

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

BRUNA FELICIANO PALMA

Conflitos no bairro do Bexiga: tombamento, produção imobiliária e remoções

SÃO PAULO

2022

Conflitos no bairro do Bexiga: tombamento, produção imobiliária e remoções

Trabalho de Graduação Individual apresentado ao
Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo
para a obtenção de título de Geógrafo

Área de Concentração: Geografia Urbana
Orientador: Profa. Dra. Simone Scifoni

SÃO PAULO
2022

AGRADECIMENTOS

À minha irmã, que já é metade geógrafa de tanto revisar meus textos da graduação. A gente começou a brincar de escolinha ainda quando criança e nunca quisemos parar. Obrigada por tudo.

À minha mãe, meu pai e minha vó Su, por todos os esforços que foram feitos para que eu pudesse chegar e continuar na Universidade de São Paulo e que não cabem em poucas linhas.

Ao Marcelino, por ter me escutado atentamente quando eu precisava (e também me atrapalhado quando eu precisava) ao longo de todos esses anos de graduação.

Ao Alexandre, que me ensinou a fórmula de Bhaskara quando estávamos no ensino fundamental e agora me ensina a analisar os micrdados do IBGE.

À Helena e ao Leon, por terem me acompanhado nesses últimos seis anos. A Cidade Universitária não é a mesma sem encontrar vocês.

À todas as professoras e professores que encontrei ao longo da graduação, que fizeram eu me apaixonar pela Geografia e pela cidade. Agora, olhar para qualquer paisagem é muito mais divertido do que antes.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar as transformações na produção imobiliária no bairro do Bexiga, localizado no distrito da Bela Vista, na cidade de São Paulo. O Bexiga, inserido na área de estudo, é um bairro tombado como patrimônio cultural da cidade desde 2002, mas as discussões em torno de seu futuro e de como preservar seu patrimônio são de longa data. Foram recuperadas as discussões sobre a renovação do bairro que ocorrem desde a elaboração de seu primeiro zoneamento até o último Plano Diretor Estratégico, assim como as políticas habitacionais voltadas especificamente para a área de estudo. Em seguida, foi realizado um levantamento dos novos lançamentos imobiliários realizados após 2014, quando entra em vigência o último Plano Diretor, conjuntamente com dados sobre o preço da terra no distrito da Bela Vista, de modo a avaliar as novas produções imobiliárias. Foi possível observar que, pela primeira vez desde seu tombamento, surgem lançamentos imobiliários dentro da área tombada do Bexiga, o que vai na contramão da preservação do patrimônio e de sua área envoltória. As Zonas de Estruturação Urbana aparecem como um grande incentivo para a produção imobiliária local, uma vez que aumentam seu potencial construtivo. Esses novos produtos imobiliários possuem similaridades com os lançamentos vistos em demais áreas do centro de São Paulo, indicando uma nova estratégia por parte dos agentes imobiliários e financeiros, cada vez mais entrelaçados, de apresentar as habitações na região central como investimento para o aluguel, vendido como “moradia por assinatura”, ou para o aluguel de temporada. Assim, a permanência dos antigos moradores é posta em risco, seja pelo aumento do preço do aluguel, seja pela ameaças de remoção ou remoções forçadas que estão ocorrendo nas áreas que concentram as habitações mais precárias, como as ocupações e os cortiços, e que por vezes são movidas não apenas pelo Estado, mas também pelos agentes imobiliários que adentram a área, criando uma situação de conflito entre moradores, Estado e as incorporadoras. Por fim, questiona-se as implicações destas transformações para a preservação das relações sociais estabelecidas no bairro e a permanência dos moradores, os quais conjuntamente mantiveram e mantêm o patrimônio do Bexiga vivo.

Palavras-chave: Bela Vista, Bexiga, patrimônio, moradia, gentrificação

ABSTRACT

This study aims to analyze changements on housing production in Bexiga, a neighborhood located in the district of Bela Vista, São Paulo. Bexiga has been listed as São Paulo's Cultural Heritage since 2002, although discussions around its future and how to preserve this heritage are not recent. We recovered discussions on the neighborhood's revitalization that have happened since its first zoning until the last Master Plan for the city, as well as the housing policies made specifically for the study area. Afterwards, we collected data about new housing products made after 2014 in Bexiga, when the last Master Plan was implanted, along with data on the variation of land prices in the district. We observed that, for the first time since the listing of Bexiga, there were new real estate products within the listed area, which goes against the norms for preservation of cultural heritage. "Urban Structuration Zones" appeared as big incentives for real estate production in this neighborhood. These new products repeat themselves throughout all of the city's downtown area, which indicates a new housing strategy by real estate and financial agents, where housing is now presented as an investment for future landlords, sold as "housing-per-pay", or for vacation rental. This way, permanence of older neighborhood residents are put at risk, with rising rent prices or with threats of eviction or even forced evictions that are now occurring in areas that have poorer housing conditions, such as tenements, and that are moved not only by the State, but also by new real estate agents that enter the area, creating a conflictual situation for the territory between residents, State and real estate agencies. By the end, implications of these transformations on the preservation of cultural heritage are brought up to question, considering that the social relations established within the neighborhood were responsible for its preservation throughout all these years.

