

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise do Mercado  
Imobiliário no Setor Berrini**

**Angela dos Santos Silva**

Alameda Gleite, 541 apto 601, Campos Elíseos, São Paulo-SP, CEP 01215-000, tel. (011) 33616649 - Brasil, e-mail:

[anglassilva@terra.com.br](mailto:anglassilva@terra.com.br)

## BIOGRAFIA DO AUTOR

ANGELA DOS SANTOS SILVA, arquiteta e urbanista, formada pela Universidade de Guarulhos, no ano de 1995, integra a equipe vinculada à Gerência de Operações Urbanas da São Paulo Urbanismo. É responsável pela área de avaliação imobiliária da empresa. Na EMURB foi Coordenadora do Grupo de Trabalho Intersecretarial da Operação Urbana Água Branca.

Realizou vários cursos relacionados à Avaliação Imobiliária no IBAPE. É Especialista em Gerenciamento de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliação pela Fundação Álvares Penteado (FAAP).

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. DESENVOLVIMENTO URBANO</b> .....	<b>4</b>
1.1 Operações urbanas .....	5
1.2 Histórico da região .....	6
1.3 História da região contada pela imprensa .....	9
<b>2. METODOLOGIA</b> .....	<b>11</b>
<b>3. RESULTADOS</b> .....	<b>12</b>
3.1 Mercado de escritórios comerciais .....	12
3.2 Mercado residencial .....	13
<b>4. EVOLUÇÃO DA DEMANDA POR ESTOQUES</b> .....	<b>13</b>
4.1 Demanda por estoque comercial .....	13
4.2 Demanda por estoque residencial .....	14
<b>5. CONSIDERAÇÕES</b> .....	<b>15</b>
5.1 Plano de intervenções .....	16
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>18</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>19</b>

## INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é delimitada por um perímetro que se subdivide em seis setores: Jabaquara, Brooklin, Berrini, Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Americanópolis. Esse artigo apresenta os resultados da análise no Setor Berrini, referente à demanda por estoques comercial e residencial do mercado imobiliário na região em duas épocas: antes e depois da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Importante salientar que a Lei da Operação Urbana Água Espraiada reflete diretamente no mercado da demanda por estoques da região. Tal fato ocorre porque são realizadas intervenções dentro da área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, utilizando investimentos do orçamento do município e de recursos que advêm da venda de leilões de Certificados de Potencial de Construção, os Cepacs. Uma vez estabelecidas pela Lei, as diretrizes urbanísticas, que possuem como objetivo a melhoria da região e a utilização das mesmas por empreendedores, o mercado fica aquecido. A boa localização, a facilidade de acesso ao local e os melhoramentos públicos existentes fazem com que ocorra uma procura maior por imóveis na região.

Observa-se que o comportamento do mercado imobiliário está diretamente ligado ao que a região oferece em relação à infraestrutura urbana e/ou expectativas de investimentos na mesma.

A pesquisa realizada teve como objetivo geral obter dados do mercado da demanda por estoques comercial e residencial da área foco do trabalho nos seguintes momentos: antes e depois da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. E como objetivo específico avaliar o momento em que o mercado imobiliário apresentou maior aquecimento e identificar os fatores que influenciaram diretamente o aquecimento do mercado imobiliário no setor Berrini.

A partir da pesquisa da demanda por estoques comercial e residencial na região nas duas fases descritas nos objetivos gerais foi possível responder às seguintes perguntas:

O mercado imobiliário na região aqueceu proporcionalmente aos melhoramentos implantados?

Somente as intervenções urbanísticas influem no mercado imobiliário? Ou é necessário que o Poder Público invista cada vez mais em infraestrutura e serviços urbanos, colaborando para o aquecimento desse mercado? Com a Lei da Operação Urbana

Consorticiada Água Espraiada o mesmo continua aquecido? A partir dos benefícios que puderam ser pleiteados amparados na lei da Operação Urbana Consorticiada Água Espraiada o setor Berrini consolidou-se até o final do ano de 2009 como sendo um dos mais procurados da presente Operação Urbana?

## **1. DESENVOLVIMENTO URBANO**

A partir da década de 70 o tema reforma urbana passou a ser discutido nos meios técnicos e políticos. Todas essas discussões tiveram como objetivo principal os instrumentos urbanísticos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade necessários a um melhor planejamento da cidade (ROLNIK, 2001).

A articulação do espaço metropolitano depende de dois elementos da estrutura urbana (que se destacam): as zonas industriais e a região de concentração dos bairros das camadas de mais alta renda. A do 2º elemento é determinada pelos interesses de consumo das burguesias que, comandando o setor imobiliário urbano, decidem a escolha / produção de suas localizações residenciais (VILLAÇA, 1998).

Segundo Feldman (1996), a partir da década de 40 começa a surgir a preocupação pela PMSP com o uso e ocupação do solo, com uma nova visão urbanística que cede espaço a obras viárias. Tudo acontece porque os agentes imobiliários passaram a utilizar mais o espaço e aumenta a construção dos arranha-céus. O zoneamento assume sua importância.

É em decorrência da observação do processo de valor estratégico da propriedade imobiliária que o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) prevê um conjunto de instrumentos que oferece ao poder público a capacidade não tão somente de normatização e fiscalização, mas também a de intervenção tendo como foco o uso da cidade e da propriedade (ROLNIK, 2001).

