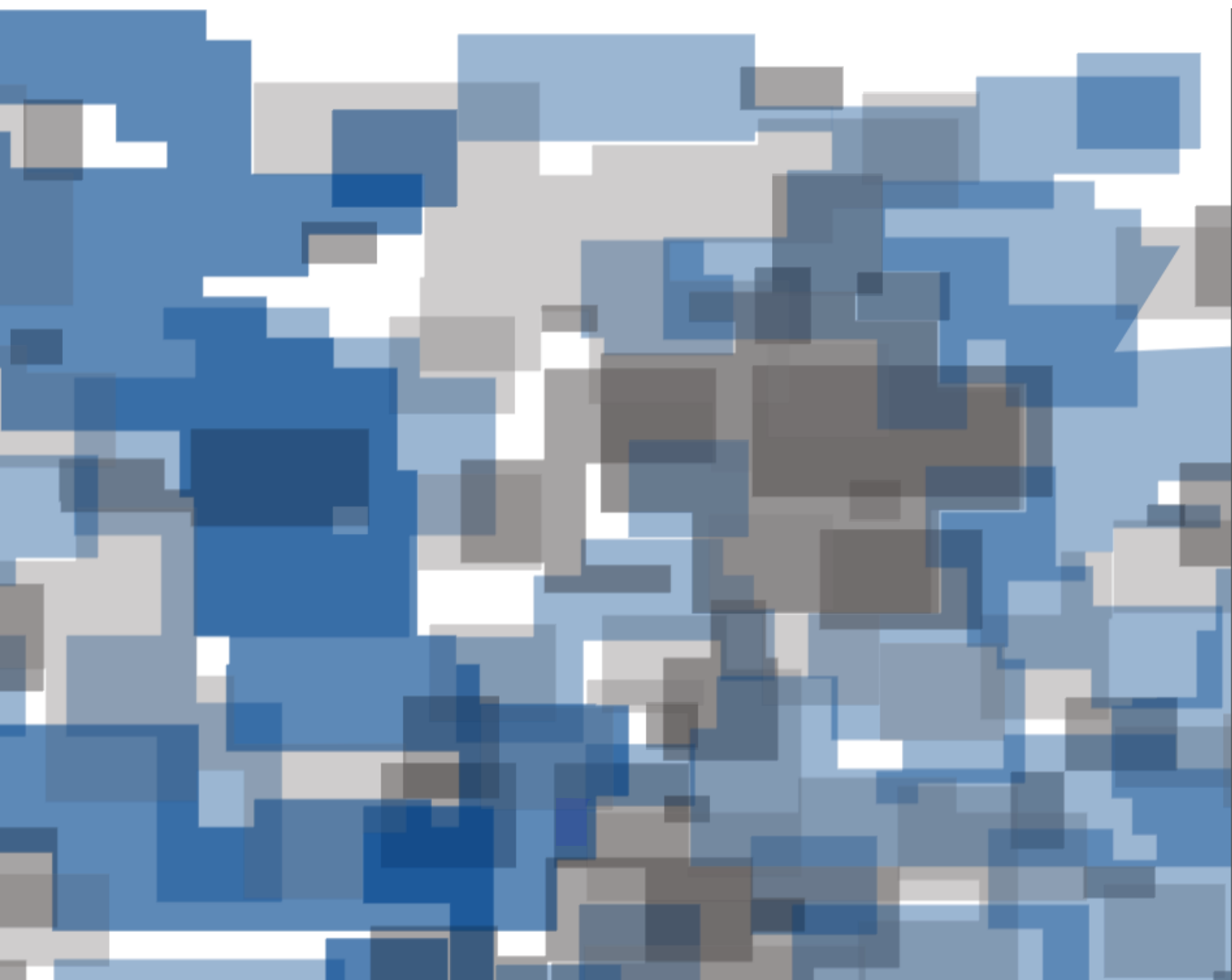


Padrões de crescimento dos estoques nas Operações Consorciadas, Município de São Paulo, 2000/2020



Padrões de crescimento dos estoques nas Operações Urbanas Consorciadas, Município de São Paulo, 2000/2020

Guilherme Minarelli e Eduardo Marques

Sumário Executivo

- Partindo do cadastro imobiliário, analisamos o estoque de imóveis residenciais e comerciais nas Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) no espaço entre 2000 e 2020, considerando volumes, tipos e padrões, em continuidade às NTs [01](#), [04](#), [08](#) e [13](#).
- As OUCs produziram intensa transformação do solo, sobretudo as Faria Lima e Água Espraiada, com forte crescimento das tipologias verticais de alto e médio padrões, tanto comerciais como residenciais.
- A produção residencial nas OUCs é mais relevante do que consideram os debates, centrados na dimensão comercial. Enquanto houve elitização residencial nas OUCs Faria Lima e Água Espraiada, também ocorreu alto crescimento de verticais médios na OUC Centro.
- Aumentou a concentração das tipologias de alto padrão comercial e residencial nas OUCs, em especial na Faria Lima na primeira década e na Água Espraiada na segunda.
- Os desenhos das OUC geram vetores de crescimento e transformação urbanística, mas que transborda para regiões contíguas. Ainda que haja sobreposições, há diferenciação espacial nas tipologias alto e médio padrão internamente às OUCs.

Introdução

Esta nota técnica apresenta e discute a distribuição espacial do crescimento do estoque residencial e comercial nas Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) no Município de São Paulo entre 2000 e 2020. Partimos dos dados fiscais de registro de propriedades imobiliárias na cidade de São Paulo produzidos pela Secretaria da Fazenda Municipal (SF) da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)¹.

