

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL E PRODUÇÃO DA ÁREA
CENTRAL NA CIDADE DE SÃO PAULO: O EXEMPLO DA RUA
PAIM, BELA VISTA**

MARIA PATRÍCIA RUIVO

São Carlos
2015

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL E PRODUÇÃO DA ÁREA
CENTRAL NA CIDADE DE SÃO PAULO: O EXEMPLO DA RUA
PAIM, BELA VISTA**

MARIA PATRÍCIA RUIVO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestra em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. José Francisco.
Co-orientação: Profa. Dra. Carolina Maria Pozzi de Castro

São Carlos

2015

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

R934de

Ruivo, Maria Patrícia.

Desconstrução espacial e produção da área central na cidade de São Paulo : o exemplo da Rua Paim, Bela Vista / Maria Patrícia Ruivo. -- São Carlos : UFSCar, 2015.
159 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2015.

1. Planejamento urbano. 2. Desconstrução espacial. 3. Gentrificação. 4. Isolamento social. 5. Mercado imobiliário. 6. Direito à cidade. I. Título.

CDD: 711 (20^a)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS

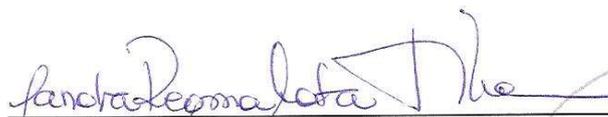
Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Folha de Aprovação

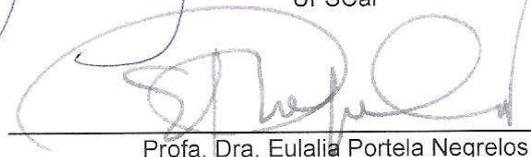
Assinaturas dos membros da comissão examinadora que avaliou e aprovou a Defesa de Dissertação de Mestrado da candidata Maria Patrícia Ruivo, realizada em 16/04/2015:



Prof. Dr. Jose Francisco
UFSCar



Profa. Dra. Sandra Regina Mota Silva
UFSCar



Profa. Dra. Eulalia Portela Negrelos
USP

Aos meus pais, por tudo... sempre.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer em primeiro lugar ao meu orientador Professor José Francisco, com quem muito aprendi ao longo de todo o processo e a quem devo em parte a realização dessa pesquisa. Agradeço à minha co-orientadora, Professora Carolina Maria Pozzi de Castro, por todo o apoio que recebi. Agradeço às Professoras Eulália Portela Negrelos, Sandra Regina Mota Silva e Luciana Márcia Gonçalves, que participaram da minha banca de qualificação e contribuíram imensamente com este trabalho.

Agradeço ao Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana da UFSCar, à CAPES e a todos os funcionários que gentilmente me ajudaram.

Agradeço a todos os meus amigos, que direta ou indiretamente estiveram ao meu lado e me incentivaram.

E por fim agradeço aos meus queridos pais, Lucia e Antônio, pelo apoio incondicional.

RESUMO

Dados divulgados pelo Censo de 2010 (IBGE) apontam uma reversão no fluxo migratório na área central de São Paulo-SP. Depois de décadas de decréscimo populacional, abandono e falta de investimentos, o centro da cidade passa a atrair novos moradores ao longo da primeira década do século XXI. O objetivo do trabalho é analisar essa mudança e investigar a produção do espaço urbano na área central da cidade entre os anos 2000 e 2010. Através do exemplo da Rua Paim (Bela Vista), a pesquisa pretende discutir essa produção como um reflexo não apenas das diretrizes definidas pelo Plano Diretor Estratégico (PDE), mas também como um reflexo do mercado imobiliário. Apesar dos avanços legais, com a aprovação da Lei Federal 10.257 em 2001 (Estatuto da Cidade) e do PDE em 2002, bem como dos aspectos positivos do crescimento populacional na área central, a investigação indica que as dificuldades em estabelecer uma mudança de paradigma na produção do espaço urbano continuam. Os dados levantados pela pesquisa apontam falhas na aplicação dos principais instrumentos urbanísticos que supostamente deveriam garantir o cumprimento da função social da propriedade, e a dificuldade em proteger o patrimônio edificado existente, priorizando a recuperação de edifícios vazios/subutilizados antes de encorajar a construção de novos edifícios.

Palavras chave: Desconstrução espacial; gentrificação, exclusão social, mercado imobiliário, direito à cidade.

ABSTRACT

The data released by 2010 Census (IBGE) demonstrated a reversal in the migratory flux in the central area of São Paulo-SP. After decades of decrease in population, neglect and lack of investments, the center of the city started to gain new inhabitants in the first decade of the XXI century. The purpose of this study is to analyze these changes and investigate the production of urban space in the central area of São Paulo between the years 2000 and 2010. Through the case study of Paim Street (Bela Vista), the research intends to discuss this production, not only as a result of the guidelines defined by the city Master Plan, but also as a reaction of real estate market. Despite the legal advances, with the approval of federal Law 10.257 in 2001, the Strategic Master Plan in 2002, and the positive aspects of the population growth in the central area, the investigation indicates that the difficulties to bring about a paradigm shift in the production of urban space in the city still remain. The data show the fail in application of the main urban instruments intended to guarantee the social function of property and the difficulty in protecting the built environment, prioritizing the recovery of old buildings before encouraging the construction of new ones. The importance in understanding the period of study is the possibility to prevent and correct such distortions between theory and what is actually done in the city.

Key words: Spatial deconstruction; gentrification, social exclusion, real estate market, right to the city.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ	60
Figura 2 - Taxas geométricas de crescimento anual do município entre os anos 1980/1991, 1991/2000 e 2000/2010.	72
Figura 3 - Área urbanizada de São Paulo 1882 / 1914	99
Figura 4 - Recorte da Planta da Cidade de São Paulo levantada pela Companhia Cantareira de Esgotos em 1881. Detalhe do Ribeirão do Saracura – futura Av. 9 de Julho.	103
Figura 5 - Recorte da Planta da Cidade de São Paulo de 1895. Detalhe do Ribeirão do Saracura (futura Av. 9 de Julho) e traçado da Rua Paim.	104
Figura 6 - Mapa atual da cidade, com afluentes do Anhangabaú ocultos nas proximidades da Rua Paim.	105
Figura 7 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.	106
Figura 8 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.	106
Figura 9 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.	107
Figura 10 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.	107
Figura 11 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.	108
Figura 12 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.	109
Figura 13 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.	109
Figura 14 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.	110
Figura 15 - Rua Paim (1926). Autor desconhecido.	110
Figura 16 - Praça 14 Bis (1935). Obras de abertura da via. Autor desconhecido.	111
Figura 17 - Rua Paim (1974). Fotógrafo: Edison Pacheco Aquino.	111

Figura 18 - Perspectiva do Conjunto Santos Dumont – Edifício Demoiselle e 14 Bis ao fundo	112
Figura 19 - Praça 14 Bis (1969). Autor: Ivo Justino.....	113
Figura 20 - Praça 14 Bis (1970). Autor: Ivo Justino.....	113
Figura 21 - Mapa cadastral da Rua Paim no início dos anos 2000.....	115
Figura 22 - Mapa de uso e ocupação do solo no início dos anos 2000.....	116
Figura 23 - Gabarito da Rua Paim no início dos anos 2000.....	117
Figura 24 - Localização das áreas declaradas de utilidade pública nas proximidades da Rua Paim, para implantação da Estação 14 Bis da Linha 6-Laranja, pelo Decreto Estadual nº. 58.025 de 07/5/2012.	119
Figura 25 - Trecho de reportagem do Jornal Valor Econômico publicado em 13 Junho 2011.	120
Figura 26 - Recorte de reportagem publicada na Veja São Paulo em maio de 2012.....	121
Figura 27 - Recorte de reportagem no caderno de Imóveis do jornal Folha de S. Paulo em agosto de 2011.	121
Figura 28 - Recorte de reportagem do caderno São Paulo do jornal Folha de S. Paulo em setembro de 2013.....	122
Figura 29 - Remembramento dos lotes da Rua Paim e localização dos novos Edifícios, segundo ordem de lançamento dos Empreendimentos.	123
Figura 30 - Mapa de uso e ocupação do solo com inserção dos novos empreendimentos ..	124
Figura 31 - Gabarito da “Nova” Paim.	125
Figura 32 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, olhando em direção à Rua Frei Caneca.....	126
Figura 33 - Rua Paim: Curvas de nível e localização do Conjunto Santos Dumont.	128

Figura 34 - Imagem do Conjunto Santos Dumont recortada de reportagem publicada na Veja São Paulo em maio de 2012.	129
Figura 35 - Recorte de reportagem publicada no caderno São Paulo do jornal Folha de S. Paulo em setembro de 2013.....	130
Figura 36 - Montagem feita com fragmentos de reportagem (título e parte do texto) publicada pelo Caderno de Imóveis do Jornal Folha de S. Paulo.	131
Figura 37 - Foto aérea da Rua Paim (2008).	133
Figura 38 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando o stand de vendas e o térreo construído do Residencial Jardim Paulista.	140
Figura 39 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Terraço Paulista.	141
Figura 40 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Soul Paulista.....	142
Figura 41 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial NKSP.....	143
Figura 42 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial NKSP.....	144
Figura 43 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Zoom Paulista.	145

Figura 44 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial MaxHaus Paulista.....	146
Figura 45 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial MaxHaus Paulista.....	147
Figura 46 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Cena Paulista.....	148

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População nos Anos de Levantamento Censitário – 1872 a 1900	46
Tabela 2 - População Urbana e Rural do Município de São Paulo - Grau de Urbanização do município entre os anos 1940 e 2010.	50
Tabela 3- Parte das favelas no estoque de residências no município de São Paulo.....	57
Tabela 4 - População nos Anos de Levantamento Censitário no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.	61
Tabela 5 - Taxa de crescimento no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.	62
Tabela 6 - População da Subprefeitura da Sé em relação ao total do município (MSP).	63
Tabela 7 - Densidade demográfica no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ - nos anos, 1980, 1991, 2000 e 2010.	71
Tabela 8 - Número de Unidades Domicílios Particulares Permanentes (DPP) no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ, nos anos 2000 e 2010.	76
Tabela 9 - Distritos da Subprefeitura da SÉ – Variação no número de domicílios vagos entre os anos 2000 e 2010	77
Tabela 10 - Número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas no Município de São Paulo, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais entre os anos de 2000 e 2010.....	79
Tabela 11 - Número de Conjuntos-tipo dos Lançamentos Comerciais Verticais lançados no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais entre os anos de 2000 e 2010.....	81
Tabela 12 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Residencial na Subprefeitura da SÉ em janeiro/2005.	83

Tabela 13 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Residencial na Subprefeitura da SÉ em 30/12/2010.	83
Tabela 14 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Não Residencial na Subprefeitura da SÉ em janeiro/2005.....	84
Tabela 15- Estoque de Outorga - Situação do estoque Não Residencial na Subprefeitura da SÉ em 30/12/2010.	85
Tabela 16 - Operação Urbana Centro - Resumo da movimentação até 31/01/2014.	87
Tabela 17 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.....	88
Tabela 18 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.....	88
Tabela 19 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.....	90
Tabela 20 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais em 2010.....	93
Tabela 21 - Domicílios segundo Número de Moradores no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.	94
Tabela 22 - Domicílios segundo Número de Moradores no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.	94
Tabela 23 - Censo da População em Situação de Rua*	96
Tabela 24 – Residencial Jardim Paulista – Características do Empreendimento.....	135
Tabela 25 - Residencial Terraço Paulista – Características do Empreendimento.	135
Tabela 26 - Residencial Soul Paulista – Características do Empreendimento.....	136

Tabela 27 - Residencial NKSP – Características do Empreendimento.....	136
Tabela 28 - Residencial Zoom Paulista – Características do Empreendimento.	137
Tabela 29 - Residencial MaxHaus Paulista – Características do Empreendimento.	137
Tabela 30 - Residencial Cena Paulista – Características do Empreendimento.	138

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População nos Anos de Levantamento Censitário no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) entre os anos de 1950 e 2010.	63
Gráfico 2 - População nos Anos de Levantamento Censitário nos Distritos Municipais (Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé)...	70
Gráfico 3 - Densidade demográfica (hab/ha) nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ - nos anos 1980, 1991, 2000 e 2010.	71
Gráfico 4 - Proporção entre o número de Domicílios Particulares Permanentes e número de domicílios vagos nos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2000.....	77
Gráfico 5 - Proporção entre o número de Domicílios Particulares Permanentes e número de domicílios vagos nos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2010.....	78
Gráfico 6 - Distritos da Subprefeitura da SÉ – Número de domicílios vagos nos anos 2000 e 2010.	78
Gráfico 7 - Comparação entre a variação no número de domicílios vagos nos anos 2000 e 2010 e o número de Unidades Residenciais Verticais lançadas ao longo da década, nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.....	80
Gráfico 8 - Variação no Estoque Residencial de Outorga Onerosa (m ²) nos anos 2005, 2010 e 2014 nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.....	84
Gráfico 9 - Variação no Estoque Não Residencial de Outorga Onerosa (m ²) nos anos 2005, 2010 e 2014 nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.....	85
Gráfico 10 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil na Subprefeitura da SÉ em 2000 e 2010.	89
Gráfico 11 - Variação do número de domicílios por Faixa de Rendimento em salários mínimos na Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010.....	90

Gráfico 12 - Porcentagem de domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos, nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.	91
Gráfico 13 - Porcentagem de domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.	92
Gráfico 14 - Porcentagem de domicílios por Faixas de Rendimento até 5 salários mínimos nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.	93
Gráfico 15 - Variação no número de Domicílios, segundo Número de Moradores na Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010.....	95
Gráfico 16 - População de 10 Anos ou Mais de Idade, por Nível de Instrução nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2010.....	100
Gráfico 17 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.	100
Gráfico 18 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no Distrito Municipal da Bela Vista em 2010.	102

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AIU - Áreas de Intervenção Urbana

BNH - Banco Nacional de Habitação

CA - Coeficiente de aproveitamento

CEM - Centro de Estudos da Metrópole

CFMH - Conselho do Fundo Municipal de Habitação

COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento

COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Deinfo - Departamento de Produção e Análise de Informação

Dieese - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

DIPRO - Departamento de Estatística e Produção da Informação

DPP - Domicílios Particulares Permanentes

EESC - Escola de Engenharia de São Carlos

EIA - Estudo de Impacto Ambiental

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

EMPLASA - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FUNDURB - Fundo Municipal de Urbanização

HIS - Habitação de interesse social

HMP - Habitação do Mercado Popular

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

IAP - Institutos de Aposentadorias e Pensões

IPASE - Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Servidores do Estado

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IE - Instituto de Engenharia

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

MNRU - Movimento Nacional pela Reforma Urbana

MSP - Município de São Paulo

PMSP - Prefeitura de São Paulo

PMAPSP - Plano de Manejo de Águas Pluviais de São Paulo

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PAR Construção - modalidade construção de empreendimentos PAR

PAR Reforma - modalidade reforma de empreendimentos PAR

PDE - Plano Diretor Estratégico

PMSP - Prefeitura Municipal de São Paulo

PPGEU - Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana

PRE-SÉ - Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ

PROCENTRO - Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central

RMSP - Região Metropolitana de São Paulo

SAC - Sociedade Amigos da Cidade

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SECOVI SP - Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo

SEHAB - Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo

SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SMDU - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SHRU - Seminário de Habitação e Reforma Urbana

SNH - Secretaria Nacional de Habitação

TO - Taxa de ocupação

UFSCar - Universidade Federal de São Carlos

USP - Universidade de São Paulo

VGv - Valores Gerais de Venda

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	21
Apresentação.....	21
Objetivos.....	25
Materiais e Métodos	25
Estrutura da Dissertação	29
1 PARTE I – DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL E A URBANIZAÇÃO CAPITALISTA	31
1.1 Desconstrução e conhecimento espacial	31
1.2 A urbanização capitalista	35
1.3 O direito à cidade.....	39
2 PARTE II – O DESENVOLVIMENTO DESIGUAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL A SERVIÇO DO CAPITAL.	43
2.1 Crescimento urbano e exclusão social	44
2.2 Expansão periférica e segregação espacial	48
2.3 A atuação do Estado e a reafirmação do modelo de expansão periférico: a produção do Banco Nacional de Habitação (BNH).	55
2.4 A região central de São Paulo - abandono e decréscimo populacional.	59
2.5 Estatuto da cidade e a defesa do direito democrático à cidade.	64
3 PARTE III – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO CENTRO DE SÃO PAULO NA PRIMEIRA DÉCADA DO SÉCULO XXI. O CASO DA RUA PAIM.	69
3.1 A reversão do fluxo migratório da região central.	69
3.2 As políticas de reabilitação da área central.....	73
3.3 Os números do mercado imobiliário.	79
3.4 O PDE e os instrumentos de planejamento urbano	81
3.4.1 <i>Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS</i>	82
3.4.2 <i>Outorga onerosa do direito de construir</i>	82
3.4.3 <i>Operações Urbanas</i>	86
3.5 Alterações no perfil socioeconômico da Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010	87
3.6 Favelas, invasões e população em situação de rua	95

3.7	Produção do mercado imobiliário nos anos 2000. O processo de desconstrução espacial da Rua Paim, bairro Bela Vista.....	97
3.7.1	<i>Alguns números sobre a Bela Vista</i>	<i>98</i>
3.7.2	<i>A Rua Paim: antecedentes</i>	<i>103</i>
3.7.3	<i>Novas Desconstruções Espaciais: a criação da “Nova Paim”.....</i>	<i>114</i>
3.7.4	<i>Renovação excludente: valorização e especulação imobiliária.....</i>	<i>126</i>
3.7.5	<i>Os empreendimentos imobiliários da “Nova Paim”</i>	<i>133</i>
3.7.6	<i>Monofuncionalidade, isolamento e negação da rua. A relação dos novos edifícios com o espaço público.</i>	<i>139</i>
	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	150
	REFERÊNCIAS	153

INTRODUÇÃO

Apresentação

O processo de investigação que deu origem a esta pesquisa de Mestrado teve início com a observação empírica do “boom” de lançamentos imobiliários¹ de edifícios residenciais verticais na cidade de São Paulo na primeira década do século XXI. Segundo Maricato (2015, p. 35-36), esse foi um momento de crescimento da economia e do emprego, propiciado por um cenário internacional favorável, e de retomada gradual dos investimentos públicos durante os dois mandatos de Luís Inácio Lula da Silva. De acordo com a autora, a construção civil foi um dos setores prioritários da política de crescimento econômico, graças aos investimentos em infraestrutura e habitação realizados durante o período.

Segundo dados da Embraesp, entre os anos 2000 e 2010 foram registrados no município de São Paulo 2.862 novos lançamentos residenciais verticais², totalizando 300.788 unidades residenciais³. A análise inicial de amostras do material publicitário desses lançamentos, divulgado tanto por meio virtual como impresso, bem como seus *stands* de vendas, apontou indícios de características comuns a grande parte dos projetos. Com uma ou mais torres verticais, o modelo de condomínios residenciais fechados, isolados no lote e dotados de infraestrutura de lazer similar a clubes recreativos tornou-se corrente. Segundo Maricato (2015, p. 58), durante o período houve uma generalização do padrão “torres-clube”. Mesmo que locados em diferentes bairros ou regiões da cidade, com diferentes padrões de construção⁴, foi possível constatar nesses lançamentos a presença de características similares de implantação, tais como: isolamento com relação ao tecido

¹ Para este trabalho será adotada a definição de *lançamento imobiliário* dada pela Embraesp (Empresa brasileira de estudos do patrimônio): lançamento imobiliário é o momento de início do empreendimento evidenciado pela sua publicização ostensiva seja nos meios de comunicação, seja por meio eletrônico ou pela distribuição de material impresso. Os lançamentos são divididos entre residenciais e não residenciais (comerciais). Fonte: SMDU (Secretaria municipal de desenvolvimento urbano) / Infocidade. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?sub=notas&cat=15&titulo=Mercado%20Imobili%20E1rio&subtit=%20-%20Notas%20%E9cnicas>. Acesso em 13 agosto 2015.

² Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/15_numero_de_lancamentos_residenciais_verti_1992_671.html. Acesso em 13 agosto 2015.

³ Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/15_numero_de_unidades_residenciais_verticai_1992_10677.html. Acesso em 13 agosto 2015.

⁴ Durante o desenvolvimento da pesquisa, foram observadas semelhanças na lógica de implantação de lançamentos voltados para diferentes perfis de compradores, de projetos de alto padrão até padrão médio e médio baixo.

urbano por meio de muros e gradis com acessos controlados e distanciamento do espaço público⁵. Pequenos “fragmentos fortificados” se espalharam pela cidade, diminuindo as relações de permeabilidade⁶ de lotes e glebas com o espaço público e aprofundando os já elevados níveis de segregação espacial existentes.

Segundo Francisco (2002), qualquer transformação do *espaço*⁷ por ação antrópica pode ser denominada *desconstrução espacial*. De acordo com esse conceito, que será desenvolvido na primeira parte do trabalho, qualquer alteração espacial implica necessariamente modificação do espaço existente. Partindo desse raciocínio, a primeira grande indagação colocada pela pesquisa foi: que tipo de espaço urbano essa produção de edifícios residenciais verticais está criando (ou reproduzindo) e quais suas consequências no espaço existente?

No decorrer do trabalho outras questões foram colocadas: que produção é essa, que ao invés de aproximar as pessoas da rua, transforma o isolamento em estratégia de “marketing”? Que ignora as particularidades do local onde está sendo implantada, desconstruindo situações urbanas distintas, para dar lugar a projetos produzidos quase como um carimbo ou um padrão, ora com aspecto “neoclássico”, ora com aspecto “contemporâneo”, mas todos com seus “clubes” e “varandas gourmet” exclusivos? Que estimula a segregação sócioespacial e reforça a dependência ao automóvel, em uma cidade com sérios problemas de deslocamento e mobilidade urbana?

A partir daí a pesquisa entrou em uma segunda fase de investigação, voltada a um aprofundamento dos aspectos teóricos e históricos que pudessem oferecer

⁵ De acordo com Harvey (2008, p. 32), o resultado de décadas de políticas neoliberais se reflete na forma espacial das cidades capitalistas, com o crescente número de comunidades muradas, fragmentos fortificados e espaços públicos privatizados, mantidos sob constante vigilância. No original: “In the past three decades, the neoliberal turn has restored class power to rich elites. (...)The results are indelibly etched on the spatial forms of our cities, which increasingly consist of fortified fragments, gated communities and privatized public spaces kept under constant surveillance.”

⁶ Para este trabalho, entende-se como “relações de permeabilidade com o espaço público” as relações não apenas físicas entre os condomínios e o espaço público, como caminhos e passagens livres, mas também relações visuais, uma vez que grande parte dos empreendimentos são circundados por muros altos opacos que não permitem qualquer interação física ou visual com o espaço público adjacente (ruas e calçadas), além dos acessos restritos controlados de veículos e pedestres.

⁷ Neste trabalho será adotada a distinção feita por Santos (2009a, p. 66-67) entre os termos *espaço*, *paisagem* e *configuração territorial*. De acordo com o autor, *paisagem* é “o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza”. O *espaço* “são essas formas mais a vida que as anima”. Já *configuração territorial* é “o conjunto de elementos naturais e artificiais que fisicamente caracterizam uma área”.

respostas a essas indagações. Na contramão de todos os avanços teóricos e conquistas que resultaram na aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257) em 2001 e do Plano Diretor Estratégico do Município (PDE), Lei nº 13.430 (em vigor de setembro de 2002 a julho de 2014, quando foi aprovada sua revisão), que disponibilizaram importantes instrumentos urbanísticos capazes de induzir à correção de distorções no desenvolvimento urbano, essa produção representou uma continuidade das mesmas práticas de apropriação do espaço urbano que nortearam o desenvolvimento da cidade desde meados do século XIX, priorizando interesses privados em detrimento do bem estar coletivo.

Apesar da aprovação do Estatuto da Cidade, a aplicação seletiva dos principais instrumentos urbanísticos capazes de garantir a função social da propriedade resultou em um aprofundamento das desigualdades sócioterritoriais na capital paulista. Mesmo com um elevado número de domicílios vagos na cidade, em especial na região central⁸, que vinha de um processo de decréscimo populacional e degradação do patrimônio edificado desde meados da década de 1980, não houve uma priorização na ocupação de edifícios vazios ou subutilizados. Houve, sim, uma intensificação na construção de novos edifícios por parte do mercado imobiliário, em detrimento da recuperação dos edifícios existentes para fins habitacionais. O mesmo “boom imobiliário” que contribuiu com a reversão no processo de decréscimo populacional da área central da cidade (reversão tão desejada e debatida há décadas), conforme dados divulgados pelo Censo 2010, resultou em uma valorização dessas mesmas áreas, dificultando o acesso de populações com menor poder aquisitivo às regiões melhor servidas de infraestrutura. Iniciativas como o *Programa Morar no Centro* na primeira metade da década de 2000, que propunha uma série de ações de incentivo ao uso residencial para diferentes faixas de renda no centro da cidade, priorizando a recuperação de edifícios ociosos para fins habitacionais, tiveram resultados tímidos se comparados ao número de novos edifícios lançados durante o mesmo período.

Nesse momento da pesquisa foi possível constatar que a produção do mercado imobiliário dos anos 2000, suas estratégias de ocupação e produção do espaço urbano, nada tinham de muito diferente dos padrões de ocupação que nortearam o desenvolvimento da cidade de São Paulo desde meados do século XIX. A lógica que

⁸ No ano 2000, cerca de 25% dos domicílios particulares permanentes da Subprefeitura da Sé estavam vagos (ver Tabela 9 na Parte III da dissertação).

direcionou o processo de aumento populacional da área central de São Paulo na primeira década do século XXI foi praticamente a mesma que resultou na atual configuração territorial do município, apesar de todos os avanços legais obtidos depois de anos de luta pela reforma urbana. Não foi apenas por falhas na legislação ou falta de planejamento que os processos de urbanização na capital paulista resultaram em uma ocupação injusta e desigual do espaço urbano. A aplicação seletiva das leis e a omissão (ou conivência) do Estado permitiram a submissão do processo de urbanização à lógica de acumulação capitalista, priorizando a obtenção de lucros e os interesses de grupos privados. O protagonismo do mercado imobiliário na definição das características do espaço urbano produzido durante a primeira década do século XXI demonstra a dificuldade em romper a relação de submissão dos processos de urbanização e desconstrução espacial à lógica de acumulação capitalista, e de transformar uma relação desigual onde interesses privados ganham e a coletividade perde, em uma relação equilibrada onde todos ganham.

Após a primeira fase da pesquisa, baseada na observação empírica das transformações espaciais do período, e de uma segunda fase de investigação e aprofundamento teórico/histórico sobre o desenvolvimento urbano de São Paulo, o trabalho entrou em uma terceira fase de investigação, centrado em um estudo de caso. Mais do que um recurso exploratório, o estudo de caso foi utilizado como estratégia para entender a dinâmica de ocupação do espaço no período em questão, contribuindo para a compreensão dos fenômenos individuais, organizacionais, sociais e políticos envolvidos (YIN, 2001).

O estudo de caso da pesquisa foi escolhido em função de sua capacidade de representação das principais características da produção do mercado imobiliário no período, não apenas físicas, mas fundamentalmente de suas estratégias de ocupação e transformação do espaço existente. Por ser uma produção que via de regra desrespeitou as peculiaridades dos locais onde se colocou, implantando edifícios semelhantes quase como “carimbos” e criando situações urbanas homogêneas, foi eleita para o estudo de caso uma rua com características muito singulares, localizada na região central da cidade, alvo de um intenso processo de ocupação e transformação sócioespacial durante o período, tendo grande parte de suas características alteradas para dar lugar a essa “nova” produção. A escolha da Rua Paim, localizada no Bairro Bela Vista, tem como objetivo recuperar a

totalidade do processo de produção do espaço urbano, buscando compreender não apenas as transformações físicas, mas também os aspectos históricos, culturais e sociais envolvidos.

Objetivos

Esta pesquisa de Mestrado tem por objetivos:

- Avaliar o alcance dos avanços teóricos e legais presentes no Estatuto da Cidade e no PDE, como indutores de uma mudança de paradigma na produção do espaço urbano em São Paulo na primeira década do século XXI.
- Construir um quadro crítico sobre as transformações espaciais na região central da cidade, como reflexo não apenas das ações de agentes privados, mas também das diretrizes definidas pelo PDE e da utilização (ou não) dos principais instrumentos urbanísticos disponíveis para controle da função social da propriedade.
- Investigar, a partir do Estudo de Caso da Rua Paim, as estratégias de ocupação e produção do espaço urbano na área central de São Paulo durante o período, bem como as principais características do espaço produzido.

Materiais e Métodos

A fundamentação teórica da pesquisa foi construída através de uma Revisão Bibliográfica. Esta fundamentação, baseada em três eixos principais: *desconstrução espacial*, *urbanização capitalista* e *direito à cidade*, foi elaborada a partir da leitura de David Harvey, Jean Lojkine, Neil Smith, Milton Santos e José Francisco.

Após a construção do embasamento teórico, ainda através de uma Revisão Bibliográfica, o trabalho entrou em uma segunda etapa de investigação, focada no desenvolvimento urbano de São Paulo entre os anos 1850 (Promulgação da Lei de Terras) e 2000. Nesta etapa buscou-se investigar a lógica da produção do espaço na capital paulista durante o período, bem como as possíveis razões que expliquem em termos gerais a atual conformação territorial da cidade. Essa revisão foi realizada principalmente junto à biblioteca Central da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), à Biblioteca Central da

Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo (EESC-USP) e à Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP).

Na terceira e última etapa do trabalho, para ampliar a compreensão dos fenômenos investigados e responder às questões da pesquisa, colocadas na forma “como” e “por que”, foi utilizada como estratégia principal um Estudo de Caso. De acordo com Yin (2001, p. 24), a estratégia escolhida não exige do pesquisador um controle sobre os eventos comportamentais efetivos e focaliza acontecimentos contemporâneos.

O Estudo de Caso, centrado nas transformações urbanas da Rua Paim, localizada no Bairro Belo Vista, região central de São Paulo, tem como recorte temporal o período entre os levantamentos censitários de 2000 e 2010, realizados pelo IBGE. Como estratégia auxiliar do Estudo de Caso, buscando respostas para as questões colocadas na forma “quem”, “o que”, “onde”, “quantos” e “quanto”, foi realizado um levantamento (YIN, 2001, p. 24) das principais alterações socioeconômicas observadas na Subprefeitura da SÉ e distrito municipal da Bela Vista, no mesmo período.

Os dados sobre a Rua Paim foram coletados a partir de observações em campo, registros fotográficos disponibilizados pelo Google Street View e Google Earth, alvarás de construção dos empreendimentos lançados no período (disponibilizados pela PMSP através do sistema de consultas de Obras e Edificações “De Olho na Obra”), material publicitário/fichas técnicas dos empreendimentos e pesquisa em jornais/revistas. Esses dados foram levantados com o objetivo de identificar e mapear as principais alterações de uso e ocupação do solo da área delimitada, as características gerais dos novos empreendimentos, bem como as estratégias de transformação do espaço urbano. Os padrões de ocupação do espaço identificados na primeira década do século XXI foram analisados à luz da fundamentação teórica proposta, e comparados com os padrões de ocupação do período anterior (1850 a 2000), a fim de avaliar se houve ou não mudança de paradigma na lógica de produção do espaço urbano e quais os avanços/retrocessos observados.

As principais fontes documentais utilizadas no Estudo de Caso foram:

- Censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE) dos anos 2000 e 2010.
- Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP):

Link: <http://www.capital.sp.gov.br/portal/>

- Secretaria de Desenvolvimento Urbano:

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/

- Histórico Demográfico do Município

Link: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/

- Dados sobre Demografia, Habitação, Mercado Imobiliário e Uso do solo urbano:

Link: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/>

- Biblioteca SP Urbanismo

Rua São Bento nº 405 - Edifício Martinelli, 10º andar, sala 101-B.

Contato: Sr. Marcos e Sr. Ademar.

Email: bibliotecaspurbanismo@spurbanismo.sp.gov.br

- Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo – SEHAB

Link: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/>

- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB

Link:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/cohab/>

- Biblioteca digital da SEHAB

Link: http://cidadeinformal.prefeitura.sp.gov.br/?page_id=71

- Biblioteca SEHAB

Rua São Bento nº 405 - Edifício Martinelli, 11º andar. Contato: Sra. Iara

- Consultas de Obras e Edificações (De Olho na Obra):

Link:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/forms/frmConsultaSlc.aspx>

- Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP

Link: <http://www.embraesp.com.br>

- Jornais e Revistas:

- Folha de S. Paulo

Link: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/>

- O Estado de São Paulo

Link: <http://www.estadao.com.br/>

- Veja São Paulo
Link: <http://vejasp.abril.com.br/>
- Mapas e bases cartográficas:
 - Mapa hidrográfico do município com bacias:
Fonte: Plano de Manejo de Águas Pluviais de São Paulo – PMAPSP
Link: <http://www.aguaspluviais.inf.br/>
 - Mapa digital do município:
Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo – Secretaria de Desenvolvimento Urbano.
Link:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/
 - Vista aérea com informações georreferenciadas:
Fonte: Secretaria Municipal de Habitação - Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (HabiSP Plus)
Link: <http://www.habisp.inf.br/>
Link: <http://mapab.habisp.inf.br/>
 - Imagem aérea e vistas das edificações nos anos 2008, 2010 e 2014:
Fonte: Google Earth. Link: <https://www.google.com/earth/>
 - Vista aérea do município em 1958 e 2008:
Fonte: Geoportal
Link: <http://www.geoportal.com.br/memoriapaulista/>
 - Bases de Dados do Centro de Estudos da Metrópole (CEM):
Link: <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole>
- Registros fotográficos
- Coleta de dados e observação em campo

Estrutura da Dissertação

A Dissertação de Mestrado está estruturada em três partes. Na primeira parte do trabalho, *Desconstrução espacial e a urbanização capitalista*, apresenta-se a fundamentação teórica da pesquisa, referente à produção do espaço urbano na economia capitalista, bem como os processos de desconstrução espacial decorrentes dessa lógica de ocupação do território. A partir da leitura de José Francisco, Jean Lojkine, David Harvey e Neil Smith, buscou-se discutir os processos de *desconstrução* do espaço e suas características intrínsecas, como o desenvolvimento desigual das cidades, exclusão social e gentrificação. O objetivo do capítulo é apontar os conflitos existentes entre as formas de produção do espaço e as disputas entre interesses privados, interesses coletivos e o direito democrático à cidade, tendo como foco principal as áreas centrais e seus ciclos de *decadência/decrécimo populacional/desvalorização imobiliária*, seguidos por processos de *reabilitação/aumento populacional/valorização imobiliária*.

Na segunda parte, *O desenvolvimento desigual da cidade de São Paulo: Desconstrução espacial a serviço do capital*, buscou-se criar um panorama histórico do desenvolvimento da cidade de São Paulo, desde a promulgação da Lei de Terras em 1850 até o ano 2000, a partir da perspectiva do capital imobiliário e sua relação com os centros de decisão e poder. O objetivo do capítulo é discutir a relação entre urbanização, as características do espaço produzido ao longo do período, os atores envolvidos no processo (investidores, Estado e população) e os mecanismos de controle dessa produção. O intuito é demonstrar que a atual configuração territorial da cidade de São Paulo, mais do que decorrência do intenso crescimento populacional e urbanização desordenados, é resultado de uma lógica lucrativa de produção do espaço, onde o bem coletivo é colocado em segundo plano e em muitos casos a atuação do Estado, seja por conivência ou omissão, favoreceu interesses de grupos privados. O capítulo busca mostrar também que os processos de desconstrução espacial a que o território esteve submetido negligenciaram a instância da destruição da natureza (seja ela “primeira natureza” ou o espaço já transformado pela ação do homem), ignorando a totalidade do processo desconstrutivo em prol de benefícios financeiros imediatos. O uso da técnica sem uma reflexão sobre os impactos negativos das alterações impostas à natureza está na origem dos maiores problemas urbanos enfrentados hoje na capital paulista. Seja na produção da cidade legal ou no crescimento da cidade ilegal,

o desenvolvimento de São Paulo foi marcado pela aplicação seletiva da legislação, pela sobreposição de interesses privados aos coletivos e pela injusta distribuição de recursos públicos em seu território. Característica que pouco se alterou na primeira década do século XXI, como busca demonstrar a terceira parte do trabalho.

A terceira e última parte da dissertação, *A produção do espaço urbano no centro de São Paulo na primeira década do século XXI. O caso da Rua Paim*, aborda o processo de retomada do crescimento populacional no centro da cidade no início dos anos 2000. A partir de um recorte específico, a Subprefeitura da SÉ, o capítulo tem como objetivo verificar até que ponto os recentes números divulgados pelo IBGE (2010), que mostram uma reversão na tendência de decréscimo populacional na área central, representam uma mudança de paradigma na produção do espaço ou correspondem a uma simples reprodução do modelo excludente de crescimento desigual, focado prioritariamente em questões mercadológicas. E para avaliar as características desse processo foi elaborado um estudo de caso sobre as transformações urbanas sofridas pela Rua Paim - Bairro Bela Vista, São Paulo, ao longo da primeira década do século XXI. A escolha do Estudo de Caso tem como objetivo retratar parte do universo de alterações em curso no centro, demonstrando o protagonismo e a voracidade do mercado imobiliário na definição das transformações urbanas, bem como o papel exercido pelo Estado diante desse processo.

1 PARTE I – DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL E A URBANIZAÇÃO CAPITALISTA

1.1 Desconstrução⁹ e conhecimento espacial

O conceito *desconstrução espacial* será utilizado neste trabalho como instrumento de análise do processo de transformações sócioespaciais, partindo do princípio que o espaço está em constante processo de mudança e que não há construção sem destruição¹⁰. A escolha desse instrumento de análise tem como objetivo investigar a produção do espaço, buscando compreender não apenas as transformações físicas a que está antropicamente submetido, mas também seu papel no desenvolvimento social, em um esforço teórico de investigação histórica.

Segundo Harvey (2011, p. 151) o chamado “ambiente natural” é objeto de transformação pela atividade humana. Segundo o autor, a natureza remodelada pela ação do homem, às vezes chamada “segunda natureza”, é fruto de um longo processo de “*destruição criativa sobre a terra*”. Mesmo nas regiões mais inóspitas do globo, resta muito pouco, ou nada, da “primeira natureza” (que existia antes dos seres humanos povoarem a terra), havendo traços da influência humana tanto nas mudanças climáticas como nas transformações da qualidade da água e do ar.

Santos (2009a, p. 16) afirma que “a principal forma relação entre o homem e a natureza, ou melhor, entre o homem e o meio, é dada pela técnica”. De acordo com o autor, “as técnicas são um conjunto de meios instrumentais e sociais, com os quais o homem realiza sua vida, produz e, ao mesmo tempo, cria espaço”.

A todo processo de construção do espaço corresponde uma alteração do espaço existente. Segundo Francisco (2002), toda transformação espacial, quando antrópica, é em última análise, *desconstrução do espaço*. A leitura do processo de transformações do

⁹ É importante que se faça uma distinção entre “desconstrucionismo” e “desconstrução espacial”. Segundo Harvey (2013, p. 53-55), o “desconstrucionismo” é um movimento que tem seu início marcado pela leitura de Martin Heidegger por Jacques Derrida no final dos anos 1960, e serviu de estímulo para os modos de pensamento pós-modernos, sendo menos uma posição filosófica do que um modo de pensar sobre textos e de “ler” textos (grifo no original). Já o conceito “desconstrução espacial” utilizado neste trabalho aplica-se especificamente à leitura do espaço e à análise de suas transformações por ação antrópica.

¹⁰ Para este trabalho, os termos “desconstrução” e “destruição” possuem significados diferentes. “Desconstrução”, aproxima-se da ideia de *discernimento, interpretação, desmonte para posterior análise* (FRANCISCO, 2002). Enquanto “destruição” aproxima-se da ideia de *ação ou efeito de pôr abaixo o que está construído, demolição, devastação, estrago, perda, ruína, aniquilamento* (Dicionário Houaiss).

espaço como um processo de desconstrução busca incorporar na leitura da paisagem as alterações do passado, a construção do presente e o condicionamento do futuro, como fatos indissociáveis. No processo civilizatório os homens (des)constróem seus espaços em um movimento contínuo, gerando um acúmulo de desconstruções que nada mais são que nossas heranças espaciais (desenvolvimento físico) e humanas (desenvolvimento social).

Francisco e Carvalho (2003) afirmam que o trabalho das mãos, ao modificar a natureza, dá início ao processo de produção do espaço, que altera não apenas a paisagem, mas o próprio homem, em uma relação dialética onde ambos se transformam e interagem. A própria história da humanidade se dá a partir do trabalho do homem no meio ambiente. O surgimento de aldeias, vilas e cidades são resultado do trabalho consciente das mãos do homem na natureza.