O Estatuto da Cidade regulamenta o direito de propriedade que deve cumprir uma função social (art. 182 da Constituição Federal de 1988). Uma vez que o Estatuto apresenta regras gerais para todas as cidades o Plano Diretor orienta as regras de aplicabilidade para cada cidade, propondo instrumentos e ações para solucionar problemas. É uma Lei Municipal aprovada pela Câmara Municipal, de acordo com o artigo 40 do Estatuto da Cidade (SÃO PAULO, 2002).

Os instrumentos relacionados ao desenvolvimento urbano que mais se destacam são: consórcio imobiliário, outorga onerosa do direito de construir, direito de superfície,

transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas, desapropriação para fins de reforma urbana e direito de preempção.

Um marco no desenvolvimento urbano no setor estudado ocorre na década de 80, quando do surgimento de um novo pólo empresarial na região da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e da Marginal Pinheiros (ROLNIK, 2001).

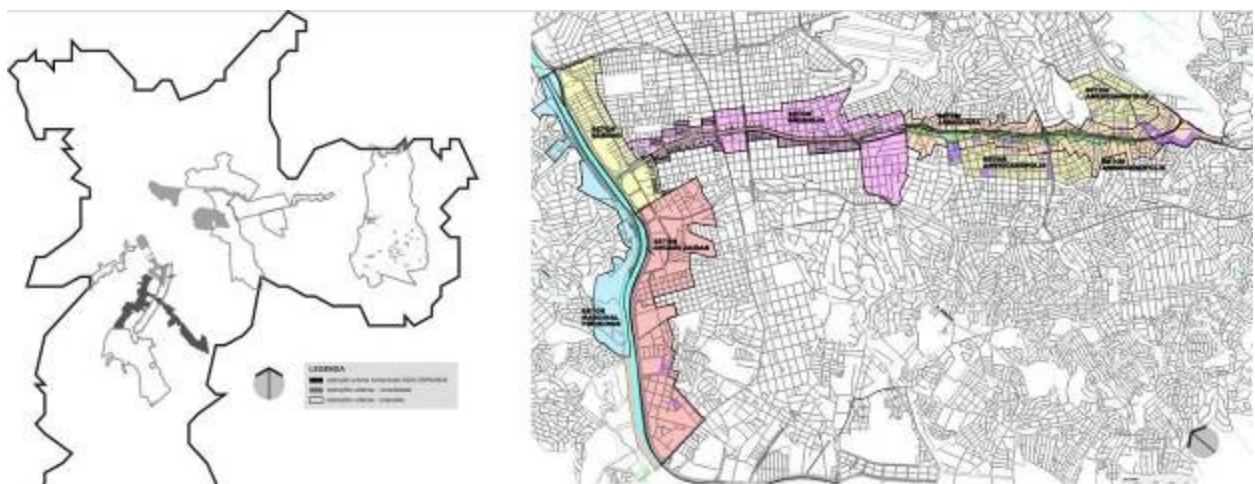
### 1.1 Operações urbanas

A década de 80 é marcada como sendo o período em que a Municipalidade passa a preocupar-se em criar e aperfeiçoar os mecanismos jurídicos que possam incentivar a iniciativa privada a investir em uma região.

Inicia-se com a Lei do Desfavelamento em 1986, passa pela Lei das Operações Interligadas em 1993 até a lei das Operações Urbanas Consorciadas.

Por possuir lei específica, a Operação Urbana pode estabelecer as diretrizes urbanísticas dentro do perímetro da Operação, após estudo detalhado da região. Estas devem ser seguidas pelos interessados em pleitear benefícios com relação a concessões urbanísticas, inclusive como utilizar o instrumento de pagamento de contrapartida pelos benefícios concedidos.

A lei nº 13.430 de 13/09/2002 – PDE consolidou as Operações Urbanas existentes, propôs a criação de outras e descreveu sua finalidade.



Com o Estatuto da Cidade em 2001, foi introduzida a possibilidade de utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, como forma de pagamento antecipado de contrapartida financeira em virtude da concessão dos

benefícios pleiteados pelo interessado para imóveis inseridos no perímetro das Operações Urbanas.

A lei que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é a Lei nº 13.260/01. Possui como objetivo promover a reestruturação da região em função da abertura da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Água Espraiada), estendendo sua ampliação até a Rodovia dos Imigrantes, além da previsão de outros melhoramentos complementares.

O poder público em parceria com a iniciativa privada teve o objetivo de reestruturar parte do setor sudoeste da cidade, regulamentando e controlando a ação do mercado imobiliário (PESSOA; BÓGUS, 2008).

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi a primeira a adotar os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC para pagamento da contrapartida. Esta medida fez com que tanto o poder público quanto o poder privado fossem privilegiados. As análises das propostas de participação na operação tornaram-se mais rápidas, o sistema de pagamento tornou-se mais transparente.

Esta Operação Urbana possui um plano de obras, e adotando-se o CEPAC para pagamento de contrapartida, os recursos financeiros são antecipados e estes podem ser utilizados no programa de investimentos. Foi constituído um Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada composto por agentes do setor público e privado, que define e prioriza onde serão aplicados estes recursos.

Os recursos obtidos com o leilão dos CEPACs só podem ser utilizados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

## **1.2 Histórico da região**

Conforme Fujimoto (1994), à época do “surgimento do cinturão de loteamentos residenciais urbanos” entre os anos de 1915 à 1940 o Brooklin é formado. O bairro do Brooklin é considerado o bairro que ligou Santo Amaro com a metrópole paulista. Por volta de 1920-1925 o primitivo núcleo de Santo Amaro foi loteado novamente, formando amplos quarteirões rasgados por avenidas e ruas largas.

