

## **QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE DAS TRANSFORMAÇÕES DO COMÉRCIO E INOVAÇÕES URBANÍSTICAS: a área prevista para a operação urbana consorciada Vila Leopoldina-Jaguapé, SP.**

*QUALITY AND SUSTAINABILITY OF CHANGES OF TRADE AND URBAN INNOVATIONS: the planned area for the Consortium Urban Operation Vila Leopoldina-Jaguapé, SP.*

*CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LOS CAMBIOS DE COMERCIO y INNOVACIONES urbanas: la zona prevista para la Operación Urbana Consorciada Vila Leopoldina-Jaguapé, SP.*

ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi; Prof.Doutora em Arquitetura e Urbanismo; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)  
[euniceabascal@mackenzie.br](mailto:euniceabascal@mackenzie.br)

BRUNA, Gilda Collet; Prof.Doutora em Arquitetura e Urbanismo; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)  
[gilda@mackenzie.br](mailto:gilda@mackenzie.br)

NOLETO, Rodrigo A. C.; Mestrando em Arquitetura e Urbanismo; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie (FAU-UPM)  
[rodrigoacnoleto@gmail.com.br](mailto:rodrigoacnoleto@gmail.com.br)

### **Resumo**

Em São Paulo, antigos bairros industriais vêm atravessando transformações de uso, dispendo de terrenos originalmente ocupados por galpões e construções similares, e que são oportunidade para empreendimentos residenciais e comerciais verticalizados. Uma dessas áreas compreende os bairros de Vila Leopoldina e Jaguapé (região sudoeste), e que atravessam expressiva expansão do mercado imobiliário. Deseja-se entender as características dessas transformações urbanas, a forma como novos usos residenciais e corporativos se implementam nas áreas como Vila Leopoldina e Jaguapé, a morfologia urbana e a ocupação de glebas por condomínios privados, e como esse desenvolvimento pautado pela reprodução desse tipo de edificações pode ou não atrair redes comerciais de varejo.

**Palavras-chave:** Expansão do mercado imobiliário. Transformações urbanas em Vila Leopoldina e Jaguaré. Redes comerciais de varejo.

## **QUALITY AND SUSTAINABILITY OF CHANGES OF TRADE AND URBAN INNOVATIONS: the planned area for the Consortium Urban Operation Vila Leopoldina-Jaguaré, SP.**

### **Abstract**

*In São Paulo, former industrial neighborhoods come through use of transformations, offering land originally occupied by sheds and similar buildings, and are an opportunity for residential and vertical business ventures. One such area includes the neighborhoods of Vila Leopoldina and Jaguaré (southwest region), and going through significant expansion of real estate market. This article wants to understand the characteristics of these urban transformations, and the way how new residential and business uses are implemented in areas such as Vila Leopoldina and Jaguaré, urban morphology and plots of occupation by private Condominium, and how this development guided by reproduction of such buildings may or may not attract the retail commercial networks.*

**Keywords:** Real estate boom. Urban transformations in Vila Leopoldina and Jaguaré. the retail trade networks.

## **CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LOS CAMBIOS DE COMERCIO y INNOVACIONES urbanas: la zona prevista para la Operación Urbana Consorciada Vila Leopoldina-Jaguaré, SP.**

### **Resumen**

*En São Paulo, los antiguos barrios industriales vienen experimentando cambios de uso y transformaciones, ofreciendo parcelas originalmente ocupadas por almacenes y edificios similares, y son una oportunidad para los desarrollos inmobiliarios residenciales verticales. Una de ellas incluye los barrios de Vila Leopoldina y Jaguaré (región de sud-Oeste), que viene pasando por una expansión significativa del mercado de la vivienda. Se desea conocer las características de estas transformaciones urbanas, la manera como nuevos usos residenciales y comerciales se implementan en áreas como la Vila Leopoldina y Jaguaré, la morfología urbana y ocupación de las parcelas por Condominios privados, y cómo este desarrollo guiado por la reproducción de tales edificios puede o no puede atraer redes comerciales al por menor.*

**Palabras clave:** Expansión del mercado de la vivienda. Transformaciones urbanas en Vila Leopoldina y Jaguaré. Redes comerciales minoristas.

# 1 Introdução

Na cidade de São Paulo, antigos bairros industriais vêm atravessando transformações de uso, dispondo de grandes glebas e terrenos originalmente ocupados por galpões e construções similares, e que se oferecem como oportunidade para empreendimentos residenciais e comerciais verticalizados. Uma dessas áreas compreende os bairros de Vila Leopoldina e Jaguaré (região sudoeste), e que atravessam expressiva expansão do mercado imobiliário. Essa região foi alvo de proposta de uma Operação Urbana Consorciada, sinalizada no Plano Diretor Estratégico do município (PDE 2001-2012), cujos estudos técnicos foram realizado pela então Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, em 2003-4 (ABASCAL, CYMROT; ALVIM, 2012).

