

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**Complexo Anhembi e Expo Center: Os Grandes Centros de Exposições
da Zona Norte e a Produção do Espaço no Entorno**

Iuri Alves Freire

**SÃO PAULO
2025**

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

Iuri Alves Freire

**Complexo Anhembi e Expo Center: Os Grandes Centros de Exposições
da Zona Norte e a Produção do Espaço no Entorno**

**Trabalho de Graduação Individual apresentado ao
curso de Bacharelado em Geografia, sob orientação da
Prof.^a Dr. Júlio Cesar Suzuki, para obtenção do título
de Bacharel em Geografia.**

**SÃO PAULO
2025**

RESUMO

Este Trabalho de Graduação analisa os impactos territoriais dos centros de eventos na Zona Norte de São Paulo, com foco no Complexo do Anhembi e Expo Center Norte. A pesquisa parte da hipótese de que esses equipamentos, além de atender ao turismo de negócios, atuam como vetores de transformação urbana, afetando a valorização imobiliária, o uso do solo e a fragmentação socioespacial. A metodologia combina revisão teórica, análise de dados secundários e entrevistas com moradores, comerciantes e representantes do poder público. Os resultados indicam que esses centros geram urbanização seletiva, concentrando benefícios em áreas específicas, enquanto outras enfrentam deslocamentos e mudanças socioeconômicas, intensificando desigualdades.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano; Turismo de negócios; Valorização imobiliária; Fragmentação socioespacial; Zona Norte; São Paulo.

ABSTRACT

This Undergraduate Thesis examines the territorial impacts of event centers in São Paulo's North Zone, focusing on the Anhembi Complex and Expo Center Norte. The research hypothesizes that these facilities, beyond serving business tourism, drive urban transformation, influencing real estate appreciation, land use, and socio-spatial fragmentation. The methodology combines theoretical review, secondary data analysis, and interviews with residents, business owners, and public officials. Findings show that these centers foster selective urbanization, concentrating benefits in specific areas, while others face displacement and socio-economic shifts, deepening inequalities.

Keywords: Urban space production; Business tourism; Real estate appreciation; Socio-spatial fragmentation; North Zone; São Paulo.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
CAPÍTULO 1 – A Cidade de São Paulo e a Economia de Eventos: Entre o Turismo de Negócios e a Produção do Espaço Urbano	7
1.1. A centralidade econômica e territorial da cidade de São Paulo.....	7
1.2. Turismo de negócios e feiras: conceitos e importância econômica.....	8
1.3. Produção do espaço urbano e o circuito superior da economia.....	11
1.4. Dados e indicadores sobre o setor de eventos em São Paulo.....	13
CAPÍTULO 2 – O Complexo do Anhembi e o Expo Center Norte: Histórias, Localizações e Estratégias de Implantação	16
2.1. O Parque Anhembi: origens, inauguração e transformações.....	16
2.2. O Expo Center Norte: surgimento e atuação do Grupo Baumgart.....	21
2.3. Localização estratégica: infraestrutura, acessibilidade e logística.....	24
2.4. Atores envolvidos, privatização e a lógica da cidade empreendedora.....	28
CAPÍTULO 3 – A Produção do Espaço no Entorno dos Centros de Eventos: Transformações, Usos e Políticas Públicas	30
3.1. Delimitação e caracterização do recorte espacial	30
3.2. Transformações urbanas: hotéis, comércio, serviços, moradias e efeito sobre o mercado imobiliário.....	30
3.3. Plano Diretor Estratégico de São Paulo: diretrizes e impactos.....	35
3.4. Agentes produtores do espaço e disputas territoriais.....	37
3.5. Percepções locais sobre as transformações do entorno.....	38
3.6. Lógicas imobiliárias e a produção de novas centralidades.....	43
CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
REFERÊNCIAS	48

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa dos principais centros de exposição de São Paulo e sua localização relativa na malha urbana.....	15
Figura 2 – Vista aérea do Anhembi e adjacências (Campo de Marte, Marginal Tietê e entorno) no início da década de 1970.....	16
Figura 3 – Terreno do Parque Anhembi e ruas vizinhas antes da urbanização completa.....	17
Figura 4 – Vista aérea do Parque Anhembi durante sua construção, c. 1970.....	19
Figura 5 – Construção da cobertura do Pavilhão do Anhembi. Estrutura metálica em montagem horizontal.....	20
Figura 6: Montagem de Estrutura de Palco para Evento no Sambódromo do Anhembi.....	21
Figura 7 – Terraplenagem e primeiras obras do Expo Center Norte (c. 1986).....	22
Figura 8 – Fachada parcial e letreiro do “Shopping Center Norte” em construção, anexo ao Expo Center Norte (1993)	23
Figura 09- Vista aérea do Expo Center Norte.....	24
Figura 10 – Fachada Rodviária do Tietê.....	25
Figura 11 – Mapa com localização dos dois centros em relação à malha viária, rodoviária.....	27
Figura 12 – Fachada requalificada do Distrito Anhembi após obra, com acesso principal e praça reorganizada (junho de 2024).....	28
Figura 13: Rede de Hotéis no Entorno do Distrito Anhembi e Expo Center Norte: 1- Intercity na Casa Verde; Golden Tower Express Anhembi no Terminal Tietê e Ibis na Barra Funda.....	32
Figura 14: Hotel Holliday Inn.....	33
Figura 15: Rua com restaurantes populares próximo ao Tietê e Bar na proximidade da Av. Braz Leme.....	34
Figura 16: Empreendimento Residencial de Alto Padrão e Casas residenciais em antiga vila operária na Vila Baruel, Distrito de Casa Verde.....	36
Figura 17 : Novotel Center Norte e Conjunto Habitacional Cingapura, localizados na avenida Zaki Narchi, frente a frente.....	40
Figura 18 – Projetos de empreendimentos de expansão residencial e comercial Distrito Anhembi e Cidade Center Norte respectivamente.....	43

INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo destaca-se como um dos principais centros financeiros e econômicos da América Latina, exercendo papel estratégico na dinâmica nacional e internacional. Dentro dessa lógica urbana, o turismo de negócios figura como um dos vetores fundamentais de reorganização territorial, articulando investimentos, fluxos e transformações na paisagem urbana. De acordo com dados da EMBRATUR e da CNTUR, a capital paulista é o principal destino do Brasil para viagens corporativas e eventos, concentrando uma das maiores infraestruturas do país voltadas à realização de feiras, congressos e exposições de diversas escalas.

Nesse contexto, destacam-se dois importantes equipamentos urbanos: o Parque Anhembi e o Expo Center Norte. Ambos situados na Zona Norte da cidade de São Paulo, esses centros de eventos funcionam como polos de atração de fluxos populacionais, financeiros e logísticos, contribuindo para a (re)produção do espaço urbano e para a reestruturação da malha territorial. O Anhembi, inaugurado em 1970, e o Expo Center Norte, criado em 1993, encontram-se posicionados de forma estratégica, próximos à Marginal Tietê, estações de metrô, terminais rodoviários e ao aeroporto internacional, o que favorece sua centralidade funcional.

O presente Trabalho de Graduação Individual (TGI) tem como objetivo geral analisar de que forma as transformações espaciais ocorridas no entorno desses centros de eventos se relacionam à sua presença e dinâmica de funcionamento. Parte-se da hipótese de que tais equipamentos, mais do que reflexo das transformações urbanas, atuam como agentes ativos na indução de mudanças territoriais, impulsionando processos de valorização imobiliária, adensamento funcional, segmentação socioespacial e redefinição de políticas públicas. A investigação busca também compreender os impactos dessas dinâmicas sobre os bairros de Santana e Vila Guilherme e, de maneira ampliada, sobre bairros limítrofes como Casa Verde, Bom Retiro e Barra Funda.

A metodologia adotada apoia-se no referencial teórico da Geografia Urbana, com ênfase nos estudos de Odette Seabra, Fabio Cesar Braz Milton Santos, Ana Fani Carlos, Rita de Cássia Ariza da Cruz e Mariana Fix. Como procedimentos, serão utilizados o levantamento bibliográfico e documental, análise de dados secundários provenientes de fontes como IBGE, GeoSampa, Observatório do Turismo e SPTuris, interpretação

cartográfica e fotográfica, bem como a realização de uma pesquisa qualitativa. Essa última será conduzida por meio de entrevistas e aplicação de questionários semiestruturados, destinados a moradores, comerciantes e frequentadores da região, com o intuito de captar percepções, experiências e impactos subjetivos relacionados à presença dos centros de eventos.

O trabalho está estruturado em três capítulos principais. O primeiro capítulo contextualiza a inserção de São Paulo na economia de eventos e sua relação com a produção do espaço urbano. O segundo capítulo apresenta os históricos, localizações e estratégias de implantação do Complexo do Anhembi e do Expo Center Norte. Já o terceiro capítulo analisa empiricamente as transformações observadas nos territórios adjacentes a esses equipamentos, à luz das diretrizes urbanísticas, das dinâmicas do mercado imobiliário e dos relatos coletados na pesquisa qualitativa. Por fim, a conclusão sistematiza os resultados encontrados e propõe reflexões críticas.

CAPÍTULO 1 – A CIDADE DE SÃO PAULO E A ECONOMIA DE EVENTOS: ENTRE O TURISMO DE NEGÓCIOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1 A centralidade econômica e territorial da cidade de São Paulo

São Paulo se consolidou, ao longo do século XX, como o principal centro econômico do Brasil e um dos mais relevantes da América Latina. A capital paulista concentra um elevado número de serviços especializados, instituições financeiras, sedes corporativas e equipamentos urbanos de grande escala, o que a torna uma "cidade global" dentro da hierarquia urbana nacional. Essa centralidade territorial atrai eventos, feiras e congressos, especialmente ligados ao setor terciário avançado (SANTOS, 1993).

Dados recentes do Observatório de Turismo e Eventos da São Paulo Turismo (SPTuris) indicam que, em 2024, a cidade recebeu aproximadamente 35 milhões de turistas, com aumento de 23,7% em relação ao ano anterior. No primeiro semestre de 2025, os eventos cadastrados somaram 3.928, um crescimento de 59%, reunindo 36,7 milhões de participantes e gerando impactos econômicos de R\$ 12,8 bilhões, com R\$ 638 milhões arrecadados em ISS. Do lado do turismo internacional, o estado de São Paulo registrou 1,38 milhão de visitantes estrangeiros nos primeiros seis meses de 2025, um aumento de 24% em relação ao mesmo período de 2024. Complementando, segundo a Associação Brasileira de Agências de Viagens Corporativas (Abracorp) e a SPTuris, o turismo de negócios na capital movimentou R\$ 9,3 bilhões em 2023, atraindo cerca de 5 milhões de pessoas, das quais 1,5 milhão eram de fora do estado.

Essa proeminência da cidade de São Paulo como núcleo central da economia brasileira não pode ser compreendida sem considerar a lógica de concentração e seletividade espacial que marca a urbanização contemporânea. Como observa Corrêa (1997, p. 30-31), a análise da rede de localidades centrais, sobretudo em países com industrialização concentrada, “constitui-se em verdade na análise de todo o sistema urbano, quer dizer, das funções urbanas e dos diferentes fluxos que se realizam entre zona rural e as cidades, entre estas, bem como os fluxos que têm suas origens e destinos nos grandes centros mundiais de acumulação e redistribuição de capital”. Assim, a

centralidade de metrópoles como São Paulo se expressa na capacidade de articular fluxos econômicos, políticos e demográficos, reforçando seu papel de centro de gestão, controle e distribuição de investimentos, e de polo de consumo e comercialização de bens.

Tal processo é intensificado pelas dinâmicas da globalização, que reconfiguram o papel das cidades, atribuindo a elas funções estratégicas na circulação de capitais, informações e pessoas. Nesse sentido, Lencioni (2008, p. 22) destaca que São Paulo ocupa um lugar privilegiado na rede urbana latino-americana, exercendo papel hegemônico no sistema urbano nacional e internacional, especialmente no que diz respeito aos serviços especializados e à realização de grandes eventos corporativos. Como aponta Maricato (2011, p. 21), essa centralidade, entretanto, é acompanhada de fortes desigualdades socioespaciais, revelando uma urbanização fragmentada que favorece a valorização de áreas específicas em detrimento de outras.

