PINHEIROS E A SUA RETIFICAÇÃO FOI TAMBÉM UMA OBRA DE ALCANCE METROPOLITA

../...

NO EM TERMOS DE ACESSIBILIDADE E CIRCULAÇÃO, EMBORA NUM PRIMEIRO MOMENTO TENHA SIDO CONCEBIDA MAIS PROPRIAMENTE COMO UMA SOLUÇÃO INTEGRADA DE PROBLEMAS DE SANEAMENTO E ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA.

ESSAS DUAS OBRAS E SECUNDARIAMENTE A DUPLICAÇÃO DA AV. FLORA, FORAM CONDICIONANTES BÁSICAS PARA A OCUPAÇÃO DO ITAIM ESTAR COMPLETA EM 1954, CONFORME O LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DA VASP/CRUZEIRO.

JÁ PARA O PROCESSO DE RENOVAÇÃO DO BAIRRO A DUPLICAÇÃO DA RUA IGUATEMI FOI FUNDAMENTAL. ALIÁS, A RENOVAÇÃO SE INICIOU MAIS FORTEMENTE, EXATAMENTE NO LINDEIRO DA NOVA AVENIDA, NO APROVEITAMENTO DOS TERRENOS REMANESCENTES DA OBRA DE DUPLICAÇÃO. FOI LIBERADO ÍNDICE 4 DE APROVEITAMENTO DO SOLO, E TODA A AVENIDA FOI OCUPADA POR ALTOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO COMERCIAL E DE SERVIÇOS, SENDO QUE O MARCO FUNDAMENTAL, PELO EFEITO MULTIPLICADOR QUE OCASIONOU, FOI O SHOPPING CENTER IGUATEMI.

A IMPLANTAÇÃO DA AV. JUSCELINO KUBITSCHEK SOLUCIONOU O PROBLEMA DE SANEAMENTO DO CÓRREGO DO SAPATEIRO, MAS NÃO CAUSOU IMPACTO SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO E APROXIMADAMENTE NOS ÚLTIMOS 5 ANOS É QUE VEM SE CONSOLIDANDO COMO UM CORREDOR COMERCIAL. AO CONTRÁRIO DA AV. FARIA LIMA, NÃO FOI DADO NENHUM TRATAMENTO ESPECIAL OU ESTÍMULO IMEDIATO À OCUPAÇÃO DOS LOTES LINDEIROS, SENDO QUE ATÉ HOJE HÁ RESTOS DE EDIFICAÇÕES PARCIALMENTE DEMOLIDAS QUANDO DA ABERTURA DA VIA . SEU TRECHO FINAL, PRÓXIMO À MARGINAL DO RIO PINHEIROS APRESENTA AMPLOS TERRENOS SUB-UTILIZADOS EM TERMOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO. OUTRO PROBLEMA EM SEU TRECHO FINAL É A EXISTÊNCIA DE UMA FAVELA, DENSAMENTE OCUPADA.

O COMÉRCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE CONFECÇÕES JÁ SE ESTENDEU, PORÉM, PARA ALÉM DA AV. JUSCELINO KUBITSCHEK, NO

../...

EIXO DAS RUAS ATILÍO INNOCENTI, JOÃO CACHOEIRA E CLODOMIRO AMAZONAS. A PRÓPRIA AV. JUSCELINO KUBITSCHEK OSTENTA INÚMERAS LOJAS E RESTAURANTES A PARTIR DO CRUZAMENTO COM A RUA ATILIO INNOCENTI E, PRINCIPALMENTE, A LOJA DE DEPARTAMENTOS MAPPIN, QUE HÁ TRÊS ANOS SE INSTALOU NA ESQUINA DA RUA JOÃO CACHOEIRA COM A AVENIDA E VEM ESTIMULANDO E CONSOLIDANDO, POR SEU PORTE E EFEITOS MULTIPLICADORES, A VOCAÇÃO COMERCIAL DA VIA.

2.4. - OS EMPREENDEDORES PRIVADOS

TALVEZ MAIS IMPORTANTE PARA O FUTURO DO ITAIM BIBI QUE SEU PRÓPRIO LOTEAMENTO, FOI A FORMA DE OCUPAÇÃO ADOTADA PARA O JARDIM AMÉRICA PELA EMPRESA IMOBILIÁRIA INGLESA CITY OF S. PAULO IMPROVEMENTS AND FREEHOLD LAND COMPANY LTD. A CONCEPÇÃO DOS BAIRROS-JARDINS, EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS, PARA CONSUMO DA CLASSE DOMINANTE ACABOU DANDO O TOM DA OCUPAÇÃO DA ZONA SUDOESTE, QUE SE CONSOLIDOU, NO TEMPO, COMO A ZONA RESIDENCIAL DAS CLASSES DE MAIS ALTA RENDA (6).

ESSA DETERMINAÇÃO SOCIAL OU DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO (7) É QUE DEFINIRÁ, A PRIORI, O ESTILO DA RENOVAÇÃO DO BAIRRO DO ITAIM, OU SEJA, EXPLICARÁ A OPÇÃO PELO LANÇAMENTO DOS PRÉDIOS RESIDENCIAIS DESTINADOS À CLASSE MÉDIA ALTA.

A CIA. CITY FOI CONSTITUÍDA EM 1911, NA INGLATERRA, COM UMA DIRETORIA COMPOSTA DE ILUSTRES MEMBROS DAS SOCIEDADES INGLESA, FRANCESA E BRASILEIRA. O CAPITAL DA COMPANHIA ERA

../...

DE DOIS MILHÕES DE LIBRAS E EM SEUS ESTATUTOS, PREVIA ATUAR EM TODAS AS FORMAS NO SETOR IMOBILIÁRIO E DE MELHORAMENTOS URBANOS, EFETUANDO OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS, COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E FINANCEIRAS (8).

A PRIMEIRA ATITUDE DA CIA. CITY, FOI A COMPRA DE 12.000.000 M2 DE TERRENOS DENTRO DO MUNICÍPIO, ESPALHADOS POR DIFERENTES REGIÕES, DESDE O BIXIGA ATÉ O MORUMBI, PASSANDO POR PERDIZES E VILA ROMANA. PARA CADA REGIÃO HAVIA ORIGINALMENTE UM PLANO DE OCUPAÇÃO DISTINTA, CONFORME A CLIENTELA PRÉ-DEFINIDA. ASSIM, OS BAIRROS MODELOS DO JARDIM AMÉRICA E PACAEMBÚ SERIAM OS DE PRIMEIRA CLASSE, BELA ALIANÇA (LAPA) E ALTO DO PINHEIROS PARA PADRÃO MÉDIO E VILA ROMANA E BUTANTÃ SERIAM BAIRROS OPERÁRIOS (9). SOMENTE EM 1950, COM O LANÇAMENTO DO JARDIM GUEDALA, A "CIA. CITY CONCLUÍU OS TRABALHOS DE LOTEAMENTO DE ÁREAS ADQUIRIDAS EM 1911". (10).

ENFIM, TRATAVA-SE DA "MAIOR EMPRESA IMOBILIÁRIA DO BRASIL E TALVEZ DA AMÉRICA DO SUL", CONFORME JULGAMENTO PRÓPRIO PROFERIDO NUM DOCUMENTO DA COMPANHIA DE 1937 (11).

SUA PRESSÃO E MESMO PARTICIPAÇÃO DIRETA FOI NOTÁVEL EM OBRAS PÚBLICAS COMO A ABERTURA DA AV. NOVE DE JULHO, A CONSTRUÇÃO DO ESTÁDIO DO PACAEMBÚ (DOAÇÃO DO TERRENO E FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO) E ATÉ A RETIFICAÇÃO DO RIO PINHEIROS. EVIDENTEMENTE, TODO O ESFORÇO ERA DEVIDAMENTE RECOMPENSADO, NÃO BASTASSE A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, POR FAVORES COMO TROCA DE TERRENOS E OUTROS BENEFÍCIOS DA PARTE DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS (12).

(6) BACELLI,RONEY-JD.AMÉRICA, SÉRIE HISTÓRIA DOS BAIRROS DE S.PAULO - VOL.20 - SP, PMSP, SMC, 1980.
(7) LIPIETZ,ALAIN-LE TRIBUT FONCIER URBAIN-PARIS,F.MASPERO,1974.P.24
(8) BACELLI, OP CIT - P.30/31
(9) BACELLI, OP CIT - P.35
(10)BACELLI, OP CIT - P.36
(11)BACELLI, OP CIT - P.38
(12)BACELLI, OP CIT - P.37

../...

A "PREDESTINAÇÃO" RESIDENCIAL DE ALTA RENDA DA REGIÃO SUDOESTE DA CIDADE É, PORTANTO, FRUTO DA PODEROSA ATUAÇÃO DE UM GRUPO ECONÔMICO SEM PRECEDENTES NO SETOR IMOBILIÁRIO NACIONAL, QUE PRODUZIA, LITERALMENTE, ÁREAS URBANAS ATRAVÉS DO PROVIMENTO DE INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA, REDE DE ÁGUA E ESGOTOS, SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES, PREVISÃO DE LINHAS DE TRANSPORTES COLETIVOS, ALÉM DE IMPOR PADRÕES DE OCUPAÇÃO.

NO ESTEIO DA ESPECIALIZAÇÃO RESIDENCIAL DE ALTA RENDA DA REGIÃO DOS "JARDINS", SURGIU UMA NOVA FRENTE DE INVESTIMENTO PRIVADO, REPRESENTADA PELO NOVO CORREDOR DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS DA AV. FARIA LIMA. CONFORME JÁ REFERIDO, ESSA VIA RECEBE CLASSIFICAÇÃO DE Z8-CR3, EM 1975 (13), OU SEJA, CORREDOR DE USO ESPECIAL TIPO 3. ESTE TIPO DE CORREDOR É, NA REALIDADE, UMA Z.4 LINEAR (VIDE QUADRO 2), PORTANTO, DE USO MISTO E ALTA DENSIDADE.

UM EMPREENDIMENTO, PORÉM, DESTACA-SE NESSE CORREDOR, PELO PIONEIRISMO E SUCESSO POSTERIOR: O SHOPPING CENTER IGUATEMI, INAUGURADO JUNTAMENTE COM A NOVA VIA. ESTRATÉGICAMENTE LOCALIZADO, JÁ QUE SE INSERE NO CENTRO DE UMA VASTA ÁREA RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO, E LANÇADO CONCOMINANTEMENTE A UM CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE ALTO GABARITO, O SHOPPING CENTER IGUATEMI TORNOU-SE UM MARCO E PASSA A POLARIZAR O CONSUMO DA POPULAÇÃO DE SEU ENTORNO ASSIM COMO DE GRANDE PARTE DA CLASSE MÉDIA DE TODA A CIDADE, QUE ACORRE PARA A NOVA CONCEPÇÃO DE CENTRO DE COMPRAS.

TANTO O SHOPPING FOI UM SUCESSO, GERANDO INVESTIMENTOS SIMILARES JUNTO A OUTRAS REGIÕES RESIDENCIAIS DE ALTA RENDA (IBIRAPUERA, MORUMBI), QUANTO O CONJUNTO RESIDENCIAL, QUE

(13) - LEI 8001, DE 24.12.1973

../...

DEFLAGROU UM ACELERADO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL EM SEU ENTORNO. MAIS AINDA, O SUCESSO DO SHOPPING FOI DECISIVO NO PROCESSO DE ADENSAMENTO DO CORREDOR DA AV.BRIG. FARIA LIMA, E DE SUA ÁREA DE INFLUÊNCIA, INCLUSIVE O ITAIM, PELA VIABILIZAÇÃO DO USO COMERCIAL DE SERVIÇOS DE ALTO PADRÃO NA REGIÃO. O COMÉRCIO MAIS SOFISTICADO, NO INÍCIO DOS ANOS 70, JÁ HAVIA SE INSTALADO NA RUA AUGUSTA E IMEDIAÇÕES, MANTENDO AINDA ALGUMAS ÂNCORAS NA ÁREA CENTRAL (O CENTRO " NOVO" - AROUCHE, RUAS SETE DE ABRIL, BARÃO DE ITAPETININGA, PRAÇA DE REPÚBLICA). COM O SHOPPING IGUATEMI, INSTALA-SE ESSE TIPO DE COMÉRCIO DEFINITIVAMENTE NO INTERIOR DOS BAIRROS NOBRES DO "JARDINS" E CIDADE JARDIM.

2.5. - AS CONDIÇOES CONJUNTURAIS

A RENOVAÇÃO DO ITAIM BIBI, INICIOU-SE DURANTE A VIGÊNCIA DO "MILAGRE BRASILEIRO", ÉPOCA EM QUE A ECONOMIA NACIONAL ATINGIU ÍNDICES RECORDES DE CRESCIMENTO, A BAIXAS TAXAS DE INFLAÇÃO: CRESCIMENTO MÉDIO DE 9% AO ANO, ENTRE 1968 E ... 1971, COMPARÁVEL À DE PAÍSES COMO ALEMANHA E JAPÃO À ÉPOCA, E INFLAÇÃO ESTABILIZADA EM TORNO DE 20% AO ANO, APROXIMADAMENTE (14).

NA VERDADE, NÃO SE TRATA DE UMA COINCIDÊNCIA, E SIM DE UM ELO CAUSAL: VEREMOS QUE A FORMA COMO SE DEU O PROCESSO DE RENOVAÇÃO DO ITAIM ENCONTRA EXPLICAÇÃO NAS DIRETRIZES DA POLÍTICA-ECONÔMICA DA SEGUNDA METADE DOS ANOS 60.

(14) FISHLOW, ALBERT: ALGUMAS REFLEXÕES SOBRE A POLÍTICA ECONÔMICA BRASILEIRA PÓS 1964, IN, ESTUDOS CEBRAP 7, CEBRAP-SP, JAN, FEV, MAR. DE 1974 - P.7

../...

O "MILAGRE BRASILEIRO", CORRESPONDE AOS RESULTADOS DA POLÍTICA ADOTADA PELO TERCEIRO GOVERNO MILITAR, APÓS O GOLPE DE 64; UMA ESTRATÉGIA HETERODOXA, NO SENTIDO DE QUE SE AFASTAVA DO RECEITUÁRIO MONETARISTA DE COMBATE À INFLAÇÃO, APLICADO ENTRE 1964 E 1967 E QUE PROVOCOU UMA PROLONGADA RECESSÃO.

ASSIM, ATRAVÉS DO AUMENTO DOS GASTOS GOVERNAMENTAIS E DOS CRÉDITOS, ALÉM DO ESTÍMULO À DEMANDA, ALTERA-SE O QUADRO RECESSIVO, UTILIZANDO-SE COMO INSTRUMENTOS, BASICAMENTE, UMA NOVA POLÍTICA FISCAL DE CARÁTER REGRESSIVO, JÁ QUE OS IMPOSTOS INDIRETOS CRESCEM MAIS QUE OS DIRETOS, UM ESTRITO CONTRÔLE SALARIAL, UMA MODERNIZAÇÃO DO MERCADO DE CAPITAIS A FIM DE "DAR FLUIDEZ À CIRCULAÇÃO DO EXCEDENTE ECONÔMICO CONTIDO AO NÍVEL DAS FAMILÍAS E EMPRESAS", NO PERÍODO PRECEDENTE (15) E UMA NOVA POLÍTICA CAMBIAL.

A ESTRATÉGIA ADOTADA INICIALMENTE PARA DINAMIZAR A PRODUÇÃO INDUSTRIAL E AMPLIAR OS RECURSOS DISPONÍVEIS PARA A FORMAÇÃO DE CAPITAL, A BUSCA DE UM "IMPULSO AUTÔNOMO", CONFORME CELSO FURTADO (16), FOI A RADICALIZAÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DE RENDA, ATRAVÉS DA INSTITUCIONALIZAÇÃO DO "ARROCHO SALARIAL", QUE PRIVILEGIOU UM SEGMENTO SOCIAL CORRESPONDENTE A 5% DA POPULAÇÃO BRASILEIRA, CONTRA A PAUPERIZAÇÃO DA IMENSA MAIORIA: ENTRE 1960 E 1970, A PARTICIPAÇÃO DOS 1% MAIS RICOS (SUPERIORES) DA POPULAÇÃO SOBRE A RENDA TOTAL CRESCEU DE 11,72% PARA 17,77%; DOS 5% SUPERIORES, DE 27,35 % PARA 36,25%; DOS 40% INFERIORES, DECRESCEU DE 11,20% PARA 9,05% (17).

(15) OLIVEIRA, FCO.DE: ECONOMIA BRASILEIRA-CRÍTICA À RAZÃO DUALISTA, IN, ESTUDOS CREBRAP 2, CREBRAP SP, OUT.72, P.60

(16) FURTADO, CELSO: ANÁLISE DO "MODELO BRASILEIRO", CIVILIZAÇÃO BRASILEIRA, RJ, 1972, P.41

(17) OLIVEIRA, FCO.DE: OP CIT, P.62/63

../...

A IDÉIA ERA DINAMIZAR A DEMANDA DA CLASSE MÉDIA ALTA, PRINCIPALMENTE NO SETOR DE BENS DE CONSUMO DURÁVEIS, PÓLO DINÂMICO DA ECONOMIA NACIONAL, POR ONDE PENETRA O PROGRESSO TECNOLÓGICO, ONDE SE REALIZAM AS MAIORES ECONOMIAS DE ESCALA E AS MAIORES MARGENS DE LUCRO, PODENDO ASSIM, REFLETIR POSITIVAMENTE SUA EXPANSÃO SOBRE O CONJUNTO DA ECONOMIA COMO UM TODO.

OS ACRÉSCIMOS DE RENDA À ALTA CLASSE MÉDIA SE FIZERAM POR UM SISTEMA DE CRÉDITO AO CONSUMO, PELA NEUTRALIZAÇÃO DA INFLAÇÃO SOBRE AS POUPANÇAS ATRAVÉS DO MECANISMO DA CORREÇÃO MONETÁRIA, PELA PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS INDUSTRIAIS ATRAVÉS DO MERCADO DE AÇÕES E PELAS MELHORES OPORTUNIDADES PROFISSIONAIS E GANHOS SALARIAIS DOS QUADROS MÉDIOS E SUPERIORES DAS EMPRESAS PRIVADAS E ESTATAIS.

A REVITALIZAÇÃO DO MERCADO DE AÇÕES E A CAPTAÇÃO DAS POUPANÇAS A FIM DE MOBILIZAR RECURSOS PARA O SETOR PRODUTIVO, CONTOU COM DIVERSAS POLÍTICAS DE INCENTIVOS FISCAIS E, PRINCIPALMENTE, COM A CRIAÇÃO E RÁPIDO CRESCIMENTO DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, QUE MANIPULAVAM O SISTEMA FINANCEIRO DE EMPRÉSTIMOS E POUPANÇA E O FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO.

FUNDAMENTALMENTE, A POLÍTICA DE CONCENTRAÇÃO DE RENDA E OS INCENTIVOS AO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL É QUE PESAM MAIS NA TENTATIVA DE ESCLARECIMENTO DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO DO ITAIM BIBI.