Foi entre 1935-45 que Santo Amaro ligou-se à metrópole paulista (Brooklin Paulista), que em 1948 e 1950 tornou-se efetiva, quando o antigo Caminho de Santo Amaro (utilizado por carros de boi), depois Estrada Velha de Santo Amaro, foi alargado e transformou-se na Avenida Santo Amaro com suas duas pistas (FUJIMOTO, 1994).

Na década de 30 e 40 surgem os assentamentos mais antigos (Brooklin Velho) e na década de 50 e 60 (Brooklin Novo) (FUJIMOTO, 1994).

Traçando um histórico urbano da cidade de São Paulo observa-se que até o final da década de 60 existia um único Centro Metropolitano que se dividia em “Centro Tradicional” e o “Novo Centro”. Já no período do “milagre”<sup>1</sup> (1968-1973) o centro urbano da Avenida Paulista fez com que o Centro Metropolitano se dividisse em “Centro Principal” e “Centro Paulista” (FRÚGOLI, 1998).

A partir do final da década de 60 e início da década de 70 a região passou por mais uma valorização, primeiramente com uso residencial e posteriormente com a concentração de edifícios comerciais. É neste período que se inicia o processo de (re) ocupação da área e torna viáveis os empreendimentos que a partir da década de 70 iniciam-se com a Bratke-Collet (FUJIMOTO, 1994).

Foi na década de 80 que a avenida começou a delinear o perfil de centro financeiro (ZONA oeste deve ter novo eixo econômico Folha de São Paulo: Imóveis, São Paulo, 04 ago. 1996. p.7.).

Com a deterioração da Paulista, a Berrini passou a disputar o seu espólio. Grandes empresas como a Rede Globo, a Novel Brasil Software e Visa/Net mudaram-se da Paulista para a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini (FRÚGOLI, 1998).

Um dos motivos pelo qual as empresas passaram a não ter mais interesse de se instalar na Paulista é que seus edifícios estavam tecnologicamente defasados. Ao passo que as empresas que têm feito lançamentos no Brooklin Novo têm investido em tecnologia, lançando edifícios mais modernos (FOLHA DE SÃO PAULO 04/08/96 p. 7).

De acordo com Carlos Bratke os fatores que incentivaram a investir na região foram: facilidade de acesso, possibilidade de expansão por conta do zoneamento, facilitador de desapropriações por não serem área industrial, baixos preços do terreno (em 1974) (FIX,2001).

De acordo com Fujimoto (1994), anterior às intervenções iniciadas na década de 80, o Bairro do Brooklin Novo, onde se localiza a Avenida possuía característica

---

<sup>1</sup> Período compreendido entre (1968-1973) onde o crescimento econômico foi priorizado e que com a política econômica externa favorável aos investimentos estrangeiros, fez com que ocorresse o maior crescimento do Produto Interno Bruto da história brasileira. O SFH através do BNH e agentes do Sistema brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE impulsionou o mercado imobiliário. <http://WWW.webartigos.com> consulta 30/09/2009

predominantemente residencial, localizado na várzea de inundação do Rio Pinheiros. Havia residências abandonadas, demolidas ou à venda.

Já a partir da década de 80 sedes de empresas do setor terciário de São Paulo tendem a estabelecer-se na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini. A empresa com maior representatividade de empreendimentos é a Bratke Collett (FRÚGOLI, 1998).

Porém, é nos anos 90 que surge o “Centro Berrini”. Um traço comum às Avenida Paulista e Berrini é que são avenidas transversais, que ligam os bairros da classe média e média-alta. Por possuírem tráfego local e selecionado são áreas com grande atrativo imobiliário. O que ocorreu na prática historicamente foi a expansão da centralidade das elites em diferentes períodos (FRÚGOLI, 1998).

De acordo com Fix (2001), no período de 1992 e 1995, o segmento Marginal Pinheiros-Berrini sofreu grande valorização do m<sup>2</sup> nas construções para fins comerciais.

O “Centro Berrini” começa a se configurar. Centro este que surgiu de uma continuação virtual do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Marginal Pinheiros. O primeiro empreendimento a instalar-se foi o Centro Empresarial de São Paulo (1977) e houve um outro programado pela construtora Bratke e Collet onde seriam construídos edifícios com foco em escritórios de alto padrão na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini. Esta empresa à época colaborou muito com a reestruturação urbana do local. O Centro Berrini representava uma continuidade do desenvolvimento do Centro Metropolitano em direção ao vetor sudoeste. (FRÚGOLI, 1998).





Conforme Frúgoli (1995), a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini foi estrategicamente articulada, onde os principais personagens foram: os usuários do bairro (residentes e empresas), os corretores de imóveis, os proprietários (rentistas e usuários), os incorporadores e a indústria de construção, instituições financeiras e governamentais.

O caráter monopolista da reestruturação do espaço urbano fica evidente diante dos seguintes fatos: ausência da participação do poder público e a empresa Bratke Collet desdobrou-se em três: a Braco S/C Ltda, a Bratke – Collet e a F. Collet S/C Ltda. Estas empresas desempenharam as funções de incorporadora de capitais, construtora e empreiteira de mão-de-obra (FRÚGOLI,1998).