Em [NTs anteriores](#), vimos como o estoque residencial e comercial da cidade cresceram substancialmente sobretudo nas tipologias verticais de médio e alto padrão, em regiões de urbanização mais consolidada do centro expandido a sudoeste do centro, com uma expansão mais recente também para o início da zona leste. Houve atualização dos valores dos imóveis pela PMSP segundo os valores praticados no mercado, acompanhando a valorização ocorrida a partir de 2009 com o crescimento da atividade imobiliária na cidade, o que estabeleceu maior progressividade nos valores e uma concentração dos valores mais significativos nessas regiões a sudoeste do centro – onde se localizam ao menos duas das principais áreas tratadas aqui. Além disso, os padrões construtivos elevados se tornaram ainda mais predominantes nos espaços habitados pelas elites, indicando aumento da exclusividade de tais espaços.

Partindo daqueles diagnósticos, analisamos aqui a distribuição do estoque residencial e comercial no espaço (e no tempo), concentrando a atenção nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e nas tipologias mais importantes em cada caso. Como veremos, apesar da grande inércia do estoque, o crescimento de tais tipologias foi desigual nos diferentes espaços da

¹ O cadastro inclui mais de 62,70 milhões de imóveis entre 2000 e 2020, sendo 57,17 milhões residenciais.

cidade, assim como entre as OUCs, dentro e no entorno delas. No caso das OUCs Faria Lima e Água Espreiada, analisamos os verticais médios e altos, tanto residenciais quanto comerciais, enquanto na OUC Centro, apenas os residenciais verticais de médio padrão.

O debate sobre OUCs na literatura tem acontecido há algum tempo com avanços significativos na compreensão dos discursos e coalisões de atores em torno de suas aprovações (FIX, 2007), os atores envolvidos, arranjos institucionais e instrumentos desenhados e implementados por diferentes governos (LESSA, 2021; SARUE, 2021; SARUE e PAGIN, 2018). Aqui, buscamos contribuir com a apresentação do crescimento do estoque ocorridos nesses territórios.

Como poderemos ver, as áreas da OUCs concentraram seus crescimentos em tipologias residenciais verticais de alto e médio padrões, assim como comerciais de alto padrão, aumentando sua participação no total de imóveis dessa tipologia na cidade. Na verdade, essas áreas aumentaram sua concentração de imóveis comerciais em relação ao total do estoque, tendendo a concentrar certos tipos de atividades em regiões relativamente pequenas, visto que a área das OUCs representa cerca de 3,5% da área urbanizada da cidade. Essa tendência parece ser contrária à busca pela aproximação casa-trabalho e uma distribuição mais equilibrada das atividades de maior valor e relevância econômica no território e mais diversa em termos habitacionais.

Procedimentos metodológicos

Toda a análise diz respeito ao estoque edificado formal, e a metodologia utilizada nesta NT é similar à aplicada nas NTs [01](#), [04](#), [08](#), [13](#) e [14](#). Foram retiradas as garagens com matrícula autônoma, mas vinculadas a um imóvel residencial ou comercial, o que evitou a distorção dos totais de imóveis e médias de valores. Além disso,

foram retirados casos discrepantes de valor (acima de R\$ 100 mil por m², concentrados sobretudo em imóveis comerciais).²

Para se facilitar a análise, organizamos os dados e suas mudanças em duas décadas, 2000-2010 e 2010-2020. Analisamos a distribuição espacial do estoque de imóveis nesses recortes temporais para identificar padrões espaciais de transformação dessas regiões, entendendo que expressam as mudanças também no mercado imobiliário, como já apontado nas NTs [01](#), [04](#) e [08](#).

Diferentemente das NTs anteriores, as quadras ou quarteirões da cidade foram utilizadas como referência para agregação para análise e representação espacial dos dados.³ Assim, ainda que existam mudanças nos traçados das vias e quadras, bem como novos loteamentos ao longo do tempo, utilizamos as projeções atuais de modo a tornar os dados comparáveis. Para a distribuição dos dados nos mapas temáticos foi utilizado o método de clusterização K-means, associado a algoritmo iterativo que gera um número de agrupamentos k a partir da distância média dos centroides dos grupos.

