



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Apesar do Rio? O Estado e a Reestruturação do espaço urbano frente ao cenário neoliberal e global.¹

Sessão Temática 04: Convergências entre Urbanização e natureza

Msa. Paula Bugarelli Corrente
Universidade Federal do ABC

Profa. Dra. Luciana Nicolau Ferrara
Universidade Federal do ABC

Resumo. *O artigo discute o processo de reestruturação imobiliária em São Paulo, entendendo como a alteração das formas e modelos de planejamento sob pautas neoliberais e financeiras influenciam na forma que o Estado entrega seus serviços e infraestruturas no contexto da produção do espaço urbano. O Estado se associa ao setor privado, com novas modelagens de parcerias e interesses recíprocos, envolvendo a natureza enquanto palco de valorização e desenvolvimento na cidade. É o caso da região da Sub-bacia Hidrográfica do Rio Pinheiros, objeto de requalificação ambiental e urbana em seu curso, com o Programa Novo Rio Pinheiros, indicando melhorar a atmosfera ambiental e urbana, atraindo investimentos públicos e privados captados pelo mercado financeiro e imobiliário. A partir do banco de dados do IPTU, sob uma leitura para avaliações das transformações urbanas dos dados disponíveis, foi possível acompanhar dados relacionados a reestruturação imobiliária dentro das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada e Faria Lima, instrumentos onde o Programa faz interlocução, além de demais fragmentos da cidade a título de comparação. A dinâmica de produção da cidade nestes recortes conduz à recorrência de políticas e agentes privados associados à provisão destes serviços, promovendo espaços diferenciados que sempre são capturados pelo mercado financeiro e imobiliário.*

Palavras-chave. Reestruturação Imobiliária; Novo Rio Pinheiros; Metabolismo Urbano; Natureza; Planejamento Urbano.

Abstract. *The article discusses the process of real estate restructuring in São Paulo, understanding how changing forms and models of planning under neoliberal and financial guidelines influence the way the State delivers its services and infrastructure in the context of the production of urban space. The State associates with the private sector, with new models of partnerships and reciprocal interests, involving nature as a stage for appreciation and development in the city. This is the case of the region of the Pinheiros River, object of environmental and urban requalification in its course, with the Novo Rio Pinheiros Program, indicating to improve the environmental and urban atmosphere, attracting public and private*

¹ Agradecimento: Projeto Fapesp nº 2019/13233-0, coordenado pela Profa. Luciana Nicolau Ferrara e pelo Prof. Rodrigo Hidalgo, do qual uma das autoras participa como pesquisadora associada.

investments raised by the financial and real estate market. From the IPTU database, under a reading for evaluations of urban transformations of the available data, it was possible to follow informations related to real estate restructuring in the Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada and Faria Lima, instruments where the Program makes interlocution, in addition to the Macroarea of Metropolitan Structuring - MEM by way of comparison. The city's production dynamics in these places leads to the recurrence of policies and private agents associated with the provision of these services, promoting differentiated spaces that are captured by the financial and real estate market.

Keywords: Real Estate; New Pinheiros River; Urban Metabolism; Nature; Urban planning.

Resumen. *El artículo discute el proceso de reestructuración inmobiliaria en São Paulo, de modo a comprender cómo las formas y modelos de planificación bajo pautas neoliberales y del mercado financiero influyen en la forma por la cual el Estado entrega sus servicios e infraestructura en el contexto de la producción del espacio urbano. El Estado se asocia con el sector privado, a nuevos modelos de alianzas e intereses recíprocos, de forma a convertir a la naturaleza como espacio de disputa, relacionándola con la valorización y desarrollo de la ciudad. Este es el caso de la región de la Subcuenca Hidrográfica del Río Pinheiros, objeto de recalificación ambiental y urbana en su curso, con el Programa Novo Rio Pinheiros, que se destina a mejorar el entorno ambiental y urbano y atraer inversiones públicas y privadas por parte del mercado financiero e inmobiliario. A partir de la base de datos del Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bajo una lectura orientada a la comprensión y evaluación de las transformaciones urbanas observables a partir de los datos disponibles, fue posible analizar los datos de la reestructuración inmobiliaria dentro de las Operaciones Urbanas Consorciadas Água Espraiada y Faria Lima, instrumentos donde el Programa se encuentra, además de la Macroárea de Estructuración Metropolitana a modo de comparación. La dinámica productiva de la ciudad en estos espacios conduce a la recurrencia de políticas y agentes privados asociados a la prestación de estos servicios, lo que promueve espacios diferenciados que siempre son captados por el mercado financiero e inmobiliario.*

Palabras clave: Reestructuración Inmobiliaria; Río Nuevo Pinheiros; Metabolismo Urbano; Naturaleza; Urbanismo.

Introdução

A formulação e implementação de Políticas Públicas e as boas práticas ambientais vinculadas aos planos e programas de desenvolvimento urbano entraram na arena de disputa para ser incorporada nas agendas políticas das grandes cidades brasileiras de forma bem tardia se comparada com outras grandes cidades do norte global. Isso não quer dizer, porém, que no Brasil não havia problemas suficientes nesta área de discussão. Em São Paulo, o processo de industrialização e urbanização do século XIX acentuaram problemas ambientais sérios, ainda pendentes de serem resolvidos nos dias atuais. Hoje, a cidade se destaca como principal centro de produção, distribuição, gestão e logística de grande parte das empresas instaladas no Brasil, porém com desigualdades ainda mais acentuadas, principalmente as econômicas, sociais, territoriais e ambientais. O investimento urbano pelo poder público na primeira metade do século XX se realizou, porém, privilegiando as classes dominantes e tornando mais valorizadas algumas zonas paulistanas, indicando a utilização de territórios sendo instrumentalizados pelo interesse capitalista e pela captura da renda pelos proprietários desses bairros (PEREIRA, 2016). No caso da cidade de São Paulo, não podemos deixar de discutir a relação da natureza neste processo com a crescente produção urbana advinda da industrialização, uma vez que ela, segundo Seabra (2015, p. 38):

ao mesmo tempo em que consome e transforma trabalho humano, consome e transforma elementos da natureza sob a forma de matéria prima; modifica os equilíbrios dos ecossistemas naturais e libera diferentes formas de resíduos.

A ascensão do neoliberalismo a partir da crise do fordismo acabou por fortalecer métricas financeiras do capital internacional, assumindo um importante papel nos processos produtivos e de valorização e acumulação capitalista. Chesnais (2002) reconhece o movimento como o regime de acumulação financeira ou regime de dominância financeira. Esse cenário também interfere – e muito – no processo de produção das cidades. Segundo Miotto (2022), o neoliberalismo reorientou o Estado no sentido da garantia dos direitos individuais à propriedade privada e da liberdade de negócios das corporações. Este contexto foi pano de fundo para projetos como as Operações Urbanas Consorciadas e os Projetos de Intervenção Urbana estabelecidos pelos Planos Diretores Estratégicos de São Paulo, regulamentados por leis e decretos posteriores e que pautaram o processo de concentração e ao mesmo tempo, ampliação de novas fronteiras do imobiliário na cidade com a articulação do capital privado. A apropriação mercantilizada da natureza também entra na pauta ao encontrá-la nas diversas formas em que o mercado imobiliário se apropria de seus elementos e inclusive a recria através de seus lançamentos recentes. Entende-se que a urbanização da natureza tem relação direta com o metabolismo¹ social, o que reforça a tese de Ferrara (2018) ao afirmar que está em curso a transição do metabolismo urbano-industrial o metabolismo imobiliário-financeiro, onde é latente a produção do espaço urbano, muitas vezes incentivada pelo poder público, pautada em um espaço instituído a partir da criação de um metabolismo mediado pelo capitalismo rentista.

Este trabalho se insere nas discussões sobre o processo de reestruturação imobiliária, de serviços e equipamentos oferecidos na cidade que incorporam a natureza como forma de ampliar valorização de seu entorno, além da capitalização dos espaços construídos, levando em consideração a lógica da financeirização e da crescente rentabilidade imobiliária que se apropria de mecanismos de reprodução do capital e de produção espacial diferenciada em determinados espaços da cidade, ampliando o cenário de desigualdade socioterritorial e ambiental entre estes. O cenário disponível neste artigo para a discussão é a região de um trecho da Marginal do Rio Pinheiros, inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, palco de duas Operações Urbanas “bem sucedidas” aos olhos do mercado imobiliário e financeiro. Muitas são as produções acadêmicas voltadas para o desenvolvimento urbano daquela região, em especial a contribuição de SEABRA (1986, 2015) ao relatar a influência da Companhia *Light*, concessionária de energia elétrica do início dos anos XX, no processo de urbanização e de modificação do rio.

Atualmente a região é objeto de um recente programa de despoluição e revitalização do espaço conduzido pelo Governo do Estado de São Paulo, iniciada pelo Governo João Dória - Rodrigo Garcia - PSDB, através de inúmeras parcerias e concessões com o poder privado para que este último explore um espaço público esperando ter contrapartidas financeiras vantajosas destas negociações realizadas neste espaço e, conseqüentemente, em seus outros negócios inseridos no perímetro.