1.2 Turismo de negócios e feiras: conceitos e importância econômica

O turismo de negócios se diferencia do turismo tradicional por estar intrinsecamente vinculado à dinâmica do capital e à necessidade de deslocamentos para participação em atividades corporativas, feiras comerciais, congressos e eventos setoriais. Como observa Cruz (2006, P. 204), esse segmento do turismo percorre uma gama que vai “desde as viagens a São Paulo feitas por pequenos negociantes (...) até representantes comerciais de grandes empresas nacionais ou multinacionais (...) discutindo transações de milhões de dólares”. Esse panorama evidencia que o turismo de negócios está relacionado à lógica da acumulação capitalista e à reestruturação das cidades contemporâneas, operando como um dos motores da produção do espaço urbano nas metrópoles.

Fábio Cesar destaca que:

“Como destino de eventos de negócios, a cidade de São Paulo dá coformidade aos espaços de representação da mesma, visto o surgimento de inúmeros centros de convenções, grandes recintos e exposições e diversos equipamentos urbanos que foram produzidos de forma desconcentrada por seu tecido urbano”. (p. 49)

Nesse sentido, a existência de grandes centros de exposição como o Anhembi e o Expo Center Norte não deve ser compreendida apenas como infraestrutura funcional destinada à realização de eventos, mas como expressão material de uma lógica econômica que organiza o espaço urbano de maneira seletiva e hierarquizada. Como destaca Cruz (2005, p. 204–205), “os espaços de eventos funcionam como ancoradouros de um tipo de centralidade terciária, voltada às necessidades do capital transnacional”. Assim, esses equipamentos operam como dispositivos de valorização territorial, articulando-se com fluxos econômicos globais e contribuindo para a produção de centralidades especializadas dentro da metrópole paulistana.

“O chamado turismo de eventos tanto se apropria de objetos concebidos para outros fins como também cria novos e cada vez mais sofisticados objetos destinados aos mais diversos tipos de eventos (negócios, científicos, artísticos, culturais, de moda etc.), como, em um movimento que, ao fim e ao cabo, é um movimento de produção social do espaço em que interesses hegemônicos associados ao setor turismo mostram didaticamente sua força” (CRUZ, 2006, p. 205).

Essa lógica está inserida em uma dinâmica territorial mais ampla, na qual o turismo de negócios se apresenta como instrumento estratégico de integração das cidades às redes globais de circulação de pessoas, serviços e capitais. Como aponta Silveira (2006, p. 157):

“As várias formas de agir do Estado, das organizações internacionais e das firmas globais do turismo buscam prolongar e densificar a rede e lugares através de novos objetos, organizações e calendários.”

Como ainda destaca Cruz:

“O segmento que desponta em todas as estatísticas de turismo da cidade de São Paulo como o mais relevante entre todos é o chamado ‘turismo de negócios’; e se o turismo é um fenômeno por si só fluido, o turismo de negócios é, certamente, sua tradução mais fiel. Diferentemente do turista que viaja por motivo de lazer, cuja circulação é em geral prevista e planejada pela municipalidade, quais os territórios apropriados e produzidos pelo turismo de negócios?” (CRUZ, 2006, p. 207).

Tabela 1 – Evolução do número de eventos de negócios em São Paulo (2023 a 2025)

Ano	Feiras	Congressos	Convenções	Outros Tipos	Total
2023	214	170	113	789	1.286
2024	229	191	129	689	1.238
2025 (até abril)	48	29	37	213	327

Fonte: OBSERVATÓRIO DO TURISMO DE SÃO PAULO. Boletim de eventos 2025. São Paulo: SPTuris, 2025. Disponível em: <https://www.observatoriodoturismo.com.br/>. Acesso em: 24 jun. 2025.

Tabela 2 – Evolução do público total participante dos eventos (2023 a 2025)

Ano	Feiras	Congressos	Convenções	Outros Tipos	Total
2023	4.812.932	450.625	198.867	1.210.668	6.673.092
2024	5.914.886	629.254	252.664	1.146.197	7.946.601
2025 (até abril)	1.317.982	51.005	110.590	371.968	1.851.545

Fonte: OBSERVATÓRIO DO TURISMO DE SÃO PAULO. Boletim de eventos 2025. São Paulo: SPTuris, 2025. Disponível em: <https://www.observatoriodoturismo.com.br/>. Acesso em: 24 jun. 2025.

UBRAFE – União Brasileira dos Promotores de Feiras. Movimentação dos eventos de negócios – dezembro/2023, dezembro/2024 e abril/2025. São Paulo: Observatório de Turismo e Eventos, 2025. Relatórios mensais.

A análise dos dados referentes à movimentação dos eventos de negócios na cidade de São Paulo, no período de 2023 a 2025, revela uma tendência de crescimento do setor. O número total de eventos realizados apresentou relativa estabilidade, passando de 1.286 em 2023 para 1.238 em 2024, com pequena oscilação para baixo. As feiras comerciais destacaram-se como principal segmento, evoluindo de 214 eventos em 2023 para 229 em 2024, enquanto congressos e convenções também registraram incremento. O público total participante aumentou significativamente, de 6.673.092 em 2023 para 7.946.601 em 2024, representando um crescimento de aproximadamente 19,1%, evidenciando não apenas a recuperação, mas também a expansão do setor no período pós-pandemia. Até abril de 2025, os indicadores já apontam a realização de 327 eventos e um público acumulado de 1.851.545 participantes. (SÃO PAULO, 2025).

1.3 – Produção do espaço urbano e o circuito superior da economia

A análise da produção do espaço urbano exige a compreensão das múltiplas racionalidades que se entrelaçam e coexistem nas cidades. Uma das contribuições mais relevantes para esse entendimento foi desenvolvida por Milton Santos (1993), ao propor a distinção entre o circuito superior e o circuito inferior da economia urbana. O circuito superior é formado por atividades altamente capitalizadas, com grande intensidade tecnológica e forte articulação com o mercado global — como bancos, sedes de multinacionais, shopping centers, redes hoteleiras e grandes centros de eventos. Essas práticas econômicas operam em estreita relação com os interesses do capital financeiro e são impulsionadas por políticas públicas voltadas à atração de investimentos e à internacionalização das cidades.

Nesse contexto, o turismo de negócios, os eventos corporativos e as feiras internacionais inserem-se plenamente no circuito superior da economia. A realização de grandes eventos demanda a instalação de megaequipamentos urbanos, como centros de convenções, arenas e infraestrutura hoteleira de alto padrão, que transformam profundamente o espaço urbano, tanto do ponto de vista físico quanto socioeconômico. Essas infraestruturas tendem a ser implantadas em áreas valorizadas ou em processo de reestruturação, promovendo a elevação dos preços da terra, a substituição de usos do solo e, muitas vezes, a expulsão de populações de menor renda, Milton Santos (1993, p. 62) observa que:

“O espaço é, ao mesmo tempo, o produto e a condição da globalização. É nele que o capital se instala e se movimenta, moldando formas e criando normas que lhe são convenientes.”

Essa perspectiva evidencia como o espaço urbano é modelado por interesses que ultrapassam a escala local, mas que se realizam concretamente sobre territórios determinados, afetando cotidianamente as populações que neles vivem. A lógica do circuito superior, portanto, não apenas determina a localização de certos empreendimentos, mas reconfigura relações sociais e materiais, muitas vezes aprofundando desigualdades. Santos afirma que:

“o espaço reproduz a totalidade social, na medida, em que essas transformações são determinadas por necessidade sociais, econômicas e

políticas. Assim, o espaço reproduz-se, ele mesmo, no interior da totalidade, quando evolui em função do modo de produção e de seus momentos sucessivos. Mas o espaço influencia também a evolução de outras estruturas e, por isso, torna-se um componente fundamental da totalidade social e seus movimentos.” (p. 91, 1977)

A produção do espaço nas metrópoles contemporâneas está marcada por um “processo de fragmentação e especialização espacial que atende à lógica da acumulação flexível e seletiva” (Carlos, 2007. p. 38). Essa dinâmica gera uma cidade compartimentada, onde setores econômicos de alto rendimento se concentram em determinadas áreas, deixando outras parcelas do território à margem dos investimentos e do planejamento urbano.

O caso da Zona Norte de São Paulo ilustra com clareza esse fenômeno. A implantação e consolidação de centros como o Complexo do Anhembi e o Expo Center Norte inserem o território na lógica do circuito superior da economia, transformando-o em polo de atração de capital e de reconfiguração do espaço urbano. Ao mesmo tempo, tais empreendimentos não promovem, de forma automática, benefícios distribuídos de maneira equitativa entre os diferentes grupos sociais.

1.4 Dados e indicadores sobre o setor de eventos em São Paulo

O Observatório do Turismo da Cidade de São Paulo (vinculado à SPTuris) apresenta séries históricas sobre a atividade turística na cidade. Os principais indicadores apontam para:

- Mais de 1.000 feiras de negócios por ano;
- Presença de 8 centros de exposição com mais de 20 mil m²;
- Ocupação hoteleira elevada em regiões próximas aos centros de eventos;
- Participação significativa no PIB municipal

GRÁFICO 1 – Evolução do número de eventos anuais em SP (2010-2020)



Fonte: Observatório do Turismo 2025

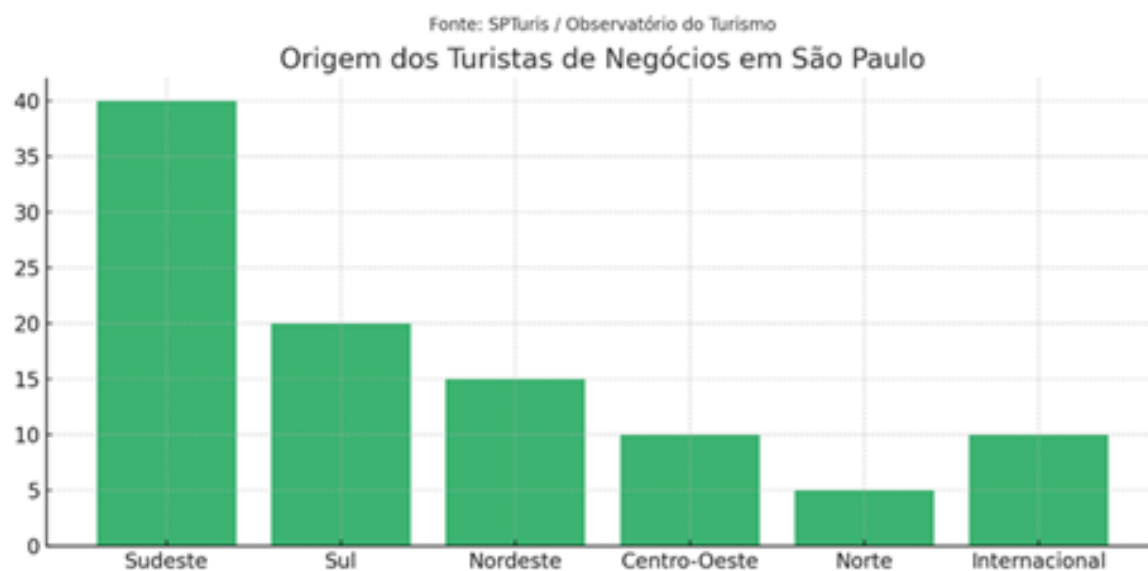
A robustez do setor de eventos em São Paulo, conforme indicadores do Observatório do Turismo da Cidade (SPTuris), reflete-se na realização de mais de mil feiras de negócios por ano e na presença de oito centros de exposição com área superior a 20 000 m², o que contribui para elevada ocupação hoteleira nas proximidades desses polos e significativa participação no PIB municipal. Complementando esse panorama, dados do Visite São Paulo Convention Bureau (VSPCB), com apoio da SPTuris, Embratur e Ubrafe, indicam que, somente no primeiro trimestre de 2025, foram realizados 1.584 eventos — um crescimento de 110 % em relação ao mesmo período do ano anterior —, os quais geraram R\$ 5,9 bilhões em movimentação econômica e quase R\$ 300 milhões em ISS (VSPCB, 2025). No acumulado de 2024, foram contabilizados 5.262 eventos, resultando em R\$ 22,2 bilhões em impacto econômico e R\$ 1,1 bilhão em ISS (VSPCB, 2024). Dados mais recentes também revelam uma continuidade de expansão em 2025, com 3.928 eventos e impacto estimado de R\$ 12,7 bilhões no turismo, além de incremento na arrecadação de ISS (VISITE SP, 2025). Esses indicadores colocam equipamentos especializados, como o Complexo do Anhembi, como parte integrante das dinâmicas econômicas, culturais e turísticas da cidade, consolidando o setor de eventos como vetor estratégico de desenvolvimento urbano e estruturante para o PIB paulistano.