Esse desenvolvimento imobiliário, iniciado já nos anos 1980, tornou-se mais evidenciado a partir da década de 2000 (SECOVI, 2012), quando as construtoras se capitalizaram, passando a movimentar recursos como investidores no mercado de títulos. Essa capitalização e financeirização possibilitou um avanço do desenvolvimento imobiliário em São Paulo e outras capitais, o que consistiu no fenômeno conhecido como *boom* imobiliário (SAMPAIO, 2012). O novo cenário se fez acompanhar de adensamento e uso residencial que ocorreram em bairros originalmente fabris, aumentando a população residente e potencialmente consumidora de uma possível rede local de comércio e serviços ao morador.

Em tese, a transformação imobiliária teria como consequência a atratividade de comércio varejista, de forma a desenvolver essa rede comercial previsível.

O objetivo deste artigo é entender as características dessas transformações urbanas, a forma como os novos usos residenciais e corporativos se implementam nas áreas tais como Vila Leopoldina e Jaguaré, a morfologia urbana resultante da ênfase na ocupação de grandes glebas por condomínios privados, e como esse tipo de desenvolvimento eminentemente pautado pela reprodução desse tipo de edificações pode ou não atrair redes comerciais de varejo.

A região objeto de estudo foi alvo de plano de intervenção para que ali fosse realizada uma Operação Urbana Consorciada<sup>1</sup>. A área da possível Operação Urbana contava com 1.028 hectares (BERNARDINI, 2005); e a intervenção prevista não foi realmente efetivada por não ter sido regulamentada. O que não evitou que sofresse significativas transformações pela ação do mercado imobiliário, que lá vem realizando até os dias atuais empreendimentos residenciais e comerciais, muitos destes condomínios fechados que reúnem várias torres em meio a grandes lotes, resultantes do deslocamento de antigas indústrias e esvaziamento de galpões comerciais e industriais. Deve-se ressaltar a presença da CEAGESP - Central de Abastecimento de São Paulo – entreposto tradicional na região, e que é cercada de estabelecimentos comerciais que negociam produtos e insumos agrícolas, fertilizantes, defensivos químicos, etc., caracterizando uma rede de comércio de suporte às atividades dessa Central. Hoje a região convive com uma situação

---

<sup>1</sup> Operação Urbana Consorciada: instrumento urbanístico que prevê a transformação induzida de territórios selecionados e indicados no Plano Diretor para esse fim, de sorte que sejam implementadas várias ações concertadas, tais como parceria público-privado, programas sócio-econômicos que visam atender à população diretamente afetada, para alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental.

híbrida, em que uma nova paisagem residencial conflita com a antiga ocupação e usos tradicionais que ainda remanescem.

Como esse tipo de desenvolvimento imobiliário foi ou não capaz de desencadear uma rede de comércio local, de serviços ao morador e ao trabalhador, na região? Uma possível resposta é que a transformação espacial originada pelo desenvolvimento imobiliário experimentado veio imprimindo à paisagem da área de estudo peculiaridades, tanto no que diz respeito ao espaço urbano (espaço público e privado) acarretado, bem como às condições de reprodução do comércio varejista:

É possível dizer que as atividades comerciais que acompanham as transformações de uso apontadas, tal como o comércio varejista, vêm se disseminando na região, mas procura-se mostrar também que a atividade varejista foi reforçada onde já estava originalmente situada, desde os primórdios da verticalização desses bairros, nos anos de 1980, localizando-se nos primeiros eixos de desenvolvimento imobiliário e imediações - Rua Carlos Weber, Av. Imperatriz Leopoldina e Av. Gastão Vidigal. Ao contrário do que se possa imaginar, o desenvolvimento imobiliário da região não foi capaz de atrair uma rede significativa de comércio local, constituída de novos estabelecimentos. A demanda representada pela presença de população potencialmente consumidora pode não ser o fator preponderante para a atratividade do comércio varejista, e as demais razões de atratividade do comércio varejista a uma determinada região da cidade serão discutidas, bem como peculiaridades da população moradora de empreendimentos imobiliários de classe média alta também comparecem para explicar a situação descrita.

Um importante centro comercial se impõe na região, que também serve aos bairros estudados e às suas adjacências (como Alto de Pinheiros, por exemplo): o Shopping Center Villa-Lobos, inaugurado no ano de 2000, momento em que se iniciava o crescimento imobiliário e o impulso a uma nova verticalização dos distritos que compõem a área objeto do estudo da frustrada Operação Urbana (SECOVI, 2012).

Os fenômenos abordados, relativos à transformação do espaço e à atração ou não de redes de comércio locais, contribuem para ponderar sobre o tipo de vida e fluxos urbanos a que a residência nos grandes condomínios verticais oferece e acarreta a moradores de renda e padrão médio e médio alto, modificando a ocupação do espaço pré-existente. A morfologia urbana e paisagem ocasionadas pelo fechamento de condomínios residenciais verticais dentro de muros (CALDEIRA, 2000) com ruas ladeadas por paredes contínuas e espaços públicos desertificados é uma das possíveis causas para a inexistência de uma rede comercial homoganeamente distribuída.