O presente artigo conta com 5 seções, além desta introdução: a primeira parte propõe trazer uma reflexão sobre o processo de planejamento e desenvolvimento urbano conduzido pelo poder público, tentando compreender de que forma o neoliberalismo reorientou o processo de tomada de decisão e as modelagens dos planos, programas e políticas realizadas pelo poder público naquela região nos últimos anos. A segunda parte do artigo conta com uma breve exposição do Programa Novo Rio Pinheiros, proposto pelo Governo do

Estado de São Paulo em 2019, e que promove uma metamorfose do espaço que sempre foi valorizado e agora conta com o elemento da natureza hídrica revitalizada como expediente de capitalização e um maior adensamento construtivo naquele entorno. Já a terceira seção conta com indicativos quantitativos sobre o processo de transformação do espaço construtivo e populacional no entorno do programa Novo Rio Pinheiros em relação a demais fragmentos da cidade a partir dos dados do IPTU, indicando qual foi o reflexo histórico dessas políticas frente à transformação do espaço ali inserido. Na quarta seção, indicamos alguns elementos para a discussão da apropriação da natureza nos espaços que incrementam capital financeiro e fictício e partir destes elementos. Como proposta de agenda de pesquisa futura, a quarta seção traz considerações finais com pontos de reflexão frente aos desafios de pesquisas futuras pautando a produção de uma cidade compacta, justa ambientalmente e territorialmente com a promoção de boas políticas públicas de acesso a um meio ambiente coletivizado e cujo ganho ao seu acesso seja socialmente compartilhado.

1. Por onde e para quem o ordenamento territorial caminha

O processo de transição do fordismo para o regime de acumulação flexível na cidade de São Paulo foi sentido na luz do dia, nos processos de construção de programas e projetos de desenvolvimento urbano da capital paulista. A paisagem urbana é modificada por estas dinâmicas socioterritoriais pautadas nos interesses financeiros de acumulação, considerando o contexto de neoliberalização que tem se intensificado nos diferentes âmbitos de governo. A ação do Estado com seus arranjos institucionais e legais têm sido fundamentais para esse processo já que, principalmente na cidade de São Paulo, as leis urbanísticas se apropriaram de métricas de um mercado capitalista que incidirá na regulamentação de instrumentos urbanísticos pautados na lógica financeirizada e de rentabilidade do ambiente construído. Ao longo deste processo, os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade regulamentados pela cidade de São Paulo passam a ser aplicados na medida em que auxiliam a desbloquear entraves à circulação do capital (FIX, 2011). É nesta esteira que surgem instrumentos voltados para a promoção dos Grandes projetos urbanos-GPUs, aqueles que carregam consigo uma proposta de intervenção incisiva e estratégica do espaço urbano de cunho exclusivamente urbanístico envolvendo grandes somas de recursos financeiros privados associados, regulamentando instrumentos e mecanismos capazes de de financiar a produção do espaço, adequando-se a modelagens privadas e focadas na obtenção de renda e lucros a partir da produção prevista.

A produção imobiliária fica cada vez mais associada aos novos princípios de rentabilidade dos investimentos vinculados a ela e aos ganhos rentistas. A cidade passa, portanto, a ser moldada a partir deste domínio do capital financeiro e preza por atender com as expectativas dos investimentos ali inseridos. Conforme apontado por Sanfelici (2013), a lógica financeira e seus rendimentos inescotáveis inevitavelmente atingiram a produção e o consumo do ambiente construído urbano. Novos produtos financeiros foram criados de modo a atrair investidores para obter parte dos rendimentos gerados no âmbito dos negócios imobiliários. Segundo Marx, o processo de produção capitalista produz suas próprias condições de existência, o capitalismo contemporâneo busca não só se valorizar no interior do processo de produção, mas também fora dele por meio de

empréstimos e de aplicações financeiras (LENCIONI, 2019). O cenário revela a atualidade pautada em um novo momento da reprodução do capital e que incide diretamente no processo de provisão de habitação, de acesso a serviços urbanos, viários e demais equipamentos.

Este capital e suas influências já era percebido no início do Século XX com a atuação de atores empresariais, especialmente a Companhia Light na provisão de energia elétrica para fins de subsidiar a produção industrial que se desenvolvia na cidade de São Paulo. A CIA LIGHT foi concessionária da cidade e contribuiu de forma ativa na construção de hidrelétricas, controle de cheias e drenagem, serviço de bondes e iluminação públicaⁱⁱ. O curso de águas do rio foi revertido para a criação da represa Billings e mover a Usina Hidrelétrica de Cubatão. Assim, as curvas naturais do rio desapareceram no processo de retificação para a consolidação desta estrutura necessária para o desenvolvimento local industrial. O rio ficou abandonado pelo poder público, com ações pouco efetivas implementadas no final dos anos 90 mas sem muitos impactos na questão da poluição e degradação do entorno.

O processo tardio de transformação das áreas das marginais do rio Pinheiros não impediu que o desenvolvimento urbano imobiliário se desenvolvesse, no entanto. Nos anos 30, conforme citado por SEABRA (2015), *“o espaço das águas como são as planícies aluviais, enquanto elemento regulador do fluxo hídrico, já são objeto da ação interesseira dos agentes que atuam na produção do espaço urbano.”* Segundo SEABRA (2019), a CIA Light também estaria envolvida de forma rentista enquanto proprietária das várzeas do rio, área que, conforme as obras de infraestrutura e serviços ali disponibilizados, gerou a valorização de suas áreas. Ferrara (2020) indica que se criou um monopólio que perdurou até as terras da companhia serem desapropriadas para a construção das vias marginais expressas. A estratégia de permuta de terras gerou lucros para a companhia tendo em vista a *“notória ascensão econômica e política de empresas construtoras as quais também atuavam sobre o processo geral de modernização”* (Seabra, 2019, p. 182, apud Ferrara, 2020).

Não caberia neste artigo percorrer todo o processo de planejamento da cidade de São Paulo, Aqui vamos nos atentar às duas Operações Urbanas onde o Programa Novo Rio Pinheiros tangencia, além do instrumento das macroáreas que foram inseridas na revisão do Plano Diretor de São Paulo em 2014 e que estariam inseridas em um museu de grandes novidades de estratégica pública de associação com o mercado imobiliário e financeiro para o desenvolvimento de determinados fragmentos da cidade, conforme especificidades que explicaremos em breve.

1.1. O que já temos?

A Operação Urbana Faria Lima (OUFL) foi criada através da Lei nº 11.732/1995 e conseguiu atrair arrecadação a partir da grande adesão do mercado. Até 2003, foram aprovadas 115 propostas e arrecadados cerca de US\$ 280.000.000,00 (BIDERMANN; SANDRONI; SMOLKA, 2006). A estratégia seria de a municipalidade se apropriar de uma valorização em potencial que ocorre na região em função de melhorias no viário urbano promovidas pelo poder público (SANDRONI, 2001 apud MALERONKA, 2010). A operação em questão foi revista em 2004 com a criação de uma nova operação, desta vez consorciada,

com a inclusão dos CEPACs, pela Lei nº 13.769/2004. O cenário de ascensão da produção imobiliária, segundo Stroher (2019), coincidiu com o último *boom* imobiliário no país, auxiliado pela abertura na bolsa das grandes incorporadoras, e se intensificou com o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em 2009. O perímetro da OUCFL e os estoques residenciais e não residenciais consumidos e disponíveis estão expostos no mapa abaixo, retirado do portal gestão urbana na prefeitura do município de São Paulo:

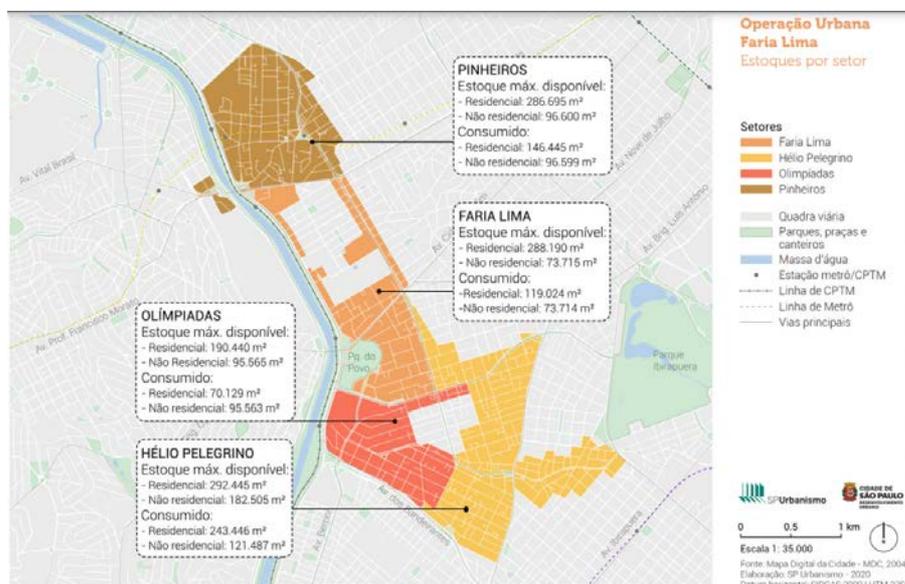


Figura 1 - Operação Urbana Faria Lima – Estoques por Setor

Fonte: SPURBANISMO / SMUL/ PMSP

Já a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, legitimada pela Lei nº 13.260/2001, nasceu nos moldes consorciados estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. É possível constatar que:

As operações que se encontravam em áreas de interesse de expansão da atuação dos agentes imobiliários quando foram criadas tiveram mais sucesso em termos de alavancagem da produção imobiliária, enquanto as demais começaram a apresentar uma atividade mais significativa quando fatores exógenos favoreceram o surgimento de novos eixos de expansão imobiliária na metrópole. (KARA JOSÉ, 2007, apud STROHER, 2019, p. 93)

O perímetro da OUCAE e os estoques residenciais e não residenciais consumidos e disponíveis estão expostos no mapa abaixo, retirado do portal gestão urbana na prefeitura do município de São Paulo:

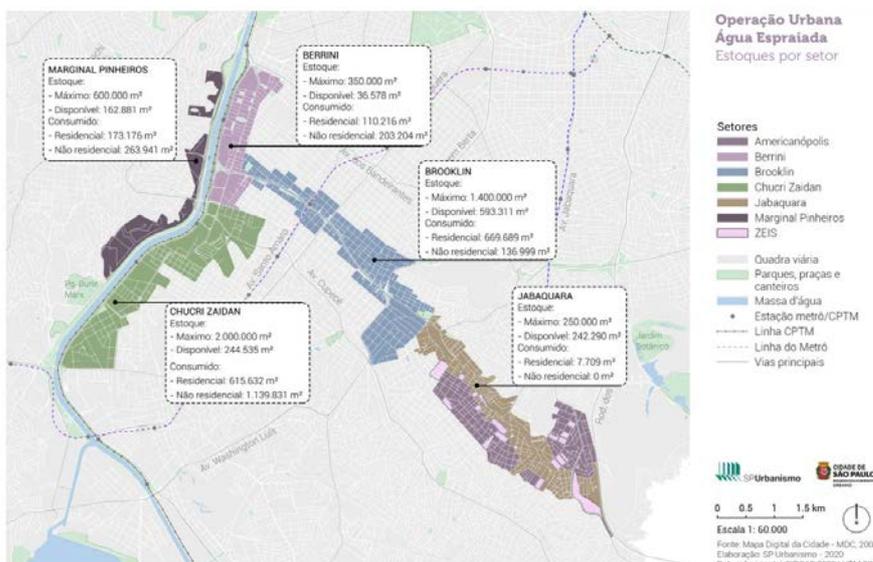


Figura 2 – Operação Urbana Água Espreada – Estoques por Setor

Fonte: SPURBANISMO / SMUL/PMSP

Conforme indicado por Corrente (2020), no final de 2019, foi realizada a última distribuição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), arrecadando R\$ 1,6 bilhão com a venda de CEPACs. Cada certificado correspondeu a R\$ 17.601,00, representando um ágio de 169% do valor inicial de R\$ 6.531,00.ⁱⁱⁱ A partir do cenário estabelecido, os empreendimentos se tornam ativos financeiros, com grande parte da sua rentabilidade determinada pela valorização do espaço urbano, o que tem impactos na lógica de produção do edifício e da cidade (SHIMBO, 2011).

Os dados abaixo no gráfico 1 mostram a evolução da quantidade de lançamentos de empreendimentos imobiliários licenciados, por tipo de uso, após a revisão do Plano Diretor, ou seja, a partir de 2014 até 2020:

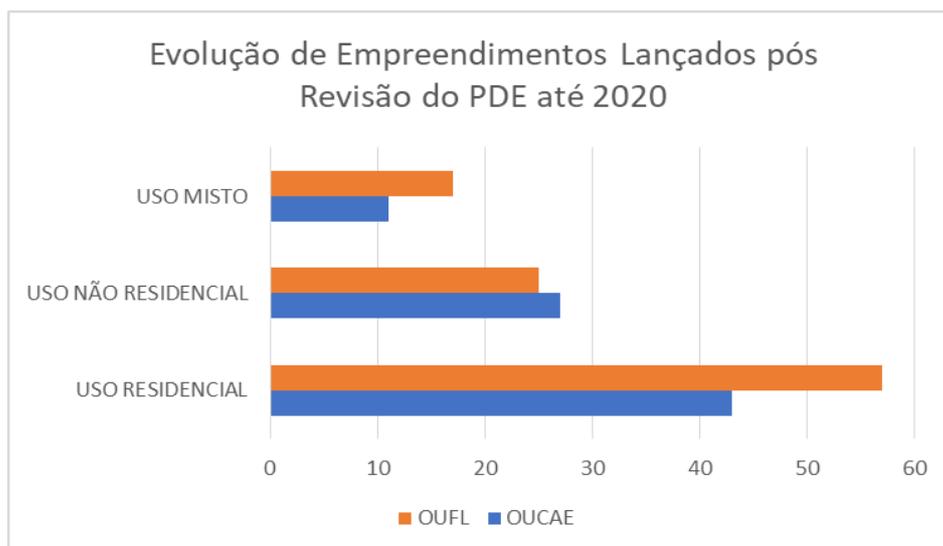


Gráfico 1 – Tipologias de Uso pós Revisão PDE.

Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Prefeitura do Município de São Paulo. Elaboração própria.

1.2. *E o que mais?*

Mais recentemente, a partir da experiência de revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, a cidade de São Paulo amadureceu em termos de institucionalização de instrumentos para o ordenamento do território pautados em mecanismos neoliberais e rentistas, com cada vez mais a participação do poder privado nas relações de produção do espaço urbano. A seguir, de forma sintética, vamos falar de algumas estratégias de ordenamento territorial que interferem diretamente na qualificação e transformação da cidade de São Paulo, lembrando que não se tratam das mais ou menos importantes, porém foram consideradas interessantes para construir a discussão aqui proposta sobre reestruturação imobiliária.

A revisão do PDE trouxe a figura das Macrozonas e, dentro delas, Macroáreas em todo o território do município. Essas áreas têm como objetivo identificar áreas homogêneas com a finalidade de orientar o desenvolvimento urbano previsto a partir da aplicação de instrumentos urbanísticos e ambientais específicos e previstos na lei.

Há 2 (duas) Macrozonas: Estruturação e Qualificação Urbana (MEQU) e de Proteção e Recuperação Ambiental (MPRA). No caso das Macroáreas, temos 8 fragmentos de cidade: dentro da MEQU, 4 (quatro): a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM); Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC); Macroárea de Qualificação da Urbanização (MU) e a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU). Por sua vez, dentro da MPRA, há mais 4 (quatro) Macroáreas: Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (MRVRA), Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (MCQUA), Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável (MCUUS), e Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais (MPEN). Como é objetivo do trabalho identificar a reestruturação do espaço construído pelas dinâmicas imobiliárias e financeiras ao redor do Rio Pinheiros, isto é, em orlas ferroviária e fluvial, usando como parâmetro as Operações Urbanas Consorciadas mencionadas anteriormente, adotou-se a exposição de 1 Macroárea inserida na MEQU: a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM).

