



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



“Viva em um parque”: Da negação da apropriação coletiva da natureza à sua produção privada em empreendimentos imobiliários em São Paulo

Sessão Temática 04: Convergências entre urbanização e natureza

Resumo. A partir de exemplos empíricos no município de São Paulo, o ensaio tem como objetivo debater como as lógicas contemporâneas de produção imobiliária criam, por um lado, espaços de apropriação privada da natureza, interiores aos condomínios e, por outro, como estes mesmos condomínios implicam em perda de espaços vegetados antes apropriados de forma coletiva e democrática. Desenvolvemos a hipótese de que a apropriação da natureza, material e simbólica, encontra-se cada vez mais mediada por relações de mercado. Além da introdução e das considerações finais, o texto se estrutura em quatro sessões. Na primeira, exploramos as relações entre produção do espaço e da natureza, tendo como foco a incorporação da natureza como parte do imobiliário. Na segunda, tratamos da produção do espaço metropolitano em São Paulo e as subsequentes desigualdades socioambientais. Na terceira e quarta sessões exploramos, respectivamente, os empreendimentos Residencial Espanha e Jardim das Perdizes, exemplos empíricos da análise.

Palavras-chave. produção imobiliária; produção da natureza; São Paulo..

“Live in a park”: From denial of the collective appropriation of nature to its private production in real estate developments in São Paulo

Abstract. Based on empirical examples in the city of São Paulo, the essay aims to discuss how the contemporary logics of real estate production create, on the one hand, spaces for the private appropriation of nature inside the condominiums and, on the other hand, how these same condominiums imply the loss of vegetated spaces that were previously appropriated in a collective and democratic way. We developed the hypothesis that the appropriation of nature, material and symbolic, is increasingly mediated by market relations. In addition to the introduction and final remarks, the text is structured in four sections. In the first one, we explore the relationship between the production of space and nature, focusing on the incorporation of nature as part of real estate. In the second, we deal with the production of metropolitan space in São Paulo and the subsequent socio-environmental inequalities. In the third and fourth sessions, we explore, respectively, the projects Residencial Espanha and Jardim das Perdizes, empirical examples of analysis.

Keywords: real estate production; production of nature; Sao Paulo.

“Vivir en un parque”: De la negación de la apropiación colectiva de la naturaleza a su producción privada en desarrollos inmobiliarios en São Paulo

Resumen. Basado en ejemplos empíricos en la ciudad de São Paulo, el ensayo tiene como objetivo discutir cómo las lógicas contemporáneas de producción inmobiliaria crean, por un lado, espacios para la apropiación privada de la naturaleza, dentro de los condominios y, por otro lado, cómo estos mismos condominios implican la pérdida de espacios vegetados que antes eran apropiados de manera colectiva y democrática. Desarrollamos la hipótesis de que la apropiación de la naturaleza, material y simbólica, está cada vez más mediada por las relaciones de mercado. Además de la introducción y los comentarios finales, el texto se estructura en cuatro secciones. En el primero, exploramos la relación entre la producción del espacio y la naturaleza, centrándonos en la incorporación de la naturaleza como parte de los bienes inmobiliarios. En el segundo, tratamos de la producción del espacio metropolitano en São Paulo y las consiguientes desigualdades socioambientales. En la tercera y cuarta sesión exploramos, respectivamente, los proyectos Residencial Espanha y Jardim das Perdizes, ejemplos empíricos de análisis.

Palabras clave: producción inmobiliaria; producción de la naturaleza; Sao Paulo.

1. Introdução

Contemporaneamente, temos observado um processo generalizado de mobilização do espaço para a reprodução do capital, sobretudo com o advento de conjugações cada vez mais avançadas e complexas entre o imobiliário e o financeiro que, por meio da produção do espaço, apropriam-se de rendas que remuneram um crescente número de agentes sociais, processos estes bastante representativos na metrópole de São Paulo (TONE, 2015).

Desde o início dos anos 2000, uma confluência de fatores macroeconômicos associado a políticas de incentivo a produção imobiliária conformaram condição ideal para a expansão da verticalização para a totalidade do território metropolitano. Tal verticalização foi ditada, em um primeiro momento, pela abertura de capital das incorporadoras, em um segundo momento, pelos recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e, em um terceiro momento, pela atuação de fundos de pensão e de investimentos imobiliários (MIOTO, 2021; OLIVEIRA; RUFINO, 2022).

Neste processo constante de expansão das fronteiras de atuação do imobiliário, uma problemática importante se impõe: a perda de áreas verdes de apropriação coletiva (LIMA, 2021; 2022). Ademais da sua importância para a proteção da natureza, as áreas verdes contribuem de forma relevante para a vida metropolitana, seja para o lazer, para a regulação do clima, para a geração de solos férteis ou para a proteção dos mananciais de abastecimento (SILVA, 2013).

Como destaca Ferrara (2018), a prevalência de um metabolismo imobiliário-financeiro sobre a metrópole de São Paulo define desigualdades na distribuição dos benefícios e ônus socioambientais do urbano, bem como submete a natureza às novas lógicas da financeirização. Observamos um duplo movimento do imobiliário com relação à natureza. Por um lado, a busca por novos terrenos para as atividades de incorporação e construção implicam na privatização e supressão de áreas verdes, dando lugar aos edifícios e infraestruturas. Por outro, a ausência de áreas verdes públicas para recreação, descanso e lazer impõem ao imobiliário a possibilidade de produzi-las de forma privada, apropriando-se das mesmas como diferencial do produto.

Como discutido em Lima (2022), observamos conflitos colocados entre a produção de novos empreendimentos imobiliários e as demandas colocadas por movimentos populares que reivindicam a implantação de novos parques ou simplesmente a manutenção de modos coletivos de apropriação da natureza, compreendendo tal luta a partir da noção de justiça ambiental. Em Lima *et al* (2022) evidencia-se como a natureza vem sendo capitalizada em empreendimentos imobiliários nos perímetros das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreada nas últimas décadas. Assim, uma lacuna persiste sobre as relações dialéticas entre estes dois movimentos: um primeiro pautado pela privatização de áreas verdes e a supressão da natureza para dar lugar a novos empreendimentos imobiliários; e um segundo pautado pela produção privada da natureza como parte do produto imobiliário. Retomando discussões dos textos citados e avançando sobre a lacuna evidenciada, o presente texto almeja problematizar e discutir o duplo movimento exposto, atentando para suas contradições.

A hipótese aqui desenvolvida é a de que, diante da crescente mobilização do espaço para a reprodução do capital, por meio de conjugações entre o imobiliário e o financeiro, a apropriação material e simbólica natureza encontra-se cada vez mais mediada por relações de mercado.

Em termos metodológicos, recorreremos tanto à revisão da literatura, voltada a compreender as dinâmicas contemporâneas de produção do espaço, atentando para as relações entre natureza e imobiliário, quanto ao delineamento de estudos empíricos de caráter exploratório, mobilizando empreendimentos que ilustram o debate. Os exemplos empíricos foram escolhidos por sua relevância e pela clareza com que demonstram os processos aqui estudados. Para sua

descrição, foram consultados *sites* das incorporadoras e dos empreendimentos, bem como, notícias publicadas nos portais eletrônicos de jornais de grande circulação.

Na segunda seção do texto, seguinte a esta introdução, exploramos as relações entre a produção do espaço e da natureza, atentando para os processos de incorporação da natureza como parte do processo de valorização imobiliária. Na terceira seção, buscamos os principais determinantes da produção do espaço em São Paulo e destacamos as desigualdades socioambientais encontradas contemporaneamente nesta metrópole. Nas terceira e quarta seções exploramos, respectivamente, os empreendimentos Residencial Espanha e Jardim das Perdizes, tomados aqui como casos empíricos. Apresentamos então a seção de considerações finais, destacando os principais avanços e as principais lacunas identificadas pela pesquisa.