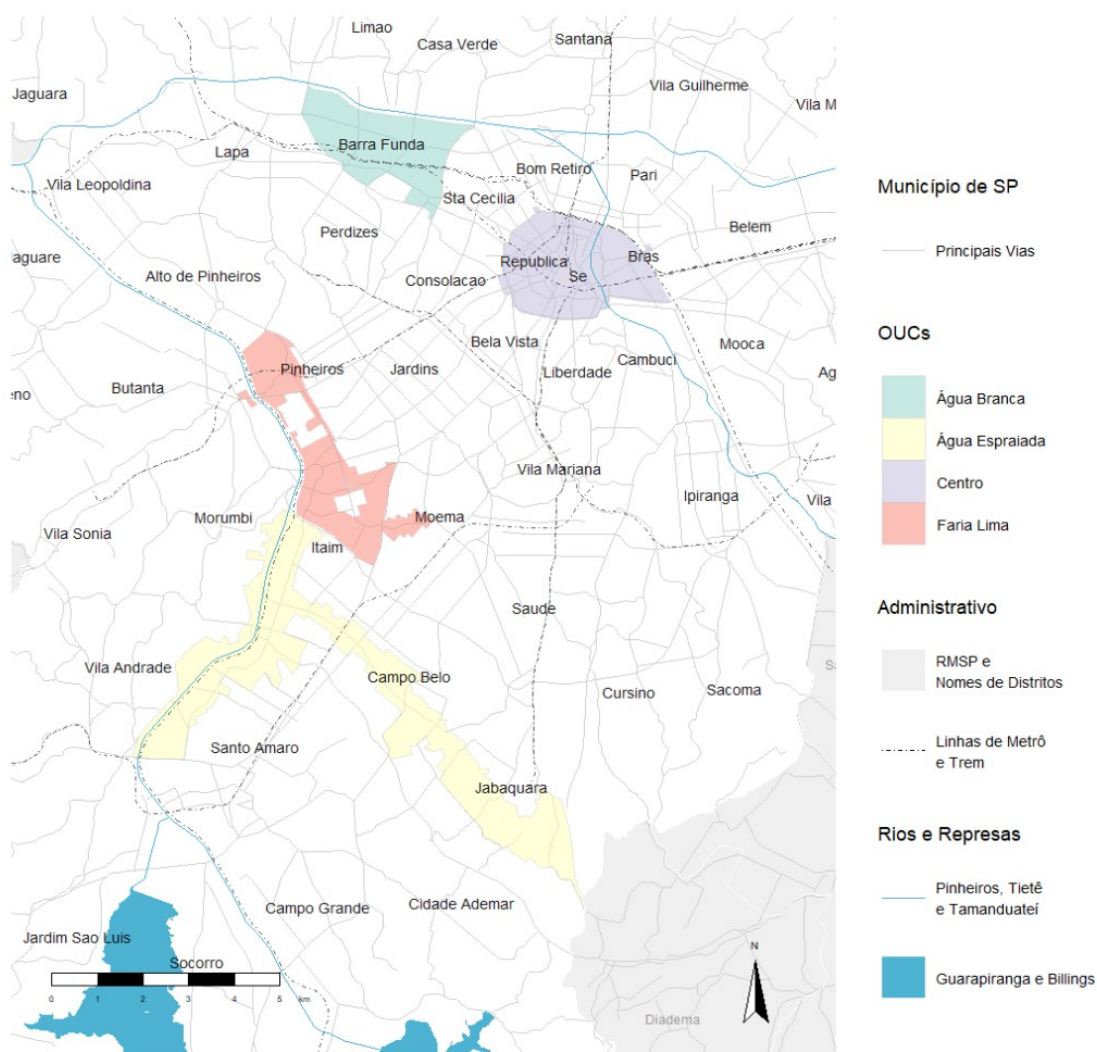
A Figura 1 a seguir apresenta as áreas de estudo, indicando a delimitação das Operações Urbanas Consorciadas sobre o sistema viário (representado pelos eixos das vias). Elas ocupam uma área de cerca de 31,00 km², sendo a Água Espraiada (AE) a maior delas, com cerca de 13,72 km², seguida a Faria Lima (FL) e a Centro (C) com

² Entre os imóveis residenciais, os outliers parecem se concentrar em imóveis em processo de regularização ou com informação imprecisa da fração ideal do lote em relação à gleba ou condomínio, que acabam produzindo um valor muito superior para esses imóveis. Além desses casos, foi utilizado um filtro que retirou valores de m² acima de R\$ 100 mil. Com esses critérios, foram desconsiderados 1.733 registros em 2000 e 3.729 registros em 2020. Como garagens registradas de modo autônomo, foram separados 143.554 registros em 2000 e 254.488 em 2020. Por imóveis comerciais ao longo da NT, estamos nos referindo aos imóveis classificados como escritório, consultório, loja ou outras atividades de serviços, desconsiderando as indústrias, postos de serviços, galpões, armazéns, usos institucionais públicos e templos religiosos.

³ Segundo base do CEM para outubro de 2021 a partir de base fornecida pela PMSP via portal GeoSampa. CF. geosampa.prefeitura.sp.gov.br/

cerca de 6,25 km² cada. Elas se encontram basicamente na região central e a oeste e a sudoeste daquela. O histórico de suas aprovações e implementações remonta pelo menos à década de 90, mas suas revisões no início dos anos 2000 ampliaram as atividades e a arrecadação (MINARELLI, 2020).

Figura 1. Operações Urbanas Consorciadas em São Paulo (2000-2020)



A dinâmica do estoque nas OUCs nas décadas 2000/2020

Nessa seção analisamos o crescimento do estoque das tipologias mais importantes - verticais de alto, médio e baixo padrão

e horizontais de baixo padrão – nas áreas das OUCs. Em seu conjunto, entre 2000 e 2020 houve um acréscimo de mais de 54 mil unidades residenciais verticais e 21 mil unidades comerciais verticais,⁴ totalizando 9 milhões de m² construídos em cada uma dessas tipologias. Isso aponta para a relevância da produção residencial nas OUCs, pouco destacada no debate, já que esta representou mais do que o dobro do crescimento de unidades comerciais, alcançando a mesma quantidade de m² construídos, pela maior área média dos imóveis comerciais.

Ainda que tenha havido intenso crescimento dos imóveis residenciais, este não chegou a mudar a distribuição geral dessa tipologia na cidade. O crescimento mais intenso de unidades comerciais nas áreas das OUCs, entretanto, fez com que houvesse aumento da concentração e predominância (participação no total de imóveis dentro das áreas) das tipologias comerciais. A participação de unidades comerciais em relação ao estoque da cidade passou de 33% em 2000 para 36% em 2020, seguindo uma tendência de longo prazo e condizente com os incentivos dessas políticas de renovação urbana e seus desenhos institucionais. A área da OUC Centro ainda concentra a maior parte dos imóveis comerciais, mas vem perdendo relevância, saindo de 13% para 10% do total da cidade. O crescimento da concentração ocorreu sobretudo na OUC FL que aumentou sua participação de 5% para 8%, e AE de 2% para 5%. Em menor medida, ocorreu também aumento da concentração na OUC AB, que passou de 1% para 2.5% do total de imóveis comerciais da cidade.