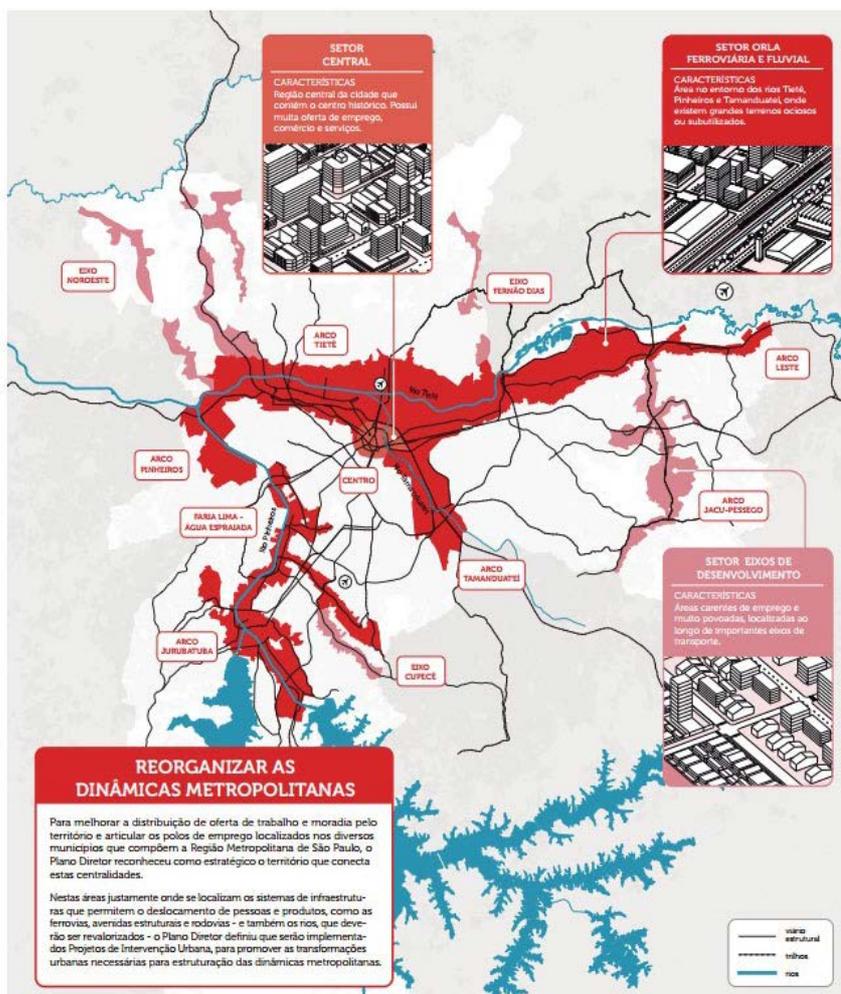


Figura 3 - Área da MEM –

Fonte e elaboração: SMUL/PMSP

Os setores e quadras definidos como MEM foram pensados devido à sua potencialidade em receber projetos de reestruturação urbana futuramente - as Zonas de Ocupação Especial (ZOE) e os Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Segundo a narrativa do PDE, elas são destinadas para implantação de projetos estratégicos futuros que terão parâmetros de uso e ocupação definidos em caráter individual, assim como as formas de provisão de infraestrutura e a negociação de contrapartidas de agentes privados pelo uso do potencial construtivo adicional ao coeficiente básico igual a 1. Tanto no caso das Operações Urbanas Consorciadas como nos instrumentos acima citados, podemos identificar a prioridade e seletividade de determinados fragmentos de espaço na cidade que vão receber investimentos privados, corroborando a interferência de uma estratégia global imobiliária-financeira. E, assim sendo, as margens do rio Pinheiros não ficariam de fora, uma vez que historicamente os distritos em seu entorno sempre foram uma das áreas mais valorizadas da cidade. Catalisadas pelas Operações Urbanas Consorciadas e demais investimentos realizados direta ou indiretamente relacionados a elas, o desenvolvimento local das marginais do rio Pinheiros foi expressivo e a região tornou-se pólo de novos investimentos.

1.3. Modelagem e agentes envolvidos na provisão das infraestruturas ambientais

O processo recente de provisão das infraestruturas das cidades abre precedentes para o estabelecimento de novos espaços para a acumulação rentista. No Brasil, a lei das concessões, em 1998, passou a permitir que a gestão das infraestruturas de uso público seja conduzida por entes privados, pela lei de parcerias público privadas (PPP) e em 2011 através das debêntures incentivadas. Este projeto perpetua uma condição brasileira voltada para a redução do Estado no planejamento e o financiamento das infraestruturas no país a partir desta circulação internacional de ideias enraizadas no processo de provisão a partir da dita eficiência e efetividade privadas.

Nesta esteira de novidades pautadas na aproximação dos serviços públicos às lógicas financeiras, o Novo Marco do Saneamento inaugura a possibilidade da entrada da iniciativa privada na prestação de serviços do setor, justificada pela ausência de participação privada nos serviços de saneamento básico, majoritariamente oferecido por empresas públicas de saneamento e tratamento. Entre 2006 e 2017, apenas 6% dos municípios tinham os seus serviços dessa área administrados por empresas privadas. A meta é garantir que até 2033 99% da população brasileira tenha acesso à água potável e 90% ao tratamento e a coleta de esgoto. Para tanto, a Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020 incentiva que os municípios estabeleçam concessões com a iniciativa privada para o alcance do esperado. As questões do acesso à água tratada a partir da iniciativa privada corroboram o que Klink e Souza (2017) diziam, com o poder público passando a atuar em estratégias de maximização das rendas da terra e como as relações de poder na implementação dos projetos de desenvolvimento urbano têm sido deslocados em favor dos investimentos financeiros ao longo das frequentes mudanças de usos. Neste cenário, é evidente que agentes privados tomem conhecimento dos novos negócios em potencial e se apropriem destas novas modelagens para seus benefícios. A seguir trataremos do programa que tem trazido expectativas futuras de revitalização e renovação do espaço urbano a partir da natureza existente em uma região da cidade que sempre foi palco de investimentos imobiliários e partir, principalmente, de esforços de planejamento urbano públicos – como as operações, planos e projetos acima mencionados.

2. O programa Novo Rio Pinheiros: vende-se uma atmosfera.

“Novo Rio Pinheiros, uma revolução ambiental em São Paulo”. Revista IstoÉ, 3 de outubro de 2022 in DESTAQUES - EDIÇÃO

É assim que a Revista IstoÉ traz a chamada da reportagem que trata do Programa. Segundo informações da Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo, Sabesp, o programa está localizado na bacia do Rio Pinheiros, na região metropolitana de São Paulo, que é composta por 25 sub-bacias, sendo 9 delas completamente saneadas. O programa em si tem extensão de 271 km² e inclui bairros dos municípios de São Paulo, Embu das Artes e Taboão da Serra. Os demais municípios - 9 (nove) dos 12 da região hidrográfica objeto do programa - serão beneficiados de forma indireta com os resultados esperados pela política. O seu lançamento se deu em 2019 e conta com a coordenação da

pasta de Infraestrutura e Meio Ambiente do estado de São Paulo - SIMA, além da atuação de empresas como Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), EMAE, (Empresa Metropolitana de Águas e Energia), Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica). Não menos importante, o programa conta com uma modelagem de negócio dependente de investimentos privados e contratação de empresas via parcerias público privadas e concessões. Sobre isso falaremos mais para frente.

Além do foco principal de despoluir o rio Pinheiros, o Programa Novo Rio Pinheiros prevê recuperação das margens do rio e construção de área de lazer, ação bastante semelhante com a que ocorreu no Puerto Madero, na cidade de Buenos Aires, Argentina. Isso, inclusive, é o mote do *marketing* utilizado pelo governo do estado de São Paulo para inserir a cidade e a intervenção na agenda urbana internacional, tornando-a conectada à pauta da sustentabilidade (Ferrara e Pereira, 2023). Como citado acima, a modelagem adotada para a implementação do programa é oportunidade de concessão dos espaços à iniciativa privada para exploração de espaço que antes abrigava a Usina Elevatória de Traição, de propriedade da EMAE - Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A., e agora nomeada como Complexo Usina São Paulo e que será composta por bares, restaurantes, áreas de lazer e convivência, compondo parte do previsto para cumprir o eixo de revitalização, um dos 5 eixos^{iv} propostos pelo programa. Esta área - cerca de 29.804 m² - foi concedida pelo governo estadual à iniciativa privada, segundo dados coletados por Alves (2021). A concessão foi realizada a partir da assinatura de um contrato com o consórcio Usina São Paulo SPE S.A, formado pelas empresas Kallis, Nacional Shopping Planejamentos e Concessões e Participações BR. O prazo desta concessão é de 22 anos e se iniciou em 2020. Sua remuneração está sendo composta por parcelas mensais fixas e variáveis, e o consórcio já anunciou uma alavancagem de investimentos na ordem de R \$300 milhões nas ações de reestruturação deste espaço.

É prevista também a implantação e manutenção de um Parque linear, nomeado de Parque Prefeito Bruno Covas, ex-prefeito da cidade de São Paulo que faleceu no primeiro semestre de 2021. Os investimentos previstos são de cerca de R\$ 30 milhões e serão destinados para a implantação e manutenção da pista de caminhada, ciclovia, pontos de alimentação, cafés, banheiros e de novos acessos para interligação com o transporte público. Interessante colocar em evidência que o parque foi também concedido para a iniciativa privada providenciar seus investimentos e manutenção necessários, e que quem venceu o direito de concessão, segundo estudos e levantamento de Alves (2021), foi o Consórcio Parque Novo Rio Pinheiros, onde em sua composição existe a representante do complexo residencial Parque Global, empreendimento localizado às margens do Novo Rio Pinheiros e que foi alvo de uma ação civil pública movida pelo Ministério Público do Federal alegando que o empreendimento, localizado na Marginal do Rio Pinheiros, entre a Ponte Morumbi e o Parque Burle Marx, zona Oeste da Capital, carecia de realizar uma série de adequações ambientais e envolvimento da sociedade civil frente aos possíveis impactos gerados pelo empreendimento e que a informação de existência de área contaminada seja amplamente divulgada principalmente aos compradores das unidades ali comercializadas^{vi}. Sobre a ciclovia inserida no parque, a empresa Farah Service passou a gerir os 21,5 km de extensão da ciclovia a partir de 2020, firmando uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)

com o Grupo MChecon, especializado em cenografia e eventos. O intuito é estabelecer uma série de intervenções ao longo do percurso com a proposta de construir 12 projetos de arte, entretenimento, gastronomia e outras intervenções ao longo do percurso. Com o nome de Colab Urbanográfica, o projeto promete a instalação de ativações que permitam que as pessoas explorem a cidade, ao mesmo tempo em que trará novos elementos à paisagem local.