2. Produção do espaço e a mobilização da natureza pelo imobiliário

A produção do espaço assume historicamente importante papel na reprodução do capital. Para além de condição para a própria acumulação, já que a geração de mais valor não ocorre sem a existência de indústrias, fábricas, comércios, etc., a produção do espaço, de acordo com Lefebvre (1973; 2008a; 2008b) incorpora na contemporaneidade uma dupla dimensão: a reprodução das relações sociais de produção (por meio da produção da vida cotidiana); e a reprodução do capital em si (por meio do imobiliário que, ao precificar a propriedade privada da terra, torna o espaço uma mercadoria).

Enquanto reprodução das relações sociais de produção, Lefebvre (2008b) define o espaço como estratégico para o controle da vida cotidiana. A reprodução das relações de produção encontra-se para além da reprodução das condições físicas (moradia), econômicas (salário) e biológicas (procriação), ela reside no âmbito da subjetividade, dos modos de viver, de agir e pensar.

O conceito lefebvriano busca se diferenciar do modo clássico de compreensão da reprodução indicado por Marx, que trata da reprodução dos meios de produção e das condições gerais de produção. Como define Lefebvre (2008b, p. 48), “o espaço estaria essencialmente ligado à reprodução das relações (sociais) de produção”.

O urbanismo e o planejamento assumem papel ideológico, na medida em que indicam a produção da vida cotidiana, categoria que assume papel central na obra Lefebvriana na medida em que permite compreender o nível mais imediato da reprodução capitalista, que envolve determinadas relações e determinados sentidos de vida. O espaço da cidade constrói-se sob a égide da produção do cotidiano, de determinadas relações sociais a serem reproduzidas (LEFEBVRE, 1973; 2008a; 2008b).

Quanto à segunda dimensão fundamental da produção do espaço sob o capitalismo, Lefebvre defende que o imobiliário resguarda possibilidades de lucro acima da média, o que permite que ele se mantenha como setor estratégico para a reprodução do capital em sua totalidade, sobretudo em momentos de crise. Para Lefebvre (2008b, p. 119), “o investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na produção do espaço) se revela proveitoso porque essa produção ainda comporta, e comportará por muito tempo, uma porção superior de capital variável em relação ao capital constante”. Os lucros no setor imobiliário, no entanto, não advêm apenas do montante de mais valor diretamente produzido quando da construção das edificações, mas antes, da precificação da propriedade por meio da capitalização de rendas advindas de seu monopólio (PEREIRA, 2018). Se o espaço é produzido enquanto mercadoria, esta pressupõe a precificação da propriedade, a qual encontra em novos territórios a serem explorados oportunidades crescentes para o acúmulo de riquezas.

Neste sentido é que, sobretudo em momentos de crise, a propriedade fundiária e imobiliária é mobilizada como fronteira para operações financeiras, as quais têm como fundamento, também,

distintas formas de propriedade, como títulos e ações. Passa-se a estabelecer, então, importantes confluências entre os setores imobiliário e financeiro, ambos apropriando-se de capitais fictícios (a terra e as finanças).

A mobilização das riquezas fundiária e imobiliária deve ser compreendida como uma das grandes extensões do capitalismo financeiro, desde um certo número de anos; a entrada da construção no circuito industrial, bancário e financeiro foi um dos objetivos estratégicos durante o último decênio (LEFEBVRE, 2008b, p. 71).

No movimento de produção do espaço, tanto enquanto fundamento da reprodução das relações sociais de produção quanto como fundamento da reprodução do capital, a natureza é igualmente mobilizada como mercadoria, precificada mediante a capitalização de rendas futuras (FERRARA, 2020). Ferrara (2020) recupera a noção de duplo monopólio de Marx, a qual formula que o proprietário fundiário possui tanto o monopólio da terra em si, enquanto propriedade, quanto dos usos que se fazem sobre ela. Assim, observamos uma confluência na capitalização de rendas advindas de ambas as formas de monopólio, confluindo para a importância e centralidade do imobiliário na reprodução capitalista.

Para Lefebvre (1973), mediante a humanização do homem, a produção do espaço representa a produção de uma natureza humanizada, uma segunda natureza. A primeira natureza, a natureza “natural”, encontra sua destruição, seja esta do ponto de vista material, seja do ponto de vista simbólico. “A natureza, destruída como tal, terá de ser reconstruída e reconstrói-se já num outro plano, a outro nível, o de uma natureza segunda: a cidade e o urbano” (LEFEBVRE, 1973, p. 15).

Colocada a serviço do capital, a natureza insere-se nas dinâmicas cotidianas da vida urbana, por meio de suas representações, em espaços controlados, subjugados, remetendo ao passado pré-capitalista, evocando simbolismos de equilíbrio ecológico e liberdade, como nas praças e parques. Como Lefebvre argumenta em sua obra “A Revolução Urbana”,

Parques e jardins tornam os “alhores” sensíveis, visíveis, legíveis, intercalados no tempo urbano, como no sítio. Eles remetem à uma dupla utopia: a natureza absoluta e a pura artificialidade. Quando o parque e o jardim (públicos) não são submetidos à uma racionalidade de origem produtivista e industrial, quando não são neutralizados e não são reduzidos ao “espaço verde”, geometria mesquinha e caricata, sugerem a natureza absoluta e inacessível, a caverna, o vento, a altitude, o mar e a ilha, bem como a artificialidade: a árvore modelada, torturada, servindo de puro ornamento. O jardim, o parque, são ambas as coisas, contrastes absolutos fortemente reunidos, mas de uma maneira que evoca a liberdade, a separação utópicas (LEFEBVRE, 2010, p. 120).

Esta passagem pode ser complementada por meio de outra, presente na obra “O Direito à Cidade”, onde Lefebvre (2008a, p. 73) assume que “A vida urbana compreende mediações originais entre a cidade, o campo, a natureza. (...) É o caso dos parques, dos jardins, das águas cativas. Essas mediações não podem ser compreendidas sem os simbolismos e representações (ideológicas e imaginárias) da natureza e do campo como tais pelos cidadãos”.

David Harvey (1982) ilumina tal questão ao argumentar que, com o advento da indústria, e paralelamente, do próprio trabalhador industrial, as relações sociais com a natureza tornaram-se simbólicas. Além da alienação de si mesmo, o trabalhador sob o capitalismo encontra-se

alienado da natureza, ao mesmo tempo em que a molda ativamente por seu trabalho. Restam aos trabalhadores os passeios aos “espaços naturais”, onde residem os símbolos de sua antiga relação com a natureza, hoje alienadas e mediadas por múltiplas ideologias e representações. É neste sentido que a natureza assume um papel no cotidiano urbano, enquanto espaço de lazer, onde predominam os sentidos utópicos de apropriação coletiva, de bem-estar, além de propiciarem, contraditoriamente, o próprio sentido da vida urbana. Parques e praças atuam como lugares de encontros, de cultura, de descanso, etc., em contraponto a realidade cotidiana onde a natureza parece ausente, ainda que sua presença seja constante (a água encanada, a energia elétrica, o ar condicionado, etc.).

Face à centralidade que a produção do espaço assume para a reprodução do capital, os espaços de contato com os símbolos e representações da natureza, mais do que assumirem um papel sobre a reprodução das relações sociais de produção, assumem um papel ativo para os investimentos capitalistas, sendo o próprio acesso e distribuição dos parques, praças e outros equipamentos, onde se propicia o “contato com a natureza”, relegado a investimentos capitalistas.

Para Lefebvre (2008b) frente à sua destruição, a natureza torna-se uma “nova raridade” podendo ser mobilizada como mercadoria. A produção do espaço, da segunda natureza em detrimento da primeira, produziria a primeira como nova raridade, diante da abundância da segunda. A natureza, portanto, tornada raridade na realidade metropolitana contemporânea passa a ser mobilizada como elemento de precificação da propriedade, tornando-se um diferencial do produto imobiliário e, portanto, garantindo preços de monopólio provenientes de rendas capitalizadas (FERRARA, 2020; LIMA *et al.*, 2022). Tal condição, portanto, pressupõe uma estratificação e segregação do espaço urbano, de tal modo que a apropriação coletiva da natureza tende a colocar-se cada vez mais restrita.