A utilização da desconstrução espacial como instrumento de análise das transformações espaciais tem por objetivo resgatar a noção de totalidade da construção, incorporando a instância da destruição no processo de transformação do espaço. Construir implica necessariamente a destruição, em maior ou menor grau, de uma natureza (já modificada ou não) e essa destruição é muitas vezes negligenciada dentro do processo construtivo como um todo (FRANCISCO, 2008). O conceito desconstrução espacial busca incorporar na análise das transformações espaciais a noção de movimento, de processo contínuo e ininterrupto a que o espaço está submetido pela ação do homem. Além de incluir no processo as modificações no espaço existente, a desconstrução incorpora na análise os impactos futuros tanto físicos como sociais, econômicos e culturais decorrentes das novas construções, contemplando toda a dinâmica da produção espacial.

Segundo Francisco (2008), dentro do modo capitalista de produção, os processos de desconstrução espacial têm seus ônus e bônus distribuídos desigualmente entre os homens. O homem não só explora a natureza, extraindo dela recursos para suprir suas necessidades, como explora também o trabalho de outros homens. De acordo com o autor, são essas formas de exploração que permeiam a distribuição desequilibrada do espaço urbano. No curso das transformações espaciais, a instância da destruição é muitas vezes ignorada, e suas implicações futuras possuem pouco peso nas decisões. O que se busca neste trabalho é justamente recuperar a relação de causa e efeito entre a ação do

homem e os desequilíbrios físicos e sociais, ao invés de tratar esses mesmos desequilíbrios como inexplicáveis, sem sujeitos e, portanto, sem responsáveis.

Harvey (2011, p. 154-155) aponta como uma das conquistas mais marcantes do capitalismo, a possibilidade de criação e recriação de relações de espaço cada vez mais novas para as interações humanas. Para ele, “os capitalistas e seus agentes se envolveram na produção de uma segunda natureza (...) como um empreendimento especulativo, muitas vezes com a conivência e cumplicidade, se não ativa colaboração, do aparelho do Estado”.

Dentro dessa lógica de produção, o espaço, produto do trabalho humano, nada mais é do que uma mercadoria. Muitas vezes ao construir novos espaços abstrai-se do existente como se nada tivesse a ver com o novo, desconsiderando as implicações físicas e sociais envolvidas. Em muitos casos o novo é entendido como o único capaz de alavancar o desenvolvimento das cidades. Os espaços perdem seu caráter de lugares sociais e passam a ser tratados como meio técnico para acumulação capitalista (FRANCISCO, 2008).

Qualquer reestruturação espacial passa necessariamente pelo espaço desconstruído. O uso abusivo de práticas de engenharia descoladas da realidade social pode maximizar os efeitos negativos da instância da destruição, dentro do processo de desconstrução espacial. A busca pela harmonia com o espaço existente, o cuidado com os impactos negativos das ações humanas é, não apenas dever dos agentes envolvidos, mas direito da sociedade. É preciso pensar além da noção de terra como mercadoria, para que a instância da destruição seja convenientemente trabalhada, de modo a não produzir impactos negativos, sejam eles físicos ou sociais.

Muitas vezes a tecnologia se põe a serviço de uma produção onde os limites dos recursos naturais e dos direitos humanos não são levados em conta. Segundo Santos (2009a, p. 108), “a cada temporalização prática corresponde uma espacialização prática, que desrespeita as solidariedades e os limites anteriores e cria novos”. O autor também afirma que “os atores hegemônicos da vida econômica, social e política podem escolher os melhores lugares para sua atuação e, em consequência, a localização dos demais atores sociais é condenada a ser residual” (SANTOS, 2009a, p. 133).

A desconstrução, em termos físicos espaciais, pode se dar sobre a “primeira natureza” ou sobre o espaço já transformado (“segunda natureza”). Enquanto nos processos de transformação sobre a “primeira natureza” busca-se idealmente a preservação,

conservação e uso racional dos recursos naturais, nos espaços já transformados busca-se o respeito ao passado, à memória coletiva, às relações sociais e ao patrimônio edificado (além é claro dos aspectos técnicos e atendimento às boas práticas de projeto, como racionalização e economia das construções, dos recursos naturais e energéticos utilizados e atendimento a critérios de sustentabilidade das edificações em longo prazo). Em ambos os casos deve-se evitar desconstruções desnecessárias e abusivas que têm como objetivo apenas o favorecimento econômico e benefício de interesses privados. Para esta pesquisa há um interesse especial nos processos de desconstrução do espaço já transformado, bem como seus impactos sobre a configuração territorial e sobre as relações sociais existentes.

Entre o antigo e o novo (situação sempre transitória, uma vez que o espaço urbano é dinâmico, seus processos de transformação são contínuos e nunca estanques), pode haver uma gradação na intensidade dos impactos dos processos desconstrutivos, dependendo do grau de destruição e descaracterização do espaço existente. Francisco (2002) propõe uma tentativa de classificação dos processos de desconstrução espacial a partir de alguns critérios e tipologias¹¹. Para o autor, por exemplo, processos de reabilitação urbana com preservação do patrimônio edificado, bem como das relações sociais existentes podem ser considerados “desconstrução mínima”, enquanto projetos de renovação urbana com demolição de extensas áreas para construção de novos empreendimentos e substituição das populações locais pode ser considerado “desconstrução máxima” do espaço.

Entretanto não é objetivo desta pesquisa utilizar essas categorias de análise para uma classificação do processo de desconstrução espacial. Para este trabalho especificamente, mais importante que eventuais classificações ou enquadramentos em categorias, o foco será o entendimento e a leitura do processo de transformação espacial – a desconstrução espacial em si - como um todo, seus antecedentes, seus impactos futuros e principalmente, suas motivações.

¹¹ Dentro dessa tentativa de classificação dos processos de desconstrução espacial, podemos destacar alguns critérios: natureza, intensidade, abrangência, localização, tipificação urbana, duração, estado de conservação, entre outros (FRANCISCO, 2002, p. 11).

1.2 A urbanização capitalista

A principal razão para os desequilíbrios nos processos de desconstrução espacial dentro do *modo de produção capitalista* deriva do fato que esses mesmos processos estão sujeitos às *leis de acumulação do capital*. Não se pretende discutir neste trabalho se esse modo de produção é melhor ou pior que outros, ou se há ou não desequilíbrios em sistemas não capitalistas. A discussão proposta em torno da urbanização capitalista e suas contradições deve-se ao fato que o Brasil é um país capitalista, e seus processos de urbanização estão submetidos a essa lógica e não a outra.

Segundo Lojkine (1981, p. 121-122) as formas de urbanização capitalistas são resultantes das formas de divisão social e territorial do trabalho e estão no centro da contradição entre as exigências de progresso técnico e a lógica de acumulação do capital. O autor considera a urbanização um elemento-chave das relações de produção, indissociável da tendência do capital em aumentar a produtividade do trabalho (imprescindível para o desenvolvimento e manutenção do próprio sistema). À noção de cidade como conjunto de bens indivisíveis, imóveis e duráveis contrapõe-se a necessidade de acumulação, que busca incorporar esses mesmos bens em sua esfera de produção mercantil, dividindo os efeitos úteis da aglomeração urbana, diminuindo sua duração e acelerando seu ciclo de vida.

A tendência constante do capitalismo em diminuir o tempo de produção e o tempo de circulação do capital, acelerando sua velocidade de rotação, determina o ritmo das transformações urbanas. Um dos traços marcantes do atual estágio do capitalismo é sua mobilidade espacial, seu caráter efêmero de conexão entre o capital e o conjunto de valores de uso imóveis e duráveis de determinado território. Seja no âmbito local, nacional ou mundial, a divisão territorial do trabalho no conjunto do processo econômico organiza as condições gerais das aglomerações espaciais. Ainda de acordo com Lojkine (1981, p. 149), a rede urbana aparece como uma distribuição social e espacial das diferentes condições gerais da produção, em função do tipo de atividades que dela faz uso privilegiado.

A urbanização capitalista subordina as transformações que ocorrem no espaço à lógica de um mercado globalizado onde, segundo Santos (2009a, p. 163), “os territórios nacionais se transformam *num espaço nacional da economia internacional*” (grifo no original). As ações globais protagonizadas por grandes bancos e corporações internacionais, caracterizadas como extremamente dinâmicas, fluidas e competitivas, têm na mudança uma

estratégia de atuação, tornando cada lugar um “teatro de combinações pouco duráveis” (SANTOS, 2009a, p. 150). A cada instante lugares tornam-se objetos de processos de desvalorização e revalorização, ditados por exigências de natureza global.

Essa lógica de acumulação interfere no equilíbrio dos processos de desenvolvimento e crescimento urbano, ao priorizar interesses privados em detrimento do equilíbrio socioambiental e negligenciar os impactos negativos das ações humanas sobre a paisagem e sobre o espaço social.

A dificuldade de organização racional e socializada do planejamento urbano deve-se, segundo Lojkine (1981, p. 153-168), a um “tríplice limite” imposto pelas relações de produção capitalistas. Em primeiro lugar, há um limite ligado ao “financiamento dos meios de comunicação e de consumo coletivos”, que por seu caráter indivisível e coletivo são de difícil integração à esfera capitalista mercantil. Do ponto de vista do capital, as despesas de consumo são despesas sem retorno que não permitem nem uma redução do tempo de produção, nem uma redução do tempo de circulação do capital. São, portanto, gastos “supérfluos” que devem ser reduzidos ao máximo.

Em segundo lugar vem os limites “oriundos da concorrência anárquica entre os diferentes agentes que ocupam ou transformam o espaço urbano”. Embora os critérios de ocupação do espaço por grandes empresas capitalistas sejam muitas vezes antagônicos a um planejamento territorial equilibrado, as estratégias de implantação das empresas pesam muito no desenvolvimento das cidades, contribuindo para seu desenvolvimento desigual. Na mesma medida em que a cidade desempenha um papel econômico fundamental no desenvolvimento do capitalismo, a urbanização é moldada de acordo com as necessidades de acumulação do capital.

E finalmente, em terceiro lugar, vem o “limite proveniente da própria propriedade privada do solo”, ou seja, “o papel da renda fundiária no planejamento urbano”. Além das empresas capitalistas, os proprietários fundiários também podem desempenhar um papel negativo no desenvolvimento das cidades. A fusão do capital financeiro com a renda fundiária por grandes grupos internacionais domina o mercado fundiário e imobiliário. Na visão do autor, a principal manifestação espacial da renda fundiária é o fenômeno da segregação, produzido pelos mecanismos de formação de preços do solo.

Como resposta a esse tríplice limite imposto pelas relações de produção capitalistas, Lojkin (1981, p. 169) coloca as “políticas urbanas dos Estados capitalistas desenvolvidos” como “contratendências” (grifo no original) produzidas pelo próprio sistema “para regular, atenuar os efeitos negativos (...) da segregação e da mutilação capitalista dos equipamentos urbanos”, impedindo a curto prazo, os “processos anárquicos” capazes de prejudicar o desenvolvimento urbano. Para o autor, a intervenção do Estado permite resolver (momentaneamente) os problemas insolúveis para agentes capitalistas individuais: financiamento de equipamentos urbanos desvalorizados, coordenação dos diferentes agentes da urbanização e, por último, a contradição entre valor de uso coletivo do solo e sua fragmentação pela renda fundiária. Daí resulta o caráter contraditório das políticas urbanas capitalistas. Da necessidade de organização do desenvolvimento urbano, vem em resposta a necessidade oposta de subordinar esse mesmo desenvolvimento, à valorização e acúmulo do capital. Dessa forma, como agente importante na distribuição de equipamentos urbanos, a atuação do Estado acaba refletindo as contradições inerentes ao próprio sistema capitalista, em especial a distribuição desigual entre diferentes classes sociais dos equipamentos urbanos, contribuindo com o aprofundamento da segregação social dentro do território.

Harvey (2013, p. 166) afirma que o modo de produção capitalista é orientado para o crescimento. A saúde de seu sistema econômico depende diretamente de taxas equilibradas de crescimento para a garantia de lucros e acumulação de excedentes. Segundo o autor é preciso haver continuidade do fluxo de circulação do capital, para que o sistema não entre em crise. Quanto maior a velocidade do fluxo pelas diferentes fases da circulação do capital, maior a propensão à obtenção de lucros (HARVEY, 2011, p. 42). Apesar das mudanças ocorridas no capitalismo a partir da década de 1970, a lógica inerente de acumulação e suas tendências de crise permanecem as mesmas. Embora tenha havido mudanças nos processos de trabalho, hábitos de consumo, configurações geográficas e geopolíticas, poderes e práticas do Estado, o princípio básico organizador da vida econômica continua sendo a obtenção de lucros (HARVEY, 2013, p. 177).

Segundo Harvey (2013, p. 140), as décadas de 1970 e 1980 foram um conturbado período de reestruturação econômica e reajustamento social e político, onde novas experiências de organização industrial, vida social e política começam a tomar forma.

O autor denomina esse novo regime de acumulação, associado com um novo sistema de regulamentação política e social, como *acumulação flexível*. Apoiado na flexibilidade dos processos e mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo, esse sistema de acumulação se caracteriza pelo surgimento de novos setores de produção, inovações no fornecimento de serviços financeiros, novos mercados, intensificação nas inovações comerciais, tecnológicas e organizacionais e um vasto movimento no emprego no chamado setor de serviços.

Grande parte das crises financeiras ao redor do mundo a partir dos anos 1970 foram baseadas em questões de propriedade e desenvolvimento urbano. Isso porque a urbanização (assim como gastos militares, por exemplo) desempenha um papel ativo na absorção de excedentes produzidos, especialmente o setor de habitação. Nos EUA, segundo Harvey (2008, p. 29-31), particularmente após a crise do setor de alta tecnologia (“high-tech crash”) ao final de 1990, o setor de habitação foi largamente utilizado para estabilizar a economia. O mercado imobiliário foi responsável por absorver diretamente uma grande quantidade de capital excedente, estimulado pela abundância de crédito disponível a juros baixos. A estratégia de utilização do desenvolvimento urbano como estabilizador do sistema tornou-se global e serviu para dinamizar o mercado financeiro internacional. Assim como nos EUA, houve um boom imobiliário em países como Inglaterra, Espanha e em especial na China, que, além do mercado de habitação, investiu pesadamente em infraestrutura urbana, ajudando indiretamente a dinamizar a economia de países fornecedores de matérias primas, como Chile, Brasil e Argentina. Ainda de acordo com o autor, para que essas operações globais se tornassem possíveis, foi necessário um novo arranjo, uma nova arquitetura financeira capaz de organizar os fluxos de capital. Inovações financeiras que começaram a tomar corpo principalmente após 1980, criando mecanismos de securitização e pacotes de crédito disponíveis para investidores no mundo todo, tiveram papel fundamental nesse processo. Entre os benefícios desses novos arranjos, estão a distribuição dos riscos dos investimentos e a possibilidade de maior alcance dos excedentes de crédito aos mercados de habitação (demanda). Mas espalhar os riscos não significa eliminá-los, e em outubro de 2008 a *crise das hipotecas subprime* abalou todos os grandes bancos de investimentos de Wall Street, afetando de forma intensa o mercado global. Harvey (2011, p. 10) coloca no epicentro do problema a grande quantidade de títulos hipotecários “tóxicos”

comercializados por investidores ao redor de todo o mundo, como se os preços dos imóveis pudessem subir eternamente.

Os mecanismos de financeirização da economia disponíveis a partir das últimas duas décadas do século XX ampliaram o poder de alcance do capital, fragilizando ainda mais os mecanismos de controle do desenvolvimento urbano local. Precisamente por ser um sistema expansionista permanentemente em busca de novos mercados, o que difere em última instância cada lugar do globo, para o capital, é sua capacidade de oferecer maior ou menor rentabilidade aos investimentos, “em virtude das condições locais de ordem técnica (equipamentos, infraestrutura, acessibilidade) e organizacional (leis locais, impostos, relações trabalhistas, tradição laboral)” (SANTOS, 2009a, p. 247).

Dentro dessa lógica, quanto mais fluidas forem as barreiras locais, quanto maior a velocidade de mudanças, quanto mais efêmeras as relações econômicas, sociais e políticas, mais difícil se torna a leitura e a compreensão dos processos de *desconstrução* a que o espaço está submetido. Quanto menor o tempo de giro do capital, mais distante se torna a instância da *destruição* presente nos processos de transformação da natureza. E quanto menor a clareza que se tem com relação aos processos de *desconstrução espacial*, mais fácil para interesses privados manterem sua influência no desenvolvimento urbano, interferindo na lógica de crescimento das cidades e nas relações sócioespaciais dentro do território.

1.3 O direito à cidade

Os capitalistas e seus agentes se envolveram na produção de uma segunda natureza, a produção ativa de sua geografia, da mesma maneira como produzem todo o resto: como um empreendimento especulativo, muitas vezes com a conivência e a cumplicidade, se não ativa colaboração, do aparelho do Estado (HARVEY, 2011, p. 154).

Sujeitos a uma lógica de acumulação que prioriza o lucro em detrimento do bem estar coletivo, os processos de *desconstrução espacial* sob o modo de produção capitalista acabam reproduzindo as contradições inerentes ao próprio sistema. Uma vez que a urbanização desempenha um papel ativo na absorção de excedentes produzidos, as transformações urbanas tendem a ser subordinadas a interesses privados. Valores como

laços sociais, culturais e preservação do meio ambiente são colocados em segundo plano. A produção de espaços segregados e exclusivos atende a uma lógica de “valorização” da terra (aumento de preço) e de uso do espaço. A noção de direito à cidade, entendida como direito justo e democrático ao espaço urbano por diferentes classes sociais é, na maioria das vezes, negligenciada.

Segundo Harvey (2008, p. 31-32), as radicais expansões dos processos de urbanização nas últimas décadas geraram alterações importantes no estilo de vida das pessoas. Em um mundo onde o consumismo (no qual se insere o turismo, a indústria cultural e do conhecimento) se tornou o maior aspecto da política econômica urbana, qualidade de vida (e a própria cidade) se tornou uma “commodity”¹². Embora o capital não tenha necessariamente criado os novos movimentos sociais e estilos de vida surgidos nas últimas décadas, ele encontrou formas de manipulá-los e explorá-los comercialmente, transformando suas aspirações em nichos de mercado. E os resultados dessas mudanças tornam-se visíveis na configuração espacial das cidades. Cada vez mais o território está sujeito à formação de fragmentos fortificados dentro do tecido urbano, comunidades muradas, bem como à privatização do espaço público, mantido sob constante vigilância. Os desequilíbrios na distribuição de renda são evidenciados pelo surgimento de zonas segregadas e conflituosas dentro da cidade. Ideais como identidade urbana e cidadania são ameaçados, segundo o autor, por uma ética neoliberal que fortaleceu as camadas de maior poder aquisitivo da população, aprofundando as desigualdades sociais.

A tendência pós-moderna para a formação de nichos de mercado – nas escolhas de estilo de vida urbana, hábitos de consumo e normas culturais – permeia a experiência urbana contemporânea, com uma aura de liberdade de escolha, desde que se tenha o dinheiro. Centros comerciais, cinemas multiplex e megastores proliferam (a produção de cada um deles tornou-se um grande negócio), assim como as áreas de fast food e lojas de artesanato, a cultura das butiques, os cafés e outros. E isso não acontece só nos países capitalistas avançados – esse estilo de urbanização encontra-se em Buenos Aires, São Paulo e Mumbai, bem como em quase todas as cidades da Ásia nas quais se possa pensar (HARVEY, 2011, p. 144).

¹² Segundo o dicionário Michaelis, “commodity” pode ser traduzido como: 1 - Artigo ou objeto de utilidade; 2 - Mercadoria, bem consumível. Fonte: <http://michaelis.uol.com.br/moderno/ingles/index.php?lingua=ingles-portugues&palavra=commodity>. Acesso em 28 setembro de 2015.

Aparatos administrativos locais são cada vez mais forçados a estabelecer parcerias com o setor privado e com o grande capital corporativo a fim de atrair investimentos e estimular o desenvolvimento urbano. A noção de administração municipal criativa e empreendedora tornou-se necessária em uma conjuntura em que a competição entre cidades do mundo globalizado generalizou-se.

Políticas de reestruturação urbana, grandes planos de “renovação” e “regenerações” de áreas centrais degradadas resultam muitas vezes em um aprofundamento da segregação social dentro do tecido urbano. Raras são as propostas de renovação urbana que trazem consigo uma visão global do processo de *desconstrução espacial* a que submetem o território, capazes de incorporar o respeito ao passado em seu escopo de trabalho.

O deslocamento de populações de menor poder aquisitivo de áreas valorizadas (ou com potencial de valorização) são resultados esperados dentro da lógica de acumulação capitalista. Harvey (2008, p. 34) coloca esses processos de deslocamento no coração da urbanização capitalista, referindo-se a eles como “*accumulation by dispossession*” (acumulação pela desapropriação, em tradução livre).

Os processos de deterioração e depreciação econômica de determinadas áreas das cidades resultam, segundo Smith (1979, p. 543), de uma lógica estritamente “racional” das operações de mercado (*land and housing market*). O autor vê os processos de degradação urbana não como fenômenos inevitáveis, mas como resultado de decisões de alocação de investimentos públicos e privados no território. Os processos de decadência e decréscimo populacional de determinadas regiões, para posterior renovação e “valorização” urbana, com conseqüente elitização da área (gentrificação), resultam não apenas da falta de controle do mercado habitacional e do mercado de terras, mas são muitas vezes estimulados por ações públicas de apoio a projetos de “renovação” urbana.

Utilizado pela primeira vez em 1964 pela socióloga Ruth Glass, ao observar o processo de substituição de moradores de menor poder aquisitivo por populações de alta renda em áreas centrais de cidades inglesas a partir da década de 1960, o termo gentrificação define o processo de substituição social observado em algumas áreas centrais de cidades da Europa e América do Norte (GONZÁLEZ, 2012). De lá para cá, segundo Smith (2008, p. 196), os processos de gentrificação se expandiram e podem ser reconhecidos em

idades de todo o mundo, passando de evento pontual em alguns mercados de habitação locais, para uma prática sistemática de atuação no espaço urbano.

Gentrificação é o resultado de um longo ciclo, que tem início com o abandono e falta de investimentos em determinadas regiões da cidade e a progressiva degradação de seus espaços públicos e patrimônio edificado. Uma vez iniciado, o processo de degradação de uma área pode resultar em êxodo populacional, desvalorização do entorno e desinteresse, tanto de proprietários em investir na manutenção de seus imóveis, como de novos investidores privados, que procuram regiões potencialmente mais lucrativas e de menor risco para investir seu capital. A partir do momento que essas regiões tornam-se novamente atraentes para os investidores, e suas potenciais vantagens econômicas (e/ou políticas) superam os riscos, tem início uma nova fase do ciclo, quando entram em cena as ações de “revitalização”, culminando na maioria das vezes com a valorização dos imóveis e substituição dos moradores de menor poder aquisitivo por populações abastadas.

Uma vez que a distribuição dos investimentos e equipamentos públicos no território está condicionada a uma lógica de acumulação do capital, o direito à cidade torna-se condicionado e restrito a uma parcela da população, que pode ser maior ou menor, dependendo do grau de iniquidade social local. Sendo assim, quanto maiores os índices de desigualdade social, menor o acesso democrático à cidade e maiores os desequilíbrios territoriais. Desequilíbrios decorrentes da dificuldade em reconhecer e incorporar nos processos de desconstrução espacial, o direito coletivo à cidade e o reconhecimento do direito universal ao espaço urbano.

Nas *Partes II e III* do trabalho veremos em que medida os processos de desconstrução espaciais submetidos à lógica de acumulação capitalista moldaram o desenvolvimento da cidade de São Paulo, de 1850 (ano de promulgação da Lei de Terras) até os dias de hoje. Mais do que resultado de um explosivo crescimento urbano ou da falta de planejamento (embora também seja), a configuração territorial da maior cidade do país reflete o viés mais perverso da utilização da urbanização como peça chave na manutenção e crescimento do próprio sistema, atuando de forma ativa na absorção de excedentes produzidos por agentes privados em busca de investimentos lucrativos.

2 PARTE II – O DESENVOLVIMENTO DESIGUAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. DESCONSTRUÇÃO ESPACIAL A SERVIÇO DO CAPITAL.

A noção de terra como mercadoria começa a ser incorporada no Brasil com a promulgação da Lei nº 610, também conhecida como a *Lei de Terras*, em setembro de 1850. Até 1822 todas as terras eram consideradas propriedade da Coroa Portuguesa, e o regime jurídico de propriedade era baseado no sistema de sesmarias, que condicionava a concessão do domínio da terra à sua ocupação e uso produtivo. A concessão se fazia gratuitamente, mas sob a exigência de cultivo e desbravamento da terra, além da obrigatoriedade de pagamento da décima parte da produção à Ordem de Cristo (ordem político religiosa que tinha o rei português como grão mestre). Com a Independência do Brasil em 1822, o sistema de sesmarias foi extinto e teve início um período de apossamento de terras, ou regime de posse de terras devolutas (ROLNIK, 1997, p. 20-22).

A Lei de Terras tinha como objetivo dispor sobre as terras devolutas do Império. A partir da sua promulgação a única forma legal de posse da terra no Brasil passa a ser a compra devidamente registrada. A posse torna-se “ilegal” e o registro de terras, feito inicialmente perante a Igreja (também conhecido como “registro do vigário”), passa a ser obrigatório. Segundo Rolnik (1997, p. 23), desse momento em diante há uma mudança fundamental na forma de apropriação de terras no país, com duas implicações imediatas que afetam diretamente o desenvolvimento das cidades. A primeira delas é, segundo a autora, a “absolutização da propriedade”, que desvincula o “direito de acesso” da condição efetiva de “ocupação da terra”. E a segunda implicação é a sua “monetarização”. Com isso, a terra adquire o status de mercadoria.

A partir daí não tarda o aparecimento do mercado de terras e de imóveis urbanos como estratégia de diversificação de investimentos e absorção de capitais excedentes. O desenvolvimento das cidades brasileiras passa a ser regido por regras de mercado e um extenso contingente de pessoas não detentoras de títulos de propriedade é colocado à margem do sistema.

2.1 Crescimento urbano e exclusão social

Fundada em 25 de janeiro de 1554, São Paulo se manteve por mais de três séculos sem grande importância nacional. Até 1850 a cidade permaneceu restrita a uma colina triangular cercada por um forte desnível em relação aos cursos d'água que a delimitavam (Rio Tamanduateí e Anhangabaú) (ACKEL e CAMPOS, 2002, p. 13).

Em razão de sua posição geográfica privilegiada, entre o porto de Santos e o interior da Província, onde se expandia o cultivo de café, a cidade de São Paulo passa a assumir importância crescente como entreposto comercial e ponto de entroncamento de rotas de exportação da produção cafeeira. Ackel e Campos (2002) apontam como fatores que impulsionaram o crescimento da cidade ao final do século XIX: a inauguração da São Paulo Railway em 1867, ligando as áreas produtoras de café ao porto de Santos, passando por São Paulo; a Estrada de Ferro Sorocabana em 1875 e a Estrada de Ferro São Paulo – Rio em 1877.

Meyer, Grostein e Biderman (2004, p. 35) afirmam que já no início do século XX a cidade de São Paulo havia se constituído como um núcleo urbano relativamente estruturado com arredores articulados. Após um período de disputas de interesses entre diferentes grupos políticos e econômicos pela instalação de um corredor de exportação ligando a região do Porto de Santos às regiões cafeeiras, a presença da rede ferroviária passou a direcionar o desenvolvimento da cidade.

As atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro ganharam grande dinamismo com a intensificação do comércio de produtos importados e a estruturação do sistema bancário. Fazendeiros passaram a construir residências na cidade, dando origem ao primeiro loteamento de elite, os Campos Elíseos. Em 1886 instala-se na capital a Hospedaria dos Imigrantes, transformando São Paulo em centro distribuidor de trabalhadores para o Estado. Grande parte dos imigrantes estrangeiros recém chegados, ao invés de seguir para a agricultura, acabou permanecendo na cidade em busca de melhores oportunidades de ascensão (BONDUKI, 1998, p. 17).

João Teodoro Xavier de Matos, presidente da província entre 1872 e 1875, tinha a pretensão de transformar a capital em polo residencial e de negócios, atraindo para a cidade a elite econômica até então dispersa pelo interior do estado. Na década seguinte, Antônio de Queiroz Telles, o visconde de Parnaíba, dá início a um programa de construção

de grandes edifícios institucionais na capital, projetados pelo engenheiro arquiteto Francisco de Paula Ramos de Azevedo que, além de responsável pela maioria das construções oficiais do período, foi o responsável pelo projeto de muitas das residências particulares de fazendeiros e comerciantes, erguidas em loteamentos de prestígio (ACKEL e CAMPOS, 2002).

Houve nesse período um grande empenho da elite econômica em modernizar a cidade, dando início a um processo de substituição da herança colonial para dar lugar a uma cidade de aparência europeia. Para tanto entrou em curso um paulatino processo de desconstrução espacial, acarretando forte descaracterização do patrimônio histórico.

Após a promulgação da Lei de Terras a figura do loteador aparece como peça fundamental nos processos de expansão urbana de São Paulo. Segundo Ackel e Campos (2002), já no final do século XIX loteadores haviam se dado conta do potencial econômico da região, devido à centralização do poder econômico na capital paulista.

De acordo com Reis (2010), o mercado imobiliário na cidade de São Paulo passou a assumir um caráter capitalista por volta de 1877, momento em que constitui-se a Cia. Cantareira de Águas e Esgotos. Com o crescimento da população e aumento da demanda por novos terrenos, os preços das glebas passaram a variar em função do acesso a serviços de abastecimento de água e da proximidade de linhas de bonde de tração animal. Segundo o autor, entre a formação da Cia Cantareira em 1877 e o início dos serviços entre 1881 e 1882, grupos capitalistas passaram a adquirir as melhores glebas ao redor da área central. Da mesma forma, obras públicas e equipamentos urbanos passaram a ser disputados por empresários para valorização de seus loteamentos. O controle de empresas responsáveis por serviços públicos estava muitas vezes nas mãos de empreendedores do mercado imobiliário e essas mesmas empresas passaram a definir as linhas de desenvolvimento da cidade.

Para Rolnik (1997, p. 28) a passagem de “entrepasto comercial escravagista” para “sede financeira do *boom* cafeeiro” é marcada por importantes transformações econômico-territoriais na cidade, além da reorganização de suas práticas sociais. Segundo a autora, é nesse momento que a segregação espacial começa a ser utilizada como elemento estruturador das transformações urbanas, não só como elemento importante para fixação de valores no mercado imobiliário, mas também como “expressão política da disputa do espaço pelos diferentes grupos sociais”.

A “São Paulo escravagista”, segundo Rolnik (1997), era pouco segregada tendo a rua como local de socialização e encontro entre famílias de diferentes classes sociais. Situação que se altera a partir do século XIX, com profundas transformações nos espaços domésticos das habitações. As famílias de maior poder aquisitivo começam paulatinamente a se distanciar do espaço público e a casa incorpora os espaços de sociabilização, com o surgimento da sala de visitas e escritório, enquanto a rua assume um forte caráter de circulação. Com a profusão de espaços de convívio exclusivos pela cidade, tais como cafés, salões e clubes privativos, a rua passa por um processo de “ressignificação” como espaço de circulação, e questões antes inexistentes como tráfego, trânsito e velocidade são incorporadas no primeiro conjunto de leis urbanísticas da cidade, o Código de Posturas de 1875 (ROLNIK, 1997).

Segundo dados do primeiro levantamento censitário realizado no Brasil em 1872, a população do município de São Paulo no período era de 31.385 habitantes. Dezoito anos depois, em 1890, passa a 64.934 habitantes, o que corresponde a uma taxa de crescimento geométrico anual de 4,1%. Entre os anos 1890 e 1900, a cidade passa a ter uma taxa de crescimento geométrico anual de 14%, atingindo a marca de 239.820 habitantes. Se compararmos com as taxas de crescimento do Estado de São Paulo e do Brasil, podemos verificar que o município cresceu em um ritmo muito mais acelerado (Tabela 1).

Tabela 1 - População nos Anos de Levantamento Censitário – 1872 a 1900

ANOS	Município de São Paulo		Estado de São Paulo		Brasil	
	População	Taxa de crescimento ¹³	População	Taxa de crescimento	População	Taxa de crescimento
1872	31.385		837.354		10.112.061	
		4,1		2,8		2,0
1890	64.934		1.384.753		14.333.915	
		14,0		5,1		1,9
1900	239.820		2.282.279		17.318.556	

Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). Disponível em: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_brasil.php. Acesso em 28 Fevereiro 2014.

Para absorver tamanho crescimento em tão curto espaço de tempo, São Paulo expande em todas as direções. O gradativo parcelamento urbano do antigo cinturão de chácaras ao redor da cidade, ao final do século XIX, dá origem aos bairros centrais do Bom

¹³ Taxa de Crescimento Geométrico Anual

Retiro, Barra Funda, Campo Elíseos, Santa Ifigênia, Santa Cecília, Vila Buarque, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Glicério, Cambuci, Brás, Mooca e Pari. O loteamento dessas áreas, que até meados de 1875 constituíam a “zona suburbana da cidade”, pode ser considerado a primeira expansão de vulto da cidade e tinha como destino atender às demandas por terras para a implantação de indústrias e moradias, tanto de trabalhadores e imigrantes como de fazendeiros de café (MANGILI, 2011, p. 14).

Diante do intenso crescimento, problemas urbanos antes inexistentes começam a aflorar. Bonduki (1998) situa a primeira crise habitacional da cidade de São Paulo no período de 1886 a 1900, momento de grande aceleração do incremento populacional do município, com a chegada em massa de imigrantes estrangeiros que inicialmente vieram substituir a mão de obra escrava nas lavouras de café. Com a introdução do trabalho assalariado nas fazendas ocorrem mudanças importantes nas relações de produção. Entre os anos de 1885 e 1890, a indústria tem seu primeiro impulso, ainda que limitado. E para alojar a massa de imigrantes que chegava a São Paulo, foram edificadas por empreendedores privados diferentes tipos de estalagens, cortiços e habitações operárias, quase todos de construção rápida e precária. Nesse período o Estado liberal relutava ao máximo em interferir na esfera privada e não participava da produção direta de moradias.

Apenas diante da deterioração das condições sanitárias na cidade, provocada pelo afluxo de trabalhadores mal remunerados ou desempregados, pela falta de habitações populares e pela expansão descontrolada da malha urbana, o poder público se viu obrigado a intervir. Intervenção que, segundo Bonduki (1998), priorizou a questão sanitária e acabou utilizada também para controlar o espaço urbano e a moradia dos trabalhadores. Com a intenção velada de eliminar os cortiços e habitações populares da área central e de regiões habitadas por populações de maior poder aquisitivo, essas intervenções contribuíram para acelerar o processo de segregação social através da intervenção pública. Nunca houve uma preocupação clara com o destino dos trabalhadores desalojados pela ação dos higienistas e pelas obras de melhoramentos e remodelação urbanas, como alargamento de vias, instalação de praças, bulevares e equipamentos urbanos.

Apesar da crescente crise habitacional, a produção de moradias continuou nas mãos da iniciativa privada, uma vez que construir casas era incompatível com a concepção liberal do Estado vigente até 1930. Mesmo com o surgimento de normas no Código de

Posturas do Município e no Código Sanitário que estabeleciam padrões para a construção das habitações operárias, estas nem sempre eram cumpridas. Bonduki (1998, p. 39) afirma que já no final do século XIX começa a haver uma grande distância entre os padrões legais e a atividade de construção de moradias populares, quase sempre empreendidas por particulares com o objetivo de obter rendimentos por meio da cobrança de aluguel.

De acordo com Rolnik (1997, p. 101), as normas acabaram por interferir diretamente na estruturação dos mercados imobiliários, ao configurar eixos de valorização do solo, além de estabelecer fronteiras e demarcar territórios. Associado a isso, as obras de remodelação e embelezamento do período valorizaram os imóveis do centro, que se transformaram em nova fonte de renda para seus proprietários, através de aluguéis comerciais e da venda de imóveis.

2.2 Expansão periférica e segregação espacial

Durante as primeiras décadas do século XX a legislação urbanística vigente na cidade de São Paulo exerceu mais um papel de proteção aos loteamentos destinados a rendas elevadas, proibindo usos potencialmente degradantes em áreas nobres da cidade, do que de ordenação do território como um todo. Segundo Rolnik (1997, p. 111) a legislação restritiva servia como chamariz mercadológico para bairros de alto padrão ao perpetuar a condição de uso residencial exclusivo de prestígio. A exclusividade era uma garantia de valorização, além da política municipal de investimentos que beneficiava os novos arruamentos situados no setor oeste/espigão e elevava ainda mais o patamar dos preços. Segundo a autora, nas primeiras décadas do século XX o orçamento municipal era praticamente inteiro consumido em obras de melhoramentos. Por volta de 1912, a Cia City of São Paulo Improvements, com sede em Londres e escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro, tornou-se proprietária de 37% de toda a área urbana de São Paulo. Paralelamente, os serviços de infraestrutura (concessões monopolistas) estavam nas mãos de companhias privadas constituídas quase totalmente por capitais ingleses, canadenses e norte americano.

(...) graças, portanto, aos laços com a Light e com figuras-chave na política local, a City pode usufruir do acesso, em condições privilegiadas, a serviços básicos de infraestrutura, contando com serviços priorizados pela Prefeitura pela repartição de Águas e Esgotos, que era estadual, além de isenções de impostos, em

detrimento dos cofres públicos e das áreas mais populosas e carentes da cidade, onde a necessidade de infraestrutura era urgente (ROLNIK, 1997, p. 135).

O casamento entre o mercado imobiliário e a implantação de serviços essenciais urbanos, com o direcionamento da infraestrutura básica segundo critérios de valorização da terra, ditou as regras do desenvolvimento da cidade de São Paulo. Santos (2009b, p. 18) aponta como razão para o crescimento desmesurado da cidade de São Paulo a manutenção de grandes vazios especulativos dentro do tecido urbano, tendência que foi se agravando ao longo de todo o século XX. O autor pontua alguns fenômenos interligados, como a preferência por terrenos distantes para o estabelecimento de projetos habitacionais, políticas privadas de criação e manipulação de loteamentos, políticas públicas de modernização do sistema viário com localização seletiva de infraestrutura e valorização diferencial dos terrenos e que, em conjunto, aprofundaram a crise urbana e as dificuldades que eram submetidas à maioria da população.

A partir dos anos 1920, com a introdução dos elevadores e a possibilidade de verticalização dos edifícios, teve início um movimento simultâneo pressionando, por um lado, o adensamento da área central e, por outro, o crescimento horizontal da cidade. Enquanto a valorização dos imóveis na área central se intensificava, impulsionada pelas alterações na legislação que conferiam à região um aumento no potencial construtivo, aumentavam as dificuldades de permanência de populações de menor poder aquisitivo no local. A “expansão não regulada da área rural” se mostrou uma das poucas alternativas viáveis de alojamento da massa de trabalhadores deslocados do centro da cidade, atividade que se mostrou altamente lucrativa para os loteadores. Para as populações de menor poder aquisitivo atuava um tipo de investidor voltado ao mercado dos subúrbios, que associava a montagem de indústrias ao desenvolvimento imobiliário. Juntamente com os empreendimentos de médio e alto padrão, esse mercado popular foi fundamental para a consolidação do padrão periférico de crescimento urbano (ROLNIK, 1997, p. 129).

Para termos uma ideia da velocidade de crescimento da cidade, em um período de 50 anos, a área urbanizada do município que era de apenas 2km² em 1880, para uma população de 40.000 habitantes, passa para 130km² em 1930 (SANTOS, 2009b, p. 23).

Outro fator fundamental para a viabilização do padrão periférico de crescimento na cidade foi o início da operação de ônibus, em meados da década de 1920.

Devido à sua grande capilaridade, as linhas de ônibus propiciaram acesso a áreas distantes e pouco ocupadas. Segundo Bonduki (1998, p. 285) o sistema foi tão importante para a formação da periferia, que houve um momento que se tornou comum a associação entre empresas de ônibus e empresas de loteamento. Apesar de sua importância, seu funcionamento foi quase sempre precário e até 1934, quando foi regulamentado pela prefeitura, não havia qualquer forma de controle de qualidade. O sistema operava conforme interesse dos proprietários e motoristas de ônibus.

Por volta de 1940 a cidade já atingia um grau de urbanização superior a 90%, enquanto o grau de urbanização do país era cerca de 30% (Tabela 2). Segundo Feldman (2005, p. 15), ao final dos anos 1940, quando a cidade ultrapassa a marca dos dois milhões de habitantes, a ocupação do solo se caracteriza por um duplo movimento. De um lado a cidade se compacta através da verticalização de áreas mais centrais e da ocupação de loteamentos encravados em bairros já formados, e de outro lado a área urbana se expande. Segundo a autora, nesse momento a ocupação periférica já havia se imposto como estratégia de moradia para a população de baixa renda.

Tabela 2 - População Urbana e Rural do Município de São Paulo - Grau de Urbanização do município entre os anos 1940 e 2010.

Anos	População Total	Urbana	Rural	Grau de Urbanização
1940	1.326.261	1.258.482	67.779	94,9
1950	2.198.096	2.052.142	145.954	93,4
1960 ¹⁴	3.781.446	-	-	-
1970	5.924.615	5.872.856	51.759	99,1
1980	8.493.226	8.337.241	155.985	98,2
1991	9.646.185	9.412.894	233.291	97,6
2000	10.434.252	9.813.187	621.065	94,0
2010	11.253.503	11.152.344	101.159	99,1

Fonte: SMDU. Disponível em:

http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_urbana.php. Acesso em 03 Abril 2014.