Figura 3 - Rio Pinheiros e Margem Revitalizada.

Fonte: SIMA/SP

Assim, forma-se uma nova atmosfera daquele trecho de rio que por muito tempo foi negligenciado às custas da urbanização e industrialização paulista. Segundo informações do programa, a exploração privada do espaço aqui citado envolve a possibilidade de realização de anúncios publicitários e organização de eventos de diversa natureza, podendo ser inclusive remunerados os seus acessos, resultando claramente na requalificação da área pública para iniciativa privada.

Vemos que o programa acima citado vai ao encontro da ideia de formação de paisagens criadas pelo capitalismo que formam territórios desiguais, cujas diferenças apresentam-se na quantidade e qualidade de investimentos (ALVES e FRACALANZA, 2019). Esses investimentos, por sua vez, públicos e que serão captados pela iniciativa privada do espaço em questão, que se beneficiará de obras e investimentos massivos nas infraestruturas ambientais que beneficiarão quem ali participa da concessão, bem como quem é possuidor de terrenos e negócios ao redor da área de intervenção.

A manutenção deste espaço enquanto um lugar privilegiado, valorizado e estandardizado, nos remete à tríade lefebvriana de homogeneização/fragmentação/hierarquização (Lefebvre, 2002) como forma de produção do espaço a partir das métricas capitalistas. Assim, sob essa aparente tendência das grandes cidades se estabelecerem como homogêneas e à necessidade de elas criarem fragmentações de espaços isolados, entende-se que ambas precisam ser articuladas para tornar possível a compreensão do processo de produção do espaço. Esse processo, por sua vez, cria espaços hierarquizados socialmente, resultando em espaços sociais inclusive marginalizados, gerando conflitos, lutas e contradições. Assim, o modo de

produção organiza o seu espaço, projetando *in loco* as relações capitalistas necessárias para a perpetuação deste sistema econômico estabelecido. Segundo Lefebvre (2002), a produção espacial implicaria em uma articulação inseparável entre produção e reprodução. E é a partir daí que entendemos que a proteção de determinadas áreas verdes, de revitalização e incentivo de determinados usos vai hierarquizar espaços e prevalecer o acesso deles a uma determinada parcela da população, que se beneficiará social e economicamente do espaço construído.

O poder público entra como coadjuvante essencial para a permanência dos privilégios e enquanto insumo para a valorização do espaço estabelecido. A natureza, a depender da região na qual ela está inserida, será manipulada pelo Estado de forma distinta.

No caso aqui exposto, toda a conjuntura de atores e recursos empregados corrobora a garantia de um processo de valorização e acumulação financeira que se apropria do espaço revitalizado, da natureza recomposta. O cenário corrobora a indicação de Ferrara (2018) ao afirmar que há exploração da natureza na produção do espaço urbano contemporâneo, particularmente na produção imobiliária, que segue uma lógica de transição de um metabolismo urbano-industrial para um metabolismo imobiliário-financeiro que reflete diretamente nas transformações urbanas e nas dinâmicas de valor e preço deste mercado imobiliário estabelecido. Sobre a noção de metabolismo aqui empregado pela autora, é indicada que a mesma é resgatada a partir de Marx para designar a produção e circulação de mercadorias, para, segundo Foster (2005, p 222 apud FERRARA, 2020, p. 374) referir-se

à real interação metabólica entre natureza e sociedade através do trabalho humano” como também no sentido mais amplo, “para descrever o conjunto complexo, dinâmico, interdependente das necessidades e relações geradas e constantemente reproduzidas de forma alienada no capitalismo.

3. Novas dinâmicas, velhos interesses.

A presente seção pretende ensaiar a análise dos dados inseridos no banco do IPTU^v, disponibilizados pela prefeitura de São Paulo pela pasta da Fazenda Municipal. Trata-se de uma intenção de pesquisa no âmbito de estudos ainda em desenvolvimento e que trarão um novo olhar para as dinâmicas de produção do espaço. Conforme já apontado pela municipalidade, os dados têm suas limitações, principalmente em relação ao tempo. Como sabemos, o banco do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU é utilizado para fins fiscais. São dados disponibilizados atualmente pela prefeitura do município de São Paulo desde 2016 no portal Geosampa^{vi} e que compreende uma série histórica de 25 anos, indicando um considerável incremento de 73% no total da área construída cadastrada, passando de 280,97 milhões de m² em 1995 para 487,11 em 2020^{vii}. Os valores de preço de terreno e do imóvel apresentam-se defasados em relação aos praticados no mercado imobiliário. Ainda sim, os dados permitem uma leitura da produção imobiliária na cidade.

Para as análises a seguir, adotamos como metodologia temporal incorporar a periodização proposta por Miotto (2022) indicando macrodeterminantes do desenvolvimento imobiliário no Brasil nas décadas de 2000 e 2010. A autora define os seguintes períodos e especificidades voltadas à produção imobiliária:

Período	Característica
2003-2008	Aceleração econômica e mudança estrutural do mercado imobiliário
2009 a 2011	O auge do imobiliário a partir das políticas anticíclicas
2012 a 2014	Período de desaceleração
2015+	Crise e estagnação no Brasil e no imobiliário nacional

Tabela 1 - Macrodeterminantes do Desenvolvimento Imobiliário no Brasil nas décadas de 2000 e 2010. (Mito, 2022.)

Elaboração própria.

Ainda sobre a metodologia, é importante destacar que optamos pela aglomeração das informações em Setores + Quadras (SQs), não fragmentando os dados em lotes por não julgarmos adequado para a análise aqui pretendida. Assim sendo, temos informações de “massas” de dados aglutinadas em quadras fiscais dentro dos perímetros de estudo, o que permite uma leitura de conjunto e predominância por quadra.

A região onde está sendo realizado o Programa Novo Rio Pinheiros está inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM, construída na revisão do Plano Diretor Estratégico - Lei 16.050/2014 e que condiz com 15% do território paulistano. Sua função é de acomodar grandes projetos urbanos de sensíveis transformações demandadas a partir de um perímetro de intervenção que em algum momento deixou de cumprir sua função social. Esta macroárea contribuiu para o incremento de área construída ao longo dos anos e um dos principais motivos foi que dentro da MEM estão previstas as realizações de Operações Urbanas Consorciadas que fomentaram o adensamento construtivo nessas regiões.

Falando das mudanças de dinâmicas de produção do espaço neste recorte, buscamos alguns dados que serão expostos a seguir e que foram extraídos do Banco do IPTUix. Em relação à área construída nas OUCAE e OUCFL comparadas com a área construída nas MEMs - excluídas as OUCAE e OUCFL, temos o seguinte cenário:

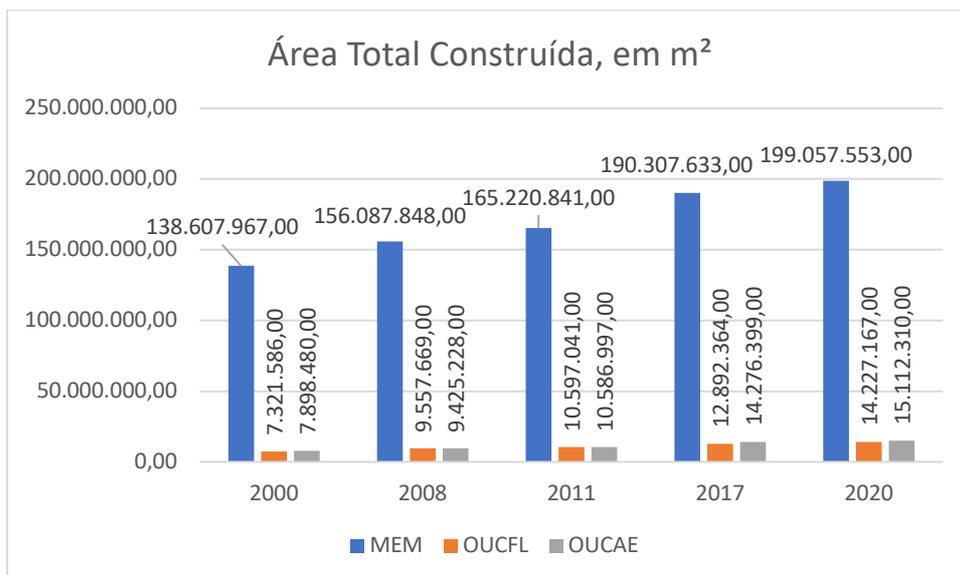


Tabela 2 - Variação do Total de área construída, entre 2008 a 2020, nas MEM, OUCFL E OUCAE. Elaboração própria.

Podemos identificar um incremento de de área construída maior das OUCs se comparado com as demais regiões inseridas na MEM. Isso foi incentivado pelos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional mediante compra de CEPACs, transformando as duas regiões nos aspectos construtivos e de adensamento de novos espaços de serviços e residências. Portanto, há um crescente e intenso processo de adensamento nessa macroárea, devido às operações urbanas.