Esses processos foram puxados sobretudo pela verticalização de alto e médio padrão de imóveis residenciais e comerciais, com diminuição sobretudo de unidades de baixo padrão horizontal e imóveis industriais, galpões e postos de serviço, que apresentam

4 No geral, houve diminuição das tipologias horizontais em todas as regiões com perdas mais significativas no baixo e alto padrões, e forte crescimento das tipologias de médio padrão. Houve diminuição de imóveis horizontais da ordem de 217 mil unidades residenciais e 37 mil comerciais no período para todas as OUCs.

poucas unidades, mas muitos m². Em relação à cidade, as regiões das OUCs passaram a concentrar maior número de imóveis de padrão alto, tanto residenciais, de 10% em 2000 para 14% em 2020, quanto comerciais, de 36% para 47%. No que diz respeito aos primeiros, a FL manteve sua participação em torno de 5%, mas a AE a superou saindo de 4% para 6% do total da cidade. Entre os comerciais, acentuando um processo de longo prazo, a forte concentração do estoque de alto padrão na FL e na AE aumentou ainda mais, passando de 14% para 20% e de 13% para 18%, respectivamente, entre 2000-2020.

A tabela 1 a seguir indica o crescimento dos imóveis residenciais por tipologia em cada uma das OUCs vigentes. Para aumentar a visibilidade, ocultamos valores iguais ou inferiores a 500 (positivos ou negativos). O sentido dessas pequenas variações foi preservado com sinais (-) e (+), entretanto.

Tabela 1. Crescimento Absoluto de Imóveis Residenciais por Tipo e Padrão nas Operações Urbanas em São Paulo (2000/2010/2020)

OUCs	Vertical						Horizontal	
	Alto		Médio		Baixo		Baixo	
	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020
Água Branca	709	3774	+	4874	+	-	-	-
Água Espraiada	2735	7823	1834	7088	-	+	+	-
Centro	-	+	+	8547	2941	-	874	-761
Faria Lima	3082	4487	2595	3204	+	-	-	-
Total	6335	16482	5188	23713	3036	-	761	-1081

Note:

Fonte: SF/PMSP. Elaboração dos autores

* Os valores entre -500 e 500 foram omitidos com indicação do sentido (-/+)

Como se pode ver, o crescimento de unidades ocorreu mais intensamente na segunda do que na primeira década. Entretanto, nas duas décadas a OUC Água Espraiada foi responsável pelo maior

número de unidades residenciais produzidos, com um acréscimo de 19 mil unidades, em 3,5 milhões de m² construídos. Nessa Operação, assim como na OUC Faria Lima, predominou nas duas décadas a produção de unidades verticais de alto padrão, seguidas das de médio padrão. A segunda década representou um momento de intensificação da produção OUC Água Espraiada, ultrapassando a OUC Faria Lima. Também na produção vertical de médio padrão a segunda década assistiu a uma importante aceleração.

As OUCs Centro e Água Branca representam menores volume de produção em relação às outras duas. Ainda assim, vemos como a OUC Centro passou por um processo semelhante de contínua verticalização pela substituição de tipologias horizontais. Ocorreu também mudança no estoque, com crescimento mais pronunciado de tipologias de médio e baixo padrão, seja por novas unidades, demolição, renovação ou mudança de uso dos imóveis existentes. A OUC Água Branca, de fim, ganhou maior escala e relevância residencial na segunda década, tanto alto como médio padrões.

A tabela 2 abaixo complementa a informação com as transformações dos imóveis comerciais ao longo dos anos. Podemos ver como a OUC Faria Lima apresentou o maior acréscimo de unidades comerciais (9,6 mil unidades), com predominância da tipologia vertical alto padrão (6,4 mil unidades). Em seguida temos a OUC Água Espraiada, que no geral também apresentou um acréscimo superior de unidades verticais de alto padrão (8,8 mil), mas que na primeira década teve crescimento de unidades de médio padrão mais significativo. A OUC Água Branca também aumentou sua produção comercial na segunda década, contudo com predominância crescente de tipologia de alto padrão. A OUC Centro apresentou perdas significativas em unidades comerciais em geral, concentradas nos verticais médios em ambas as décadas, e com pequenos saldos positivos para unidades de alto e baixo padrões.

Tabela 2. Crescimento Absoluto de Imóveis Comerciais por Tipo e Padrão nas Operações Urbanas em São Paulo (2000/2010/2020)

OUCs	Vertical						Horizontal	
	Alto		Médio		Baixo		Baixo	
	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020	2000-2010	2010-2020
Água Branca	+	1917	750	1570	+	-	-	-
Água Espraiada	1122	3916	2081	1757	+	-	+	-
Centro	-	580	-1021	-1560	3297	-2801	-	-
Faria Lima	3612	2813	2978	+	+	-	-	-
Total	4832	9226	4788	2034	3441	-2987	-	-580

Note:

Fonte: SF/PMSP. Elaboração dos autores

* Os valores entre -500 e 500 foram omitidos com indicação do sentido (-/+)