Embora o grande reconhecimento como cidade do turismo de negócios, este não necessariamente foi um planejamento do Estado, como aponta Cruz:

“Se reconhece de modo amplo ser o turismo de negócios o mais importante segmento de turismo na cidade de São Paulo, isso quer dizer que o turismo em território paulistano é muito mais uma consequência

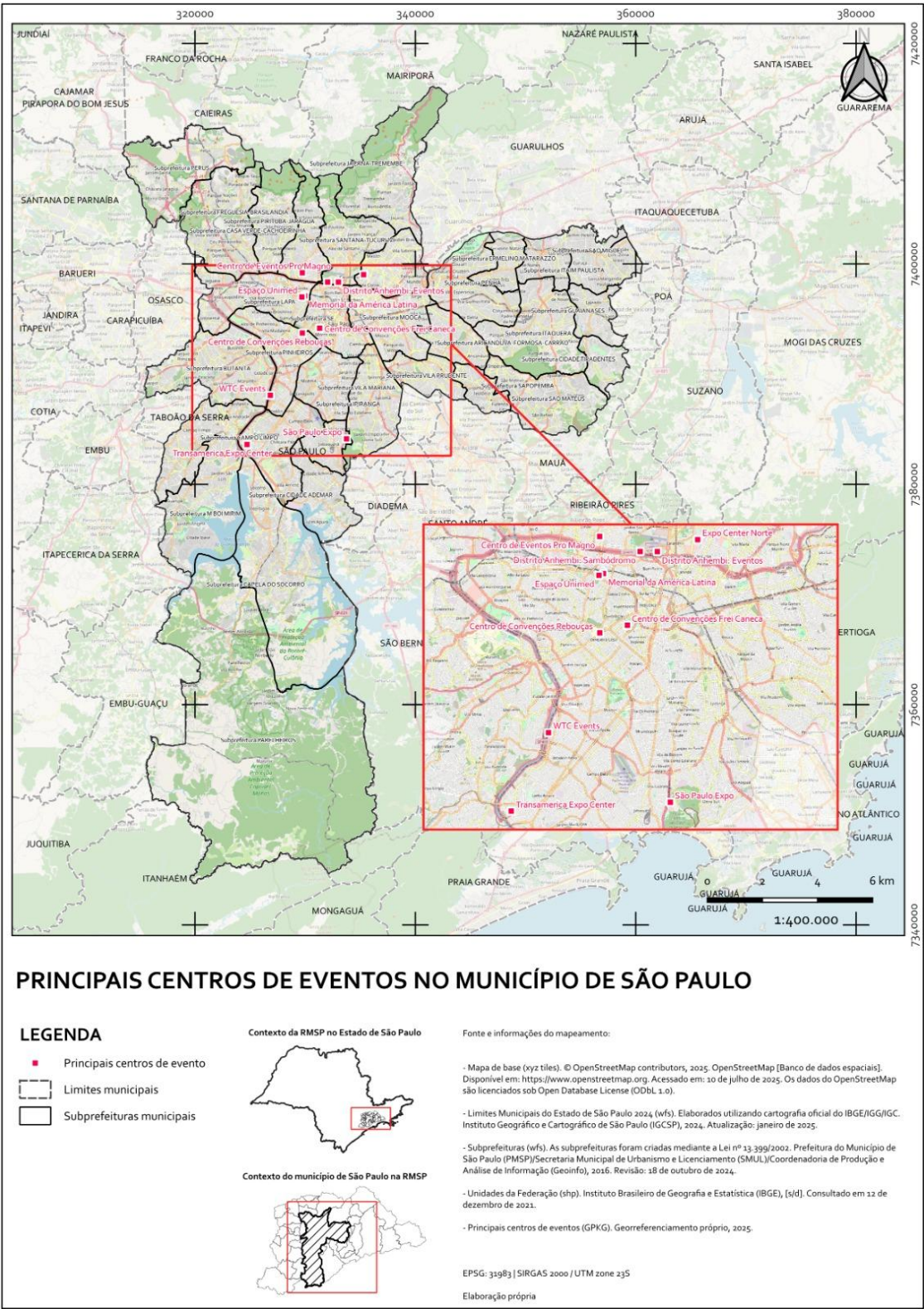
de uma história que fruto de planejamento de administradores públicos municipais ou de agentes de mercado ao longo do tempo” (2006, p. 207).

GRÁFICO 2 - Origem dos Turistas de Negócios em São Paulo



Fonte: SPTuris 2025.

FIGURA 1 – Mapa dos principais centros de exposição de São Paulo e sua localização relativa na malha urbana



Fonte: elaboração própria com base em dados da SPTuris e GeoSampa 2025.

Esses elementos visuais reforçam a importância do turismo de negócios como vetor de transformação urbana e base para compreensão dos fenômenos observados na Zona Norte, foco dos capítulos seguintes.

CAPÍTULO 2 – O COMPLEXO DO ANHEMBI E O EXPO CENTER NORTE: HISTÓRIAS, LOCALIZAÇÕES E ESTRATÉGIAS DE IMPLANTAÇÃO

2.1 O Distrito Anhembi: origens, inauguração e transformações

O Complexo do Anhembi teve sua origem em um contexto de modernização urbana durante a década de 1960. Inaugurado oficialmente em 1970, o Anhembi foi idealizado através de um projeto do empresário Caio Alcantara Machado e em 1967 foi sancionada a lei que concedeu o uso do terreno para sua construção, que foi financiada através de cotas de ações negociadas na BOVESPA, para o até então denominado Centro Interamericano de Feiras e salões, estas adquiridas por 2 mil empresas interessadas no mercado expositor e alguns bancos (Braz, p. 59). Contudo o processo todo não foi muito transparente desde o início, como aponta Odete Seabra, “esses terrenos têm servido também ao tráfico de influências, pois se tem realizando negócios, nem sempre muito claros, como por exemplo do Centro de Convenções Anhembi, do Grupo Alcantara Machado” (p. 11)

Figura 2 – Vista aérea do Anhembi e adjacências (Campo de Marte, Marginal Tietê e entorno) no início da década de 1970.



Fonte: CORREA, Luiz Eduardo Cirne. *Foto histórica do Anhembi*. Pinterest, 2021. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/365918156032091964/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

Segundo Braz (p. 52), “o anhembi nasce para reforçar o desenvolvimento industrial de São Paulo, promovendo eventos/feiras de grande porte, que vinham de encontro ao interesse de expandir os negócios do setor secundário na região. Oliveira (2016, p. 86) completa que, o Anhembi foi concebido como um “projeto de modernidade”, articulando interesses do poder público e setores empresariais em um espaço estratégico junto à Marginal Tietê. De acordo com Oliveira (2016, p. 87), “o Anhembi expressa a tentativa de inserir São Paulo no circuito internacional dos eventos, como parte de um processo de modernização urbana promovido pelo poder público”. Braz destaca que “antes do Anhembi, as primeiras feiras eram realizadas em um pavilhão de 20 mil m², no Ibirapuera, adaptado, que não fôra construído para abrigar empresas expositóras, grande número de visitantes e toda a infra-estrutura necessária” (p. 55)

Figura 3 – Terreno do Parque Anhembi e ruas vizinhas antes da urbanização completa.



Fonte: WILHEIM, Jorge. *Arquivo Arq – Projeto original do Anhembi*. Pinterest, 2021. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/327214729193244365/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

A região onde atualmente se localiza o Complexo do Anhembi passou por profundas transformações urbanas a partir da segunda metade do século XX. Quando era uma grande área de várzea, a região não era valorizada, e seu uso era destinado pela população local como campo de futebol pelos moradores dos bairros da Casa Verde e Santana (Braz, p. 62). Posteriormente, a retificação do rio Tietê e a construção da Marginal Tietê integraram um projeto de cidade orientado pela lógica da fluidez do tráfego e da valorização imobiliária, em detrimento dos usos cotidianos, simbólicos e comunitários dos espaços ribeirinhos. Como observa Seabra (2006, p. 13):

“A retificação dos rios, a partir de certo momento, parece ser uma necessidade histórica. E responder a tal demanda, implica em decisão política de empreendê-la, em recursos financeiros e em capacidade técnica... a valorização das varzeas se inscreve na História da Cidade de São Paulo, no processo de valorização do seu espaço, cuja gênese está no próprio desenvolvimento da economia e da sociedade brasileira...”

Tais intervenções não foram apenas técnicas ou hidráulicas, mas expressam a articulação entre engenharia urbana, política e interesses econômicos. Neste momento, grandes entidades como a Federação Paulista de Futebol e Julio de Mesquita, dono do Jornal Estado de São Paulo, disputavam o terreno onde se consolidou o Anhembi (Braz, p. 62). Tratava-se de um processo de domesticação do território, no qual o rio é submetido a uma lógica funcionalista da cidade, subordinando a paisagem natural às exigências de circulação, modernização e expansão do capital. Fábio Cesar Braz ainda destaca que:

“... essas intervenções urbanas passaram a moldar a morfologia da região e criar maior dinamismo para a cidade devido a fluidez no tráfego. Como importante via de acesso a São Paulo, a marginal passou a induzir a instalação de diversos objetos técnicos, caso do Parque Anhembi, do Terminal Rodviário Tietê, do Expo Center Norte, dentre outros...”(p. 64)

Figura 4 – Vista aérea do Parque Anhembi durante sua construção, c. 1970.



Fonte: VIGNOLI, Rafael. *A estrutura do Pavilhão de Exposições do Anhembi: um marco da engenharia brasileira*. São Paulo Antiga, 2024. Disponível em: <https://www.saopauloantiga.com.br/o-anhembi/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

A infraestrutura do complexo foi se expandindo ao longo dos anos, abrigando o Pavilhão de Exposições, o Palácio das Convenções e o Sambódromo do Anhembi, tornando-se um marco referencial da cidade. A gestão do equipamento passou por diversas fases, com forte presença durante anos da SPTuris, empresa vinculada à Prefeitura Municipal de São Paulo (SÃO PAULO, 2024). A criação do Parque Anhembi foi “representativa de transformações importantes pelas quais passava a economia brasileira. Além disso, teve efeito importante sobre a produção do espaço da região Norte da cidade” (Braz, p. 5)

Figura 5 – Construção da cobertura do Pavilhão do Anhembi. Estrutura metálica em montagem horizontal.



Fonte. VIGNOLI, Rafael. *A estrutura do Pavilhão de Exposições do Anhembi: um marco da engenharia brasileira*. São Paulo Antiga, 2024. Disponível em: <https://www.saopauloantiga.com.br/o-anhembi/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

Atualmente, o Complexo do Anhembi consolidou-se como um dos mais versáteis e estratégicos equipamentos urbanos da cidade de São Paulo, destacando-se por sua capacidade de acolher eventos de distintas naturezas e escalas, como feiras internacionais de negócios, shows musicais, festivais culturais, desfiles carnavalescos e competições automobilísticas. Sua configuração espacial, composta por áreas cobertas e descobertas, assegura elevada flexibilidade e rápida adaptação às demandas específicas de cada evento, resultando em expressiva taxa de ocupação anual. Entre os eventos de maior repercussão realizados no local, destacam-se os desfiles do Carnaval de São Paulo, sediados no Sambódromo do Anhembi (FLIPAR, 2024); a etapa da Fórmula Indy – São Paulo Indy 300 – realizada entre 2010 e 2013 no circuito urbano do complexo; o ePrix de São Paulo da Fórmula E, realizados desde 2023 — incluindo a abertura da Temporada 11 da categoria em dezembro de 2024 — em percursos que aproveitam parte da estrutura da pista da Indy(PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2024; Naspistas, 2023); além de apresentações de artistas internacionais de grande notoriedade, como Amy Winehouse, GusN’Roses, Rihanna e Britney Spears, entre outros. Essa multiplicidade de usos

reforça o papel do complexo como catalisador de dinâmicas econômicas, culturais e turísticas, integrando-se à rede de grandes equipamentos urbanos que estruturam a Zona Norte da capital paulista (BRAZ, 2011).

Figura 6: Montagem de Estrutura de Palco para Evento no Sambódromo do Anhembi



Fonte: Elaboração própria (2025).