3. Produção do espaço e desigualdades socioambientais em São Paulo

A produção do espaço urbano no Brasil é marcada pela desigualdade no acesso a moradia e as infraestruturas, sendo a metrópole paulistana representativa de tais dinâmicas. A expansão periférica é um traço fundamental destes processos, os quais são impulsionados principalmente pela informalidade (MARICATO, 1996). As áreas ambientalmente frágeis e legalmente protegidas foram aquelas que restaram para a população de baixa renda diante da dinâmica de valorização fundiária e imobiliária das áreas de melhor infraestrutura, tendo impactos representativos, por exemplo, sobre os mananciais de abastecimento (MARTINS, 2005).

Desde a década de 1990, a metrópole paulistana vem passando por um processo de reestruturação produtiva, marcado pela desconcentração industrial e migração das plantas produtivas para o interior, bem como pela permanência e expansão de escritórios de gestão do capital, conformando-se como a passagem de uma metrópole industrial para uma metrópole financeira e corporativa (CARLOS, 2009). Mais do que uma reestruturação produtiva, o que observamos nesta passagem foi um processo de reestruturação imobiliária, marcada por mudanças profundas nos setores da incorporação e construção, envolvendo a estrutura das empresas, as lógicas territoriais de atuação e as formas de capitalização (PEREIRA, 2005).

Se antes as dinâmicas de urbanização e metropolização do espaço eram movidas pela industrialização, hoje elas encontram seu principal fundamento na acumulação financeira, na qual o imobiliário assume crescente importância.

A intensa elevação na quantidade de lançamentos de novos empreendimentos observada em meados dos anos 2000 foi reconhecida por Letícia Sígolo (2014) como “boom imobiliário”, expressando a produção massiva de novos lançamentos na totalidade do espaço metropolitano,

representados predominantemente por edifícios verticais. O boom imobiliário fomentou novas dinâmicas de valorização da terra e segregação socioespacial, sendo alimentado pela abertura de capital das incorporadoras, que impuseram novos patamares de produção e lucratividade. Seguiu-se a este primeiro boom, alimentado pela abertura de capital, fases de crise e recuperação do setor. Destaca-se ainda, no início dos anos 2010, o papel primordial assumido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, o qual aportou um montante de recursos nunca antes visto para o financiamento da casa própria (OLIVEIRA; RUFINO, 2022). Mais recentemente, o que temos observado é a atuação cada vez mais sofisticada de novos agentes, tais como os Fundos de Pensão e os Fundos de Investimento Imobiliário (NAKAMA; RUFINO, 2022).

Sob a financeirização da produção imobiliária, a mobilização da propriedade para a reprodução do capital torna-se cada vez mais importante, o que culmina no acirramento das disputas pela terra e no ganho de importância da acumulação por espoliação ou acumulação primitiva (HARVEY, 2014).

Com a intensificação das dinâmicas do setor, antigas periferias do período industrial, predominantemente ocupadas por populações de baixa renda, passaram também a ser mobilizadas para a produção imobiliária (SANTOS, 2013). O mercado assume então protagonismo na transformação dos espaços periféricos, atraindo para estes territórios setores da classe média, que antes se concentravam principalmente no centro expandido do município de São Paulo, tendo suas fronteiras demarcadas pelos rios Tietê, Tamandateí e Pinheiros.

César Simoni Santos (2013) reconhece haver uma dinâmica expansionista, responsável pela mobilização das periferias como novas fronteiras para a produção imobiliária. Como ressalta o autor, essa dinâmica expansionista, quando do boom associado à abertura de capital das incorporadoras, foi acompanhada pela criação de um grande banco de terras por parte das principais empresas, já que este se colocava como fundamento para sinalizar aos investidores a capacidade e a intenção de ampliar os investimentos nos anos vindouros, atraindo capitais para o setor. Este estoque de terras foi construído principalmente a partir da compra de grandes terrenos, encontrados apenas na periferia que, por déficits de infraestrutura, apresentavam preços mais baratos para a construção de um estoque fundiário (SANTOS, 2013; SÍGOLO, 2014).

Com a crise de 2008, anunciavam-se reflexos profundos sobre as incorporadoras atuantes no país, as quais, a despeito de terem construído um grande estoque de terrenos, não apresentavam um grau de capitalização suficiente para novos investimentos, o que limitaria sua produção. A descapitalização das incorporadoras poderia gerar um grave quadro de desemprego, ao mesmo tempo em que representaria um estoque cada vez menor de moradias para atender as classes médias, então em expansão a partir das políticas redistributivas implementadas pelos governos do Partido dos Trabalhadores.

Diante deste complexo quadro é que se anuncia o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que por meio de grande aporte de recursos públicos pretendia evitar a falência das incorporadoras a partir da estruturação de múltiplas linhas de crédito e subsídio à demanda para aquisição da casa própria (OLIVEIRA; RUFINO, 2022). O programa foi estruturado a partir de três faixas de atendimento, sendo a primeira para a classe de um a três salários mínimos, com subsídio praticamente total do preço da moradia, e outras duas faixas onde apenas uma pequena parcela do valor do imóvel seria subsidiada, sendo o restante financiado com juros mais baixos que os de mercado. Posteriormente, uma faixa intermediária entre a um e a dois foi criada, com condições mais propícias para aquisição da moradia pelos mais pobres, mas que têm alguma condição de arcar com o endividamento do financiamento.

Apesar de incluir o extrato mais pobre da população de forma inédita na história da política habitacional do país, o PMCMV o fez de forma limitada. Como discute Aline Miglioli (2016), mesmo a demanda correspondente à faixa um do programa representando 78,9% do déficit habitacional na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), esta faixa recebeu apenas 25% das unidades produzidas pelo programa neste território, o que representa apenas 12% dos

investimentos. Este fato indica que a produção do PMCMV atendeu prioritariamente a classe média, sendo que população de baixa renda permaneceu com limitadas alternativas à moradia.

Ao mesmo tempo, a localização dos conjuntos destinados para a faixa um do programa também foi, em geral, mais distante do centro expandido e mesmo das subcentralidades da metrópole. Conforme avaliaram Eduardo Marques e Leandro Rodrigues (2013), enquanto os empreendimentos da faixa um localizaram-se a uma distância média de 26 km da praça da Sé, representando o centro antigo da capital, os condomínios da faixa dois localizam-se em distâncias médias de 21,3 km, e os da faixa três, 18,7 km. Quando considerada a distância da Berrini, nova centralidade no vetor sudoeste da cidade, estes valores são respectivamente de 28,2 km, 23,3 km e 19,5 km. Por fim, quando considerada a centralidade mais próxima, estes valores são respectivamente de 9,5 km, 7,8 km e 7,7 km.

Quanto ao boom imobiliário mais recente, observado nos últimos anos, observamos uma reconcentração da produção imobiliária nas áreas mais centrais, sobretudo nos eixos de transporte coletivo (LIMA, 2021). Além da reconcentração territorial desta produção, observamos também o abandono da produção para baixa renda, tendo em vista que o Programa Casa Verde e Amarela, do governo Bolsonaro, acabou por extinguir a faixa 1 do antigo PMCMV.

Retornando ao ciclo anterior, com base nos dados anteriormente citados, é possível perceber como os empreendimentos construídos para a faixa um do PMCMV foram em geral mais periféricos do que aqueles construídos para as outras faixas. A lógica de mercado fez com que a viabilidade de se produzir unidades para a faixa um do programa estivesse atrelada a menores preços de terrenos, o que fez com que as fronteiras distantes da periferia recebessem a maior parcela desta produção. Vale ressaltar que pela estrutura de funcionamento da faixa um do programa os terrenos seriam oferecidos pelo poder público, sendo as incorporadoras responsáveis pela produção das unidades, com venda direta à Caixa Econômica Federal sob valores pré determinados para repasse aos beneficiários.