A dificuldade de atração de comércio ocasionada pela própria conformação de ruas e espaços disponíveis para incluir esse tipo de serviços pode ser um dos fatores de opção pelo transporte em automóvel particular, utilizado como meio de locomoção preferencial, o que leva a crer que o consumo de bens e serviços se realize em outras áreas urbanas, devido à ausência de diversidade de comércio local e concentração de atividades no Shopping Center Villa Lobos. Essa qualidade e forma de consumo parece aceita pelos moradores que escolhem habitar os novos empreendimentos imobiliários, abrigando-se em um mundo intra-muros em que a rua é uma ameaça, constantemente vigiada por veículos de segurança privada que por ali circulam.

Comércios varejistas e serviços compreendidos como consequência natural da verticalização praticamente não ocorrem da forma e com a intensidade esperadas, percebendo-se na prática um esvaziamento do espaço público, e indisponibilidade destes e a desertificação das calçadas. A situação pode ser presenciada pelo fluxo pedestre, nas vias cercadas de ambos os lados por muros que fecham condomínios residenciais. Observa-se também um espaço urbano desvitalizado nas proximidades dos novos empreendimentos, e as calçadas vazias refletem o sentimento de insegurança e a dificuldade daquele tecido urbano assim configurado em atrair novas atividades econômicas.

Não é simplesmente afirmando potencialidades e apontando possíveis locais para a localização do varejo que se alcança o desencadeamento de uma atração de comércio e serviços na cidade contemporânea. Também fica clara a importante contribuição do comércio para a vitalidade urbana local, demonstrando a necessidade de que existam ações estratégicas e integradas, por parte do poder público, juntamente com uma gestão adequada para que se viabilize a atração de novos estabelecimentos comerciais e melhorias para o espaço urbano.

Entende-se por segregação residencial uma forma de auto exclusão promovida por um estrato social predominante em determinado espaço, relacionada à produção do espaço urbano, onde grandes empreendimentos despontam sem nenhuma relação com o espaço público no qual se encontram. Nos bairros em análise, o interesse do setor imobiliário, iniciado no ano 2000 (Secovi, 2012), originou-se a partir da presença da terra disponível como também das discussões desencadeadas sobre a Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguapé, acreditando na visão de futuro e nas potencialidades apresentadas para o bairro (BERNARDINI, 2005). Os novos empreendimentos residenciais, entretanto, e a tipologia utilizada favoreceram o processo de segregação na região, uma vez que foram que se instalaram em um espaço urbano que necessitava de ações urbanísticas conjuntas, capazes de promover sua requalificação (e reconversão) após a saída das indústrias.

Para Villaça (2011) a segregação residencial representada pelos condomínios fechados pouco ou nada diferencia-se da segregação espacial observada por bairros da capital paulista como Morumbi ou Jardim Europa onde "no caso particular das cidades brasileiras, é indispensável articular o papel da segregação urbana na produção da desigualdade e da dominação sociais" (id., *ibid.*, p. 41). Na área objeto da possível Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguapé a segregação residencial contribui não somente para um aumento da concentração de uma classe social, como auxilia no processo de deterioração e abandono dos espaços públicos, uma vez que estes não foram alvo de um projeto urbano de natureza integradora dos domínios público e privado.

Assim como os espaços públicos, o comércio também é afetado pela realidade espacial imposta pelo processo de segregação. Como afirma Vargas (2001), as atividades econômicas possuem uma relação íntima com o espaço a sua volta, caracterizando o que a autora e Villaça (1968) definem como localização. A localização, conforme afirma Villaça (1968), pode ser identificada como "uma reunião de atributos locais de um ponto do território", estes, são capazes de definir suas relações com os outros pontos desse território. Para o autor, o fator

localização "é produto do trabalho e da inversão sucessiva de capital dispendido na construção da cidade e que pode ter origem externa ao espaço físico que lhe dá suporte" (VILLAÇA apud VARGAS, 2001, p.49). Desse modo, é possível associar o processo de mudança econômica presente na cidade como sendo tanto causa como efeito de padrões espaciais específicos de um território (VARGAS, 2001).

Quando se analisa a relação entre localização e atividade econômica, é possível identificar dois enfoques principais capazes de explicar os motivos que levam uma determinada atividade a instalar-se em um dado ponto do território, são eles: a) "a localização de estabelecimentos" (fábricas, armazéns, escritórios e lojas) e, b) "a definição do tipo de negócio para ser implantado em determinada área" (VARGAS, 2001, p.53-54). O primeiro, refere-se, como o próprio nome define, à localização física de uma atividade no território, esta é definida por um empresário do ramo que busca aumentar sua rentabilidade e promover seu negócio a partir da localização e os fatores relacionados à mesma.