O MODELO BRASILEIRO DE CRESCIMENTO DO FINAL DOS ANOS 60 FOI OBJETO DE EXTENSOS ESTUDOS E CRÍTICAS QUE ESMIÚÇAM AS TÁTICAS E ESTRATÉGIAS ADOTADAS, APONTANDO SEUS RESULTADOS A LONGO PRAZO. NÃO CABERIA AQUI RETOMAR A DISCUSSÃO; PARA

../...

OS LIMITES DESSE TRABALHO, BASTA LEMBRAR QUE OS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BAIRRO DO ITAIM FAZEM PARTE DO QUADRO GERAL DE CRESCIMENTO POR QUE PASSOU A ECONOMIA NACIONAL NO PERÍODO E QUE A PRÓPRIA FORMA COMO SE FAZEM ESSES INVESTIMENTOS, ATRAVÉS DE FINANCIAMENTOS DOS FUNDOS PÚBLICOS E DIRIGIDOS À PRIVILEGIADA CLASSE MÉDIA, REFLETEM OS CONDICIONANTES BÁSICOS DO MODELO DE CRESCIMENTO ADOTADO.

2.6. - O BANCO NACIONAL DA HABITAÇAO

O BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO E O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, FORAM CRIADOS PELA LEI 4380, DE 21.08.64; A PARTIR DE 1967, O BNH ASSUME A GESTÃO DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO E DOS RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMOS (18).

SEUS OBJETIVOS EXPLÍCITOS IAM DESDE ESTÍMULO À POUPANÇA PRIVADA E INVESTIMENTOS ATÉ A REDUÇÃO DO PREÇO DA HABITAÇÃO, PASSANDO PELO AUMENTO DA OFERTA DE EMPREGO PARA A MÃO-DE-OBRA NÃO QUALIFICADA E AUMENTO NA EFICIÊNCIA DA APLICAÇÃO DE RECURSOS ESTADUAIS E MUNICIPAIS (PRINCIPALMENTE VIA SERFHAU - SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO). UMA GAMA TÃO EXTENSA E GENÉRICA DE FINS QUE "SE NÃO FOSSE PELA ENORME SOMA DE RECURSOS FINANCEIROS , JURÍDICOS, ADMI

(18) - BOLAFFI, GABRIEL: HABITAÇÃO E URBANISMO: O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA IN, MARISA TO, H: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (E DA CIDADE) NO BRASIL INDUSTRIAL, ED.ALFA-OMEGA, SP,1982 , PG.50.

../...

NISTRATIVOS E PUBLICITÁRIOS POSTOS À DISPOSIÇÃO DO BNH , A ANÁLISE FRIA DO ELENCO DE OBJETIVOS..... DIRIA MUITO POUCO E PERMITIRIA ATÉ QUE O PLANO DE HABITAÇÃO POPULAR FOSSE CONFUNDIDO COM CENTENAS DE GRANDES E PEQUENOS PLANOS GOVERNAMENTAIS PROPOSTOS TODOS OS ANOS..." (19).

O BNH PORÉM TINHA UM PAPEL CENTRAL NO MODELO ECONÔMICO ADOTADO: CAPTAÇÃO DE POUPANÇA PRIVADA VOLUNTÁRIA OU FORÇADA E SUA CANALIZAÇÃO PARA A INICIATIVA PRIVADA.

ESSA FOI SEMPRE A FORMA DE OPERAÇÃO DO BNH: ARRECADAR RECURSOS FINANCEIROS REPASSANDO-OS A AGENTES PRIVADOS INTERMEDIÁRIOS, DESDE ESCRITÓRIOS DE CONSULTORIA PARA A MONTAGEM DE PLANOS DE INVESTIMENTOS PARA AS PREFEITURAS, ATÉ OS GRANDES EMPREENDEDORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. MAS NEM SÓ PARA A INICIATIVA PRIVADA O BNH CANALIZOU RECURSOS : ALBERT FISHLOW DECLARA QUE EM SUA FASE INICIAL, QUANDO OS EMPRÉSTIMOS HIPOTECÁRIOS NÃO ALCANÇAVAM GRANDE VULTO, O BNH FINANCIOU O DÉFICIT PÚBLICO ATRAVÉS DA COMPRA DE TÍTULOS PÚBLICOS COM OS RECURSOS SOB SUA ADMINISTRAÇÃO (20).

O BNH AGIU, PORTANTO, BASICAMENTE COMO MEDIADOR FINANCEIRO, SUBMETENDO SEU PLANO HABITACIONAL AO MERCADO IMOBILIÁRIO NA MEDIDA EM QUE TRANSFERIU PARA A INICIATIVA PRIVADA TODAS AS DECISÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS QUE FINANCIAVA. MESMO O AGENCIAMENTO DOS FINANCIAMENTOS AO COMPRADOR, COBRANÇA DE PRESTAÇÕES, ETC., FOI CONFIADO A UMA EXTENSA REDE DE AGENTES FINANCEIROS, DESDE GRANDES BANCOS ATÉ ESCRITÓRIOS E SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO QUE, ALÉM DE RETEREM PARTE DOS JUROS, CONSERVAVAM OS RECURSOS PROVENIENTES DAS PRESTAÇÕES DURANTE UM ANO, DANDO OPORTUNIDADE DE REALIZAÇÃO DE INÚMERAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS.

(19) - BOLAFFI, GABRIEL. OP CIT, P.51
(20) - FISHLOW, A: OP CIT, P 37

../...

DESSA FORMA, LUCRAVAM TODOS COM A ATUAÇÃO DO BNH, MENOS AS CLASSES DE RENDA MAIS BAIXA, "PÚBLICO ALVO" PRIORITÁRIO DA POLÍTICA HABITACIONAL, A NÍVEL DE DISCURSOS OFICIAIS:

- LUCRAVA O EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO PELO FINANCIAMENTO DE SEU PROJETO CONSTRUTIVO, O QUAL NÃO PRECISARIA OBEDECER A PRIORISTICAMENTE NENHUMA DIRETRIZ POLÍTICA, A NÃO SER AS EXIGÊNCIAS CORRENTES DO MERCADO A QUE SE DESTINAM AS EDIFICAÇÕES;

- LUCRAVAM, AINDA, O EMPREENDEDOR E OS ESCRITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PELO ALARGAMENTO DA "DEMANDA SOLVÁVEL" ATRAVÉS DOS MECANISMOS DE EMPRÉSTIMO HIPOTECÁRIO, OU FINANCIAMENTO AO COMPRADOR DO IMÓVEL;

- LUCRAVAM OS AGENTES FINANCEIROS, PELA POSSIBILIDADE DE ADMINISTRAÇÃO DOS RECURSOS DO SFH;

- LUCRAVA O PODER PÚBLICO, QUE UTILIZOU O BNH EXPLICITAMENTE COMO AGENTE DINAMIZADOR DO CONJUNTO DA ECONOMIA, DESDE A MOBILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA DESQUALIFICADA ATÉ A GERAÇÃO DE LUCROS FINANCEIROS, SOMANDO-SE AO CAPITAL EM GERAL E, PORTANTO, A TODO O ESFORÇO DE ACUMULAÇÃO PRETENDIDO PELO MODELO ECONÔMICO DOS ANOS 70.

PORTANTO, POR VOLTA DE 1970, O ITAIM BIBI ERA UM CAMPO FÉRTIL, PREPARADO PARA RECEBER O AFLUXO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E, PELA ATUAÇÃO PIONEIRA DE GRANDES ESCRITÓRIOS COMO ALFREDO MATHIAS, CONSTRUTOR DO SHOPPING CENTER IGUATEMI, ADOLFO LINDENBERG E GOMES DE ALMEIDA FERNANDES, QUE "CONSTRUIRAM" O CORREDOR DA AV. BRIG. FARIA LIMA, DAVA NÍTIDOS SINAIS DE QUE (O ITAIM) SERIA UMA DAS NOVAS FRENTES A SER EXPLORADA.

../...

OS PROBLEMAS DE SANEAMENTO E ENCHENTES ESTAVAM RESOLVIDOS; A ACESSIBILIDADE DO BAIRRO ERA EXCELENTE, COM LIGAÇÕES DIRETAS POR VIAS DE ALTA CAPACIDADE A TODOS OS PONTOS DE INTERESSE REGIONAIS E MUNICIPAIS; O COMÉRCIO DE APOIO À ATIVIDADE RESIDENCIAL JÁ ESTAVA INSTALADO E O SHOPPING IGUATEMI, A ALGUMAS CENTENAS DE METROS, ERA O QUE DE MAIS ATRAENTE HAVIA PARA UM CONSUMO MAIS DIVERSIFICADO; O ENTORNO ERA FORMADO PELOS MAIS FINOS E ARBORIZADOS BAIRROS RESIDENCIAIS DA CIDADE; A ATIVIDADE ECONÔMICA ACELERAVA-SE, COM BASE NUM INUSITADO PROCESSO DE CONCENTRAÇÃO DE RENDA, COLOCANDO À DISPOSIÇÃO DO EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO POR UM LADO, UM COMPLETO E EFICIENTE SISTEMA FINANCEIRO, E POR OUTRO, UM ESTRATO DA POPULAÇÃO APTO A CONSUMIR SEJA POR DISPONIBILIDADE DE RENDA, SEJA POR CONDICIONAMENTO PUBLICITÁRIO, SEJA POR IDEOLOGIA.

SOME-SE A ESSES ANTECEDENTES TODOS, A RELATIVA FACILIDADE DE RENOVAR UMA ÁREA DE VALOR MEDIANO E BAIXO, OCUPADA POR PEQUENAS UNIDADES RESIDENCIAIS DE MÉDIO E BAIXO PADRÃO, OU SEJA, QUE NÃO GERA UM ALTO INVESTIMENTO INICIAL PARA O EMPREENDEDOR, EM TERMOS DE ACESSO À TERRA E DEMOLIÇÃO.

PARECE QUE ESTAVAM REUNIDAS AS MELHORES CONDIÇÕES PARA TENTAR NO ITAIM, A CONSTRUÇÃO DE UM BAIRRO RESIDENCIAL PARA A NOVA CLASSE MÉDIA QUE EMERGIA DO MILAGRE BRASILEIRO.

../...

CAPÍTULO 3: O CRESCIMENTO DA DECADA DE 70

PARA AVALIAR O PROCESSO DE RENOVAÇÃO DO ITAIM NA DÉCADA DE 70, FOI UTILIZADO O CADASTRO IMOBILIÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS, ONDE SÃO ARROLADAS VÁRIAS INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS DA CIDADE, A PARTIR DAS QUAIS SÃO CALCULADOS OS IMPOSTOS TERRITORIAL E PREDIAL E AS TAXAS DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA (O QUE FORMA A SIGLA TPCL, PELA QUAL É CONHECIDO O CADASTRO IMOBILIÁRIO).

O CADASTRO ESTÁ ORGANIZADO EM SETOR QUADRA-LOTE (SQL), OU SEJA, A INFORMAÇÃO É COLETADA LOTE A LOTE, AGREGADOS POR SUA VEZ EM QUADRAS AGRUPADAS, FORMANDO SETORES, SENDO QUE OS SETORES ESTÃO AGREGADOS EM GRANDES ZONAS FISCAIS.

OCORRE QUE ESSA SUBDIVISÃO ESPECÍFICA DA SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS FOI COMPATIBILIZADA ÀS ZONAS DE ORIGEM - DESTINO DA PESQUISA ORIGEM-DESTINO DE 1977, PARA A MONTAGEM DO MODELO DE USO DO SOLO E TRANSPORTES - MUT (21), ES

(21) TRATA-SE DE UM COMPLEXO MODELO MATEMÁTICO DE SIMULAÇÃO DAS RELAÇÕES ENTRE USO DO SOLO E TRANSPORTES, FEITO PARA SER UTILIZADO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO PARA TESTES DE POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO. FOI ELABORADO ENTRE 1978 E 1981 PELA CIA. DE ENGª DE TRÁFEGO-CET, CONTRATADA PELA COORDENADORIA GERAL DO PLA-

../...

TANDO POR ISSO FACILMENTE DISPONÍVEIS OS DADOS DO CADASTRO DE 1973 E 1977. PARA FECHAR O QUADRO, FOI UTILIZADA UMA TABULAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DE 1980 TAMBÉM SUBDIVIDIDO EM ZONAS DE ORIGEM-DESTINO, DISPONÍVEL NO DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÕES-DEINFO, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLA.

OBTEVE-SE ASSIM UM CONJUNTO DE DADOS SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA, TAIS COMO ÁREA CONSTRUÍDA E DE TERRENO POR TIPO DE IMÓVEL (22) E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO QUE PERMITIRAM O DESENVOLVIMENTO DA ANÁLISE QUE SE SEGUE. O QUADRO 4 APRESENTA O RESUMO DESSES DADOS (PARA A LOCALIZAÇÃO DAS ZONAS DE ORIGEM-DESTINO, VEJA-SE O MAPA 6).

PELO EXAME DO QUADRO 4, TÊM-SE QUE ENTRE 1973 E 1980, HOUVE UM ACRÉSCIMO DE 1.293.997M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA NO ITAIM BIBI, O QUE REPRESENTA 53% DA ÁREA CONSTRUÍDA EM 1973; ENTRE 1973 E 1977, O ITAIM EXPANDIU SUA ÁREA CONSTRUÍDA EM 36%, MARCA INFERIOR APENAS A ALGUMAS REGIÕES COMO A FAIXA ENTRE A AV. MARGINAL DO RIO PINHEIROS E A AV. BRIG. FARIA LIMA, QUE CRESCEU 61% NO MESMO PERÍODO, OU A FAIXA ENTRE AL. JAÚ E AV. PAULISTA, QUE ATINGIU 75% DE CRESCIMENTO; E LIGEIRAMENTE SUPERIOR AO CRESCIMENTO DA REGIÃO DO BUTANTÃ (35%), SANTO AMARO (32%) E CERQUEIRA CÉSAR (34%) NO MESMO PERÍODO. NOTE-SE QUE PARA O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO O CRESCIMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA NO PERÍODO DE 73/77 É APROXIMADAMENTE 15%.

ESSE ÍNDICE DE CRESCIMENTO DO ITAIM DEMONSTRA SUA SITUA -

(21) CONTINUAÇÃO...
NEJAMENTO COGEP (ATUAL SEMPLA), EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTES URBANOS DE S.PAULO - EMTUSP (EXTINTA) E EMPRESA METROP.DE PLANEJAMENTO DA GRANDE SÃO PAULO - EMPLASA. OS INÚMEROS DOCUMENTOS E FICHÁRIOS DE DADOS, PRODUTOS FINAIS DO PROJETO MUT, ENCONTRAM-SE À DISPOSIÇÃO NESSES ÓRGÃOS.

(22) ESSA CLASSIFICAÇÃO POR TIPO DE IMÓVEL É PRODUTO DE UMA SIMPLIFICAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO, ADOTADA PELO PROJETO MUT.

../...

Mapa 6
Limites Zonas O/D
1977
621
620
619
618
AV. PAULISTA
AV. BRIGADEIRO LUIS ANTONIO
AV. 9 DE JULHO
AV. EUROPA
AV. BRASIL
AV. REBOUÇAS
AV. TIJUCO PRETO
AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. REPUBLICA DO LIBANO
AV. 1 DE MAIO
AV. PARQUE PINHEIROS
AV. PRES. WILSON
AV. JABAQUARA
AV. 23 DE MAIO
AV. BERNARDO DE CAMPOS
AV. LUSITANIA
AV. CENTENARIO
AV. PRES. CASTELO BRANCO
AV. PRES. TANCREDO NEVES
AV. PRES. ARTUR DA COSTA E SILVA
AV. PRES. EMILIO G. MEDICI
AV. PRES. ERNESTO GEISEL
AV. PRES. JOÃO BATISTA FIGUEIREDO
AV. PRES. JOSÉ SARNEY
AV. PRES. FERNANDO COLLOR
AV. PRES. ITAMAR FRANCO
AV. PRES. FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
AV. PRES. LUIZ INACIO LULA DA SILVA
AV. PRES. DILMA ROUSSEFF
AV. PRES. MICHEL TEMER
AV. PRES. JAIR BOLSONARO
AV. PRES. LUIZ INACIO LULA DA SILVA
AV. PRES. DILMA ROUSSEFF
AV. PRES. MICHEL TEMER
AV. PRES. JAIR BOLSONARO

QUADRO 4
RENOVAÇÃO DO ITAIM
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

TIPO DE IMÓVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2)			AREA DE TERRENO (M2)		
	1973	1977	1980	1973	1977	1980
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	207.889	208.715	142.126	406.444	408.435	288.465
RESIDENC.HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	634.269	652.868	657.588	1011.635	1.040.595	1.031.662
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	189.143	208.311	217.289	353.829	201.260	396.955
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	670.503	931.988	1.084.503	160.752	214.788	243.468
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	180.674	523.227	626.785	30.288	113.456	130.676
COMÉRCIO HORIZONTAL	233.883	294.590	344.055	313.704	377.946	419.841
COMÉRCIO VERTICAL	26.464	154.432	282.969	8.546	27.452	55.236
INDUSTRIAS	106.740	120.553	119.500	131.580	163.116	159.013
ARMAZÉNS	79.732	93.504	106.444	93.021	148.794	175.144
DIVERSOS	58.408	67.539	133.240	119.568	136.531	170.978
TERRENOS VAGOS	-	-	-	1118.474	806.773	720.510
TOTAL	2.398.435	3.255.727	3.692.432	3698.273	3.476.030	3.791.948

FONTE CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP.