A viabilidade em se encontrar terrenos baratos o suficiente, no entanto, dependeu da flexibilização das legislações urbanísticas e ambientais, de modo a mobilizar para a reprodução do capital, sob o alibi do “interesse social”, espaços antes voltados a proteção ambiental.

O Plano Diretor Estratégico (PDE) do município de São Paulo, estabelecido por meio da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, contém uma estratégia territorial de reserva de terras para a produção de moradia popular, as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). As ZEIS, no contexto da política urbana capitalista, mostram-se como instrumento importante para demarcar terrenos e glebas tanto para a regularização fundiária e urbanização (ZEIS demarcadas sobre favelas e loteamentos irregulares), quanto para fomentar a produção de novas unidades habitacionais para baixa renda (ZEIS demarcadas sobre terrenos e imóveis vazios). Aqui nos interessa especialmente as chamadas “ZEIS de vazio”.

Além das ZEIS de áreas ocupadas (ZEIS 1), o PDE de 2014 define quatro tipos de ZEIS de vazio. As ZEIS 2, demarcadas sobre terrenos desocupados ou subutilizados encontrados na periferia do município; as ZEIS 3, terrenos ou edifícios desocupados ou subutilizados encontrados no centro expandido do município, em áreas dotadas de boa infraestrutura; as ZEIS 4, terrenos ou glebas vazias encontradas nas Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM), onde se pretende a produção de unidades para populações que já vivem nestas regiões mas que, por se tratar de áreas de risco ou proteção da vegetação, necessitam ser realocadas; e as ZEIS 5, terrenos ou glebas vazias ou subutilizadas em áreas dotadas de infraestrutura, mas cujo enfoque é a produção de habitações para a classe média baixa.

Com exceção das ZEIS 3, plenamente localizadas em áreas já urbanizadas, com boa infraestrutura e proximidade à oportunidades de emprego e lazer, as outras ZEIS possuem distribuição bastante difusa e heterogênea na trama do tecido urbano. Muitas das áreas demarcadas como ZEIS 2, 4 e 5 possuem significativos fragmentos de vegetação, sendo que

muitas delas foram demarcadas em territórios nos quais havia demanda por novos parques, seja para evitar enchentes, para a proteção da biodiversidade ou para o lazer da população. Não se trata aqui de se colocar uma oposição às ZEIS, já que, como afirmamos anteriormente, estas se colocam importantes para garantir áreas para a produção de moradia popular. O que se coloca essencial é apontar as contradições em se definir perímetros de ZEIS sem a preocupação de equalizar sua demarcação com outros objetivos importantes da política urbana, tal como a proteção ambiental.

O exemplo mais significativo das contradições que envolvem as ZEIS com relação à proteção ambiental é representado pelas ZEIS 4, que, como dito, são as ZEIS gravadas sobre a APRM, ao sul do município de São Paulo, onde encontram-se localizadas as represas Billings e Guarapiranga, sistemas que abastecem boa parte da RMSP. As APRM são alvo de legislação ambiental e urbanística específica desde a década de 1970, tendo passado por revisões a partir dos anos 1990 (MARTINS, 2005). O PDE de 2014 ampliou significativamente os perímetros de ZEIS 4 em relação ao que determinava o PDE anterior, aprovado em 2002. As ZEIS 4 ocupavam um perímetro total de 3,6 km² no PDE de 2002 (Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002) e passaram a representar uma área total de 4,9 km² no PDE de 2014. Ainda que a construção de empreendimentos nestas ZEIS deva estar de acordo com a legislação de mananciais, sem dúvida o aumento significativo na demarcação destas áreas representa incentivos à ocupação de territórios em que a prioridade deveria ser a proteção ambiental, sobretudo considerando a garantia da produção hídrica em quantidade e qualidade para o abastecimento da metrópole.

A ampliação dos perímetros de ZEIS para áreas antes pouco dotadas de potencial de mercado, justamente pela presença da natureza, indica que a ampliação sem critérios ambientais destes perímetros atende a interesses de mercado que, por meio da produção de unidades para a faixa um do PMCMV e, portanto, sob o alibi do “interesse social”, sujeita a natureza aos desígnios da reprodução do capital.

Por outro lado, o processo de reestruturação produtiva relegou antigas áreas industriais ao abandono, áreas estas que passaram a ser inseridos nas dinâmicas de reestruturação imobiliária, na medida em que representam novas oportunidades de empreendimentos. Trata-se de áreas centrais e bem localizadas, concentradas ao longo dos principais rios que cortam a metrópole (Tamanduateí, Pinheiros e Tietê).

Com vistas à requalificação destes territórios e da recuperação de seu potencial imobiliário, o PDE de 2014, renovando e dando continuidade a políticas anteriores, passou a prever uma série de instrumentos urbanísticos voltados a requalificação urbana. Dentre este conjunto de instrumentos, destacam-se as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), perímetros nos quais uma série de mecanismos urbanísticos e financeiros são definidos com vistas a fomentar grandes transformações urbanas (FERRARA, 2018; 2020).

Desde os anos 1990, as OUC têm reproduzido dinâmicas de exclusão e segregação socioespacial, sendo seus perímetros dominados por imóveis corporativos e por imóveis residenciais de alto padrão. Com a crescente raridade da natureza, como destacam Lima *et al* (2022), os lançamentos imobiliários inseridos nos perímetros das OUC têm adotado múltiplos discursos e práticas associados a “sustentabilidade” e a “proximidade a natureza” como atrativos de marketing. Sendo assim, se por um lado a natureza conservada aparece como oportunidade de expansão das fronteiras da atividade de incorporação nas periferias, por meio, por exemplo, da demarcação de ZEIS sobre as APRM; nas áreas centrais, onde predominam imóveis vazios que comportavam antigos usos industriais, e onde se encontram demarcadas as OUC, apresenta-se a oportunidade de “recompor” a natureza, sendo esta capitalizada como parte do preço dos imóveis.

Esta estratégia é enunciada por Ferrara (2018) que, mobilizando o conceito marxiano de metabolismo social, o qual expressa as relações sociedade-natureza mediadas pelo trabalho e pelas representações sociais, afirma que a passagem de um metabolismo urbano-industrial para

um metabolismo imobiliário-financeiro em São Paulo agrava a problemática da desigualdade socioambiental, sendo a natureza produzida e apropriada de forma privada nos empreendimentos imobiliários.

Por meio dos exemplos empíricos a seguir, buscamos aprofundar as análises e discussões até aqui construídas. Como será possível notar, a centralidade do imobiliário sobre a produção do espaço, dentre outras desigualdades diversas, impossibilita de forma crescente uma apropriação coletiva e popular da natureza, ao mesmo tempo em que capitaliza a raridade dos espaços naturais por meio da produção de simulacros da natureza apropriados de forma seletiva por parte de populações de mais alta renda. Importante ressaltar que o caso do Parque dos Búfalos já foi explorado em textos anteriores a partir de outras perspectivas (LIMA, 2021; 2022), sendo que aqui o mobilizamos ressaltando elementos que convergem com a análise específica proposta.

4. Residencial Espanha: A negação da apropriação coletiva da natureza

O primeiro empreendimento por nós mobilizado como exemplo empírico para iluminar os processos analisados no texto é o Residencial Espanha, da incorporadora EMCCAMP Residencial. A EMCCAMP é uma empresa nascida em Minas Gerais que atua há mais de quarenta anos no Brasil, conforme consta no *site*¹ da empresa.

De acordo com reportagem publicada *online* em 10 de abril de 2017 no Jornal “Hoje em Dia”² de Belo Horizonte, Minas Gerais, ao longo dos anos 2010, a empresa se tornou uma das maiores produtoras de empreendimentos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, sobretudo na faixa um, atuando em 16 municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. O faturamento anual da empresa, de acordo com a reportagem, bateria a marca de um bilhão de reais em 2019. Em entrevista à referida reportagem, o então presidente da companhia, André Campos, afirma que estas Regiões Metropolitanas concentram o déficit habitacional brasileiro, o que justifica um compromisso assumido pela empresa em atuar no PMCMV, faixa um, nestas regiões. Reportagem publicada em 27 de Janeiro de 2022³ no portal “O Tempo” dá conta de que a empresa, ainda de capital fechado, tem planos para abrir seu capital na bolsa em 2023, o que deve possibilitar a expansão de seus investimentos.