De acordo com Frúgoli (1995), a ocupação deu-se respectivamente por escritórios de indústrias e prestadoras de serviços (escritórios de engenharia, de publicidade).

Conforme Frúgoli (1995), a partir de 1994 a demanda por escritórios aumentou.

### **1.3 História da região contada pela imprensa**

A partir da leitura de reportagens relacionadas ao tema do trabalho, abrangendo da década de 80 até o ano de 2009, elaborou-se um panorama histórico do mercado imobiliário da região. O que fica evidente é que para formação deste mercado ocorreram vários fatos que se fossem analisados isoladamente levariam- nos a conclusões talvez equivocadas.

Inicia-se o histórico de reportagens no final da década de 70, que é marcado pela preocupação por parte da Municipalidade de aprovar, junto à Câmara, uma lei de Melhoria Viária para a região de Santo Amaro. A avenida dita como de fundo de vale possibilitaria até mesmo a canalização do córrego próximo.

Na década de 80 por iniciativa dos irmãos arquitetos Roberto e Carlos Bratke e do primo Francisco Collet iniciou-se a construção de vários edifícios de escritórios na região da Berrini, que passou a ser conhecida como a “nova Paulista” ou a “nova Faria Lima”. Porém, a infraestrutura da região não acompanhou a instalação das empresas. A maioria dos prédios não possuía estacionamento para todos os funcionários. O comércio era escasso. Faltavam bancos, drogarias, transporte público e sinalização para pedestres.

Ao final da década de 80 havia um projeto para canalização do Córrego Água Espriada e construção de uma avenida entre a marginal do rio Pinheiros e a Avenida Washington Luís.

Os moradores temiam por não pagamento das indenizações das desapropriações que pudessem ocorrer, e por isso concordavam somente com a obra de canalização do córrego e retirada de uma favela. Tinham preferência por construção de obras de lazer. No início da década de 90 a região da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini (zona sul de São Paulo) era um dos bairros comerciais mais valorizados de São Paulo. Previam-se que até o final da década de 90 fossem construídos mais ou menos 60 empreendimentos na avenida.

O ano de 1995 foi marcado pelo seguinte acontecimento: as empresas com escritórios na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, no Brooklin (zona sul de SP), doariam um terreno para a prefeitura de São Paulo e construiriam 950 apartamentos para viabilizar a remoção de uma favela do bairro. Esta medida valorizaria seus imóveis. Na região seriam realizadas obras para canalização do córrego Água Espriada e no local da favela, a área seria cortada ao meio para construção de uma avenida semi-expressa.

O mercado imobiliário estava na expectativa de retirada da favela, mas os moradores não aceitavam o remanejamento por morarem em local com excelente infraestrutura.

Com a retirada da favela naquele ano, e com o início da implantação da Avenida Água Espriada, a região das Avenidas Engenheiro Luiz Carlos Berrini e das Nações Unidas se tornaria, comercialmente, a mais valorizada da cidade. Outra vantagem para valorização daquela área é que a região possuía ainda terrenos vazios.

A região da Berrini foi a que mais cresceu em 1995. Houve um aumento de 22% na área construída.

O preço da locação na Berrini aumentou em 90%, comparado à Paulista, que só aumentou 25%. Este é o indicador da procura por imóveis na Berrini ter aumentado, de acordo com Paul Weeks, diretor da Divisão de Consultoria da Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo.

Já no início de 2002 a Municipalidade passa a virar notícia através da EMURB, que executa várias obras da prefeitura. É também responsável pela venda de CEPACs, cujo dinheiro arrecadado era investido em empreendimentos na região da Operação Urbana Consorciada Água Espriada. Previu-se a arrecadação de 1 bilhão para esta operação urbana.

Passados três anos, no ano de 2005, a Berrini foi considerada a região que mais havia crescido nos últimos 10 anos. Começam a surgir empreendimentos residenciais, porém com valor bem acima do que a classe média podia pagar.

No mesmo ano o prefeito José Serra anuncia a retomada das obras de uma das alças do complexo viário da Avenida Jornalista Roberto Marinho, antiga Água Espraiada. A intervenção criaria um acesso direto à avenida para quem segue da zona sul pela Marginal Pinheiros. O objetivo desta obra era desafogar o cruzamento com a Berrini.

Com relação às obras era previsto: Construção de alças que ligariam a Avenida Jornalista Roberto Marinho à Marginal Pinheiros (zona oeste); Extensão da avenida até a Avenida Pedro Bueno, para dar acesso ao Jabaquara (zona sul); que no ano de 2005, terminava na Avenida Dr. Lino de Moraes Leme (zona sul) e, no futuro, devendo chegar à rodovia dos Imigrantes e remoção de favelas; seus moradores seriam realocados para habitações populares que seriam edificadas na região.

No ano de 2008 o Prefeito Kassab conta com o dinheiro arrecadado pela venda dos leilões para iniciar as obras de extensão da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Avenida Pedro Bueno. Estava prevista, também, verba para construção de casas para retirar favelas, que ficam na região. Outra fase de obras contempla implantação de ruas no Brooklin e no Jabaquara e investimento em transporte coletivo nos setores da Chucri Zaidan e no Brooklin.

De acordo com Valente (2005), o maior aumento dos preços de terrenos nessa região ocorreu em 2003. “Dobram e até triplicaram em algumas áreas após a divulgação dos planos e o anúncio da primeira venda de CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção, que foram leiloados para angariar fundos para as obras da operação”.