Já comparando a relação de Área Construída pela Área total de cada fragmento de espaço estudado, temos o seguinte:

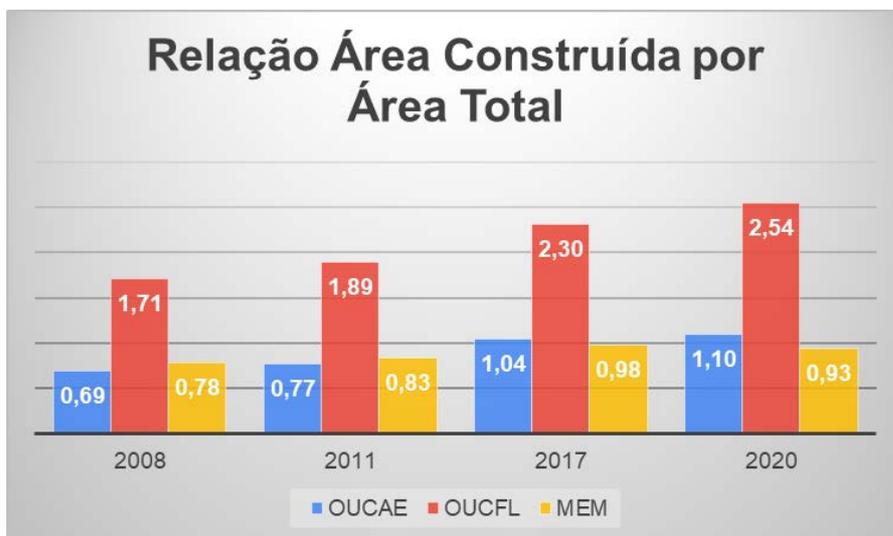


Gráfico 2 - Gráfico: Relação da Área Construída e da Área Total entre 2008 a 2020 na MEM, OUCFL e OUCAE. Elaboração própria.

Em termos absolutos, tal incremento de área construída é bastante expressivo, visto não se tratar do período de maior crescimento urbano e populacional da história da cidade. Interessante ao dialogar com a proposta de periodização verificar que o incremento de área construída se revelou maior de 2011 a 2020,

chegando, no caso da OUCFL, de 1,89 para 2, 54.O mesmo ocorreu nos demais fragmentos, ainda que de forma mais tímida. Para explicar tal inconsistência de dinâmicas percebidas, voltamos a colaboração da pasta de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo que, em seu documento titulado “Informes Urbanos nº 50” aponta para tomarmos a devida atenção com os dados revelados no banco, uma vez que

a data de aprovação de uma lei não corresponde a sua aplicação imediata e consequentemente a sua materialização no território. Dito isto, é fato que os dados inseridos no IPTU possuem uma defasagem temporal se consideramos os parâmetros urbanísticos definidos nas leis e os prazos posteriores de aprovação e execução de uma obra.(SÃO PAULO, 2021)

Em termos de majoração de valor venal de terreno e de construção, partimos do seguinte processo, onde a região da Faria Lima que recebeu intervenção das Operações Urbanas obteve um valor médio superior de preço de m² de área construída:

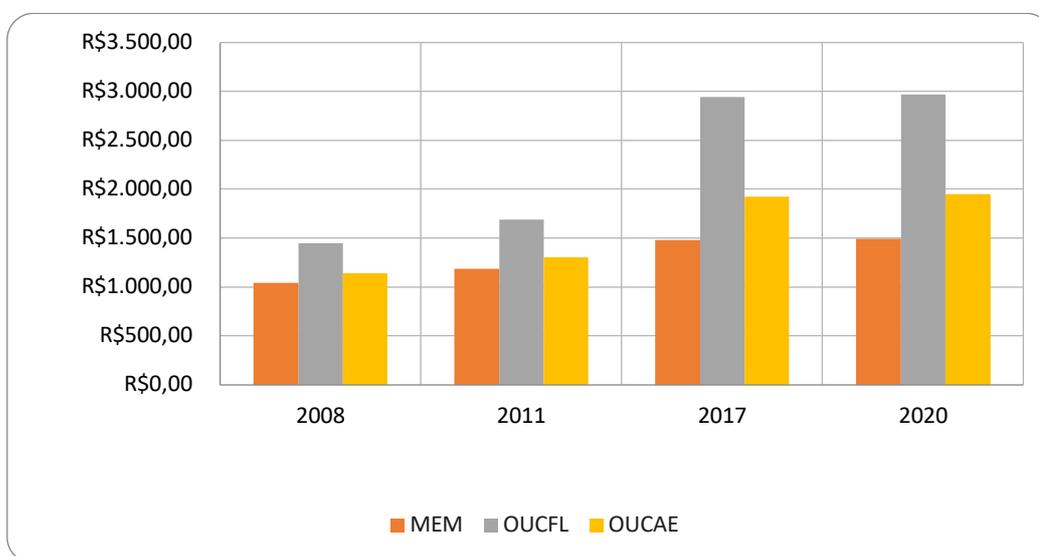


Gráfico 3 - Valor médio em R\$ de Agosto de 2021 por m2 de área construída nas MEM, OUCFL e OUCAE. Elaboração própria.

Já em relação a variação de valor médio em R\$ por m² de terreno, de Agosto de 2021, nos mesmos fragmentos, temos o seguinte cenário, com um aumento de mais de 217% do valor do m² de terreno entre 2000 e 2020, na OUCFL, 201,46% na OUCAE e quase 200% no restante da área da MEM. Ambos os fragmentos mostram um aumento no valor médio do metro quadrado de terreno entre 2011 e 2017, corroborando a indicação do período de ascensão de produção em 2011.

Fragmento	Ano	Valor médio em R\$ de Agosto de 2021 por m2 de terreno	Variação	Variação total
OUCFL	2000	R\$ 1.859,57		217,44%
	2008	R\$ 2.379,51	27,96%	

	2011	R\$ 3.180,61	25,19%	
	2017	R\$ 5.764,43	81,24%	
	2020	R\$ 5.902,94	2,35%	
OUCAE	2000	R\$ 659,42		201,46%
	2008	R\$ 850,11	28,92%	
	2011	R\$ 1.113,13	30,94%	
	2017	R\$ 1.978,60	77,75%	
	2020	R\$ 1.987,90	0,47%	
MEM	2000	R\$ 417,27		199,76%
	2008	R\$ 541,53	29,78%	
	2011	R\$ 731,34	35,05%	
	2017	R\$ 1.252,85	71,31%	
	2020	R\$ 1.250,81	-0,16%	

Tabela 3 - Valor médio em R\$ de Agosto de 2021 por m2 de terreno por fragmento.

Elaboração Própria.

Podemos identificar também a evolução do valor absoluto de m², em R\$, no mesmo período e mesmas áreas de estudo. Aqui preferimos separar os gráficos para uma melhor visualização dos dados relacionados:

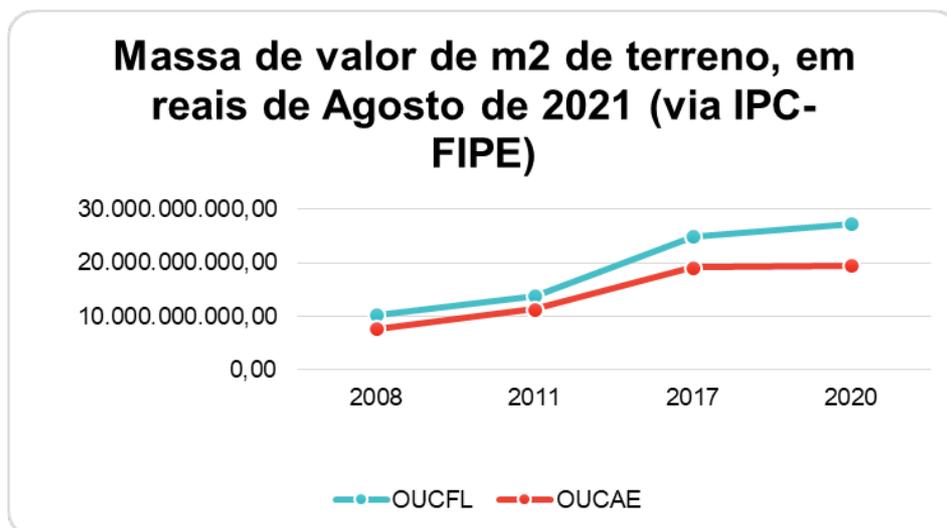


Gráfico 4 - Evolução da Massa de valor de m² de terreno, em R\$, da OUCFL e OUCAE (IPC_FIPE). Elaboração própria.