QUADRO 4-A
RENOVAÇÃO DO ITAIM
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - ZONA 618

TIPO DE IMOVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2) 1973	1977	1980	AREA DE TERRENO (M2) 1973	1977	1980
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	57.260	57.470	33.521	129.131	130.331	83.169
RESIDENC.HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	228.641	238.032	249.043	382.901	399.276	413.162
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	16.153	24.467	32.054	29.487	39.931	51.019
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	60.115	156.552	202.368	29.741	54.455	55.553
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	15.022	93.549	128.956	3.315	39.773	47.667
COMÉRCIO HORIZONTAL	85.625	94.929	104.896	122.871	136.395	147.640
COMÉRCIO VERTICAL	820	5.503	60.118	311	2.089	17.246
INDÚSTRIAS	74.997	88.506	88.617	108.203	124.359	122.068
ARMAZÉNS	32.407	38.779	47.543	53.238	64.727	74.993
DIVERSOS	14.305	17.299	27.756	22.280	23.553	33.943
TERRENOS VAGOS	-	-	-	699.159	565.764	473.786
TOTAL	585.345	815.086	974.872	1.580.637	1.580.650	1.520.246

FONTE CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP

QUADRO 4-B
RENOVAÇÃO ITAIM
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - ZONA 619

TIPO DE IMÓVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2)			AREA DE TERRENO (M2)		
	1973	1877	1980	1973	1977	1980
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	86.828	87.071	62.000	162.688	163.074	122.978
RESIDENC.HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	226.644	231.957	234.305	344.985	352.837	355.169
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	16.081	19.799	22.196	30.853	36.544	41.973
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	76.033	105.319	152.231	20.994	25.823	30.030
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	29.059	47.938	53.414	5.934	11.710	11.221
COMÉRCIO HORIZONTAL	44.209	56.390	76.588	58.775	72.762	89.622
COMÉRCIO VERTICAL	6.683	44.574	64.521	2.437	9.541	10.137
INDÚSTRIAS	18.349	18.653	17.893	20.340	20.840	19.963
ARMAZÉNS	18.879	23.080	24.456	31.776	41.911	51.031
DIVERSOS	16.641	16.780	36.141	56.734	56.860	68.293
TERRENOS VAGOS	-	-	-	193.903	137.519	155.895
TOTAL	539.406	651.561	743.745	929.419	929.421	956.312

FONTE CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP

QUADRO 4-C
RENOVAÇÃO DO ITAIM
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - ZONA 620

TIPO DE IMÓVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2)			AREA DE TERRENO (M2)		
	1973	1977	1980	1973	1977	1980
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	39.423	39.796	27.062	72.842	73.247	50.719
RESIDENC.HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	118.129	121.155	120.282	175.499	179.388	172.463
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	24.787	27.970	26.916	34.593	37.540	36.322
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	135.615	188.072	226.449	36.232	47.265	48.691
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	3.310	26.707	42.527	870	5.233	7.468
COMÉRCIO HORIZONTAL	81.189	97.240	102.680	102.527	120.461	123.333
COMÉRCIO VERTICAL	11.911	40.601	76.423	4.134	4.465	15.344
INDUSTRÍAS	12.018	12.018	12.255	16.536	16.536	16.528
ARMAZÉNS	26.508	28.871	30.915	33.500	37.714	43.285
DIVERSOS	14.357	16.949	39.425	22.773	24.493	35.548
TERRENOS VAGOS	-	-	-	143.691	56.861	46.500
TOTAL	467.247	489.379	704.934	643.197	603.203	596.201

FONTE CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP

QUADRO 4-D
RENOVAÇÃO DO ITAIM
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - ZONA 621

TIPO DE IMÓVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2)			AREA DE TERRENO (M2)		
	1973	1977	1980	1973	1977	1980
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	24.378	24.378	19.543	41.783	41.783	31.599
RESIDENC. HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	60.855	61.724	53.958	108.250	109.094	90.868
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	132.122	137.075	136.123	258.896	269.442	267.641
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	398.740	482.045	503.455	73.785	87.245	109.194
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	133.283	355.033	401.888	20.169	56.740	64.320
COMÉRCIO HORIZONTAL	22.860	46.031	59.891	29.531	48.328	59.246
COMÉRCIO VERTICAL	7.050	63.754	69.840	L.664	11.357	12.509
INDÚSTRIAS	1.376	1.376	735	1.381	1.381	454
ARMAZÉNS	1.938	2.774	3.530	3.107	4.445	5.835
DIVERSOS	13.105	16.511	29.918	17.781	31.625	33.194
TERRENOS VAGOS	-	-	-	151.721	46.629	49.044
TOTAL	795.717	1.190.701	1.278.881	708.068	708.069	723.904

FONTE CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP

ÇÃO PRIVILEGIADA COMO ÁREA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NA DÉCADA, ELEITA PELA PRÓPRIA INICIATIVA PRIVADA, UMA VEZ QUE NENHUM ESTÍMULO ESPECÍFICO HAVIA SIDO ESTABELECIDO, ALÉM DAS VANTAGENS DO MERCADO.

CONFORME O QUADRO 4, O TIPO DE IMÓVEL QUE MAIOR CRESCIMENTO APRESENTOU FOI O COMERCIAL VERTICAL (969% ENTRE 1973 E 1980) SEGUIDO DO TIPO RESIDENCIAL VERTICAL DE ALTO PADRÃO (246% NO PERÍODO) E RESIDENCIAL VERTICAL PADRÃO MÉDIO (61%). É INTERESSANTE NOTAR A SIGNIFICATIVA REDUÇÃO (31% ENTRE 1973 E 1980) DO TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS DE BAIXO PADRÃO, O QUE INDICA O USO COMBINADO ENTRE DEMOLIÇÃO DE ANTIGAS PEQUENAS CASAS E TERRENOS VAZIOS PARA IMPLANTAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES.

ALIÁS, A REDUÇÃO DE TERRENOS VAGOS DE 2.377.160M2 EM 1973 PARA 720.510M2 EM 1980 É REFLEXO DA INTENSA ATIVIDADE CONSTRUTIVA NA ÁREA.

A RELATIVA ESTABILIDADE NO CRESCIMENTO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS DE ALTO E MÉDIO PADRÃO TAMBÉM ATESTA O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CURSO, UMA VEZ QUE NÃO HÁ ATRATIVIDADE PARA ESSE TIPO DE IMÓVEL NUMA ÁREA OCUPADA POR ALTOS PRÉDIOS.

OS IMÓVEIS COMERCIAIS HORIZONTAIS, POR SUA VEZ, APRESENTAM UM CRESCIMENTO DE 47% ENTRE 1973 E 1980, O QUE JUNTAMENTE COM O ÍNDICE DE 969% DO TIPO COMERCIAL VERTICAL DEMONSTRAM A EXPANSÃO DA ATIVIDADE TERCIÁRIA NO BAIRRO. NOTE-SE QUE APESAR DO ESPANTOSO CRESCIMENTO DOS IMÓVEIS COMERCIAIS, O TOTAL DE ÁREA EDIFICADA AINDA É BASTANTE INFERIOR AO TOTAL DE ÁREA EDIFICADA DE USO RESIDENCIAL: SOMENTE EM TERMOS DE EDIFÍCIOS VERTICAIS SÃO 1.711.288 M2 RESIDENCIAIS CONTRA 282.969M2 COMERCIAIS.

../...

O FATO É QUE EM RELAÇÃO A EDIFÍCIOS COMERCIAIS, O ITAIM BIBI PARTIU DE UM PATAMAR MUITO BAIXO (26.464M2 EM 1973), REFLEXO DA CARACTERÍSTICA RESIDENCIAL DO BAIRRO, ANTES DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO.

OS IMÓVEIS AGRUPADOS SOB O TIPO "DIVERSOS", CORRESPONDE BASICAMENTE A EDIFICAÇÕES DE USO INSTITUCIONAL, TAL COMO ESCOLAS, IGREJAS, CENTROS DE SAÚDE, PRONTO-SOCORRO, HOSPITAIS, ALÉM DE CLUBES SOCIAIS; NO PERÍODO ENTRE 1973 E 1980 CRESCERAM EM 128%, REFLETINDO A NECESSÁRIA EXPANSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS CORRELATA AO PROCESSO DE ADENSAMENTO SOFRIDO PELO BAIRRO.

OS NÚMEROS COMPROVAM, PORTANTO, O VERTIGINOSO ADENSAMENTO DO ITAIM BIBI NESSE ESPAÇO DE 8 ANOS (1973/1980), COMPARÁVEL APENAS AO ADENSAMENTO DE CERQUEIRA CÉSAR E, CONTRADITORIAMENTE, À OCUPAÇÃO ACELERADA DE ÁREAS PERIFÉRICAS, COMO A REGIÃO DO BUTANTÃ, LIMÍTROFE COM O MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA E DE SANTO AMARO, REGIÕES QUE NO CENSO DE 60 AINDA APRESENTAVAM POPULAÇÃO RURAL.

A DIREÇÃO DESSE PROCESSO DE ADENSAMENTO FICA TAMBÉM MUITO CLARA: PRÉDIOS RESIDENCIAIS DE ALTO E MÉDIO PADRÃO E EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS, CONSOLIDANDO UMA ÁREA DE USO MISTO E ALTA RENDA.

CURIOSAMENTE, ESTE TAMBÉM É O PADRÃO ASSUMIDO POR CERQUEIRA CÉSAR (23), A BASE DE COMPARAÇÃO MAIS PRÓXIMA DO ITAIM BIBI. O VOLUME DE ÁREA CONSTRUÍDA EM CERQUEIRA CÉSAR SUPERA EM MUITO O ITAIM: EM 1977, ESTÃO REGISTRADOS 1.233.862 M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA PARA EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE PADRÃO MÉDIO, 1.905.369M2 PARA PADRÃO ALTO E 668.676M2 PARA

(23) CERQUEIRA CÉSAR, AQUÍ, INCLUÍ A REGIÃO ENTRE R.ESTADOS UNIDOS,AV. REBOUÇAS, R.DA CONSOLAÇÃO, R.DA ANTONIA DE QUEIRÓZ, R.AUGUSTA,AV. PAULISTA,AV. NOVE DE JULHO ATÉ A R.ESTADOS UNIDOS (DISTRITO DE CERQUEIRA CÉSAR).

../...

EDIFÍCIOS COMERCIAIS. CERQUEIRA CÉSAR, PORÉM, INICIOU SUA VERTICALIZAÇÃO UM POUCO ANTES DO ITAIM, POIS, JÁ EM 1973 APRESENTA TOTAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA QUE SÓ SERÃO ATINGIDOS PELO ITAIM POR VOLTA DE 1977-1980 (VEJA-SE O QUADRO 5 SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO DE CERQUEIRA CÉSAR).

APESAR DA DEFASAGEM NO TEMPO, EM TERMOS DE ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, AMBAS AS ÁREAS APRESENTAM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS. MESMO A NÍVEL DO ESTOPIM DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO, A APROXIMAÇÃO É INEVITÁVEL: EM CERQUEIRA CÉSAR, CRIA-SE O CORREDOR PAULISTA, E NO ITAIM, O CORREDOR FARIA LIMA.

TUDO SE PASSA, AO QUE PARECE, COMO SE O ITAIM BIBI FOSSE A CONTINUIDADE NATURAL DO ADENSAMENTO DE CERQUEIRA CÉSAR.

NO OUTRO EXTREMO, ALTOS ÍNDICES DE CRESCIMENTO VERIFICAM-SE EM ÁREAS PERIFÉRICAS, QUE ESTAVAM SENDO URBANIZADAS OU OCUPADAS NA ÉPOCA: ÁREAS DE EXPANSÃO DA MANCHA URBANA, DIFERENTEMENTE DE ÁREAS DE RENOVAÇÃO, COMO ITAIM BIBI.

ESSE MOVIMENTO, COMPROVA-SE TAMBÉM ATRAVÉS DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, DEMONSTRADA NO QUADRO 6, A SEGUIR.

POR ESSE QUADRO COMPROVA-SE O CRESCIMENTO ACELERADO DE ÁREAS PERIFÉRICAS COMO ITAQUERA OU CAPELA DO SOCORRO, QUE, PORÉM, MANTÉM BAIXA DENSIDADE. ENTRE AS ÁREAS CENTRAIS, CERQUEIRA CÉSAR CONTINUA APRESENTANDO UM SIGNIFICATIVO CRESCIMENTO POPULACIONAL E UMA DAS MAIS ALTAS TAXAS DE DENSIDADE DO MUNICÍPIO. DEVE-SE NOTAR QUE A DENSIDADE MÉDIA DE SÃO PAULO É DE 5.690 HABITANTES POR QUILÔMETRO QUADRADO, SEGUNDO O CENSO DE 1980.

../...

QUADRO 5
RENOVAÇÃO DO ITAIM
EVOLUÇÃO DA AREA CONSTRUÍDA DE CERQUEIRA CÉSAR

TIPO DE IMÓVEL	AREA CONSTRUÍDA (M2)	
	1973	1977
RESIDENC.HORIZONT.BAIXO PADRÃO	28.747	28.747
RESIDENC,HORIZONT.MÉDIO PADRÃO	219.273	220.388
RESIDENC.HORIZONT.ALTO PADRÃO	74.416	82.873
RESIDENC.VERTIC.MÉDIO PADRÃO	974.155	1.233.862
RESIDENC.VERTIC.ALTO PADRÃO	1.279.295	1.905.369
COMÉRCIO HORIZONTAL	248.802	268.649
COMÉRCIO VERTICAL	427.979	668.676
INDÚSTRIAS	8.705	8.705
ARMAZÉNS	26.493	28.970
DIVERSOS	77.918	100.678
TOTAL	3.365.783	4.546.917

NOTA: TERRENOS VAGOS (M2) 381.620 146.347

FONETE: CADASTRO IMOBILIÁRIO, PMSP

MUITO PRÓXIMO DO JARDIM PAULISTA (24), EM TERMOS DE CRESCIMENTO POPULACIONAL, ESTÁ O DISTRITO DE VILA MARIANA, QUE ENGLOBA ALÉM DO BAIRRO ASSIM CONHECIDO, OUTROS COMO PARAISO E PARTE DA ACLIMAÇÃO. EMBORA ESSE SUBDISTRITO NÃO APRESENTE UM CRESCIMENTO DA ÁREA CONSTRUÍDA TÃO PRONUNCIADO COMO O DO ITAIM BIBI (21% ENTRE 1973 E 1977), CARACTERIZA-SE POR SER UMA ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE RENDA MÉDIA, O QUE EXPLICA A DENSIDADE E O AUMENTO POPULACIONAL. VILA MARIANA TEM SUA VERTICALIZAÇÃO LIGADA TAMBÉM À CONSOLIDAÇÃO DO CORREDOR PAULISTA E À IMPLANTAÇÃO DA LINHA NORTE-SUL DO METRO.

RECORRENDO ÀS PESQUISAS ORIGEM-DESTINO DE 1967 E 1977, PODE-SE TER UMA IDÉIA DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO EXCLUSIVAMENTE NA ÁREA DO ITAIM BIBI E VILA OLÍMPIA.

QUADRO 7

EVOLUÇAO DA POPULAÇAO - ITAIM BIBI/VILA OLIMPIA

ANOS	POPULAÇÃO	DENSIDADE (HAB/KM2)
1967	29.022	9.332
1977	61.154	12.110

(24) SEMPRE QUE A INFORMAÇÃO TIVER POR FONTE OS CENSOS DEMOGRÁFICOS DO IBGE, O BAIRRO DO ITAIM ESTARÁ INCLUÍDO NO SUBDISTRITO DO JD. PAULISTA, COM EXCEÇÃO DO CENSO DE 80, EM QUE FOI POSSÍVEL COLETAR INFORMAÇÕES À NÍVEL DE SETOR CENSITÁRIO, E PORTANTO, OBTER DADOS PARA O BAIRRO ESPECÍFICAMENTE.

../...

QUADRO 6

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO - DÉCADA DE 70

SUBDISTRITOS	1970 POP.TOTAL	1970 DENSID. ** HAB/M2	1980 POP.TOTAL	1980 DENSID.** HAB/KM2	CRESCIMENTO 1970 - 1980 HABITANTES	%
JARDIM PAULISTA *	91.927	10.627	116.549	13.474	224.622	27
CERQUEIRA CÉSAR	43.616	20.196	65.447	30.300	21.831	50
VILA MARIANA	80.919	9.031	108.031	12.057	27.112	33
IBIRAPUERA	110.761	3.118	158.415	4.460	47.654	43
ITAQUERA	189.143	3.261	414.011	7.138	224.868	118
SOCORRO	165.437	1.157	451.864	3.160	286.427	173
SANTO AMARO	377.168	3.509	765.743	7.124	388.575	103

* O BAIRRO DO ITAIM BIBI ESTÁ INCLUÍDO NO SUBDISTRITO DE JARDIM PAULISTA.

** DENSIDADE CALCULADA COM BASE EM ÁREA DE SUBDISTRITOS INDICADA POR LANGENBUCH, J.R., OP CIT, P. 293

FONTE: CENSOS DEMOGRÁFICOS

O LEVANTAMENTO DOS SETORES CENSITÁRIOS DE 1980, INDICAM UM TOTAL DE 35.940 HABITANTES PARA O ITAIM, COM UMA DENSIDADE EM TORNO DA MÉDIA DO SUBDISTRITO, SIGNIFICANDO QUE, AFINAL, A MÉDIA POPULACIONAL DO SUBDISTRITO NÃO DISTORCE OS VALO - RES ENCONTRADOS PARA O ITAIM BIBI ESPECÍFICAMENTE.

PORTANTO, EMBORA BASTANTE ACIMA DA DENSIDADE DO MUNICÍPIO' O ITAIM BIBI NÃO ATINGIA EM 1980 A DENSIDADE DE CERQUEIRA CÉSAR. O SALDO DE TERRENOS VAGOS E DE CASAS DE BAIXO PA - DRÃO QUE O ITAIM APRESENTA, PORÉM, LHE DÁ AINDA UM VASTO POTENCIAL DE ADENSAMENTO, APESAR DOS ATUAIS NÍVEIS DE CON- GESTIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO.

E INTERESSANTE NOTAR, EM TERMOS DE DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL , AS DIFERENÇAS DE VOLUME DE ÁREA CONSTRUÍDA ENTRE AS ZONAS DE ORIGEM-DESTINO QUE COMPÕEM APROXIMADAMENTE A ÁREA DO BAIRRO DO ITAIM BIBI.

A ZONA 618, QUE ABRANGE A REGIÃO LINDEIRA À MARGINAL DO RIO PINHEIROS E A ÁREA DE VILA OLÍMPIA APRESENTA VÁRIAS ZONAS DE USO MAS, PRINCIPALMENTE, UMA ÁREA EXTENSA DE Z.2 E UMA MANCHA DE Z.9 (25). ESSAS ZONAS DE USO PERMITEM ÍNDI - CES MAIS BAIXOS DE APROVEITAMENTO DO SOLO, O QUE ACABOU POR SE REFLETIR NO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÉDIO DE 3,2 (26)NAS EDIFICAÇÕES VERTICALIZADAS, NO TOTAL DE 1980. JÁ A ZONA 619, ALÉM DE Z.2, TAMBÉM APRESENTA TRECHOS DE Z.3 E

(25) A Z.9 TEM 1,0 COMO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO E PERMITE USOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE SERVIÇOS LOCAIS, DE PEQUENO PORTE.

(26) ESSE ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÉDIO É SUPERIOR AO LEGALMENTE ESTABELECIDO POIS REFLETE UM APROVEITAMENTO "BRUTO", UMA VEZ QUE OS CRITÉRIOS PARA COBRANÇA DE IMPOSTOS SÃO DIFERENTES DOS CRITÉRIOS DE ZONEAMENTO. PARA A LEI DE ZONEAMENTO, NÃO SÃO COMPUTADAS NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO ÁREAS DE PILOTIS, EDÍCO - LAS, SUBSOLO PARA GARAGEM, ÁREAS DE SERVIÇO E CIRCULAÇÃO.

../...

Z.4, QUE PERMITEM MAIOR COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, O QUE SE REFLETE DIRETAMENTE NO ÍNDICE MÉDIO DE APROVEITAMENTO DE 5,4. AS ZONAS 620 E 621 (27) SÃO PREPONDERANTEMENTE Z.3 E Z.4 E SEUS COEFICIENTES MÉDIOS DE APROVEITAMENTO SÃO RESPECTIVAMENTE 5,1 E 5,4. E TAMBÉM NA ZONA 620 QUE SE CONCENTRA O MAIOR VOLUME DE ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL - ..... 179.103M2, CORRESPONDENDO A 30% DO CONJUNTO DAS QUATRO ZONAS.