Após 2003, os valores acomodaram. “Os donos dos terrenos perceberam que não seria tão fácil vendê-los com supervalorização” (VALENTE,2005).

## **2. METODOLOGIA**

A metodologia do trabalho ocorreu através da coleta de dados, os quais foram analisados e seu resultado avaliado de acordo com o objetivo da pesquisa.

As fontes de informação foram divididas em primárias e secundárias.

Para a coleta das informações primárias foram realizadas entrevistas com técnicos que participam da gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, profissionais da área do mercado imobiliário e empreendedores da região.

Já para as informações secundárias foram coletados elementos de pesquisa imobiliária relacionados à demanda por estoques comercial e residencial, coletados de banco de dados de empresas do mercado imobiliário a partir da década de 80 até o ano de 2009, analisadas propostas de participação aprovadas e em andamento no setor Berrini, projetos urbanísticos e/ou viários implantados no perímetro, projetos urbanísticos e/ou viários a serem implantados no perímetro, estudos de viabilidade e análise documental de propostas de participação.

### **3. RESULTADOS**

Uma vez obtidos dados acerca da demanda por estoque, para o segmento de empreendimentos comerciais e residenciais desde a década de 80 até o ano de 2009, observou-se que os dois segmentos possuem as seguintes características:

#### **3.1 Mercado de escritórios comerciais**

Segundo Ghiu (2006), um critério praticado dentro do mercado imobiliário para a escolha de escritórios comerciais, de acordo com as dimensões que os interessados querem, e até para a captação destes que serão ofertados futuramente por empresas, cujo trabalho é comercializá-los, é a segmentação por faixa de área.

Outra segmentação dos escritórios é o ano de conclusão em conjunto com as unidades de escritórios com dimensões semelhantes. Estes apresentam competitividade dentro do mercado. Isto ocorre, uma vez que, a sua utilização, comercialização e valores possuem relação com a idade do edifício (GHIU, 2006).

Conforme Ghiu (2006), vale ressaltar que, sozinho o parâmetro ano de conclusão do empreendimento não pode ser responsável pelos valores e índices de ocupação. Pois, há a possibilidade da modernização dos edifícios e de suas unidades, tornando-os competitivos.

### **3.2 Mercado residencial**

A região da Água Espraiada encontra-se em processo de transformação. A oferta de lançamentos residenciais acontece em virtude dos estudos de viabilidade de empreendimentos que são realizados em função da infraestrutura existente.

Esta situação vem acontecendo nos setores Campo Belo, Brooklin e Chucri Zaidan. No setor Jabaquara isto só acontecerá após a abertura da Avenida Jornalista Roberto Marinho neste trecho.

De acordo com informações do Arq. Eduardo Della Manna, o índice do SECOVI (Sindicato das Empresas de Venda, Locação e Administração de Imóveis), VSO (venda sobre oferta), utilizado por este órgão para analisar a venda de empreendimentos no mercado imobiliário, aferiu que mais de 80% (oitenta por cento) dos imóveis lançados na região são vendidos em até 36 (trinta e seis) meses.

## **4. EVOLUÇÃO DA DEMANDA POR ESTOQUES**

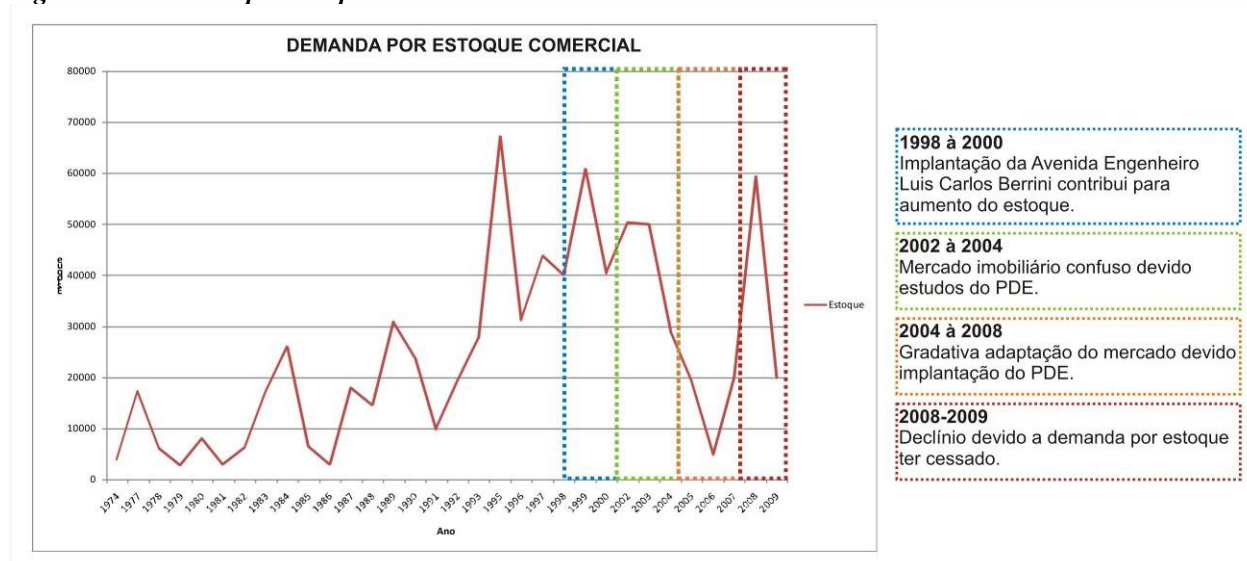
### **4.1 Demanda por estoque comercial**

Foi realizada pesquisa de mercado com relação à demanda por estoques dos empreendimentos comerciais anterior à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Os fatores levados em consideração para a análise da demanda por estoque deste período foram: ano de conclusão da obra, área útil total, área útil por andar, número de andares de escritórios, número total de andares dos empreendimentos e conjuntos por andar.