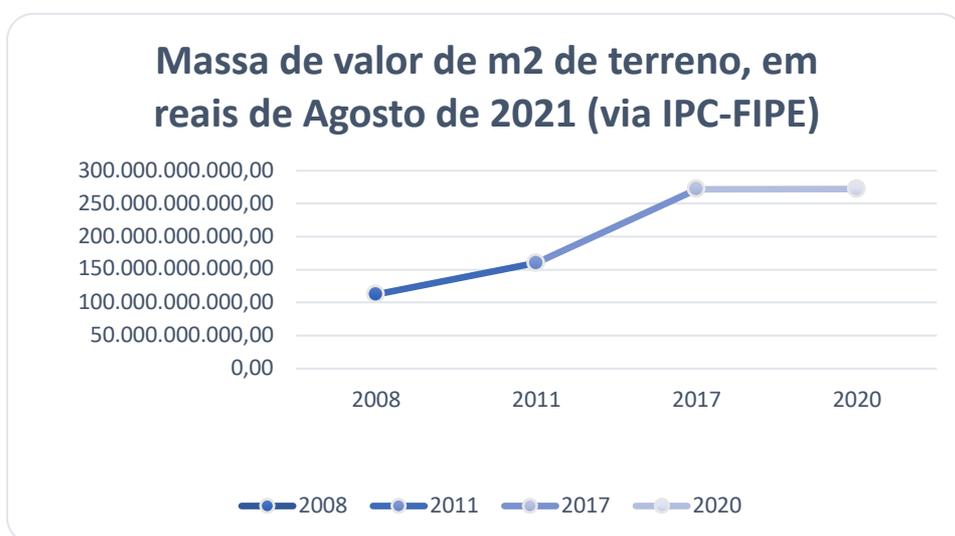


Gráfico 5 - Evolução da Massa de valor de m² de terreno, em R\$, na MEM (IPC_FIPE). Elaboração própria.

É visível que a produção imobiliária dentro destes espaços de estudos se mostrou constante e como resposta aos incentivos de planejamento urbano. Os valores de m² de área de terreno e construída, no entanto, mostraram-se superiores nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas.

4. E a natureza no processo de reestruturação imobiliária?

“A rara oportunidade de viver em um parque.”

Publicidade do EZ Parque da Cidade

A citação acima faz referência a uma chamada de divulgação do empreendimento residencial da Construtora e Incorporadora EZ TEC, localizada próxima da orla do Rio Pinheiros e indicando que o empreendimento contará com a implantação de um parque linear privado de uso público, nada mais sendo a incorporação do benefício da fachada ativa previsto pelo Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/2014.

As práticas de desenvolvimento urbano sustentável tomam força a partir da

década de 70 e foram apropriadas por empresas e diversos setores da sociedade civil organizada, servindo a distintos interesses, inclusive e principalmente os financeiros, no caso do primeiro citado. Forma-se então o discurso da sustentabilidade nestes produtos e já tão presente nos planos e ações das cidades, porém, aqui inserida como talvez mera estratégia de reprodução do capital a partir destes empreendimentos que se apropriam da natureza, contribuindo para que parte da cidade passe a ser mais valorizada a partir destes elementos instituídos.

Esta *”noção de desenvolvimento urbano sustentável foi apropriada por empresas, movimentos sociais e indivíduos, servindo a diferentes interesses”* (FERRARA, 2020). Para complementar o cenário, podemos considerar o que Hidalgo et al (2016) identifica como “natureza inventada”, ou seja, mecanismos de produção de uma terceira natureza que se destacaria em empreendimentos que a exploram criando novos nichos de renda e convergências metabólicas entre a capitalização da natureza e do imobiliário.

A natureza, enquanto relação e parte do metabolismo social, resulta do processo metabólico mediado pelo capitalismo e, nesse sentido, é relevante avançar na compreensão das formas de sua apropriação mercantilizada e capitalizada para a produção e reprodução do espaço urbano (FERRARA, 2020).

O que se observa às margens deste novo cenário do viver bem é que a produção do espaço construído e consumido neste local geram a diferenciação socioespacial proposta por Carlos (2007), indicando que o plano de produção deste ambiente articula o desenvolvimento das relações de produção de mercadorias e da produção da vida e de suas possibilidades. Esta ação, de forma explícita incentivada pelo governo estadual através do Programa Novo Rio Pinheiros, resulta em uma diferenciação espacial entendida como produto e condição da realização do capitalismo. A regulamentação de instrumentos urbanísticos voltados para um território social e economicamente desenvolvido, como as Operações Urbanas Consorciadas e Projetos de Intervenção Urbana, gera uma segregação estratégica de determinadas classes sociais e suas práticas cotidianas de vivência e experiência naquele espaço. Esta segregação inclusive de práticas socioespaciais visa à reprodução social que delimita um lugar para cada um e perpetua o lugar da reprodução social de forma indissociável: produto, meio e condição dessa reprodução.

Podemos considerar que tanto a propriedade fundiária quanto a renda da terra, que confere ao proprietário o direito de extrair ganhos excepcionais, tornam-se elementos constituintes da acumulação capitalista, seja através da especulação e incorporação imobiliária, seja através da circulação da renda capitalizada no mercado financeiro (hipotecas e títulos imobiliários) (BOTELHO, 2005; PACCA, 2010). O mercado imobiliário e financeiro, portanto, em sintonia com os interesses da elite, consegue se posicionar com eficácia, tirando máximo proveito do desenvolvimento urbano estabelecido naquela parcela do território destacado, “cool”. Há que se levar em consideração, ainda, a concentração territorial da classe de mais alta renda onde este mercado se direciona, condição que aumenta os aspectos segregatórios da cidade e perpetua uma política urbana voltada para apenas uma parcela do território.

O espaço instituído faz com que os terrenos ali inseridos se transformem em mercadorias de alto valor agregado. Lencioni (2021) indica que *“as infraestruturas são imprescindíveis para a reprodução do capital em geral, além de serem, elas próprias, um nicho de reprodução do capital”*, nos fazendo

associar que essas infraestruturas verdes, de lazer e de acesso à natureza sempre acabam beneficiando o mercado imobiliário e o setor financeiro, com ações voltadas preferencialmente para as classes sociais mais ricas da cidade e negligenciando outras regiões que também carecem de equipamentos desta natureza.

Nesta mesma linha, entendemos que o Estado está alinhado com essas estratégias quando ele viabiliza investimentos e concessões de espaços que beneficiam o setor privado e valorizam os bens ambientais, através de intervenção e de investimentos fomentados por ele, contribuindo para a perpetuação de um ciclo vicioso de investimento e valorização no mesmo território de arrecadação, como está ocorrendo nas Operações Urbanas Consorciadas.

5. Considerações finais e proposta de agenda futura

Entendemos ao longo do artigo que a natureza, enquanto relação e parte do metabolismo social, resulta do processo metabólico mediado pelo capitalismo. Como vimos, a cidade de São Paulo continua realizando investimentos altos em áreas valorizadas, refletindo no adensamento construtivo formal conforme indicado no Banco do IPTU. Isto resulta do intuito de o mercado imobiliário usufruir ainda mais do processo de valorização e capitalização dos presentes e dos futuros negócios imobiliários cada vez mais “inovadores, sustentáveis, modernos”. O programa Novo Rio Pinheiros expôs de forma bastante didática tal condição da cidade, pois é considerada apenas um trecho do rio de 271 km e localizada em distritos paulistanos com a média do valor venal de terreno e construída historicamente superiores se comparados com outros distritos da cidade. Este trecho, por sua vez, se beneficiará com a recuperação do rio, trazendo-o novamente - ou pela primeira vez? - no contexto do urbanismo paulistano.

Ainda é cedo para afirmar que o processo de revitalização e despoluição do Rio Pinheiros afetará de forma incisiva na produção imobiliária em termos construtivos e tipologias específicas voltadas para a acumulação capitalista e rentista. O que é certo é que a região de estudo por onde o Rio Pinheiros percorre sempre foi palco de processos de intensificação de produção, qualificação e incremento de mais valia urbanística, beneficiando a classe dominante que ali sempre desenvolveu seus negócios. Isso se dá principalmente pelos incentivos legislativos de incremento de potencial construtivo adicional, coeficientes de aproveitamento alto e demais aparato utilizados de forma bastante sábia pelo mercado imobiliário-financeiro. Os dados do IPTU ilustram a valorização imobiliária crescente nessa região.

E é nessa lógica de desenvolvimento que a cidade caminha, com um processo de estruturação territorial capitalista e de acumulação, cuja produção do espaço é pautada por um metabolismo dominado pela prevalência dos lucros advindos da produção imobiliária financeirizada (Lima, 2021), alcançando inclusive as métricas de planejamento estatal das infraestruturas naturais disponíveis na cidade, como vimos estar ocorrendo com a região do rio Pinheiros. Como vimos, os agentes associados ao processo de provisão das infraestruturas através de parcerias e concessões acabam sendo os mesmos que, direta e indiretamente, também reproduzem seus negócios no processo de reestruturação imobiliária do entorno. Um investimento alavanca o outro.

Desta forma, é importante acompanhar a forma como a natureza está sendo considerada nesta produção financeirizada nestes espaços já valorizados e adensados em termos construtivos. De qual forma os empreendimentos imobiliários privatizam cenários, produtos e benefícios provenientes de uma natureza mercantilizada, capaz de majorar o valor de mercado daquele empreendimento e valorizar o seu entorno. A pesquisa mostra que, apesar da histórica negligência do rio pelo poder público e privado, desde o processo de desenvolvimento urbano e industrial até recentemente, este fato não freou o processo de adensamento construtivo e aumento do valor do m² naquele entorno.