O período de 1930 a 1945, que compreende a ditadura Vargas, marca o momento em que pela primeira vez no Brasil o Estado passa a intervir em questões antes atribuídas à iniciativa privada. Nesse momento a questão da habitação social passa a ocupar

¹⁴ De acordo com a fonte, os dados do Censo de 1960 não permitem a identificação da população urbana e rural.

lugar de destaque no discurso político, sendo debatida por diversos setores da sociedade. Ao contrário dos governos anteriores, em que o Estado liberal não se envolvia diretamente com a produção de moradias para os trabalhadores, e a questão era tratada como um problema de ordem sanitária, a partir da década de 1930 o Estado incorpora em seu discurso a responsabilidade pela provisão de moradias às classes operárias.

De acordo com Bonduki (1998), o grande interesse pela questão habitacional veio em decorrência da crise que o país atravessava e da necessidade de se criar novos modelos de moradia operária. Segundo ele, é generalizada a crítica ao modelo produzido pelo mercado rentista, cujo resultado mais visível era a habitação coletiva e precária construída para o mercado de locação – por exemplo, os cortiços. Criou-se um consenso de que era preciso a intervenção do Estado, tanto na produção e no financiamento como na viabilização do acesso à casa própria. Havia nesse momento um clima ideológico bastante favorável à intervenção estatal, que tinha como referência experiências bem sucedidas em vários países europeus, onde governos social democratas passaram a produzir habitação social em massa nos anos 1920 (entre guerras).

Mas enquanto na escala federal o discurso oficial mudava o tom, incorporando o tema da habitação na agenda política, em São Paulo, na prática, a lógica de urbanização pouco se alterou. A produção estatal de habitação do período não conseguiu conter o déficit habitacional e a cidade seguiu com o processo de ocupação não regulada de áreas periféricas.

Segundo Bonduki (1998), a difusão da pequena propriedade, mesmo que localizada em áreas afastadas e sem infraestrutura, tinha um viés ideológico forte e era vista como garantia de ordem política e como meio de estabilidade ao regime. A casa própria simbolizava progresso material e reproduzia uma lógica de valores burgueses ao transformar o trabalhador em proprietário. Impulsionada pelo início da operação dos ônibus, que mesmo precariamente possibilitava o acesso às áreas mais distantes, cobrindo áreas não atendidas pelo sistema de bondes, a solução da casa própria também se mostrou interessante para o empresariado, uma vez que diminuía o gasto do trabalhador com moradia, reduzindo o valor da mão de obra.

Em 1942 foi promulgada a Lei do Inquilinato. Embora não tenha sido uma ação isolada e faça parte de um conjunto de iniciativas tomadas por Vargas durante o Estado

Novo, esta lei que em princípio deveria proteger os trabalhadores, regulamentando a relação entre inquilinos e proprietários de imóveis, teve impactos diversos não só no mercado de locação de habitação, mas nas formas de ocupação do território. Com a justificativa que o país vivia uma situação emergencial devido à II Guerra Mundial, os alugueis foram congelados. Fato que resultou em desestímulo aos investimentos no mercado rentista, pressionando ainda mais o movimento de populações de menor poder aquisitivo em direção a áreas periféricas. Segundo Bonduki (1998, p. 209) essa foi “uma das principais causas da transformação das formas de provisão habitacional no Brasil e em São Paulo, desestimulando a produção rentista e transferindo para o Estado e para os próprios trabalhadores o encargo de produzir moradias”. Indiretamente a promulgação da lei do Inquilinato acabou impulsionando o surgimento de formas alternativas de produção de moradias, como a autoconstrução em favelas, loteamentos periféricos e assentamentos informais. Segundo Feldman (2005), além de reforçar a tendência de retração do mercado de aluguel, houve uma ampliação do mercado de compra e venda de habitações, que resultou numa aceleração da especulação imobiliária e “valorização sem precedentes dos imóveis urbanos”.

Nesse período São Paulo passa por um processo intenso de transformações urbanas e mudanças estruturais em sua constituição espacial. Feldman (2005, p. 16) destaca que entre os anos de 1941 e 1946 há uma intensificação da atividade imobiliária, constituindo o “boom do século”, e a propriedade imobiliária passa a receber investimentos de lucros da indústria, do comércio e da exportação agrícola. Segundo a autora, é nesse momento que “o capital incorporador se consolida como nova fração de capital no processo de produção do ambiente urbano”.

Dentro das mudanças estruturais pelas quais o município passou durante o período, pode-se destacar a concretização de parte das obras propostas pelo Plano de Avenidas de Prestes Maia¹⁵, ao final da década de 1930. Nesse momento buscava-se a implantação de uma modernidade metropolitana, que tinha como símbolos principais o automóvel, os arranha-céus e a arquitetura moderna. Com a nomeação de Prestes Maia para a prefeitura de São Paulo, cargo que ocupou entre 1938 e 1945, dezenas de avenidas

¹⁵ Segundo Campos e Somekh (2002), o Plano de Avenidas, elaborado por Prestes Maia, é o mais célebre dos planos urbanísticos feitos para a cidade de São Paulo na primeira metade do século XX.

são abertas e alargadas, edifícios são demolidos e há uma expansão da área central com a ligação da mesma a bairros distantes. As desapropriações e demolições decorrentes da implantação do Plano de Avenidas estimularam a especulação e acentuaram a escassez de habitação. Esse movimento de renovação urbana tinha como um dos objetivos viabilizar a circulação motorizada na cidade, enquanto as linhas de bonde vinham sendo paulatinamente abandonadas.

Campos e Somekh (2002) apontam como pressupostos centrais do Plano de Avenidas o princípio do crescimento tanto horizontal como vertical, com destaque para a expansão do centro, bem como o papel crucial da circulação, que priorizou o transporte rodoviário expresso pelo modelo radial-perimetral. Para Prestes Maia, o crescimento era um aspecto fundamental da cidade que deveria ser organizado e articulado, e não um problema a ser contido. A estrutura radial proposta no plano estimula a possibilidade de expansão permanente, tendo no uso do automóvel um de seus pilares.

Durante esse período a cidade passou por um intenso processo de desconstrução espacial, que acabou gerando uma série de impactos negativos que podem ser sentidos nos dias atuais. Em especial pode-se apontar as ações sobre os recursos hídricos, tais como tamponamentos, retificações e canalizações de rios e córregos, que possivelmente estão na origem dos problemas urbanos mais sérios e de difícil solução vivenciados hoje na região metropolitana, como poluição, enchentes, alagamentos e até mesmo falta de água potável. São Paulo começa a se afastar, não apenas fisicamente, mas simbolicamente, de um de seus bens mais preciosos. Seus rios são negados e escondidos, enquanto áreas originalmente ocupadas por várzeas são ocupadas pelo mercado de terras.

Agravada pelas desapropriações e “cirurgias urbanas” executadas durante a implementação do Plano de Avenidas, a crise habitacional resulta no surgimento de favelas em terrenos baldios, ocupados por famílias despejadas que resistiam a mudar-se para a periferia. Grande parte das famílias moradoras de favela nesse período tinham rendimentos próximos aos das famílias de trabalhadores que se instalavam nas periferias e havia uma correlação direta entre os despejos e as ocupações de terrenos baldios. Em favelas bem localizadas e visíveis, o poder público agia através de intervenções tópicas, como a construção de alojamentos provisórios para posterior transferência dos moradores para a periferia. Com isso o crescimento das favelas em São Paulo permaneceu baixo até a década

de 70, tanto em decorrência da repressão que seus habitantes sofriam, como devido à enorme oferta de lotes periféricos, que serviam de alternativa de moradia melhor aceita. Em 1973, apenas 1,3% dos paulistanos viviam em favelas (BONDUKI, 1998, p. 264).

Enquanto a ocupação da área rural por populações de menor poder aquisitivo foi se intensificando, as construções voltadas a populações de maior poder aquisitivo continuavam a todo vapor. Ao longo dos anos 1940, a Cia City acelera seus negócios, completando os trabalhos de loteamento das áreas adquiridas no início do século XX. Também conclui a venda de seus loteamentos no Jardim América, Pacaembu, Alto da Lapa e Bela Aliança e cria novos bairros para além do rio Pinheiros (FELDMAN, 2005, p. 17).

Segundo Feldman (2005, p. 19-20), após o período em que Prestes Maia esteve à frente da prefeitura de São Paulo, ocorre um intenso debate urbanístico envolvendo entidades como o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), o Instituto de Engenharia (IE), a Sociedade Amigos da Cidade (SAC), a Universidade de São Paulo (USP), a Universidade Mackenzie, além de profissionais estrangeiros como o americano Robert Moses e o francês Louis Joseph Lebreton. São discutidos aspectos urbanos importantes como a configuração metropolitana da cidade, o uso extensivo do espaço e a proliferação de arranha céus, indústrias e comércio. Dentro desses debates, merece destaque o embate de ideias entre Prestes Maia e Anhaia Mello, devido aos seus posicionamentos antagônicos com relação ao crescimento da cidade. Enquanto Prestes Maia defendia a não interrupção do processo de crescimento, através da execução de planos e obras capazes de garantir a eficiência do funcionamento urbano, Anhaia Mello defendia a contenção e retração como forma de solucionar os problemas, com a criação de obstáculos ao crescimento contínuo da cidade.

Mas embora o debate teórico tenha sido intenso e os principais problemas urbanos do período tenham sido colocados em pauta, Feldman (2005, p. 22) destaca a não efetividade dos planos propostos no período pós-1940. Depois do Plano de Avenidas de 1930, somente em 1971 foi aprovado um plano para São Paulo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. Em 1947, com a criação do Departamento de Urbanismo elaborou-se a primeira proposta de uma lei geral de zoneamento para o município, mas apenas em 1972, com a criação da Coordenadoria Geral de Planejamento (COGEP) é aprovada a primeira lei geral de zoneamento. Uma das críticas que a autora faz com relação

ao zoneamento implementado em São Paulo, que teve como referência o zoneamento desenvolvido nos Estados Unidos, foi a utilização do instrumento desarticulado de um plano e desvinculado de outras políticas de intervenção na cidade. Mais uma vez a legislação vem com o propósito claro de proteger os setores mais valorizados da cidade:

O zoneamento (...) responde a demandas de controle das transformações que ocorrem num setor restrito da cidade, especificamente as áreas de moradias de alto padrão. Nesse sentido, o zoneamento que se adota em São Paulo, a partir de 1947, atua como instrumento discriminatório e não se realiza enquanto instrumento que sinalize para qualquer transformação da ordem espacial estabelecida, como postulam os textos dos engenheiros do Departamento de Urbanismo. Muito pelo contrário, ratifica, perpetua e acentua diferenças que desde fins do século XIX estão presentes na cidade, e se conforma como um novo código para garantir uma velha ordem (FELDMAN, 2005, p. 118).

Segundo Maricato (2000), não foi por falta de planos e nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras cresceram de modo predatório. Houve uma aplicação discriminatória da lei e o aparato regulatório existente (leis de zoneamento, código de obras, leis de parcelamento do solo) sempre conviveu com uma radical flexibilidade na cidade ilegal, que cresceu sem qualquer forma de controle.

Para Bonduki (1998, p. 289) a omissão do poder público no combate aos loteamentos clandestinos e precários tinha como objetivo viabilizar a criação, com reduzido investimento privado, de vastíssimo estoque de lotes populares, onde as casas poderiam ser edificadas sem praticamente nenhuma restrição legal. Segundo o autor, a legislação de parcelamento do solo quase nunca foi obedecida pelos loteadores, que abriam ruas não oficiais, clandestinas ou particulares sem qualquer controle legal.

2.3 A atuação do Estado e a reafirmação do modelo de expansão periférico: a produção do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Em agosto de 1964, poucos meses após o golpe militar, é criado o Banco Nacional de Habitação (BNH). Em meio a um universo onde as construções ilegais superam as ocupações regulares, o Estado fazia vistas grossas à situação como forma de garantir uma válvula de escape para a necessidade de moradia do trabalhador (MARICATO, 1987). Além da viabilização da produção barata de habitação, o BNH surge como parte de uma ação do governo com o objetivo de deter a inflação e estimular a produção mediante a construção

de casas populares. Mais do que incentivar a indústria e fornecedores ligados à construção civil, o programa tinha como objetivo a geração de empregos para mão de obra não qualificada. Oficialmente, a missão do BNH era promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para classes de menor poder aquisitivo.

Segundo Bonduki (1998, p. 317), apesar do BNH ter estruturado pela primeira vez no país uma política habitacional, em termos de qualidade dos projetos de conjuntos residenciais, sua atuação pode ser considerada um “retrocesso” se comparada à produção dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP) na Era Vargas, fato que gerou graves repercussões no espaço urbano.

Santos (2009b, p. 37) aponta o modelo de produção habitacional do BNH como um dos fatores de desarticulação da cidade de São Paulo. Segundo o autor a escolha das terras para a edificação dos conjuntos “parece ter obedecido a um critério principal, o distanciamento do centro figurando em praticamente todos os casos”, reforçando o modelo de expansão radial, deixando espaços vazios nos interstícios e abrindo campo à especulação imobiliária. O papel do BNH nesse processo permite afirmar que a especulação imobiliária acabou sendo alimentada pela ação governamental, ao invés de ser contida.

A produção do BNH se distanciou de suas metas iniciais com a elevação das faixas de renda do público alvo e a política habitacional desse período não chegou a prover habitações para grande parte da população. Sua atuação na prática contribuiu com o aprofundamento da exclusão sócioespacial, uma vez que os conjuntos habitacionais voltados a faixas de renda mais baixas foram construídos na maioria das vezes em terrenos afastados e sem infraestrutura, agravando os problemas de mobilidade da cidade. Segundo Bolaffi (1982, p. 54) o BNH transferiu as decisões sobre localização e a construção das habitações financiadas à iniciativa privada, gerando uma “cadeia de negociatas inescrupulosas” que, segundo o autor, se iniciava com a utilização de terrenos inadequados e mal localizados.

Os impactos negativos da ocupação periférica do território foram colocados em segundo plano, em favor dos interesses políticos e econômicos envolvidos. O incentivo ao modelo rodoviário (e conseqüente fortalecimento da indústria automobilística), juntamente com a priorização de interesses imobiliários, direcionaram o desenvolvimento urbano. Os processos de desconstrução espacial não foram analisados em sua totalidade e a

preocupação com a preservação dos recursos naturais, bem como com os potenciais prejuízos socioeconômicos para o município em longo prazo, mostrou-se inexistente.

Diante da incapacidade de contenção da crise habitacional, a partir da década de 1970 começa a haver uma intensificação no número de favelas na cidade. Segundo Santos (2009b, p. 50), entre 1972 e 1980 o número de barracos em São Paulo cresceu 403%, enquanto a população aumentou pouco mais de 40%. Entre 1975 e 1977, o número de favelados dobrou, passando de 117 mil a 230 mil, distribuídos em 919 núcleos. Em 1980 esse número chega perto de 600 mil, ou seja, 7% do total da população (Tabela 3). Grande parte dessas ocupações ilegais se dá em áreas impróprias, acarretando não apenas risco para os moradores, mas também agravando os problemas estruturais e ambientais da região metropolitana. Concomitantemente ao aumento do número de favelas, há um aumento significativo no número de famílias encortiçadas, passando de 250 mil para 500 mil entre 1977 e 1982.

Tabela 3- Parte das favelas no estoque de residências no município de São Paulo

ANO	%
1973	1,20%
1975	1,60%
1978	4%
1980	7%

Elaboração: TASCHNER *apud* SANTOS, 2009b, p. 51

Mas os impactos negativos da atuação do BNH não se limitaram às regiões periféricas da cidade. Embora tenha sido criado para atender as populações de menor poder aquisitivo, priorizando as faixas de rendimento de até cinco salários mínimos, uma das críticas que se faz ao BNH é a de ter tratado a habitação como mercadoria, a ser produzida e comercializada em moldes capitalistas (MARICATO, 1987). Com isso, parte significativa dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), provenientes de poupança voluntária do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS)¹⁶, acabou utilizada na produção de habitações para faixas de renda

¹⁶ Instituído Pelo Governo Federal em 1967 com o objetivo de amparar o trabalhador, o FGTS acabou se tornando uma das mais importantes fontes de financiamento habitacional do país. Mas ironicamente ao longo

superiores, contribuindo com a capitalização de empresas privadas ligadas ao financiamento, produção e venda de moradias, além de fortalecer o mercado especulativo. Essa drenagem dos recursos do SFH para a produção capitalista de habitação, voltada para faixa de renda superior a cinco salários mínimos, contribuiu indiretamente com o processo de deslocamento das populações de maior poder aquisitivo moradoras da área central de São Paulo para outras regiões da cidade. Segundo José (2010, p. 23), a partir de 1967 a utilização de financiamentos para construção e compra de apartamentos de classe média, além de induzir um novo “boom” da construção civil durante a década de 1970, contribuiu com o direcionamento das atividades do setor imobiliário para regiões de maior interesse de famílias de maior poder aquisitivo.

de décadas teve seus recursos utilizados para financiar habitações para faixas de rendas elevadas, que poderiam ser adquiridas por vias convencionais de mercado.

2.4 A região central de São Paulo - abandono e decréscimo populacional.

Conforme colocado anteriormente, o desenvolvimento da cidade de São Paulo a partir da década de 1940 caracteriza-se por um duplo movimento. Enquanto a mancha urbana se expande rapidamente em direção à área rural com a proliferação de loteamentos de baixíssima densidade, a região central passa por um intenso processo de verticalização, compactação e valorização imobiliária.

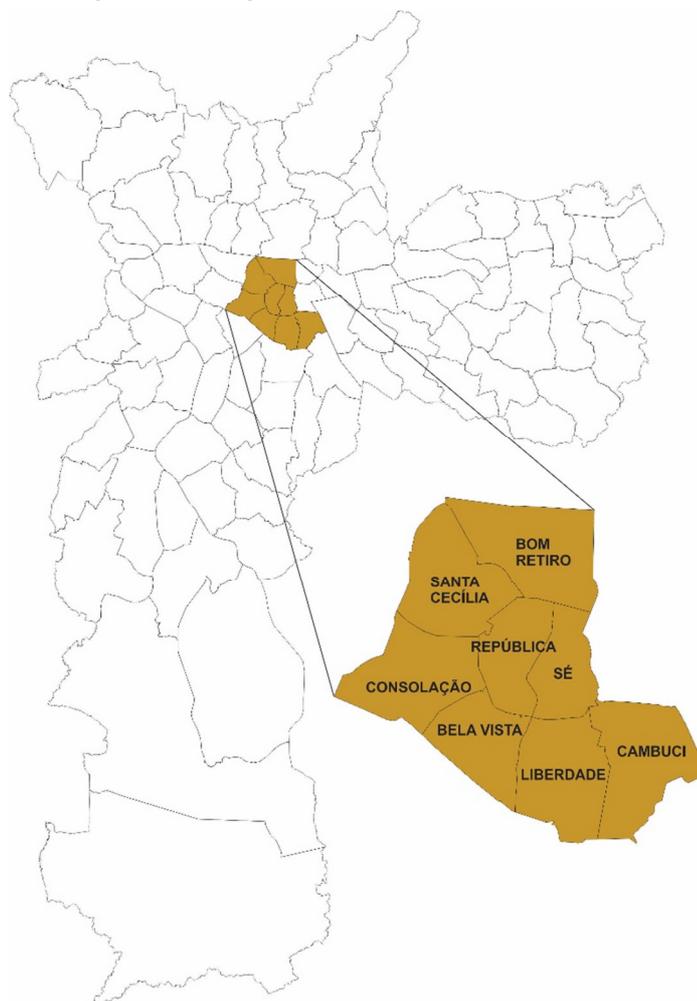
Durante a década de 1940 o centro da cidade continua concentrando importantes atividades de diversos setores da economia: comércio, indústrias, profissionais liberais, além de atividades relacionadas ao setor financeiro. Diferentemente da periferia, que avança sem grandes interferências do poder público, seja para controlar e planejar seu crescimento, ou para suprir suas necessidades de infraestrutura básica, a “cidade legal”, em especial a região central, continua concentrando a maior parte dos investimentos do município. Bonduki (1998, p. 249) afirma que a São Paulo dos anos 40 vive um momento “contraditório e ambíguo, de crise e progresso: enquanto os trabalhadores sofrem com a falta de moradia”, a cidade legal é “renovada por avenidas e “embelezada” (grifo no original) por arranha-céus, num contexto de opulência, especulação imobiliária e industrialização”.

Entretanto, desde as primeiras décadas do século XX, populações mais abastadas começaram gradualmente a se afastar do centro, deslocando-se para bairros exclusivos de alto padrão. Segundo Villaça (2001) a alta burguesia, seguida pela classe média, foi progressivamente deixando o centro, no sentido sudoeste da cidade.

Ao longo da década de 1950 o perfil sócioeconômico da região central começa a se alterar. Aos poucos, atividades importantes começam a migrar para outras regiões e o centro começa a perder parte de seu prestígio. Seguindo o movimento das elites, o comércio de luxo se desloca em direção à Avenida Paulista e Jardins, áreas com grande concentração de população de alta renda (FELDMAN, 2005, p. 19). Paulatinamente o centro deixa de ser o principal distrito financeiro do município. Segundo José (2010), as sedes do governo também seguiram o mesmo fluxo, ao transferir o gabinete do prefeito para o Parque do Ibirapuera, na década de 1950, e o do governador para a região do Morumbi, na década de 1960.

Entre os anos 1960 e 1970 os distritos municipais do Bom Retiro, Cambuci e Sé, pertencentes à subprefeitura da SÉ¹⁷ (Figura 1) começam a dar sinais de diminuição no número de habitantes, ao registrar taxas de crescimento populacional negativas (Tabela 4). Acompanhando o deslocamento das elites, os investimentos públicos também se voltam para o setor sudoeste, intensificando o interesse dos investidores no novo vetor de expansão da cidade, em detrimento da área central, que passa a adquirir um aspecto cada vez mais popular.

Figura 1 - Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ



Fonte: Montagem feita pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão do município em subprefeituras e distritos municipais, disponibilizado pela SMDU. Disponível em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 04 Abril 2014

¹⁷ Atualmente o município de São Paulo está dividido em 32 Subprefeituras que por sua vez se subdividem em Distritos. Fazem parte da subprefeitura da SÉ os distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé. Para evitar confusão entre a subprefeitura SÉ e o distrito Sé adotou-se como padrão utilizar letras maiúsculas (SÉ) sempre que se fizer referência à subprefeitura.

Tabela 4 - População nos Anos de Levantamento Censitário no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.

Unidades Territoriais	População						
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
MSP	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503
SÉ	350.947	432.708	445.175	526.170	458.677	373.914	431.106
Bela Vista	46.340	57.364	64.704	85.416	71.825	63.190	69.460
Bom Retiro	45.880	53.893	45.662	47.588	36.136	26.598	33.892
Cambuci	35.499	39.789	39.727	44.851	37.069	28.717	36.948
Consolação	38.228	52.182	60.600	77.338	66.590	54.522	57.365
Liberdade	55.523	68.210	71.503	82.472	76.245	61.875	69.092
República	35.994	48.346	50.348	60.999	57.797	47.718	56.981
Sta. Cecília	63.460	80.581	83.075	94.542	85.829	71.179	83.717
Sé	30.022	32.343	29.555	32.965	27.186	20.115	23.651

Fonte: SMDU. Disponível em: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_dist.php. Acesso em 03 Abril 2014.

Durante a década de 1970, com a multiplicação de grandes “shoppings centers” pela cidade, a região central sofreu um duro golpe, que afetou diretamente o comércio local. O interesse de usuários de maior poder aquisitivo, bem como de investidores imobiliários no centro velho diminuiu drasticamente, acarretando uma alteração no comércio de rua da região, que aos poucos foi se adaptando a um público de menor poder aquisitivo. Entre os anos 1970 e 1980 há uma intensificação na migração de grandes empresas para a Avenida Paulista (JOSÉ, 2010, p. 25). Segundo a autora, nesse período o acesso ao centro por meio de transporte coletivo foi ampliado, tanto pela implantação de linhas de metrô como por linhas de ônibus. Mas à medida que o poder público investia em acessibilidade à região por meio de transporte público e restringia o acesso por automóveis com a criação de calçadões, sedes de bancos, grandes financeiras e escritórios migravam para outras regiões. Entre os anos 1980 e 1990 todos os distritos municipais da subprefeitura da SÉ tiveram taxas de crescimento populacional negativas (Tabela 5).

Tabela 5 - Taxa de crescimento no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.

Unidades Territoriais	Taxas de Crescimento					
	1950/1960	1960/1970	1970/1980	1980/1991	1991/2000	2000/2010
MSP	5,48	4,91	3,67	1,16	0,88	0,76
SÉ	2,12	0,28	1,69	-1,24	-2,24	1,43
Bela Vista	2,16	1,21	2,82	-1,56	-1,41	0,95
Bom Retiro	1,62	-1,64	0,41	-2,47	-3,35	2,45
Cambuci	1,15	-0,02	1,22	-1,72	-2,80	2,55
Consolação	3,16	1,51	2,47	-1,35	-2,20	0,51
Liberdade	2,08	0,47	1,44	-0,71	-2,29	1,11
República	2,99	0,41	1,94	-0,49	-2,11	1,79
Santa Cecília	2,42	0,31	1,30	-0,88	-2,06	1,64
Sé	0,75	-0,90	1,10	-1,74	-3,29	1,63

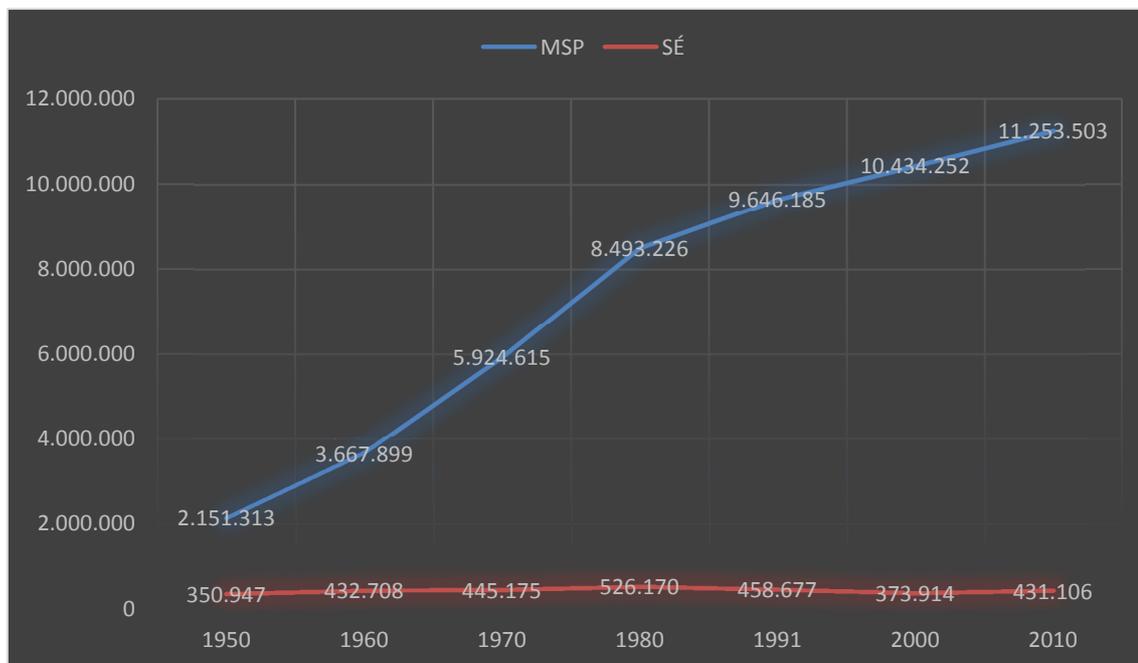
Fonte: SMDU. Disponível em: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/tx_cresc.php. Acesso em 03 Abril 2014.

A partir da década de 1980 o decréscimo populacional do centro atinge seus piores índices, fato atrelado à fuga de atividades econômicas para áreas de maior atratividade (CASTRO, 2010). Segundo José (2010, p. 26), nos anos 1990 houve um grande desenvolvimento do mercado imobiliário de escritórios de alto padrão nas Avenidas Faria Lima, Berrini e posteriormente na Marginal do Rio Pinheiros, favorecido pela abertura e extensão de avenidas, túneis e viadutos no quadrante sudoeste da cidade. Esses investimentos em infraestrutura viária, em consonância com interesses de grandes grupos financeiros, impulsionaram um “boom” imobiliário comercial e residencial nos bairros da região, impactando diretamente nos índices de crescimento negativos do centro. Essas migrações resultaram em um aumento no número de edifícios vazios e/ou subutilizados na área central, além contribuir com a deterioração dos espaços públicos, uma vez que diminuiu o número de usuários do comércio e serviços da região.

Entre os anos 1980 e 2000, apenas na região correspondente à subprefeitura da SÉ houve uma diminuição de 152.256 mil habitantes. Nesse período o distrito municipal da Sé chega a perder cerca de um terço de seus habitantes. Paradoxalmente, durante o mesmo período a população do município de São Paulo passa de 8.493.226 habitantes para 10.434.252. A diferença no ritmo de crescimento da subprefeitura da SÉ, comparado com o ritmo de crescimento do município (MSP) pode ser visualizada no gráfico a seguir, elaborado

a partir de dados dos censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE (Gráfico 1).

Gráfico 1 - População nos Anos de Levantamento Censitário no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) entre os anos de 1950 e 2010.



Se em 1950 a população da subprefeitura da SÉ correspondia a 16,31% da população total do município, nos anos 2000 esse número não passa de 3,58% (Tabela 6). Enquanto o centro se retrai e deixa subutilizada parte de sua infraestrutura, a periferia da cidade se expande em ritmo acelerado, agravando a necessidade de deslocamentos e os problemas de mobilidade urbana.

Tabela 6 - População da Subprefeitura da Sé em relação ao total do município (MSP).

	População						
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
MSP	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503
SÉ	350.947	432.708	445.175	526.170	458.677	373.914	431.106
População da SÉ em relação ao MSP (%)	16,31%	11,80%	7,51%	6,20%	4,76%	3,58%	3,83%

Elaboração da autora.

Embora parte importante das atividades econômicas tenha migrado para outras regiões da cidade, o centro nunca deixou de concentrar um número muito grande de postos de trabalho, principalmente de comércio e serviços populares, responsáveis por atrair diariamente um grande contingente de trabalhadores de outras regiões. Entretanto, o deslocamento de escritórios e empresas, além da saída de moradores, resultou em um aumento no número de unidades habitacionais vazias e/ou subutilizadas na região central. O desinteresse do mercado em investir na área, juntamente com a falta de manutenção dos edifícios existentes por seus proprietários, e do espaço público por parte do Estado, acabaram gerando uma sensação de abandono na região. Com o foco dos investimentos, tanto públicos como privados, voltados para outras partes da cidade, o centro populariza-se. Isso não significa que tenha perdido sua vitalidade, mas houve uma alteração no perfil sócioeconômico dos usuários da região e uma queda geral na qualidade de vida de seus moradores.

2.5 Estatuto da cidade e a defesa do direito democrático à cidade.

O processo de diminuição populacional e fuga de investimentos na região central a partir da segunda metade do século XX, bem como o crescimento desmesurado da mancha urbana em direção a áreas periféricas, não foram fenômenos isolados na capital paulista. De acordo com Bonduki (2010), as principais metrópoles brasileiras passaram por um processo gravíssimo de perda de população nas áreas urbanas melhor servidas por infraestrutura e emprego, além de um crescimento acelerado de regiões periféricas e ocupação indevida de áreas de proteção ambiental.

Conforme colocado na Parte I do trabalho, as dinâmicas relacionadas ao desenvolvimento urbano quando submetidas ao modo de produção capitalista estão sujeitas à lógica de acumulação do capital, que por sua vez está inserido em um mercado altamente globalizado e dinâmico, em permanente busca por novos nichos de atuação. A perda de investimentos da área central de São Paulo para áreas de maior rentabilidade obedece à essa lógica, e pode até certo ponto ser considerada previsível. Tanto que processos similares ocorreram não apenas nas principais capitais do Brasil, mas em importantes cidades de diversos países da Europa, Estados Unidos e América Latina.

Os processos de *desconstrução espacial* da cidade de São Paulo, desde a segunda metade do século XIX, estiveram na maioria das vezes subordinados a interesses privados, e as formas de ocupação do território refletem isso. Mas embora esses mesmos interesses tenham tido um papel decisivo na orientação do crescimento da cidade, não se pode dizer que não houve resistência ou luta para conter a especulação imobiliária e orientar o crescimento.

A problemática urbana sempre esteve presente desde as primeiras décadas do século XX, não apenas no debate técnico, mas também na produção científica e literária. Dos Congressos de Arquitetura promovidos a partir de 1930 às canções de Adoniran Barbosa, as questões urbanas passaram a ser colocadas e debatidas de maneira intensa por diversos setores da sociedade, dando origem a uma vasta produção intelectual e jornalística a respeito. Vários eventos foram promovidos com o intuito de discutir as condições de vida dos trabalhadores, buscando diagnosticar os problemas e criar alternativas para a crise habitacional. Arquitetos, advogados, urbanistas, sociólogos, para citar apenas alguns profissionais, passaram a participar desses eventos com o propósito de elaborar propostas de ação para a questão, abordando os aspectos físicos, institucionais, jurídicos, sociais e ideológicos envolvidos, a fim de viabilizar soluções habitacionais alternativas para a população de baixa renda (BONDUKI, 1998).

No início da década de 1960 há uma intensificação no debate político acerca dos principais problemas estruturais das cidades brasileiras. Durante o governo João Goulart inicia-se uma série de discussões sobre questões como a reforma agrária, educação e o desenvolvimento nacional. Um marco desse processo foi a realização do Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU) em 1963, promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, com apoio do governo federal através do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Servidores do Estado (IPASE). Esse seminário resultou em várias propostas importantes para uma nova política urbana e habitacional, que acabaram suspensas com o golpe militar de 1964. Segundo Bonduki e Koury (2010), embora o golpe tenha interrompido as perspectivas políticas e reformistas introduzidas pelo SHRU, seus desdobramentos foram importantes. Parte das propostas do seminário foram apropriadas pelo regime militar, fato que influenciou a criação do BNH e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). E as propostas mais progressistas defendidas durante o evento, contrárias à posição do

regime, ficaram latentes e foram retomadas décadas depois, influenciando os movimentos pela reforma urbana na Constituinte de 1988, além da luta durante a década de 1990 pela aprovação do Estatuto da Cidade.

A partir dos anos 1980 há uma intensificação nas pressões pela reforma urbana por movimentos sociais, estudantis e sindicais, dando origem ao Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU). Um dos marcos importantes dessa trajetória de luta pelo direito à cidade foi a inclusão dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal em 1988, que tratam da política urbana e incorporam a noção de função social da propriedade no corpo da lei. A partir desse momento o direito à propriedade deixa de ser absoluto, e a existência de imóveis ociosos que não cumpram sua função social passa a ser passível de sanções.

Mas apesar do avanço, foram necessários outros treze anos de debates e disputas políticas para regulamentar o texto da política urbana, e apenas no ano de 2001 é aprovada a Lei Federal 10.257/2001, também conhecida como *Estatuto da Cidade*. Com o objetivo de regular o cumprimento da função social da propriedade urbana, o Estatuto fornece os instrumentos urbanísticos necessários para uma ação concreta sobre as regras de produção do espaço, planejamento e gestão urbana participativa. Além disso, estabelece limites para a propriedade do solo apresentando as condições para o cumprimento da função social da propriedade.

A implementação do Estatuto da Cidade torna possível a atuação sobre o mercado de terras urbanas, controlando e diminuindo as possibilidades de especulação imobiliária. Suas principais diretrizes gerais são:

- Regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.
- Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.
- Gestão democrática por meio da participação da população.
- Planejamento do desenvolvimento das cidades de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano.

- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano.
- Evitar a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente.
- Evitar a deterioração das áreas urbanizadas.
- Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.
- Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis.

Para concretizar essas diretrizes, o Estatuto disponibiliza para os municípios os seguintes instrumentos urbanísticos, a fim de viabilizar a função social da propriedade:

- Plano diretor
- Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU
- Incentivos e benefícios fiscais e financeiros
- Desapropriação
- Limitações administrativas
- Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano
- Instituição de zonas especiais de interesse social
- Usucapião especial de imóvel urbano
- Direito de superfície
- Direito de preempção
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso
- Operações urbanas consorciadas
- Legitimação de posse
- Parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado
- Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

Segundo Maricato (2010), o Estatuto da Cidade reforça a orientação autônoma e descentralizadora assegurada aos municípios pela Constituição brasileira, que por meio do Plano Diretor ou legislação complementar definem quais propriedades são passíveis de sanções de instrumentos urbanísticos. De acordo com a autora, dependendo da correlação de forças no município, a lei poderá ter aplicação efetiva ou não.

O que se pretende investigar na terceira e última parte do trabalho é o alcance do Estatuto da Cidade como indutor de uma mudança de paradigma na produção do espaço urbano em São Paulo, cerca de dez anos após sua aprovação. Qual a efetividade dos instrumentos urbanísticos disponíveis para a contenção da especulação imobiliária, proteção do patrimônio edificado e garantia do cumprimento da função social da propriedade? A aplicação desses instrumentos conseguiu de alguma forma equilibrar o desenvolvimento urbano e inverter a lógica de submissão ao capital financeiro?

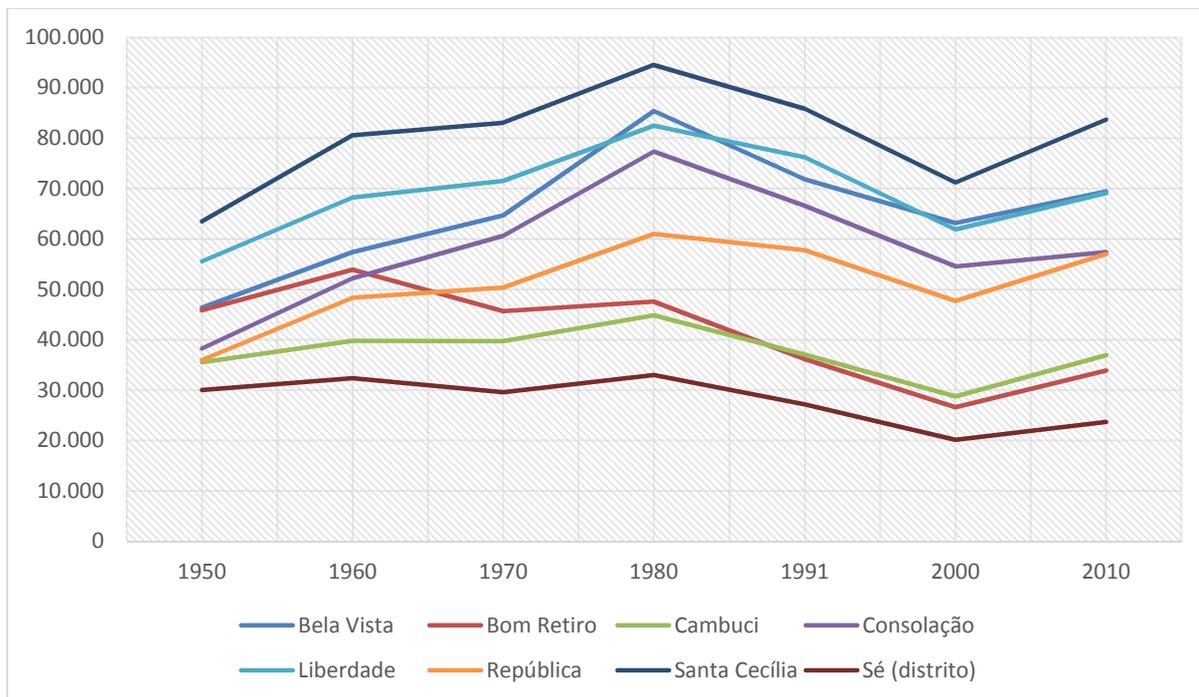
3 PARTE III – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO CENTRO DE SÃO PAULO NA PRIMEIRA DÉCADA DO SÉCULO XXI. O CASO DA RUA PAIM.

Depois de anos de debates e propostas de ação para reverter o processo de abandono e degradação do patrimônio edificado no centro de São Paulo, recuperação do espaço público e atração de novos moradores e usuários, entre os anos 2000 e 2010 há uma alteração no fluxo migratório dos distritos municipais da região central. Durante a primeira década do século XX, período que compreende a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 e do Plano Diretor Estratégico do município em 2002, a região central passa a atrair novos moradores. A volta da sede da Prefeitura à região central em 2004, que passou a ocupar o Edifício Matarazzo, localizado no Vale do Anhangabaú, sinaliza um empenho por parte do poder público no processo de retomada do crescimento da região. Mas até que ponto os números positivos registrados pelo censo de 2010 representam um avanço na implementação das diretrizes presentes no Estatuto da Cidade? Qual lógica permeou a produção do espaço urbano ao longo da década na região central da cidade? E qual o peso dado ao patrimônio edificado e às relações sociais existentes dentro desse processo?