Da mesma forma foi realizada, também, uma pesquisa de mercado com relação à demanda por estoque de empreendimentos comerciais, porém posterior à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

**Figura 1 – Demanda por estoque comercial consumido desde 1974 até 2009.**



*Fonte: Silva, Angela dos Santos*

A Figura 1 ilustra o comportamento heterogêneo do estoque comercial de todo período estudado. Evidencia-se o ano de 1995 como sendo o de maior atratividade.

No período de 1998 até 2000 um fator que pode ter contribuído para o aumento da demanda por estoque foi a implantação da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini.

Situação contrária ocorreu no período de 2002 até 2004, onde o Mercado Imobiliário encontrava-se confuso, em função da turbulência dos estudos do PDE. A partir da nova lei de Zoneamento do ano de 2004 o Mercado gradativamente foi se adaptando.

Outro momento importante no Mercado Imobiliário foi o ano de 2008 com a construção de muitos empreendimentos. O declínio observado a partir deste período se deu em virtude da demanda por estoque para empreendimentos comerciais no Setor Berrini ter cessado.

#### **4.2 Demanda por estoque residencial**

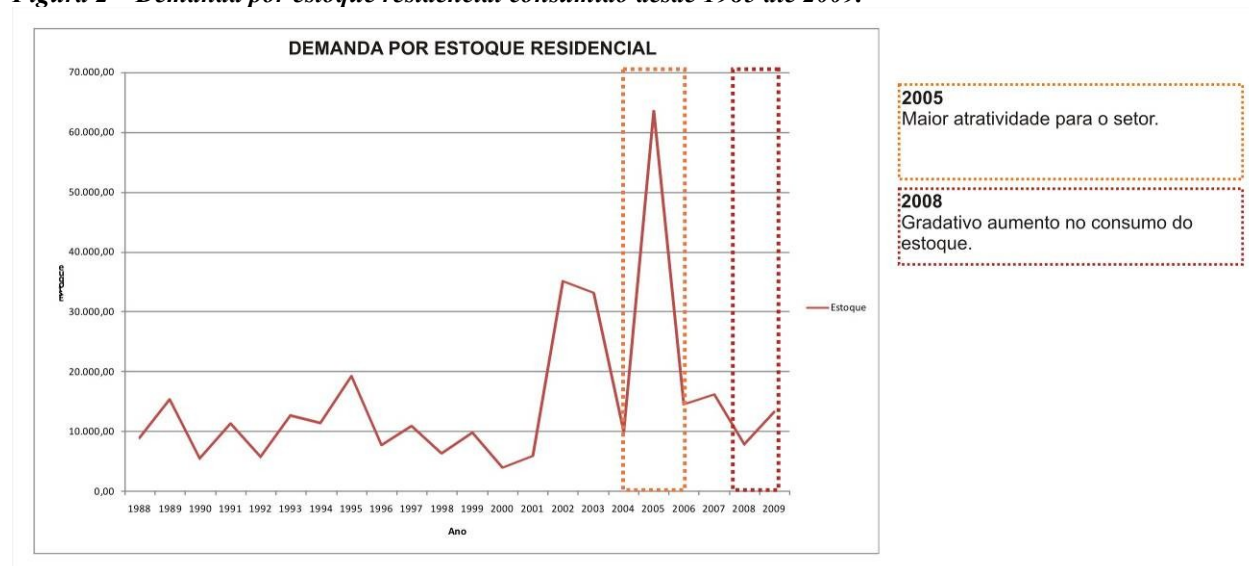
Foi realizada pesquisa de mercado com relação à demanda por estoque dos empreendimentos residenciais anterior à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

Os fatores levados em consideração para a análise do estoque deste período foram: ano de lançamento do empreendimento, número de dormitórios, banheiros, vagas de garagem, elevadores, cobertura, blocos, localização dos andares, unidades por andar,

total de andares, área útil e total dos andares, área útil e total das coberturas e áreas totais dos andares com as coberturas.

Para o período posterior à Lei da Operação Urbana Água Espreada foi realizada, também, uma pesquisa de mercado com a relação à demanda por estoque dos empreendimentos residenciais.

**Figura 2 – Demanda por estoque residencial consumido desde 1985 até 2009.**



*Fonte: Silva, Angela dos Santos*

A Figura 2 ilustra o comportamento não tão heterogêneo da demanda por estoque residencial de todo período estudado, comparado ao comportamento da demanda por estoque comercial. Evidencia-se o ano de 2005 como sendo o de maior atratividade.

Porém, a partir do ano de 2008, depois de um grande período de diminuição de demanda por estoque, surge um aumento gradativo do mesmo.

A EMURB, atendendo às disposições do Artigo 25 da lei 13.260/01, faz publicar no Diário Oficial de São Paulo, o Relatório de Acompanhamento da Operação Urbana Consorciada Água Espreada com informações referentes aos estoques consumido, insuficiente e em análise, proporcionando o acompanhamento pelos interessados em investir na região.