O Residencial Espanha foi anunciado em 2014. Este empreendimento foi construído em uma ZEIS 4 no bairro Jardim Apurá, região do distrito de Pedreira, ao sul do município de São Paulo, inserido na APRM da represa Billings. O local escolhido para o conjunto se tratava de terreno onde o governo anteriormente em exercício, de Gilberto Kassab (DEM), havia reservado para a construção de um parque municipal, o Parque dos Búfalos.

O terreno do Parque pertencia à incorporadora Ingaí, e foi decretado de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 53.008 de 06 de março de 2012. O projeto do Parque era resultado de uma luta histórica dos moradores do Jardim Apurá, que há décadas se apropriavam do espaço como área de lazer e recreação. Havia inclusive um movimento social estruturado em defesa do projeto, o “Movimento em Defesa do Parque dos Búfalos”. O nome “Parque dos Búfalos” remete ao histórico do terreno, que por anos foi utilizado como área de pasto para a

¹ <https://emccamp.com.br/> (Acesso em 19 de abril de 2022).

² <https://www. hojeemdia.com.br/primeiro-plano/construtora-emccamp-de-bh-amplia-participa%C3%A7%C3%A3o-no-programa-minha-casa-minha-vida-1.456885> (Acesso em 19 de abril de 2022).

³ <https://www.otempo.com.br/minas-s-a/emccamp-tem-planos-de-abrir-oferta-publica-de-acoes-em-2023-1.2602738> (Acesso em 14 de dezembro de 2022).

criação de búfalos para abate. No *site* do Movimento do Parque⁴, consta que na área eram praticadas atividades como: “caminhada, *cooper*, corrida, *paraglider* (parapente), campeonato de pipas, empinar pipa, *BiciCross*, *MotoCross*, tirolesa, piqueniques, atividade de educação ambiental, etc.”. Além disso, atividades de cunho religioso também são descritas como recorrentes no local.

A implantação do Parque representaria não apenas a formalização de um espaço de lazer e recreação já instituído popularmente na periferia da zona sul de São Paulo, onde estes equipamentos são cada vez mais raros, mas igualmente teria funções importantes tanto para a represa Billings, por ser uma área permeável de recarga do aquífero, quanto para a conservação da biodiversidade, por ser um fragmento de Mata Atlântica em regeneração.

No início da gestão de Fernando Haddad (PT), no entanto, os planos para a área mudaram. O decreto anteriormente citado, que definia a área como de utilidade pública e a tornava alvo de desapropriação para a instalação do parque, foi revogado por meio do decreto municipal nº 54.680 de 11 de dezembro de 2013, passando o terreno a ser objeto de projeto de Habitação de Interesse Social, desenvolvido pela incorporadora EMCAMPP, que até aquele momento ainda não possuía empreendimentos lançados no município de São Paulo.

Ao invés de transformar a totalidade do terreno em Parque, uma área de 830 mil m², o novo projeto passou a destinar cerca de um terço da área para a construção de um conjunto habitacional e equipamentos públicos relacionados (SEHAB, 2018). O Residencial Espanha conta com 3.860 unidades distribuídas por 193 prédios de quatro pavimentos. As unidades possuem tamanho médio de 45 m², com tipologias de dois dormitórios (SEHAB, 2018).

O anúncio do Residencial Espanha gerou uma série de conflitos entre o Movimento em Defesa do Parque, a Prefeitura de São Paulo, a incorporadora e movimentos de moradia (que apoiavam a construção dos prédios). Conforme consta em reportagem publicada *online*⁵ no Jornal “Folha de São Paulo” em 15 de março de 2015, moradores da região do Jardim Apurá entraram com ação popular em dezembro de 2014 para impedir o andamento do projeto. A ação popular foi seguida por ação civil pública instaurada pelo Ministério Público Estadual. Contudo, tais medidas apenas colocaram empecilhos temporários à construção do conjunto, que acabou por ser realizada, com as primeiras unidades entregues em outubro de 2018⁶ (SEHAB, 2018).

O Residencial Espanha localiza-se a cerca de 30 quilômetros do centro da capital paulista. Seu acesso é restrito a linhas de ônibus que circulam pela estrada do Alvarenga, uma via de apenas duas faixas que por vezes encontra-se completamente congestionada ao longo do dia. Além disso, a região possui restritas opções de lazer, cultura e infraestrutura urbana de modo geral.

Diversas contrapartidas foram assumidas junto à prefeitura para a construção do conjunto por parte da incorporadora. Como destaca reportagem do portal UOL⁷ publicada em 18 de agosto de 2019, para o local estavam previstas uma escola, três centros de educação infantil, uma base da guarda civil metropolitana, dois centros de assistência social, 84 lotes para comércio popular e a implantação do próprio Parque dos Búfalos no restante da área, não ocupada pelos prédios. Nenhum destes equipamentos, no entanto, foi entregue.

Além da destruição material da natureza representada pela construção dos edifícios, observamos também a destruição simbólica daquele território. Quando olhamos para os signos

⁴ <http://www.parquedosbufalos.com/historico/> (Acesso em 19 de abril de 2022).

⁵ <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/03/1601495-area-do-parque-dos-bufalos-vive-impasse-entre-moradia-e-preservacao.shtml> (Acesso em 19 de abril de 2022).

⁶ <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=265769> (Acesso em 19 de abril de 2022).

⁷ <https://noticias.uol.com.br/reportagens-especiais/a-falta-de-estrutura-no-maior-minha-casa-minha-vida-de-sao-paulo/#imagem-1> (Acesso em 19 de abril de 2022).

trazidos pelo novo empreendimento, vemos que estes buscam apagar a natureza anteriormente presente. Os condomínios que formam o Residencial Espanha foram intitulados com o nome de cidades espanholas, tal como condomínio Barcelona, condomínio Madrid e condomínio Salamanca. A figura 1, abaixo, mostra a magnitude do empreendimento e nos dá dimensão do nível de supressão da natureza instaurado em sua construção.



Figura 1. Vista aérea do Residencial Espanha. Fonte: SEHAB. Galeria de fotos do Residencial Espanha <https://www.flickr.com/photos/160465725@N03/sets/72157702315111794/with/43553705990/> (Acesso em 16 de dezembro de 2022).

Como discutimos anteriormente, a faixa um do PMCMV funcionava por meio de oferta das unidades produzidas diretamente ao poder público. Desse modo, no caso do Residencial Espanha, a presença da natureza (associada à falta de infraestrutura) contribuiu para a desvalorização do terreno, garantindo menores preços, únicos praticáveis para a produção de habitação social. Assim, ao invés de atuar como forma de diferenciação do produto, valorizando-o, a natureza aparece aqui como possibilidade de obter rendas advindas da transformação de uso. Uma área antes fora do circuito do mercado, onde a natureza colocava-se preservada, passa a se inserir neste circuito, sendo precificada por meio da capitalização de rendas.

Importante ressaltar que não se trata aqui de negar o grave problema habitacional encontrado na região, com milhares de famílias vivendo em moradias precárias e que necessitam de alternativas. O que ocorre é que outras possibilidades deveriam ser defendidas para a solução habitacional da região, e não a construção de um conjunto justamente em uma das poucas áreas permeáveis ainda restantes. Além disso, como destaca a passagem abaixo, extraída de reportagem anteriormente citada, publicada na Folha de São Paulo⁸, o Residencial Espanha implicou na perda de referenciais importantes para a população local, que em sua relação com a natureza vislumbrava qualidades da vida urbana.