Para essa situação, Vargas (2001) afirma que a atividade econômica em si, é compreendida como um dado, e a análise refere-se à escolha da melhor localização. Para o segundo enfoque cabe determinar qual o tipo de atividade demonstra-se mais interessante para determinado local, a fim de que se possa obter uma maior rentabilidade a partir da mesma, nesse caso, Vargas (2001) defende que a localização passa a ser entendida como um dado, e a análise passa a referir-se ao uso do solo para definir a atividade que o mesmo é capaz de suportar. Para a autora, cabe destacar que nesse último não estão incluídas unicamente atividades com objetivo de lucro monetário, as vantagens obtidas ou desejadas podem direcionar-se às questões socioculturais e ambientais (VARGAS, 2001, p.54). Uma região residencial específica pode vir a conseguir vantagens sociais ou ambientais significativas a partir do tipo de comércio nela instalado. Um exemplo disso seria uma rua multifuncional onde diferentes tipos de estabelecimentos coexistam, para atender às necessidades diárias das residências próximas. Isso permitiria que a rua fosse movimentada em diferentes horários ao longo dia, ao mesmo tempo em que a proximidade do comércio permitiria o deslocamento a pé, otimizando o uso das calçadas e a aumentando a socialização entre os diversos moradores. A vitalidade e a dinâmica desse espaço poderia se expandir, caso as calçadas fossem planejadas para tornarem-se de fato convidativas para os pedestres, associadas a uma diversidade de estabelecimentos comerciais adequados para a região e a diferentes tipologias habitacionais esses fatores contribuiriam para a redução do uso do automóvel particular, otimizariam o uso do espaço público uma vez que as ruas seriam movimentadas e conseqüentemente mais seguras, e também acabariam por fortalecer a atividade econômica já que o número de frequentadores aumentaria.

### **3 A sustentabilidade do espaço urbano e sua relação com o comércio**

Atualmente, é indiscutível a importância de se promover a sustentabilidade do espaço urbano. Quando se fala em sustentabilidade urbana e processos de regeneração de espaços subutilizados dentro do tecido urbano, os principais conceitos hoje utilizados em diversas localidades pelo mundo provém das estratégias defendidas pelo Urbanismo Sustentável, as quais foram desenvolvidas e

aperfeiçoadas ao longo de décadas de estudo e pesquisa. O Urbanismo Sustentável é definido em seu aspecto mais básico como aquele com um bom sistema de transporte público, possibilidade de deslocamento a pé integrado com edificações e infraestrutura urbana de alto desempenho (FARR, 2013). A cidade planejada de forma compacta demonstra-se primordial para o mesmo, como um lugar onde a densidade seja trabalhada de forma inteligente e aliada a uma variedade de usos (comercial, serviços, habitações diversificadas, institucional, cultural), o acesso humano à natureza, a busca pela existência harmoniosa entre a mesma e o ambiente construído, bem como a otimização da infraestrutura existente no espaço urbano também são valores centrais desse movimento.

Segundo Farr (2013), um dos principais objetivos do Urbanismo Sustentável é valorizar os conceitos de comunidade e os benefícios sociais provenientes da vida no bairro, onde o pedestre deve ser sempre o ator principal. Trata-se da unificação de diversas estratégias com o objetivo de aplicar, no ambiente urbano, o conceito de Desenvolvimento Sustentável proposto por Brundtland (1991) e difundido através da Agenda 21, uma vez que isoladamente estas estratégias não conseguiriam solucionar os desafios enfrentados pelas cidades, entretanto juntas elas nos permitem vislumbrar uma nova estrutura urbana capaz de suportar uma realidade mais sustentável. Planejar e projetar cidades sustentáveis hoje, significa não somente dirigi-los às questões ambientais, como também às questões sociais, econômicas e culturais que formam a unidade do espaço urbano. Buscando desenvolver ainda mais a capacidade de unificar as soluções para tais questões.

O comércio assume um papel fundamental na construção de um espaço urbano mais sustentável. Entende-se aqui como sustentável, não somente os aspectos ambientais relacionados à palavra, mas principalmente seus aspectos sociais e econômicos capazes de estimular a vitalidade do espaço público nas cidades e uma melhoria na qualidade de vida da população. Gehl (2013) afirma que a vitalidade do espaço urbano está relacionada às diversas atividades nas quais as pessoas se envolvem e que tem como palco o espaço público (seja uma praça, um equipamento, um parque ou as próprias calçadas), como por exemplo: as caminhadas propositais, os calçadões, paradas curtas ou longas, vitrines, encontrar pessoas, praticar exercícios físicos, frequentar o comércio de rua, dentre outras. Para o autor, o fator chave e o ponto de partida para se promover cidades mais seguras, vivas, sustentáveis e saudáveis é oferecer a oportunidade de se vivenciar o espaço urbano através do ato de andar a pé.

Caminhar é o início, o ponto de partida. O Homem foi criado para caminhar e todos os eventos da vida - grandes e pequenos - ocorrem quando caminhamos entre outras pessoas. A vida em toda sua diversidade se desdobra diante de nós quando estamos a pé (GEHL, 2013, p.19).

O ato de caminhar e fazer uso das calçadas está particularmente ligado ao comércio e a multifuncionalidade do uso do solo nas grandes cidades brasileiras. Uma vez que a simples existência de uma calçada por si só não é capaz de atrair os pedestres, entretanto, quando associada ao comércio e diversidade de usos seu

potencial para atrair pessoas aumenta proporcionalmente. Sabe-se que a violência é um fator preocupante nas grandes cidades, por esse motivo uma rua vazia em contraste com uma rua cheia, transmitem mensagens completamente diferentes no que se refere ao sentimento de segurança da população. Para Gehl (2013, p.65), "cidades convidativas devem ter o espaço público cuidadosamente projetado para sustentar os processos que reforçam a vida urbana". Ora, sabe-se que o número de usuários de um espaço é fator imprescindível dentre os atrativos para que o comércio se instale em determinada região, ao mesmo tempo, percebe-se a importância de estimular o desenvolvimento do comércio a fim de promover a vitalidade e o devido uso do espaço público na cidade, entretanto, apesar dessa relação de interdependência, isso dificilmente acontece de forma espontânea.