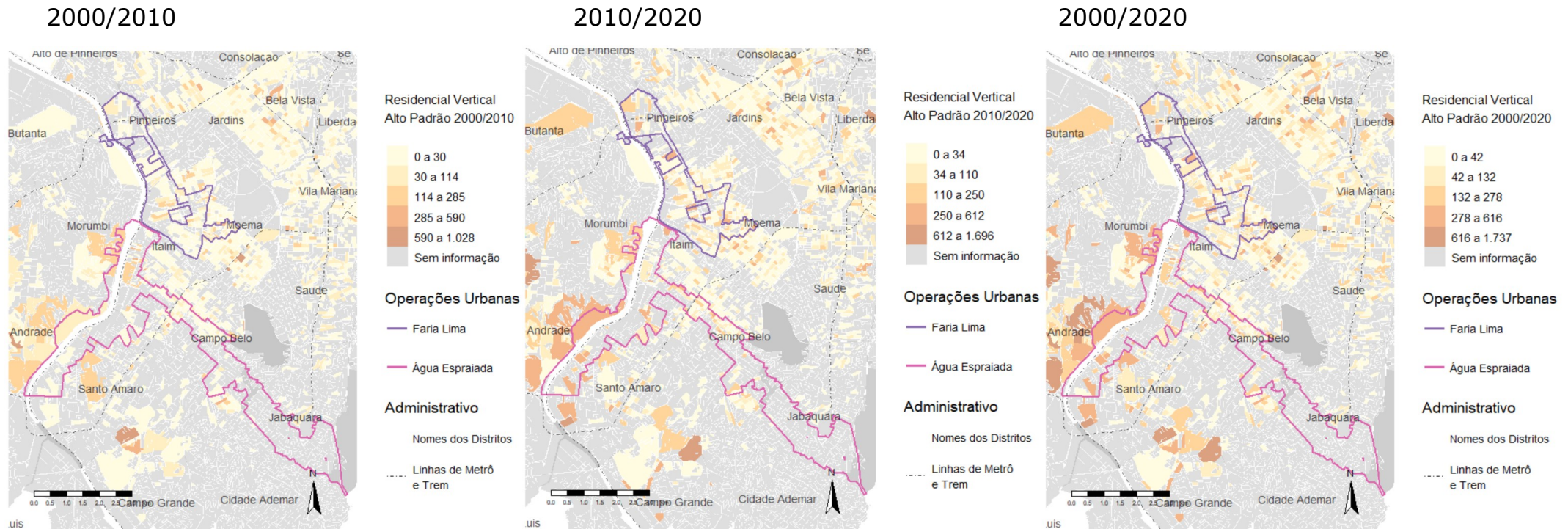
A seguir, analisamos a distribuição espacial do crescimento das tipologias mais importantes nas OUCs FL, AE e C. A OUC AB não foi explorada em mapas, considerando sua pequena produção.

Residenciais Verticais Alto Padrão

A Figura 2 a seguir inicia a análise dos padrões espaciais da produção nas OUCs para cada uma das décadas e para as duas conjuntamente. Como podemos ver, o estoque residencial formal de padrão alto cresceu bastante nas regiões sudoeste e sul do centro expandido, onde se localizam as OUCs FL e AE, puxados pelo processo de verticalização, como já vimos em NTs anteriores.

Aqui, podemos ver que os padrões de crescimento em cada década são similares, concentrando-se sobretudo ao redor das margens do rio Pinheiros, mais para a Leste em direção ao centro, nas regiões de Itaim, Moema, Vila Mariana, Jardins, Bela Vista e Consolação, em torno da avenida Paulista, e a oeste, para Pinheiros e Vila Leopoldina.

Figura 2. Mapas de crescimento absoluto de imóveis residenciais verticais alto padrão por quadra nas regiões das OUCs Faria Lima e Água Espreiada em São Paulo



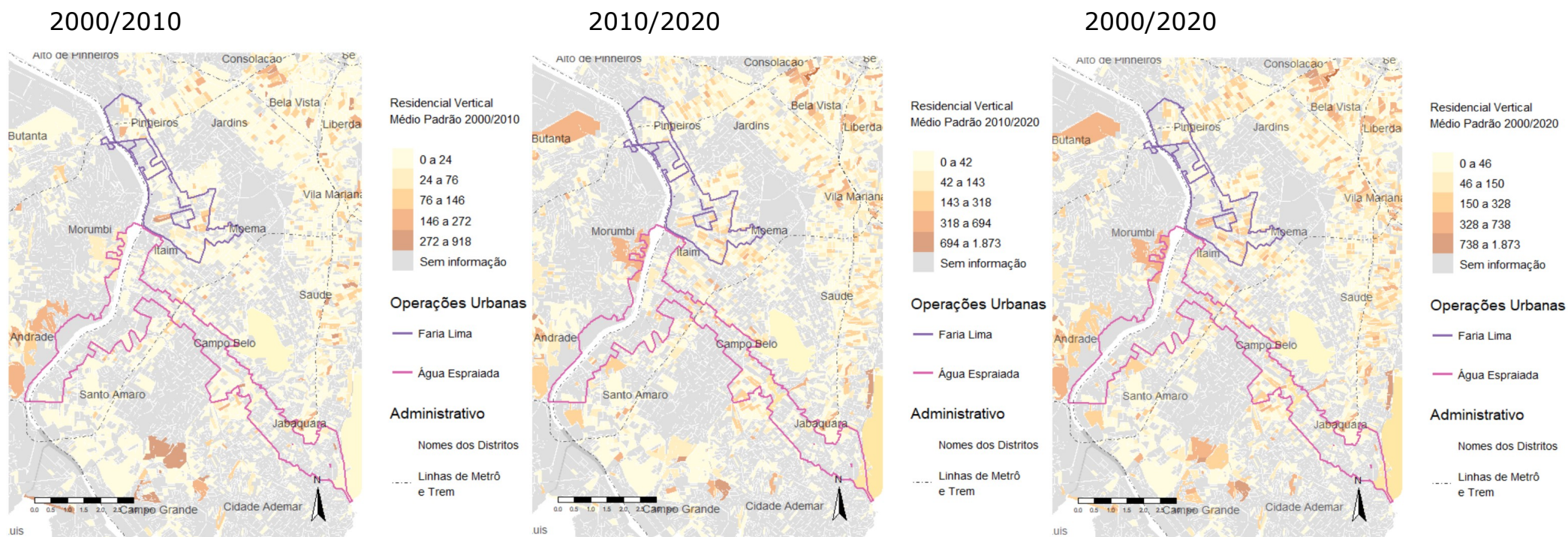
É interessante notar que ainda que as áreas da OUC Faria Lima e Água Espraiada tenham sofrido intensa transformação na tipologia de alto padrão, existem outras áreas de crescimento ainda maior nesse segmento, próximo, mas externo à Operação. Na primeira década, as duas OUCs juntas representaram 10% do incremento em unidades na cidade. Na segunda década, a participação no incremento de unidades na cidade aumentou para 14%. AE puxou o crescimento e passou a concentrar 11% das unidades na cidade em 2020, frente a 9% em 2000. Portanto, apesar das OUCs representarem vetores de renovação urbana, também envolvem adensamento construtivo que foi se formando em áreas de zoneamento misto, alternado com áreas menos densas e com restrições mais fortes, representadas em cinza ("sem informações"), como as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER). Por fim, vale apontar que as linhas de metrô parecem ser focos de atração de novos imóveis dessa tipologia, assim como a de médio padrão a seguir.