⁸ <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/03/1601495-area-do-parque-dos-bufalos-vive-impasse-entre-moradia-e-preservacao.shtml> (Acesso em 19 de abril de 2022).

Os filhos do bancário Marcos Forcelini, 49, foram criados ali. Ele mostra fotos de sua filha posando debaixo de um pau-brasil, aos quatro, aos seis, aos dez anos. "Mudei para cá em 1996, e usamos aqui para tudo. Perder isso vai ser a morte".

5. Jardim das Perdizes: A produção privada da natureza

O segundo empreendimento de nosso interesse é o “Jardim das Perdizes” da incorporadora Tecnisa. De acordo com dados disponíveis no *site*⁹ da incorporadora, a Tecnisa é uma empresa que há mais de quarenta anos atua no Brasil, tendo 7,3 milhões de metros quadrados lançados em 270 empreendimentos nos municípios de Brasília, Curitiba, Fortaleza, Manaus, São José dos Campos, Salvador, Santos e São Paulo.

De acordo com reportagem do portal *Money Times*¹⁰, publicada em 07 de maio de 2020, as ações da Tecnisa passaram naquele ano a integrar o Índice Brasil 100 do pregão B3 que mede os 100 ativos de maior negociabilidade no mercado financeiro no Brasil, o que, de acordo com o texto, aumenta a visibilidade e a procura das ações por fundos de investimento imobiliário. A Tecnisa, portanto, tem se destacado entre as incorporadoras do Brasil no que se refere aos interesses de investimento do setor financeiro.

O empreendimento Jardim das Perdizes foi anunciado pela Tecnisa em 2013 e as unidades vendidas entregues a partir de 2015, quando ainda observávamos reflexos do boom imobiliário associado à abertura de capital das incorporadoras. O conjunto residencial localiza-se no bairro de Perdizes, na região oeste do município de São Paulo, próxima à Pompéia, Barra Funda e Lapa. Toda a referida região, especialmente os bairros destacados, foram importantes polos fabris quando da industrialização de São Paulo. O terreno onde se localiza o Jardim das Perdizes encontra-se inserida no perímetro da OUC Água Branca.

A passagem do metabolismo urbano-industrial ao imobiliário-financeiro, descrita por Ferrara (2018) transformou estes antigos bairros em frentes importantes para novas incorporações, sobretudo por estarem localizados em regiões privilegiadas do ponto de vista da infraestrutura. O Jardim das Perdizes foi concebido neste movimento.

O projeto é composto por cinco empreendimentos do tipo “condomínio clube”, e combina edifícios residenciais com amplas áreas de lazer privativas aos moradores, com piscina, salão de festa, playground e outros. Os cinco condomínios são denominados Reserva Manacá, Bosque Jequitibá, Bosque Araucária, Recanto Jacarandá e Time Life. Percebemos que dos cinco condomínios, quatro deles contam com nomes que remetem à natureza. “Bosque”, “Recanto” e “Reserva” indicam que não se trata de um condomínio comum, mas de um estilo de morar “inserido” na natureza. Além do nome dos condomínios remeterem à Mata Atlântica, o nome dos edifícios também o fazem. No Recanto Jacarandá, por exemplo, temos edifícios como o Rouxinol e o Beija-Flor, nomes populares de dois pássaros encontrados na Mata Atlântica¹¹.

Notamos aqui uma relação interessante e dialética com o empreendimento anteriormente analisado. Se no Residencial Espanha a natureza é ressignificada pela história, no Jardim das Perdizes a história é ressignificada pela natureza. Enquanto no Jardim das Perdizes se busca ressignificar o antigo passado industrial da área com novos símbolos da natureza, o Residencial

⁹ <https://www.tecnisa.com.br/sobre-a-tecnisa> (Acesso em 18 de abril de 2022).

¹⁰ <https://www.moneytimes.com.br/tecnisa-acoes-ingressam-no-indice-brasil-100-da-b3/> (Acesso em 18 de abril de 2022).

¹¹ <http://www.jardinsdasperdizes.com.br/> (Acesso em 14 de abril de 2022).

Espanha busca justamente o oposto, apagar os antigos significados da natureza e substituí-los pela história. Assim, cada um dos empreendimentos busca suas formas de legitimação por meio de discursos e representações opostas.

Os empreendimentos que compõem o Jardim das Perdizes dispõem de apartamentos com múltiplas tipologias e tamanhos, todos contando com altos preços de comercialização. Apenas para ilustrar nossa afirmação, em consulta ao portal da imobiliária *online* Zap Imóveis¹², uma das maiores do Brasil, encontramos desde apartamentos de 62m², com o preço de 960 mil reais (15 mil reais por m²), até apartamentos de 241m², com preço de 4,2 milhões de reais (17 mil reais por m²). Interessante fazer um paralelo aqui com o Residencial Espanha, tendo em vista que este empreendimento, voltado para abaixo renda, possui apartamentos de 45m², ou seja, até um quinto do tamanho encontrado entre os imóveis citados.

Além dos empreendimentos residenciais acima descritos, o Jardim das Perdizes inclui também um edifício corporativo e outro de uso misto, o qual conta com escritórios e *flats*. O térreo de alguns dos edifícios conta com comércios que visam atender aos próprios moradores dos condomínios, com hipermercado, padaria, lavanderia e sorveteria¹³ (FOLHA, 2018).

Parte da valorização dos imóveis explica-se pelos próprios equipamentos previamente existentes na região e que compõem fração da renda capitalizada no preço dos produtos. Nas imediações do Jardim das Perdizes encontramos a Estação Água Branca do sistema de trens, a estação Barra Funda, de trens, metrô e terminal rodoviário; o Allianz Parque, arena multiuso e estádio de futebol; o SESC Pompéia, a Casa das Caldeiras, a Audio Club, a Vila Country e o Espaço das Américas, espaços culturais para a promoção de exposições, feiras e shows; o Shopping Bourbon, espaço de compras e lazer; além do Parque da Água Branca, que além de importante área verde, conta com diversos eventos e uma feira semanal de produtos orgânicos. Além disso, observamos supermercados, hospitais, restaurantes e outros.

Em uma localização privilegiada, tal como a do Jardim das Perdizes, o diferencial do produto permite capitalizar rendas por meio da definição de preços monopolistas. Além disso, por tratar-se de antiga gleba industrial, mais do que criar um novo produto imobiliário, coloca-se o imperativo de ressignificar os antigos usos, suas apropriações e seus símbolos.

Neste sentido, foi concebido na mesma gleba onde os condomínios foram construídos o Parque Jardim das Perdizes. Como consta em reportagem publicada *online* na página do Jornal Folha de São Paulo¹⁴ no dia 11 de novembro de 2018, os condomínios foram construídos em 54% do terreno, 20% foram doados à prefeitura como área verde (acima dos 15% exigidos pela legislação) e a área restante foi destinada à implantação de vias de circulação. Assim, dos 250 mil metros quadrados de terreno, cerca de 50 mil foram reservados à implantação do Parque. Ainda que a área seja doada à prefeitura e, portanto, pública, a própria Tecnisa foi responsável pelo projeto e implantação do Parque, mantendo-se também ativa em sua manutenção.

De acordo com dados disponíveis no *site* da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA)¹⁵, o Parque Jardim das Perdizes possui uma área de 45.967 m², onde é possível encontrar 43 espécies de árvores, das quais três encontram-se ameaçadas de extinção: cedro (*Cedrela fissilis*), pau-brasil (*Paubrasilia echinata*) e pinheiro-do-paraná (*Araucaria angustifolia*). O Parque conta com diversos equipamentos de lazer, dentre os quais, pista de *cooper*, ciclovia, dois

¹² <https://www.zapimoveis.com.br/> (Acesso em 19 de abril de 2022).

¹³ <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/11/1984227-jardim-das-perdizes-inaugurou-tendencia-de-megacondominio-em-sp.shtml> (Acesso em 20 de maio de 2020).