Principalmente em regiões monofuncionais, deixadas unicamente nas mãos da iniciativa privada (como é o caso do bairro Vila Leopoldina), o desenvolvimento do comércio local não foi capaz de funcionar em sua totalidade como fator determinante e auxiliador da sustentabilidade urbana, uma vez que as ruas permanecem vazias, as calçadas continuam não convidativas e as pessoas encontram-se enclausuradas em seus condomínios fechados. A vitalidade do espaço público, portanto, não foi capaz de se desenvolver, permanecendo em seu aspecto debilitado e insustentável mesmo após a construção de novos edifícios residenciais e de um aumento da concentração populacional, essas transformações espaciais pouco ou nada contribuíram para a melhorias dos aspectos sociais do bairro como um todo.

## **2 Método**

O principal método utilizado foi a produção de dados primários decorrentes de visitas à região de Vila Leopoldina e Jaguaré, realizando observações e registros fotográficos do uso do solo, edificações e tipologias existentes, identificação de imóveis e terrenos ociosos, com potencial de ocupação e transformação de uso.

Outro critério utilizado para os registros foi a observação da morfologia urbana e forma de configuração da cidade na área de estudo, implantação dos empreendimentos imobiliários, padrão das ruas, apropriação dos espaços públicos existentes, bem como identificação e registro de atividades varejistas nas principais vias que foram visitadas.

Outra ação que constituiu o método foi a visita aos eixos comerciais originais do bairro e suas imediações: Rua Carlos Weber, Av. Mofarrej, Imperatriz Leopoldina, Av. Gastão Vidigal. Procurou-se também identificar essas características elencadas nas áreas adjacentes à CEAGESP, e em outros pontos em que comparecem a reprodução da transformação imobiliária e condomínios implantados em terrenos de grandes dimensões.

## **3 A Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguaré proposta, e as transformações realizadas pelo mercado imobiliário**

A área da Operação Urbana Consorciada (OUC) com seus 1028 ha, está sob a jurisdição da subprefeitura da Lapa. Localizando-se no vetor sudoeste de expansão, vem se transformando com base no deslocamento das antigas atividades fabris e seu deslocamento às áreas periféricas da metrópole, e o abandono das antigas atividades industriais. Nessa área está a Ceagesp, responsável por atrair

consumidores de diversas regiões da cidade de São Paulo, fato que se deve também ao passado industrial da região e a presença de galpões, muitos hoje disponíveis para novos empreendimentos ou projetos. O que demonstra as potencialidades de transformação presentes a partir da disponibilidade de lotes de dimensões generosas (BERNARDINI, 2005).

O bairro da Lapa remonta aos primórdios do povoamento de São Paulo (Bernardini, 2005), contando com acessibilidade por ferrovia e indústrias implantadas ao longo da linha férrea. Assim, o bairro é conhecido por sua principal característica de acessibilidade enquanto ligação externa com as principais rodovias, mas não conta com acessos suficientes ao restante da cidade. Seus lotes são grandes, e suas quadras, servidas por um sistema viário de padrão generoso, porém carecendo de equipamentos públicos, cabendo aqui destacar a presença de alguns equipamentos de caráter privado como o Sesi (Serviço Social Indústria) e o campus da UMC (Universidade Mogi das Cruzes).

Atualmente a paisagem vem sendo pontuada por empreendimentos imobiliários na forma de condomínios de médio e médio alto padrão, construídos pelas principais incorporadoras. Tais condomínios praticamente dão as costas ao tecido urbano local ao isolar-se intra-muros, favorecendo o processo de segregação espacial, o que é demonstrado pela análise iconográfica decorrente da aplicação do método proposto.

Pode-se caracterizar a segregação ali presente como predominantemente de caráter social e residencial. O fator social pode ser demonstrado pela homogeneidade de padrão dos novos empreendimentos imobiliários, voltados para estratos de alto poder aquisitivo, o que pode ser confirmado por meio dos dados do IBGE (2010) publicados pela Secovi (2012), que indicam uma renda média de R\$ 5.034,00 para o bairro de Vila Leopoldina.

Villaça (2011, p.37) refere-se à segregação como:

[...] a mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade. No caso das metrópoles brasileiras, a segregação urbana tem uma outra característica, condizente com nossa desigualdade: o enorme desnível que existe entre o espaço urbano dos mais ricos e o dos mais pobres.