Residenciais Verticais Médio Padrão

Os mapas da Figura 3 complementam a informação, mostrando que a trajetória de crescimento do estoque dos imóveis residenciais verticais de médio padrão ocorreu nos mesmos espaços ou de maneira contígua à tipologia vertical alto padrão anterior.

É possível observar efeito da inércia de regiões de urbanização mais consolidada, sobretudo do Eixo da avenida Paulista, entre os Jardins e a Bela Vista, e no entorno das linhas de metrô azul e verde. Contudo, as áreas das OUCs também possuem crescimento expressivo dessas tipologias. Ainda que haja espaços de sobreposição com a tipologia de mais alto padrão, a tipologia vertical de médio padrão tende a se concentrar mais distante do rio Pinheiros e mais próxima às linhas de transporte público, havendo também novas áreas de expansão, sobretudo à Sul, na direção de Campo Grande e Cidade Ademar, quanto à Leste, passando pelo Saúde, Ipiranga.

Figura 3. Mapas de crescimento absoluto de imóveis residenciais vertical médio padrão por quadra nas regiões das OUCs Faria Lima e Água Espraiada em São Paulo



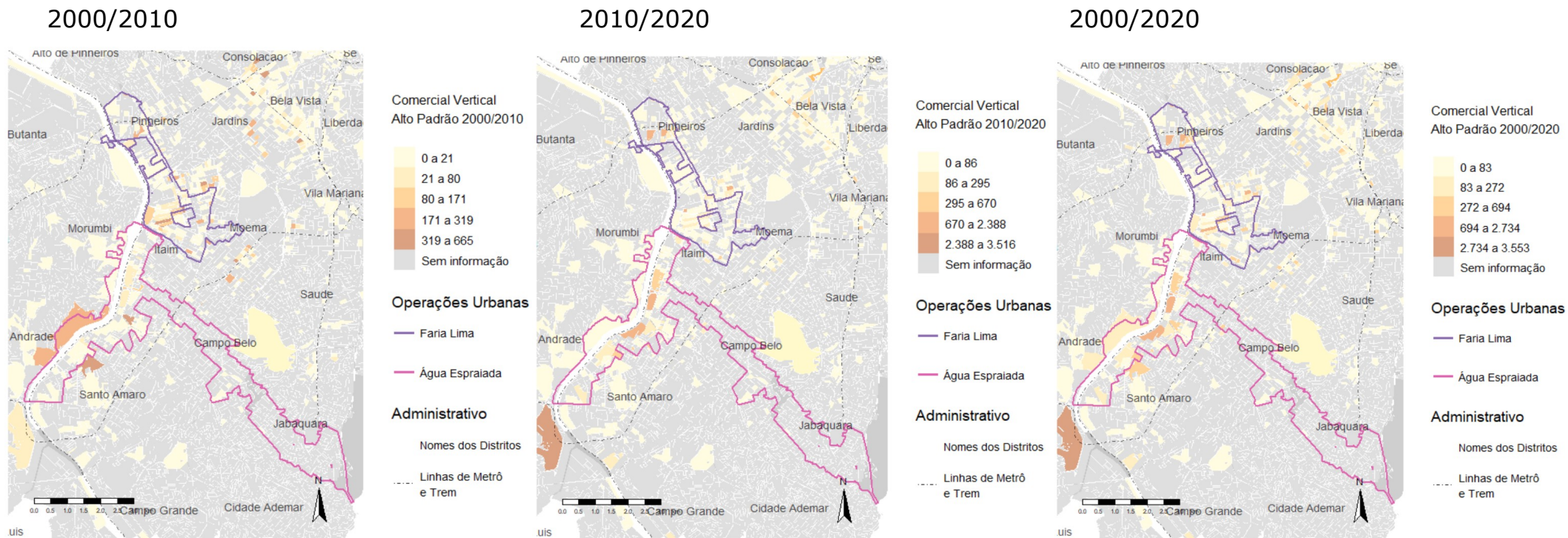
Na OUC Faria Lima essa tipologia se concentra mais nas bordas, tanto a nordeste, em Pinheiros, como a Sudeste, na direção de Moema, Vila Mariana, Itaim. Na OUC Água Espraiada, a produção de médio padrão parece se concentrar nos setores mais a sudeste, menos intensamente no Campo Belo e mais na região do Jabaquara. Vale dizer que a participação dessas duas OUCs no crescimento geral dessa tipologia – a que mais intensamente cresceu nas duas décadas – foi relativamente pequena, apenas cerca de 3%. Na primeira década, cada uma dessas Operações cresceu 1%, enquanto na segunda década aumentou a participação da OUC AE em 2%.