Como agenda de pesquisa futura, cabe interpretar como a natureza estabelecida por este rio (quase) límpido, áreas verdes e serviços oferecidos ao entorno da natureza enaltecida certamente se tornarão importantes ativos diante da prevalência do metabolismo imobiliário-financeiro, o que evidencia a capitalização da natureza por meio da atividade de incorporação inclusive daqueles atores citados na seção 2 que são parceiros das atividades ali investidas. Assim, tais fatores formam um cenário neoliberação e de apropriação da natureza, inventando dinâmicas para beneficiar a produção imobiliária voltada para um setor da sociedade que muitas vezes controla o poder político e econômico local.

É interessante também acompanhar o processo de reestruturação imobiliária em empreendimentos que atualmente utilizam de elementos de sustentabilidade para valorizar seu produto, como a agenda do ESG^{viii} - sigla em inglês para Ambiental, Social e Governança. A tática é a de os novos programas de investimento do governo e os setores da construção e incorporação se adequarem às práticas ESGs, implementando políticas ambientais e de governança corporativa, reforçando uma imagem positiva do agente frente aos *stakeholders*, uma espécie de “*estratégia de marketing pelo “acesso” a paisagem, a natureza, além dos projetos de criação e funcionamento dos imóveis que estão ligados a processos intitulados como sustentáveis.*” (Alves, 2021) As “boas práticas” então almejam gerar impactos na cadeia produtiva para gerar um efeito multiplicador capaz de, na teoria, trazer benefícios ao meio ambiente, à sociedade e resultar na redução de custos, aumentando a lucratividade dos empreendimentos. Porém, o que se observa é que essas formas mercantis de apropriação da natureza aprofundam a diferenciação espacial e tornam a qualidade ambiental restrita a projetos privados, o que pode ser analisado no setor da construção civil seguindo essa lógica financeirizada.

A pergunta “*Apesar do Rio?*” provocada no título deste trabalho vai nos fazer refletir, talvez, que o Rio Pinheiros sempre foi objeto de apropriação e exploração, tanto no período urbano-industrial quanto no imobiliário-financeiro, cada um o explorando da forma que lhe convém, por quem sempre esteve na arena das decisões políticas e nos processos de tomada de decisão. Sempre se dependeu do rio, afinal, quantas tantas cidades não se desenvolveram em torno de seus eixos fluviais? Basta agora os tomadores de decisão decidirem se este rio e seu entorno tornam-se um eixo de sociodiversidade ou apenas um pólo de atratividade e investimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, E. M. ; Fracalanza, A. P. **O Lugar do Saneamento nas Cidades do Capitalismo**. In: IX Encontro Nacional da ANPPAS, 2019, Brasília (DF). Anais do IX Encontro da ANPPAS. Brasília, 2019.

ALVES, F. P. Programa novo rio pinheiros: uma articulação entre produção imobiliária, de infraestrutura e da natureza. Trabalho de Conclusão de Curso. 2021

CARLOS, A. F. A. **Diferenciação Socioespacial**. In: CIDADES: Revista científica / Grupo de Estudos Urbanos – Vol.1, n.1, 2007 – Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2004– v. 4., n. 6. 2007.

CHESNAIS, François. **A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações**. Economia e Sociedade, Campinas, v. 11, n. 1 (18), p. 1-44, jan./jun. 2002.

CHESNAIS, François; SERFATI, Claude. **“Ecologia” e condições físicas de reprodução social: alguns fios condutores marxistas**. Crítica Marxista, São Paulo, Boitempo, v.1, n.16, p. 39-75. 2003.

FERRARA, Luciana N. O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro. In: PEREIRA, Paulo César X. (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. 1 ed. São Paulo: FAUUSP, p. 137-160. 2018.

FERRARA, Luciana N. Metabolismo urbano sob o domínio financeiro: Apontamentos a partir da produção imobiliária e da natureza na cidade de São Paulo. In: BARROS, Ana Maria Leite; ZANOTELLI, Cláudio Luiz; ALBANI, Vivian (orgs.). **Geografia Urbana: 30 anos do Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, São Paulo. Editora Consequência. pp. 373-391. 2020.

FERRARA, L. N.; PEREIRA, P. C. X. Financeirização da natureza na perspectiva da economia política urbana. In: KLINK, J. J. (org). **Planos, Projetos e Rentabilidade no retorno das finanças à cidade**. 2023. No prelo.

FIX, Mariana. A. B. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia da Universidade de Campinas, Campinas, 2011.

HIDALGO, Rodrigo. et al. .Aguas de ficción a la carta: la producción de naturaleza como nicho 3.1 de renta. bienes comunes y espacio urbano exclusivo en torno a las *crystallagoons*. In: ALVARADO, C.; GÓMEZ, R. & HIDALGO, R. (coords.). **Expresión territorial de la fragmentación y segregación**. Cuernavaca: Praxis Digital, p. 13-30. 2016.

KLINK, Jeroen; BARCELLOS, Marcos de Souza. **Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro**. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 339-690, maio/ago 2017.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LENCIONI, Sandra. **Condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização**. In: RUFINO, Beatriz; FAUSTINO, Raphael; WEHBA, 17 Cristina (org.). **Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 37–60.

LIMA, Bruno A. A. de. **Para além da forma urbana. Conflitos e contradições socioambientais da cidade compacta proposta para os eixos de adensamento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014.** Tese de doutorado. Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2021.

MIOTO, B. T.. **Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010.** CADERNOS METRÓPOLE (PUCSP), v. 24, p. 15-32, 2022.

PEREIRA, P. C. X. **A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda.** In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos. 1ed.São Paulo: FAUUSP, 2016, v. , p. 125-138.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales (EURE)**, Santiago, vol. 39, n. 118, set. 2013.

SÃO PAULO. Informe Urbano 50 - **Adensamento construtivo nos Eixos e Macroáreas a partir dos dados do IPTU. Analisando o banco de dados do IPTU de 1995 a 2020, verifica-se que a cidade está se tornando mais densa do ponto de vista construtivo.** 2021. Disponível em:
http

s://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/50_IU_IP
TU_final_2.pdf

SEABRA, O.C.L.. Urbanização e industrialização: rios de São Paulo. Labor & Engenho, Campinas [SP] Brasil, v.9, n.1, p.37-48, jan./mar. 2015. Disponível em: www.conpadre.org

SEABRA, O. C. de L. Os meandros dos rios nos meandros do Poder. Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de Paulo. Tese de doutoramento. São Paulo: FFLCH/ USP, 1986.

SHIMBO, Lúcia. Z. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Engenharia). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

STROHER, Laisa Eleonora Maróstica. **A constituição social da financeirização urbana no brasil: o papel das operações urbanas com CEPAC.** Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, Santo André 2019.

ⁱ Ferrara estabelece que a noção de metabolismo estaria relacionada a capacidade de compreender a conversão da natureza em espaço, sofisticando a apropriação deste espaço e aumentando a extração de rendas.

ⁱⁱ Ver mais em SEABRA, 2019.

ⁱⁱⁱ QUINTÃO, Chiara. Leilão de CEPACs movimentou R\$ 1,6 bi: ágio de 169% em leilão de títulos reflete aquecimento do mercado imobiliário paulistano. São Paulo, *Valor Econômico*, 6 dez. 2019.

^{iv} Os cinco eixos propostos pelo programa são: I- Saneamento ; II- Manutenção ; - III - Tratamento de Resíduos Sólidos; IV - Revitalização das Margens e V - Comunicação para manutenção da educação ambiental .

vi Ver mais em

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/publicacao_noticias/2014/2014_outubro/Empreendimento%20produzir%C3%A1%20impactos%20ambiental%20e%20urban%C3%ADstico%20na%20Marginal%20Pinheiros

^v Os Microdados do IPTU da capital paulista se tornaram públicos em 2016, por força de lei, especificamente o Decreto nº 56.701 de 09/12/2015. O acesso a essa base de dados tem permitido a abertura de novos campos de investigação acerca da dinâmica imobiliária do município paulistano e é fonte importante de informações acerca do uso e ocupação do solo.

^{vi} para acessar os dados do município e baixar os arquivos georreferenciados: .: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .: (prefeitura.sp.gov.br):

^{vii} A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo - SMUL - elabora periodicamente informes urbanos como forma de incentivar o olhar de produção e impacto dos mecanismos das leis vigentes no território paulistano. O informe Urbano n. 50 de novembro de 2021 traz informações relevantes sobre o uso do banco do IPTU para fins de análise do ordenamento territorial, deixando claro suas potencialidades e limites. Para mais informações: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/50_IU_IPTU_final_2.pdf

^{viii} Estudos produzidos pela Pacto Global e Stilingue alegam que os investimentos socioambientais e de governança corporativa estão ligados a uma melhor performance financeira, segundo dados da B3. O indicador de sustentabilidade subiu mais e teve menor volatilidade do que o Ibovespa, principal índice de referência da bolsa, desde que foi criado, em 2005. No período, o ISE B3 valorizou 294,73%, enquanto o Ibovespa teve alta de 245,06%. O indicador de sustentabilidade teve volatilidade de 25,62%, contra 28,10% do Ibovespa.