Em termos de acessos externos, a região da Vila Leopoldina e Jaguaré conta também com atividades de recebimento e distribuição de produtos, em geral de origem agrícola e com usos complementares como insumo agrícola e embalagem. Para entender melhor essa paisagem urbana Bernardini (2005) sublinha a importância do CEASA instalado em 1966, produzindo um intenso movimento diário e nessas imediações muitas habitações subnormais, com pessoas sobrevivendo de sobras dessa atividade comercial e trabalhando também na distribuição de alimentos. A ferrovia, segundo esse autor, mostra-se um território de difícil acesso, por isso mesmo, não vindo a criar polos. No entanto destacam-se grandes áreas públicas sem ocupação ou subutilizadas.

O setor imobiliário, apoiado na existência de grandes áreas disponíveis e nas localizações privilegiadas, foi responsável por promover a construção de condomínios fechados e a conseqüente monofuncionalidade do espaço. Onde nos arredores imediatos não existe oferta de serviços como comércio, recreação, áreas verdes ou equipamentos sociais. Gehl (2013) aponta para a dificuldade em se reconhecer a importante conexão entre a forma física e o comportamento humano na construção do ambiente urbano, fato este que acabou por contribuir com estratégias de disseminação do automóvel particular, estimular a dispersão urbana,

assim como contribuiu para a perda do senso de identidade de uma população que não mais é capaz de se perceber como parte integrante da cidade ou de visualizar a mesma como um espaço baseado na coletividade (GEHL, 2013, p:XIV ; RATTNER, 2009, p.8). Esta realidade torna-se visível através de espaços públicos vazios, infraestrutura subutilizada e com a perda de vitalidade do ambiente urbano, reflexo de um sentimento individualista crescente apoiado pela urbanização dispersa, monofuncionalidade e no deslocamento por automóvel (ROGERS, 2012, p.9-10). Rogers (2012) acredita que o desaparecimento de espaços multifuncionais não traz apenas consequências físicas, como também promove conflitos de caráter social, à medida que a vitalidade do espaço público diminui a sociedade começa a perder o hábito de participar da vida urbana local. Uma vez que a participação da sociedade é reduzida, a estrutura física da comunidade urbana também é comprometida, a "ênfase encontra-se no egoísmo e na separação, em vez de basear-se em inter-relações e comunidade" (ROGERS, 2012, p.10). Logo, a cidadania - ou seja, o sentimento comum de responsabilidade coletiva pelo urbano - começa a deteriorar-se. Em seu lugar surge uma cidade socialmente dividida entre a classe rica, protegida pela monofuncionalidade de seus condomínios residenciais e shopping-centers, e a classe mais pobre, isolada em guetos urbanos e favelas (ROGERS, 2012, p.10).

A proposta feita pela Prefeitura de São Paulo através da Operação Urbana Vila Leopoldina considerou otimizar o funcionamento da cidade a partir de inovações de Desenho Urbano e na Paisagem, incluindo equipamentos sociais, infraestrutura e aspectos socioeconômicos. Em termos mercadológicos propunha promover a qualidade de vida dos habitantes e áreas para possíveis intervenções, levando a uma ocupação mais adensada do bairro da Vila Leopoldina. Essa nova paisagem deveria acontecer através do pagamento de Outorgas e através de Cepacs.

Segundo Bernardini (2005), essas propostas incluíam melhorias no sistema viário e no transporte coletivo, de modo a estimular o uso das calçadas, ou seja, a pedestrianização; previa uma realocação das estações ferroviárias Ceagesp e Villa-Lobos, cujo fluxo de passageiros também iria ser alimentado por uma passarela unindo-se com a Cidade Universitária. Em termos de áreas livres, dois grandes parques públicos estavam previstos, bem como áreas verdes no interior das quadras. Essa proposta previa o adensamento e melhorias na Favela Jaguaré e a Cidade do Tênis, perto do Parque Villa-Lobos. Previam-se ainda diretrizes para garantir que o mercado imobiliário fosse capaz de promover o adensamento projetado, e o desenvolvimento do comércio local, estimulando-se a multifuncionalidade do espaço urbano.

## **4 Análise do Espaço Urbano**

Entre as mudanças nos padrões sociais, econômicos e ambientais, cabe destacar aquelas promovidas pelo setor imobiliário, com a implantação de grandes condomínios fechados de médio e alto padrão que vêm substituindo os antigos terrenos antes ocupados por galpões e indústrias, que foram deixando a região, juntamente com os empreendimentos residenciais há também novos edifícios de escritórios sendo instalados no local.

Os novos edifícios ocupam grandes lotes e são predominantemente uma tipologia de condomínio fechado, com muros altos e em certos casos a própria área

comum de lazer encontra-se encerrada em um volume localizado em um nível mais elevado em relação à rua.

Muitas ruas apresentam muros altos em ambos os lados, encontrando-se desertas na maior parte do tempo. O único movimento observado nessas regiões consiste de veículos particulares de propriedade dos moradores ou das pessoas que trabalham nas edificações comerciais.

Os grandes muros e o esvaziamento do espaço público demonstram claramente a segregação que se desenvolve no bairro a partir da configuração espacial que vem ocupando o tecido urbano. A consequência é uma inexistência de atividade econômica mais recente nos arredores dessas edificações: estabelecimentos varejistas formando uma rede de comércios locais, característicos em bairros residenciais onde as calçadas e o espaço público não foram capazes de se desenvolver. As razões dessa ausência recaem em falta de atratividade espacial para que ali se instalem.