¹⁴ <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/11/1984227-jardim-das-perdizes-inaugurou-tendencia-de-megacondominio-em-sp.shtml> (Acesso em 19 de abril de 2022).

¹⁵ https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/parques/regiao_centrooeste/index.php?p=251039 (Acesso em 19 de abril de 2022).

playgrounds para crianças, equipamentos de ginástica e outros. O parque oferece ainda serviço de aluguel de bicicletas, bebedouros (inclusive para os animais de estimação), piso podotátil para os portadores de deficiência visual, e toda a sua área pavimentada é composta por piso permeável. Além disso, toda a fiação, não apenas do parque como dos condomínios, é subterrânea, permitindo uma visão plena da paisagem e reduzindo a poluição visual. Obras de arte também são encontradas no local, sendo uma delas assinada pela renomada artista plástica Tomie Ohtake. Trata-se do quinto maior parque urbano do município de São Paulo, com área equivalente a do Parque Trianom, na Avenida Paulista¹⁶ (BLOG TECNISA, 2019). A figura 2 abaixo apresenta o Parque Jardim das Perdizes e os condomínios ao seu redor.

Interessante notar que se considerarmos o mesmo terreno do Jardim das Perdizes, com a mesma porcentagem destinada ao uso residencial (54%) com apartamentos em média de 60 m², e um coeficiente de aproveitamento de duas vezes o tamanho do terreno, poderíamos, naquele espaço, produzir ao menos 4.500 unidades, 700 a mais do que no Residencial Espanha, com tamanho maior e, ainda, mantendo-se a mesma área do Parque Jardim das Perdizes. Ou seja, do ponto de vista técnico, outras soluções seriam possíveis e melhores para a habitação popular. No entanto, o preço da terra acaba por inviabilizar soluções efetivamente mais sustentáveis e que democratizariam a apropriação da natureza.



Figura 2. Parque Jardim das Perdizes com condomínios ao redor. Fonte: Adaptado de <https://www.tecnisa.com.br/lp/jardimdasperdizes> (Acesso em 16 de dezembro de 2022).

Como é possível observar na figura 2, o Parque Jardim das Perdizes foi concebido no centro do terreno onde foram implantados os edifícios, de forma que estes formam um “cinturão” ou “paredão” no entorno do Parque. Dessa forma, ainda que o parque seja público, sua própria forma de implantação (além de sua localização) seleciona os públicos passíveis de sua apropriação, já que os condomínios servem como “barreira” de acesso ao Parque.

¹⁶ <https://www.tecnisa.com.br/blog/lar/parque-jardim-das-perdizes-conforto-lazer-e-seguranca/> (Acesso em 19 de abril de 2022).

Portanto, enquanto no Parque dos Búfalos observávamos formas espontâneas e coletivas de apropriação da natureza, definidas em grande parte pelos próprios moradores, observamos que no Parque Jardim das Perdizes o que se coloca é a definição de formas controladas de apropriação. Neste ponto encontramos uma importante convergência com Lefebvre em sua tese sobre a produção do espaço enquanto produção da vida cotidiana. O que se observa é o mimetismo das formas sociais capitalistas, que por meio da segregação visam estabelecer o controle sobre os usos e apropriações, estas, associadas a determinados grupos sociais, no caso, as classes de alta renda que possuem acesso ao Parque Jardim das Perdizes.

Os trechos transcritos abaixo, extraídos tanto de reportagem publicada em 07 de março de 2013 no Portal VGV quanto do *site* da incorporadora Tecnisa, deixam claro como não apenas o Parque, mas o fato de o condomínio contar com certificação ambiental, representa diferenciais do produto que imediatamente implicam em sua valorização. A possibilidade da apropriação da natureza é um privilégio dos condôminos, que ao adquirirem uma unidade não apenas adquirem uma moradia, mas um estilo de vida “sustentável” e “mais próximo da natureza”.

O Jardim das Perdizes foi o primeiro bairro da América Latina a receber o Certificado de Alta Qualidade Ambiental (Selo Aqua). Para reforçar a preocupação com o meio ambiente, os moradores do Jardim das Perdizes possuem uma área de 44 mil m² de puro verde, com pista de cooper, ciclovia, playground e muito espaço para aproveitar como quiser. *Descanse ao pé de uma árvore para ler um livro, leve as crianças para se divertir ao ar livre, pedale usando o bike sharing, leve o seu pet para correr no parque ou faça alguma atividade física*¹⁷ (TECNISA, 2022 – grifos nossos).

“O Jardim das Perdizes é um bairro planejado que reúne o que existe de melhor em termos de urbanismo, arquitetura e diferenciais tecnológicos. *Nós criamos um padrão de espaço urbano diferente do que existe na cidade. Com excelente infraestrutura para se viver com qualidade, o novo bairro permitirá que os moradores tenham contato direto com a natureza. É como morar dentro de um parque*”, afirma Fabio Villas Bôas, diretor executivo-técnico da Tecnisa¹⁸ (PORTAL VGV, 2013 – grifos nossos).

Interessante perceber nas passagens transcritas como os símbolos negados no Residencial Espanha são ativamente reproduzidos e ressignificados no Jardim das Perdizes. Evidencia-se a produção da natureza já em outro patamar e com outro significado. O direito de apropriação simbólica das áreas verdes, negado no caso do Residencial Espanha, aparece aqui como exclusividade e diferencial no caso do Jardim das Perdizes.

¹⁷ <https://www.tecnisa.com.br/lp/morenojardimdasperdizes> (Acesso em 25 de maio de 2020).

¹⁸ <https://www.portalvgv.com.br/site/tecnisa-lanca-hoje-jardim-das-perdizes-bairro-planejado-mais-moderno-de-sao-paulo> (Acesso em 19 de abril de 2022).

6. Considerações Finais

No presente texto buscamos discutir como a produção do espaço metropolitano na contemporaneidade, mediada pelas necessidades de reprodução do capital, restringem cada vez mais as possibilidades de apropriação coletiva e democrática da natureza. A natureza, face à sua destruição diante da generalização da lógica imobiliária, torna-se raridade passível de monopólio e controle por meio de distintas formas de propriedade, tornando-se elemento que corrobora com a capitalização de rendas fundiárias e imobiliárias.

O título “Viva em um Parque”, portanto, assume um duplo léxico dialético aqui explorado. No caso do Residencial Espanha, observamos a destruição material e concreta de um parque para dar lugar a moradias, sendo a incorporadora responsável por mobilizar a área como mero substrato (terreno) no circuito de reprodução do capital imobiliário-financeiro. Assim, o viver em um parque assume aqui um sentido literal, já que as moradias foram efetivamente construídas sobre um parque, antes apropriado de forma coletiva e democrática.

No caso do empreendimento Jardim das Perdizes, do contrário, observamos que “viver em um Parque” assume um sentido simbólico, na medida em que o pagamento pelos elevados preços das unidades residenciais permite aos moradores obterem os benefícios da apropriação da natureza, esta, mediada pelas formas de incorporação imobiliária.

A natureza destruída e tornada raridade pela implantação do primeiro empreendimento propicia condições para que a mesma seja reproduzida de forma abstrata e simbólica no segundo. A desvalorização da natureza no primeiro caso permite a valorização da mesma no segundo.

A natureza, portanto, assume um duplo e contraditório sentido: por um lado, o de garantir que determinadas áreas permaneçam momentaneamente fora dos circuitos de mercado, situação esta passível de revisão, tornando-se apta para novos desenvolvimentos imobiliários; e, por outro, o de garantir preços monopolistas em empreendimentos voltados a maiores faixas de renda. Assim, a natureza pode atuar tanto como elemento de depreciação quanto de capitalização.

Esperamos com o artigo contribuir com o debate sobre as formas contemporâneas de privatização da natureza e da negação de sua apropriação coletiva. O debate estende-se ainda ao papel assumido pela natureza frente às dinâmicas imobiliárias contemporâneas.