2.2 O Expo Center Norte: surgimento e atuação do Grupo Baumgart

Inaugurado em 1993 pelo Grupo Baumgart, o Expo Center Norte representa uma iniciativa do setor privado que visava atender à crescente demanda por espaços de exposições modernos e integrados ao setor industrial e comercial. Localizado no bairro da Vila Guilherme, o centro foi estrategicamente posicionado próximo ao Shopping Center Norte, com mais de 300 lojas, também de propriedade do grupo. Segundo dados institucionais, o Expo Center Norte possui mais de 60 mil m² de área de exposição, com 6 pavilhões e 9 auditórios e sedia centenas de feiras anualmente.

O Expo Center Norte é um dos maiores centros de eventos da América Latina, sediando anualmente aproximadamente 150 a 200 eventos, entre feiras, congressos, convenções e exposições. Em 2019, por exemplo, o complexo recebeu cerca de 3 milhões de visitantes ao longo do ano, consolidando-se como um dos principais polos do turismo de negócios na cidade de São Paulo (EXPO CENTER NORTE, 2020). Mesmo com a queda temporária provocada pela pandemia de COVID-19, o Expo Center Norte retomou

gradativamente sua capacidade operacional, mantendo-se como referência no mercado nacional e internacional de eventos (ABRACE, 2023).

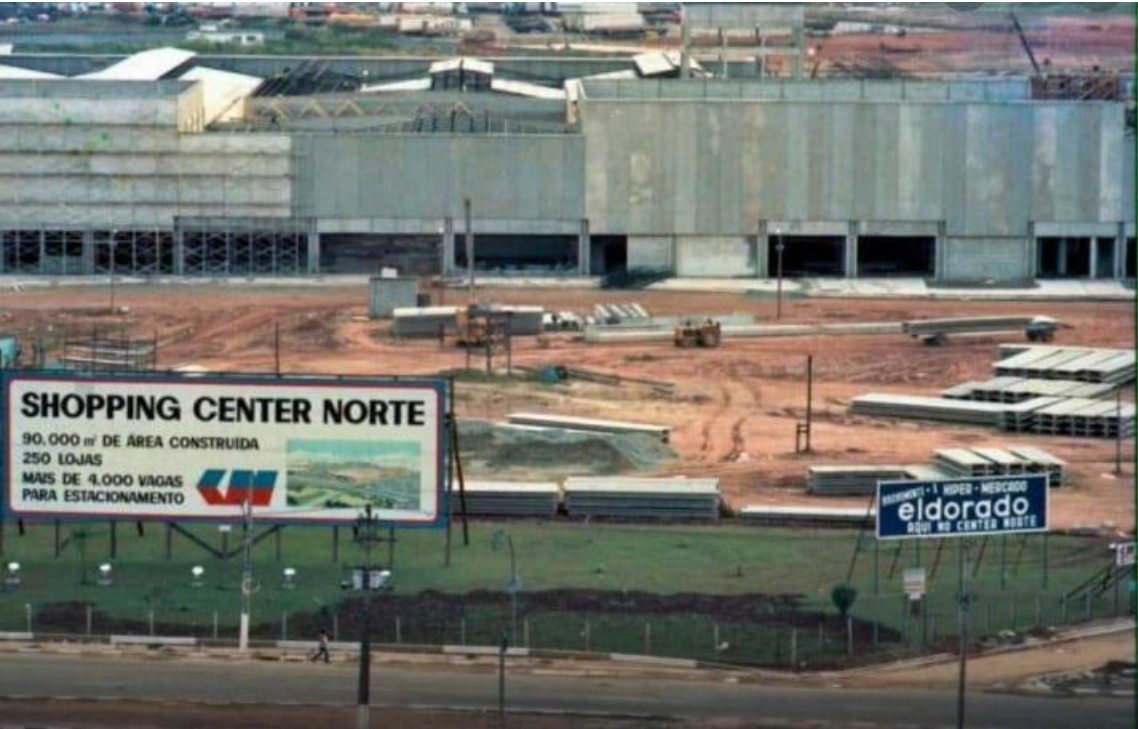
Figura 7 – Terraplenagem e primeiras obras do Expo Center Norte (c. 1986)



Fonte: WIKIPÉDIA. *Terreno do Expo Center Norte em obras em 1986, chamado à época de “Vila Guilherme Expo”*. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Expo_Center_Norte. Acesso em: 17 jun. 2025.

Além disso, o Expo Center Norte e o Shopping Center Norte, integram um complexo multifuncional estruturado pelo Grupo Baumgart, composto pelo Shopping Lar Center (com 160 lojas), o hotel Novotel, que possui mais de 402 suítes, além do projeto de torres empresariais e, mais recentemente, um empreendimento residencial de alto padrão (CENTER NORTE). O conjunto é conhecido como “Cidade Center Norte”, promovendo uma imagem de um “centro completo de oportunidade e bons negócios” (Braz, p. 50)

Figura 8 – Fachada parcial e letreiro do “Shopping Center Norte” em construção, anexo ao Expo Center Norte (1993)



Fonte: EVANDRO FRANCO. Publicado em “Francamente: SHOPPING CENTER NORTE!!!”, 29 set. 2011. Disponível em: <https://evandrofrancoacsp.blogspot.com/2011/09/ate-chegada-do-shopping-center-norte.html>. Acesso em: 17 jun. 2025.

Tabela 1 – Comparativo de frequência e número de eventos realizados em 2024

Centro de Eventos	Visitantes (2024)	Número de Eventos (2024)
Distrito Anhembi	+11 milhões de pessoas (estimativa)	Cerca de 1.000 eventos/ano
Expo Center Norte	Aproximadamente 1 milhão (1º semestre)	88 eventos no 1º semestre (+ 14%)

Fonte: DISTRITO ANHEMBI. Distrito Anhembi. São Paulo: GL Events Brasil, 2025. Disponível em: <https://distritoanhembicombr/>. Acesso em: 17 jun. 2025. EXPO CENTER NORTE. Resultados institucionais. São Paulo: Grupo Baumgart, 2025. Disponível em: <https://www.expoцентernorte.com.br/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

Figura 9- Vista aérea do Expo Center Norte



Fonte: EXPONORTE. Imagem aérea do Expo Center Norte. Disponível em: <https://expocenternorte.com.br/>. Acesso em: 14 mar. 2025.

2.3 Localização estratégica: infraestrutura, acessibilidade e logística

Tanto o Anhembi quanto o Expo Center Norte estão inseridos em região de alto valor urbanístico e logístico. A proximidade com a Marginal Tietê, a estação Portuguesa–Tietê do metrô, o Terminal Rodoviário Tietê e o Aeroporto Internacional de Guarulhos garantem acesso facilitado a visitantes locais e internacionais. Essa configuração é fundamental para a inserção desses centros no “circuito produtivo do turismo de negócios”, um segmento que exige infraestrutura urbana altamente tecnificada (CRUZ, 2006, p. 85). Odete Seabra afirma que:

“Não se constitui nenhum exagero afirmar que os fluxos e relações que se estabelecem à partir da Região Metropolitana de São Paulo com o resto do País, se realizam através das vias marginais Tietê e Pinheiros. Existem, pois conexões diretas, com a Rodovia Fernão Dias que se destina a Belo Horizonte, com a Rodovia Presidente Dutra através da qual liga-se São Paulo ao Rio de Janeiro e conexão com todo interior de São Paulo...” (p. 7 e 8)

Ambos locais estudados estão situados ao longo da Marginal Tietê, entre três importantes pontes da região: a Ponte da Casa Verde, Ponte das Bandeiras e Ponte Cruzeiro do Sul. Essa localização estratégica proporciona fácil acesso a partir das principais vias da cidade, facilitando o fluxo de veículos e pessoas para os centros de eventos. Recentemente também foi inaugurada a Ponte Estaiadinha, que ampliou ainda

mais a conectividade da região, interligando diretamente a Avenida do Estado a Marginal Tietê na altura do Anhembi, contribuindo para a fluidez do trânsito na região (SÃO PAULO, 2021)

Também em ponto estratégico para os locais estudado, o Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto, mais conhecido como Terminal Tietê, é administrado pela Socicam e considerado o maior terminal rodoviário da América Latina e o segundo maior do mundo em movimentação, possui área construída de cerca de 120 mil m² e integração direta à Estação Portuguesa–Tietê da Linha 1–Azul do Metrô de São Paulo (COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO, 2024). Atualmente, abriga mais de 300 linhas operadas por aproximadamente 60 empresas, ligando a capital paulista a todas as regiões do Brasil e a países da América do Sul, como Argentina, Chile, Paraguai e Uruguai (SÃO PAULO, 2023). A movimentação diária é estimada em mais de 90 mil passageiros nos dias úteis, chegando a 120 mil em períodos de feriados prolongados (SECRETARIA DE TRANSPORTES METROPOLITANOS, 2023). O terminal foi concebido no contexto de um plano de reorganização do transporte rodoviário intermunicipal e interestadual, substituindo o antigo terminal da Praça da Luz, com foco em modernidade, alta capacidade e conforto para atender à crescente demanda de viagens terrestres na metrópole (SOCICAM, 2024).

Figura 10 – Fachada Rodviária do Tietê



Fonte: Elaboração própria (2025).

Também localizado no entorno, o Campo de Marte é um dos mais antigos aeroportos do país e atualmente opera voos de aviação geral, executiva e táxi aéreo, além de abrigar o comando da Aeronáutica e o Museu Aeroespacial. Embora não realize voos comerciais regulares, sua infraestrutura favorece o deslocamento rápido de autoridades, empresários e delegações que participam de eventos nos centros próximos (INFRAERO, 2025).

Nesse contexto, a presença de importantes vias de acesso, do terminal rodoviário e do aeroporto evidencia como a infraestrutura de transporte se integra à lógica da produção do espaço urbano articulada ao capital. Como destaca Damiani:

“Enquanto produção do espaço urbano, os elementos materiais envolvidos nesta produção – edifícios (para todas as formas de usos: comercial, serviços, industrial, doméstico...), pontes, viadutos, produção dos subterrâneos adequados, estradas, sistema viário de modo geral, canalizações – constituem formas autônomas do capital ou condição tecnológica para o efetuar-se do processo produtivo imediato (os lugares em que ocorre a produção, a distribuição, a comercialização...)”. (2009, 327)

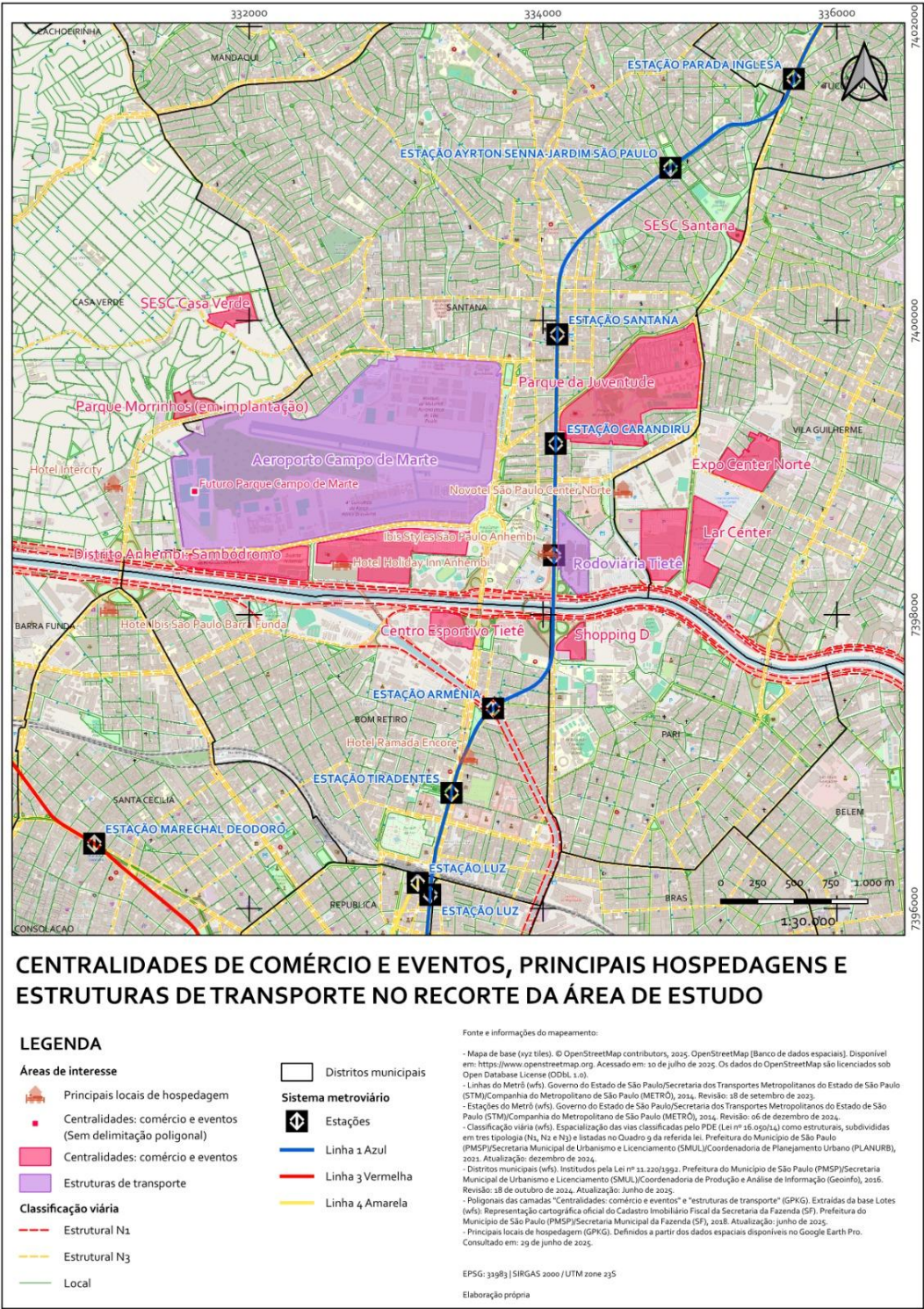
Assim, compreende-se que essa infraestrutura não é neutra ou meramente funcional, mas parte integrante da lógica capitalista de valorização territorial e produção do espaço urbano. Cruz (2006, p. 87) também observa que:

“A articulação entre grandes equipamentos urbanos, redes de mobilidade e serviços especializados redefine o tecido metropolitano, deslocando o centro de gravidade da cidade para áreas dotadas de infraestrutura estratégica e visibilidade institucional.”

Desse modo, a coexistência de importantes vias de ligação, transporte público de alta capacidade e equipamentos de mobilidade regional e nacional nas proximidades do Anhembi e do Expo Center Norte configura um ambiente urbano no qual a acessibilidade se transforma em fator estruturante para a dinâmica dos eventos. A articulação entre esses elementos permite que fluxos de diferentes escalas — do deslocamento metropolitano ao internacional — se conectem de maneira ágil e integrada ao tecido urbano, favorecendo a inserção da região em circuitos econômicos especializados e ampliando sua relevância

no contexto do turismo de negócios. Mais do que simples suporte físico, essa infraestrutura opera como vetor de valorização territorial, criando condições para a concentração e diversificação de atividades ligadas ao setor de eventos e à economia urbana.

Figura 11 – Mapa com localização dos dois centros em relação à malha viária, rodoviária e aeroportuária.



Fonte: Elaboração própria. Dados espaciais extraídos de OpenStreetMap (2023), Governo do Estado de São Paulo (METRÔ, 2023), Prefeitura Municipal de São Paulo (GeoSampa, 2023) e Google Earth Pro (2023).

2.4 Atores envolvidos, privatização e a lógica da cidade empreendedora

A criação, gestão e recente privatização dos centros de eventos em São Paulo, com exemplo principal o Distrito Anhembi, revelam a complexa articulação entre poder público, capital privado e empresas especializadas, como a São Paulo Turismo (SPTuris). O Parque Anhembi, por exemplo, esteve sob gestão da SPTuris por décadas, até a concessão para a iniciativa privada em 2022, representando um movimento que reflete a inserção desses equipamentos em modelos neoliberais de gestão urbana, os quais privilegiam a eficiência econômica e a captação de investimentos em detrimento da função social do espaço (FIX, 2001, p. 52). Esse fenômeno está alinhado ao conceito da “cidade empreendedora” de Harvey, onde a cidade passa a ser gerida como uma empresa, onde seus espaços tornam-se ativos econômicos a serem rentabilizados e disputados por capital privado. Para Seabra “O público e o privado caminham juntos na produção da cidade. A estruturação do setor público não pressupõe, em si mesma, a superação do privado. Pelo contrário, o viabiliza.” (p. 15) Harvey afirma que:

" O novo empresariamento urbano se caracteriza, então, principalmente pela parceria público-privada tendo como objetivo político e econômico imediato muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico." (p. 53. 1989)

No caso do Expo Center Norte, observa-se o protagonismo do setor privado, sobretudo do Grupo Baumgart, que buscou responder à demanda por espaços modernos de exposições integrados ao setor industrial e comercial, consolidando uma centralidade regional pautada no consumo, hospedagem e eventos. Essa iniciativa privada contrastava com a gestão pública histórica do Anhembi, evidenciando diferentes lógicas de atuação e controle sobre o território.

A concessão do Complexo do Anhembi à GL Events Brasil, por sua vez, formalizou e concretizou a privatização desse equipamento por meio de um processo licitatório que faz parte do Programa Municipal de Desestatização e que prevê mais de

R\$ 1 bilhão em investimentos para modernização e reposicionamento internacional, além da revitalização urbana do entorno. A nova proposta urbanística, intitulada “Distrito Anhembi”, contempla a construção de uma arena multiuso, hotel, áreas verdes e infraestrutura cultural, como estúdios de gravação, novos hotéis, espaços gastronômicos, ciclovias, além de uma passarela cultural que atravessará a Marginal Tietê, com a expectativa de gerar um impacto econômico anual estimado em R\$ 5 bilhões segundo dados da prefeitura de São Paulo (GL EVENTS, 2025).

Figura 12 – Fachada requalificada do Distrito Anhembi após obra, com acesso principal e praça reorganizada (junho de 2024).



Fonte: CBN São Paulo. *Complexo do Anhembi reabre em São Paulo após mais de um ano de obra e investimentos de R\$ 1,5 bilhão*, 26 jun. 2024. Foto: Divulgação Prefeitura da Cidade de São Paulo panrotas.com.br+10cbn.globo.com+10estadao.com.br+

A consolidação do modelo de gestão privado para os centros de eventos paulistanos, além de representar uma estratégia para modernização e atração de investimentos, reflete desafios contemporâneos relacionados à governança urbana e à equidade no uso do espaço público. Embora a privatização e o desenvolvimento do Distrito Anhembi prometam revitalização econômica e inserção global, tais processos podem intensificar a segregação socioespacial, ao priorizar áreas e atividades que atendem predominantemente a interesses comerciais e de elites.

CAPÍTULO 3 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO ENTORNO DOS CENTROS DE EVENTOS: TRANSFORMAÇÕES, USOS E POLÍTICAS PÚBLICAS

3.1 Delimitação e caracterização do recorte espacial (Santana e Vila Guilherme)

Este capítulo tem como objetivo analisar as transformações espaciais no entorno do Parque Anhembi e do Expo Center Norte, localizados, respectivamente, nos bairros de Santana e Vila Guilherme, ambos situados na Zona Norte da cidade de São Paulo. A escolha desses bairros está relacionada à presença de dois dos principais centros de eventos do país e ao impacto que esses equipamentos exercem sobre a organização territorial adjacente. Além disso, é importante destacar que os efeitos dessas dinâmicas não se limitam apenas a Santana e Vila Guilherme, bairros limítrofes como Casa Verde, Barra Funda e Bom Retiro também têm suas lógicas de produção do espaço significativamente impactadas, seja pela valorização imobiliária, seja pela reconfiguração de usos urbanos e fluxos de circulação gerados pela presença desses grandes equipamentos.

A região é caracterizada por uma malha urbana densa, marcada por usos mistos — residenciais, comerciais e logísticos — e por uma localização estratégica entre importantes eixos viários, como a Marginal Tietê, a Avenida Cruzeiro do Sul, Avenida Zaki Narchi e Avenida Braz Leme, além da Via Norte-Sul. A presença das estações Santana, Carandiru, Portuguesa-Tietê e Armênia da linha azul do metrô e da Rodoviária do Tietê contribui para sua acessibilidade e atratividade territorial.

3.2 Transformações urbanas: hotéis, comércio, serviços, moradias e efeitos sobre o mercado imobiliário

A instalação dos centros de eventos na Zona Norte de São Paulo contribuiu para profundas transformações no tecido urbano do entorno. A demanda gerada por grandes feiras e congressos colabora para a abertura de hotéis, restaurantes, estacionamentos e outros serviços especializados voltados ao atendimento de visitantes temporários. Nesse contexto, é possível observar um processo de reestruturação econômica e funcional da

área, com substituição de usos tradicionais por atividades vinculadas ao turismo de negócios.

Os hotéis localizados nas imediações do Complexo do Anhembi e do Expo Center Norte configuram-se como alguns dos principais equipamentos de hospedagem voltados ao suporte do turismo de negócios e de eventos na capital paulista. Estabelecimentos como o Holiday Inn Parque Anhembi, o maior da região em capacidade de hospedagem, e o Novotel Center Norte, integrado ao complexo Cidade Center Norte, destacam-se por sua proximidade imediata aos centros de convenções e pela infraestrutura voltada ao atendimento de participantes de feiras e congressos (IHG, 2025). Também se destacam, pela localização estratégica e volume de hospedagens, o Intercity Anhembi, posicionado ao lado do Sambódromo, o Ibis São Paulo Barra Funda, situado em uma área com fácil acesso viário à Marginal Tietê, e o Golden Tower Express Anhembi, na região de Santana, consolidando um circuito hoteleiro funcional diretamente associado ao calendário de grandes eventos da cidade (BOOKING, 2025; INTERCITY HOTEL, 2025).

Figura 13: Rede de Hoteis no Entorno do Distrito Anhembi e Expo Center Norte: 1- Intercity na Casa verde; Golden Tower Express Anhembi no Terminal Tietê e Ibis na Barra Funda



Fonte: Elaboração própria (2025).

A presença desses hotéis contribui significativamente para a capacidade logística da Zona Norte, reforçando a articulação entre infraestrutura urbana, eventos e dinamização econômica local. Nessa linha, Cruz (2006, p. 206) observa que:

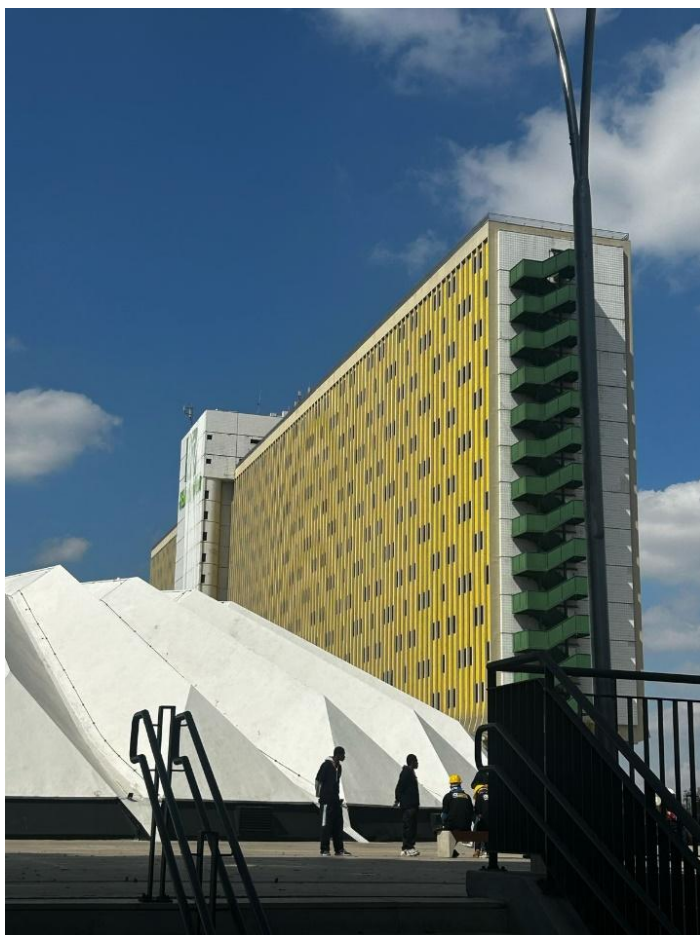
“A multiplicação do parque hoteleiro na cidade de São Paulo nos últimos anos foi sensível aos olhos dos paulistanos, já que grande parte desses hotéis de redes internacionais procurou localizar-se, de modo

preferencial, às margens de vias de grande circulação, de modo a permitir a seus hóspedes a fluidez espacial necessária a quem estará na cidade apenas temporariamente.”