## 5. CONSIDERAÇÕES

O diagnóstico de mercado para o ano de 2009 é que mesmo com a alta dos preços, os incorporadores continuam interessados na região. Vêem a localização como sendo estratégica, perto de bairros com Moema, Chácara Flora e Granja Julieta. A liquidez da venda dos imóveis é grande, independente do preço.

A Avenida Jornalista Roberto Marinho é vista como potencial para construção de edifícios comerciais. Em virtude da infraestrutura de sistema viário ser insuficiente, muitos empreendedores ficam inseguros quanto à possibilidade de investimento no local. Acreditam que tão somente após a implantação da ligação desta Avenida com a Rodovia dos Imigrantes a situação possa melhorar. Temos ainda, as favelas na região, que impedem a valorização.

Houve falta de planejamento urbano quando do início da ocupação de empreendimentos imobiliários na região da Berrini. O transporte coletivo do local se restringe a uma linha de trem e 20 linhas de ônibus, sem falar que não existe metrô. Desta forma, o sistema implantado não é suficiente para atender a grande quantidade de pessoas que circulam na região, em virtude da ocupação predominantemente comercial. As garagens dos edifícios foram projetadas com uma quantidade mínima de vagas.

Em entrevista concedida à autora em 12 de abril de 2010, o empresário Rafael Birmann define a região da Berrini como uma área de concentração de grandes empreendimentos de escritórios e uma linha residencial de alto padrão. Porém, deixa evidente que o problema mais sério na região é o sistema viário, que proporciona um grande congestionamento. Outro problema é a questão dos estacionamentos, pois até pouco tempo os carros eram estacionados irregularmente por falta de vagas.

Ficou claro durante a pesquisa bibliográfica desse artigo que o poder público não tendo tomado nenhuma atitude com relação à expansão das empresas do pólo terciário na cidade, abriu espaço para a caminhada autônoma e, às vezes, monopolista de empreendedores do setor imobiliário na região. Porém, observa-se um investimento público no desenvolvimento do vetor sudoeste, que aconteceu em parte pelo crescimento do pólo terciário. Este investimento só não foi maior porque o poder público não possuía tamanho orçamento, mas também por sua grande extensão (FRÚGOLI, 1998).

### **5.1 Plano de intervenções**

Para a região que engloba o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, desde a lei nº 13.260, existe um plano de intervenções proposto. Porém, estas intervenções iniciaram-se bem antes da referida lei.



Segundo Fix (2001), em 1940 a Light implantou a Usina Elevatória de Traição (ao lado da ponte da Avenida dos Bandeirantes), para inverter o curso do rio. Desaguavam três córregos: Cordeiro, Água Espraiada e Traição no trecho em que o nível do rio era elevado.

Em 1964 foi promulgada uma lei de melhoramento pelo prefeito Prestes Maia (1961-1964). Esta lei definia uma faixa de desapropriação ao longo do córrego Água Espraiada, destinada à construção de uma avenida, que se iniciava na Marginal Pinheiros e finalizava na Avenida Conceição (FIX,2001).

Já em 1970, foi implantado o dreno do Brooklin para que recebesse a água dos córregos e lançasse-as no Rio Pinheiros, no trecho além da Usina da Traição. Nas margens do dreno foram abertas as pistas de uma avenida, posteriormente denominada Engenheiro Luíz Carlos Berrini (FIX, 2001).

O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem por objetivo a complementação do sistema viário e de transportes, principalmente o coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de habitações de interesse social para a população moradora em favelas atingidas pelas intervenções.

Pode-se citar entre as principais intervenções a partir do ano de 2009 o projeto da Avenida Jornalista Roberto Marinho, que consiste na ligação da Marginal Pinheiros com a Rodovia dos Imigrantes, com implantação de viadutos e passagens de pedestres e também a extensão da Avenida Chucri Zaidan.

Foram realizadas as seguintes obras de intervenções até 2009: pistas centrais, no trecho compreendido entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Dr. Lino de Moraes Leme; Viaduto Austragésilo de Athaíde (Avenida Vereador José Diniz); Viaduto Luis Eduardo de Magalhães (Avenida Washington Luis); Canalização do córrego Água Espraiada, em canal aberto de concreto, no canteiro central entre as avenidas Engenheiro Luiz Carlos Berrini e Washington Luis; Reservatório de retardamento de cheias – Piscinão – entre a Avenida Washington Luis e a Avenida Dr. Lino de Moraes Leme; Estação de Bombeamento localizada próximo à Marginal do Rio Pinheiros.

No ano de 2008 foram inauguradas as obras do Complexo Viário Real Parque (implantação de complexo de pontes sobre a marginal do Rio Pinheiros (Ponte Otávio Frias de Oliveira - Ponte Estaiada) e o viaduto Jornalista José Bonifácio Coutinho, que teve como finalidade efetuar a ligação completa da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros.

Outras intervenções que serão realizadas na região: desapropriação de áreas para construção de habitações de interesse social para as famílias moradoras de favelas no perímetro da Operação Urbana; construção de um parque público, de um parque linear com ciclovias, áreas de lazer e paisagismo, uma ponte sobre o rio Pinheiros e investimento em transporte público.

Todas as intervenções, sejam elas já realizadas ou em fase de projeto, influenciam diretamente no Mercado Imobiliário.

A questão da infraestrutura, como já discutida anteriormente aumenta o interesse por parte dos empreendedores nas áreas diretamente afetadas.