3.1 A reversão do fluxo migratório da região central.

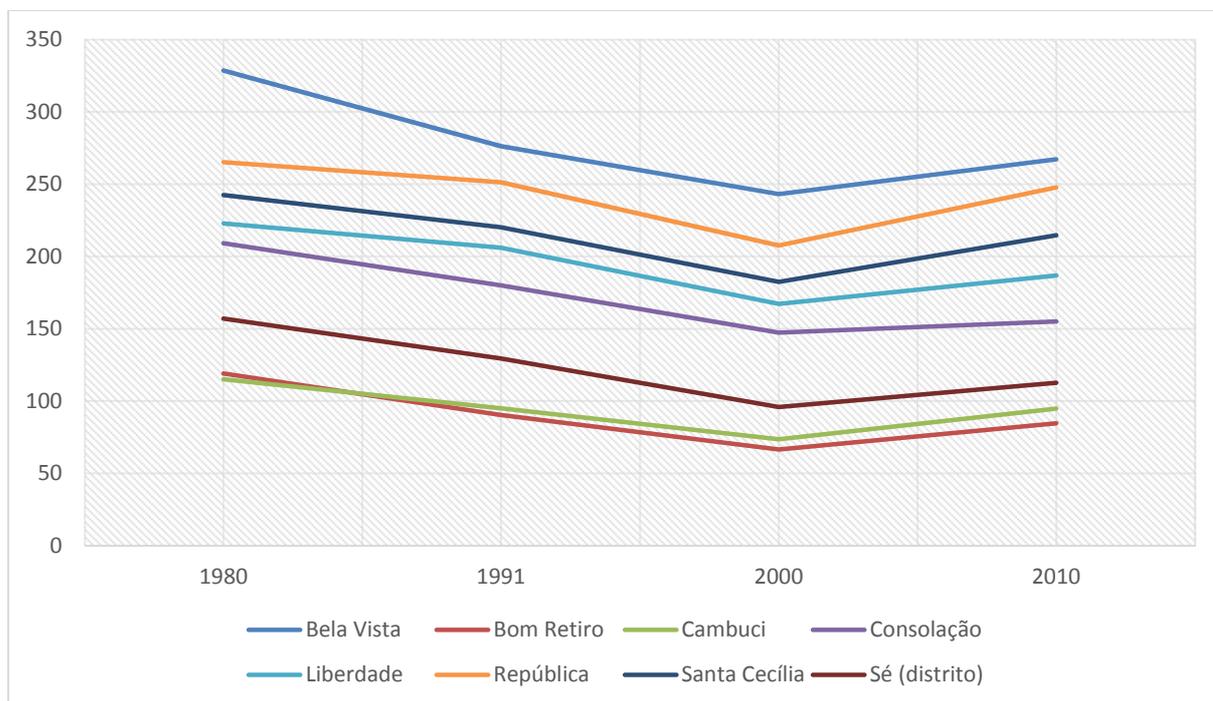
A partir dos anos 2000 começa a haver uma reversão no fluxo migratório da área central e todos os distritos municipais da subprefeitura da SÉ passaram a registrar taxas de crescimento positivas (Gráfico 2). Dados do censo populacional de 2010 divulgados pelo IBGE apontam uma taxa de crescimento de 1,43% na SÉ, superior à taxa de crescimento de 0,73% observada no MSP (Tabela 5). Pela primeira vez, em décadas, a região passa a atrair novos moradores, totalizando 57.192 novos habitantes. Apesar disso, a população da região hoje equivale à população nos anos de 1960. Os distritos que tiveram as maiores taxas de crescimento foram Cambuci e Bom Retiro, com 2,55% e 2,45% respectivamente. Já a menor taxa de crescimento foi observada no distrito da Consolação (0,51%).

Gráfico 2 - População nos Anos de Levantamento Censitário nos Distritos Municipais (Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé).



Ao comparar as variações na densidade demográfica dos distritos municipais da subprefeitura da SÉ, é possível observar que, embora as densidades sejam muito distintas entre os distritos, o ritmo de variação é similar e segue a mesma tendência de declínio a partir dos anos 1980 com sinais de recuperação após o ano 2000 (Gráfico 3). O distrito municipal mais denso, a Bela Vista, que chegou a atingir um pico de 328,52 habitantes por hectare na década de 1980, em 2010 apresenta uma densidade de 267,15 hab/ha. Já o Cambuci, que na década de 1980 possuía a menor densidade da subprefeitura, com 115 hab/ha, em 2010 passa a ser o segundo menos denso, com 94,74 hab/ha, perdendo apenas para o Bom Retiro com 84,73 hab/ha.

Gráfico 3 - Densidade demográfica (hab/ha) nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ - nos anos 1980, 1991, 2000 e 2010.



De acordo com a Tabela 7, a densidade demográfica da subprefeitura da SÉ e seus distritos municipais, mesmo a partir da década de 1980 com o acirramento do processo de diminuição no número de moradores da área central, sempre se manteve superior à média do município.

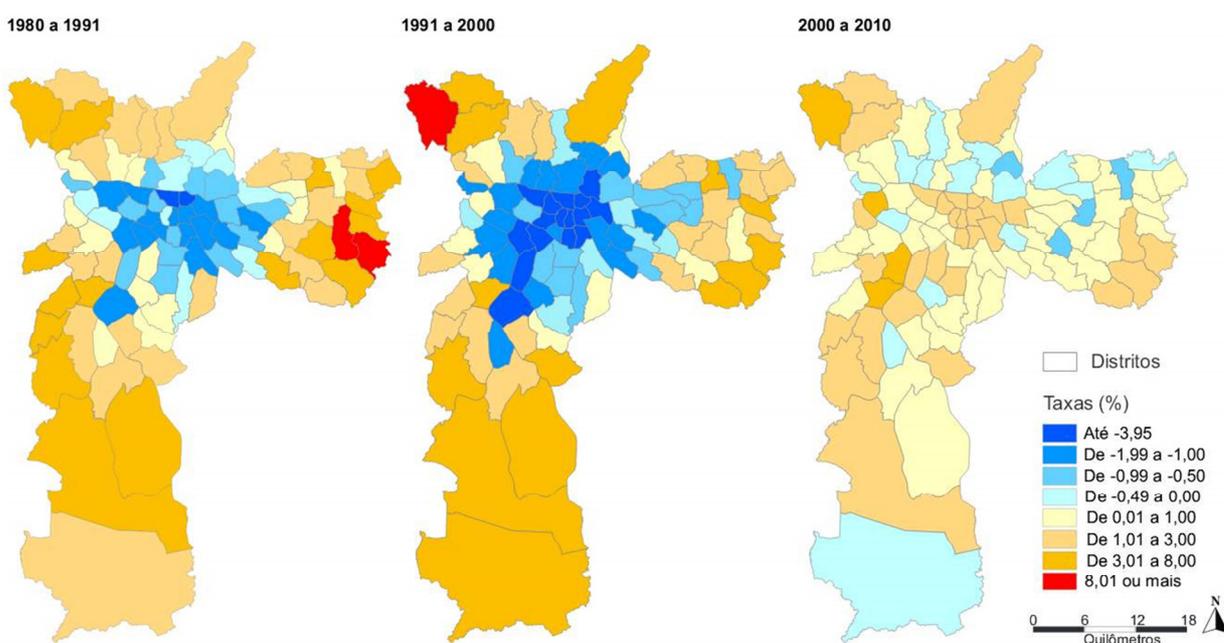
Tabela 7 - Densidade demográfica no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura (SÉ) e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ - nos anos, 1980, 1991, 2000 e 2010.

Unidades Territoriais	Área (ha)	Densidade (hab/ha)			
		1980	1991	2000	2010
MSP	150.900	56,28	63,92	69,15	74,58
SÉ	2.620	200,83	175,07	142,72	164,54
Bela Vista	260	328,52	276,25	243,04	267,15
Bom Retiro	400	118,97	90,34	66,50	84,73
Cambuci	390	115,00	95,05	73,63	94,74
Consolação	370	209,02	179,97	147,36	155,04
Liberdade	370	222,90	206,07	167,23	186,74
República	230	265,21	251,29	207,47	247,74
Santa Cecília	390	242,42	220,07	182,51	214,66
Sé	210	156,98	129,46	95,79	112,62

Fonte: SMDU - Infocidade. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=7&titulo=Demografia>. Acesso em 04/04/2014.

Paralelamente à tendência de reversão no processo de diminuição populacional da área central entre os anos 2000 e 2010, houve no município de São Paulo uma diminuição na taxa geométrica de crescimento de alguns distritos periféricos (Figura 2). Ao comparar a evolução das taxas de crescimento dos distritos da cidade entre os anos 1980 e 2010, é possível perceber um maior equilíbrio na última década, sem grandes picos de crescimento ou decréscimo populacional. Embora a pesquisa não tenha encontrado dados para afirmar com segurança que o crescimento populacional da área central tenha relação direta com a diminuição populacional de alguns distritos periféricos, é possível identificar uma tendência de crescimento mais equilibrada no município como um todo.

Figura 2 - Taxas geométricas de crescimento anual do município entre os anos 1980/1991, 1991/2000 e 2000/2010.



Fonte: IBGE. Censos demográficos. Elaboração: SMDU / Departamento de Estatística e Produção da Informação – DIPRO. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/7_taxas_de_crescimento_populacional_anual_1980_10315.pdf. Acesso em 17 Abril 2014.

3.2 As políticas de reabilitação da área central

Diante do declínio populacional ocorrido na área central de São Paulo nas últimas décadas do século XX, houve uma intensificação dos debates sobre a necessidade de conter o processo migratório e a fuga de investimentos da região. Começaram a tomar corpo as chamadas ações de “revitalização” e, segundo José (2010, p. 27), em meados dos anos 1970 surgem algumas iniciativas pontuais da administração pública voltadas para esse fim, tais como: o Plano de Revitalização do Centro, na administração de Olavo Setúbal (1975-1979); o Plano de Revitalização da Área Central na administração Reynaldo de Barros (1979-1982) e o Projeto Luz Cultural, na administração Mário Covas (1983-1985).

Com o agravamento das condições de moradia das populações de menor poder aquisitivo, tanto na periferia como na área central, com o aumento no número de famílias encortiçadas, começam a voltar à cena de forma mais intensa os movimentos de moradia. E enquanto movimentos pela reforma urbana se organizavam em defesa da inclusão social e da moradia digna para as populações de menor poder aquisitivo, pressionando o poder público a garantir a produção e melhorias na habitação social, outros movimentos de caráter mais elitista também começaram a se articular.

Castro (2010) aponta duas forças opostas atuantes nas políticas de reabilitação da área central de São Paulo. De um lado uma vertente em que políticas públicas de desenvolvimento buscam romper o processo de segregação urbana de expansão periférica, num esforço de viabilizar a diversidade de acesso à moradia reabilitada. Em oposição, uma segunda vertente, em que a permanência de moradores e trabalhadores de menor poder aquisitivo no centro é antagônica e conflitante aos interesses e processos da revitalização urbana. Seus princípios e ações seguem os cânones de agências de financiamento, consultores e investidores internacionais, empreendedores imobiliários e gerentes de cidades, adotando tanto as estratégias de valorização do capital imobiliário, como as definidas nas práticas de competição global.

Dentro da primeira vertente de atuação política que, segundo Castro (2010) buscou romper com o processo de segregação espacial, garantindo diversidade de rendimentos na região central, pode ser destacado o programa Morar no Centro, concebido na gestão da prefeita Marta Suplicy, entre 2001 e 2004. O programa teve como objetivo principal incentivar o uso residencial no centro da cidade, a partir de propostas acessíveis a

diferentes estratos da população, partindo do princípio que o aumento no número de moradores seria estratégico para a preservação e desenvolvimento equilibrado da região. De acordo com Maleronka (2005), além de buscar a viabilização de projetos de moradia para as pessoas que trabalham próximas à área central, o programa foi uma tentativa de evitar os processos de expulsão de populações de menor poder aquisitivo, geralmente associados às políticas de reabilitação de centros urbanos. Outra característica importante do programa foi a priorização da reforma de prédios vazios e/ou subutilizados, para que voltassem a cumprir sua função social.

Entre os principais Programas Sociais em vigência nos anos 2000, podemos destacar: o PAR - Programa de Arrendamento Residencial (1999 a 2008), o Programa de Locação Social e o Programa de Cortiços. Uma das características comum a todos esses programas é o atendimento a pessoas de menor poder aquisitivo que não têm acesso ao mercado formal de habitação¹⁸.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), programa federal operado pela Caixa Econômica Federal, lançado como medida provisória em 1999 e convertido em lei no ano de 2001 contemplou a possibilidade de recuperação e reforma de edifícios existentes para fins habitacionais (PAR-Reforma). Apesar do contexto favorável, devido ao grande estoque de edifícios vazios ou subutilizados na região central, foram finalizados apenas sete empreendimentos, totalizando 709 unidades habitacionais¹⁹ (MALERONKA, 2005, p. 61; NEUHOLD, 2009, p. 107).

O Programa de Locação Social, implantado pela Resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação (CFM) em junho de 2002, foi criado com o objetivo de oferecer unidades habitacionais novas ou requalificadas para famílias com renda de zero a três salários mínimos e pessoas sós, através de um contrato de locação social renovável a cada quatro anos, cuja taxa de recuperação mensal compromete entre 10 e 15% da renda

¹⁸ O Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, não teve qualquer influência na melhoria dos dados apresentados na região central, uma vez que seus recursos foram aplicados majoritariamente em áreas periféricas afastadas onde os terrenos são mais baratos.

¹⁹ São eles: Fernão Sales - 54 unidades (período de reforma 2000/01); Olga Benário Prestes - 84 unidades (período de reforma 2001/02); Riskallah Jorge - 167 unidades (período de reforma 2001/03); Edifício Labor (Brigadeiro Tobias) - 84 unidades (período de reforma 2002/03); Maria Paula - 75 unidades (período de reforma 2001/03); Hotel São Paulo - 152 unidades (período de reforma 2004/06) e Joaquim Carlos - 93 unidades (período de reforma 2004/07).

familiar. Compõe o programa um total de cinco empreendimentos²⁰, entregues entre 2004 e 2009, totalizando 853 unidades habitacionais (DIAGONAL_URBANA, 2011).

Implantado em 2006, o Programa de Cortiços atua junto aos proprietários dos imóveis para que obedçam aos parâmetros legais vigentes (Lei 10.928/81 - Lei Moura e Decreto 33.189/93) e melhorem as condições de habitabilidade das famílias. Em 2001 a Subprefeitura da SÉ possuía um total de 1.320 cortiços cadastrados, totalizando 11.995 pessoas (LÓPEZ, FRANÇA e COSTA, 2010, p. 106). Já em 2010, de acordo com relatório anual da Diagonal Urbana (2011), de um total de 1295 imóveis trabalhados pelo Programa de Cortiços, 17 haviam sido reformados, sendo que outros 270 estavam com obras em andamento e 222 em definição com o proprietário quanto à reforma ou mudança de uso. Outros 51 imóveis haviam tido mudança de uso, 278 ainda não haviam sido vistoriados e outros 300 deixaram de ser classificados como cortiços e portando deixariam o programa.

Analisando a produção desses programas de reabilitação, é possível concluir que seus resultados ficaram aquém das expectativas e sozinhos não explicam o aumento de quase 60 mil novos moradores apenas na região da subprefeitura da SÉ. De acordo com o Censo 2010, houve um acréscimo de 37.880 Domicílios Particulares Permanentes (DPP) ao longo da década (Tabela 8). O distrito municipal com maior aumento no número de DPP foi Santa Cecília, com cerca de 9700 unidades a mais, seguidos por República (5.497 unidades), Liberdade (5.345 unidades) e Bela Vista (5.231 unidades).

²⁰ São eles: Parque do Gato, com 486 unidades (entregue em 2004); Residencial Olarias, com 137 unidades (entregue em 2004); Vila dos Idosos, com 145 unidades (entregue em 2007); Conjunto Habitacional Asdrúbal do Nascimento, com 40 unidades (entregue em 2009) e Conjunto Habitacional Senador Feijó, com 45 unidades (entregue em 2009). Dos cinco empreendimentos, dois deles, embora localizados em áreas centrais, não estão na Subprefeitura da SÉ: Residencial Olarias (Canindé) e Vila dos Idosos (Pari).

Tabela 8 - Número de Unidades Domicílios Particulares Permanentes (DPP) no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura da Sé e Distritos Municipais da Subprefeitura da Sé, nos anos 2000 e 2010.

Unidades Territoriais	Total de DPP 2000	Total de DPP 2010
MSP	2.983.283	3.573.509
Sé	140.233	178.113
Bela Vista	24.714	29.945
Bom Retiro	8.213	10.608
Cambuci	8.924	12.636
Consolação	21.800	26.315
Liberdade	21.962	27.307
República	20.792	26.289
Santa Cecília	26.151	35.915
Sé	7.676	9.098

Fonte: SMDU / Infocidade. Dados de 2000 disponíveis em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_domicilios_particulares_permanentes_segu_2000_458.html.

Dados de 2010 disponíveis em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_domicilios_particulares_permanentes_segu_2010_458.html.

Acesso em 14 Abril 2014.

Parte dessa variação no total de DPP pode ser explicada pela diminuição no número de domicílios vagos (Tabela 9). Resultado ou não das políticas de incentivo à moradia em área central, o fato é que dos 34.592 domicílios vagos em 2000, 14.725 domicílios foram ocupados até 2010. Restam ainda quase 20 mil domicílios vagos na região, número ainda muito alto diante da carência habitacional do município. Em 2010, ainda se observa uma grande concentração de domicílios vagos em relação aos permanentes nos distritos municipais da Sé (13,7%) e República (14,2%). Os distritos com menor proporção de domicílios vagos são Santa Cecília (8,4%) e Cambuci (9,5%).

Tabela 9 - Distritos da Subprefeitura da SÉ – Variação no número de domicílios vagos entre os anos 2000 e 2010

Unidades Territoriais	Total de domicílios vagos ano 2000	% total DPP* - ano 2000	Total de domicílios vagos ano 2010	% total DPP* - ano 2010
SÉ	34.592	24,7	19.867	11,2
Bela Vista	5.479	22,2	3.494	11,7
Bom Retiro	1.821	22,2	1.114	10,5
Cambuci	1.910	21,4	1.201	9,5
Consolação	3.694	17	2.890	11
Liberdade	5.283	24,1	3.166	11,6
República	7.007	33,7	3.732	14,2
Santa Cecília	6.343	24,3	3.024	8,4
Sé	3.055	39,8	1.246	13,7

*DPP – Domicílios Particulares Permanentes

Dados gentilmente cedidos por Luiz Kohara, do Instituto Gaspar Garcia de Direitos Humanos. Elaboração: Kazuo Nakano e Luiz Kohara - livro Sentido territoriais e sociais, organizado por Aldaíza Sposati e Dirce Koga, Editora Senac (prelo). Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

A comparação entre o Gráficos 4 e o Gráfico 5 evidencia a redução do número de domicílios vagos, proporcionalmente ao número de DPP entre os anos 2000 e 2010. É possível notar em 2010 que as proporções entre os distritos municipais são muito similares, o que demonstra um maior equilíbrio se comparada com o ano 2000.

Gráfico 4 - Proporção entre o número de Domicílios Particulares Permanentes e número de domicílios vagos nos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2000.

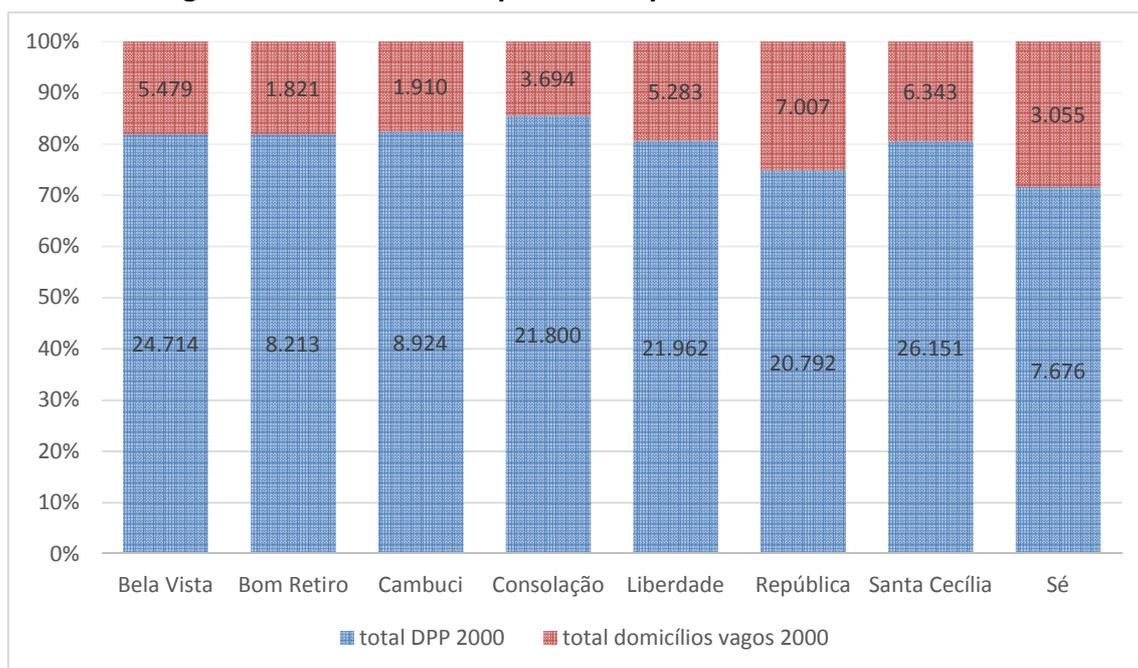
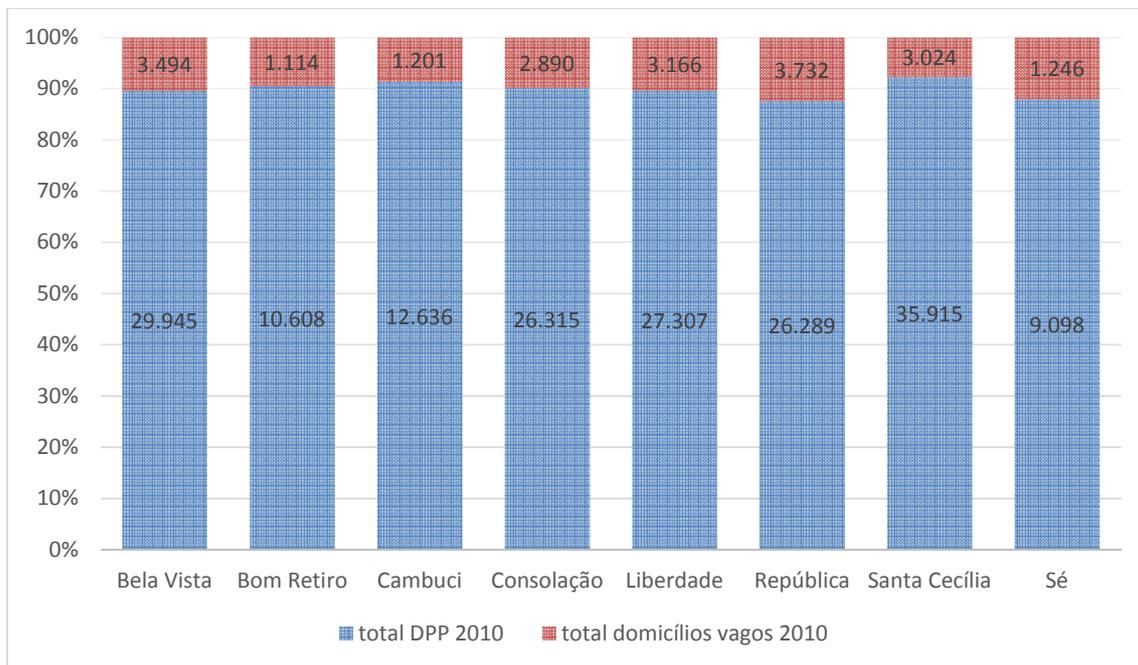
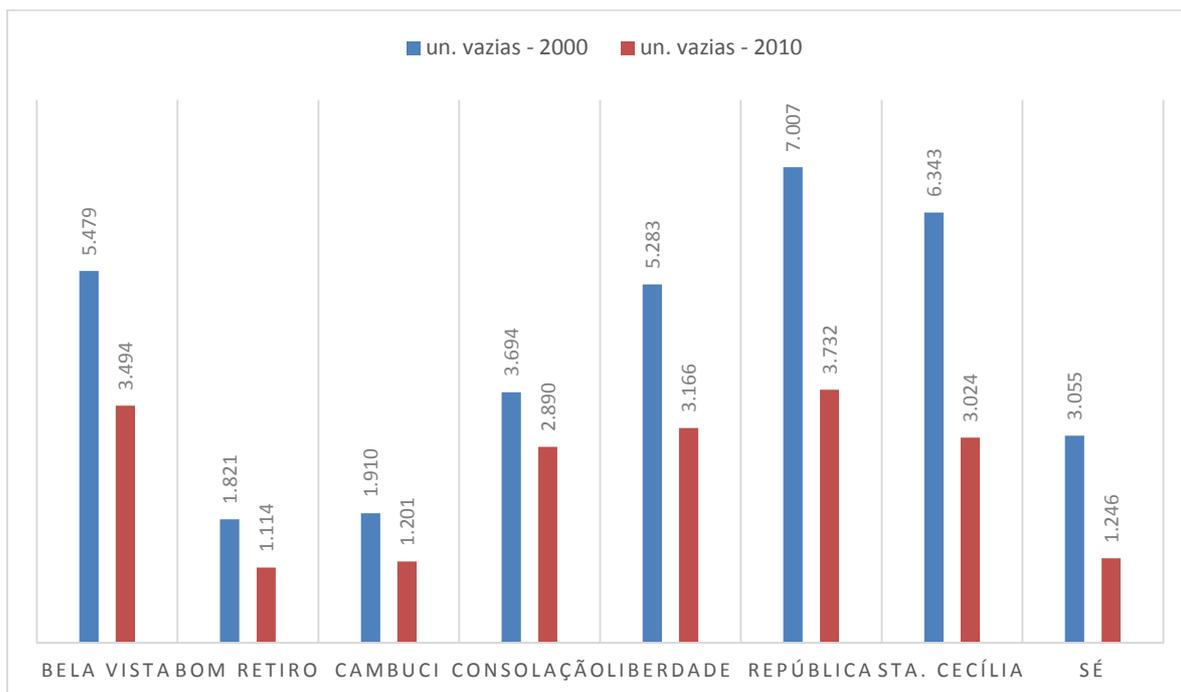


Gráfico 5 - Proporção entre o número de Domicílios Particulares Permanentes e número de domicílios vagos nos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2010.



O Gráfico 6 mostra a comparação entre o número de unidades vazias em 2000 e 2010.

Gráfico 6 - Distritos da Subprefeitura da SÉ – Número de domicílios vagos nos anos 2000 e 2010.



3.3 Os números do mercado imobiliário.

A diminuição no número de domicílios vagos na região central indica uma importante tendência de reocupação de unidades habitacionais vagas no centro e mostra um retorno de moradores a locais antes subutilizados. Concomitantemente a essa tendência, foi registrado no mesmo período um crescente interesse do mercado imobiliário e investidores privados em voltar a investir na área central. De acordo com Castro (2010) houve no momento a emergência de novas oportunidades para a produção habitacional no Centro Velho. Em um cenário econômico favorável, com crédito farto e crescente recuperação do poder aquisitivo dos salários, a partir da segunda metade da década de 2000 foram lançadas, no total, 20.728 unidades residenciais verticais apenas na subprefeitura da SÉ (Tabela 10), número próximo ao do estoque atual de domicílios vagos existente na área.

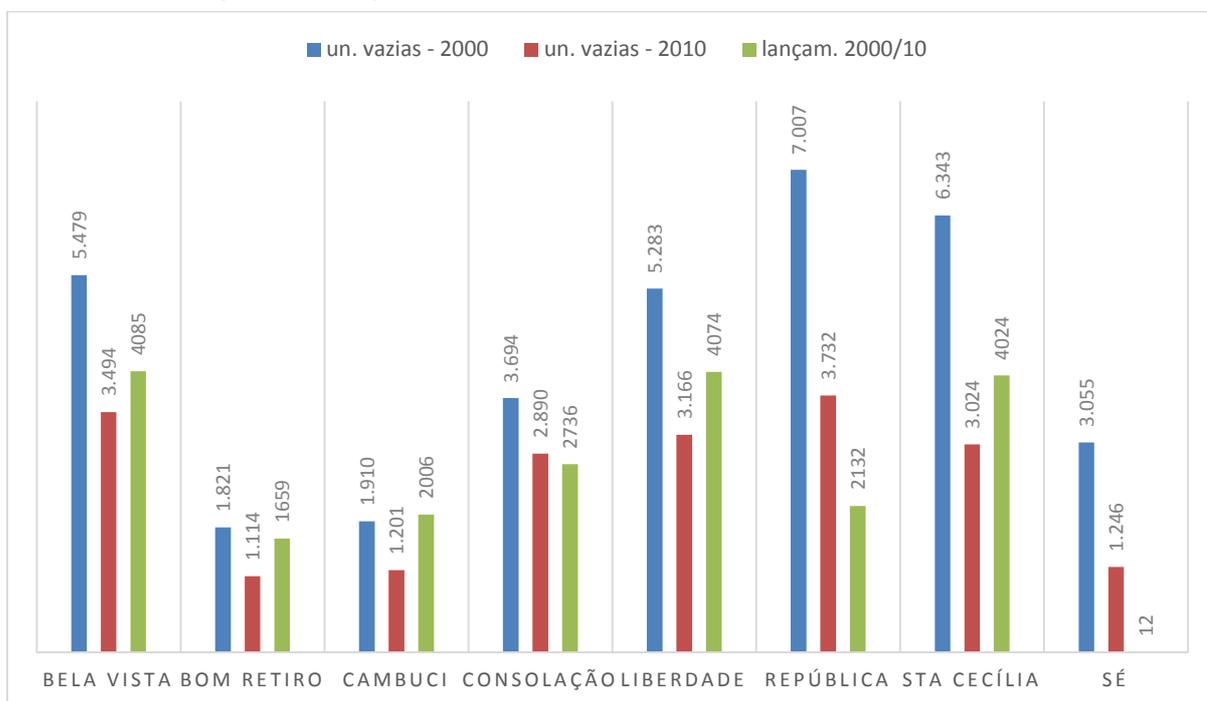
Tabela 10 - Número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas no Município de São Paulo, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais entre os anos de 2000 e 2010.

Unidades Territoriais	Lançamentos
MSP	300.788
SÉ	20728
Bela Vista	4085
Bom Retiro	1659
Cambuci	2006
Consolação	2736
Liberdade	4074
República	2132
Santa Cecília	4024
Sé	12

Fonte: SMDU / Infocidade. Dados: EMBRAESP. Elaboração SMDU/Deinfo. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/15_numero_de_unidades_residenciais_verticais_1992_10677.html Acesso em 04 Abril 2014.

Na maioria dos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ (Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade e Santa Cecília), o número de lançamentos ao longo da década superou o total de unidades vagas em 2010 (Gráfico 7). Fato que sinaliza uma tendência de priorização dos investimentos por parte dos agentes de mercado em novas construções, em detrimento da recuperação dos edifícios existentes, apesar do estoque disponível de moradias desocupadas na região, e da urgente necessidade de recuperação do patrimônio edificado subutilizado. Os únicos distritos municipais onde o número de lançamentos foi inferior ao de unidades vagas em 2010 foram: Consolação, República e Sé.

Gráfico 7 - Comparação entre a variação no número de domicílios vagos nos anos 2000 e 2010 e o número de Unidades Residenciais Verticais lançadas ao longo da década, nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.



Contrariando as diretrizes de desenvolvimento urbano presentes no Estatuto da Cidade, que prioriza a ocupação dos edifícios existentes para que os mesmos atendam a sua função social, a atuação dos investidores em novas construções desencadeou um processo de valorização da região, dificultando não apenas o acesso e permanência de moradores de menor poder aquisitivo, mas também a aquisição de imóveis para realização de programas sociais voltados para faixas de renda mais baixas (até 3 salários mínimos). Essa é possivelmente uma das razões que contribuíram com os tímidos resultados dos programas sociais que previam a utilização do estoque vazio edificado da região central para fins habitacionais para populações de menor poder aquisitivo (além da descontinuidade dos referidos programas de provisão).

O interesse por parte de investidores em novas construções na área central ao longo da década não se restringiu ao mercado residencial, mas ampliou-se também ao mercado corporativo. Fato que reforçou a forte tendência de valorização da região, devido ao número de conjuntos-tipo comerciais verticais lançados na subprefeitura da SÉ - cerca de 10% do total de lançamentos do município (Tabela 11). Os lançamentos comerciais se

concentraram na Bela Vista, Consolação, Liberdade e Santa Cecília. Já nos distritos municipais de Bom Retiro, República e Sé não houve lançamentos verticais comerciais durante o período analisado.

Tabela 11 - Número de Conjuntos-tipo dos Lançamentos Comerciais Verticais lançados no Município de São Paulo (MSP), Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais entre os anos de 2000 e 2010.

Unidades Territoriais	Lançamentos
MSP	22.929
SÉ	2.453
Bela Vista	846
Bom Retiro	-
Cambuci	-
Consolação	811
Liberdade	392
República	-
Santa Cecília	404
Sé	-

Fonte: SMDU / Infocidade. Dados: EMBRAESP. Elaboração SMDU/Deinfo. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/15_numero_de_conjuntos_tipo_dos_lancamentos_1992_10542.html. Acesso em 04 Abril 2014.

3.4 O PDE e os instrumentos de planejamento urbano

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei nº 13.430), aprovado em 13 de setembro de 2002, foi responsável por implementar os instrumentos de planejamento urbano previstos no Estatuto da Cidade²¹, traçando as diretrizes de desenvolvimento do município por um período de 10 anos. Entre os problemas que o Plano Diretor se propôs a enfrentar, pode-se destacar dois de fundamental importância: o decréscimo populacional de áreas consolidadas centrais e o crescimento de áreas de urbanização precária em regiões periféricas, em áreas de risco e de proteção ambiental. Para isso, criou estímulos ao adensamento populacional em áreas com boa oferta de infraestrutura urbana, além de incentivos à urbanização e geração de empregos em áreas periféricas e recuperação de áreas de proteção ambiental.

²¹ O Artigo 182 da Constituição Federal de 1988 define que: “o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” e que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Segundo o Estatuto da Cidade, cabe ao Plano Diretor do Município a responsabilidade de definir a aplicação dos novos instrumentos urbanísticos que subordinam o direito de propriedade à sua função social.

Do conjunto de Instrumentos de Planejamento Urbano previstos no PDE, os que podem ser destacados como indutores do processo de retomada do crescimento populacional da região central são: as “Operações Urbanas”, em especial a Operação Urbana Centro; a “Outorga Onerosa do Direito de Construir” e a demarcação de “Zonas Especiais de Interesse Social” (ZEIS). Já a “Edificação e Utilização Compulsórias” e o “IPTU Progressivo no Tempo”, dois importantes instrumentos que poderiam ter sido aplicados em propriedades que não cumprem sua função social, praticamente não foram utilizados durante o período de análise.

3.4.1 Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Embora a demarcação de ZEIS em áreas centrais tenha sido uma vitória dos movimentos sociais, a utilização dessas áreas para a construção de moradias para a população de menor poder aquisitivo esteve longe de ser efetiva. Segundo José e Silva (2014) houve uma deturpação na utilização das ZEIS-3 para fins sociais e empresas utilizaram essas áreas para a produção exclusiva de unidades para a classe média, em desrespeito às regras estabelecidas no PDE.

3.4.2 Outorga onerosa do direito de construir

Na cidade de São Paulo existe a possibilidade de se construir acima do permitido pelo Coeficiente Básico, até o limite do Coeficiente Máximo de cada zona, mediante a compra de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Para cada distrito da cidade foi definido um estoque em metros quadrados de área adicional de construção. Os recursos obtidos com a venda de outorga onerosa são direcionados para o Fundo Municipal de Urbanização (FUNDURB)²². Os Estoques de Potencial Construtivo estão previstos nas Leis 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) e 13.885/04 (Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). Diretamente ligados à modalidade da Outorga Onerosa e as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), eles constituem excedentes para construção, previstos nas legislações.

²² Fonte: SMDU. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/urbanismo/index.php?p=1393. Acesso em 26 Maio 2014.

Do total de estoque residencial de Outorga Onerosa do Direito de Construir disponibilizado para a subprefeitura da SÉ, cerca de 50% já estavam comprometidos em dezembro de 2010. Nos distritos de Bela Vista, Cambuci e Liberdade praticamente não há mais outorga disponível. Entre os anos de 2005 e 2010, foram vendidos mais de 160.000 m², sendo que os distritos da Sé e República foram os únicos que não tiveram seus estoques alterados (Tabela 12 e Tabela 13).

Tabela 12 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Residencial na Subprefeitura da SÉ em janeiro/2005.

Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
Bela Vista	50.000,00	0,00	50.000,00
Bom Retiro	40.000,00	0,00	40.000,00
Cambuci	20.000,00	6.832,64	13.167,36
Consolação	80.000,00	0,00	80.000,00
Liberdade	25.000,00	3.984,43	21.015,57
Republica	20.000,00	0,00	20.000,00
Santa Cecilia	90.000,00	5.467,85	84.532,15
Sé	40.000,00	0,00	40.000,00
Total	365.000,00	16.284,92	348.715,08

Fonte: SMDU. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/residencial_janeiro_2005_1381765062.pdf. Acesso em 05 Abril 2014.

Tabela 13 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Residencial na Subprefeitura da SÉ em 30/12/2010.

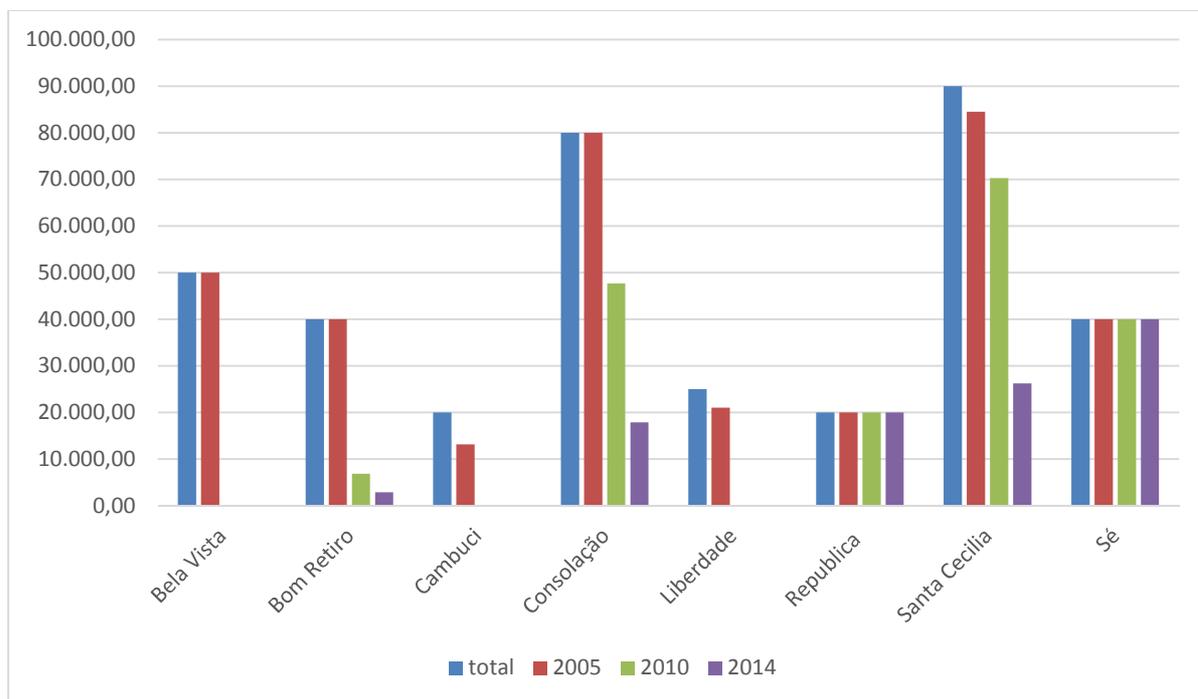
Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
Bela Vista	50.000,00	49.973,49	26,51
Bom Retiro	40.000,00	33.131,15	6.868,85
Cambuci	20.000,00	19.999,92	0,08
Consolação	80.000,00	32.331,52	47.668,48
Liberdade	25.000,00	24.951,06	48,94
Republica	20.000,00	0,00	20.000,00
Santa Cecilia	90.000,00	19.755,62	70.244,38
Sé	40.000,00	0,00	40.000,00
Total	365.000,00	180.142,76	184.857,24

Fonte: SMDU. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/planilha_estoque_oficial_residencial_30_12_2010_1293729370.pdf. Acesso em 27 Abril 2014

Entre os anos 2010 e 2014 o ritmo de venda de outorga residencial na região continuou intenso e em abril de 2014 cerca de 70% do estoque residencial estava comprometido, restando pouco mais de 107.000m² para venda (Gráfico 8).

Gráfico 8 - Variação no Estoque Residencial de Outorga Onerosa (m²) nos anos 2005, 2010 e 2014 nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.



Fonte dos dados de 2014: SMDU. Disponível em: <http://outorgaonerosa.prefeitura.sp.gov.br/relatorios/RelEstoqueResidencial.aspx>. Acesso em 05 Maio 2014.