No contexto da inauguração do Hotel HolidayInn, Cruz assinala que:

“O poder econômico do segmento de eventos pode ser exemplificado na retomada da construção de um esqueleto de edifício, localizado no interior do Parque Anhembi, que marcou a paisagem paulistana durante cerca de 30 anos e, recentemente, se transformou no hotel Holiday Inn, segundo maior hotel da América Latina em número de apartamentos (780), motivado pela presença, a seu lado, do maior espaço destinado à realização de eventos do país” (CRUZ, 2006, p. 206)

Figura 14: Hotel Holliday Inn



Fonte: Elaboração Própria (2025).

Além das possibilidades hoteleiras, a região acompanha a onda global com uma grande gama oferta de hospedagens via economia colaborativa, como Airbnb, que por

“sua magnitude de escala, tem se caracterizado como um novo modelo presente nos principais destinos turísticos do mundo...” (Lobo, p. 17. 2017)

Essa estratégia de localização evidencia que a configuração do novo parque hoteleiro paulistano não responde apenas à demanda, mas também à lógica de circulação acelerada, conectividade e visibilidade, típicas do circuito superior da economia. Tais transformações impactam diretamente o valor dos imóveis, os padrões de consumo e o perfil socioeconômico dos usuários da região. Contudo, para a região estudada, este não foi um efeito imediato, Braz constata que:

“...a região permaneceu por décadas sem fazer parte do vetor de expansão da hotelaria em São Paulo, mesmo após a consolidação do Parque Anhembi... Somente na década de 90, o segmento da hotelaria vislumbrou a zona norte como um novo polo de investimentos, desenvolvendo inúmeros empreendimentos imobiliários, dotando a região de equipamentos de hospedagem.” (p. 105)

A oferta gastronômica nas imediações do Complexo do Anhembi apresenta uma diversidade de perfis que refletem as distintas dinâmicas urbanas da Zona Norte de São Paulo. Próximo ao Terminal Rodoviário Tietê, predominam estabelecimentos de caráter mais popular, como lanchonetes, restaurantes por quilo e bares de atendimento rápido, que atendem tanto ao fluxo cotidiano de passageiros quanto aos visitantes de eventos que procuram opções acessíveis e funcionais. Em contraste, na porção norte da Avenida Braz Leme, especialmente em sua parte final, observa-se a concentração de restaurantes com perfil mais elitizado, voltados a um público de maior poder aquisitivo. Essa diversidade reflete a capacidade da região de adaptar sua infraestrutura de serviços às diferentes demandas geradas pelo turismo de eventos. Já nas proximidades do Expo Center Norte, os visitantes contam com a estrutura comercial integrada do Shopping Center Norte, com sua praça de alimentação funcionando como suporte complementar à realização de grandes feiras e congressos.

Figura 15: Rua com restaurantes populares próximo ao Tietê e Bar na proximidade da Av. Braz Leme



Fonte: Elaboração Própria (2025).

A valorização imobiliária no entorno, tem provocado transformações significativas nos bairros como Santana, Casa Verde, Vila Guilherme e Bom Retiro, que apresentam sinais claros de expansão do mercado imobiliário, com aumento na demanda por terrenos, verticalização e surgimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais. Estudos de mercado recentes (PLATAFORMA DE ANÁLISE IMOBILIÁRIA, 2022; 2024) já indicavam uma tendência de elevação nos preços médios dos imóveis nessas regiões, observando-se, por exemplo, crescimento superior a 10% nos valores de comercialização de unidades residenciais em bairros adjacentes, como a Barra Funda, apenas no primeiro quadrimestre de 2024. Essas dinâmicas, segundo Braz (2008), estão diretamente ligadas à presença de grandes equipamentos urbanos, que "reconfiguram o mercado imobiliário local ao inserir a região na lógica da rentabilidade do espaço urbano" (p. 120).

A Vila Guilherme, onde se localiza o Expo Center Norte, é um exemplo emblemático desse processo, marcada por um crescente adensamento urbano e reposicionamento no mercado imobiliário. Já o Bom Retiro, bairro de forte tradição comercial e centralidade urbana, tem se beneficiado da requalificação do centro expandido e da conectividade com eixos de transporte, elevando seu valor imobiliário. Em contrapartida, Vilas como a Vila Baruel, no bairro da Casa Verde e adjacente ao Complexo do Anhembi, enfrentam crescentes pressões fundiárias diante do avanço de incorporadoras, que visam a substituição de antigas moradias populares por novos

empreendimentos verticais, esta área, “ ao contrário dos demais setores da zona norte da cidade, formou-se como bairro no processo de modernização que transformava por inteiro a sociedade, com desenvolvimento do setor industrial. Por isso foi o primeiro bairro operário da zona norte” (Seabra, p. 104)

Como destaca Fix (2001, p. 52), “a associação entre políticas públicas e os interesses do mercado imobiliário é peça-chave na construção de novas centralidades e na produção de uma cidade empresarial”. Nesse contexto, políticas de zoneamento mais flexível, aliadas à instalação de infraestrutura de alta densidade, têm impulsionado um ciclo de valorização que, embora dinamize economicamente a região, também intensifica os processos de segregação e substituição socioespacial em territórios historicamente populares.

Figura 16: Empreendimento Residencial de Alto Padrão e Casas residenciais em antiga vila operária na Vila Baruel, Distrito de Casa Verde



Fonte: Elaboração Própria (2025).

3.3 Plano Diretor Estratégico de São Paulo: diretrizes e impactos

O Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, em vigor no município de São Paulo, estabeleceu diretrizes para orientar o desenvolvimento urbano com foco na indução do adensamento populacional e funcional ao longo dos eixos de transporte coletivo, buscando uma cidade mais compacta, sustentável e com melhor aproveitamento da infraestrutura existente (SÃO PAULO, 2014). No caso da Zona Norte, onde se localizam o Complexo do Anhembi e o Expo Center Norte, o PDE classificou parte significativa do território como Zonas de Estruturação Metropolitana (ZEM) e Zonas Eixo de

Estruturação Urbana (ZEU), justamente por serem áreas com alta conectividade logística e forte dinamismo econômico.

Segundo o Plano, essas zonas devem ser priorizadas para receber investimentos públicos e privados em infraestrutura urbana, transporte, serviços e habitação, de modo a sustentar seu papel como polos econômicos e logísticos. Essa diretriz coincide diretamente com os interesses de expansão do setor de eventos e turismo na região, além de atender à lógica da cidade empreendedora, onde a gestão urbana busca atrair capitais e consolidar centralidades voltadas à circulação de mercadorias, serviços e pessoas. Como observa Cruz (2006, p. 207):

“O reconhecimento da existência de fluxos dessa natureza induz administradores públicos e agentes de mercado a um planejamento como forma de maximizar seus efeitos desejados. A Prefeitura de São Paulo apoia, por exemplo, iniciativas de hotéis localizados na cidade que objetivam aumentar o tempo de permanência do turista de negócios em São Paulo...”

Esse processo se torna ainda mais evidente com a revisão do PDE aprovada em 2023, por meio da Lei nº 17.975/2023, que atualizou e reforçou diversas diretrizes aplicáveis à região em estudo (SÃO PAULO, 2023). As áreas do entorno dos centros de eventos, incluindo os bairros de Santana, Vila Guilherme, Casa Verde, Bom Retiro e Barra Funda, foram reafirmadas como territórios estratégicos. A revisão também consolidou a transformação de antigas zonas industriais em áreas voltadas para atividades econômicas diversificadas, logística, turismo de negócios e, principalmente, o mercado imobiliário corporativo e residencial de médio e alto padrão.

Além disso, o novo PDE fortalece a ideia de uma centralidade econômica no entorno do Distrito Anhembi, vinculando o projeto de requalificação urbana da Marginal Tietê à consolidação do complexo como um centro de negócios, entretenimento e eventos internacionais. Embora esses investimentos representem uma estratégia de modernização urbana, também intensificam processos de valorização imobiliária e pressão sobre territórios populares, especialmente nas áreas de moradia social presentes na Casa Verde Baixa, Vila Guilherme e Bom Retiro, que passam a sofrer maior risco de gentrificação e substituição de usos.

Diante desse cenário, percebe-se que as diretrizes urbanísticas adotadas, tanto no PDE de 2014 quanto na sua revisão de 2023, se alinham a uma lógica de produção do espaço orientada pelo mercado e pela rentabilidade fundiária. Como analisa Lencioni (2003, p. 94), “a reestruturação urbana contemporânea resulta em novas formas de centralidade fragmentada, voltadas à valorização seletiva do espaço e à mobilização de capitais”, o que se manifesta claramente no território analisado, onde a modernização e a especialização funcional do espaço coexistem com processos de exclusão socioespacial.

3.4 Agentes produtores do espaço e disputas territoriais

A produção do espaço urbano no entorno do Anhembi e do Expo Center Norte não é neutra nem espontânea. Ela resulta da atuação de múltiplos agentes: poder público, mercado imobiliário, empresas organizadoras de eventos, comerciantes locais e moradores. As disputas pelo uso do solo evidenciam tensões entre os interesses do capital e as necessidades sociais. Seabra (2006) afirma que “as obras de retificação do Tietê e implantação de grandes equipamentos ignoraram os usos populares da várzea e impuseram uma lógica de exclusão e de espetáculo” (p. 151). Essa lógica reforça uma urbanidade seletiva, centrada na visibilidade e na rentabilidade, mas pouco preocupada com a inclusão e permanência das comunidades originais.

Para analisar a produção do espaço, é necessário, conforme descreve Carlos (ano), “captar o processo em movimento, através da articulação de três planos indissociáveis”: o plano econômico, no qual a cidade é produzida como condição para a realização do capital; o plano político, no qual a cidade é produzida como espaço de dominação pelo Estado; e o plano social, em que a cidade é produzida como prática socioespacial (p. 21). Tal abordagem ressalta que a compreensão do espaço urbano exige considerar simultaneamente as dinâmicas estruturais, as relações de poder e as vivências cotidianas que o conformam.

Na perspectiva de Milton Santos (1993), o espaço constitui um “campo de forças” no qual diferentes racionalidades se confrontam. No caso em estudo, observa-se a predominância da racionalidade associada ao circuito superior da economia, que tende a se sobrepor às práticas cotidianas e aos usos populares do território, redefinindo as formas de apropriação e organização espacial.

A presença dos grandes centros de eventos reforça a valorização seletiva do espaço urbano, gerando processos de segregação e pressão sobre moradores de baixa renda. Segundo Maricato (2011), o planejamento urbano privilegia interesses econômicos em detrimento das comunidades locais, evidenciando um conflito entre a função social da cidade e os interesses do capital. Conforme destaca Seabra:

“Na cidade capitalista moderna cria-se condições gerais sociais de produção, o que equivale dizer que a cidade tem que ser funcional à reprodução capitalista de riqueza. Nela nenhum capitalista individual construirá sua própria estrada. A administração pública assumiu historicamente esses encargos de produção e gestão da cidade, os quais aparecem ao nível do fluxo total de riquezas como uma racionalidade necessária do processo de reprodução social.”(p. 150)

Os dados apresentados reforçam a hipótese de que os centros de eventos desempenham por muitas vezes um papel ativo na (re)produção do espaço urbano, com impactos significativos na organização territorial, nas práticas espaciais e nas políticas públicas.

3.5 – Percepções locais sobre as transformações do entorno

Com base nas respostas coletadas junto a moradores da região da Casa Verde, entorno do Anhembi, é possível identificar percepções significativas sobre os impactos da expansão do Complexo do Anhembi e de centros de eventos similares na dinâmica urbana local. A maioria dos entrevistados relatou ter percebido mudanças na região, com destaque para o crescimento de novos comércios e prédios residenciais. Esse processo foi frequentemente associado à valorização imobiliária, embora também tenha sido mencionado como causa de aumento significativo no trânsito e circulação de pessoas nos dias dos grandes eventos e na pressão sobre a infraestrutura urbana. Nesse contexto, é relevante retomar a noção de capacidade de carga turística, especialmente no que se refere ao equilíbrio entre a presença massiva de visitantes e os impactos causados sobre o ambiente urbano e social. Conforme destaca Rémy Knafo (2001, p. 66), com base em definição da Organização Mundial do Turismo:

“A OMT diz: ‘a capacidade de carga é um conceito chave na elaboração do plano para um desenvolvimento turístico sustentável’. Esta

capacidade é então definida como o número de turistas que um espaço pode receber sem prejuízos físicos em seus ecossistemas ou em seu ambiente artificial, sem incomodar a comunidade e as culturas locais e sem prejudicar a qualidade da experiência turística.”