## **CONCLUSÃO**

Referente ao período antes e depois da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi pesquisado no decorrer deste trabalho um dos principais indicadores do Mercado Imobiliário na região, a demanda por estoque.

Concluiu-se após análise destes dados que o Mercado Imobiliário da região não aqueceu proporcionalmente aos Melhoramentos Públicos implantados.

O que vem acontecendo ao longo dos anos é que o empreendedor, após perceber a viabilidade de implantação de um empreendimento na região, muitas vezes o iniciou sem que o Poder Público tenha de alguma forma antecipado ou previsto melhorias para o local em um curto espaço de tempo.

Fato comprovado acerca deste assunto foi o que aconteceu na década de 80 com o início das primeiras construções de edifícios realizadas pela Bratke & Collet. Estes iniciaram a construção de seus empreendimentos sem que houvesse uma infraestrutura adequada para o local.

Em complementação a este assunto diagnosticou-se que as intervenções urbanísticas influem no mercado imobiliário. Ou seja, a partir do momento em que o Poder Público investe mais em infraestrutura urbana e serviços em uma região, esta é beneficiada, pois o interesse pela mesma aumenta.

A hipótese levantada, referente ao aumento da demanda por estoque antes e depois da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, foi validada parcialmente. Isto foi concluído analisando os dados de pesquisa da década de 80 até o ano de 2009 da demanda por estoques comerciais e residenciais, onde houveram períodos de aumento e decréscimo da mesma, tanto anterior quanto posterior à Lei.

Já a hipótese de que após a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada o mercado da demanda por estoque continuaria crescendo, não pode ser validada. Pois, há períodos crescentes e crescentes de estoques não somente após a referida lei.

Sendo validada em sua totalidade, a hipótese de que passados tantos anos do início da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a região da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini consolida-se como sendo uma das que possui maior demanda por utilizado. A procura foi tão grande que o estoque previsto em lei para escritórios comerciais esgotou-se em 2008 e existem propostas de participação na Operação Urbana que se encontram em análise na EMURB e pendentes por falta de demanda por estoque.

Importante salientar, que a hipótese de que o aumento por demanda de estoque comercial e residencial aconteceu a partir de três fatos, a saber: Lei de Zoneamento, abertura da Avenida Água Espraiada e promulgação da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi diagnosticada após a análise dos dados obtidos por empresas do ramo que possuem informações detalhadas sobre este assunto.

## **REFERÊNCIAS**

BIRMANN, Rafael, Entrevista verbal. 12 de abril, 2010.

DELLA MANNA, Eduardo. Entrevista verbal. Maio, 2009.

EMPRESA BRASILEIRA DE ESTUDOS DE PATRIMÔNIO (Embraesp)

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO (Emurb)

FIX, Mariana. Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "Nova Cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. 1ª edição São Paulo: Boitempo, 2001. 256 p.

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. O Centro, a Avenida Paulista e a Avenida Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas Associações: Centralidade Urbana e Exclusão Social. 1998. 305 f. Dissertação (Doutorado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Sociologia, Departamento de Sociologia, Universidade de São Paulo Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 1998.

FUJIMOTO, Nelson Akio. A produção monopolista e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo: O caso da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. 1994. 143 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

GHIU, Denise de Camargo. Produção e vacância de edifícios comerciais de escritórios em São Paulo no período 1999 - 2003. 2006. 193 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

IRMÃOS BRATKE monopolizam avenida. Folha de São Paulo, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno cotidiano, p. 3-4.

JONES LANG Lasalle, banco de dados

MARTINS, Lucia. Área da Berrini liderou expansão em 95. Folha de São Paulo, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno cotidiano, p. 3-4.

\_\_\_\_\_, Lucia. Avenidas disputam espólio da Paulista. Folha de São Paulo, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno cotidiano, p. 3.

PESSOA, Laura C. R.; BÓGUS, Lucia M.m.. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E RENOVAÇÃO URBANA: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. Cadernos MetrÓpole, São Paulo, n. , p.1-15, 1 jul. 2008. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopes.ufri.br/laura\\_final.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopes.ufri.br/laura_final.pdf)>. Acesso em: 10 ago. 2009.

PESSOA, Laura Cristina Ribeiro; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Operações Urbanas - nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. Cadernos MetrÓpole 20, São Paulo, n. , p.125-139, 1 jul. 2008. Disponível em: <<http://web.observatoriodasmetrolopes.net>>. Acesso em: 10 ago. 2009.

PÓLO EMPRESARIAL CRESCE SEM INFRAESTRUTURA. Folha de São Paulo, São Paulo, 2 ago. 1987, p. C 10.

ROLNIK, Raquel. São Paulo. São Paulo: Publifolha, 2001. (Folha Explica).

\_\_\_\_\_, Raquel et al (Org.) . Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

SÃO PAULO. Câmara Municipal de São Paulo. São Paulo (Org.). São Paulo Plano Diretor Estratégico: Cartilha de Formação. São Paulo, 2002. 64 p.

VALENTE, Edson. Valor de lote sobe 10% na Água Espraiada. Folha de São Paulo, São Paulo, 30 out. 2005. Caderno de imóveis, p. 1.

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel-FAPESP, Lincoln Institute, 1998.

ZONA OESTE DEVE TER NOVO EIXO ECONÔMICO. Folha de São Paulo, São Paulo, 04 ago. 1996. Caderno de imóveis, p. 7.