EM OUTRAS PALAVRAS, O APROVEITAMENTO DO SOLO PARECE REFLETIR OU RESPEITAR OS ÍNDICES DA LEI DE ZONEAMENTO.

PORÉM, DEVE-SE LEMBRAR QUE A LEI 7805 DE NOVEMBRO DE 1972- A LEI DE ZONEAMENTO INICIAL, FOI INTEIRAMENTE REVISTA PELA LEI 8001 DE DEZEMBRO DE 1973 E SÓ FOI REGULAMENTADA EM ... 1974 PELO DECRETO 11.106. AINDA MAIS, EM VISTA DA CRIAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, FOI ESTENDIDO PARA ALÉM DOS DOIS ANOS REGULAMENTARES O PRAZO PARA INÍCIO DA CONSTRUÇÃO, O QUE SIGNIFICA QUE EM 1975/76 ERA POSSÍVEL CONSTRUIR COM PLANTAS APROVADAS ANTES DA LEI.

PORTANTO, UM PROCESSO INICIADO POR VOLTA DE 1970, EM 1973/74 JÁ TINHA CONSOLIDADO SUAS PRINCIPAIS TENDÊNCIAS, E AÍ FICA UMA QUESTÃO SOBRE QUEM VEIO PRIMEIRO: TERIA A LEI DE ZONEAMENTO APENAS SACRAMENTADO AS TENDÊNCIAS DO MERCADO OU O ZONEAMENTO DO USO DO SOLO REALMENTE FOI O RESPONSÁVEL PELAS DIFERENÇAS DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ENTRE AS ZONAS DO BAIRRO DO ITAIM BIBI?

(27) A ZONA 621 ENGLOBA UMA PARTE DO JD. AMÉRICA QUE É EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE COM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO IGUAL A 1,0.

../...

EVIDENTEMENTE, A LEI DE ZONEAMENTO NÃO PODERIA SE SOBREPOR RADICALMENTE AO ZONEAMENTO "ESPONTÂNEO" DA CIDADE (NO SENTIDO DE TER SIDO MONTADO A PARTIR DA ATUAÇÃO INDIVIDUAL DE EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS). ASSIM, OS BAIRROS-JARDINS DA CIA. CITY FORAM DEFINIDOS COMO ÁREAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS, O QUE JÁ ERAM; AS REGIÕES LINDEIRAS ÀS FERROVIAS CONFORMARAM ZONAS INDUSTRIAIS, O QUE TAMBÉM JÁ ERAM; OS SUBCENTROS REGIONAIS OU ÁREAS COMERCIAIS CONSOLIDADAS FORAM DEFINIDAS COMO ZONAS MISTAS DE ALTA DENSIDADE (Z.4) RODEADAS DE ZONAS DE MÉDIA DENSIDADE (Z.3), O QUE NÃO NECESSÁRIAMENTE JÁ OCORRIA. PARECE SER ESTE ÚLTIMO, O CASO DO ITAIM BIBI; O ENTORNO DA RUA JOAQUIM FLORIANO FOI DEFINIDO COMO Z.4 E A REGIÃO ENTRE ESTE ENTORNO E A AV. NOVE DE JULHO, FOI CLASSIFICADO COMO Z.3.

DE FATO, ESSA PORÇÃO DO BAIRRO É A MELHOR AQUINHOADA EM TERMOS DE PROXIMIDADE A CORREDORES VIÁRIOS E DE TRANSPORTE COLETIVO (AV. NOVE DE JULHO, AV. SÃO GABRIEL) E AO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DA AV. BRIG. FARIA LIMA E, PORTANTO, A DE MAIOR POTENCIAL DE VERTICALIZAÇÃO.

O RESTANTE DO BAIRRO, PRÓXIMO AO RIO PINHEIROS E AO CÓRREGO DO SAPATEIRO, ERA À ÉPOCA DA ELABORAÇÃO DA LEI, UMA ÁREA DE MAIS ALTO RISCO PARA INVESTIMENTOS EM RENOVAÇÃO URBANA POIS SE, POR UM LADO, RECEBIA A INFLUÊNCIA "POSITIVA" DO EIXO DA AV. BRIG. FARIA LIMA, POR OUTRO TINHA UM FORTE ASPECTO NEGATIVO PELA LOCALIZAÇÃO JUNTO A VÁRZEAS AINDA SEM DEFINIÇÃO DE DESTINAÇÃO: ESSAS ÁREAS FORAM CLASSIFICADAS COMO Z.2, ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE, ONDE QUASE TODOS OS USOS SÃO PERMITIDOS, OU SEJA, UMA ÁREA SEM DEFINIÇÃO ACENTUADA DE TENDÊNCIA.

DESSA FORMA O ZONEAMENTO DO USO DO SOLO NO ITAIM BIBI REFLETE POTENCIALIDADES LATENTES, INDO AO ENCONTRO DO PROCES

../...

SO DE ZONEAMENTO "ESPONTÂNEO". MESMO ASSIM A LEI DE ZONEAMENTO INFLUENCIA ESSE PROCESSO, ORDENANDO-O A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, RECÚOS FRONTAIS, LATERAIS E DE FUNDOS DAS EDIFICAÇÕES E PRINCIPALMENTE, DOS USOS URBANOS PERMITIDOS E PROIBIDOS.

OUTRA CARACTERÍSTICA NECESSÁRIA PARA COMPLETAR A COMPREENSÃO DO QUADRO EVOLUTIVO DO BAIRRO DO ITAIM BIBI NA DÉCADA DE 70 É A RENDA MÉDIA ALCANÇADA PELA POPULAÇÃO RESIDENTE.

CONFORME JÁ INDICADO ANTERIORMENTE, AS FONTES UTILIZADAS PARA ORGANIZAR A SÉRIE EVOLUTIVA DOS DADOS DE RENDA FORAM AS PESQUISAS ORIGEM-DESTINO DE 1967 E 1977 E O CENSO DE 80.

EM 1967, O ITAIM BIBI (INCLUINDO VILA OLÍMPIA), APRESENTAVA RENDA MÉDIA FAMILIAR DE 6,8 SALÁRIOS MÍNIMOS, ENQUANTO CERQUEIRA CÉSAR OSCILAVA ENTRE 10,4 E 9,1 SALÁRIOS MÍNIMOS E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO VARIAVA EM TORNO DE 5 SALÁRIOS MÍNIMOS DE RENDA MÉDIA FAMILIAR, SEGUNDO A PESQUISA ORIGEM-DESTINO 67.

EM 1977, O ITAIM BIBI APRESENTAVA UMA RENDA MÉDIA FAMILIAR DE 15,0 SALÁRIOS MÍNIMOS (INCLUINDO VILA OLÍMPIA). A DIVISÃO PROPORCIONAL DA POPULAÇÃO ERA A SEGUINTE:

- ENTRE 0 E 3 SALÁRIOS MÍNIMOS: 4% DOS HABITANTES
- ENTRE 3 E 5 SALÁRIOS MÍNIMOS: 6% DOS HABITANTES
- ENTRE 5 E 12 SALÁRIOS MÍNIMOS: 36% DOS HABITANTES
- MAIS DE 12 SALÁRIOS MÍNIMOS: 54% DOS HABITANTES

É INTERESSANTE NOTAR QUE A ZONA DE MAIS ALTA RENDA COINCIDE COM A ZONA 621, ONDE SE REGISTRAM ALTOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DO SOLO E MAIOR VOLUME DE ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL.

../...

A MESMA ÉPOCA, CERQUEIRA CÉSAR, POR EXEMPLO, TINHA UMA RENDA MÉDIA FAMILIAR EM TORNO DE 14,0 SALÁRIOS MÍNIMOS E O MUNICÍPIO APROXIMADAMENTE, 8,0 SALÁRIOS MÍNIMOS.

EM 1980, O CENSO ACUSA PARA A ÁREA DO BAIRRO DO ITAIM BIBI UMA VARIAÇÃO ENTRE 11 E 50 SALÁRIOS, COM UMA RENDA MÉDIA DE 25 SALÁRIOS MÍNIMOS; O SUBDISTRITO DE JARDIM PAULISTA, APRESENTA A SEGUINTE DIVISÃO PERCENTUAL DA POPULAÇÃO:

- DE 0 A 2 SALÁRIOS MÍNIMOS: 4% DAS FAMÍLIAS
- DE 2 A 5 SALÁRIOS MÍNIMOS: 11% DAS FAMÍLIAS
- DE 5 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS: 15% DAS FAMÍLIAS
- DE 10 A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS: 25% DAS FAMÍLIAS
- MAIS DE 20 SALÁRIOS MÍNIMOS: 45% DAS FAMÍLIAS

COMPARATIVAMENTE, O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO APRESENTAVA APENAS 10% DAS FAMÍLIAS COM MAIS DE 20 SALÁRIOS MÍNIMOS DE RENDA MÉDIA MENSAL, 32% COM RENDA ENTRE 2 E 5 SALÁRIOS MÍNIMOS E 28% ENTRE 5 E 10 SALÁRIOS MÍNIMOS, PRATICAMENTE, O INVERSO DA REALIDADE DO ITAIM BIBI.

NO FINAL, ENTRE 1967 E 1980, A RENDA MÉDIA FAMILIAR DO ITAIM BIBI SALTOU DE 6,8 SALÁRIOS MÍNIMOS PARA 25 SALÁRIOS MÍNIMOS, SUGERINDO UM PROCESSO DE SUBSTITUIÇÃO DE POPULAÇÃO RESIDENTE. EM 10 ANOS, ENTRE 1967 E 1977, EM RELAÇÃO A CERQUEIRA CÉSAR, POR EXEMPLO, O ITAIM BIBI SAIU DE UMA POSIÇÃO ALTAMENTE DESFAVORÁVEL (6,8 SALÁRIOS MÍNIMOS CONTRA 10,4) PARA A SUPERAÇÃO (15,0 SALÁRIOS MÍNIMOS CONTRA 14,0).

ESSA INFORMAÇÃO SOBRE A EVOLUÇÃO DA RENDA, COMBINADA À VERTICALIZAÇÃO DE ALTO PADRÃO E À CONJUNTURA ECONÔMICA MAIS GERAL CONCENTRACIONISTA E EXCLUDENTE, LEVA NECESSÁRIAMENTE À CONSTATAÇÃO DE UMA RECICLAGEM SOCIAL DO BAIRRO, CORRELATA À RENOVAÇÃO ESPACIAL.

../...

AO FINAL DA DÉCADA DE 70 O ITAIM BIBI ERA OUTRO BAIRRO. NO LUGAR DE CASARIO BAIXO, ALTOS PRÉDIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS, SEM MUITO ARROJO ARQUITETÔNICO, MAS SEGUINDO OS PADRÕES MODERNOS DE FACHADAS DE VIDRO E CONCRETO, VARANDAS ENVIDRAÇADAS, FLOREIRAS SUSPENSAS. NO LUGAR DO COMÉRCIO VICINAL E DAS LOJAS DE "CENTRO DE BAIRRO" (COMO A LOJA DE TECIDOS, DE UTILIDADES DOMÉSTICAS, DE ROUPAS E OUTRAS), UM INTENSO COMÉRCIO QUE MISTURA O ATENDIMENTO AO ATACADO E AO VAREJO, QUE ATRAI PESSOAS DE TODAS AS PARTES DA CIDADE, LOJAS SOFISTICADAS, ARTIGOS DE LUXO, RESTAURANTES "FINOS", GRANDES LOJAS DE DEPARTAMENTOS. ENFIM, UM SALTO ENTRE O ANTIGO "BAIRRO", COMO SE IMAGINA, UM NÚCLEO RESIDENCIAL, APRAZÍVEL E TRANQUILO, PARA UMA ZONA CENTRAL DE RÍTMO FRENÉTICO, MOVIMENTADA INCLUSIVE À NOITE PELA PRESENÇA DE BARES E RESTAURANTES.

O TESTEMUNHO DE MORADORES É MUITO ILUSTRATIVO PARA A CARACTERIZAÇÃO DA MUDANÇA.

O DR. EDALMO ANTUNES DE OLIVEIRA, MUDOU-SE PARA O ITAIM EM 1939. SEU PAI FOI O PRIMEIRO MÉDICO DO BAIRRO, E ELE PRÓPRIO É UM DOS PRIMEIROS DENTISTAS LOCAIS. SUAS MEMÓRIAS SÃO PRECIOSAS, PORÉM SÓ É POSSÍVEL RETER ALGUMAS PASSAGENS DE SEU DEPOIMENTO:

> " O ITAIM ERA UM BAIRRO POBRE, OU ENTRE MÉDIO E POBRE.... ERA TÃO PEQUENO QUE AQUI NÃO TINHA NEM CASAS PERNAMBUCANAS, NADA DISSO. ERA SÓ O BOTECO DA ESQUINA, O VERDUREIRO, A LOJA DE TECIDOS .... HOJE É UM BAIRRO COM TENDÊNCIA A SER SÓ COMERCIAL."

A ARQUITETA KATIA VESPUCCI, MUDOU-SE PARA O BAIRRO EM 1969, VINDA DO JARDIM PAULISTA, E CONTA:

../...

"QUANDO ME MUDEI PARA O PRÉDIO DA ESQUINA DA AV. CIDADE JARDIM COM A RUA IGUATEMI, O PRÉDIO DA LOJA "BACCO'S", UM TIO MEU QUE VEIO NOS VISITAR ' DISSE: — MAS VOCÊS VIERAM MORAR ONDE? ISSO AQUI É UM BREJO...".

O ARQUITETO ERNEST MANGE MOROU NA RUA IGUATEMI ENTRE 1940 E 1954 E DIZ:

" O ITAIM ERA DESERTO, ERA TERRA DE ÍNDIO ...".

O PRÓPRIO DR. EDALMO É QUEM MELHOR CARACTERIZA A MUDANÇA:

"NÓS ÉRAMOS CINCO DENTISTAS NO BAIRRO; HOJE TEMOS HUM MIL E QUINHENTOS DENTISTAS NO NOSSO TERRITÓRIO, ENTRE A AV. DOS BANDEIRANTES E AL. GABRIEL MONTEIRO DA SILVA ...".

"P'RA VOCÊ TER UMA IDÉIA, ACHO QUE FAZEM UNS 10 ANOS QUE NÃO VOU AO CENTRO, QUANDO ANTES IA DIARIAMENTE. TEM TODO O COMÉRCIO AQUI".

" MEU FILHO NASCEU AQUI, MAS SE MUDOU PARA COTIA HÁ UM ANO, NÃO GOSTA DAQUI, DESSA FALTA DE ESPAÇO, MAS ELE USA O ITAIM COMO SE FOSSE O CENTRO DA CIDADE".

O DR. EDALMO É UM DOS POUQUÍSSIMOS HABITANTES REMANESCENTES NO BAIRRO. SEGUNDO SUAS PRÓPRIAS PALAVRAS:

" A GENTE PODE TIRAR UMA BASE DE QUE APROXIMADAMENTE APENAS 20% DOS ANTIGOS MORADORES PERMANECERAM NO BAIRRO... O PESSOAL FOI TODO PARA BAIRROS AFASTADOS ... ERA A PRESSÃO DAS IMOBILIÁRIAS, LU-

../...

> cros fabulosos ... Se você for à Vila Sônia, Caxingui, Ferreira, ali do lado da Raposo Tavares, você vai encontrar o velho Itaim, todo mundo se mudou p'ra lá. Também para o Brooklyn."

Assim, a reciclagem da população foi praticamente completa: era impossível resistir ao valor dos alugúéis comerciais ou às ofertas das empresas construtoras, Mais uma vez, o Dr. Edalmo nos esclarece com sua vivência no processo:

> "Destruiram tudo... O Itaim não existe mais, para o antigo morador o Itaim já não tem mais o mesmo valor, não traz mais lembranças."

Na década de 70, portanto, o Itaim Bibi passou por um intenso processo de renovação, somente comparável à estruturação dos corredores das avenidas Faria Lima e Paulista e à renovação do bairro de Cerqueira César.

Simultaneamente, o processo de ocupação das áreas periféricas, principalmente zonas Oeste e Sul, como se viu mais atrás, e a consolidação de pólos de atração próximos, como o Shopping Center Iguatemi, reforçaram ainda mais o caráter de área de passagem que sempre identificou o Itaim Bibi, aumentando em muito o número de veículos particulares e de transporte coletivo que passam pelo bairro.

Assim, se o aumento na densidade populacional do Itaim Bibi não foi tão veemente quanto a sua verticalização, o aumento do fluxo de veículos de passagem, o crescimento do setor de serviços (verticalização comercial) e a expansão do comércio ganhando inclusive o espaço das antigas residências pela reciclagem dos imóveis, juntam-se para explicar a alteração radical na paisagem e na qualidade de vida (qualidade no sentido tipo, espécie) do bairro.

../...

E MUITO INTERESSANTE CONTRAPOR AS OPINIÕES ACERCA DA QUALIDADE DE VIDA DO ITAIM, ATUALMENTE. PARA O ARQUITETO ERNEST MANGE "AQUILO É UM INFERNO, CONGESTIONAMENTOS, CONFUSÃO". O DR. EDALMO JULGA QUE "P'RA MORAR FICOU UM BAIRRO PÉSSIMO ... O TRÂNSITO É UM INFERNO. EU DEMORO POR VEZES MEIA HORA P'RA IR DAQUI ATÉ MEU CONSULTÓRIO." (OU SEJA, DA AV. JUSCELINO KUBITSCHEK ATÉ A RUA IGUATEMI). MAS PARA O ENGENHEIRO SÉRGIO SOLA É DIFERENTE:

> "EU ACHO ÓTIMO MORAR AQUI, É PERTO DE TUDO, TEM DE TUDO NA RUA. É MUITO MELHOR QUE CERQUEIRA CÉSAR."

A ARQUITETA KÁTIA VESPUCCI É DA MESMA OPINIÃO:

> "BOM, EU GOSTO DE MORAR NO BOCHICHO. E O ITAIM TEM TUDO, A GENTE DESCE E TEM SAPATEIRO, AÇOUGUE, PADARIA E, TAMBÉM A ESCOLA DOS MEUS FILHOS E, O BARZINHO, O CINEMA, O RESTAURANTE. E DEPOIS, O CONGESTIONAMENTO É MAIS FRUTO DE CONFLITOS-CARROS PARADOS EM FILA DUPLA, PEDESTRES, ETC - QUE DE EXCESSO DE VEÍCULOS. O ITAIM É UM SUBCENTRO REGIONAL, MAS TAMBÉM, AINDA, UM BAIRRO RESIDENCIAL."