Figuras 1 e 2: Imediações da Av. Mofarrej Vila Leopoldina: Imóveis vazios a espera de comercialização.

Foto: Eunice Abascal em 7 de setembro de 2015.



Figura 3: Imediações da Av. Gastão Vidigal Vila Leopoldina: Rua desertificada e ocupação por condomínio de alto padrão.

Foto: Eunice Abascal em 7 de setembro de 2015.

O comércio local existente está localizado nos eixos mais importantes, eixos esses já consolidados, que foram os primeiros a comportar a verticalização a partir da década de 1970: entre eles podemos citar a Av. Imperatriz Leopoldina, Av. Gastão Vidigal e Rua Carlos Weber, onde se concentram os usos comerciais originais de varejo. Cabe aqui destacar que a verticalização nesses eixos, também possuem tipologia diferenciada, em sua maioria demonstrando uma relação mais direta com a rua, valorizando a permeabilidade e o contato direto com o espaço público em sua arquitetura.

O comércio local observado ao longo desses 3 eixos principais permanece de certo modo o mesmo, já instalado na região mesmo antes de surgirem os novos empreendimentos fechados. Com exceção da Rua Carlos Weber onde percebe-se que a característica de centralidade de bairro vem se desenvolvendo recentemente, novos comércios estão surgindo ao lado daqueles que lá se encontravam, acredita-se que isso aconteça como consequência da devida apropriação do espaço público nessa via, observa-se que inclusive as pessoas que residem nos novos condomínios são também atraídas para lá. A grande quantidade de veículos estacionados ao longo da via e nas proximidades demonstra que os moradores das proximidades dirigem-se para lá em seus veículos particulares para usufruir da possibilidade de vivenciar o espaço público e o comércio local com tranquilidade.



Figuras 4 e 5: Av Imperatriz Leopoldina Vila Leopoldina: Ocupação por comércios antigos e novos.

Foto: Eunice Abascal em 7 de setembro de 2015.

Ao percorrer a Rua Carlos Weber, principal centralidade identificada no bairro é possível identificar 3 perfis distintos capazes de representar as transformações que vem acontecendo na região. Ainda no início da rua temos a primeira situação, no trecho próximo ao cemitério o uso do solo permanece predominantemente residencial (casas unifamiliares), observa-se poucos carros estacionados na via e algumas dessas residências já começam a serem adaptadas para o comércio ou para serviços diversos.

A partir do cruzamento com a Rua Brentano a dinâmica começa a modificar-se, a rua torna-se bastante verticalizada, uma verticalização antiga, esta, perceptível através da arquitetura das edificações). A quantidade e diversidade de comércio e serviços aumenta, existem padarias, salões, restaurantes, lojas, petshops, supermercados de rede, bares, açougues, novos mini-shoppings, academias, escolas de línguas, colégio, entre outros.

Grande parte desse comércio é visivelmente recente e voltado para pessoas de classe social condizente com a renda média levantada pelo IBGE para o bairro.



Figuras 6 e 7: Rua Carlos Weber: Trecho residencial e comércio.

Foto: Rodrigo Noleto em 17 de setembro de 2015.



Figura 8: Rua Carlos Weber: Comércio recente.

Foto: Rodrigo Noleto em 17 de setembro de 2015.

A apropriação do espaço urbano e das calçadas tem características particulares nessa região, observa-se diversas pessoas andando a pé, entre elas estão pessoas residentes na própria Rua Carlos Weber como também outras atraídas de outras partes do bairro. Nessa região os prédios têm uma relação mais direta com o passeio, utilizando-se gradil em praticamente todos eles, tornando possível observar o que acontece tanto na rua quanto na área interna das edificações. As ruas são arborizadas, o comércio é diversificado e o espaço urbano apropriado pelas pessoas. Até os arredores do Sesi o perfil pode ser definido como um verdadeiro centro de bairro, bem arborizado e tranquilo para andar a pé, seja para o lazer ou para satisfazer as necessidades diárias da população.



Figura 9: Rua Carlos Weber: Tipologia dos edifícios e sua relação com o passeio.

Foto: Rodrigo Noleto em 17 de setembro de 2015.

Entretanto, pouco depois da localização do Sesi existem alguns condomínios fechados, murados e segregados como os que têm surgido em outras regiões do bairro, são prédios de alto padrão, construções bastante recentes e totalmente fechados para rua, onde no térreo tem-se apenas a entrada de veículos e portaria, deixando a área social em localização elevada, acima do nível da rua. Nessa região da Rua Carlos Weber, é possível notar que a vitalidade e o uso do espaço urbano tem seu percentual reduzido, assim como a diversidade dos tipos de comércio, entretanto os residentes dessas edificações ainda assim deixam suas residências para vivenciar a rua, seja com seus animais ou em família, demonstrando uma certa tranquilidade em andar a pé ainda que a tipologia espacial demonstre o contrário. Nessa parte da rua o comércio local em sua maioria consiste de restaurantes relativamente novos e sofisticados, também existindo um supermercado de rede.