Do estoque não residencial, de 295.000m² disponibilizados, 37,5% estavam comprometidos ao final de 2010 e mais uma vez nos distritos municipais Sé e República os estoques continuaram inalterados (Tabela 14 e Tabela 15).

Tabela 14 - Estoque de Outorga - Situação do estoque Não Residencial na Subprefeitura da SÉ em janeiro/2005

Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
Bela Vista	40.000,00	0,00	40.000,00
Bom Retiro	30.000,00	0,00	30.000,00
Cambuci	10.000,00	0,00	10.000,00
Consolação	60.000,00	0,00	60.000,00
Liberdade	105.000,00	990,04	104.009,96
República	10.000,00	0,00	10.000,00
Santa Cecília	30.000,00	0,00	30.000,00
Sé	10.000,00	0,00	10.000,00
Total	295.000,00	990,04	294.009,96

Fonte: SMDU. Disponível em: <http://outorgaonerosa.prefeitura.sp.gov.br/relatorios/RelEstoqueNaoResidencial.aspx>. Acesso em 05 Maio 2014.

Tabela 15- Estoque de Outorga - Situação do estoque Não Residencial na Subprefeitura da SÉ em 30/12/2010.

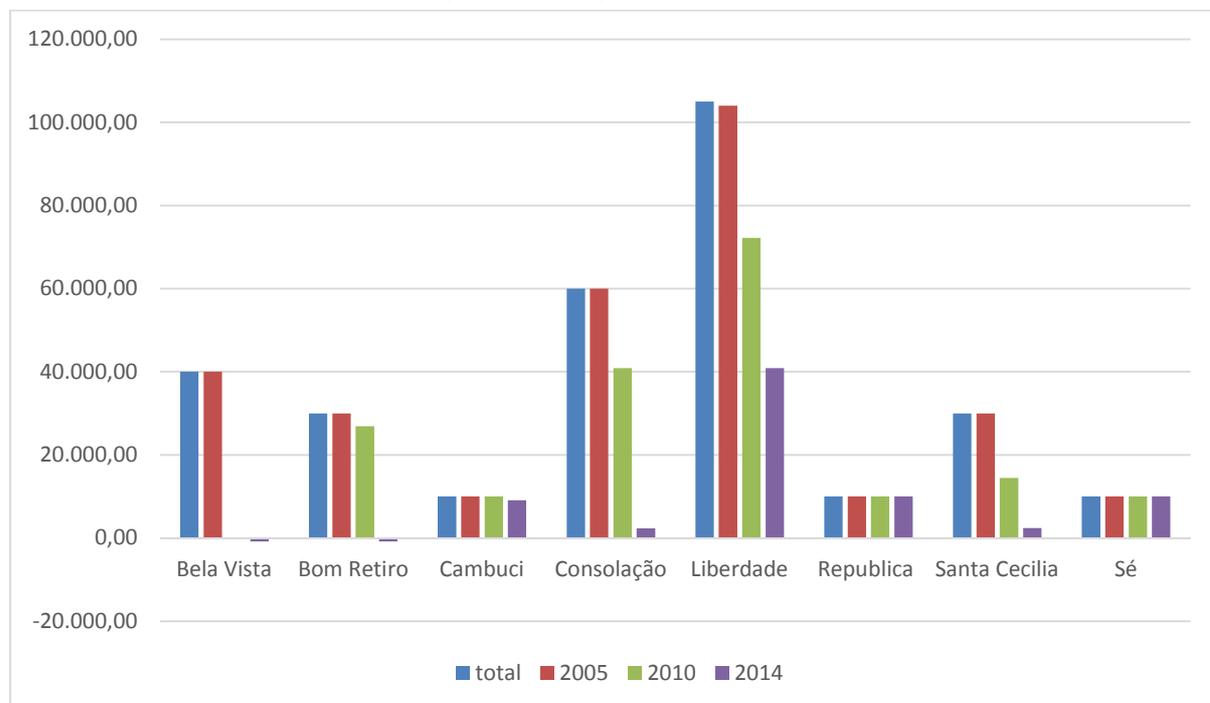
Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
Bela Vista	40.000,00	39.992,68	7,32
Bom Retiro	30.000,00	3.110,37	26.889,63
Cambuci	10.000,00	0,00	10.000,00
Consolação	60.000,00	19.136,75	40.863,25
Liberdade	105.000,00	32.792,21	72.207,79
Republica	10.000,00	0,00	10.000,00
Santa Cecília	30.000,00	15.546,44	14.453,56
Sé	10.000,00	0,00	10.000,00
Total	295.000,00	110.578,45	184.421,55

Fonte: SMDU. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/planilha_estoque_oficial_ao_residencial_30_12_2010_1293729488.pdf. Acesso em 27 Maio 2014.

Da mesma forma que o estoque residencial, entre os anos de 2010 a 2014 as vendas de estoque não residencial continuaram em ritmo acelerado e em abril de 2014, do total disponibilizado inicialmente, 75,2% estavam comprometidos (Gráfico 9). Nos distritos da Bela Vista, Consolação, Bom Retiro e Santa Cecília praticamente não há mais estoque não residencial disponível.

Gráfico 9 - Variação no Estoque Não Residencial de Outorga Onerosa (m²) nos anos 2005, 2010 e 2014 nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ.



Fonte dos dados de 2014: SMDU. Disponível em:

<http://outorgaonerosa.prefeitura.sp.gov.br/relatorios/RelEstoqueNaoResidencial.aspx> Acesso em 05 Maio 2014.

A velocidade com que o estoque de Outorga Onerosa do Direito de Construir diminuiu, chegando a se esgotar em alguns distritos municipais da subprefeitura da SÉ, reforça a hipótese que a construção de novos imóveis se mostrou mais atrativa ao mercado imobiliário do que o investimento em recuperação de edificações existentes. Segundo dados disponibilizados pela PMSP, a somatória dos Valores Gerais de Venda (VGV) dos lançamentos residenciais verticais na subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010 foi da ordem de R\$ 5.122.589.131,00 (equivalente a 5,92% do VGV total do município para o mesmo período)²³.

3.4.3 Operações Urbanas

A Operação Urbana Centro (Lei 12.349/97) que abrange as regiões do chamado Centro Velho e parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, engloba uma área de aproximadamente 663 hectares. A Operação tem como objetivo a requalificação urbana, buscando estimular investimentos nessas áreas específicas. Mediante contrapartida financeira essa operação estabelece incentivos à produção de novas edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e também cria condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico.

Conforme previsto em todas as Operações Urbanas, os recursos delas advindos devem ser obrigatoriamente aplicados na própria região de cada Operação Urbana. Pelo resumo da movimentação financeira, disponibilizado pela Prefeitura de São Paulo, é possível verificar o peso da venda de outorga como principal fonte de receita da operação urbana (Tabela 16).

²³ Fonte: SMDU / Infocidade. Dados: EMBRAESP. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/15_valor_geral_de_vendas_dos_lancamentos_re_1995_10613.html. Acesso em 18 Abril 2014.

Tabela 16 - Operação Urbana Centro - Resumo da movimentação até 31/01/2014.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO	
ENTRADAS	R\$ 44.261.850,91
Outorga Onerosa	R\$ 29.095.143,38
Receita Financeira Líquida	R\$ 15.166.707,53
SAÍDAS	-R\$ 8.282.463,94
Obras e Serviços	-R\$ 3.064.791,63
Taxa de Administração	-R\$ 1.061.971,97
Desapropriação	-R\$ 4.017.192,93
Outras Despesas	-R\$ 138.507,41
SALDO FINAL - DISPONÍVEL PMSP	R\$ 35.979.386,97

Fonte: SMDU. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/oufinanceiro2014/ou_centro_financeirojan14_publicacao.pdf. Acesso em 05 Abril 2014.

3.5 Alterações no perfil socioeconômico da Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010

Além de ser uma região consolidada da cidade, rica em infraestrutura urbana, o Centro de São Paulo concentra um grande número de empregos formais e atrai diariamente um contingente significativo de trabalhadores das mais diferentes regiões da cidade. No ano 2000, segundo dados do Ministério do Trabalho e Emprego, a subprefeitura da SÉ respondia por 6,4% das ofertas de emprego do município. Somados os postos de trabalho no comércio, serviços, indústria de transformação e construção civil, a região totalizava 148.065 empregos, de um total de 2.309.529 empregos do município (Tabela 17).

Tabela 17 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.

Unidades Territoriais	Comércio		Serviços		Indústria de Transformação		Construção Civil	
	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos
MSP	65.372	493.263	83.000	1.209.111	23.856	460.475	5.195	146.680
SÉ	8.652	66.980	17.334	17.334	2.930	44.819	509	18.932
Bela Vista	622	6.560	2.515	2.515	157	2.773	59	1.268
Bom Retiro	1.087	6.247	915	915	1.376	16.582	39	6.453
Cambuci	497	3.588	506	506	289	8.616	31	868
Consolação	851	7.771	2.731	2.731	147	1.799	79	2.982
Liberdade	537	4.054	1.279	1.279	172	2.570	46	667
República	1.897	13.233	4.561	4.561	295	4.068	121	2.777
Santa Cecília	1.002	9.686	2.022	2.022	310	6.664	71	1.313
Sé	2.159	15.841	2.805	2.805	184	1.747	63	2.604

Fonte: SMDU. Dados: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais (Rais). Elaboração: SMDU/Dipro. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/18_estabelecimentos_e_empregos_no_comercio_2000_520.html. Acesso em 05/04/14.

Com o aumento da oferta de emprego ao longo da última década, a região central passou a concentrar em 2010, 16,97% dos postos de trabalho do município. Para um total de 3.948.016 empregos em São Paulo, 670.168 estavam localizados na subprefeitura da SÉ (Tabela 18).

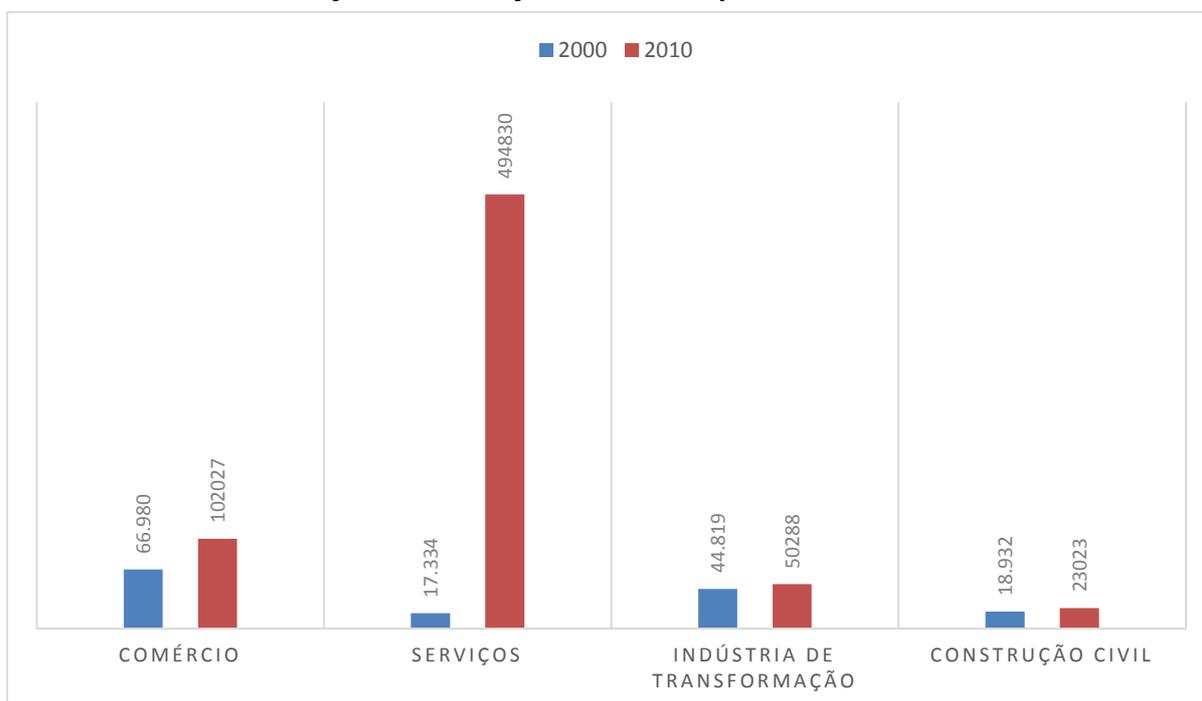
Tabela 18 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.

Unidades Territoriais	Comércio		Serviços		Indústria de Transformação		Construção Civil	
	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos
MSP	103.766	871.752	125.499	2.225.175	29.020	578.500	10.473	272.589
SÉ	11987	102027	21031	494830	3009	50288	543	23023
Bela Vista	950	9656	3364	100139	177	4586	53	2938
Bom Retiro	1595	11595	1092	23428	1533	20427	44	1458
Cambuci	583	7123	615	20480	291	8614	34	1813
Consolação	1027	13139	3622	73201	154	2471	92	4137
Liberdade	624	6676	1599	32198	171	1673	42	925
República	2700	18273	5159	124415	225	3179	133	7145
Santa Cecília	1151	11178	2451	56351	290	7044	73	3008
Sé	3357	24387	3129	64618	168	2294	72	1599

Fonte: SMDU. Dados: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais (Rais). Elaboração: SMDU/Dipro. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/18_estabelecimentos_e_empregos_no_comercio_2010_520.html. Acesso em 05/04/14.

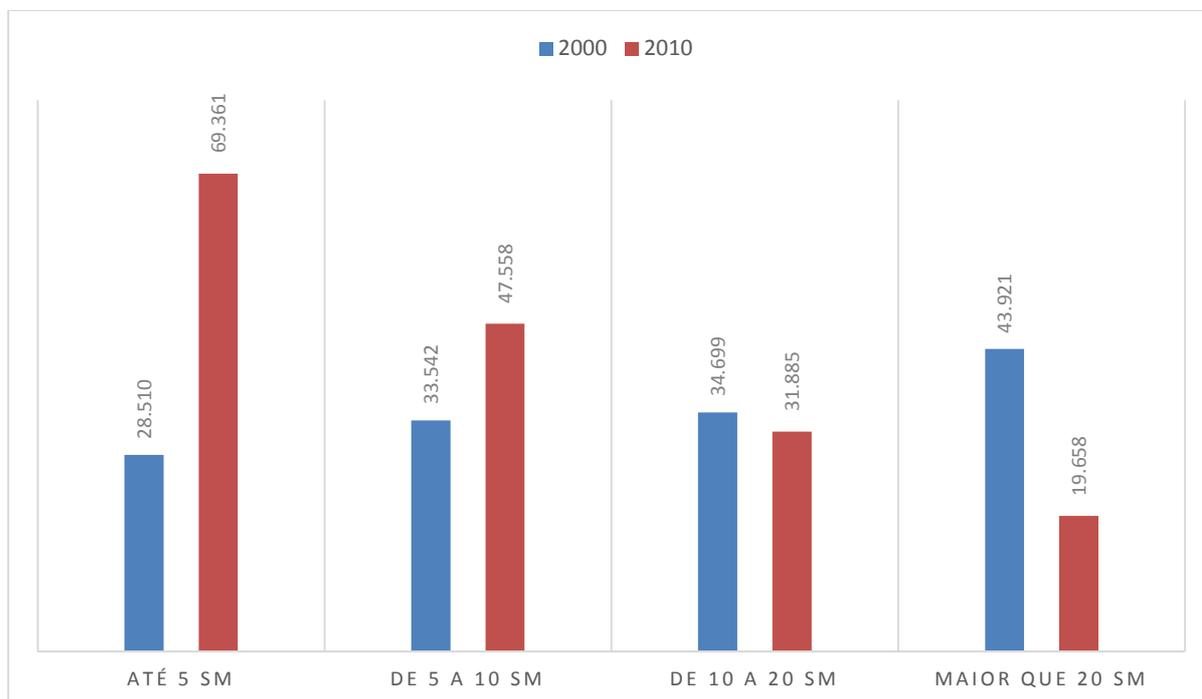
Ao longo da década as ofertas de emprego na região aumentaram quatro vezes e meia, fato que pode ter influenciado muito a reversão no processo de diminuição populacional da área. Essa é possivelmente uma das razões para o interesse de novos moradores em residir na área central, próximos aos locais de trabalho (Gráfico 10). A maior concentração de postos de trabalho se encontra no setor de serviços.

Gráfico 10 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil na Subprefeitura da SÉ em 2000 e 2010.



Outro dado que merece destaque ao longo dos anos 2000 é a variação do número de domicílios por faixa de rendimento, em salários mínimos. Durante o período houve um aumento no número de domicílios das faixas até 10 salários mínimos, ao passo que o número com remuneração superior a 10 salários diminuiu (Gráfico 11). Isso significa que para faixas de renda elevadas a região central continua pouco atrativa. Mais da metade dos domicílios com renda superior a 20 salários mínimos deixou a região ao longo da década. Enquanto isso os domicílios de população com renda de até 5 salários mínimos mais que dobrou.

Gráfico 11 - Variação do número de domicílios por Faixa de Rendimento em salários mínimos na Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010.



No ano 2000 as maiores concentrações de domicílios com renda superior a 10 salários mínimos na subprefeitura da SÉ estavam localizadas nos distritos municipais da Bela Vista, Consolação e Santa Cecília (Tabela 19).

Tabela 19 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.

Unidades Territoriais	Domicílios	Até 3	>3 a 5	>5 a 10	>10 a 20	>20
MSP	2.995.258	656.517	472.989	778.395	555.038	532.319
SÉ	140.671	14.844	13.665	33.542	34.699	43.921
Bela Vista	24.734	2.068	2.236	5.761	6.624	8.044
Bom Retiro	8.258	1.400	1.097	2.056	2.078	1.626
Cambuci	8.956	1.133	960	2.094	2.424	2.345
Consolação	21.843	1.369	1.275	3.766	4.513	10.920
Liberdade	22.017	2.370	2.129	4.747	4.898	7.874
República	20.991	2.721	2.481	6.559	5.593	3.636
Santa Cecília	26.168	2.355	2.137	6.104	6.905	8.667
Sé	7.705	1.428	1.350	2.454	1.663	810

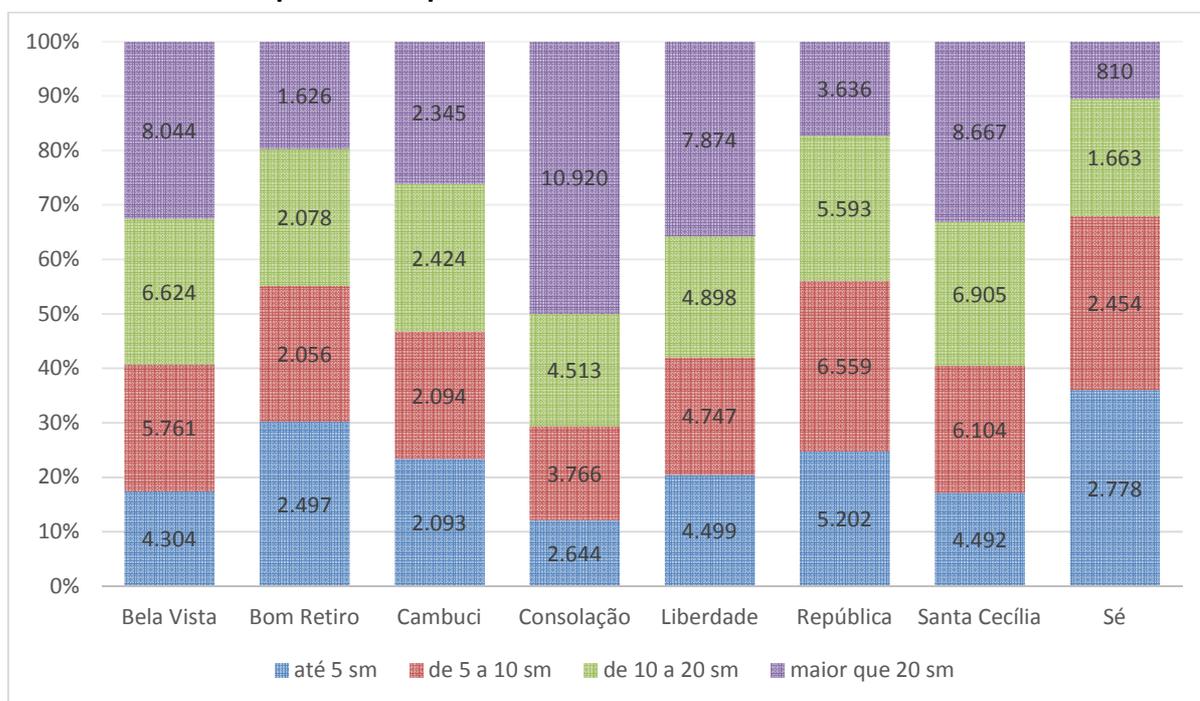
Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/13_domicilios_por_faixa_de_rendimento_em_sa_2000_233.html

Acesso em 05 Abril 2014.

O Gráfico 12 aponta um maior equilíbrio na distribuição de renda entre os domicílios localizados no distrito municipal do Cambuci. No ano 2000 o distrito da Sé é o que mais concentra, proporcionalmente, faixas de renda até 10 salários mínimos. E paralelamente as maiores concentrações de domicílios com renda superior a 20 salários mínimos estão localizadas na Consolação, Santa Cecília, Bela Vista e Liberdade. Os maiores desequilíbrios na distribuição de renda entre domicílios estavam localizados no distrito da Consolação (com mais de 70% dos domicílios com renda superior a 10 salários mínimos) e Sé (com quase 70% de domicílios com renda inferior a 10 salários mínimos).

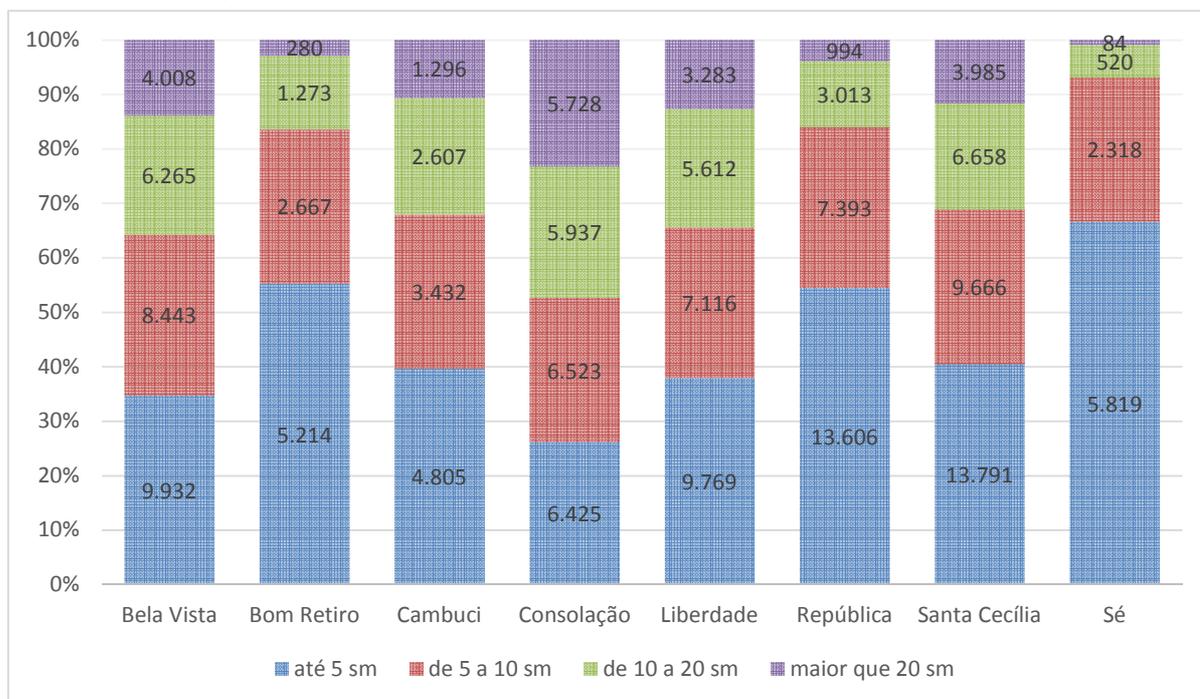
Gráfico 12 - Porcentagem de domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos, nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.



Em um período de 10 anos, entre 2000 e 2010, o perfil sócioeconômico dos moradores da subprefeitura da SÉ sofreu uma grande alteração. Os domicílios com rendimentos maiores que 20 salários passaram de cerca de 40.000 para menos de 10.000 ao longo da década. Em todos os distritos, os domicílios com renda até 10 salários se tornaram maioria e a Consolação, que antes concentrava a maior população de alta renda, em 2010 passou a ser o distrito com distribuição de renda mais equilibrada. República, Sé e Bom

Retiro passaram a concentrar os maiores desequilíbrios de renda, com mais de 80% dos domicílios com renda até 10 salários mínimos (Gráfico 13).

Gráfico 13 - Porcentagem de domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.



Dentro da faixa de renda até 5 salários mínimos, há uma predominância de domicílios com rendimentos entre 2 e 5 salários, ao passo que as rendas até ½ salário são minoria. Se somados, os domicílios sem rendimentos com os de rendimento de até ½ salário chegam a 5,8% do total de domicílios da subprefeitura da SÉ. Os distritos municipais com a maior quantidade de domicílios na faixa de 2 a 5 salários mínimos são República e Santa Cecília, seguidos por Bela Vista e Liberdade (Tabela 20). Proporcionalmente, o distrito municipal do Bom Retiro possui a maior quantidade de domicílios com renda inferior a 2 salários mínimos (Gráfico 14).

Tabela 20 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais em 2010.

Unidades Territoriais	Domicílios particulares permanentes								
	Total ⁽¹⁾	Classes de rendimento nominal mensal domiciliar (salário mínimo) ⁽²⁾							
		Até 1/2	De 1/2 a 1	De 1 a 2	De 2 a 5	De 5 a 10	De 10 a 20	De 20	Sem rendimento ⁽³⁾
MSP	3.574.286	20.129	225.166	588.778	1.212.485	714.900	380.801	224.798	202.016
SÉ	178.278	824	4.693	15.249	48.595	47.558	31.885	19.658	9.553
Bela Vista	29.967	58	590	1.985	7.299	8.443	6.265	4.008	1.113
Bom Retiro	10.620	178	551	1.290	3.195	2.667	1.273	280	1.184
Cambuci	12.645	30	393	1.032	3.350	3.432	2.607	1.296	503
Consolação	26.339	238	327	1.195	4.665	6.523	5.937	5.728	1.697
Liberdade	27.314	34	657	2.155	6.923	7.116	5.612	3.283	1.530
República	26.344	149	823	2.938	9.696	7.393	3.013	994	1.336
Santa Cecília	35.951	105	951	3.108	9.627	9.666	6.658	3.985	1.833
Sé	9.098	32	401	1.546	3.840	2.318	520	84	357

(1) Inclusive os domicílios sem declaração de rendimento nominal mensal domiciliar.

(2) Salário mínimo utilizado: R\$ 510,00.

(3) Inclusive os domicílios com rendimento mensal domiciliar somente em benefícios.

Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/13_domicilios_por_faixa_de_rendimento_em_sa_2010_233.html Acesso em 04 Abril 2014.

Gráfico 14 - Porcentagem de domicílios por Faixas de Rendimento até 5 salários mínimos nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.



Dados referentes ao número de moradores nos domicílios da subprefeitura da SÉ mostram que ao longo da década aumentou o número de pessoas vivendo só na região. A maior parte dos domicílios possuem até cinco moradores e os domicílios com mais de 6 moradores não passam de 2,6% do total de domicílios em 2010 (Tabela 21 e Tabela 22).

Tabela 21 - Domicílios segundo Número de Moradores no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2000.

Unidades Territoriais	Total de Domicílios	Número de Moradores				
		1	2	3 a 5	6 a 8	9 e +
MSP	3.036.680	345.114	608.594	1.787.315	265.453	30.203
SÉ	147975	43330	42440	56516	5359	331
Bela Vista	26523	8401	8112	9289	705	18
Bom Retiro	8550	1353	2172	4389	577	59
Cambuci	9597	1791	2443	4726	578	59
Consolação	22303	6897	6543	8124	722	17
Liberdade	23294	6106	6317	9929	909	32
República	21460	7990	6570	6316	525	58
Santa Cecília	28500	8525	8144	10818	958	55
Sé	7748	2267	2138	2925	384	33

Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_domicilios_segundo_numero_de_moradores_2000_459.html. Acesso em 18 Abril 2014.

Tabela 22 - Domicílios segundo Número de Moradores no MSP, Subprefeitura da SÉ e Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.

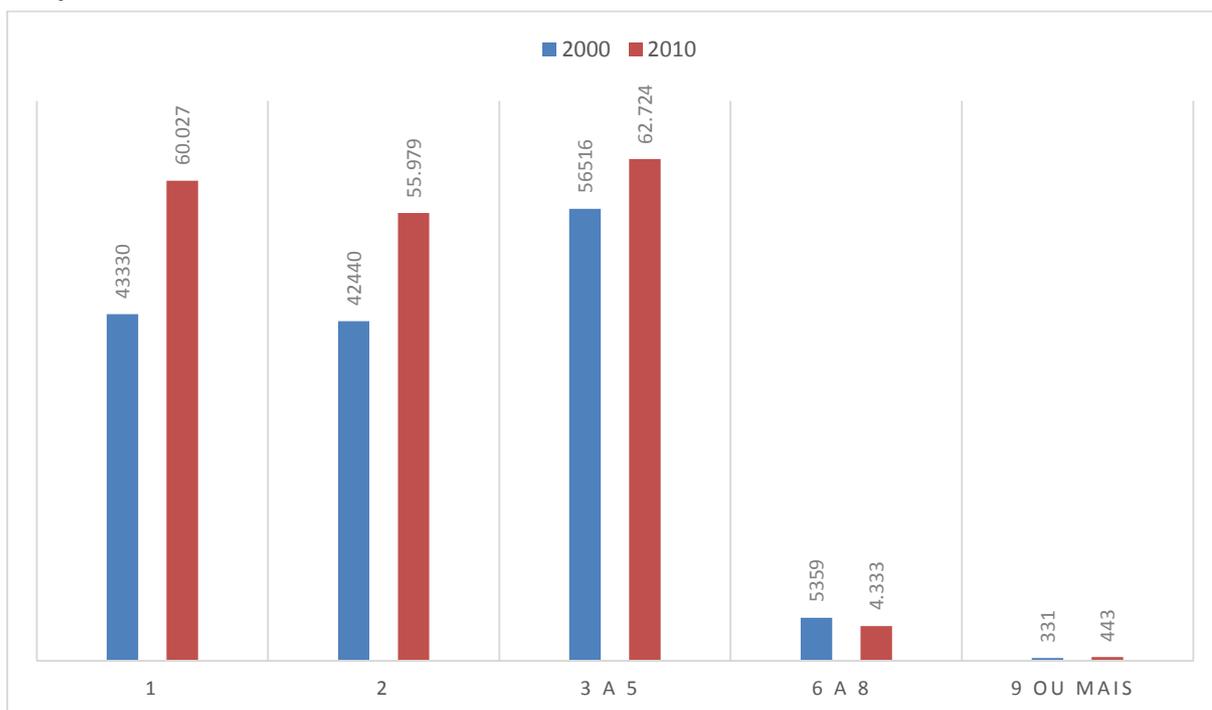
Unidades Territoriais	Total de Domicílios	Número de Moradores				
		1	2	3 a 5	6 a 8	9 e +
MSP	3.608.581	527.803	864.384	1.976.504	217.169	22.721
SÉ	183.507	60.027	55.979	62.724	4.333	443
Bela Vista	31.481	11.356	9.959	9.614	452	100
Bom Retiro	11.242	2.076	2.977	5.366	754	69
Cambuci	13.363	2.691	3.923	6.170	541	38
Consolação	26.535	9.716	8.666	7.760	374	19
Liberdade	28.301	8.900	8.035	10.562	714	89
República	26.625	10.165	8.598	7.342	481	39
Santa Cecília	36.806	12.766	11.321	11.880	768	70
Sé	9.154	2.357	2.499	4.030	248	20

Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_domicilios_segundo_numero_de_moradores_2010_459.html. Acesso em 18 Abril 2014.

Apesar do crescimento no número de domicílios habitados por uma ou duas pessoas, a maioria das habitações da região continua na faixa de 3 a 5 moradores (Gráfico 15).

Gráfico 15 - Variação no número de Domicílios, segundo Número de Moradores na Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010.



3.6 Favelas, invasões e população em situação de rua

Se por um lado a região central tem mostrado uma tendência de reversão no processo de degradação e fuga de população, atraindo novos moradores para distritos que estavam sendo esvaziados há décadas, por outro lado os conflitos sociais continuam intensos e as populações de menor poder aquisitivo, em especial faixas de remuneração de 0 a 2 salários mínimos, encontram cada vez mais dificuldades em se manter na área central, uma vez que a região tem passado por um crescente processo de valorização.

Segundo reportagem do jornal O Estado de São Paulo de 07/04/2014, a Prefeitura tem mapeado 49 prédios ocupados por movimentos de moradia na área central²⁴.

²⁴ Fonte: Jornal o Estado de São Paulo. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,sem-teto-invadem-quatro-predios-no-centro-da-capital,1150270,0.htm> Acesso em 18 Abril 2014.

De acordo com dados do IBGE e da PMSP, no ano 2000 o município de São Paulo possuía uma área favelada equivalente a 30.624.227,28m², com uma população de 1.160.590 habitantes distribuídos em 286.952 domicílios. Desse total, 672 domicílios estavam localizados na Subprefeitura da SÉ, totalizando 2.744 moradores em uma área de 36.856,77m²²⁵. Dez anos depois, de acordo com o relatório anual da SEHAB, a área ocupada por favelas na Subprefeitura da SÉ em 2010 era de 35.544,71m², totalizando 463 famílias (DIAGONAL URBANA, 2011).

Entre os anos 2000 e 2011 os números referentes aos moradores em situação de rua da região pioraram, passando de um total de 3.387 pessoas recenseadas para 6.832 apenas na subprefeitura da SÉ (Tabela 23).

Tabela 23 - Censo da População em Situação de Rua*

Unidades Territoriais	Pessoas na Rua**		Pessoas Acolhidas		Total de Pessoas Recenseadas	
	Ano 2000	Ano 2011	Ano 2000	Ano 2011	Ano 2000	Ano 2011
MSP	5013	6765	3619	7713	8632	14478
SÉ	2561	3747	826	3085	3387	6832
Bela Vista	138	135	14	540	152	675
Bom Retiro	151	197	6	146	157	343
Cambuci	74	77	0	0	74	77
Consolação	167	159	0	0	167	159
Liberdade	109	92	627	523	736	615
República	715	719	81	488	796	1207
Santa Cecília	434	1197	51	1320	485	2517
Sé	773	1171	47	68	820	1239

* Pessoas que não têm moradia e que pernoitam nas ruas, praças, calçadas, marquises, jardins, baixos de viadutos, mocós, terrenos baldios e áreas externas de imóveis, assim como aquelas pessoas, ou famílias, que, também sem moradia, pernoitam em centros de acolhida ou abrigos.

** Pessoas em pernoite nos espaços públicos da cidade

Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

<http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=5&titulo=Assist%EAncia%20Social> Acesso em 04 Abril 2014.

²⁵ Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_estimativas_de_populacao_e_domicilios_em_2000_324.html Acesso em 22 Maio 2014.

3.7 Produção do mercado imobiliário nos anos 2000. O processo de desconstrução espacial da Rua Paim, bairro Bela Vista.

Depois da aprovação do PDE em 2002 e da implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo ao uso habitacional em áreas consolidadas da cidade, a região central de São Paulo voltou a ser objeto de interesse do mercado imobiliário. Mas a aplicação seletiva desses mesmos instrumentos acarretou uma série de contradições na ocupação do território. Os principais instrumentos disponibilizados para garantir a função social da propriedade e estímulo à recuperação dos edifícios existentes não tiveram uma aplicação efetiva, enquanto os instrumentos de estímulo ao adensamento e à construção de novos edifícios foram largamente utilizados. Também tiveram resultados tímidos os instrumentos que deveriam garantir a permanência de populações de menor poder aquisitivo na região, bem como o controle da especulação imobiliária e valorização dos imóveis.

Durante o período houve uma intensificação na construção de novos edifícios, estimulados pela disponibilidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir na região, enquanto parte do patrimônio edificado continuou subutilizado, descumprindo sua função social, à espera de valorização. O estímulo ao adensamento de regiões consolidadas da cidade bem servidas de infraestrutura, especialmente áreas próximas a corredores de transporte coletivo de massa, acarretou uma valorização dessas áreas. Sem a contrapartida de manutenção de populações vulneráveis em seus locais de origem, essa valorização acabou dificultando o acesso e a permanência de populações de menor poder aquisitivo, efeito contrário ao pretendido inicialmente pelo PDE. Sem contar o fato que adensar não significa necessariamente construir edifícios novos. Se compararmos a densidade habitacional da Subprefeitura da Sé em 2010 (164.54 hab/ha) com a densidade na década de 1980 (200,83hab/ha), é possível perceber que ainda hoje há um potencial de adensamento subutilizado na região, que deveria ter sido estimulado prioritariamente antes do incentivo ao lançamento de novos empreendimentos.

Retomando a discussão colocada na primeira parte do trabalho sobre o papel ativo da urbanização na absorção de excedentes de capital, depois de um longo período de desvalorização, a partir dos anos 2000, parte da região central de São Paulo passa novamente a reunir elementos atrativos a investimentos privados. Entre esses elementos

pode-se destacar: localização privilegiada, baixo valor dos terrenos e imóveis (comparados com seu potencial de valorização – *potential ground rent*²⁶), aumento na oferta de empregos na região e disponibilidade de crédito para construção e aquisição dos imóveis. A união desses fatores criou as condições favoráveis para a volta dos investimentos à área central, culminando na diminuição dos riscos de investir na região, além do aumento no seu potencial de lucratividade.

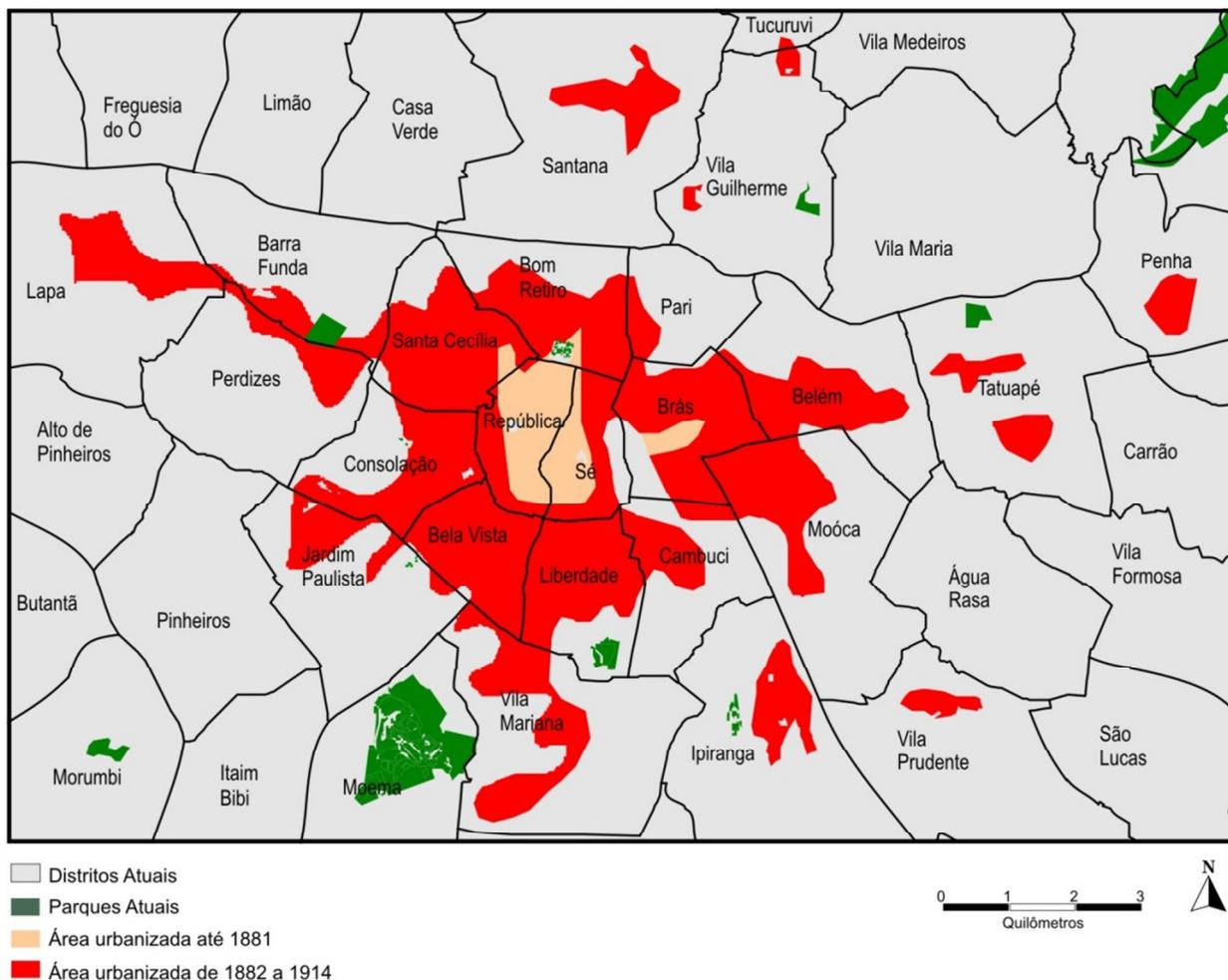
Sem a efetividade dos instrumentos de planejamento urbano capazes de priorizar a recuperação do patrimônio edificado e inibir em um primeiro momento a construção de novos edifícios, forçando o cumprimento da função social da propriedade, regiões bem localizadas com grande potencial de valorização passaram por intensos processos de transformação espacial e gentrificação. A seguir será possível verificar com mais detalhes como a conjunção desses fatores afetou um dos distritos municipais da Subprefeitura da SÉ, a Bela Vista, e quais as características do espaço produzido no período, através do Estudo de Caso da Rua Paim.