ENFIM, UMA ALTERAÇÃO RADICAL DA PAISAGEM, A SUBSTITUIÇÃO DA POPULAÇÃO E A RENOVAÇÃO IDEOLÓGICA DECORRENTE. AS EXIGÊNCIAS, A IDÉIA DE SOCIABILIDADE, AS ASPIRAÇÕES, TUDO MUDOU. APESAR DO TRAVO DE NOSTALGIA, PARECE INEVITÁVEL ESSA RECICLAGEM, A ATUALIZAÇÃO DA VIDA URBANA EM RELAÇÃO AOS NOVOS PADRÕES DA SOCIEDADE CAPITALISTA ENVOLVENTE. DESSA FORMA, MESMO APRESENTANDO VÁRIOS PROBLEMAS, BASICAMENTE O DESCOMPASSO ENTRE A DEMANDA ATUAL E A CAPACIDADE DA INFRA-ESTRUTURA DE SERVIÇOS E VIÁRIA, O ITAIM É UMA REGIÃO ATRAEN-

.../...

TE PARA UMA LARGA FAIXA DA CLASSE MÉDIA. TOMANDO POR BASE O PERFIL DOS ENTREVISTADOS, QUE VALORIZAM A RESIDÊNCIA EM REGIÕES DE INTENSO MOVIMENTO COMERCIAL, TRATA-SE DE PESSOAS JOVENS (ENTRE 30 E 40 ANOS), DE INTENSA ATIVIDADE PROFISSIONAL E RÍTMO ACELERADO DE VIDA, QUE DEPENDEM PORTANTO, DO ACESSO À MAIS AMPLA REDE DE SERVIÇOS, QUE DÊ TOTAL SUPORTE À ATIVIDADE RESIDENCIAL, DE FORMA A SIMPLIFICAR AO MÁXIMO AS TAREFAS DOMÉSTICAS, USUFRUINDO TAMBÉM DA PROXIMIDADE DO COMÉRCIO, JÁ QUE NÃO DISPÕEM DE TEMPO PARA SE DESLOCAR PARA OUTROS CENTROS DE CONSUMO.

A ATIVIDADE ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL, NO BAIRRO, ATESTA QUE O PROCESSO AINDA ESTÁ EM CURSO. COM A RETOMADA DO CRESCIMENTO ECONÔMICO A PARTIR DE 1984/1985, REINICIARAM-SE OS LANÇAMENTOS NO ITAIM QUE AINDA POSSUI UM BOM POTENCIAL DE ADENSAMENTO, A JULGAR PELO TOTAL DE TERRENOS VAGOS E LOTES OCUPADOS POR RESIDÊNCIAS HORIZONTAIS DE BAIXO PADRÃO, DISPONÍVEIS EM 1980.

O TIPO DE IMÓVEL QUE ATUALMENTE ESTÁ SENDO LANÇADO NA REGIÃO DEMONSTRA, INCLUSIVE, UMA RADICALIZAÇÃO DO PADRÃO DE RENOVAÇÃO OCORRIDA ATÉ AGORA: OS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS SÃO OS MAIS SOFISTICADOS, OFERECENDO UM APARTAMENTO POR ANDAR, COM, NO MÍNIMO, QUATRO QUARTOS, SUÍTES E OUTROS REQUISITOS DE LUXO COMO, LAREIRAS, SAUNAS, ADEGAS. OU, POR OUTRA, LANÇAM-SE OS "APART-HOTÉIS", ONDE OS APARTAMENTOS SÃO, NA VERDADE, OS ANTIGOS QUARTO-E-SALA, PORÉM, COM SERVIÇO DE HOTELARIA, ÁREA DE LAZER, SAUNAS, SALÕES DE GINÁSTICA E ATÉ APARELHOS ELETRODOMÉSTICOS SOFISTICADOS COMO, FORNOS DE MICROONDAS E "FREEZERS". EVIDENTEMENTE, A CLIENTELA DESSES LANÇAMENTOS É DE MAIS ALTO PODER AQUISITIVO, INDEPENDENDO INCLUSIVE DE FINANCIAMENTO DO TIPO EMPRÉSTIMO HIPOTECÁRIO.

../...

ILUSTRATIVO DO INTERESSE IMOBILIÁRIO NO BAIRRO É UM EMPREENDIMENTO JÁ DE "2ª GERAÇÃO", QUE ESTÁ PRESTES A SER LANÇADO À RUA JORGE COELHO, PRÓXIMO AO INÍCIO DA AV. BRIG. FARIA LIMA: NO MESMO TERRENO ANTERIORMENTE OCUPADO POR UM CLUBE NOTURNO DE CATEGORIA INTERNACIONAL, O CHEZ REGINE, INAUGURADO POR VOLTA DE 1981 E DESATIVADO HÁ ALGUNS ANOS, SERÁ CONSTRUÍDO UM EDIFÍCIO QUE OS EMPREENDEDORES AINDA NÃO DEFINIRAM SE SERÁ MAIS UM "FLAT SERVICE" OU UMA TORRE DE ESCRITÓRIOS. ESSE SERIA UM LANÇAMENTO DE SEGUNDA GERAÇÃO, POIS É UMA PRODUÇÃO SOBRE UM ESPAÇO JÁ RECICLADO UMA VEZ, E AS ALTERNATIVAS DO EMPREENDEDOR INDICAM O INVESTIMENTO TÍPICO DA REGIÃO.

ESSA "RADICALIZAÇÃO" DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO DO ITAIM BIBI, ELITIZANDO CADA VEZ MAIS O ESPAÇO PRODUZIDO, REFLETE UM PREVISÍVEL AUMENTO DO PREÇO DA TERRA.

QUANTO MAIOR O CUSTO DO TERRENO, MAIOR O INTERESSE DO EMPREENDEDOR PRIVADO DE VERTICALIZAR O MÁXIMO POSSÍVEL E, AO MESMO TEMPO, JUSTIFICAR UM PREÇO DIFERENCIAL MAIOR PARA SUA MERCADORIA, DE FORMA A OBTER O LUCRO MÍNIMO ESPERADO PARA O INVESTIMENTO. DESSA FORMA, SUA PREFERÊNCIA SERÁ PELA PRODUÇÃO DE ESCRITÓRIOS, QUE ATINGEM PREÇOS MAIS ALTOS POR M2, QUE RESIDÊNCIAS, OU ENTÃO APARTAMENTOS DE LUXO QUE SE DESTAQUEM DOS PREÇOS MÉDIOS DO MERCADO (28).

PORTANTO, NÃO HÁ CAMINHO DE VOLTA: O ITAIM BIBI SÓ TENDE A ADENSAR AINDA MAIS, REFORÇANDO O USO MISTO JÁ CARACTERÍSTICO DESDE FINAL DOS ANOS 70. A CHEGADA DE UMA FILIAL DAS LO

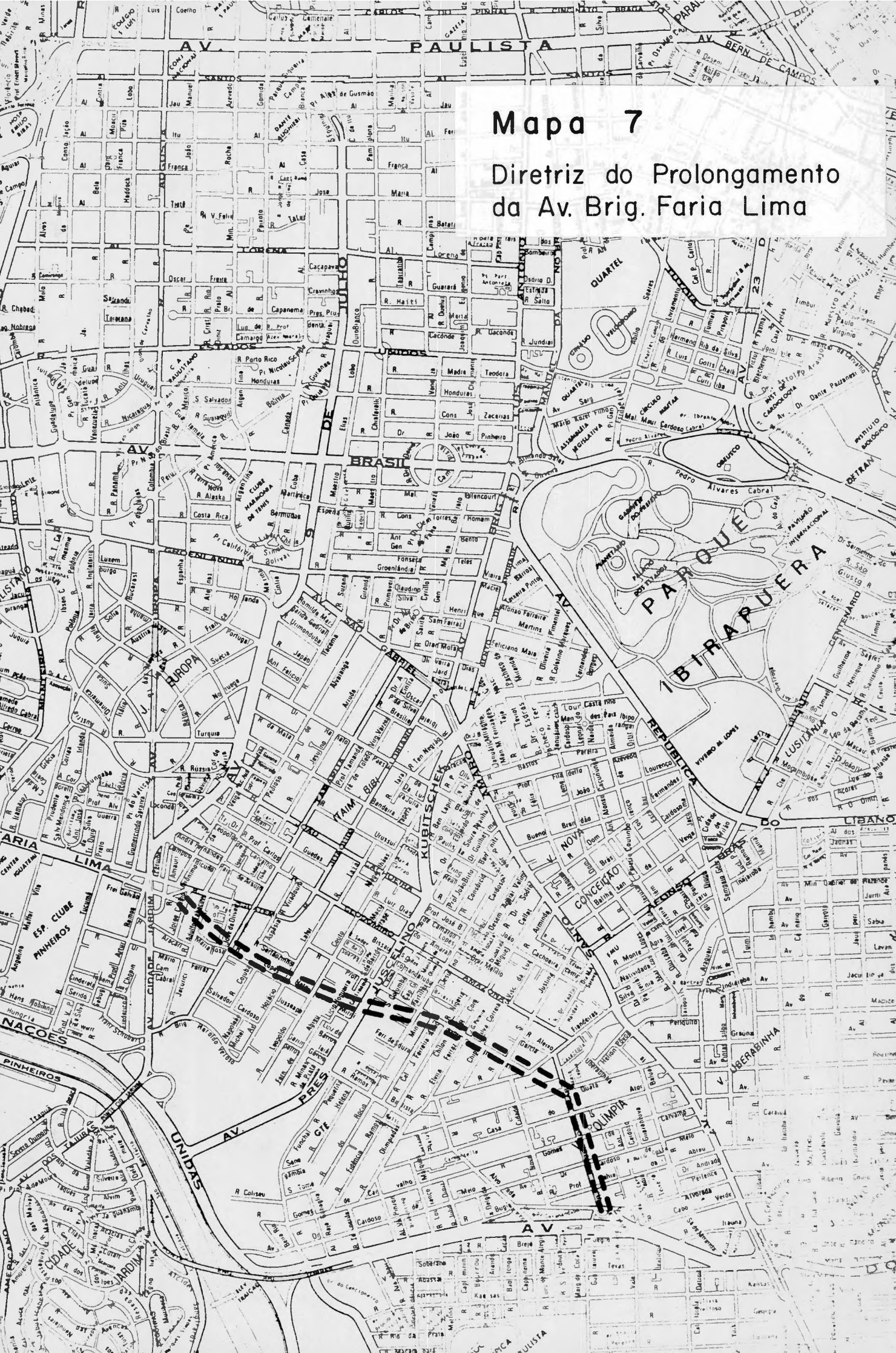
(28) LEFEVRE, R.: NOTAS SOBRE O PAPEL DOS PREÇOS DE TERRENOS EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS, NA CIDADE DE SÃO PAULO, IN A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (E DA CIDADE) NO BRASIL INDUSTRIAL, P. 108

../...

JAS MAPPIN À REGIÃO, COM VÍSÍVEIS PLANOS DE EXPANSÃO, POIS POSSUI MAIS TRÊS TERRENOS NA MESMA VIA ONDE HOJE ESTÁ INSTALADA, CONFIRMA ESSE ENCAMINHAMENTO FUTURO AO MESMO TEMPO EM QUE ESTIMULA A FIXAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS LINDEIRAS Á AV. JUSCELINO KUBITSCHEK.

O PRÓPRIO PODER PÚBLICO TEM AINDA UMA CONTRIBUIÇÃO A FAZER: SOLUCIONAR A QUESTÃO DA RESERVA DE FAIXA DE DOMÍNIO FIXADA POR LEI DESDE 1968 PARA IMPLANTAÇÃO DA CONTINUAÇÃO DA AV. BRIG. FARIA LIMA. A EXISTÊNCIA DESSA LEI INIBE QUALQUER ALTERAÇÃO DOS IMÓVEIS ATINGIDOS POIS PAIRA SOBRE ELES A AMEAÇA DE UMA DESAPROPRIAÇÃO IMINENTE. ESSA FAIXA ESTENDE-SE DESDE A PRAÇA LUIS CARLOS PARANÁ ATÉ A AVENIDA DOS BANDEIRANTES, ATRAVÉS DAS RUAS LOPES NETO, ATILIO INNOCENTI E RIBEIRÃO CLARO, MANTENDO PRATICAMENTE "CONGELADOS" OS IMÓVEIS AÍ INCLUÍDOS. A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL VEM ESTUDANDO A POSSIBILIDADE DE ALTERAR O TRAÇADO DA LEI, UMA VEZ QUE PARA OS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS POR TRANSPORTE E CIRCULAÇÃO, AQUELE TRAÇADO NÃO É O IDEAL, PORQUE FINALIZA NA AV. DOS BANDEIRANTES, JÁ CONGESTIONADA, E DEVERÁ SER SUBSTITUÍDO POR UMA NOVA PROPOSTA A SE CONCRETIZAR A MÉDIO PRAZO. ASSIM, O ITAIM BIBI, CONTARÁ AINDA COM UMA NOVA LIGAÇÃO ARTERIAL QUE PERMITIRÁ O REAPROVEITAMENTO DOS TERRENOS ATÉ O MOMENTO INTOCADOS DEVIDO À EXISTÊNCIA DESSA DIRETRIZ VIÁRIA DANDO SUPORTE A UMA NOVA ALTA DOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BAIRRO.

../...


Mapa 7
Diretriz do Prolongamento
da Av. Brig. Faria Lima
AV. PAULISTA
AV. BRIG. FARIA LIMA
AV. EUROPA
AV. BRASIL
AV. NOVE DE JULHO
AV. 23 DE MAIO
AV. PRES. KENNEDY
AV. UNIDAS
AV. REPUBLICA DO LIBANO
AV. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. JABAQUARA
AV. SANTO AMARO
AV. ANGELICA
AV. PACAEMBU
AV. CIDADE JARDIM
AV. PRES. WILSON
AV. RIO BRANCO
AV. SANTOS DUMONT
AV. ANHANGABAU
AV. BERN. DE CAMPOS
AV. PRES. ANTONIO CARLOS
AV. PRES. VARGAS
AV. PRES. GETULIO VARGAS
AV. PRES. CASTELO BRANCO
AV. PRES. TANCREDO NEVES
AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
AV. PRES. KENNEDY
AV. PRES. WILSON

CONCLUSÃO

PELO INCREMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA, PELO AUMENTO DA RENDA MÉDIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE, PELAS ALTERAÇÕES EVIDENTES SENTIDAS NA CONVIVÊNCIA COTIDIANA DO BAIRRO, PELA SITUAÇÃO CRÍTICA DO TRÁFEGO DE VEÍCULOS, PELA PRÓPRIA MUDANÇA DA FUNÇÃO DO BAIRRO NO CONTEXTO DA CIDADE, O ITAIM BIBI É UM EXEMPLO TÍPICO DE UMA DAS FORMAS DE QUE SE REVESTE O PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE SÃO PAULO: A RENOVAÇÃO, A RECONSTRUÇÃO EM NOVOS PADRÕES DE UMA ÁREA DA CIDADE JÁ ANTERIORMENTE OCUPADA.

NO CASO, A RENOVAÇÃO DA ÁREA EDIFICADA E PROCESSO DE RECICLAGEM DAS EDIFICAÇÕES PRÉ-EXISTENTES DEVE-SE APARENTEMENTE, À ATUAÇÃO DA INICIATIVA PRIVADA, SEJA A DOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS, SEJA A DOS EMPRESÁRIOS DO COMÉRCIO VAREJISTA. PORÉM, QUE RAZÕES HAVERIA PARA QUE ESSA MESMA INICIATIVA PRIVADA TIVESSE APOSTADO NO SUCESSO DOS INVESTIMENTOS NESSA REGIÃO?

CONFORME JÁ CITADO, A RENOVAÇÃO DO ITAIM PARECE SER UMA CONTINUIDADE DO PROCESSO INICIADO EM CERQUEIRA CÉSAR, QUE POR SUA VEZ LEMBRA A VERTICALIZAÇÃO DE HIGIENÓPOLIS. ATUAL

../...

MENTE, O MESMO IMPULSO QUE REATIVOU O ITAIM, INVADE VILA OLÍMPIA, VILA NOVA CONCEIÇÃO, MOEMA, MORUMBI. HAVERÁ ALGUM TRAÇO EM COMUM ENTRE ESTES BAIRROS PARA SEREM ELEITOS PELOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS COMO ÁREA PRIVILEGIADA DE INVESTIMENTO?

A PRIMEIRA EXPLICAÇÃO QUE APARECE É QUE A VERTICALIZAÇÃO DE ALTA RENDA QUE PERSEGUE AS FRANJAS DOS BAIRROS RESIDENCIAIS DE ELITE, OU SEJA, OS 5% MAIS RICOS DA POPULAÇÃO PREFEREM SE LOCALIZAR PRÓXIMOS AOS 1% MAIS RICOS, SEGMENTANDO SOCIALMENTE A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.

A ABERTURA E CONSOLIDAÇÃO DE LOTEAMENTOS DESTINADOS À CLASSE MAIS RICA, COMO JARDIM AMÉRICA, JARDIM EUROPA, CIDADE JARDIM, JARDIM GUEDALA, MORUMBI, PACAEMBÚ, ALTO DE PINHEIROS, IMPLANTOU UMA EXTENSA FAIXA DE USO RESIDENCIAL DE ALTA RENDA QUE AVALIZOU O TIPO DE INVESTIMENTO FEITO EM SEU ENTORNO. ASSIM, OS VERDADEIROS PIONEIROS NESSE PROCESSO FORAM OS EMPRESÁRIOS QUE BANCARAM O SANEAMENTO E URBANIZAÇÃO DE ALTO PADRÃO EFETUADOS PELA CIA. CITY NA PRIMEIRA METADE DESSE SÉCULO. APOSTANDO NO CRESCIMENTO DA CIDADE E COM LIVRE ACESSO E INFLUÊNCIA SOBRE AS DECISÕES DE INVESTIMENTO URBANO DO PODER PÚBLICO, MARCARAM FORTEMENTE O ZONEAMENTO SÓCIO-ECONÔMICO DE SÃO PAULO.

A VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS VIZINHAS A BAIRROS DE TANTO PRESTÍGIO FUNDAMENTA-SE TANTO POR ELEMENTOS CONCRETOS COMO: EXISTÊNCIA DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTOS, INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA, TRANSPORTE COLETIVO, GALERIAS PLUVIAIS, ALÉM DA CONCENTRAÇÃO DE CLIENTELA DE ALTA CAPACIDADE DE CONSUMO, COMO POR JUSTIFICATIVA DE CUNHO IDEOLÓGICO DO TIPO MORAR JUNTO A UMA VIZINHANÇA DE ALTO PADRÃO, GARANTINDO UMA HOMOGENEIDADE SÓCIO-CULTURAL E UM DOMÍNIO SOBRE UMA PORÇÃO DA CIDADE.

../...

O ENTORNO DESSES BAIRROS, PORTANTO, ERA PROFUNDAMENTE ATRATIVO SEJA PARA O USO RESIDENCIAL DE ALTA CLASSE MÉDIA, SEJA PARA O COMÉRCIO VAREJISTA E POR ATIVIDADES DE SERVIÇOS VOLTADOS AO ATENDIMENTO DO CONSUMO DE ALTA RENDA.