A ausência de uma avaliação sistemática da capacidade de carga no entorno dos grandes centros de eventos resulta em efeitos colaterais que se manifestam no cotidiano da população — a maioria dos entrevistados, mesmo de pontos diferentes, relataram problemas constantes com congestionamentos relacionados aos eventos, insegurança em dia de grandes eventos, descaracterização do ambiente urbano, elevação de preços e escassez de equipamentos públicos.

Essa tensão entre fluxo turístico e qualidade de vida local aponta para a necessidade de que projetos urbanos voltados ao turismo de negócios incorporem diretrizes sustentáveis que considerem não apenas os ganhos econômicos, mas também os limites territoriais, sociais e ambientais. Do contrário, a saturação do território tende a gerar conflitos de uso, exclusão simbólica e material das comunidades locais, e a intensificação da desigualdade no acesso aos benefícios de seus próprios bairros.

Apesar da maioria dos participantes considerar que a presença dos centros de eventos valoriza o bairro, há uma percepção crítica quanto à falta de comunicação e integração desses equipamentos com a comunidade local. Quatro entre cinco entrevistados disseram não perceber interação direta entre os centros e os moradores, e classificaram essa relação como distante ou pouco participativa. Isso se reflete também na baixa participação ou mesmo desconhecimento sobre processos de consulta pública relacionados à gestão urbana da região.

A avaliação do poder público na condução de temas como segurança, trânsito e planejamento urbano foi predominantemente média ou baixa, com destaque para pedidos de maior investimento em segurança e infraestrutura. Entre as sugestões de melhoria, os moradores destacaram a necessidade de sinalização adequada dos eventos, integração com o comércio local, melhoria na mobilidade e criação de estacionamentos. Esses dados reforçam a necessidade de que o desenvolvimento urbano articulado aos centros de eventos não se limite à esfera econômica, mas considere políticas participativas e

inclusivas que fortaleçam o vínculo entre grandes empreendimentos e o cotidiano da comunidade local.

Diferentemente dos moradores da região da Casa Verde, que percebem aspectos positivos relacionados à valorização imobiliária e ao crescimento comercial impulsionado pelo Complexo do Anhembi, a maior parte dos residentes da comunidade da Zaki Narchi relatou que a proximidade com o Expo Center Norte não traz benefícios concretos para o cotidiano local. Segundo os entrevistados, há pouca ou nenhuma interação entre a comunidade e os visitantes do centro de eventos, e até mesmo a frequência ao Shopping Center Norte é vista com certo distanciamento. Muitos relataram que não se sentem acolhidos no espaço, preferindo frequentar o Shopping D, mesmo sendo mais distante. Nesse sentido, Milton Santos (1993) argumenta que “as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas... a urbanização corporativa... conduz à periferalização da população mais pobre”, o que se reflete na ausência de investimentos estruturais em áreas vulneráveis próximas a grandes polos privados.

Figura 17 : Novotel Center Norte e Conjunto Habitacional Cingapura, localizados na avenida Zaki Narchi, frente a frente.



Fonte: Elaboração Própria (2025).

Além disso, os moradores da Zaki Narchi destacaram o impacto negativo do trânsito nos dias de grandes eventos, apontando a ocorrência de congestionamentos intensos na avenida principal. Também mencionaram a ausência de benefícios estruturais para a comunidade, como a instalação de novos comércios, supermercados, farmácias ou equipamentos públicos de saúde — elementos que seguem em falta na região, apesar da

presença de grandes empreendimentos privados nas proximidades, como o Novotel, que fica em frente ao conjunto residencial. Os entrevistados afirmam que não nenhuma ou pouca interação tipo com os hóspedes, evidenciando que a expansão urbana orientada pelo capital tende a reproduzir desigualdades em vez de saná-las. Como destaca Cruz:

“O turismo está acontecendo aqui todos os dias e impondo sua lógica de apropriação do espaço e de (re)ordenamento do território paulistano, lógica essa que, não se pode esquecer, começa a concorrer com todas as outras lógicas preexistentes, definindo, portanto, nesse jogo de relações e com todos os outros sujeitos sociais os rumos da cidade” (CRUZ, 2006, p. 202).

Além das percepções sobre a falta de integração e os impactos urbanos dos centros de eventos, é importante considerar os riscos ambientais herdados da ocupação sobre áreas anteriormente utilizadas como aterro sanitário. Tanto o Shopping Center Norte quanto o conjunto habitacional Zaki Narchi foram construídos sobre o antigo Aterro Carandiru, o que resultou na presença de gás metano no subsolo. Em 2011, a Cetesb identificou riscos de explosão no Center Norte e alertou também para o potencial perigo no conjunto habitacional vizinho, recomendando a adoção de sistemas de ventilação forçada e monitoramento contínuo do solo. Seabra já observava que anterior a retificação “dejetos da cidade que alçavam o Tietê, em épocas de cheias, misturavam-se com depósitos de lixo existentes, espraivam-se sobre as várzeas exalando forte odor, criando problemas sanitários na imediações”(p. 106). O caso gerou investigações do Ministério Público e expôs uma vulnerabilidade compartilhada por empreendimentos comerciais e residenciais populares, evidenciando que, embora compartilhem o mesmo território, os níveis de exposição ao risco e a capacidade de resposta institucional podem variar de forma significativa conforme o perfil socioeconômico das áreas afetadas (G1, 2011; EXAME, 2011).

Esses relatos contrastantes entre moradores de áreas distintas da Zona Norte evidenciam como a produção e a apropriação do espaço urbano são vivenciadas de forma desigual, refletindo o recorte social e econômico de cada grupo. Enquanto novos moradores, em geral com maior poder aquisitivo, enxergam os centros de eventos como um fator de valorização e modernização, as populações mais vulneráveis continuam enfrentando desafios básicos relacionados à infraestrutura urbana e ao acesso a serviços

essenciais. Como observa Sandra Lencioni (2003, p. 88), “a aglomeração metropolitana desconcentrada conforma uma paisagem que se apresenta múltipla e fragmentada, embora constitua uma unidade”, revelando a persistência de um processo de segregação socioespacial no entorno desses equipamentos.

Essa fragmentação também se expressa nas diferentes formas de relação entre os centros de eventos e os comércios locais. Foram entrevistados sete estabelecimentos situados na vizinhança direta do Anhembi e do Expo Center Norte, entre eles seis bares e restaurantes, um estacionamento, uma loja de materiais de construção e uma gráfica. Com exceção da loja e da gráfica, todos os entrevistados relataram que os dias de eventos são os que apresentam melhor desempenho comercial, beneficiando-se da ocupação dos hotéis e da circulação intensa de visitantes.

O proprietário da loja de materiais de construção afirmou que seu negócio não depende diretamente da realização dos eventos, mas que o recente aumento na demanda tem relação direta com a verticalização acelerada na região. A construção de novos edifícios residenciais tem ampliado o fluxo de consumidores, garantindo rentabilidade e estabilidade ao comércio, o que remete à reconfiguração do uso do solo e à valorização fundiária.

Outro aspecto relevante identificado nas entrevistas com comerciantes foi a pressão do setor imobiliário. Todos os entrevistados relataram já terem sido procurados por incorporadoras interessadas na aquisição de seus imóveis, sendo que quatro deles consideraram seriamente vender seus estabelecimentos, diante de ofertas financeiramente vantajosas. As abordagens tornaram-se mais frequentes após a pandemia de Covid-19, evidenciando uma intensificação das dinâmicas de reestruturação territorial, como já apontado por Rolnik (1997) em sua análise sobre os circuitos do capital imobiliário.

“A reestruturação do setor imobiliário implicou mudanças importantes em suas formas de atuação no espaço urbano, que passaram a ser mais articuladas com os grandes investimentos em infraestrutura e com as transformações nas formas de regulação do solo urbano” (ROLNIK, 1997, p. 180).

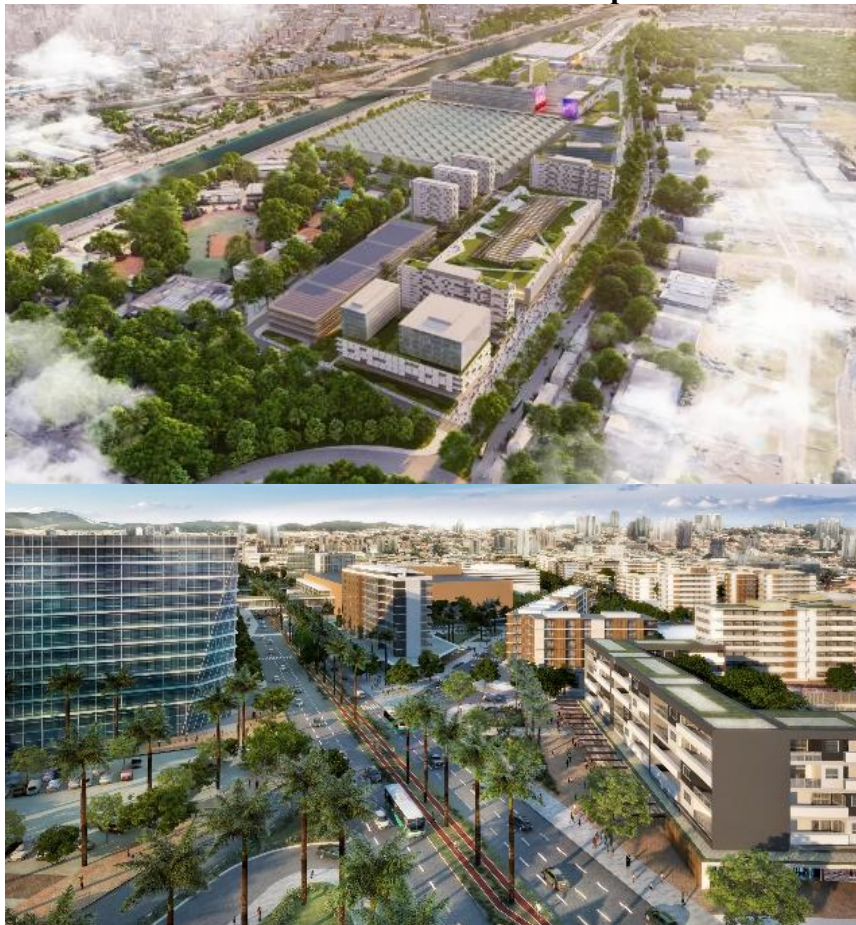
Apesar disso, três entrevistados destacaram que seus negócios se encontram em relação simbiótica com os centros de eventos, sendo esses considerados fundamentais

para a manutenção de suas atividades. O alto fluxo gerado por visitantes representa uma fonte constante de clientela, reforçando a dependência do pequeno comércio local em relação à lógica de eventos e consumo que estrutura a dinâmica urbana do entorno.

3.6 – Lógicas imobiliárias e a produção de novas centralidades

O projeto do Distrito Anhembi, com investimento estimado em mais de R\$ 1,5 bilhão, prevê a transformação parcial do complexo de eventos em hotéis, restaurantes, áreas comerciais e estúdios, além de reservar terrenos para empreendimentos residenciais em fases futuras. Paralelamente, o plano de expansão da Cidade Center Norte, liderado pelo Grupo Baumgart, propõe a criação de um “bairro planejado” com torres residenciais, hospital, arena multiuso e ampla estrutura de serviços, ocupando mais de 600 mil m² na Zona Norte de São Paulo.

Figura 18 – Projetos de empreendimentos de expansão residencial e comercial Distrito Anhembi e Cidade Center Norte respectivamente



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO (2024); WIKIPÉDIA (2025).

Tais empreendimentos evidenciam uma tendência contemporânea de reorganização urbana em torno de centralidades privadas multifuncionais, nas quais habitação, lazer, consumo e serviços se concentram sob gestão privada. Isso desloca o protagonismo do planejamento urbano do poder público para o setor empresarial, transformando o espaço em mercadoria (HARVEY, 1989,) e atualizando a moderna propriedade da terra de forma financeira. Como observa Lencioni (2002, p. 54), o resultado é uma paisagem fragmentada que, embora aparente unidade, é produto da lógica de valorização seletiva.