3.7.1 Alguns números sobre a Bela Vista

Dentro da Subprefeitura da SÉ, um bairro em especial chama atenção pelas particularidades, a Bela Vista. Originado no final do século XIX (Figura 3) quando o cinturão de chácaras que compunham a zona suburbana da cidade começou a ser loteado, a Bela Vista é hoje um local extremamente rico em infraestrutura urbana. Região que no início de sua ocupação recebeu um grande número de imigrantes europeus, principalmente de origem italiana, é onde se localiza o Bexiga. Além da concentração de imigrantes, o bairro é um importante território negro na cidade de São Paulo, originário do quilombo do Saracura, e hoje abriga a sede da tradicional Escola de Samba Vai-Vai (ROLNIK, 2013). Com o objetivo de manter e preservar sua história e arquitetura, a Bela Vista teve parte de seu território tombado pelo Patrimônio Histórico e Cultural da Cidade de São Paulo em 2002.

²⁶ O termo *potential ground rent* é um dos termos-chaves da teoria da gentrificação, de Neil Smith (SMITH, 1979).

Figura 3 - Área urbanizada de São Paulo 1882 / 1914

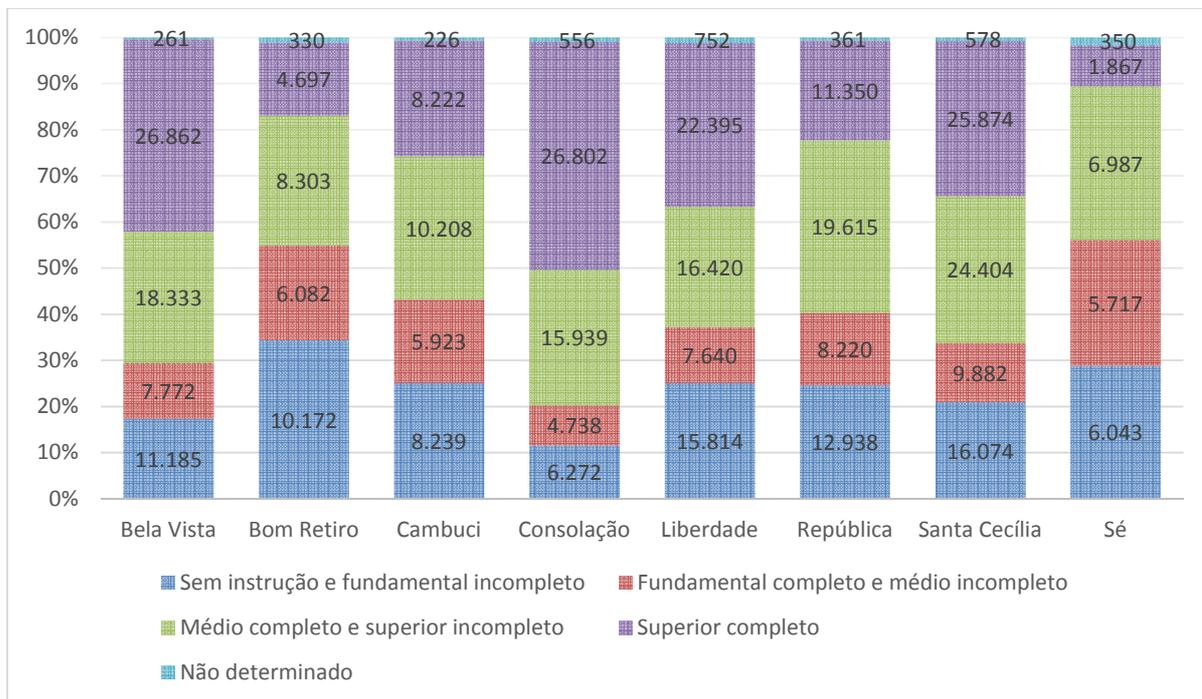


Fonte: SMDU. Dados: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa. Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro. Disponível em: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/img/mapas/urb-1890-1900.jpg. Acesso em: 21 Junho 2014.

Segundo distrito com melhor índice de alfabetização da subprefeitura da SÉ, atrás apenas do distrito da Consolação (Gráfico 16), a Bela Vista possui por volta de 40 salas de teatro, 11 salas de shows e concertos, 6 cinemas com diversas salas, 5 museus, 7 galerias de arte e 6 centros culturais²⁷, além de abrigar um grande número de bares e restaurantes tradicionais da cidade.

²⁷ Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=6&titulo=Cultura>. Acesso em: 21 Junho 2014.

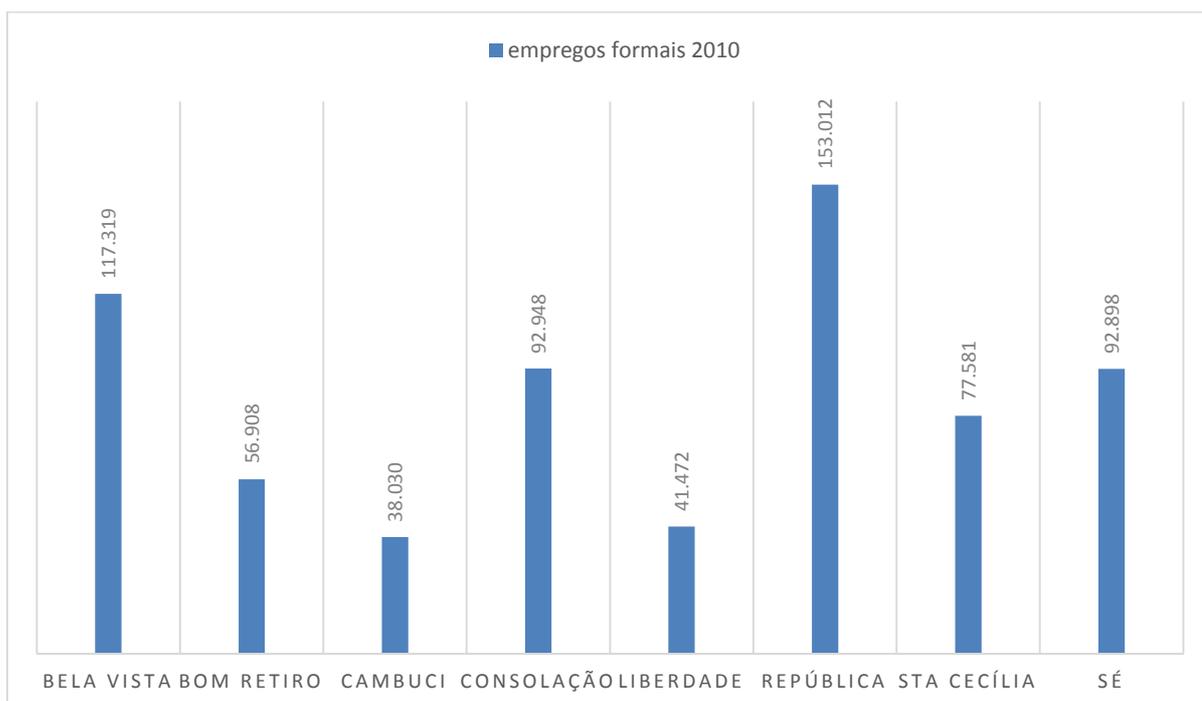
Gráfico 16 - População de 10 Anos ou Mais de Idade, por Nível de Instrução nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ no ano 2010.



Fonte: SMDU / Infocidade. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/8_populacao_de_10_anos_ou_mais_de_idade_po_2010_10521.html. Acesso em 23/06/14.

Gráfico 17 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil nos Distritos Municipais da Subprefeitura da SÉ em 2010.



A Bela Vista concentra o segundo maior número de empregos formais entre os distritos da subprefeitura da SÉ, totalizando entre comércio, serviços, indústria da transformação e construção civil, 117.319 postos de trabalho. Isso equivale a 17,5% do total da subprefeitura. Perde apenas para a República, com 153.012 empregos formais (Gráfico 17).

Hoje a Bela Vista é o distrito mais denso da subprefeitura, com 267,15 habitantes por hectare (Tabela 7, pg. 71). Embora o número seja superior ao dos demais distritos, está bem abaixo da densidade da própria Bela Vista em 1980 (328,52 hab/ha). Com relação à concentração de renda, o distrito possui um maior número de domicílios na faixa de rendimento de 5 a 10 salários mínimos, seguido de perto por domicílios na faixa de 2 a 5 salários. Ao longo da década houve uma diminuição significativa de domicílios com remuneração superior a 20 salários mínimos, que hoje somam pouco mais de 4.000 (Gráfico 13, pg. 92). Mesmo assim a Bela Vista foi o distrito com o maior número de lançamentos residenciais verticais da Subprefeitura da SÉ entre os anos 2000 e 2010, com 4085 unidades lançadas, seguida de perto por Liberdade e Santa Cecília (Tabela 10, pg. 79). A porcentagem de domicílios vagos na Bela Vista, que no início dos anos 2000 esteve em torno de 22%, em 2010 diminuiu para 11%, fato que demonstra o aumento de interesse da população em residir na região, especialmente entre rendas familiares até 10 salários mínimos²⁸ (Gráfico 12, pg. 91; Gráfico 13, pg. 92 e Gráfico 18).

²⁸ Importante notar que houve uma valorização do salário mínimo ao longo da década. Valor do salário mínimo em 03/04/2000: R\$ 151,00 (Em 03/04/2000 a cotação do dólar para venda era R\$1,7407. Sendo assim um salário mínimo equivalia a cerca de US\$86,00). Valor do salário mínimo em 01/01/2010: R\$510,00 (Em 01/01/2010 a cotação do dólar para venda era de R\$1,7240. Sendo assim o salário mínimo equivalia a cerca de US\$295,00).

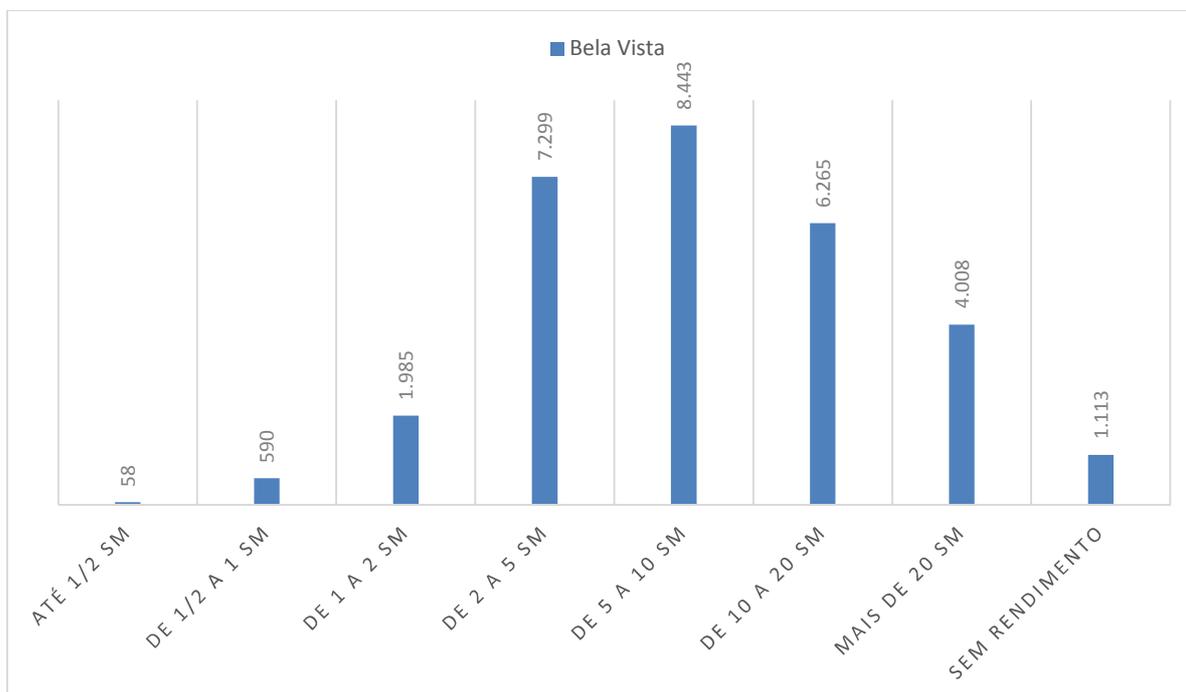
Fonte dos valores dos salários mínimos: Dieese. Disponível em:

<http://www.dieese.org.br/analisecestabασica/salarioMinimo.html>. Acesso em 19 Janeiro 2015.

Fonte das cotações do dólar: Banco Central do Brasil. Disponível em:

<http://www4.bcb.gov.br/pec/taxas/port/ptaxnpesq.asp?id=txcotacao>. Acesso em 02 Fevereiro 2015.

Gráfico 18 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos no Distrito Municipal da Bela Vista em 2010.



Dentro da Bela Vista uma rua em especial passou por um intenso processo de *desconstrução espacial* e gentrificação, tendo suas principais características sócioespaciais alteradas ao longo dos anos 2000, a Rua Paim. Escolhida como Estudo de Caso para a análise do tipo de espaço produzido pelo mercado imobiliário ao longo da década, a Rua Paim reuniu, em seus pouco mais de 400 metros lineares, características importantes dessa produção. Da escolha do local às estratégias de ocupação, essa pequena rua tornou-se um dos exemplos marcantes do protagonismo do mercado na definição do tipo de espaço produzido na primeira década do século XXI.

Pela similaridade da ocupação e características dos edifícios, a transformação espacial da Rua Paim representa uma produção que se fez presente não apenas na Bela Vista, mas nos principais distritos municipais da cidade de São Paulo no mesmo período.

Figura 7 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.



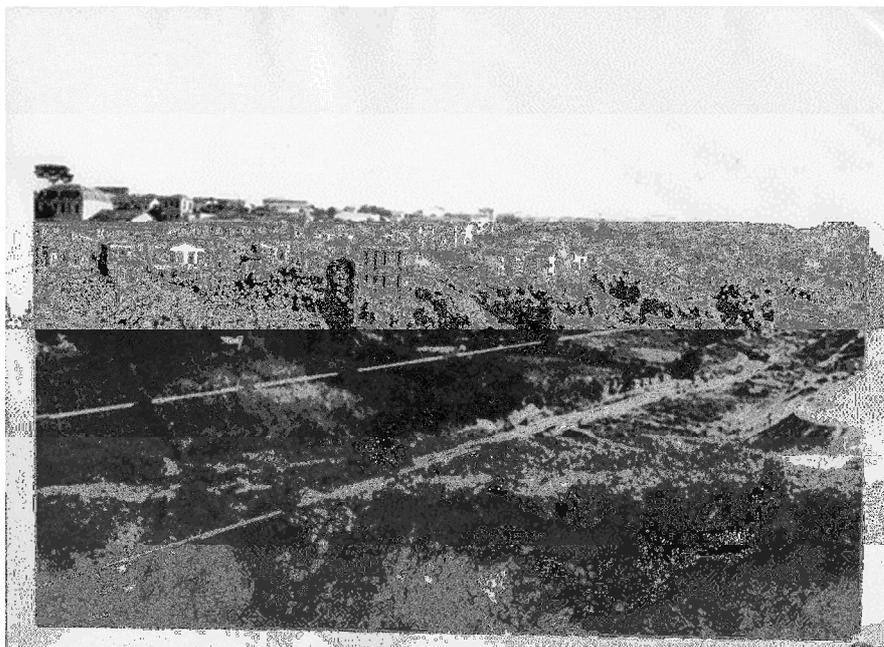
Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portacervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=433655>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da Imagem: “Vista do Vale do Saracura, tirada do Largo de São Manoel, atual Praça 14 Bis, em direção ao Morro do Caaguaçu por volta de 1926. Em primeiro plano, o vale formado pelo Ribeirão Saracura, provavelmente em levantamento para abertura da Avenida Anhangabaú, atual Avenida Nove de Julho; à direita, parte do Largo de São Manoel. No plano médio, à esquerda, o Morro dos Ingleses. Ao fundo, o Morro do Caaguaçu, espigão onde hoje está situada a Avenida Paulista. Obs.: Datação baseada em pesquisa de Sebastião Assis Ferreira de 1969. Matriz original de acervo 17403 NCrV”.

Figura 8 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portacervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=434049>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da Imagem: “Vista do Caminho Saracura, ou Rua Saracura Pequena, que ladeava o Ribeirão Saracura. Fotografia tirada das proximidades do Largo de São Manuel, atual Praça 14 Bis, em direção ao Morro do Caaguaçu por volta de 1926. Em primeiro plano o Ribeirão e o Caminho do Saracura, provavelmente em levantamento para abertura da Avenida Anhangabaú, atual Avenida Nove de Julho. Ao fundo, à esquerda, os fundos do Hospital Matarazzo na Rua Itapeva; à direita, a construção arredondada é do Parque Trianon na Avenida Paulista, onde hoje está o Museu de Arte de São Paulo. Obs.: Datação baseada em pesquisa de Sebastião Assis Ferreira de 1969. Matriz original de acervo 17401 NCrV.”

Figura 9 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=433533>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da Imagem: “Vista do Vale do Saracura, tirada do Largo de São Manoel em direção ao Morro do Caaguaçu, por volta de 1926. Em primeiro plano, o vale formado pelo Ribeirão Saracura, provavelmente em levantamento para abertura da Avenida Anhangabaú, atual Avenida Nove de Julho; à direita, parte do Largo de São Manoel. No plano médio, à esquerda, o Morro dos Ingleses. Ao fundo, o Morro do Caaguaçu, espigão onde hoje está situada a Avenida Paulista. Obs.: Datação baseada em pesquisa de Sebastião Assis Ferreira de 1969. Matriz original de acervo 17399 NCrV.”

Figura 10 - Vale do Saracura (1926). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=465724>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da Imagem: “Obras de abertura da avenida sobre o leito do Caminho do Saracura (19129 (SIC)-1940). Na parte central os túneis sob o espigão da Av. Paulista. Logo acima parte do Belvedere Trianon, projeto de Ramos de Azevedo, inaugurado em 1916. À sua esquerda casarões da Av. Paulista.”

O nome da Rua Paim tem sua origem em homenagem a Sra. Maria Augusta Paim Pamplona, da família Paim, casada com o comerciante José Coelho Pamplona, proprietário de terrenos no local onde foi aberta²⁹. Seu traçado irregular entre as atuais Avenida 9 de Julho e Rua Frei Caneca deriva das condições topográficas e do acentuado desnível do local (Figura 11 a Figura 17).

Figura 11 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=606146>. Acesso em Acesso em 21 Junho 2014.

²⁹ Fonte: Portal da Prefeitura de São Paulo – Secretaria da Cultura. Disponível em: <http://www.dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/ListaLogradouro.aspx>. Acesso em 22 Junho 2014.

Figura 12 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em:
<http://www.acervodacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=606166>. Acesso em 21 Junho 2014.

Figura 13 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em:
<http://www.acervodacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=606186>. Acesso em 21 Junho 2014.

Figura 14 - Rua Paim - Pavimentação (1920). Autor desconhecido.



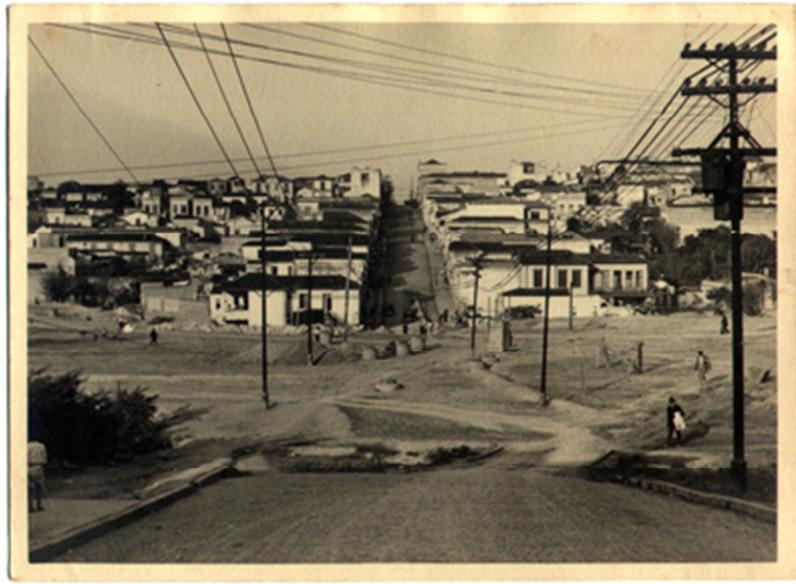
Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervodacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=606208>. Acesso em 21 Junho 2014.

Figura 15 - Rua Paim (1926). Autor desconhecido.



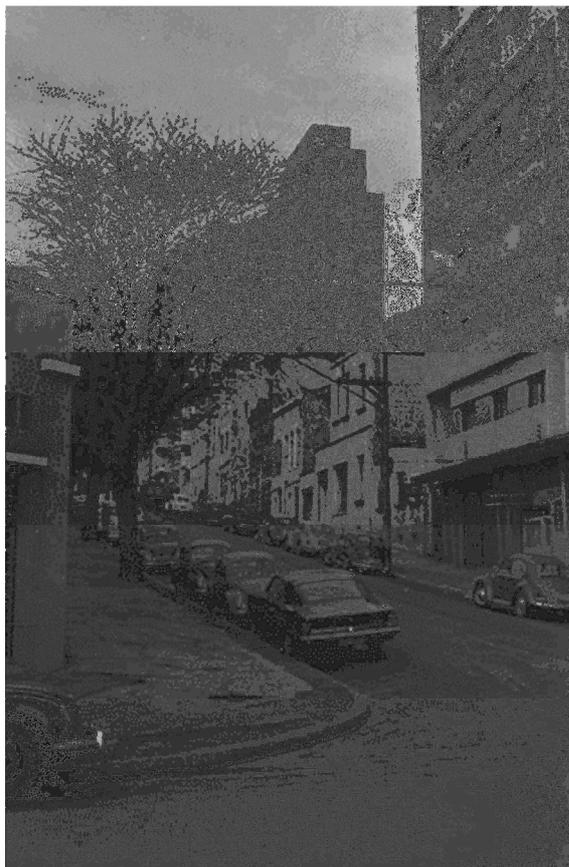
Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervodacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=433736>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da Imagem: " Vista da Rua Paim no bairro do Bexiga, tirada do vale formado pelo Ribeirão Saracura, onde atualmente existe a Avenida 9 de Julho, em direção à Rua Santo Antonio por volta de 1926. Atualmente o trecho mostrado é a Rua Samuel Neves. Em primeiro plano, a baixada do vale do Saracura; ao fundo o entroncamento com a Rua de Santo Antonio Obs.: Datação baseada em pesquisa de Sebastião Assis Ferreira de 1969. O original de acervo desta imagem é uma cópia positiva."

Figura 16 - Praça 14 Bis (1935). Obras de abertura da via. Autor desconhecido.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=606667>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da imagem: "Avenida 9 de Julho – casas".

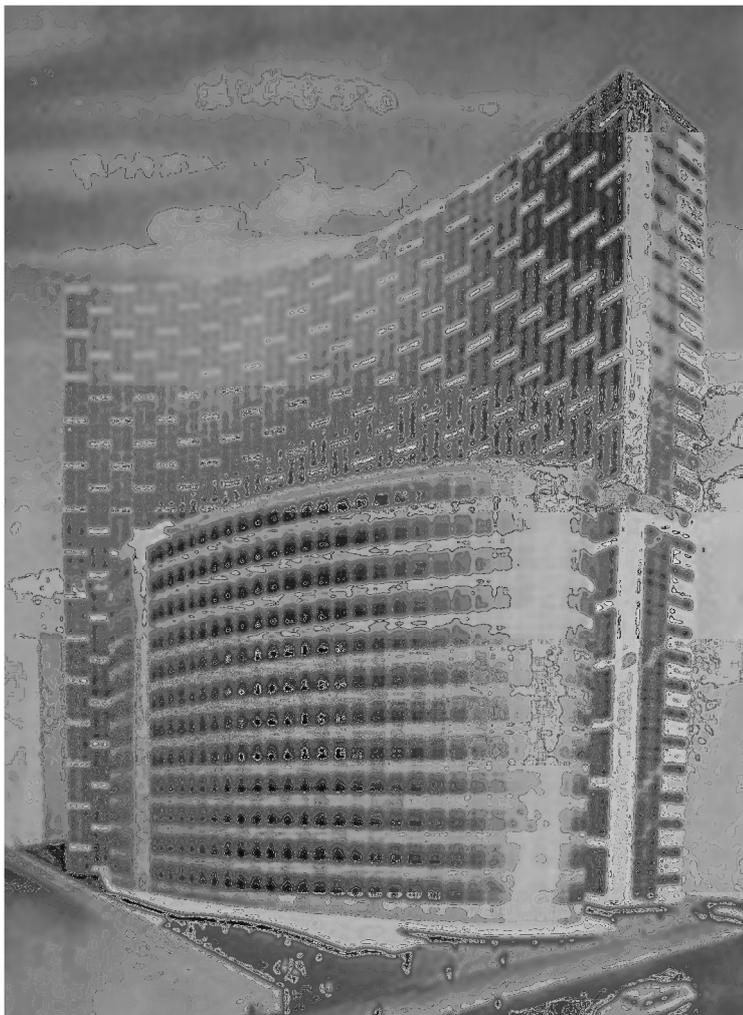
Figura 17 - Rua Paim (1974). Fotógrafo: Edison Pacheco Aquino.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=467731>. Acesso em 21 Junho 2014.

A Paim também foi testemunha do processo de verticalização da área central da cidade na década de 1950, ao receber um importante conjunto modernista, o Santos Dumont, composto por três edifícios: Edifício Demoiselle, Edifício 14 Bis e Edifício Caravelle (Figura 18).

Figura 18 - Perspectiva do Conjunto Santos Dumont – Edifício Demoiselle e 14 Bis ao fundo



Fonte: WZarzur Investimentos e Incorporações. Disponível em: www.wzarzur.com.br/ogrupogaleria.aspx. Acesso em 19 Maio 2012.

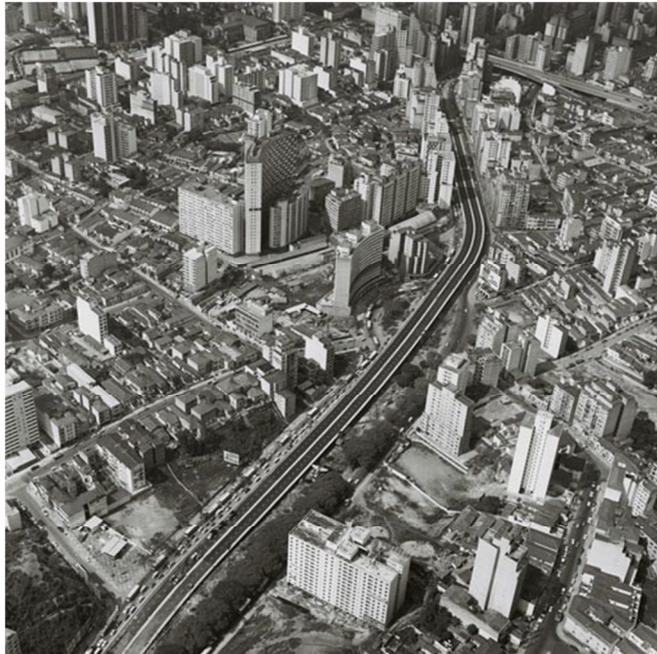
Construído pela Zarzur & Kogan nos anos 1950, o conjunto insere-se no processo de intensas transformações urbanas e metropolização iniciado na segunda metade da década de 40 na cidade de São Paulo (Figura 19 e Figura 20). Fundada em 1947 pelo engenheiro Waldomiro Zarzur e pelo arquiteto Aron Kogan, a construtora foi responsável pela construção e incorporação de vários edifícios com apartamentos mínimos, como o Edifício São Vito e Mercúrio (1952), o Edifício Satélite (1955) e o Edifício Racy (1955) (LOCILENTO, 2004, p. 54).

Figura 19 - Praça 14 Bis (1969). Autor: Ivo Justino.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=466851>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da imagem: “Vista aérea da Praça 14 Bis, cortando a imagem ao centro Av. 9 de Julho, acima à esquerda a Rua Barata Ribeiro, abaixo à esquerda Rua Rocha, ao centro abaixo a Rua Lourenço Granato e à direita abaixo a Rua Manoel Dutra.”

Figura 20 - Praça 14 Bis (1970). Autor: Ivo Justino.



Fonte: Acervo Fotográfico do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em: <http://www.acervosdacidade.sp.gov.br/portalcervos/ExibirItemAcervo.aspx?id=446889>. Acesso em 21 Junho 2014. Descrição da imagem: “Viaduto sobre a Avenida 9 de Julho no trecho em que corta o bairro da Bela Vista, vista tomada em direção ao centro da cidade. No plano médio Praça 14 Bis. Ao fundo, Viaduto Julio de Mesquita Filho que integra o complexo viário Radial Leste-Oeste.”

3.7.3 *Novas Desconstruções Espaciais: a criação da “Nova Paim”.*

Depois de um longo período de abandono, intensificado a partir dos anos 1980, a Rua Paim torna-se “objeto de desejo” dos incorporadores e construtores na primeira década do século XXI. Nesse momento há uma reunião de fatores chave capazes de diminuir os riscos e aumentar o retorno financeiro de investir na região. Entre esses fatores podemos destacar:

- Localização privilegiada;
- Aumento da oferta de emprego na Bela Vista, e na região central como um todo;
- Farta disponibilidade de crédito e linhas de financiamento tanto para a construção como para aquisição de imóveis.
- Anúncio do Plano de expansão do Metrô (linha 6 – laranja) com construção da estação 14 Bis.
- Incentivo do PDE para verticalização em áreas próximas a corredores de ônibus (Corredor da Avenida 9 de Julho) e estações de metrô.
- Disponibilidade de imóveis com baixo valor de mercado em lotes estreitos e profundos, passíveis de remembramentos com alto potencial construtivo;

De acordo com a Lei 13.885/04³⁰ e com o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ (PRE-SÉ), a Rua Paim é classificada como uma via Coletora e encontra-se em uma Zona de Centralidade Polar³¹ ZCP-b/005³². Isso representou um incentivo ao seu adensamento, já que o coeficiente de aproveitamento básico dos terrenos passou a 2,00, podendo atingir o máximo de 4,00. Ainda de acordo com o PRE-SÉ, sua taxa de ocupação máxima é 0,70; a taxa de permeabilidade mínima é 0,15 e não há gabarito de altura máximo.

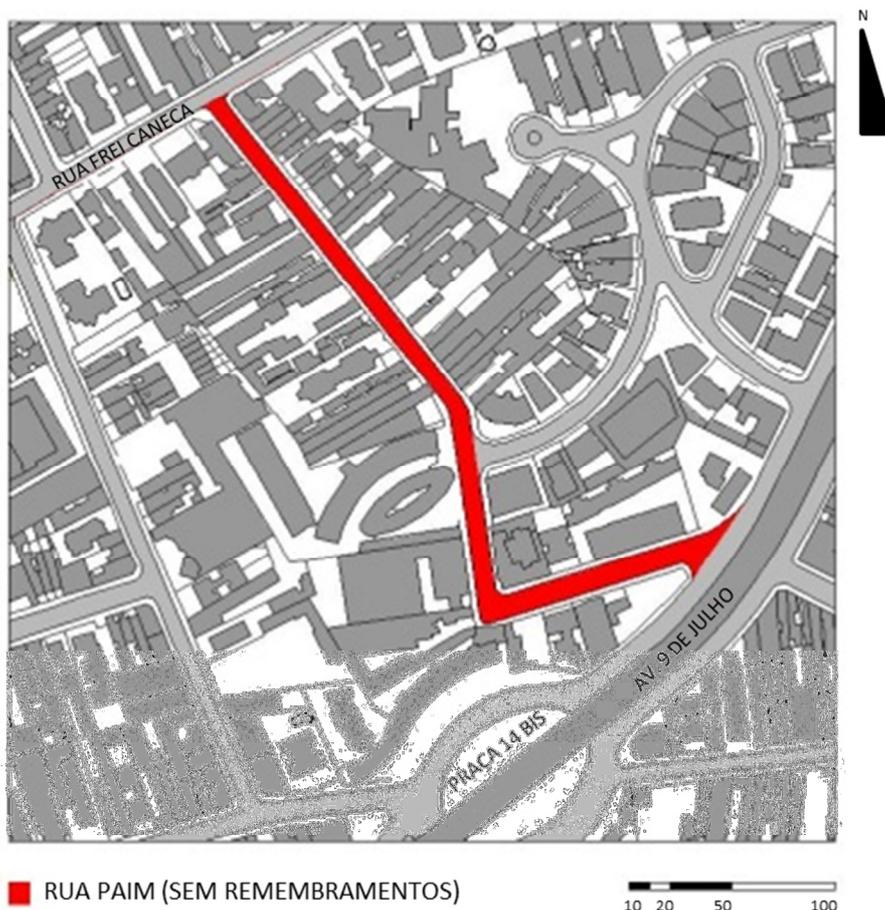
O recorte do mapa cadastral da região (Figura 21) mostra a ocupação da rua no início da década, com grande disponibilidade de lotes estreitos e profundos, ocupados em sua maioria por construções baixas em precário estado de conservação.

³⁰ A Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004 estabelece normas complementares ao PDE, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo.

³¹ Zona de Centralidade Polar (ZCP): as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre usos não residenciais e a habitação, porém com a predominância de usos não residenciais.

³² A Zona de Centralidade Polar B (ZCPb) é uma zona de centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20; básico igual a 2,00 e o máximo variando de 2,00 até o limite de 4,00.

Figura 21 - Mapa cadastral da Rua Paim no início dos anos 2000.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão cadastral do município, disponibilizado pela SMDU em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 15 Dezembro 2014.

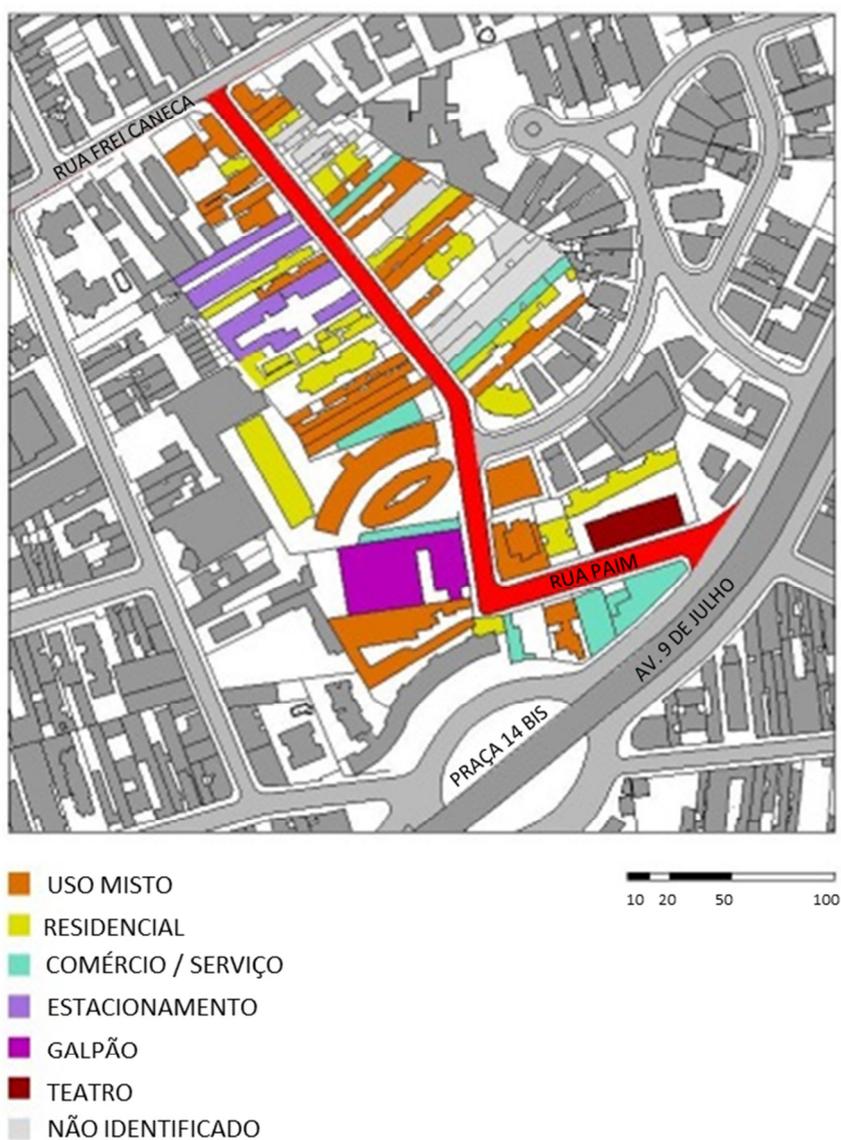
A Paim dos anos 2000 caracterizava-se pelo predomínio de usos mistos (Figura 22), com pequeno comércio e serviços locais. Segundo relato de uma antiga moradora da região³³ havia na Paim uma variedade muito grande de serviços e comércio, como bares, loja de conserto de bicicletas, loja de eletrônicos usados, loja de roupas, costureira, barbearia, marcenaria, casa de produtos do norte, padaria, papelaria, um restaurante típico italiano (Posilippo³⁴), loja de produtos variados, além da presença de comércio informal, como uma vendedora de pamonhas e de churrasquinho. A observação

³³ Ana Amélia Barros Coelho Pace, antiga moradora da região e autora do blog <https://ovonovo.wordpress.com>, que gentilmente relatou por e-mail parte de suas impressões do cotidiano da Rua Paim.

³⁴ O restaurante, fundado em 1949, foi transferido para o Bairro Itaim Bibi por volta dos anos 2000. Segundo os proprietários, o motivo foi a falta de segurança na região da Rua Paim. Fonte: Folha de S Paulo. Reportagem publicada no caderno Ilustrada em 01 Setembro de 2000. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/ilustrad/fq0109200022.htm>. Acesso em 02 Outubro 2015.

de imagens registradas em janeiro de 2010, disponibilizadas pelo Google Street View³⁵, não permite confirmar a presença de todos esses usos, uma vez que grande parte dos estabelecimentos já estavam fechados para posterior demolição. Mas entre os estabelecimentos hoje demolidos que ainda estavam abertos em 2010, é possível perceber a variedade e o caráter popular das atividades (Figura 38, pg. 140 a Figura 46, pg. 148).

Figura 22 - Mapa de uso e ocupação do solo no início dos anos 2000.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir da observação de imagens disponibilizadas pelo Google Street View de janeiro de 2010, anterior a grande parte das demolições. As edificações com hachura em cinza claro da figura já haviam sido demolidas em 2010 e não puderam ser identificadas. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/>. Acesso em 15 Dezembro 2014.

³⁵ Disponível em www.google.com.br/maps. Acesso em 15 Dezembro 2014.

Além do uso misto, outra característica da Rua Paim era a predominância de edificações baixas, com no máximo três pavimentos. Pelo registro fotográfico do Google Street View em janeiro de 2010, além dos três edifícios que compõem o Conjunto Santos Dumont, havia outros oito edifícios com mais de 8 pavimentos (Figura 23). Pela imagem aérea da Paim de 2008 (Figura 37, pg. 133), as construções que não puderam ser identificadas (hachura cinza claro), por já estarem demolidas em 2010, provavelmente se enquadram no mesmo padrão de ocupação dos lotes vizinhos, com no máximo três pavimentos.

Figura 23 - Gabarito da Rua Paim no início dos anos 2000.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir da observação de imagens disponibilizadas pelo Google Street View de janeiro de 2010, anterior a grande parte das demolições. As edificações com hachura em cinza claro da figura já haviam sido demolidas em 2010 e não puderam ser identificadas. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/>. Acesso em 15 Dezembro 2014.

Mas o interesse dos investidores na Rua Paim não se deu de forma isolada. A inauguração do Shopping Frei Caneca no ano de 2001 (a poucos metros da Paim) contribuiu com a paulatina alteração do perfil dos usuários da região, que aos poucos começou a atrair um público jovem de maior poder aquisitivo interessado em residir próximo à área central, em especial em regiões com intensa atividade (e diversidade) cultural. Aos poucos as atividades mais populares, assim como as populações de menor poder aquisitivo, começam a ceder lugar a atividades voltadas a um público de maior renda.