ESSA SEGMENTAÇÃO SÓCIO-ECONÔMICA DO ESPAÇO URBANO FICA MAIS CLARA, POR EXEMPLO, QUANDO SE DEFINE A ESCOLHA PELO ITAIM E NÃO POR PINHEIROS PARA A EXPANSÃO DOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS. A AV. FARIA LIMA TERMINA A 100M DO LARGO DE PINHEIROS DENTRO DE UM SUBCENTRO REGIONAL QUE POLARIZA AS PERIFERIAS SUL E OESTE DA CIDADE, INCLUINDO OUTROS MUNICÍPIOS DA ÁREA METROPOLITANA. O USO DESSA REGIÃO É, PORTANTO, PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA DESSAS REGIÕES PERIFÉRICAS. A INFLUÊNCIA DESSA ÁREA AFUGENTOU MAIORES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, INCLUSIVE DO PRÓPRIO EIXO DA AV. BRIG. FARIA LIMA, QUE SE DESENVOLVEU PRIMEIRAMENTE ENTRE AS AVENIDAS REBOUÇAS E CIDADE JARDIM, INICIANDO SOMENTE NOS ÚLTIMOS CINCO ANOS A OCUPAÇÃO DAS TRÊS ÚLTIMAS QUADRAS.

DELINEADA ASSIM A "VOCAÇÃO", OU AS POSSIBILIDADES DE DESENVOLVIMENTO DESSAS REGIÕES FRONTEIRIÇAS AOS BAIRROS DE ELITE, A HORA DE INVESTIR FOI DEFINIDA PRINCIPALMENTE PELO PODER PÚBLICO ATRAVÉS DOS INVESTIMENTOS EM SISTEMA VIÁRIO, BASICAMENTE, COM A ABERTURA DA AV. FARIA LIMA CUJO PROJETO INICIAL PREVÊ A CRIAÇÃO DE UM NOVO EIXO DE LONGA EXTENSÃO, REORGANIZANDO O ESPAÇO INTERNAMENTE AO BAIRRO DO ITAIM BIBI. MESMO IMPLANTADA PARCIALMENTE, E CURIOSAMENTE APENAS NO SEU TRECHO MAIS PROMISSOR EM TERMOS COMERCIAIS POIS CONECTA-SE DIRETAMENTE A DOIS IMPORTANTES EIXOS RADIAIS (AVENIDAS REBOUÇAS E CIDADE JARDIM), GARANTINDO TOTAL ACESSIBILIDADE PARA OS MAIORES VOLUMES DE TRÁFEGO (CENTRO-BAIRRO-CENTRO), A ABERTURA DA AV. FARIA LIMA FOI O ESTOPIM, A LARGADA PARA O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO ITAIM.

../...

EVIDENTEMENTE, OUTROS FATORES SE SOMARAM À RÁPIDA VERTICALIZAÇÃO DO ITAIM, COMO O MOMENTO DE GRANDE EXPANSÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA, O AUMENTO DA CAPACIDADE DE CONSUMIR DA ALTA CLASSE MÉDIA, A FACILIDADE DE FINANCIAMENTO JUNTO AO SFH TANTO PARA OS PROJETOS CONSTRUTIVOS QUANTO PARA A VENDA DE UNIDADES RESIDENCIAIS. PARA O SEGMENTO DE MERCADO QUE CONSOME HABITAÇÃO NESSA REGIÃO, A QUESTÃO DO FINANCIAMENTO PODE ATÉ SER CONSIDERADA SECUNDÁRIA, FRENTE À CAPACIDADE DE POUPANÇA QUE ESSA CLASSE POSSUÍ. ASSIM, NUMA SITUAÇÃO INDEFINIDA SOBRE FINANCIAMENTO DE LONGO PRAZO POR QUE SE PASSA NOS DIAS ATUAIS, OS LANÇAMENTOS NO ITAIM CONTINUAM A SER REALIZADOS, ATRELADOS A AGENTES FINANCEIROS PRIVADOS, COM PLANOS E PAGAMENTO DE CURTO PRAZO.

ASSISTIMOS NO ITAIM BIBI À REPETIÇÃO CLÁSSICA DA "LÓGICA" DE CRESCIMENTO DA CIDADE CAPITALISTA, ONDE OS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO VIA DE REGRA SÃO SOCIALIZADOS E A APROPRIAÇÃO DAS VANTAGENS É PRIVATIZADA.

ASSIM, EM SEGUIDA A UM INVESTIMENTO PÚBLICO NUMA REGIÃO, PELO QUAL TODA A POPULAÇÃO CONTRIBUI IGUALMENTE ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS, A VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS BENEFICIADOS POR ESSE INVESTIMENTO PÚBLICO É APROPRIADA PRIVADAMENTE, ATRAINDO PARA A REGIÃO CAMADAS SOCIAIS CAPAZES DE PAGAR PELA VALORIZAÇÃO O QUE APENAS REFORÇA A SEGMENTAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO, EXCLUINDO OS BENEFÍCIOS DA URBANIZAÇÃO ÀS CLASSES DE RENDA MAIS BAIXA.

AO LADO DOS PROCESSOS "ESPONTÂNEOS" DE RENOVAÇÃO, COMO O CASO DO ITAIM, HÁ AS TENTATIVAS DO PODER PÚBLICO EM IMPLANTAR PLANOS DE REURBANIZAÇÃO OFICIAIS EM ÁREAS DA CIDADE QUE, OU POR SEU GRAU DE DETERIORAÇÃO, OU POR GRAVES IRREGULARIDADES NA FORMA DE OCUPAÇÃO, OU POR SOFREREM FORTE INTERFERÊNCIA DE ALGUMA OBRA PÚBLICA DE GRANDE PORTE (O METRO, POR EXEMPLO), NECESSITAM SER RECUPERADAS DO PONTO DE VISTA URBANO.

../...

A INTERVENÇÃO ESTATAL NESSES CASOS É MUITO MAIS ABRANGENTE POIS INCLUI NÃO SÓ A RENOVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, COMO DE TODO O ESPAÇO DA ÁREA, INCLUINDO SISTEMA VIÁRIO, REDES DE INFRA-ESTRUTURA, OU SEJA, UMA REUBARNIZAÇÃO PLANEJADA DE TODO O CONJUNTO, ADAPTANDO A ÁREA, ÀS SUAS NOVAS FUNÇÕES. A RENOVAÇÃO ESPONTÂNEA, AGE SOMENTE SOBRE OS ESPAÇOS LIMITADOS DAS QUADRAS, REMANEJANDO PARCIALMENTE O PARCELAMENTO DO SOLO ATRAVÉS DE REMEMBRAMENTOS OU DESMEMBRAMENTOS DOS LOTES INTERNOS ÀS QUADRAS. ASSIM, O ESPAÇO PÚBLICO NÃO É ADAPTADO ÀS NOVAS DENSIDADES E USOS, GERANDO-SE O CONGESTIONAMENTO DOS SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA E DO TRÁFEGO.

O VOLUME DE INVESTIMENTO REQUERIDO PARA AÇÕES OFICIAIS DE REURBANIZAÇÃO, É EM GERAL, MUITO MAIS ALTO POIS TAIS AÇÕES ENVOLVEM, VIA DE REGRA, DESAPROPRIAÇÕES, IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS COMO, CRECHES, ESCOLAS, PRONTO-SOCORROS, ALÉM DAS MELHORIAS VIÁRIAS, INSTALAÇÃO DE REDES DE SERVIÇOS URBANOS E TODO O ESFORÇO ADMINISTRATIVO DE PLANEJAMENTO DA NOVA DESTINAÇÃO DA ÁREA REURBANIZADA. PORTANTO, PELO SEU PORTE E OBJETIVOS, EMPREENDIMENTOS ASSIM ABRANGENTES SÓ PODEM SER ASSUMIDOS PELO PODER PÚBLICO, MUITO EMBORA A INICIATIVA PRIVADA POSSA A ELE SE ASSOCIAR NA MEDIDA DO SEU INTERESSE OU CONFORME OS INCENTIVOS OFERECIDOS PELO PODER PÚBLICO (ISENÇÕES OU INCENTIVOS FISCAIS, COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MAIS FAVORÁVEIS, ETC).

A EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB, EM SÃO PAULO, TENTOU IMPLANTAR ALGUNS PROGRAMAS DE REURBANIZAÇÃO ENTRE 1975 E 1980. AS ÁREAS ESCOLHIDAS FORAM AQUELAS LINDEIRAS ÀS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DO METRO, TANTO PELA INTERVENÇÃO FÍSICA DA PRÓPRIA OBRA DO METRO, QUE INTERFERIU PROFUNDAMENTE NO ESPAÇO (GRANDES DESAPROPRIAÇÕES E DEMOLIÇÕES, DESVALORIZAÇÃO E DETERIORAÇÃO DOS IMÓVEIS PRÓXIMOS AOS CANTEIROS DE OBRAS), QUANTO PELO IMPACTO ESPERADO SOBRE O USO E

../ ...

VALOR DO SOLO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DAS LINHAS A PARTIR DE SUA INAUGURAÇÃO: SANTANA, BRÁS, BRESSER, CONCEIÇÃO, JABAQUARA, SÍTIO DA RESSACA. HAVIA AINDA AS ÁREAS DA AV. ENGº ARMANDO ARRUDA PEREIRA (REURBANIZAÇÃO DE FAIXA ATINGIDA PELA RETIFICAÇÃO DA AVENIDA) E PARAISÓPOLIS (ÁREA DE LOTEAMENTO IRREGULAR COM PROBLEMAS DE OCUPAÇÃO).

A IDÉIA BÁSICA ERA REORGANIZAR ESSAS ÁREAS, EQUIPÁ-LAS E RECOLOCÁ-LAS NOVAMENTE NO MERCADO PARA SEREM OCUPADAS E REINSERIDAS NA CIDADE COM UMA NOVA FUNÇÃO E MELHOR VALORIZADAS.

APESAR DE TODO O EMPENHO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, QUE ELABOROU LEIS IDENTIFICANDO AS ÁREAS DE REURBANIZAÇÃO E ESTABELECENDO OBJETIVOS, LEIS ESPECIAIS DE ZONEAMENTO DE USO DO SOLO E ATÉ CHEGOU A IMPLANTAR EQUIPAMENTOS COMO ESCOLAS, CRECHES E PRONTO-SOCORRO, E REMODELAR O SISTEMA VIÁRIO, OS PROJETOS NÃO FRUTIFICARAM NA MEDIDA DO ESPERADO. ASSIM, OS TERRENOS DO BRÁS E BRESSER CONTINUAM VAZIOS , TENDO SIDO LICITADOS PARA CONJUNTOS RESIDENCIAIS DA COHAB HÁ POUCOS MESES; A ÁREA DE SANTANA EM NADA MUDOU, SENDO ATUALMENTE UM PROBLEMA O ZONEAMENTO ESPECIAL, BASTANTE RESTRITIVO, EM VIGOR NO LOCAL, À ESPERA DA DEFINIÇÃO DE UM PLANO DE OCUPAÇÃO; CONCEIÇÃO, JABAQUARA, SÍTIO DA RESSACA E ARMANDO ARRUDA, FORAM OCUPADAS POR OBRAS DE INICIATIVA ESTATAL, NÃO CONSEGUINDO SENSIBILIZAR A INICIATIVA PRIVADA E ATRAIR NOVOS INVESTIMENTOS; PARAISÓPOLIS, EM NADA PROGREDIU.

O FRACASSO COMERCIAL DESTAS INICIATIVAS OFICIAIS DEVE-SE , SEGUNDO O ARQUITETO ERNEST MANGE, DIRETOR PRESIDENTE DA EMURB À ÉPOCA, À ESTRUTURA JURÍDICO-ADMINISTRATIVA DO PAÍS, QUE PRIVILEGIA ABSOLUTAMENTE O INSTITUTO DA PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO, NÃO PREVÊ FORMAS CONSORCIADAS ENTRE A INICIATIVA PRIVADA E PODER PÚBLICO E NÃO DÁ AUTONOMIA DE AÇÃO

../...

ÀS EMPRESAS ESTATAIS, DEVE-SE TAMBÉM, À ESTRUTURA SÓCIO-ECONÔMICA DO PAÍS, A FORMA COMO SE PROCESSA A EVOLUÇÃO URBANA, À FRACA PRESENÇA DISCIPLINADORA DO PODER PÚBLICO, ÀS GRANDES POSSIBILIDADES DE ESPECULAÇÃO QUE INVIABILIZAM OS PLANOS DE LONGO PRAZO.

O PROCESSO DE RENOVAÇÃO URBANA LIDERADO PELA INICIATIVA PRIVADA, AO CONTRÁRIO, TENDE A "DAR CERTO", NO SENTIDO DE ATRAIR A CLIENTELA E VALORIZAR AS ÁREAS POIS, EM PRIMEIRO LUGAR, ENCAIXA-SE PERFEITAMENTE ÀS CONDIÇÕES GERAIS DA ESTRUTURA SÓCIO-ECONÔMICA, BASEANDO SEU INVESTIMENTO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS, DENTRO DE MARGENS CALCULADAS DE RISCO. POR OUTRO LADO, CADA EMPRESÁRIO ARRISCA UM OU UM PEQUENO CONJUNTO DE EMPREENDIMENTOS, INVESTINDO MENORES SOMAS E, PORTANTO, COMPROMETENDO-SE MENOS FORTEMENTE QUE O ESTADO COM A ÁREA EM PROCESSO DE RENOVAÇÃO, EM TERMOS DE VOLUME DE CAPITAL INVESTIDO. AINDA, A INICIATIVA PRIVADA ENCARREGA-SE APENAS DE CONSTRUIR OS NOVOS EDIFÍCIOS, FICANDO A CARGO DO ESTADO O PROVIMENTO DE INFRA-ESTRUTURA QUE SERÁ PAGA PELOS NOVOS MORADORES.

AO NÍVEL DA CIDADE, PORÉM, TANTO OS PLANOS OFICIAIS QUANTO OS PROCESSOS ESPONTÂNEOS DE RENOVAÇÃO TÊM POR CONTRAPARTIDA A EXPANSÃO HORIZONTAL DA MANCHA URBANA, A CRIAÇÃO DE PERIFERIAS EMPOBRECIDAS, UMA VEZ QUE O ENVESTIMENTO NAS ÁREAS RENOVADAS EXPULSA A ANTIGA POPULAÇÃO RESIDENTE. CONSTITUEM-SE AMBOS OS FENÔMENOS (A VERTICALIZAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS E A PERIFERIZAÇÃO), EM MOVIMENTOS DISTINTOS DO MESMO PROCESSO GERAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO CARACTERÍSTICO DE UMA CIDADE COMO SÃO PAULO. EXPRESSAM, POR OUTRO LADO, UMA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO TOTALMENTE SUBMETIDA À LÓGICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO, QUE NÃO LEVA EM CONTA A FORMA MAIS RACIONAL E EQUILIBRADA DE DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES URBANAS E SIM SUA CAPACIDADE DE PAGAR PELA LOCALIZAÇÃO ESCOLHIDA.

../...

A CIDADE ASSIM ORGANIZADA APRESENTA GRAVES PROBLEMAS QUE ACABAM POR AFETAR A TODOS OS SEUS HABITANTES, EMBORA COM DIFERENTES INTENSIDADES, SEGUNDO A CLASSE SOCIAL: OS INTERMINÁVEIS CONGESTIONAMENTOS DO TRÁFEGO POR EXEMPLO, SÃO UMA PENALIZAÇÃO A TODOS QUE SE ENCONTRAM NA VIA PÚBLICA, MUITO EMBORA SEJA MAIS FÁCIL SUPORTÁ-LOS NUM CONFORTÁVEL AUTOMÓVEL COM AR REFRIGERADO, DO QUE NUM ÔNIBUS LOTADO.

A EXPANSÃO INTERMINÁVEL DA ÁREA URBANA COLOCA SÉRIOS PROBLEMAS DE CUSTO DE EXPANSÃO DOS SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA E DE TRANSPORTES, ALÉM DE INTERFERIR NEGATIVAMENTE COMO NO CASO DE SÃO PAULO, SOBRE A QUESTÃO DA PRESERVAÇÃO DOS MANANCIAIS QUE ABASTECEM A CIDADE. O PROBLEMA FICA AINDA MAIOR NO CASO DE SÃO PAULO, QUANDO SE COMPROVA QUE CERCA DE 47% DA ÁREA LÍQUIDA URBANIZADA (29), CONSTITUI-SE DE LOTES VAGOS, PORTANTO, IMPRODUTIVOS, RETIDOS PROVAVELMENTE POR INTERESSES ESPECULATIVOS, QUE DÃO À CIDADE UMA CARACTERÍSTICA DE OCUPAÇÃO SEGMENTADA E CONSTRIBUEM PARA O ESPRAIAMENTO DA ÁREA URBANA.

NO SENTIDO DE CORRIGIR TODOS ESSES DESIQUILIBRIOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO VERIFICADOS EM ESCALA NACIONAL, QUE JÁ DEFINEM UMA SITUAÇÃO CRÍTICA DA QUALIDADE DE VIDA NAS REGIÕES METROPOLITANAS, HÁ ANOS ESTÁ EM TRAMITAÇÃO NO CONGRESSO UM PROJETO DE LEI, DE Nº 775/83, CONCEBIDO EM 1978, PORÉM ATÉ O MOMENTO NÃO VOTADO.

O PROJETO PARTE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO, COLOCANDO CLARAMENTE QUE ESTA DEVE SE SUBMETER AOS INTERESSES SOCIAIS MAIS GERAIS DE DESENVOLVIMENTO DAS CIDA

(29) CAMPOS FILHO, CÂNDIDO MALTA: COMENTÁRIO SOBRE O PROJETO LEI FEDERAL REGULADOR DO DESENVOLVIMENTO URBANO IN ESPAÇO E DEBATES, NERU, SP, 1986, Nº 18, P.108.

../...

DES. NESSE PROJETO DE LEI SÃO ELENCADOS VÁRIOS NOVOS INS - TRUMENTOS JURÍDICOS QUE VISAM DESDE PENALIZAR A RETENÇÃO ESPECULATIVA DA TERRA URBANA, AUMENTAR O PODER REGULADOR DO ESTADO SOBRE AS DECISÕES LOCACIONAIS DOS AGENTES SÓCIO-ECONÔMICOS, ATÉ VIABILIZAR A ATUAÇÃO CONJUNTA, CONSORCIADA, DA ATIVIDADE PÚBLICA E PRIVADA, NOS PLANOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PORÉM, COMO BEM DEMONSTRA O JURISTA ALAÔR CAFFÉ ALVES EM SUA AVALIAÇÃO SOBRE OS SUBSTITUTIVOS APRESENTADOS AO PROJETO DE LEI (30), ESTÁ SE CRIANDO UM INSTRUMENTO QUE OPERA NO VAZIO, POIS NÃO HÁ DEFINIÇÃO DE UMA POLÍTICA URBANA NACIONAL OU MESMO REGIONAL, OU SEJA, ESSA LEI POSSUI UM CARÁTER ESTRITAMENTE FORMAL E SUA FUNÇÃO É BASICAMENTE A DE COLOCAR NUM ÚNICO DOCUMENTO O QUE JÁ EXISTE DE FORMA DESARTICULADA, EM OUTRAS LEIS.