Comerciais Verticais de Alto Padrão

O conjunto de Mapas da figura 4 a seguir apresenta a trajetória do crescimento do estoque dos imóveis comerciais verticais alto padrão. Podemos observar como as regiões das OUCs FL e AE tiveram uma participação mais significativa no processo de crescimento de unidades comerciais verticais voltadas para empresas e serviços com padrão mais elevado, concentrando ainda mais o parque existente anteriormente na cidade.

O crescimento de empreendimentos de escritórios e lajes empresariais na região já passou por alguns ciclos de variada intensidade. Na década de 1990, quando foi aprovada a OUC Faria Lima e se discutia a Água Espraiada, já houve produção imobiliária na região. Mas foi com a regulamentação das OUCs no início dos anos 2000, após a aprovação do Estatuto da Cidade e a posterior emissão e comercialização de CEPACs, que a região começou a crescer mais fortemente. Entre 2000 e 2020, a região concentrou cerca de 40% do incremento de unidades comerciais alto padrão na cidade.

Figura 4. Mapas de crescimento absoluto de imóveis comerciais alto padrão por quadra nas regiões das OUCs Faria Lima e Água Espreiada em São Paulo



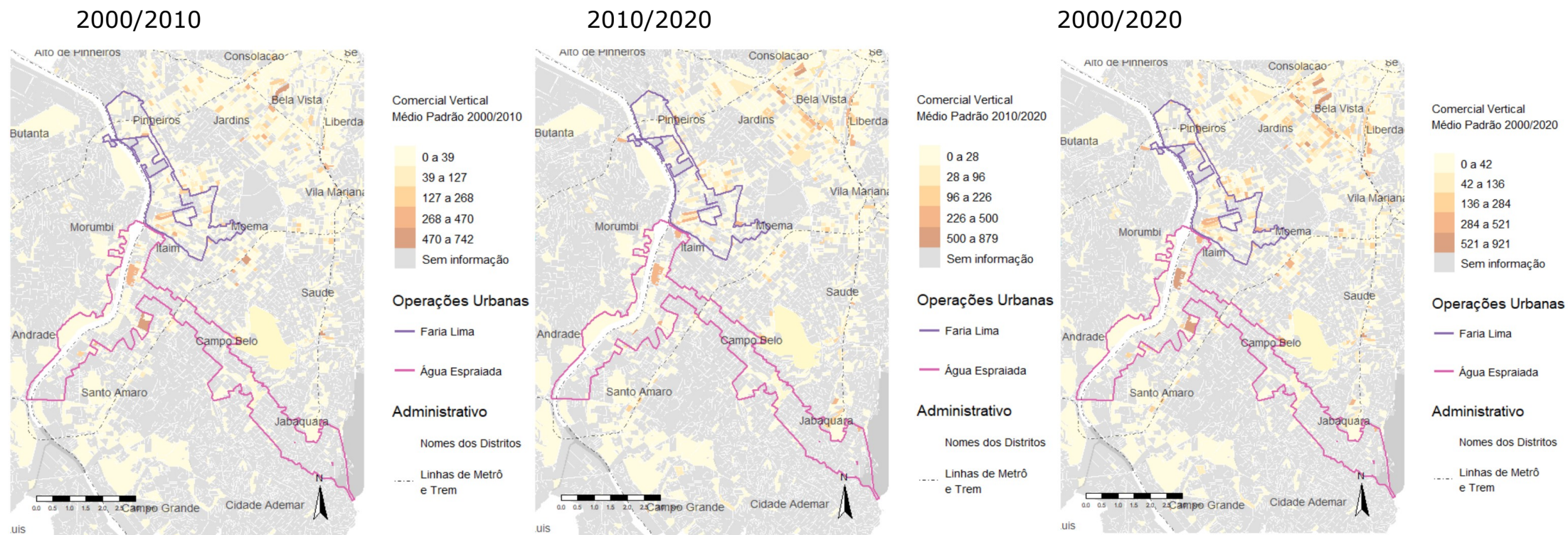
Considerando a baixa demanda por espaços comerciais de alto padrão no início da primeira década, em contexto de baixa do mercado, ocorreu grande vacância e queda da produção dessa tipologia. As duas OUC FL acrescentaram 38% das unidades. Na segunda década, a OUC AE ampliou sua participação no crescimento de 18 para 27% no total de unidades e as duas chegaram a 40%. As áreas das duas OUCs concentram 38% dos imóveis dessa tipologia na cidade em 2020, frente a 28% em 2000. Esse crescimento parece voltado para as margens do rio Pinheiros em direção ao Sul e ao Norte, assim como em direção ao centro, na ligação com a região da avenida Paulista, entre os Jardins e a Bela Vista.

Comerciais Verticais de Médio Padrão

O conjunto de Mapas 5 apresenta a variação do estoque dos imóveis comerciais verticais de médio padrão. Podemos observar predominância dessa produção menos espalhada pelos setores das OUCs FL e AE em ambos os períodos. O crescimento dessa tipologia tendeu a se concentrar nas bordas mais a norte da OUC FL, em direção à Avenida Paulista, e na intersecção entre os dois setores principais da AE, onde o trecho que margeia o rio Pinheiros se conecta com o setor que adentra o território mais a leste.