Na perspectiva de Milton Santos (1993), tais intervenções inserem-se na “urbanização corporativa”, que privilegia funções metropolitanas voltadas ao lucro, restringindo o acesso a populações periféricas. Seabra (p. 151) aprofunda essa análise ao afirmar que:

“O processo capitalista de produção da cidade se faz no sentido de torná-la orgânica à forma como se produz e reproduz a riqueza social. Valoriza diferencialmente determinados espaços da cidade, redefinindo sempre as possibilidades de uso da terra, tornando-se mais rentável. Esse processo se dá em meio a interesses contraditórios entre empresas, aquelas que produzem infraestrutura, através das quais se criam condições sociais gerais de produção, dos proprietários de terra, que nem sempre conseguem, em tempo, dizer que tipo de obra querem, mas sobretudo, dos moradores da cidade não proprietários. Estes ficam coagidos a pagar a renda da terra sempre acrescida em função do aparato necessário que se cria para a constituição da cidade.”

Essas novas centralidades, ao avançarem sobre áreas de vulnerabilidade como a Zachi Narchi, intensificam desigualdades no uso do solo, pressionam a infraestrutura e fragilizam a esfera pública. Carlos (2001, p. 14) observa que políticas urbanas frequentemente recriam centralidades, deslocando-as em função de novas formas de uso e consumo do espaço. Braz complementa que “o capital é seletivo e busca imobilizar-se em espaços que demonstrem vantagens comparativas”, gerando um espaço alienado e hierarquizado (BRAZ, 2006, p. 96, 124).

Dessa forma, a expansão do Anhembi e da Cidade Center Norte não representa apenas mudanças na paisagem urbana, mas reflete um processo de produção do espaço

orientado por interesses imobiliários e lógicas de mercado. A concentração de empreendimentos de alto valor e funções especializadas reforça uma centralidade seletiva, que tende a excluir usos populares e práticas cotidianas menos rentáveis, aproximando-se da racionalidade dominante do circuito superior da economia (SANTOS, 1993). Nessa lógica, o espaço é moldado para atender demandas específicas de consumo, negócios e serviços, redefinindo o papel da Zona Norte no conjunto metropolitano e fortalecendo sua imagem como polo estratégico, porém restritivo, de urbanização voltada ao mercado.

Considerações Finais

O presente trabalho analisou como o Complexo do Anhembi e o Expo Center Norte operam como agentes estruturantes na produção do espaço urbano da Zona Norte de São Paulo. Longe de serem apenas equipamentos receptores de eventos, essas infraestruturas estão inseridas em redes complexas de valorização territorial, reestruturação urbana e disputas socioespaciais.

Sua implantação e expansão estão historicamente vinculadas a processos de transformação urbana, como a canalização e drenagem do Rio Tietê, que, conforme Seabra (2004, p. 108), subtraíram significados históricos e produziram um “espaço tecnológico” voltado à rentabilidade. Esses centros funcionam como âncoras da cidade empreendedora, atraindo investimentos e redefinindo usos do solo, mas também gerando pressões sobre territórios populares e deslocamentos socioeconômicos.

A análise das transformações urbanas na Zona Norte de São Paulo também pode ser entendida à luz de Harvey (1989, p. 59), que aponta a ênfase no turismo e na promoção de eventos efêmeros como uma estratégia comum em economias urbanas em crise. Esses investimentos, embora tragam ganhos econômicos imediatos, tendem a ser especulativos e temporários, funcionando como paliativos para problemas estruturais. No caso do Anhembi e Expo Center Norte, a criação de infraestrutura voltada ao turismo e a eventos reforça um modelo de cidade favorecendo interesses privados.

Lefebvre (1991, p. 26) lembra que o espaço é socialmente produzido e carrega as marcas das relações de poder, enquanto Carlos (2001, p. 66) reforça que ele constitui o próprio conteúdo das relações sociais em movimento. No caso do Anhembi e do Expo Center Norte, isso se materializa na indução da valorização imobiliária, na especialização funcional das áreas vizinhas e na transformação da morfologia urbana, muitas vezes acompanhada da destruição de referenciais históricos (CARLOS, 2001, p. 13).

O estudo mostrou que esses equipamentos operam de forma ativa, quando induzem transformações diretas, como novas centralidades privadas e requalificação de

áreas adjacentes, e passiva, quando se tornam suporte para estratégias de agentes imobiliários e políticas públicas orientadas ao mercado. Essa dupla atuação os insere como nó central no circuito de eventos da cidade de São Paulo, reforçando sua condição de eixo estruturante, mas também excludente.

O planejamento urbano vigente, ao priorizar áreas com infraestrutura consolidada, como Santana e Vila Guilherme, tende a reforçar desigualdades territoriais. Braz (2006, p. 88) alerta que o plano estratégico municipal muitas vezes se alinha ao “plano do capital”, hierarquizando espaços e favorecendo agentes dominantes. Ainda assim, como destaca Damiani (1999), “o global existe através do local e assim o lugar, que não é estrita parte do global e seu reflexo, contrapõem-se a ele; é possibilidade de história, de movimento, de insurgência, de resistência.” (199, p. 22).

O caso analisado demonstra que a reconfiguração urbana da Zona Norte de São Paulo, impulsionada por grandes empreendimentos como a expansão do Anhembi e da Cidade Center Norte, está fortemente vinculada a uma lógica de produção do espaço orientada pelo capital e legitimada pelo Estado. Conforme Braz (2006, p. 88), o planejamento estratégico, embora seja um instrumento fundamental para a gestão municipal diante de restrições orçamentárias, exigências legais e pressões sociais, muitas vezes é operacionalizado como um “plano do capital”, priorizando interesses econômicos privados. Essa dinâmica se materializa por meio da conjugação de esforços entre diferentes agentes produtores do espaço — empresas, instituições e grupos sociais — sob o aval estatal, o que resulta na hierarquização e valorização diferenciada dos territórios (BRAZ, 2006, p. 96; CRUZ, 2006). Tal processo, como ressalta Carlos (apud BRAZ, 2006, p. 119), reforça o caráter corporativo da cidade, estruturando-a de maneira desigual e fragmentada, com áreas de alta atratividade locacional concentrando investimentos e infraestrutura.

Conclui-se que a gestão e o desenvolvimento de centros de eventos devem ser avaliados à luz dos princípios de justiça espacial, buscando integrar benefícios econômicos com inclusão social e equilíbrio territorial. Somente assim será possível que a Zona Norte exerça seu papel estratégico no circuito de eventos sem reproduzir desigualdades históricas, garantindo que a produção do espaço atenda não apenas aos interesses de mercado, mas também às necessidades coletivas e ao direito à cidade.

REFERÊNCIAS

- BRAZ, Fabio Cezar. Eventos/feiras de negócios na (re)produção do espaço urbano da metrópole: estudo de caso do Parque Anhembi e Centro de Exposições Imigrantes. 2008. 167 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Trajetórias geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. Os paradoxos do turismo na cidade de São Paulo. São Paulo: Contexto, 2006. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (org.). Geografias da metrópole. São Paulo: Contexto, 2006. p. 202–210.
- DAMIANI, Amélia Luísa. Urbanização crítica e produção do espaço. Revista Cidades, v. 10, p. 300–330, jan./jun. 2009. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12282/7890>. Acesso em: 09 mai. 2025.
- DAMIANI, Amélia Luísa. Urbanização e globalização: a fragmentação do espaço e da personalidade. Revista GEOUSP – Espaço e Tempo (Online), São Paulo, n. 3, p. 115–128, 1999. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/123342/119681>. Acesso em: 14 jun. 2025.
- DIÁRIO ZONA NORTE. Cidade Center Norte inicia projeto que terá bairro planejado, hospital e arena multiuso. Diário Zona Norte, 18 out. 2022. Disponível em: <https://www.diariozonanorte.com.br/cidade-center-norte-inicia-projeto-que-tera-bairro-planejado-hospital-e-arena-multiuso/>. Acesso em: 25 jun. 2025.
- EXAME. Shopping Center Norte é investigado por risco de explosão. Exame, 14 out. 2011. Disponível em: <https://exame.com/brasil/shopping-center-norte-e-investigado-por-risco-de-explosao/>. Acesso em: 25 jun. 2025.

FIX, Mariana. A produção do espaço urbano no capitalismo: planejamento e mercado imobiliário. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 2001.

G1. Gás metano no Center Norte também ameaça conjunto habitacional. G1, 27 set. 2011. Disponível em: <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2011/09/gas-metano-no-center-norte-tambem-ameaca-conjunto-habitacional.html>. Acesso em: 25 jun. 2025.

GL EVENTS BRASIL. Distrito Anhembi. Disponível em: <https://distritoanhembi.com.br/o-distrito/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empreendedorismo urbano: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, David. A condição pós-moderna. São Paulo: Loyola, 1989. p. 107–124.

KNAFOU, Rémy. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In: KNAFOU, Rémy et al. O turismo: território, atores e sociedade. São Paulo: Editora SENAC, 2001. p. 27–50.

LENCIONI, Sandra. Novas formas de produção do espaço metropolitano: reestruturação urbana e centralidades. Território, São Paulo, v. 7, n. 11, p. 53-66, 2003.

LOBO, Yure Sousa. *Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro*. 2017. Artigo apresentado no II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo, Belo Horizonte, 2017.

LOBO, Renato. 9 fatos que mostram a grandeza do Terminal Rodoviário Tietê. ViaTrolebus, 17 abr. 2021. Disponível em: <https://viatrolebus.com.br/2021/04/9-fatos-que-mostram-a-grandeza-do-terminal-rodoviario-tiete/>. Acesso em: 25 jun. 2025.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 2011. p. 15–45.

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Com um investimento de R\$ 1,5 bilhão, Distrito Anhembi passa por obra para voltar ao cenário mundial de eventos. Prefeitura de São

Paulo, 2023. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/com-um-investimento-de-r-15-bilhao-distrito-anhembi-passa-por-obra-para-voltar-ao-cenario-mundial-de-eventos>. Acesso em: 25 jun. 2025.

OLIVEIRA, Raissa Pereira Cintra de. Parque Anhembi: a produção de um centro de exposições em São Paulo (1963-1972). 2016. 147 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

SANTOS, Milton. A sociedade e o espaço: a formação social como teoria e como método. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, n. 54, p. 81-100, jun. 1977.

SANTOS, Milton. A urbanização desigual: a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos. São Paulo: Hucitec, 1993.

SÃO PAULO (Município). Observatório do Turismo da Cidade de São Paulo: indicadores e relatórios sobre turismo de negócios. São Paulo: SPTuris, 2024. Disponível em: <https://www.observatoriodoturismo.com.br/>. Acesso em: 17 jun. 2025.

SÃO PAULO (Município). Observatório do Turismo da Cidade de São Paulo. Relatório anual de eventos de negócios, 2025. São Paulo: SPTuris, 2025. Disponível em: <https://observatoriodoturismo.com.br/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

SÃO PAULO (Município). Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. São Paulo: Prefeitura Municipal, 2014. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Os meandros dos rios nos meandros do poder: a construção da cidade e o disciplinamento dos cursos d'água em São Paulo. São Paulo: Annablume, 2006.

SPTURIS – São Paulo Turismo. Observatório do Turismo da Cidade de São Paulo: relatórios diversos. Disponível em: <https://observatoriodoturismo.com.br/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Terminal Rodoviário Tietê. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/transportes/>. Acesso em: 09 mai. 2025.

SOCICAM. Terminal Rodoviário Tietê. São Paulo: Socicam, 2024. Disponível em: <https://www.terminalrodoviariodotiete.com.br/>. Acesso em: 09 mai. 2025.

COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO. Estação Portuguesa–Tietê. São Paulo: Metrô SP, 2024. Disponível em: <http://www.metro.sp.gov.br/>. Acesso em: 11 abr. 2025.

SECRETARIA DE TRANSPORTES METROPOLITANOS (São Paulo). Histórico e dados operacionais dos terminais rodoviários de São Paulo. São Paulo: STM, 2023. Disponível em: <https://www.stm.sp.gov.br/>. Acesso em: 11 ago. 2025.

SISTEMA DE DADOS ESPACIAIS DA PREFEITURA DE SÃO PAULO – GeoSampa. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

ZN IMÓVEL. Imóveis comerciais à venda na Zona Norte de São Paulo. ZN Imóvel, 2025. Disponível em: <https://www.znimovel.com.br/>. Acesso em: 26 jun. 2025.