A prevalência das lógicas capitalistas, as quais associam de forma cada vez mais sofisticada os setores imobiliário e financeiro, coloca no horizonte a impossibilidade da realização da utopia do direito à cidade e do direito humano à natureza. Contudo, o devir histórico encontra-se em permanente disputa, de modo que possibilidades radicalmente democráticas encontram-se como potencialidade ainda não materializada.

7. Referências Bibliográficas

BLOG Tecnisa. **Parque Jardim das Perdizes: 4 motivos para você conhecer.** Publicado em 06 de Fevereiro de 2019. Disponível em: <https://www.tecnisa.com.br/blog/lar/parque-jardim-das-perdizes-conforto-lazer-e-seguranca/> (Acesso em 20 de maio de 2020).

CARLOS, Ana Fani A. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. **Estudos avançados**, v. 23, p. 303-314, 2009.

EMCCAMP Residencial. Disponível em: <https://emccamp.com.br/> (Acesso em 25 de maio de 2020).

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

FERRARA, Luniana N. Metabolismo urbano sob o domínio financeiro: Apontamentos a partir da produção imobiliária e da natureza na cidade de São Paulo. In: BARROS, A. M. L.; ZANOTELLI, C. L.; ALBANI, V. (orgs.). **Geografia Urbana: 30 anos do Simpósio Nacional de Geografia Urbana**. São Paulo. Editora Consequência. pp.373-391.2020.

FOLHA. **Jardim das Perdizes inaugurou tendência de megacondomínio em SP**. Publicado em 11 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/11/1984227-jardim-das-perdizes-inaugurou-tendencia-de-megacondominio-em-sp.shtml> (Acesso em 25 de maio de 2020).

FOLHA. **Área do Parque dos Búfalos vive impasse entre moradia e preservação**. Publicado em 15 de Março de 2015. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/03/1601495-area-do-parque-dos-bufalos-vive-impasse-entre-moradia-e-preservacao.shtml> (Acesso em 25 de maio de 2020).

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e debates**, v. 6, p. 7-14, 1982.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo. Martins Fontes, 2014.

HOJE em Dia. **Construtora EMCCAMP, de BH amplia participação no Programa Minha Casa, Minha Vida**. Publicado em 10 de abril de 2017. Disponível em: <https://www.hojeemdia.com.br/primeiro-plano/construtora-emccamp-de-bh-amplia-participa%C3%A7%C3%A3o-no-programa-minha-casa-minha-vida-1.456885> (Acesso em 25 de maio de 2020).

LEFEBVRE, Henri. **A reprodução das relações sociais de produção**. Publicações Escorpião. Cadernos O homem e a Sociedade. 1973.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito a Cidade**. 5ª Edição. Editora Centauro. São Paulo, 2008a.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008b.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Ed. UFMG, Belo Horizonte, 2010.

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.

LIMA, Bruno. A. A.. A apropriação privada da natureza sob o metabolismo imobiliário-financeiro no município de São Paulo e as lutas contemporâneas por justiça ambiental. In: TORRES, Pedro H. C. (Org.). **Ecologia e política e justiça ambiental no Brasil. Agendas de lutas e pesquisas**. 1. ed. Jundiaí: Paco Editorial, 2022, p. 113-133.

LIMA, Bruno A. A.; ALDIGUERI, Camila R.; HOLANDA, Thainá L. C.; FERRARA, Luciana N. Produção e apropriação da natureza em empreendimentos imobiliários inseridos nos perímetros das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada no município de São Paulo. **Anais do XIX ENANPUR**. Congresso realizado em formato remoto. Blumenau, SC, 2022.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. Hucitec. São Paulo, 1996.

MARQUES, Eduardo; RODRIGUES, Leandro. A produção pública de Habitação. In: MARQUES, Eduardo (org). **A metrópole de São Paulo no século XXI: Espaços, heterogeneidades e desigualdades**. 1ª edição, Ed. UNESP, p.337-365, 2015.

MARTINS, Maria L. R. R. **Moradia e mananciais: tensão e diálogo na metrópole**. São Paulo: FAUUSP/Fapesp, v. 1, 2005.

MIGLIOLI, Aline M. **Os impactos do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida: Uma análise dos casos de São Paulo e Recife**. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Ciências e Letras de Araraquara da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, 2016.

MIOTO, Beatriz T. Dinâmica econômica e imobiliária: Periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 15-32, 2021.

MONEY Times. **Tecnisa: Ações ingressam no índice Brasil 100 da B3**. Publicado em 07 de maio de 2020. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br/tecnisa-acoes-ingressam-no-indice-brasil-100-da-b3/> (Acesso em 25 de maio de 2020).

MOVIMENTO em defesa do Parque dos Búfalos. Disponível em: <http://www.parquedosbufalos.com/historico/> (Acesso em 25 de maio de 2020).

NAKAMA, Vinicius K.; RUFINO, Maria B. C. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 24, n. 1, 2022.

O TEMPO. **Emccamp tem planos de abrir oferta pública de ações em 2023**. Disponível em: <https://www.otempo.com.br/minas-s-a/emccamp-tem-planos-de-abrir-oferta-publica-de-acoes-em-2023-1.2602738> (Acesso em 14 de dezembro de 2022).

OLIVEIRA, Isadora F. B.; RUFINO, Maria B. C. As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 93-118, 2022.

PEREIRA, Paulo C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: Especificidades e Tendências. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005.

PEREIRA, Paulo C. X. Para uma discussão sobre o valor e o preço na produção imobiliária. In: PEREIRA, Paulo C. X. (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. pp.55-78. São Paulo, FAUUSP. 2018.

PMSP. **Decreto nº 53.008 de 06 de março de 2012**.

PMSP. **Decreto nº 54.680 de 11 de dezembro de 2013**.

PMSP. **Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002**. Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Revogada pela Lei Municipal nº 16.050 de 31 de Julho de 2014).

PMSP. **Lei nº 16.050 de 31 de Julho de 2014**. Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

PORTAL UOL. **Sonho frustrado**. Publicada em 18 de agosto de 2019. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/reportagens-especiais/a-falta-de-estrutura-no-maior-minha-casa-minha-vida-de-sao-paulo/#imagem-1> (Acesso em 25 de maio de 2020).

PORTAL VGV. **Tecnisa lança hoje Jardim das Pedizes: bairro planejado mais moderno de São Paulo**. Publicado em 07 de março de 2013. Disponível em: <https://www.portalvgv.com.br/site/tecnisa-lanca-hoje-jardim-das-perdizes-bairro-planejado-mais-moderno-de-sao-paulo> (Acesso em 25 de maio de 2020).

SANTOS, César R. S. **A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana.** Tese de Doutorado em Geografia Humana apresentada a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

SEHAB. **Galeria de Fotos do Residencial Espanha.** Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/160465725@N03/sets/72157702315111794/with/43553705990/> (Acesso em 16 de dezembro de 2022).

SEHAB. **Conclusão do Residencial Espanha promove a recuperação ambiental da represa Billings, maior reservatório de água de São Paulo.** Publicado em 18 de outubro de 2018. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=265769> (Acesso em 25 de maio de 2020).

SÍGOLO, Leticia M. **O boom imobiliário na metrópole paulistana: O avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial.** Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP) São Paulo, 2014.

SILVA, Lucia S. **A Cidade e a Floresta: O impacto da expansão urbana sobre áreas vegetadas na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).** Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental do Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo (PROCAM-IEE-USP). 2013.

SVMA. **Parque Jardim das Perdizes.** Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/parques/regiao_centrooeste/index.php?p=251039 (Acesso em 25 de maio de 2020).

TECNISA. **Sobre a Tecnisa.** Disponível em: <https://www.tecnisa.com.br/sobre-a-tecnisa> (Acesso em 20 de maio de 2020).

TECNISA. **Jardim das Perdezes.** Disponível em: <https://www.tecnisa.com.br/lp/jardimdasperdezis> (Acesso em 16 de dezembro de 2022).

TONE, Beatriz B. **São Paulo, século XXI: Valorização imobiliária e dissolução urbana.** Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.