ASSIM, EMBORA CALCADA EM PRÍNCÍPIOS JUSTOS, A LEI PROPOSTA ATUA SOMENTE SOBRE OS EFEITOS E CONSEQUÊNCIAS DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO PAÍS, SEM TER ALÇADA SOBRE AS QUESTÕES ECONÔMICAS, SOCIAIS E POLÍTICAS DETERMINANTES DAQUELE PROCESSO. A APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO PROJETO DE LEI SÃO TÓPICAS E NÃO DARÃO CONTA DOS OBJETIVOS A QUE SE PROPÕEM. ASSIM, MUITO MAIS IMPORTANTE QUE INTERFERIR SOBRE A PROPRIEDADE DO SOLO "PRONTA E ACABADA", É INTERFERIR SOBRE O PROCESSO MESMO DE FORMAÇÃO DA PROPRIEDADE, EM TODOS OS SENTIDOS, ECONÔMICOS E JURÍDICOS, QUE TAL PROCESSO IMPLICA (31).

PORTANTO, A CORREÇÃO DOS PROBLEMAS COLOCADOS PELA FORMA COMO SE PROCESSA O DESENVOLVIMENTO URBANO EM ESCALA NACIONAL PASSA POR UMA PROFUNDA REVISÃO DA ESTRUTURA SÓCIO-POLÍTICA

(30) ALVES, ALAÔR CAFFÉ: RELATÓRIO A RESPEITO DA AVALIAÇÃO DO SUBSTITUTIVO APRESENTADO PELO DEP. RAUL FERRAZ AO PROJETO DE LEI 775/83, EM COMPARAÇÃO COM A ÚLTIMA VERSÃO DESSE PROJETO DE LEI, COMISSÃO ESPECIAL CNDU, Nº 01, DATILOGRAFADO.

../...

-ECONÔMICA DA SOCIEDADE URBANA, DOS CRITÉRIOS DE ACESSO À PROPRIEDADE DO SOLO OU ATÉ DA PRÓPRIA PROPRIEDADE DO SOLO. PASSA TAMBÉM PELA DEFINIÇÃO DE UMA POLÍTICA URBANA NACIO - NAL, QUE ORDENE AS REDES URBANAS E FIXE OBJETIVOS DE LONGO PRAZO, ATRAVÉS DO PLANEJAMENTO, DA DISCIPLINA E INTEGRAÇÃO DOS DIFERENTES NÍVEIS DE PODER E DAS ESFERAS PÚBLICA E PRIVADA.

(31) - ALVES, A.C.: OP CIT, P. 11

BIBLIOGRAFIA

01 - ALVES, ALAÔR CAFFÉ: FATORES INSTITUCIONAIS DETERMINANTES DA DEMANDA DA TERRA URBANA, D.F. SERFAU, 1973.

02 - ALVES, ALAÔR CAFFÉ: RELATÓRIO A RESPEITO DA AVALIAÇÃO DO SUBSTITUTIVO APRESENTADO PELO DEPUTADO RAUL FERRAZ AO PROJETO DE LEI 775/83, EM COMPARAÇÃO COM A ÚLTIMA VERSÃO DESSE P.L. CALCADA NO SUBSTITUTIVO DA C.C.J. E DAS EMENDAS DO DEPUTADO LUCIO ALCANTARA, CNDU, Nº 1, SD.

03 - AMARAL, ANTONIO BARRETO: O BAIRRO DE PINHEIROS, SÉRIE HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SP, VOL. 2, PMSP, SMC, SP, SD

04 - ANTONIO, JOSÉ FRANCISCO SÁ: INFLUÊNCIA DO COMÉRCIO IMOBILIÁRIO NA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO, SP, FAU , 1974

05 - BACELLI, RONEY: JARDIM AMERICA, SÉRIE HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SP, VOL.20, PMSP, SMC, SP, 1980

06 - BANDEIRA, MONIZ: CARTÉIS E DESNACIONALIZAÇÃO. CIVILIZAÇÃO BRASILEIRA, RJ, 1975.

../...

07 - BERARDI, MARIA HELENA PETRILLO: SANTO AMARO, SÉRIE ' SÉRIE HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SP., VOL. 4, PMSP , SMC, SP, SD.

08 - BLAY, EVA: A LUTA PELO ESPAÇO, VOZES, PETRÓPOLIS, 1978

09 - BRUNA, PAULO JÚLIO VALENTINO: ARQUITETURA, INDUSTRIALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO, PERSPECTIVA, SP, 1976

10 - CAMPOS FILHO, CÂNDIDO MALTA: A TERRA NO DESENVOLVIMENTO URBANO - O CASO DO BRASIL, IN, REVISTA BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO, RS

11 - CAMPOS FILHO, CÂNDIDO MALTA: LEI FEDERAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. PROPOSTA E COMENTÁRIOS, IN ESPAÇO E DEBATES, ANO VI, VOL. 2, Nº18 , NERU, SP, 1986

12 - CAPEL, HORÁCIO: AGENTES Y ESTRATÉGIAS EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO ESPÃNOL IN REVISTA DE GEOGRAFIA, DEPTO. DE BARCELONA, VOL. VIII, Nºs. 1, 2 EM/DIR 1974, P. 19/56

13 - CASTELLS, MANUEL: LA QUESTION URBANA, SIGLO VEINTEUNO MÉXICO, 1982

../...

14 - CASTELLS, MANUEL: PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN EN SOCIOLOGIA URBANA, SIGLO VIENTEUNO, BUENOS AIRES, 1972

15 - CET, REDE VIÁRIA DE REFERÊNCIA, PROJETO PROVIA, PROGRAMA DE OBRAS VIÁRIAS, D.T.1.PMSP/DSV/CET, SP, JAN. 1983

16 - CET, CODEVIN - REVISÃO DE LEIS E DIRETRIZES VIÁRIAS - PROJETO PROVIA, PROGRAMA DE OBRAS VIÁRIAS, D.T.9., PMSP/DSV/CET, JUN.1985

17 - CUNHA, PAULO VIEIRA DA: NOTAS CRÍTICAS SOBRE A RELAÇÃO ENTRE RENDAS FUNDIÁRIAS E USO DO SOLO URBANO, FFLCH,SP 1972

18 - DEAN, WARREN: A INDUSTRIALIZAÇÃO DE SÃO PAULO, DIFEL, SP, SD

19 - EMURB - REURBANIZAÇÕES, PMSP, EMURB, SP, JUN.1979

20 - EMURB - RELATÓRIO DA DIRETORIA, PMSP, EMURB, SP, MAI/ 1975 - JUN/1979

../...

21 - FIBGE - Sinopse Preliminar do Censo de 1970, RJ, 1974

22 - FIBGE - Tabulação do Censo de 1980 - listagem de dados

23 - FISHLOW, Albert: Algumas Reflexões sobre a Política Econômica Brasileira após 1964, IN Estudos CEBRAP, nº 7, CEBRAP, SP, JAN.FEV.MAR.1974

24 - FORTI, Reginaldo (org): Marxismo e Urbanismo Capitalista, Ciências Humanas, SP, 1979

25 - FURTADO, Celso: Análise do "Modelo Brasileiro". Civilização Brasileira, RJ, 1972

26 - HARVEY, David: A Justiça Social e a Cidade, Hucitec, SP, 1980

27 - HOCHTIEF, MONTREAL, DECONSULT: Metrô de São Paulo, PMSP, SP, 1968, 2v

28 - KUBO, Sofia Luri: Estudos de Espaços Urbanos e Ideologia, FAU, SP, 1974

../...

BIBLIOTECA KARL A. BOEDECKER

29 - LAMPARELLI, CELSO: A HABITAÇÃO E A INDUSTRIALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES, IN ESPAÇO E DEBATES, ANO II, CORTEZ ED, SP, OUT/DEZ-1982

30 - LANGENBUCH, JUERGEN RICHARD: A ESTRUTURAÇÃO DA GRANDE SÃO PAULO, FIBGE, RJ, 1971

31 - LEÃO, MÁRIO LOPES: O METROPOLITANO EM SÃO PAULO, INSTITUO DE ENGENHARIA DE S.PAULO, SP, 1945

32 - LEFEBVRE, HENRI: O DIREITO À CIDADE, DOCUMENTOS, SP, 1969

33 - LIPIETZ, ALAIN: ALGUNS PROBLEMAS DA PRODUÇÃO MONOPOLISTA DO ESPAÇO URBANO, IN ESPAÇO E DEBATES, ANO II , CORTEZ ED, SP, OUT/DEZ-1982

34 - LIPIETZ, ALAIN: LE TRIBUT FONCIER URBAIN, FRANÇOIS MASPERO, PARIS, 1974

35 - LUNE, A.J.B.E FONSECA: ALMANAK DA PROVINCIA DE SÃO PAULO PARA 1873

../...

36 - MARICATO, ERMÍNIA(ORG): A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (E DA CIDADE) NO BRASIL INDUSTRIAL, ALFA-ÔMEGA, SP 1982

37 - MARTINS, JOSÉ DE SOUZA: O CATIVEIRO DA TERRA, CIÊNCIAS HUMANAS, SP, 1981

38 - MARX, CARLOS: CÓMO SE CONVIERTE LA GANANCIA EXTRAORDINARIA EN RENTA DEL SUELO, IN EL CAPITAL, FONDO DE CULTURA ECONÓMICA, MÉXICO, 1974, 3V, SÉCCION SEXTA, CAP. XXXVII, 3º VOL, P.573/753

39 - MELLO, JOÃO MANUEL CARDOSO DE: O CAPITALISMO TARDIO , BRASILIENSE, SP, 1982

40 - OLIVEIRA, FRANCISCO DE: A ECONOMIA BRASILEIRA: CRÍTICA À RAZÃO DUALISTA, IN ESTUDOS CEBRAP, Nº 2, CEBRAP, OUT.1972

41 - OLIVEIRA, FRANCISCO DE: FATORES ECONÔMICOS DETERMINANTES DA DEMANDA, D.F., SERFAU, 1973

42 - OSELLO, MÁRIO ANTONIO: PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO PAULO (1899-1961), DISSERTAÇÃO DE MESTRADO, EAESP,FGVSP,1981

../...

43 - RATTNER, HENRIQUE: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, ED NACIONAL, SP, 1978

44 - SANT'ANNA, NUTO - METRÓPOLE-HISTÓRIAS DA CIDADE DE S. PAULO, DEPTº DE CULTURA DE S.PAULO , SP, 1950

45 - SCHIMIDT, BENÍCIO VIERO: A POLITIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL, IN ESPAÇO E DEBATES, ANO II, Nº 5, CORTEZ ED, SÃO PAULO, MAR/JUN-1982

46 - SEABRA, ODETE CARVALHO DE LIMA: A MURALHA QUE CERCA O MAR - UMA MODALIDADE DE USO DO SOLO URBANO. DISSERTAÇÃO DE MESTRADO, FFLCH, USP, 1974

47 - SEMPLA, COLETÂNEA DAS LEIS E DECRETOS DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PMSP, SEMPLA, 1985

48 - SEMPLA, TPCL- TABULAÇÃO DOS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO, 1980, LISTAGEM DE DADOS

49 - SILVA, SÉRGIO: EXPANSÃO CAFEEIRA E ORIGEM DA INDÚSTRIA NO BRASIL, ALFA-ÔMEGA, SP, 1981

../...

50 - SINGER, PAUL: ECONOMIA POLÍTICA DA URBANIZAÇÃO, BRASILIENSE, CEBRAP, SP, 1973

51 - SINGER, PAUL: AS CONTRADIÇÕES DO MILAGRE, IN ESTUDOS CEBRAP, Nº 6, CEBRAP, SP, OUT.NOV.DEZ/1973

52 - SINGER, PAUL: O USO DO SOLO URBANO NA ECONOMIA CAPITALISTA, SP, FAU, 1978

53 - TAVARES, MARIA DA CONCEIÇÃO; DAVID, MAURÍCIO DIAS: A ECONOMIA POLÍTICA DA CRISE, VOZES, RJ, 1982

54 - TOLEDO, ANA HELENA POMPEU; CAVALCANTI, MARLEY (ORG): PLANEJAMENTO URBANO EM DEBATE, CORTEZ E MORAES, SP , 1978

55 - VILLAÇA, FLÁVIO: A LOCALIZAÇÃO COMO MERCADORIA, SP, SCP, SD

56 - VILLAÇA, FLÁVIO: USO DO SOLO URBANO, SP, FPFL, 1978

../...

57 - VELHO, GILBERTO: A UTOPIA URBANA, ZAHAR, RJ, 1975

58 - VELHO, OTÁVIO GUILHERME ET ALII ESTRUTURA DE CLASSES E ESTRATIFICAÇÃO SOCIAL, ZAHAR, RJ, 1971

A N E X O

DOCUMENTAÇAO FOTOGRAFICA

GRUPO 1 - O ENTORNO DO BAIRRO

FOTO 1 - VISTA AEREA DOS JARDINS TENDO AO NORTE A OCUPAÇAO VERTICAL DO BAIRRO DE CERQUEIRA CESAR. A VIA QUE ATRAVESSA TODA A AREA HORIZONTAL E A AV. EUROPA.

FOTO 2 - VISTA AEREA DO JARDIM AMERICA, COM CERQUEIRA CESAR AO FUNDO E A DIREITA O BAIRRO DO ITAIM. O DIVISOR ENTRE A OCUPAÇAO HORIZONTAL E A VERTICAL E A AVENIDA NOVE DE JULHO

FOTO 3 - VISTA AEREA DA OCUPAÇAO VERTICAL DO ITAIM DESTACANDO-SE AO CENTRO A AV. NOVE DE JULHO.

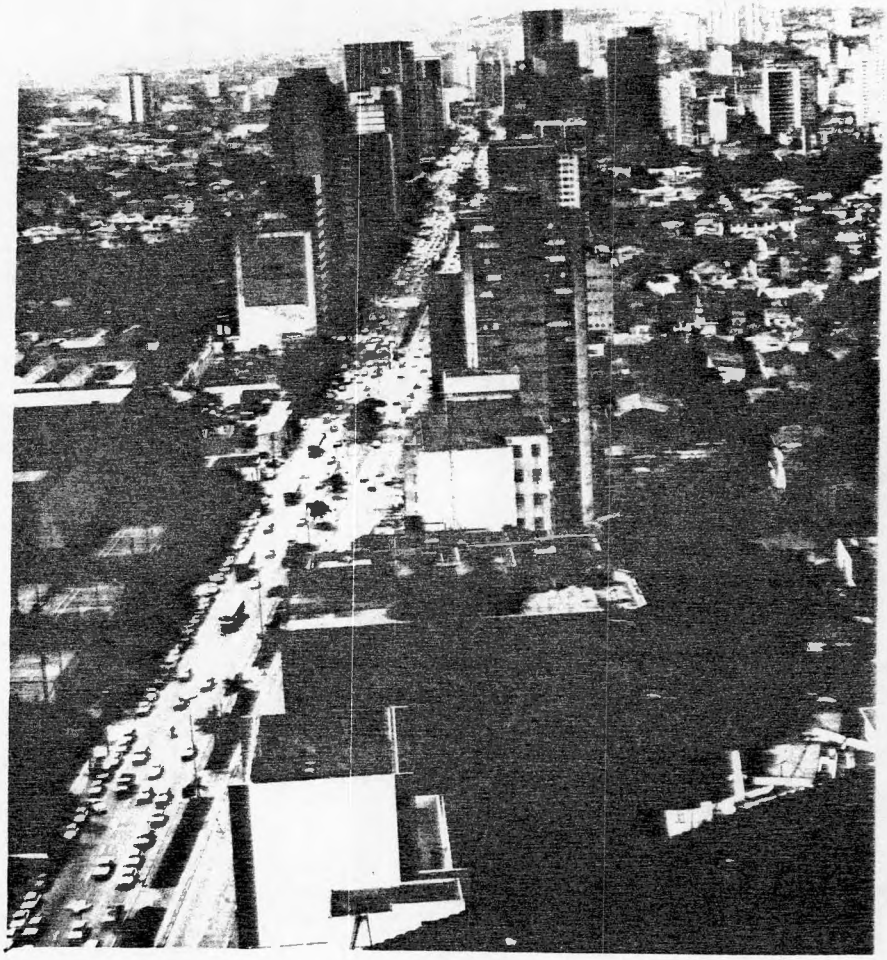


FOTO 4 - AV. BRIG.FARIA LIMA. NOTE-SE A OCUPAÇAO VERTICAL LINDEIRA EM CONTRASTE COM A OCUPAÇAO HORIZONTAL DO ENTORNO.

Foto 5 - VISTA DO SHOPPING CENTER IGUATEMI, TENDO EM PRIMEIRO PLANO O E.C. PINHEIROS E A ESQUERDA OS BLOCOS RESIDENCIAIS DE ALTA RENDA INICIADOS PELO MESMO CONSTRUTOR DO SHOPPING CENTER.

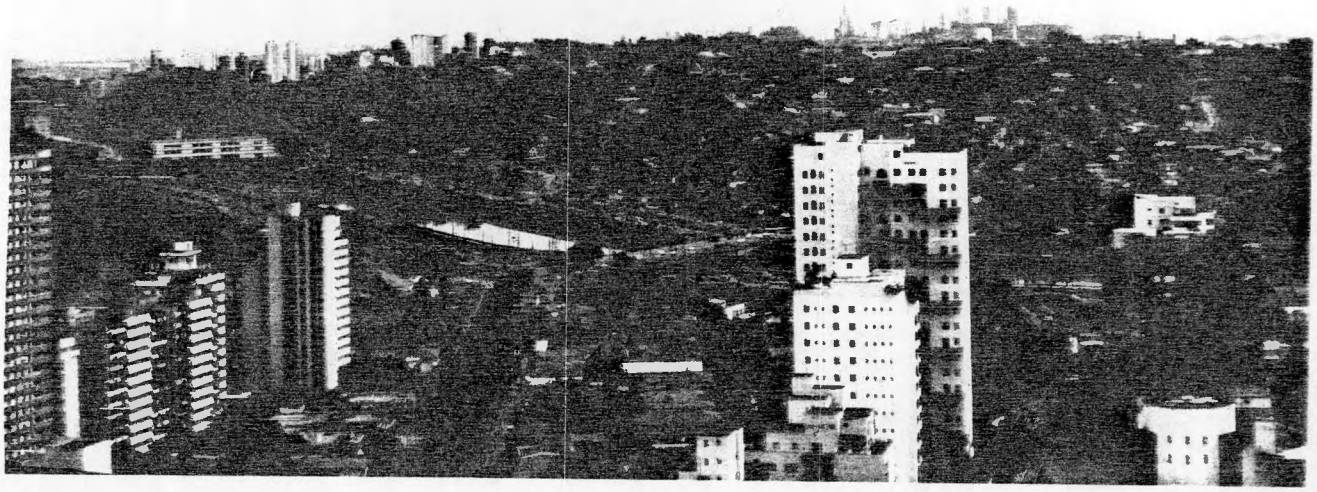


Foto 6 - AO FUNDO, VISTA DO BAIRRO DO MORUMBI DELIMITADO PELO RIO PINHEIROS. NOTE-SE NA LINHA DO HORIZONTE O PRO - CESSO DE VERTICALIZAÇAO AO REDOR DESSE BAIRRO.