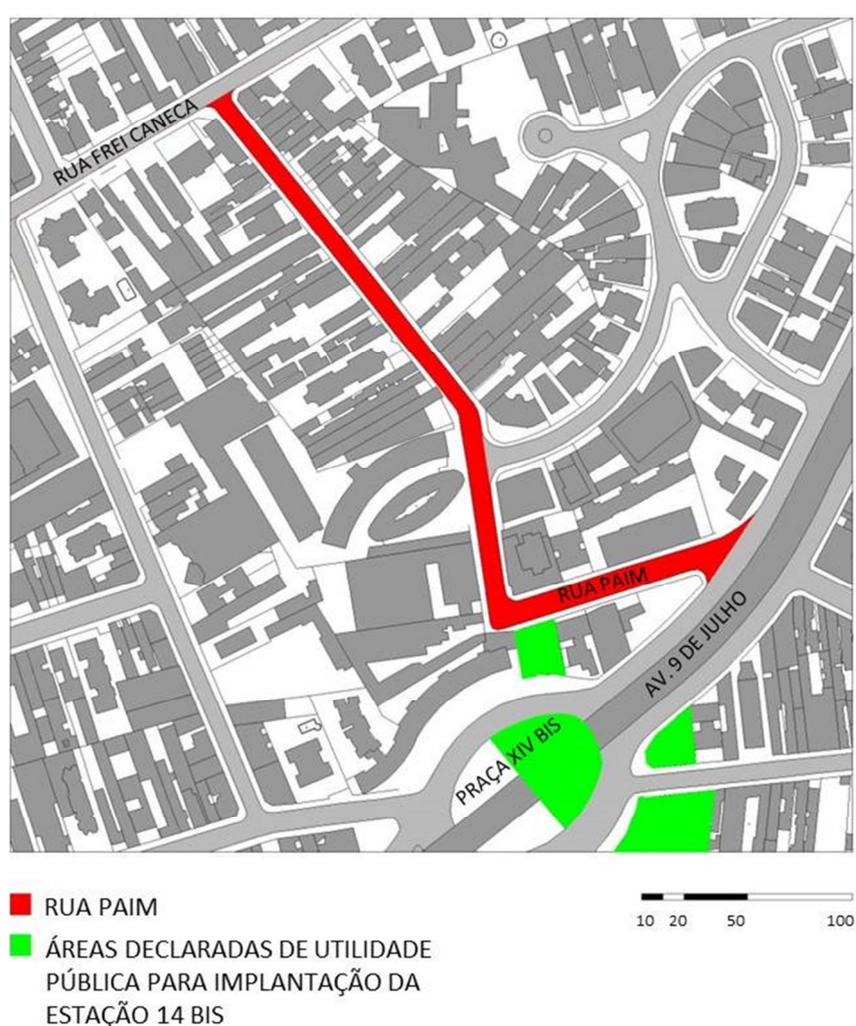
Apesar do casario em precário estado de conservação, da presença de cortiços, da falta de manutenção do espaço público, dos registros de violência urbana, pontos de prostituição e tráfico de drogas, a localização privilegiada colocou a Paim dentro de um contexto muito maior de valorização imobiliária de toda a região do Baixo Augusta.

Sem dúvida alguma a junção dos fatores acima mencionados gerou a urgente necessidade de intervir no local. Mas sem o apoio do poder público em controlar a produção do espaço e proteger as populações de menor poder aquisitivo moradoras do local, depois de deflagrado o processo de abandono, criaram-se as condições propícias para a gentrificação da região. A Paim passou a oferecer para o mercado terrenos bem localizados com alto potencial construtivo a preços baixos. O anúncio dos planos de expansão da Linha 6 - Laranja do Metrô, que após vários estudos teve seu traçado consolidado entre Brasilândia e São Joaquim³⁶, reforçaram a tendência de valorização no entorno da Praça 14 Bis³⁷ (Figura 24).

³⁶ Informação obtida no Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu correspondente Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, relativos à “Implantação da Linha 6 – Laranja (Trecho São Joaquim – Brasilândia). Disponível em <http://www.metro.sp.gov.br/metro/licenciamento-ambiental/pdf/eia/volume-i/1-a-7-empredimento-A.pdf>. Acesso em 19 Janeiro 2015.

³⁷ Entre as áreas declaradas de utilidade pública para a implantação da Estação de metrô, está incluída a sede da Escola de Samba Vai-Vai, na Rua Dr. Lourenço Granato. Caso as desapropriações se confirmem, a escola de samba poderá deixar seu local de origem, o Bexiga, em mais um duro golpe à memória e tradições das comunidades locais.

Figura 24 - Localização das áreas declaradas de utilidade pública nas proximidades da Rua Paim, para implantação da Estação 14 Bis da Linha 6-Laranja, pelo Decreto Estadual nº. 58.025 de 07/5/2012.



Mapa elaborado pela autora a partir do mapa de desapropriações fornecido pela Companhia de Metrô, disponível em <http://www.metro.sp.gov.br/obras/desapropriacoes/linha-6-laranja.aspx>. Acesso em 19 janeiro 2015.

De um lado o movimento de valorização vindo da Rua Frei Caneca, de outro a melhora na infraestrutura urbana na Avenida 9 de Julho, com o projeto de expansão do metrô e a previsão da Estação 14 Bis, com saída na própria Rua Paim. Esses fatores aliados ao incentivo à verticalização e adensamento propostos pelo próprio PDE, sem as devidas contrapartidas para conter a valorização imobiliária e os eventuais processos especulativos criaram as condições ideais para tornar a Paim um negócio altamente lucrativo.

Ao final da década a Rua Paim foi alvo de uma série de reportagens e ações publicitárias abordando seu processo de “renovação” (em outras palavras, gentrificação).

Parte delas enfatizando as supostas benfeitorias decorrentes dessas transformações, e parte enfatizando o caráter segregador e elitista das alterações. Fato comum presente na maioria das reportagens levantadas pela pesquisa é a afirmação do papel da iniciativa privada como grande agente transformador do espaço. A seguir foram selecionados alguns recortes de reportagens veiculadas sobre o assunto (Figura 25 a Figura 28):

Figura 25 - Trecho de reportagem do Jornal Valor Econômico publicado em 13 Junho 2011.

13/07/2011 às 00h00

Rua Augusta tenta recuperar glamour dos anos 60 e 70

Por De São Paulo

Compartilhar:    

Outrora degradado e decadente, o centro de São Paulo - especialmente a região conhecida como "Baixo Augusta" - ganhou uma nova aura. Virou um ponto de encontro de jovens descolados e antenados. Bares, casas noturnas e novas casas de show dividem espaço com tradicionais espaços culturais e gastronômicos. Combinação perfeita para a indústria imobiliária. As incorporadoras estão dispostas a transformar a região em mais do que um simples endereço da moda. Não medem esforços nem pesados investimentos para criar endereços de grife - lançam apartamentos compactos por preços de bairros nobres, de R\$ 8 mil a R\$ 9 mil o metro quadrado do residencial e acima de R\$ 10 mil o comercial e flat decorado.

Iniciada pelos empresários da noite, a revitalização da região foi incorporada pela prefeitura e agora chega aos incorporadores. Levam novos conceitos de moradia, segurança, iluminação - e com o tempo - valorização para a região. "As edificações revitalizam mais que o poder público", diz Marcos França, diretor comercial da Requadra, empresa que está no centro há 12 anos e tirou mais de 20 cortiços da rua Paim, perpendicular à Augusta e Frei Caneca.



Laham, diretor da Brookfield, quer escrever um novo capítulo urbanístico na cidade: "Muita gente quer morar onde tenha vida noturna, cultural e transporte"

Fonte: Jornal Valor Econômico. Reportagem completa disponível em: <http://www.valor.com.br/arquivo/898069/rua-augusta-tenta-recuperar-glamour-dos-anos-60-e-70>. Acesso em 20 Janeiro 2014.

Figura 26 - Recorte de reportagem publicada na Veja São Paulo em maio de 2012.



Fonte: Revista Veja São Paulo. Reportagem completa disponível em: <http://vejasp.abril.com.br/materia/baixo-augusta-imoveis>. Acesso em 26 Junho 2014.

Figura 27 - Recorte de reportagem no caderno de Imóveis do jornal Folha de S. Paulo em agosto de 2011.



Fonte: Jornal Folha de S. Paulo. Reportagem completa disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci2808201103.htm>. Acesso em 25 Junho 2014.

Figura 28 - Recorte de reportagem do caderno São Paulo do jornal Folha de S. Paulo em setembro de 2013.

15/09/2013 - 02h30

Rua famosa por cortiços e comércio popular vira canteiros de obras na Bela Vista

RICARDO SENRA
DE SÃO PAULO

PUBLICIDADE

Recomendar 155 G+1 1 Ouvir o texto

Acácio ama correr no Minhocão aos domingos. Kathia se encanta pelo clima "cosmopolita". Kiko diz ter encontrado seu "habitat natural". Nathalia espera que o filho conviva com pessoas diferentes.

- [Com 499 apartamentos, 'treme-treme' da rua Paim coleciona lendas e moradores ilustres](#)

Não faz nem um ano que eles se mudaram para a rua Paim, na Bela Vista (centro), em busca da diversidade do Baixo Augusta.

E tem mais Acácios, Kathias, Kikos e Nathalias a caminho: são seis novos edifícios (prontos ou em construção) na ruazinha de 350 metros, entre a rua Frei Caneca e a av. Nove de Julho.

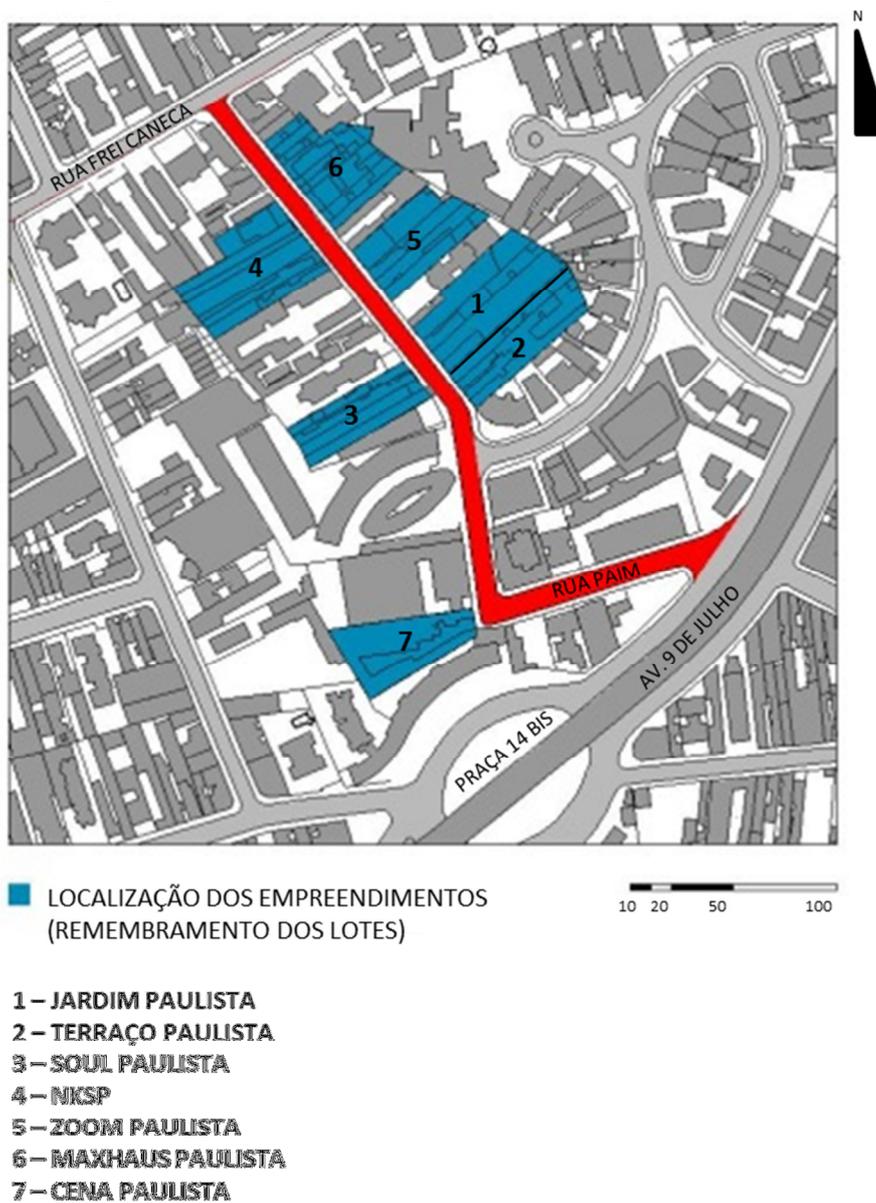
Fonte: Jornal Folha de S. Paulo. Reportagem completa disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2013/09/1341685-rua-famosa-por-corticis-e-comercio-popular-vira-canteiros-de-obras-na-bela-vista.shtml>. Acesso em 25 Junho 2014.

Investidores e grandes incorporadores adquiriram grande parte dos lotes da Paim dando início aos processos de aprovação das novas construções. Processos que tiveram no final da década seu auge, com uma sucessão de lançamentos de edifícios que hoje se encontram em construção ou já finalizados. O padrão de ocupação do espaço reproduziu as mesmas estratégias de valorização imobiliária via segregação sócioespacial que predominou no município ao longo do século anterior. A diversidade funcional e cultural responsável por atrair o público jovem ao centro da cidade (utilizada inclusive como *marketing* de venda) começa aos poucos a ceder lugar a empreendimentos monofuncionais residenciais, isolados da rua por gradis, que pretensamente buscam suprir a vida coletiva dos moradores através de serviços e lazer oferecidos dentro do próprio condomínio.

A partir desse momento a Paim passa por um processo de reconfiguração sócioespacial. Seus imóveis mais vulneráveis e degradados, muitos deles cortiços, são adquiridos a baixos valores de mercado, para posterior remembramento dos lotes (Figura 29). Ao todo, essa reorganização dos lotes deu origem e sete novos empreendimentos

residenciais, seis deles já entregues ou em construção, e um cujas obras ainda não haviam sido iniciadas, o Residencial Cena Paulista³⁸.

Figura 29 - Rememoração dos lotes da Rua Paim e localização dos novos Edifícios, segundo ordem de lançamento dos Empreendimentos.

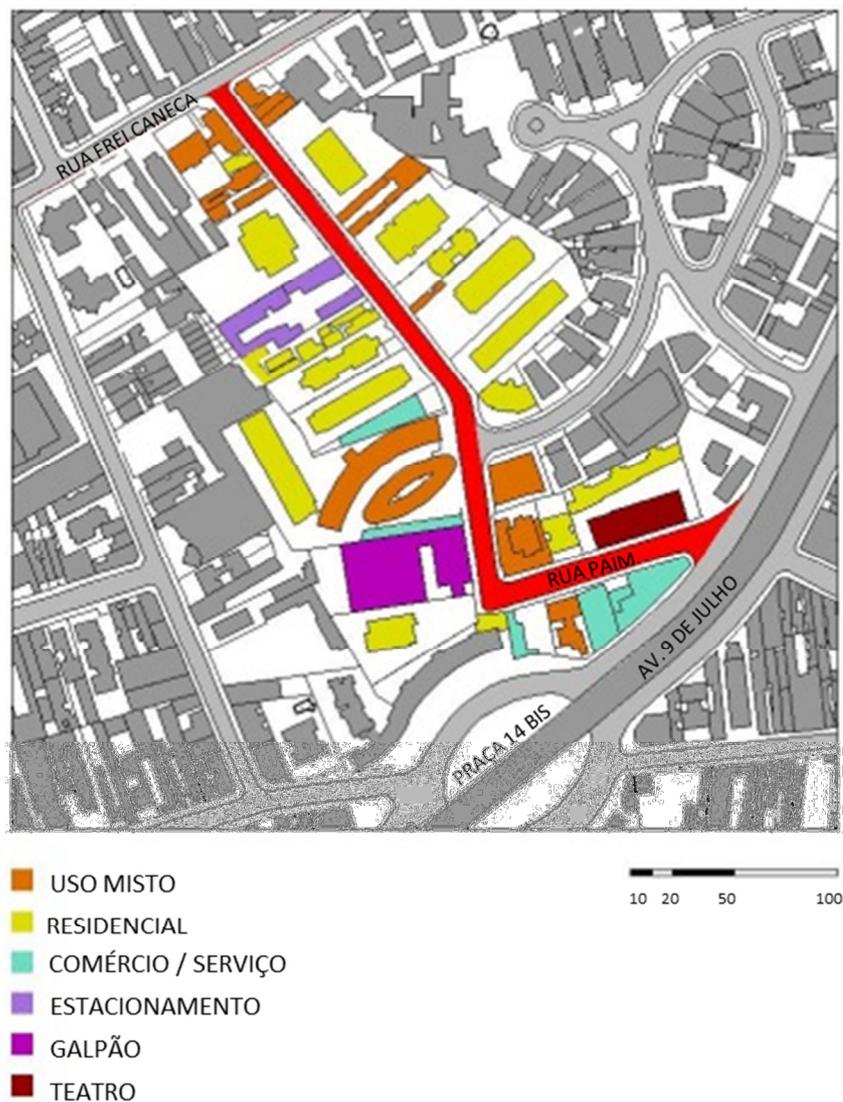


Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão cadastral do município (disponibilizado pela SMDU em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 15 Dezembro 2014) e complementado com informações levantadas pela pesquisa.

³⁸ Segundo informações não oficiais, fornecidas por uma corretora, a construção foi adiada devido a solicitações de alterações de projeto pela Companhia de Metrô, em função da proximidade com a futura Estação 14 Bis.

Aspectos como diversidade de classes sociais, multiplicidade de usos e relação de proximidade e permeabilidade com a rua foram substituídos por condomínios fechados, voltados à classe média e média alta, isolados no lote, conectados à rua apenas por acessos controlados de pedestres e veículos. Ao invés de incorporar a diversidade de usos e perfis dos moradores como dado de projeto, os novos lançamentos utilizaram a exclusividade e o isolamento (segurança) como estratégias de valorização dos empreendimentos. O resultado foi a substituição da Paim de uso predominantemente misto, por uma “nova” Paim essencialmente residencial (Figura 30) e destinada a um público de maior poder aquisitivo.

Figura 30 - Mapa de uso e ocupação do solo com inserção dos novos empreendimentos



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão cadastral do município (disponibilizado pela SMDU em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 15 Dezembro 2014) e complementado com informações levantadas pela pesquisa.

Além das alterações de uso, a Rua Paim torna-se mais densa e verticalizada, perdendo grande parte de suas características originais (Figura 31).

Figura 31 - Gabarito da “Nova” Paim.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão cadastral do município (disponibilizado pela SMDU em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 15 Dezembro 2014) e complementado com informações levantadas pela pesquisa.

Apesar da disponibilidade de infraestrutura de transporte coletivo, a demarcação de faixa dupla no leito carroçável da Paim (Figura 32) é um dos indícios que houve uma intensificação no fluxo de veículos local, em função do acréscimo no número de automóveis dos novos moradores. Segundo levantamento realizado, em todos os novos edifícios há previsão de pelo menos uma vaga de garagem por apartamento. E a profusão de

gradis brancos no alinhamento da calçada evidencia uma alteração na relação dos usuários com o passeio público, que assume um caráter essencialmente de circulação e passagem.

Figura 32 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, olhando em direção à Rua Frei Caneca.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 dezembro 2014.

3.7.4 Renovação excludente: valorização e especulação imobiliária

Apesar da “incômoda” presença de cortiços e sérios problemas de segurança pública (incômoda, mas de certa forma útil para alguns, uma vez que potencializou a lucratividade dos empreendimentos ao diminuir o valor de compra dos imóveis degradados), o primeiro empreendimento lançado foi um sucesso de vendas, com todas as 256 unidades vendidas em menos de duas horas, segundo Marcos França, diretor comercial da Requadra Desenvolvimento Imobiliário e pioneiro a investir na Paim. Fato que não só confirmou as expectativas do mercado, mas impulsionou o lançamento dos outros empreendimentos na sequência:

“O Residencial Jardim Paulista surpreende e valoriza a região da Bela Vista com o perfil da nova classe média”, é o que afirma Marcos França, diretor comercial da Requadra – Desenvolvimento Imobiliário. O empreendimento que teve suas 256 unidades vendidas em menos de duas horas conquista o prêmio Master Imobiliário, que será anunciado durante a Semana Imobiliária 2010 e entregue no dia 22 de setembro, às 19h00, no Clube Atlético Monte Líbano. O empreendimento é um sucesso de venda e alavancou outras ações na região, que, ao todo **são compostos por sete prédios**, sendo três da Requadra, que fizeram aumentar o m² da rua, que antes não era bem vista pelos moradores e investidores. **“A Rua Paim jamais voltará a ser a mesma. Nosso sucesso despertou o apetite de outras incorporadoras para a região e seu entorno, valorizando-a”**, destaca França. “É um local que nos parecia óbvio ser o sucesso que foi. Quem busca residir próximo ao local de trabalho, seja na Av. Paulista ou na região central de São Paulo encontrou um empreendimento com custo/benefício excelente”.³⁹

Com estratégias de marketing explicitamente voltadas à garantia que os cortiços seriam eliminados, que a rua seria renovada pelo conjunto de novos edifícios, e as populações de menor poder aquisitivo deixariam o local, o valor do metro quadrado da Paim chegou quase a triplicar entre o primeiro lançamento (Residencial Jardim Paulista), vendido a cerca de R\$ 4.500,00 o m² em 2009, e o sexto lançamento (MaxHaus Paulista), que alcançou valores superiores a R\$12.000,00 o m² em 2013.

Mesmo a presença do Conjunto Santos Dumont, que ao logo das últimas décadas do século XX passou por um processo de abandono, similar ao ocorrido nos Edifícios São Vito e Mercúrio (demolidos em 2011), e ainda hoje abriga populações em situação de vulnerabilidade social, não foi capaz de prejudicar o ritmo acelerado de vendas dos lançamentos. Apesar do precário estado de conservação, o Santos Dumont é tolerado, tornando-se um resquício da Paim “decadente” de outrora.

A Rua Paim localiza-se em uma região íngreme (Figura 33), vencendo um desnível de cerca de vinte e cinco metros entre a cota mais baixa (751,48), no encontro com a Avenida 9 de Julho (ponto passível de alagamentos), e a cota mais alta, no encontro com a Rua Frei Caneca (777,10).

³⁹ Trecho da reportagem *Rua Paim, na Região Central de São Paulo se valoriza com novos empreendimentos imobiliários*. Portal VGV, 15/09/2010. Disponível em <http://www.portalvgv.com.br/site/rua-paim-na-regiao-central-de-sao-paulo-se-valoriza-com-novos-empreendimentos-imobiliarios/>. Acesso em 20 Julho 2012.

Figura 33 - Rua Paim: Curvas de nível e localização do Conjunto Santos Dumont.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de arquivo extensão dxf com divisão cadastral do município e curvas de nível (disponibilizado pela SMDU em: <http://downloadfolhasscm.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/index.aspx>. Acesso em 15 Dezembro 2014) e complementado com informações levantadas pela pesquisa.

Os novos empreendimentos localizam-se no trecho mais alto e de menor declividade, exatamente o trecho mais valorizado próximo à Frei Caneca. No trecho de maior declive, próximo à Avenida 9 de Julho, onde está previsto um dos acessos à Estação de Metrô 14 Bis, praticamente não houve alteração de uso e ocupação do solo. Nesse trecho, a conformação e disponibilidade de lotes para eventuais futuros remembramentos, não se mostraram tão favoráveis.

Os edifícios que compõem o Conjunto Santos Dumont - 14 Bis (27 andares, em sua maioria quitinetes), Demoiselle (13 andares, apartamentos de 1 e 2 dormitórios) e Caravelle (14 andares, apartamentos de 1 e 2 dormitórios) - abrigam centenas de famílias. De uso misto, o conjunto possui uma rua interna com pequeno comércio e serviços no

térreo. Em função da pouca manutenção, da presença de população de menor poder aquisitivo, e de relatos de violência associadas ao cotidiano do Santos Dumont, o conjunto é conhecido por apelidos nada elogiosos, como “favela vertical” e “treme-treme”, a exemplo do termo utilizado na legenda da fotografia publicada em reportagem da Revista Veja São Paulo (Figura 34).

Figura 34 - Imagem do Conjunto Santos Dumont recortada de reportagem publicada na Veja São Paulo em maio de 2012.



Fonte: Revista Veja São Paulo. Reportagem completa disponível em: <http://vejasp.abril.com.br/materia/baixo-augusta-moveis>. Acesso em 26 Junho 2014.

Ironicamente o aumento de preço de imóveis e aluguéis da Paim atingiu o próprio conjunto Santos Dumont, bem como todos os outros imóveis existentes nas proximidades. Fato que entusiasmou os proprietários de imóveis da região, em favor do autodeclarado processo de “requalificação” e “revitalização”.

Figura 35 - Recorte de reportagem publicada no caderno São Paulo do jornal Folha de S. Paulo em setembro de 2013.

"RUA DE RICO"

Maria de Lourdes Silva, 51, não conseguiu segurar o tranco. "A Paim tá virando rua de rico", diz a costureira, que foi para o Bixiga há seis meses.

Mal Maria saiu, quem chegou na vizinhança foi o dramaturgo Kiko Rieser, 25, frequentador dos cinemas da rua Augusta e dos teatros da praça Roosevelt. Para ele, "a pluralidade é a cara da região, a saída dos moradores antigos é ruim para todos".

Acácio Felipe Filho, 48, é síndico de seu prédio e concorda. "Já fui a Portugal e lá tem sempre um prédio popular ao lado de um de alto nível. É bom conviver com estudantes, travestis e famílias comuns", compara.

A empresária catarinense Nathalia Schorke, 27, vive numa dessas "famílias comuns". Há quatro meses, ela se mudou para um apartamento novo, com o marido e o filho de um ano.

"Quando digo onde moro, as pessoas estranham: 'nossa, na Paim!'. Mas elas não sabem como é bom. É o coração de São Paulo. Um rolê de fim de domingo já é um superpasseio."

É nisso que as construtoras apostam. Cinco dos seis empreendimentos da rua têm "sobrenome" em comum: "Paulista" (veja ao lado).

Eles fazem questão de lembrar que a rua está nos arredores da avenida mais famosa da cidade. E de todas as facilidades que vêm a reboque.

"A região reúne gente que gosta de arte, cultura, que olha para o novo", diz Luana Rizzi, diretora de marketing da construtora MaxHaus, grife que já lançou mais de 20 empreendimentos high-tech em bairros como Vila Leopoldina, Panamby e Mooca.

Nos apartamentos, TV, ar-condicionado e luz são controlados pelo iPhone. O chuveiro tem tecnologia alemã. As paredes são de concreto aparente. "Já vendemos 70% das unidades da Paim", afirma Luana. "E a região ainda vai valorizar muito."

Fonte: Jornal Folha de S. Paulo. Reportagem completa disponível em:

<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2013/09/1341685-rua-famosa-por-corticos-e-comercio-popular-vira-canteiros-de-obras-na-bela-vista.shtml>. Acesso em 25 Junho 2014.

Embora um dos objetivos iniciais do PDE, ao definir e incentivar o adensamento de áreas próximas a corredores de transporte coletivo de massa, tenha sido de aproximar as populações de menor poder aquisitivo de áreas providas de infraestrutura urbana, diminuir as necessidades de deslocamento e a utilização de transporte individual motorizado (automóvel), o público alvo desses empreendimentos foi exatamente o oposto ao pretendido pelo PDE. Grande parte das unidades colocadas à venda foram adquiridas por investidores, e não pelos moradores finais, subvertendo a lógica inicial.

Segundo reportagem publicada pelo caderno de Imóveis do jornal Folha de S. Paulo em Setembro de 2014, o número de unidades adquiridas por investidores chegou em alguns casos a 70% do total (Figura 36). Por serem tratados como mercadorias, grande parte

das unidades habitacionais sequer chegaram a ser adquiridas diretamente pelo consumidor final, fortalecendo uma cadeia especulativa formada em torno desses lançamentos.

Figura 36 - Montagem feita com fragmentos de reportagem (título e parte do texto) publicada pelo Caderno de Imóveis do Jornal Folha de S. Paulo.

Estratégica, a rua Paim se renova com lançamentos e moradores

05/10/2014 - 01h30 | BIANCA ALVARENGA
DE SÃO PAULO

"É comum que, quando uma construtora se interessa por determinada rua ou região, outras construtoras sigam o mesmo caminho", afirma Claudio Bernardes, presidente do Secovi-SP.

Os novos moradores atendem ao perfil compacto dos imóveis: jovens, solteiros, que procuram um endereço mais próximo do trabalho.

"Ainda assim, 70% dos compradores são investidores", diz Alessandra Calefo, diretora de incorporação da You,Inc, empresa responsável pelos dois empreendimentos recém-entregues da rua.

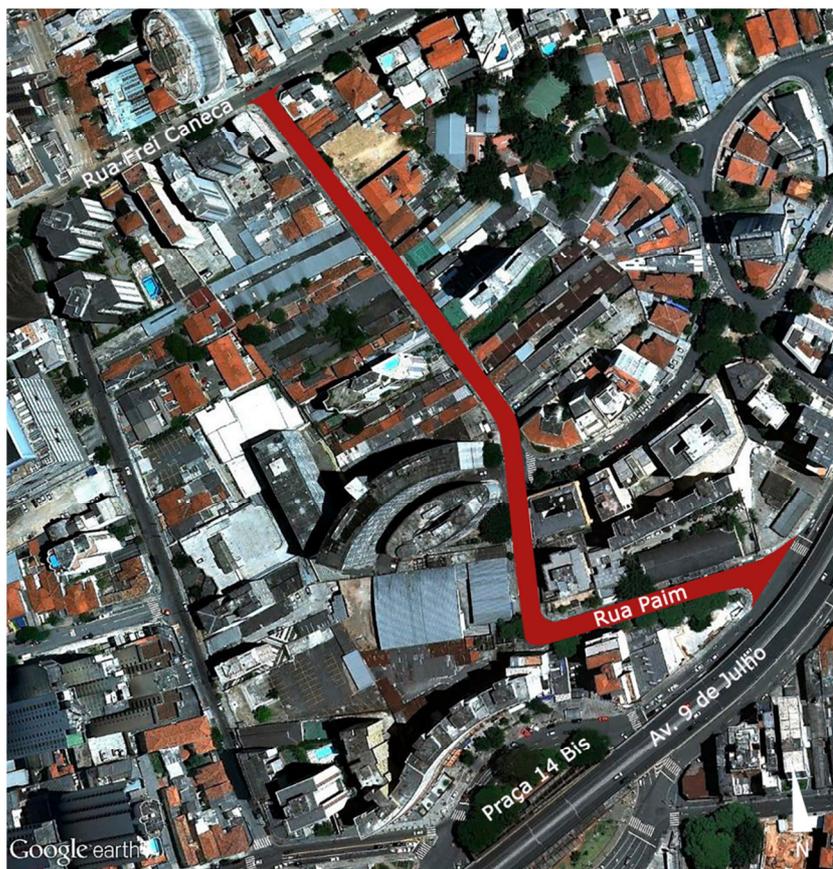
Fonte: Jornal Folha de S. Paulo. Reportagem completa disponível em:
<http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/2014/10/1526714-estrategica-a-rua-paim-se-renova-com-lancamentos-e-moradores.shtml>. Acesso em 26 Janeiro 2015.

Desde o início do processo de transformação, a Rua Paim foi “vendida” como um grande negócio, como uma boa oportunidade para a obtenção de lucros, mas nunca como um exemplo de recuperação de uma região em moldes inclusivos e democráticos. A solução encontrada pelos agentes privados responsáveis pelos novos empreendimentos para a questão da violência urbana, que contribuiu com a degradação do espaço público, foi o isolamento, em prol da segurança dos novos moradores. Critérios como segurança e proteção foram utilizados como justificativa para as demolições dos cortiços e deslocamento dos antigos moradores. As imagens publicitárias enfatizaram um ideal de limpeza e renovação com o objetivo de tranquilizar investidores e novos moradores. Não houve qualquer preocupação ou ação clara, tanto por parte do poder público como dos agentes privados, com relação ao destino dos antigos moradores. Mais uma vez os problemas urbanos ligados à violência foram simplesmente relocados para outras regiões da cidade ao invés de serem solucionados definitivamente.

Uma hipótese levantada pelo trabalho é que a ordem e localização dos novos lançamentos também não foram aleatórias, mas sim calculados para maximizar os lucros do conjunto de lançamentos. O primeiro empreendimento lançado, o Jardim Paulista, está localizado exatamente no meio da Rua Paim, mais próximo ao Conjunto Santos Dumont do que da rua Frei Caneca. Embora os terrenos próximos à Rua Frei Caneca, onde ocorreu o remembramento de lotes para a construção do Residencial MaxHaus, já estivessem comprados na mesma época, e parte de suas edificações já tivessem sido demolidas em 2010 (de acordo com as imagens do Google Street View), o edifício erguido no local foi um dos últimos a ser lançado, em 2013, no auge da valorização da região. Fato que levanta indícios que o local de menor risco para os investidores, por estar mais próximo à Rua Frei Caneca e, portanto, o mais potencialmente lucrativo, foi deixado para o final para ser lançado com maiores valores de mercado.

Se a hipótese estiver correta, significa que mais uma vez estratégias de valorização largamente utilizadas ao longo do século passado na cidade de São Paulo, onde “vazios urbanos” são “fabricados” dentro do território, em locais estratégicos à espera de valorização, voltou a se repetir, mas dessa vez em uma escala mais sutil, em uma rua de apenas 450 metros lineares. Na contramão de todas as orientações do Estatuto da Cidade, optou-se por deslocar os antigos moradores do local, demolir as edificações e deixar subutilizada uma área rica em infraestrutura por anos, gerando um ônus para todo o município. Mesmo sabendo que a demolição do casario seria inevitável, ela poderia ter sido adiada até o lançamento do empreendimento, que ocorreu em 2013 (ou até o início das obras), permitindo que o local continuasse habitado o máximo de tempo possível, cumprindo sua função social. Na foto aérea da Rua Paim de 2008 (Figura 37) é possível observar parte do conjunto de casas antes das demolições.

Figura 37 - Foto aérea da Rua Paim (2008).



Fonte: Montagem sobre foto aérea de 14/12/2008 disponibilizada pelo Google Earth. Link: <https://www.google.com/earth>. Acesso em 20 de Setembro 2015.

3.7.5 Os empreendimentos imobiliários da “Nova Paim”

Os dados levantados pela pesquisa sobre os sete lançamentos da Rua Paim tem como objetivo dar uma dimensão dos projetos, suas características com relação ao espaço público e o impacto do conjunto de edifícios no território. Não é objetivo analisar os empreendimentos individualmente quanto às suas características arquitetônicas particulares ou quanto ao desenho das unidades habitacionais. O foco da pesquisa se concentra na relação com o espaço público e nas estratégias de valorização imobiliária via segregação espacial presentes nos materiais publicitários divulgados pelos incorporadores e construtores. Estratégias essas utilizadas para desconstruir a velha Paim e construir a imagem de uma “nova” rua, totalmente desvinculada de seu “passado decadente” e preparada para abrigar um público de melhor poder aquisitivo.

Também foi opção da pesquisa não alterar o vocabulário utilizado nas fichas técnicas dos projetos, com o objetivo de enfatizar as estratégias de marketing utilizadas para

a construção da imagem dos empreendimentos. Ambientes de uso coletivo como “Dog Place” ou “Pet Garden”, por exemplo, referem-se a espaços acessíveis a animais de estimação. O isolamento com a rua, nesse caso, estende-se aos animais de estimação e seus respectivos passeios diários. Na imagem da “Nova” Paim, vendida aos futuros investidores e moradores, qualquer utilização da rua que não seja circulação e passagem, torna-se desnecessária.

Além dos sete empreendimentos listados, a pesquisa encontrou também o alvará de aprovação de um oitavo empreendimento residencial⁴⁰, localizado entre o Residencial Cena Paulista e o Conjunto Santos Dumont. De acordo com o alvará do projeto, que provavelmente se encontra em fase de aprovação, o empreendimento terá 180 unidades habitacionais e ocupará uma área de 2.521,15m² (onde hoje se localiza um galpão). Com 21 andares, terá uma área construída total de 13.004,66m², e categoria de uso R2V⁴¹.

Os remembramentos feitos para os sete novos empreendimentos deram origem a lotes que variam entre 1.468,00m² (Residencial Soul Paulista) e 2.454,00m² (Residencial NKSP). Em comum, todos os lançamentos oferecem uma estrutura de serviços e lazer, vendidas nas imagens publicitárias como uma espécie de clube completo dentro do próprio condomínio. De acordo com as informações levantadas, a maioria das unidades são estúdios e apartamentos de um dormitório, voltadas a um público que mora só ou jovens casais. Elaboradas a partir dos alvarás de aprovação e das fichas técnicas dos projetos disponibilizadas para o público, a pesquisa reuniu as principais características de cada empreendimento nas tabelas a seguir:

⁴⁰ Fonte: Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

⁴¹ R2V: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente - edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio.

Tabela 24 – Residencial Jardim Paulista – Características do Empreendimento.

Jardim Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 296
Área do Terreno	2.276,55m ²
Área total construída	18.901,74m ²
Categoria de uso	Habitação do Mercado Popular (HMP)
Número de Unidades	256 unidades (sendo 3 duplex)
Número de dormitórios	1 e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	36m ² a 50m ²
Número de pavimentos	27
Número de vagas	256
Áreas comuns	Lavanderia wi-fi; Business center, Quadra de street ball, Churrasqueiras, Pet garden, Espaço gourmet, Saão de festas, Piscina roof top, Fitness roof top, gourmet Roof top, Spa roof top

Fontes consultadas:

* Lopes Imóveis. Disponível em: <http://www.lopes.com.br/imovel/requadra/sp/sao-paulo/bela-vista/apartamento/jardim-paulista/4746>. Acesso em 15 maio de 2012;

* Folder impresso do empreendimento;

* Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 25 - Residencial Terraço Paulista – Características do Empreendimento.

Terraço Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 262
Área do Terreno	1.716,25 m ²
Área total construída	14.432,06m ²
Categoria de uso	HMP
Número de Unidades	176 unidades (sendo 4 duplex)
Número de dormitórios	1 e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	35m ² a 69m ²
Número de pavimentos	20 (3 subsolos + térreo + 15 pavimentos + pavimento lazer na cobertura)
Número de vagas	176
Áreas comuns	Lavanderia wi-fi; Business center, Quadra de street ball, Churrasqueiras, Pet garden, Espaço gourmet, Saão de festas, Piscina roof top, Fitness roof top, gourmet Roof top, Spa roof top

Fontes consultadas:

* You, Inc. Disponível em: <http://www.youinc.com.br/site/terraço-paulista>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

* Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 26 - Residencial Soul Paulista – Características do Empreendimento.

Soul Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 273
Área do Terreno	1.467,41m ²
Área total construída	13.041,13m ²
Categoria de uso	R2V
Número de Unidades	178 (sendo 4 duplex)
Número de dormitórios	Estúdio, 1 e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	42m ² a 86m ²
Número de pavimentos	15 (4 subsolos)
Número de vagas	Não informado
Áreas comuns	Piscina com raia, Salão de festas / Espaço gourmet, Salão de jogos, Churrasqueira e forno de pizza, Fitness center e Lavanderia coletiva

Fontes consultadas:

* AAM Incorporadora. Disponível em: <http://www.aamincorp.com.br/predios/em-obras+soul-paulista+empreendimento-residencial>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

* Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 27 - Residencial NKSP – Características do Empreendimento.

NKSP	
Endereço	Rua Paim nº 363
Área do Terreno	2.454,00m ²
Área total construída	16.530,49m ²
Categoria de uso	R2V
Número de Unidades	195
Número de dormitórios	Studio / 1 dormitório e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	40m ² a 106m ²
Número de pavimentos	21 (3 subsolos)
Número de vagas	Não informado
Áreas comuns (site da NKSP Paulista / Lucio Engenharia)	Hall social, NKSP office, NKSP teens, NKSP kids, NKSP gourmet, NKSP fun, NKSP party, NKSP lounge barbecue, NKSP laundry, NKSP spa, NKSP fit, solarium, NKSP pool, pet place.
Áreas comuns (site da Lopes Imóveis)	Brinquedoteca, Salão de festas, Academia de ginástica, Espaço gourmet, Salão de Jogos, Lavanderia, Spa, Piscina adulto descoberta

Fontes consultadas:

* NKSP Paulista / Lucio Engenharia. Disponível em: <http://www.nksp paulista.com.br>. Acesso em 05 Janeiro 2015;

* Lopes Imóveis. Disponível em: <http://www.lopes.com.br/imovel/lucio/sp/sao-paulo/bela-vista/apartamento/nksp/901>. Acesso em 05 Janeiro 2015;

* Vídeo publicitário. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=apLAlY7Qe_8. Acesso em 05 Janeiro 2015;

* Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 28 - Residencial Zoom Paulista – Características do Empreendimento.