O crescimento dos imóveis de médio padrão nas duas décadas foi menos expressivo nas OUCs, quando comparado com outras áreas da cidade e com a tipologia de alto padrão nas próprias OUCs. Contudo, a contribuição no crescimento de unidades foi relevante. Na primeira década, as duas OUCs chegaram a representar juntas cerca de 15% da produção, com 9% da FL. Na década seguinte, ganharam importância com o crescimento da AE, que contribui sozinha com 15% das novas unidades na cidade, alcançado 20% conjuntamente.

Figura 5. Mapas de crescimento absoluto de imóveis comerciais médio padrão por quadra nas regiões das OUCs Faria Lima e Água Espreiada em São Paulo



Esses mapas chamam atenção para como as principais áreas comerciais e de prestação de serviços também são amplamente circundadas por áreas com pouco ou nenhuma produção ou atividade do tipo, sobretudo nas ZERs (Zonas Exclusivamente Residenciais), de maior renda, que também sobrepõem ou costuram áreas das duas OUCs, como nas regiões dos Jardins, Santo Amaro e Morumbi. Ao mesmo tempo em que as atividades comerciais se concentram mais fortemente nas áreas mais à margem do rio em ambas as operações, a tipologia de médio padrão parece crescer mais próxima às faces norte das principais avenidas da região.

Residenciais Verticais Médio Padrão OUC Centro

Por fim, o mapa da Figura 6 complementa as mudanças mais relevantes, com a OUC Centro entre 2010 e 2020. Não analisamos a dinâmica da década anterior pelo pequeno crescimento verificado. Como já vimos na Tabela 1, ocorreu queda das tipologias comerciais (de todos os padrões) e crescimento dos imóveis residenciais verticais de médio padrão na OUC Centro na década de 2010-2020.

Podemos ver no Mapa que na última década o crescimento se concentrou na região da República e da Vila Buarque, em direção à Oeste, assim como da Santa Cecília e Campos Elísios (fora do OUC). As regiões mais ao Sul da Sé, em direção à Liberdade, e à Leste em direção ao Brás, e após o rio Tamanduateí e o Terminal Dom Pedro II, também tiveram crescimento com verticalização mais recente.

Há uma região mais a norte e noroeste, próximo à Luz, ao Bom Retiro e ao encontro do rio Tamanduateí com o rio Tietê, no Canindé e Pari, que destoa dos outros setores por não possuir mudança significativa. A região tem sido objeto de discussão de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) - novo instrumento para promover incentivos para a transformação de áreas mais consolidadas da

cidade com participação pública e privada, e certamente tem relação com isso.

Figura 6. Mapas de crescimento absoluto de imóveis residenciais médio padrão por quadra nas regiões da OUCs Centro em São Paulo (2000-2020)



Por último, mas não menos importante, chama atenção como o quadrilátero central da cidade, representado como mancha cinza no centro do mapa, não conta com imóveis de tipologia residencial, em particular desse tipo.

À guisa de conclusão

Como vimos, as OUCs, enquanto espaços reconhecidamente voltados para a renovação urbana por meio sobretudo da verticalização em áreas de interesse do mercado imobiliário, contribuíram para tornar os espaços mais elitizados da cidade das regiões mais ao Sul e Oeste do centro ainda mais exclusivos. Isso

envolveu em especial as OUCs FL e AE, na medida em que representaram parcela significativa das produções de alto e médio padrões, tanto em termos comerciais quanto residenciais. Em todas elas, a verticalização pareceu tomar espaço sobretudo em detrimento das unidades horizontais de baixo padrão. A produção da OUC Centro se mostrou relevante sobretudo em termos da tipologia vertical de padrão médio, com perdas de tipologias comerciais.

Os dados indicaram que a produção residencial é mais relevante nas OUCs do que usualmente consideram os debates, centrados na dimensão comercial. Os desenhos das OUC parecem servir como vetores de crescimento de um mesmo sentido de transformação urbanística, que transborda para regiões contíguas.

Ainda assim, em termos espaciais, existem padrões internos às regiões das OUCs com diversos usos. No caso das OUCs FL e AE, ocorre maior proximidade de tipologias comerciais na margem do rio Pinheiros, mas também contiguidade e sobreposição de áreas de crescimento de padrão alto e médio, embora com separações e concentrações em regiões específicas de seus perímetros.

Referências

- FIX, M. São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. Anpur ed. São Paulo, SP: Boitempo, 2007.
- LESSA, M. A governança dos projetos de desenvolvimento urbano: um estudo das Operações Urbanas Consorciadas na cidade de São Paulo. São Paulo: DCP/USP, dissertação de mestrado, 2021.
- MINARELLI, G. De onde vem o dinheiro? As receitas municipais em São Paulo 1988-2019. Seminário apresentado em Produção do Espaço Urbano e Finanças Contemporâneas. FAU/USP, dez. 2020. <<https://www.youtube.com/watch?v=Np3ZQKfo9M8>>
- SARUE, B. Grandes projetos urbanos no centro e na periferia do capitalismo global: comparando política, instituições e acesso à terra no Porto Maravilha e no projeto olímpico de Londres. São Paulo: DCP/USP, tese de doutorado, 2021.
- SARUE, B. e PAGIN, S. Política de renovação urbana: conflitos, instrumentos e gradualismo. In: MARQUES, E. (ed.). As políticas do urbano em São Paulo. São Paulo: Ed. UNESP/CEM, 2018.

EQUIPE RESPONSÁVEL PELA NOTA TÉCNICA

GUILHERME MINARELLI é pesquisador júnior do Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp) e doutorando em Ciência Política pelo Departamento de Ciência Política da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (DCP-FFLCH/USP).

EDUARDO MARQUES é diretor e pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp), e professor titular do Departamento de Ciência Política da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (DCP-FFLCH/USP).