GRUPO 2 - VISTA AEREA DO ITAIM

FOTO 7 - VISTA AEREA DA PORÇAO MAIS VERTICALIZADA DO BAIRRO DO ITAIM. NOTE-SE A COEXISTENCIA COM EDIFICAÇOES HORIZONTAIS E O SIGNIFICATIVO NUMERO DE EDIFICIOS EM CONSTRUÇAO.

FOTO 8 - VISTA AEREA DA PORÇAO DE OCUPAÇAO HORIZONTAL DO ITAIM, DEVIDO TANTO A FAIXA DE DOMINIO DO PROLONGAMENTO DA AV. FARIA LIMA, QUANTO PELO ZONEAMENTO DO USO DO SOLO (Z.2).

Foto 9 - VISTA AEREA DA PORÇAO SUL DO ITAIM, PROXIMO A MARGINAL DO RIO PINHEIROS. NOTE-SE O NÚMERO DE ALTOS EDIFICIOS RESIDENCIAIS, CONSTRUIDOS NO INÍCIO DO PROCESSO DE RENOVAÇAO DO BAIRRO E DE EDIFICIOS EM CONSTRUÇAO.

GRUPO 3 - A ANTIGA OCUPAÇAO

FOTO 10 - GRUPO DE CASAS TIPICAS DA OCUPAÇAO ORIGINAL DO ITAIM, A RUA ASPASIA.

FOTO 11 - CASA REMANESCENTE DA ANTIGA OCUPAÇAO DO BAIRRO, A RUA HORACIO LAFER.

GRUPO 4 - A CONVIVENCIA DO ANTIGO E DO NOVO

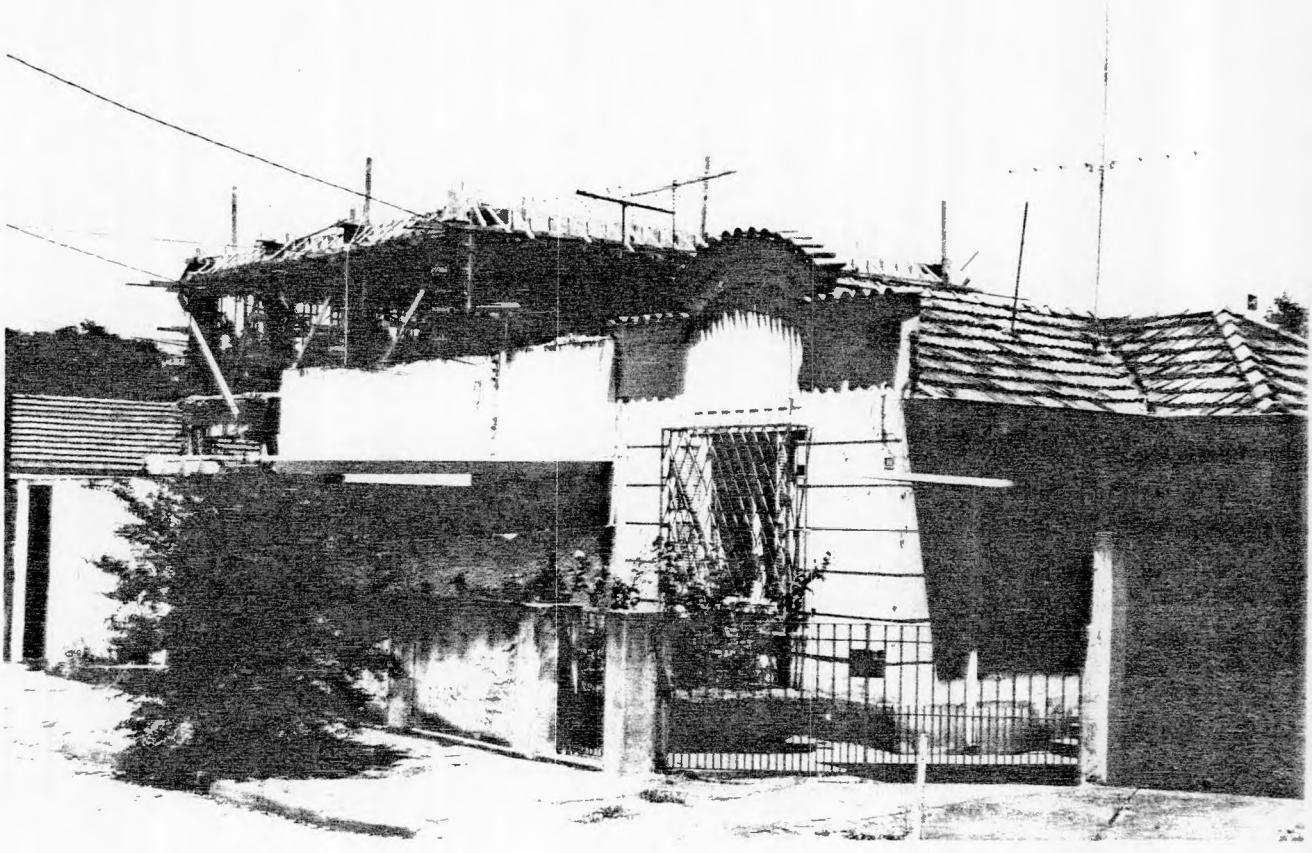


FOTO 12 - CASA VIZINHA A OBRA, A RUA SERTAOZINHO.

FOTO 13 - CASA VIZINHA A EDIFICIO, A RUA ASPASIA.

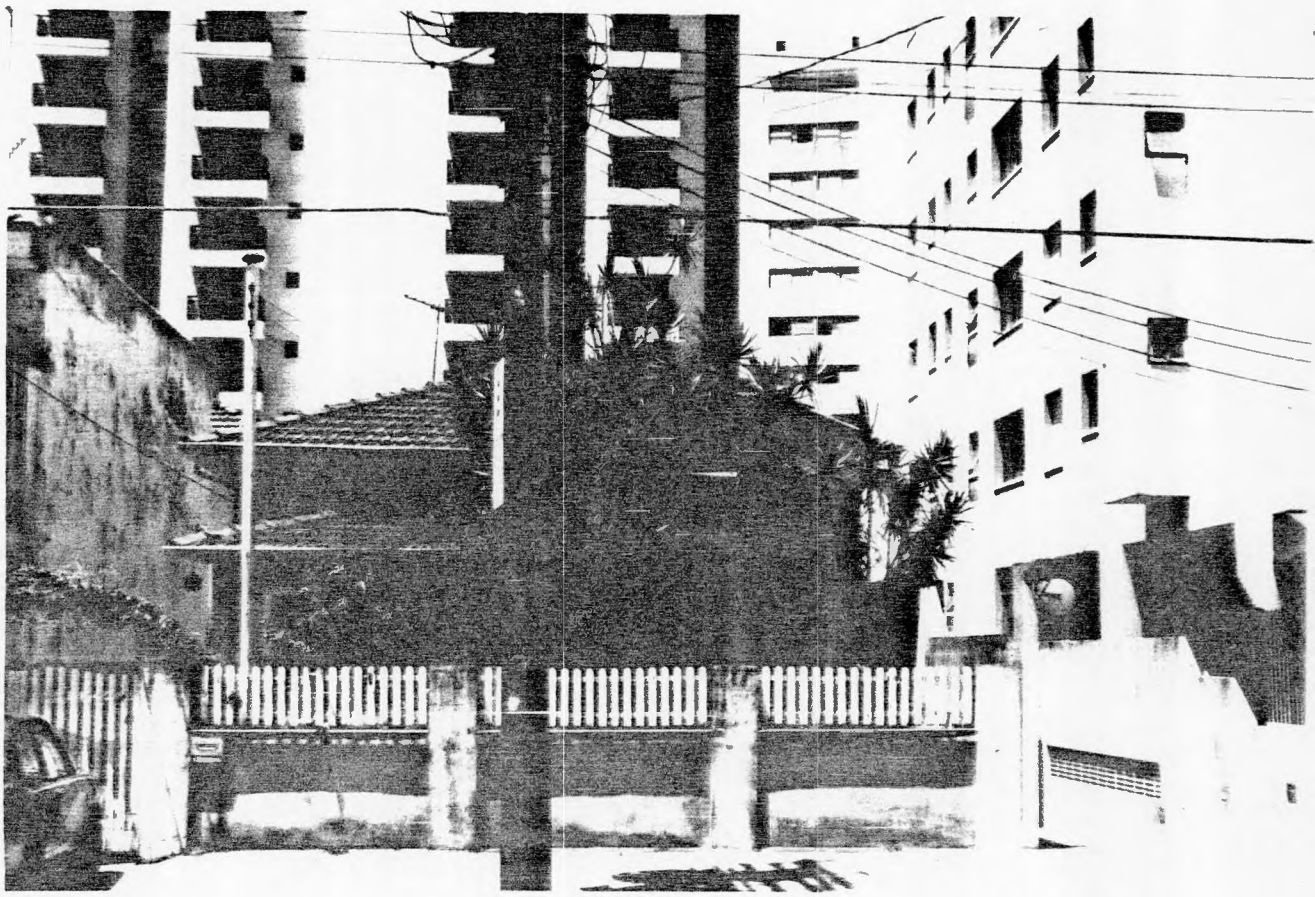
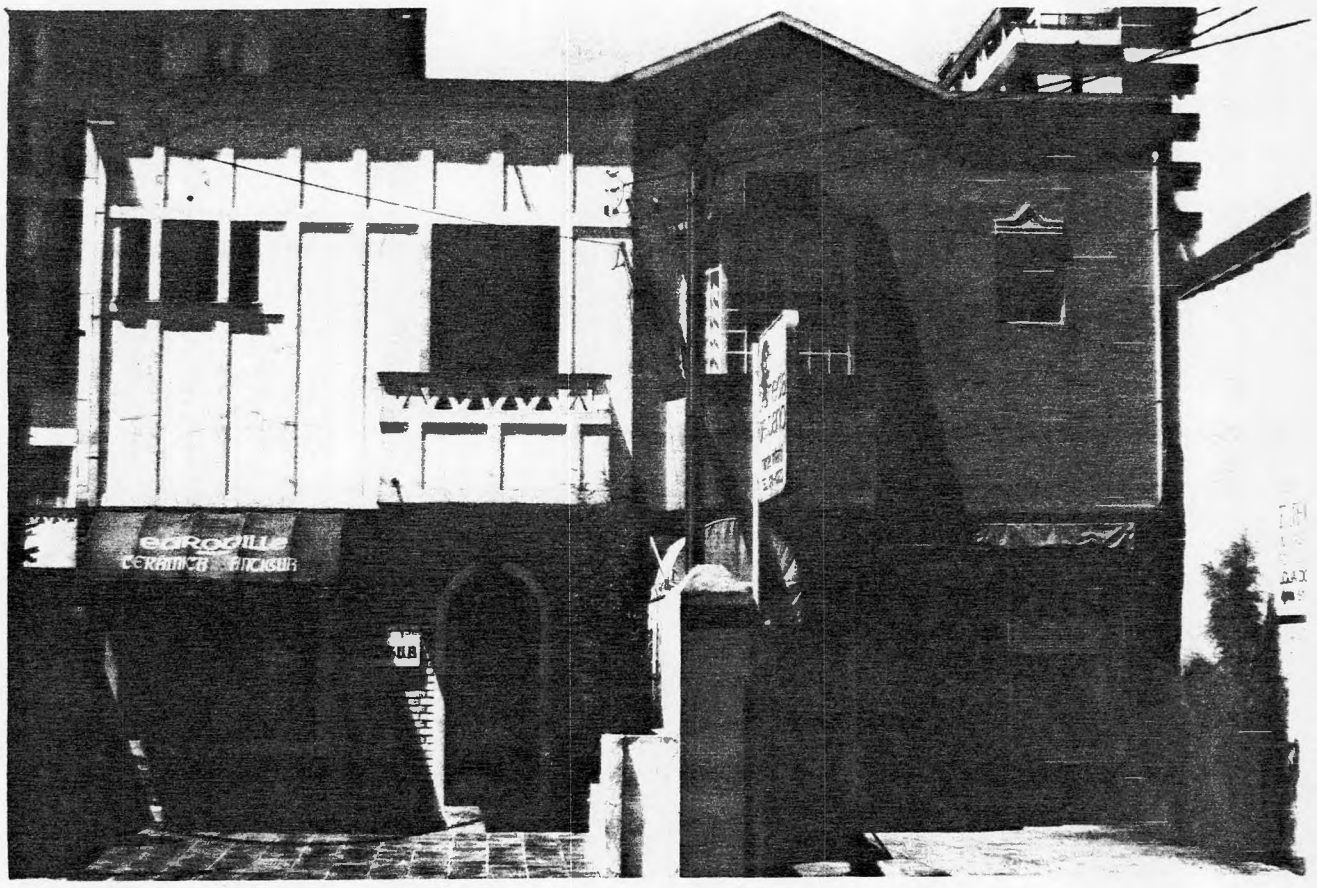


Foto 14 - CASA CONFINADA POR ALTOS EDIFICIOS, A RUA IAIA.

GRUPO 5 - MODIFICAÇAO DE USO



Fotos 15 e 16 - RESIDENCIAS ADAPTADAS PARA USO COMERCIAL

GRUPO 6 - NOVOS LANÇAMENTOS

FOTO 17 - PREDIOS EM CONSTRUÇAO, A RUA JERONIMO DA VEIGA. NESTA RUA, EM 500M, ESTAO SENDO CONSTRUIDOS 5 EDIFICIOS E DOIS NOVOS TERRENOS ESTAO SENDO PREPARADOS.

FOTO 17 - PREDIOS EM CONSTRUÇAO, A RUA JERONIMO DA VEIGA. NESTA RUA, EM 500M, ESTAO SENDO CONSTRUIDOS 5 EDIFICIOS E DOIS NOVOS TERRENOS ESTAO SENDO PREPARADOS.

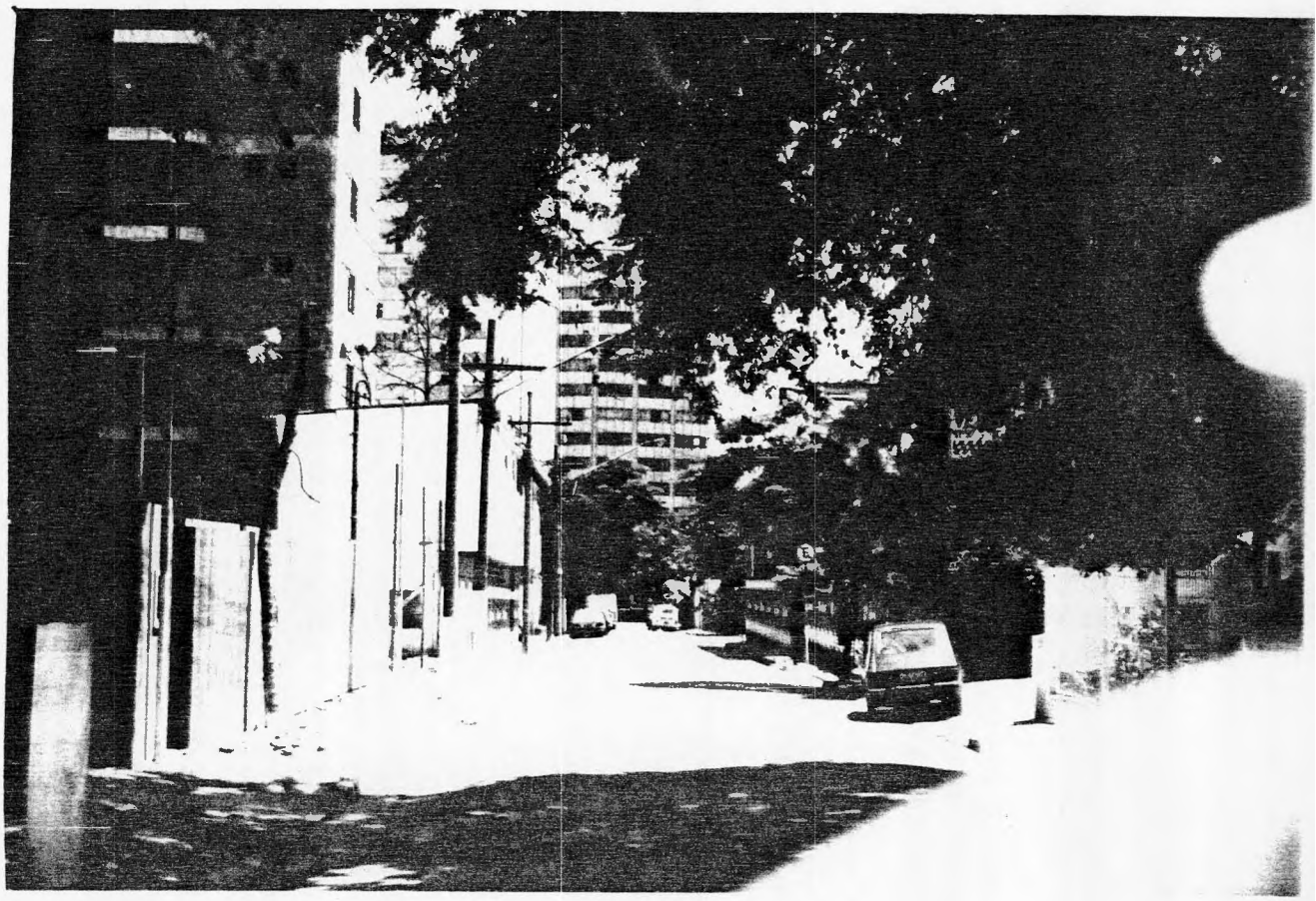


FOTO 18 - PREDIOS EM CONSTRUÇAO A R. ANDRE FERNANDES, TRAVESSA DA RUA JERONIMO DA VEIGA.

Foto 19 - PREDIO EM CONSTRUÇAO A RUA HORACIO LAFER QUE INICIA ATUALMENTE UMA FASE DE RENOVAÇAO.

FOTO 20 - PREDIOS EM CONSTRUÇAO A R.PROF.CARLOS DE CARVALHO. NOTE-SE QUE EM 100M, SAO 3 OS NOVOS PREDIOS.

GRUPO 7 - AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK

C O N T R A S T E S

Foto 21 - LOJA MAPPIN DO ITAIM, SENDO POSSIVEL IDENTIFICAR DOIS PREDIOS EM CONSTRUÇAO AO FUNDO.

FOTO 22 - EDIFICAÇAO REMANESCENTE DA DESAPROPRIAÇAO PARA ABERTURA DA AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK, QUE PERMANECE SEMI-DESTRUIDA ATE HOJE.