Zoom Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 326
Área do Terreno	1.803,87m ²
Área total construída	11.980,71m ²
Categoria de uso	R2V
Número de Unidades	152
Número de dormitórios	1 e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	38m ² a 104m ²
Número de pavimentos	23 (3 subsolos, térreo e 19 pavimentos tipo)
Número de vagas	152
Áreas comuns	Lavanderia, Home office, Espaço para massagem, Praça de relaxamento, Dog place, Lounge externo para festas

Fontes consultadas:

* You,Inc. Disponível em: <http://www.youinc.com.br/site/zoom-paulista>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

*Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 29 - Residencial MaxHaus Paulista – Características do Empreendimento.

MaxHaus Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 420
Área do Terreno	1.799,36m ² (alvará)
Área total construída	12.234.75m ²
Categoria de uso	R2V
Número de Unidades	106, sendo 6 duplex (alvará)
Número de dormitórios	Flexível com opção de 1 ou 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	53m ² e 70m ²
Número de pavimentos	22 (2 subsolos)
Número de vagas	124 (+ 6 vagas extras)
Áreas comuns	MaxHaus Café, Praça de acesso, Lavanderia, Área de Lazer, Fitness, Playground, Piscina Infantil, Piscina Adulto, Deck

Fontes consultadas:

* MaxHaus. Disponível em: <http://www.maxhaus.com.br/maxhaus-paulista.html>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

*Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Tabela 30 - Residencial Cena Paulista – Características do Empreendimento.

Cena Paulista	
Endereço	Rua Paim nº 159
Área do Terreno	1.753,00m ²
Área total construída	12.293,42m ²
Categoria de uso	R2V
Número de Unidades	140 (7 duplex)
Número de dormitórios	1 e 2 dormitórios
Área Privativa Apartamentos	36,11m ² a 51,02m ²
Número de pavimentos	22 (3 subsolos)
Número de vagas	140
Áreas comuns	Espaço Gourmet, Salão de Jogos, Fitness, Playground, Piscina com raia, Sauna com ducha, Salão de festas

Fontes consultadas:

* Cena Paulista (blog). Disponível em: <http://cenapaulista.blogspot.com.br/>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

* Cena Paulista (facebook). Disponível em <https://www.facebook.com/pages/Cena-Paulista/121683614700196>. Acesso em 05 Janeiro 2015.

* Vídeo publicitário. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=n_7l0h9hzMA. Acesso em 05 Janeiro 2015.

* Alvará da aprovação da edificação. Disponível em:

<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx#>. Acesso em 01 Fevereiro 2015.

Totalizando 1.203 novos apartamentos e 99.414,30m² de área total construída, os sete novos edifícios da Rua Paim alteraram totalmente a dinâmica do local (sem contar o oitavo empreendimento ainda em fase de aprovação). Embora os dois primeiros empreendimentos lançados, o Residencial Jardim Paulista e o Residencial Terraço Paulista tenham sido aprovados na categoria de uso HMP⁴², a intensa valorização da região dificultou a permanência dos antigos moradores de menor poder aquisitivo no local. Fato que comprova a distorção entre a teoria (intenções iniciais do PDE, de aproximar os trabalhadores dos meios de transporte de massa, incentivando o adensamento em regiões ricas em infraestrutura) e a prática (aumento de preço dos imóveis e elitização de regiões bem localizadas), que culminou no processo de gentrificação da região.

⁴² Segundo o PDE (Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002), Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m² (setenta metros quadrados).

3.7.6 Monofuncionalidade, isolamento e negação da rua. A relação dos novos edifícios com o espaço público.

O Google Street View foi utilizado pela pesquisa como importante registro das alterações espaciais ocorridas na Rua Paim. Através dele foi possível selecionar imagens de um mesmo ponto de vista, em dois períodos distintos: em janeiro de 2010 e no final de 2014. O resultado do levantamento foi uma série de montagens com os registros fotográficos do térreo de cada empreendimento, tirados de um mesmo ponto de vista, indicando as alterações espaciais nesse intervalo de quase cinco anos. O objetivo principal é demonstrar a desestruturação das relações de permeabilidade existente entre os antigos lotes e o espaço público. O casario típico da região foi maciçamente substituído e o espaço resultante do novo desenho não manteve qualquer vestígio das relações existentes (relações não apenas espaciais, mas também relações de afetividade e memória coletiva).

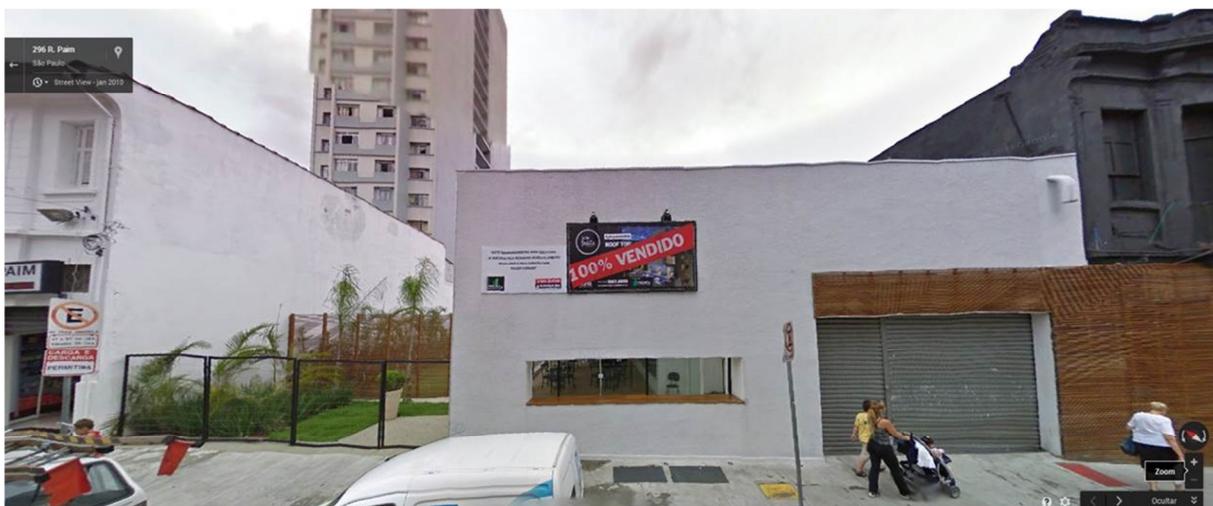
Embora não houvesse entre as construções demolidas qualquer caso de tombamento e a falta de conservação do casario fosse evidente, havia na Rua Paim alguns exemplares remanescentes do início do século XX, que apesar do precário estado de conservação, eram vestígios do passado do bairro. Além disso, havia no local uma situação urbana e uma diversidade de relações com o espaço público que poderiam ter sido incorporados e até mesmo potencializados como dados de projeto, mas que foram ignorados. O valor do que foi demolido não estava nas construções isoladamente, mas em seu contexto e em sua noção de conjunto. O resultado das transformações foi uma homogeneização nas relações com o espaço público com consequente empobrecimento do tecido urbano.

Com exceção do *Residencial Jardim Paulista*, cujo stand de vendas já estava montado em 2010 e suas demolições adiantadas, e do *Residencial MaxHaus*, que já em 2008 contava com parte de seus lotes vazios (Figura 37, pg. 133), a pesquisa conseguiu levantar grande parte das edificações que foram demolidas, bem como suas respectivas relações de permeabilidade com a rua.

A Figura 38 mostra uma etapa intermediária da construção do *Residencial Jardim Paulista*, com o stand de vendas montado para o lançamento do empreendimento. Nessa montagem, o único indício do que havia no local antes das demolições é o sobrado pintado de preto, no canto superior direito da foto tirada em 2010. A farmácia vizinha ao

residencial não fazia parte do projeto e permanece de pé. Segundo o alvará de aprovação, o projeto de 18.901,74m² de área total construída, atingiu uma Taxa de Ocupação (TO) do terreno de 0,69 e um Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 3,992. Importante lembrar que o CA é dado pela divisão entre a *Área Total Computável* pela *Área do Terreno*. Isso explica nesse caso a área total construída ser 8,3 vezes maior que a área do terreno⁴³.

Figura 38 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando o stand de vendas e o térreo construído do Residencial Jardim Paulista.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 dezembro 2014.

⁴³ Para o cálculo da *Área Computável* do projeto não são contabilizadas as áreas de estacionamentos, áreas de uso comum, áreas técnicas e terraços abertos, por exemplo. Essas áreas entram na categoria *Não Computável*. Esse fato também ajuda a explicar a existência de grandes terraços e "varandas gourmet", que por serem terraços abertos são áreas *não computáveis* e não entram no cálculo do CA, mas fazem parte da área privativa do apartamento e são, portanto, vendáveis.

A Figura 39 mostra o conjunto demolido para a construção do segundo empreendimento lançado na Paim, o *Residencial Terraço Paulista*. No registro de 2010 é possível identificar a presença de dois sobrados remanescentes do início do século XX, a casa amarela e a casa azul. Assim como o sobrado preto da imagem anterior, apesar do precário estado de conservação essas casas guardavam características arquitetônicas importantes da ocupação original da Bela Vista (ver Figura 11, pg. 108 a Figura 15, pg.110).

De acordo com o alvará de aprovação, esse empreendimento, de 14.432,06m² de área total construída, atingiu uma TO de 0,67 e um CA igual a 4.

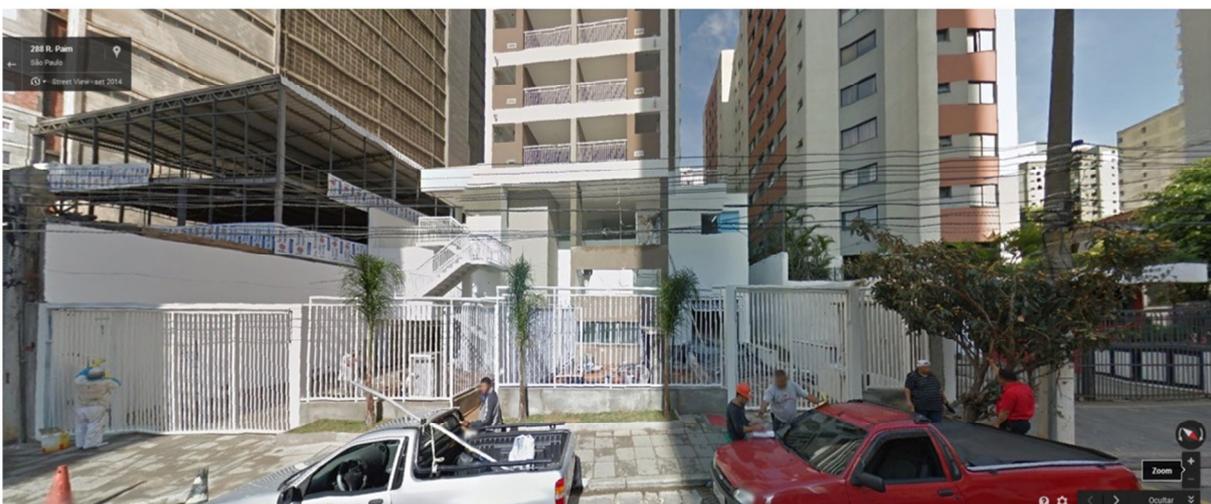
Figura 39 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Terraço Paulista.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 dezembro 2014.

A Figura 40 mostra o conjunto de pequenas edificações de uso misto que deram lugar ao *Residencial Soul Paulista*. O conjunto aparenta melhor estado de conservação que o anterior, embora já estivesse com parte do pequeno comércio/serviço desativado para posterior demolição. Diferente dos casos anteriores (os sobrados preto, amarelo e azul), os quatro imóveis demolidos não apresentavam características arquitetônicas relevantes. Sua importância estava mais no uso misto (que poderia ter sido incorporado ao projeto), na relação com a rua e nos moradores do local, do que em sua arquitetura propriamente dita. Segundo o alvará de aprovação, o empreendimento de 13.041,13m² de área total construída, atingiu uma TO de 0,67 e um CA igual a 4.

Figura 40 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Soul Paulista.

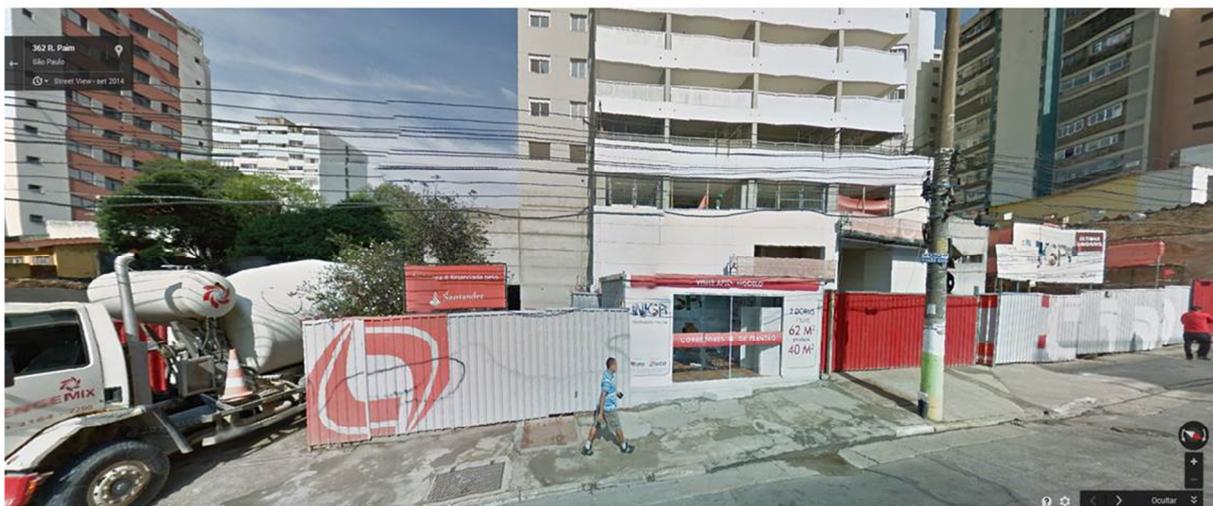


Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 dezembro 2014.

Nas Figuras 41 e 42 podem-se observar as edificações demolidas para dar lugar ao Residencial NKSP. Nesse caso houve outra grande perda, a demolição do sobrado branco e vermelho, que se encontrava em bom estado de conservação e representava a arquitetura de um período posterior ao dos sobrados preto, amarelo e azul.

Segundo o alvará de aprovação, o empreendimento de 16.530,49m² de área total construída, atingiu uma TO de 0,60 e um CA igual a 3,14.

Figura 41 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial NKSP.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

Um fato importante que pode ser observado na Figura 42 é que a chegada dos novos edifícios não significou necessariamente uma melhora no nível de manutenção das edificações remanescentes, ou mais cuidado por parte de seus proprietários. No caso do

sobrado do lado direito da foto, que em 2010 estava pintado de amarelo e em 2014 aparece com a cor branca, aconteceu exatamente o contrário. Houve um adensamento precário desse conjunto, que em quatro anos ganhou alguns cômodos a mais, sendo totalmente descaracterizado.

Figura 42 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial NKSP.

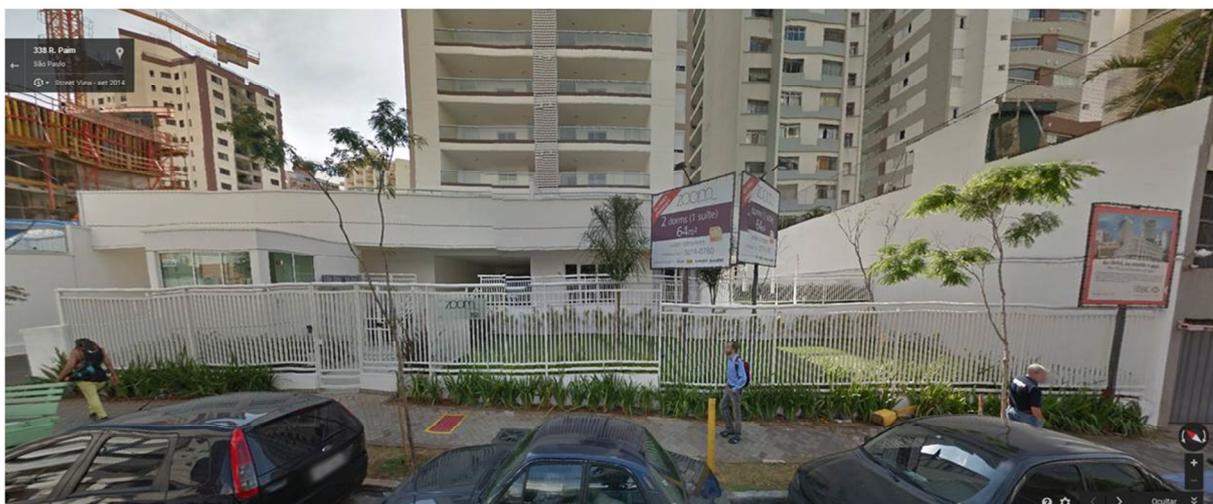


Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

A próxima imagem (Figura 43) mostra as edificações demolidas para dar lugar ao Residencial Zoom Paulista. Dos quatro imóveis demolidos, dois deles guardavam resquícios do desenho original, a casa térrea branca e o sobrado branco. O sobrado branco apresentava linhas e traços modernos, que não apareciam nos exemplos anteriores.

Segundo o alvará de aprovação, o empreendimento de 11.980,72m² de área total construída, atingiu uma TO de 0,49 e um CA igual a 3,29.

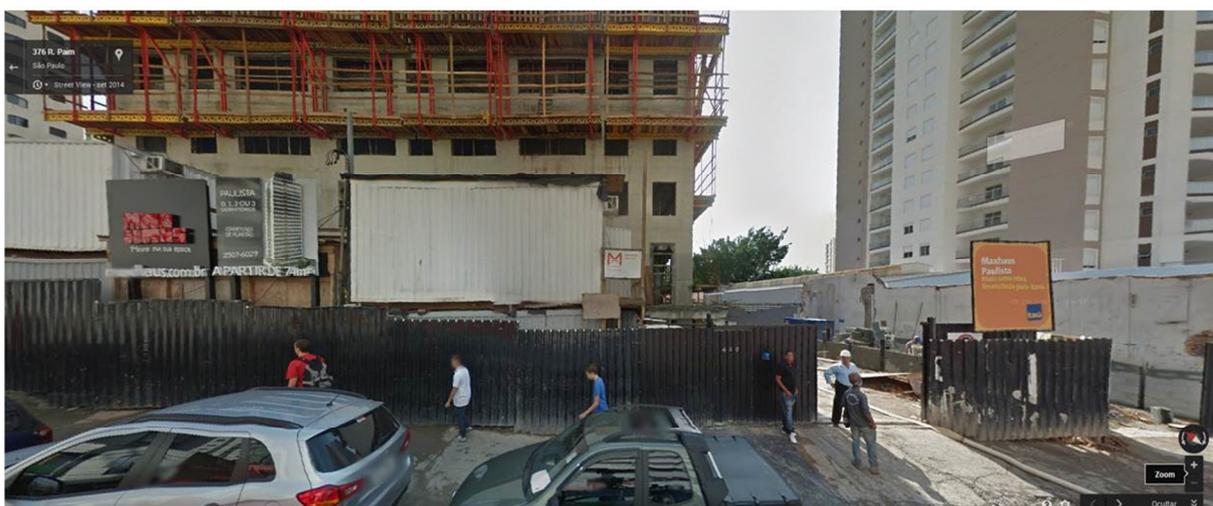
Figura 43 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Zoom Paulista.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

Nas próximas duas imagens (Figura 44 e Figura 45) pode-se observar a situação em 2010 dos lotes e construções que deram lugar ao Residencial MaxHaus. Nesse momento cerca de metade do terreno já estava limpo (espaço desconstruído), e permaneceu desocupado por alguns anos até o início das obras. Segundo o alvará de aprovação, o empreendimento de 12.234,75m² de área total construída, atingiu uma TO de 0,36 e um CA igual a 4.

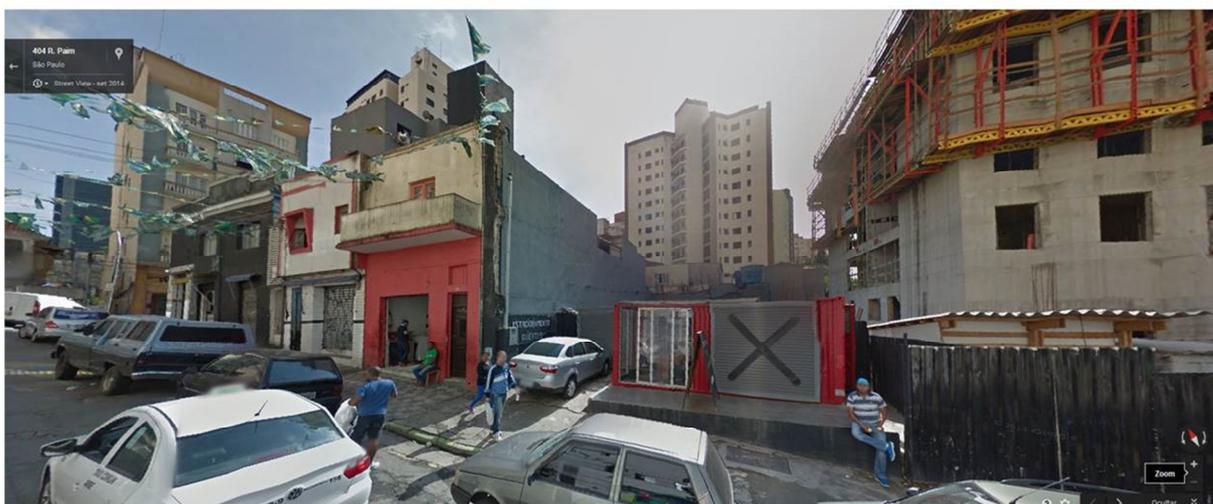
Figura 44 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial MaxHaus Paulista.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

O conjunto de casas demolidas para dar lugar ao MaxHaus apresentava características de um período mais recente e foi provavelmente construído na segunda metade do século passado. Assim como o pequeno prédio cinza de três pavimentos da Figura 45, não apresentavam características arquitetônicas relevantes que justificassem sua preservação. Mas o que se pode ressaltar nesse caso é a mudança no perfil socioeconômico dos novos moradores, reforçando a hipótese que houve um processo de gentrificação na Paim.

Figura 45 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial MaxHaus Paulista.

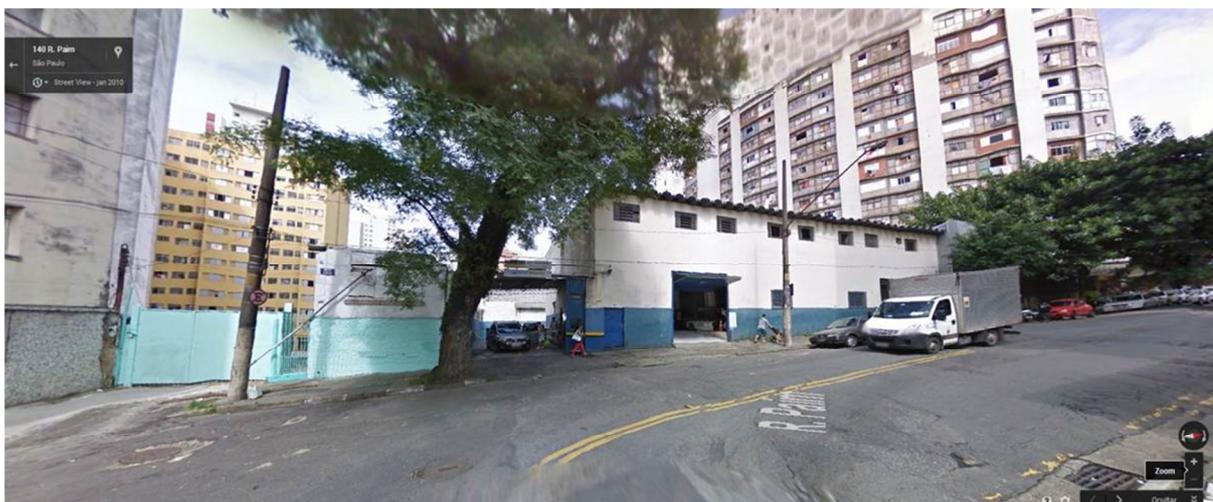


Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

A última montagem da série (Figura 46) praticamente não mostra alterações entre os anos 2010 e 2014 para a construção do Residencial Cena Paulista. Internamente o lote já estava limpo à espera das obras e apenas o stand de vendas ocupava o local. Segundo o alvará de aprovação, o empreendimento de 12.293,42m² de área total construída, atingiu uma TO de aproximadamente 0,22 e um CA de aproximadamente 3,87.

Caso o oitavo projeto da Rua Paim se concretize, ele ocupará o galpão azul e branco ao lado do stand do Residencial Cena Paulista, uma antiga oficina mecânica que já teve as obras de demolição iniciadas.

Figura 46 - Registros fotográficos da Rua Paim em 2010 (acima) e 2014 (abaixo), tiradas do mesmo ponto, mostrando as edificações demolidas para construção do Residencial Cena Paulista.



Fonte: Google Street View. Disponível em www.google.com/maps. Acesso em 27 Dezembro 2014.

O processo de desconstrução espacial da Rua Paim apontado pela pesquisa, embora intensificado nos anos 2000, teve suas origens nas últimas décadas do século XX, com o paulatino abandono do espaço público e falta de investimentos em manutenção dos edifícios existentes. Avaliando o processo como um todo, as principais críticas que podem ser feitas à maneira como se deu a transformação do espaço são:

1. Inversão de prioridade (com relação às diretrizes presentes no Estatuto da Cidade) ao incentivar a construção de novos edifícios antes de estimular efetivamente a recuperação e ocupação de edifícios existentes;

2. O deslocamento de antigos moradores de menor poder aquisitivo da Rua Paim para outras regiões da cidade, bem como o processo de gentrificação deflagrado no entorno, com conseqüente desestruturação das relações sociais existentes;
3. O deslocamento da violência urbana para outras regiões da cidade, uma vez que os problemas referentes a tráfico de drogas e prostituição não foram solucionados, apenas mudaram de “endereço”;
4. A negligência com o espaço existente e a visão reducionista que o “novo” é sinônimo de desenvolvimento. Embora a grande maioria das construções demolidas na Paim não tivesse qualquer importância histórica e fossem perfeitamente justificáveis, em especial os estacionamentos e galpões, as casas que ainda guardavam resquícios de um desenho original do início do século passado poderiam ter sido de alguma forma, incorporadas como dados de projeto, e parte delas mantidas e recuperadas, em sinal de respeito ao passado.
5. A utilização da segregação socioespacial como estratégia de aumento no valor dos imóveis e marketing de vendas explícito.
6. O empobrecimento das relações entre as edificações e o espaço público com conseqüente perda de diversidade urbana, decorrentes da monofuncionalidade e do isolamento dos novos edifícios no lote;
7. Dificuldade de conter o aumento no valor dos imóveis e de atrair moradores de menor poder aquisitivo, aproximando-os de seus locais de trabalho;
8. Não avaliação dos impactos do conjunto de empreendimentos na estrutura viária do entorno, em especial sobre as ruas Frei Caneca e Avenida 9 de Julho.

Apesar do aspecto positivo de atrair novos moradores para a região central da cidade, o processo de transformação e desconstrução espacial da Rua Paim apresentou falhas importantes. Falhas que uma vez detectadas, não podem passar despercebidas e devem servir para o constante processo de revisão e aprimoramento da legislação e das políticas de desenvolvimento urbano. A Paim não é apenas uma rua em uma metrópole de 11 milhões de habitantes, ela é o retrato de uma forma de ocupação do espaço que precisa ser urgentemente avaliada, revista e evitada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde a promulgação da Lei de Terras no ano de 1850, a maioria dos processos de urbanização e desconstrução espacial na cidade de São Paulo estiveram subordinados à lógica de acumulação capitalista. O crescimento da cidade foi orientado segundo interesses econômicos imediatos, negligenciando os impactos negativos decorrentes das transformações urbanas, tanto com relação ao passado e à natureza que estava sendo alterada, mas principalmente com relação ao futuro.

Da utilização da segregação sócioterritorial como mecanismo de valorização da terra, à submissão das ações do Estado e da legislação urbanística vigente a interesses de grupos econômicos privados, o modelo de urbanização que ditou as regras em São Paulo desde meados do século XIX se apropriou de forma predatória dos recursos naturais existentes, colocando em segundo plano critérios como o bem estar coletivo, justiça social e preservação ambiental. Os principais problemas urbanos enfrentados hoje na cidade têm sua origem na dificuldade de equilíbrio entre a lógica individualista de apropriação do espaço e os interesses coletivos da população.

Apesar da resistência de grupos em defesa do direito democrático à cidade, a atuação do Estado, seja por conivência, incompetência ou omissão, nunca conseguiu satisfatoriamente conter e controlar os processos especulativos que influenciaram a conformação atual do território. Mesmo com os avanços decorrentes da luta pela reforma urbana, com a promulgação da Constituição de 1988, a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 e do PDE de 2002, as dificuldades para a construção de um modelo democrático de desenvolvimento urbano continuam presentes. O “boom” imobiliário da primeira década do século XXI que acabou contribuindo com a reversão do processo de decréscimo populacional da área central de São Paulo no período é uma prova disso. Os números positivos registrados na região central explicam-se muito mais pelo aquecimento do mercado imobiliário e pela ação de grupos de investidores privados, bem como à disponibilidade de crédito para faixas de renda mais altas, do que como resultado de lutas por direito à moradia para diferentes faixas de renda na área central ou a políticas públicas inclusivas e ações de recuperação da região.

O espaço urbano produzido no período reproduz, de maneira geral, os mesmos mecanismos de valorização imobiliária observados ao longo do século XX, gerando

espaços segregados e exclusivos, opostos aos valores e diretrizes presentes no Estatuto da Cidade. Embora os números divulgados pelo Censo pareçam animadores, e de certa forma são, uma vez que demonstram o interesse da população em residir na área central, existe um lado perverso nessas transformações. O poder que o mercado imobiliário possui, de definir as características do espaço que será produzido segundo seus próprios interesses, permanece praticamente inalterado. As recentes transformações urbanas sofridas pela região da Baixo Augusta e Rua Paim, com o deslocamento de populações locais para dar espaço a empreendimentos de médio a alto padrão, com consequente valorização imobiliária, são exemplos gritantes disso.

A importância de compreender a produção da primeira década do século XXI protagonizada pelo mercado imobiliário, bem como as distorções na aplicação de instrumentos urbanísticos que em tese deveriam ter sido utilizados para garantir o acesso democrático à cidade, está na possibilidade de correção e aperfeiçoamento desses mesmos instrumentos. A revisão do PDE (Lei 16.050 de 31 de julho de 2014), que substituiu a Lei 13.430/02, foi aprovada com quase dois anos de atraso, depois de intenso debate com diferentes atores sociais e várias etapas de revisão participativa.

Questões cruciais apontadas pela pesquisa, como o tipo de implantação dos empreendimentos, isolados no lote e segregados do tecido urbano ou a monofuncionalidade foram amplamente debatidas no processo de revisão do PDE. Assim como foi colocado em pauta a urgente necessidade da efetiva aplicação dos instrumentos urbanísticos capazes de garantir a função social da propriedade, que em última instância forçariam a recuperação do patrimônio edificado subutilizado na região central da cidade, priorizando a recuperação de edifícios existentes.

É evidente que havia a urgente necessidade de reverter o processo de abandono e degradação na Rua Paim. E isso vale não apenas para a Paim ou para a região da Baixo Augusta, mas para todas as “Paim” que estão espalhadas pela cidade. Mas é necessário um equilíbrio nos processos de transformação do espaço, é necessário cuidado ao desconstruir qualquer situação urbana, sob o risco de aprofundar os problemas existentes, de perder vestígios do passado, de destruir a memória do local, as relações de urbanidade, a diversidade e o mais importante, a alma do lugar. É preciso romper a visão reducionista de que para que alguns ganhem, outros devem perder. Desenvolvimento justo

e democrático significa permitir que todos ganhem, que todos façam parte do processo e tenham acesso ao mais básico dos direitos, que é o *direito à cidade*.

REFERÊNCIAS

ACKEL, L.; CAMPOS, C. M. Antecedentes. In: SOMECK, N.; CAMPOS, C. M. **A cidade que não pode parar**: planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Editora Mackpesquisa, 2002. p. 13-31.

ALEIXO, C. A. P. **Edifícios e galerias comerciais**: arquitetura e comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60. Dissertação (Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos, 2005.

ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

BALBIM, R. Reabilitação de áreas urbanas centrais. **Desafios do Desenvolvimento**, n. 45, 08 Outubro 2008. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=998:reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais&catid=29:artigos-materias&Itemid=34>. Acesso em: 12 fev. 2014.

BALBIM, R.; PEREIRA, R. Centros urbanos e o não transporte. **Desafios do Desenvolvimento**, n. 53, 28 Agosto 2009. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1048:centros-urbanos-e-o-nao-transporte&catid=29:artigos-materias&Itemid=34>. Acesso em: 12 fev. 2014.

BAUNMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Tradução de Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.

BIANCHINI, L. H. **Estado atual dos empreendimentos habitacionais no centro de São Paulo (2000-2012)**: Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Campinas, 2013.

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, Fapesp, 1998.

BONDUKI, N. Imposto progressivo sobre imóveis ociosos. **Carta Capital**, Setembro 2010. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/sociedade/imposto-progressivo-sobre-imoveis-ociosos>>. Acesso em: 12 fev. 2014.

BONDUKI, N.; KOURY, A. P. Das reformas de base ao BNH: as propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana. **Arquitextos**, São Paulo, Maio 2010. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.120/3432>>. Acesso em: 8 Dezembro 2014.

BORJA, J.; CASTELLS, M. Planes Estratégicos y Proyectos Metropolitanos. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, ano XI, nº 1 e 2, p. 207-231, 1997.

BRAGA, R.; CARVALHO, P. F. D. **Estatuto da cidade**: Política urbana e cidadania. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Municipal - Deplan - UNESP - IGCE, 2000.

BRUNA, P. J. V. **Os primeiros arquitetos modernos**: Habitação social no Brasil, 1930-1950. Tese (Livre Docência em Projeto Arquitetônico) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. **A cidade que não pode parar**: Planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. Plano de Avenidas: o diagrama que se impôs. In: CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. **A cidade que não pode parar**: planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Mackpesquisa, 2002. Cap. 3, p. 55-71.

CASTRO, C. M. P. D. O centro velho e a moradia: requalificação urbana em São Paulo. In: **Pluris 2010 - 4º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável**, Faro/Portugal: Universidade do Algarve, 2010.

CHOAY, F. **O urbanismo**: utopias e realidades, uma antologia. São Paulo: Perspectiva, 2010.

DIAGONAL_URBANA. **Relatório Anual SEHAB 2010**. SEHAB. São Paulo. 2010.

DIAGONAL_URBANA. **Relatório Anual SEHAB 2011**. SEHAB. São Paulo. 2011.

FALCOSKI, L. A. N. Dimensões morfológicas de desempenho: instrumentos urbanísticos de planejamento e desenho urbano. **NUTAU**, 2008.

FALCOSKI, L. A. N.; BRUNA, G. C. Plano estratégico, sustentabilidade e indicadores de desempenho urbano: novos paradigmas. **ENTAC**, Salvador, 2000.

- FELDMAN, S. **Planejamento e Zoneamento São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Fapesp, 2005.
- FERRAZ, M. C. **Arquitetura conversável**. Rio de Janeiro: Beco do Azougue, 2011.
- FRANCISCO, J. Desconstrução e conhecimento espacial. **UFSCAR/Deciv**, São Carlos, 2002.
- FRANCISCO, J. Da paisagem natural à paisagem transformada: o conceito de desconstrução para uma interpretação da produção do espaço. **Vivência**, n. 33, p. 169-186, 2008.
- FRANCISCO, J.; CARVALHO, P. F. D. Desconstrução do lugar - o aterro da praia da frente do centro histórico de São Sebastião - SP. In: OLIVEIRA, L. H. D. **Ambientes - estudos de Geografia**. 1ª. ed. Rio Claro, v. 1, 2003. p. 105-119.
- GONZÁLEZ, A. D. U. El Centro Histórico de Bogotá "de puertas para adentro". el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación. **Cuadernos de Vivenda y Urbanismo**, v. 5, p. 46-69, Janeiro-Junho 2012.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. The right to the city. **New left review**, v. 53, p. 23-40, set 2008.
- HARVEY, D. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, D. **Condição pós moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 2013.
- JOSÉ, B. K. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.
- JOSÉ, B. K.; SILVA, H. M. B. A PPP da Casa Paulista: solução ou impasse para a moradia popular no centro de São Paulo? **Carta Maior**, São Paulo, 2014. Disponível em: <<http://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Cidades/A-PPP-da-Casa-Paulista-solucao-ou-impasse-para-a-moradia-popular-no-centro-de-Sao-Paulo-/38/29759>>. Acesso em: 27 Abril 2014.

KOWARICK, L. Áreas centrais de São Paulo: Dinamismo econômico, pobreza e políticas. **Lua Nova [On-line]**, v. 70, p. 171-211, 2007. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=67307008>>. Acesso em: 26 novembro 2014.

LOCILENTO, R. A. **O edifício residencial e a arquitetura moderna na cidade de São Paulo: anos 40 e 50**. Dissertação (Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos, 2004.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LÓPEZ, A.; FRANÇA, E.; COSTA, K. P. **Cortiços: A experiência de São Paulo**. São Paulo: HABI - Superintendência de Habitação Popular, 2010.

MALERONKA, C. **Par reforma: Quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do programa de arrendamento residencial - modalidade reforma: 1999-2003**. Dissertação (Mestrado em Planejamento, Gestão e Projeto) - IPT. São Paulo, 2005.

MANGILI, L. P. **Bom Retiro, bairro central de São Paulo: transformações e permanências (1930-1954)**. São Paulo: Alameda, 2011.

MARICATO, E. **Política Habitacional no Regime Militar: Do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MARICATO, E. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 48, Agosto 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142003000200013&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 12 fev. 2014.

MARICATO, E. O Estatuto da cidade periférica. In: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. **O Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. p. 5-22.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MENEGAT, R.; ALMEIDA, G. D. Sustentabilidade, democracia e gestão ambiental urbana. In: MENEGAT, R.; ALMEIDA, G. D. **Desenvolvimento sustentável e gestão ambiental nas cidades: estratégias a partir de Porto Alegre**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.

MEYER, R. M. P.; GROSTEIN, M. D.; BIDERMAN, C. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: Edusp: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

MONTEIRO, L. C. A.; FRANCISCO, J. Desconstrução mínima como avanço da função social da propriedade. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, Porto Alegre, v. 33, p. 23-34, dez/jan 2011.

NEUHOLD, R. R. **Os movimentos de moradia e sem teto e a ocupação de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Fac. de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

PEREIRA, G. Novas perspectivas para a gestão das cidades: Estatuto da cidade e mercado imobiliário. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, n. 9, p. 77-92, jan/jun 2004.

PORTAS, N. Tendências do Urbanismo na Europa. **Oculum**, n. 3, Março 1993.

REIS, N. G. **Dois séculos de projetos no estado de São Paulo: Grandes obras e urbanização**. São Paulo: Edusp: Imprensa Oficial, v. I - 1800-1889, 2010.

RIO, V. D. Revitalização de centros urbanos: o novo paradigma de desenvolvimento e seu modelo urbanístico. **Revista Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo FAU-USP**, São Paulo, n. 4, p. 53-64, Dezembro 1993.

ROLNIK, R. **A cidade e a Lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

ROLNIK, R. Sede da Vai-vai em risco: nova estação de metrô pode causar mudanças no Bixiga. **Minha Cidade**, São Paulo, maio 2013.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2009a.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada: O caso de São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009b.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36.

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, p. 538-548, Outubro 1979.

SMITH, N. On 'The Eviction of Critical Perspectives'. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 32.1, p. 195-197, Março 2008.

SOUZA, F. F. D. **Um olhar crítico sobre a concessão urbanística em São Paulo: Formulação pelo executivo, audiências públicas e regulamentação pelo legislativo**. Dissertação (Mestrado) - Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 2010.

TOPALOV, C. Os saberes sobre a cidade: tempos de crise? **Espaço e Debates**, v. 11, n. 34, p. 28-38, 1991.

TOPALOV, C. Do planejamento à ecologia: nascimento de um novo paradigma de ação sobre a cidade e o habitat? **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, v. XI, n. 1 e 2 , p. 19-42, Janeiro-Dezembro 1997.

VETTER, M. D.; MASSENA, R. M. R. Quien se apropria de los beneficios netos de las intervenciones del Estado en infra-estructura urbana? Una teoria de causalidad circular. **Revista Interamericana de Planificación**, v. XV, n. 60, Dezembro 1981.

VILLAÇA, F. A crise do planejamento urbano. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 45-51, 1995.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. Cap. 6, p. 169-243.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história de planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. Cap. 6, p. 169-243.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, Janeiro/Abril 2011. Disponível em:

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100004&lng=pt&nrm=iso&tlng=pt)

40142011000100004&lng=pt&nrm=iso&tlng=pt>. Acesso em: 14 Janeiro 2013.

VIRILIO, P. A catástrofe urbana. **Folha de S Paulo**, 28 Setembro 1997.

Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/1997/9/28/mais!/5.html>>. Acesso em: 25 abril 2012.

YIN, R. K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001.