Figura 10: Rua Carlos Weber: Trecho residencial próximo ao Sesi.

Foto: Rodrigo Noleto em 17 de setembro de 2015.

Ao continuar o percurso na Rua Carlos Weber, em suas últimas quadras logo antes da Rua Guaipá o perfil da rua torna a mudar, percebe-se muitas casas vazias, galpões abandonados e nenhum pedestre percorrendo o espaço público, mesmo já existindo uma verticalização recente nesse trecho, o espaço público permanece vazio e o comércio não demonstra sinais de desenvolvimento.

Esse esvaziamento do espaço público permanece ao longo da Rua Guaipá, onde existem muitos comércios já fechados, apenas permanecendo o comércio

automotivo e alguns restaurantes populares nas proximidades da Estação Vila Leopoldina.



Figura 11: Rua Carlos Weber: Trecho final.

Foto: Rodrigo Noleto em 17 de setembro de 2015.

Na Av. Imperatriz Leopoldina, nos arredores da estação de trem e da Universidade Mogi das Cruzes (UMC) o tipo de comércio torna a sofrer mudanças, ali concentram-se muitos bares e restaurantes, provavelmente para atender aos estudantes e pessoas que passam por ali de carro. Quando a Universidade encontra-se fechada, a utilização do espaço público é mínima, já sendo possível observar que muitos comércios encontram-se fechados, havendo deixado o local em busca de regiões mais atrativas.

Acredita-se que a facilidade de acesso através de veículos particulares também contribua para esvaziamento observado na região uma vez que outros bairros que fazem fronteira com a Vila Leopoldina oferecem espaços públicos e calçadas bem mais convidativos que os ali encontrados.

Ao longo da Av. Gastão Vidigal, por exemplo, observamos mais uma vez o papel que o veículo particular exerce na vida urbana do bairro através do tipo de comércio ali presente. Trata-se de um comércio basicamente voltado para as pessoas que possuem carro ou para aqueles que procuram adquirir um veículo, são concessionárias, autopeças, bancos, etc. Já na região adjacente à CEAGESP, o comércio é voltado para serviços relacionados à própria CEAGESP, são lojas de produtos agrícolas, produtos químicos, etc. Ou seja, na grande maioria do bairro nenhuma rede ou concentração de comércio local nova surgiu para atender a toda aquela nova demanda de consumidores que comprou apartamentos em Vila Leopoldina, ficando esse papel unicamente para o Shopping Villa-Lobos e o comércio da Rua Carlos Weber.

## 4 Conclusões

A pesquisa realizada pode demonstrar que a transformação provocada pela ação do mercado imobiliário na área que foi alvo de uma Operação Urbana Consorciada não implementada, e que visava transformá-la de forma mais ampla e integrada, não foi capaz de desencadear a atração de uma rede varejista. Uma rede de comércio local não se formou na área que vem se adensando, e atraindo uma população moradora de médio e médio alto padrão.

O que quer dizer que a atração de varejo responde a uma lógica de demanda e também às condições conforme as quais o espaço urbano é produzido; uma conformação urbana pautada por condomínios fechados, isolados intramuros, é incapaz de atrair comércio local, que não tem sequer condições de se implantar na área.

A região ainda é dominada por uma paisagem comercial originalmente instalada na década de 1980, sem renovação expressiva capaz de criar uma rede varejista nova e atrativa aos moradores dos condomínios residenciais ali instalados.

## 5 Referências

ABASCAL, E. H. S. et al. **Operações Urbanas. Entre o poder público e o mercado imobiliário, conflitos entre plano e realidade.** Relatório Técnico de Pesquisa. Brasília, CNPq, 2014.

BERNARDINI, M. Operação Urbana em São Paulo: crítica, plano e projeto. In: **Vitruvius**: Arqtextos 062.03, ano 6, jul 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/06.062/443>>; Acesso 22/09/2015.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo.** São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

FARR, D. **Urbanismo Sustentável.** Desenho urbano com a natureza. Porto Alegre: Bookman, 2013.

GEHL, J. **Cidades para pessoas.** São Paulo: Perspectiva, 2013.

PMSP - Prefeitura Municipal de São Paulo. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.** São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2012.

RATTNER, H. Prefácio. In: ACSELRAD, H. (org). **A duração das cidades.** Sustentabilidade e risco nas políticas públicas. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

ROGERS, R. **Cidades para um pequeno planeta.** Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2012.

SAMPAIO, Giuliana Dalfovo do Amaral. Condomínios verticais residenciais na cidade de São Paulo (2000-2008): condomínios-clubes. Dissertação de Mestrado, PPGAU UPM, 2010.

SECOVI, Sindicato da Habitação de São Paulo. Vila Leopoldina. In: **Secovi**, 2012. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/vilaleopoldina-2012.pdf>> Acesso 22/09/2015.

VARGAS, H. C. **Espaço Terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio.** São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2001.

VILLAÇA, F. In: VARGAS, H. C. **Espaço Terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio.** São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2001.

VILLACA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, p.37-58, Apr. 2011.