Key words: Bela Vista, Bexiga, cultural heritage, housing, gentrification

LISTA DE ABREVIAÇÕES

- BNH - Banco Nacional de Habitação
- CA - Coeficiente de Aproveitamento
- CCIs - Cédulas de Crédito Imobiliário
- CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
- CEM - Centro de Estudos da Metrópole
- CFIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários
- COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento
- CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico
- CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
- DOT - Desenvolvimento Orientado para o Transporte
- EETU - Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
- EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
- EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
- FAU - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
- IBGE - Instituto Brasileiro de Estatística e Geografia
- IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano
- MCMV - Minha Casa Minha Vida
- PAC - Programa Atuação em Cortiços
- PDE - Plano Diretor Estratégico
- PPP - Parceria Público-Privada
- SECOVI-SP - Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais em São Paulo
- SEHAB - Secretaria Municipal de Habitação
- SFI - Sistema Financeiro Imobiliário
- SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
- ZC - Zona de Centralidade
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural
- ZEU - Zona de Estruturação Urbana
- ZM - Zona Mista

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1. Área de estudo no mapeamento SARA BRASIL 1930..... | 15 |
| Figura 2. Residência no estilo “marcadamente italiano” no Bexiga..... | 17 |
| Figura 3. Habitação coletiva no Bexiga durante os anos 1970..... | 17 |
| Figura 4. Subdivisão da Bela Vista proposta pelo COGEP/1974..... | 27 |
| Figura 5. Projeto para o Parque da Grotta realizado por Paulo da Mendes Rocha..... | 28 |
| Figura 6. Gráfico elaborado por Elvin Wyly para a teorização do “rent gap”..... | 66 |
| Figura 7. Interface do <i>site</i> de vendas do empreendimento VN Bueno..... | 70 |
| Figura 8. Publicidade para a venda do empreendimento Torre Bela Vista..... | 71 |
| Figura 10. Novo empreendimento da Vitacon localizado entre a R. Condessa São Joaquim e Av. Brigadeiro Luís Antônio..... | 72 |
| Figura 11. Novo empreendimento da Vitacon localizado entre a R. Condessa São Joaquim e Av. Brigadeiro Luís Antônio..... | 72 |
| Figura 12. Grafite sobre o futebol de rua na R. Conselheiro Ramalho, dentro da Área do Bexiga..... | 73 |
| Figura 13. Projeto do empreendimento ZYZ Bela Vista..... | 73 |
| Figura 14. Construções encontradas ao longo da rua do empreendimento ZYZ Bela Vista... | 73 |
| Figura 15. Prédio ocupado por imigrantes africanos na rua Conde São Joaquim..... | 78 |
| Figura 16. Cortiço na rua Barata Ribeiro em 2010..... | 80 |
| Figura 17. Construção do empreendimento VN Bueno..... | 80 |
| Figura 18. Casa com moradores ameaçados de remoção na rua Conde de São Joaquim..... | 81 |
| Figura 19. Casa com moradores ameaçados de remoção na rua Condessa de São Joaquim..... | 81 |
| Figura 20. Casa com moradores ameaçados de remoção na rua Martiniano de Carvalho..... | 81 |
| Figura 21. Casa com moradores ameaçados de remoção na rua Treze de Maio..... | 82 |
| Figura 22. Casa com moradores ameaçados de remoção na rua Fortaleza..... | 82 |

| | |
|---|----|
| Figura 23. Edifício ocupado da rua Santo Antônio em março de 2020..... | 83 |
| Figura 24. Edifício da rua Santo Antônio em fevereiro de 2022..... | 83 |
| Figura 25. Anúncio do QuintoAndar no Edifício da rua Santo Antônio..... | 84 |
| Figura 26. Ocupação Oswald de Andrade, na rua Conselheiro Carrão..... | 85 |

LISTA DE MAPAS

| | |
|--|----|
| Mapa 1. Localização da área de estudo..... | 12 |
| Mapa 2. Áreas tombadas na Bela Vista..... | 38 |
| Mapa 3. Cortiços na Bela Vista..... | 43 |
| Mapa 4. Densidade demográfica na Bela Vista..... | 44 |
| Mapa 5. Lançamentos residenciais entre 1985 e 1992..... | 45 |
| Mapa 6. Lançamentos residenciais entre 1992 e 2002..... | 46 |
| Mapa 7. Lançamentos residenciais entre 2002 e 2013..... | 46 |
| Mapa 8. Percentual de domicílios particulares permanentes próprios e quitados..... | 51 |
| Mapa 9. Percentual de domicílios particulares permanentes alugados..... | 52 |
| Mapa 10. Percentual da população preta ou parda..... | 52 |
| Mapa 11. Rendimento médio nominal mensal em 2010..... | 53 |
| Mapa 12. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na área de estudo..... | 59 |
| Mapa 13. Lançamentos imobiliários na área de estudo a partir de 2014..... | 69 |
| Mapa 14. Lançamentos imobiliários na área de estudo a partir de 2014 e zoneamento..... | 69 |
| Mapa 15. Remoções e ameaças de remoções na área de estudo..... | 78 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1. Requisitos de uso e ocupação do solo para os recortes B4, B5 e B6..... | 56 |
|--|----|

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 1. Lançamentos imobiliários levantados dentro ou no entorno do perímetro da área de estudo..... | 67 |
|--|----|

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. Introdução..... | 10 |
| 2. O impasse sobre o Bexiga..... | 15 |
| 3. O Bexiga após o tombamento..... | 40 |
| 4. O Bexiga como lugar de investimento?..... | 57 |
| 5. O Bexiga como lugar de conflito?..... | 75 |
| 6. Considerações finais..... | 86 |
| Referências bibliográficas..... | 91 |

1. Introdução

Ao se referir ao Bexiga, alguns moradores o definem como “um estado de espírito” (OLIVEIRA, 1985). É no meio de suas ruas que uma parte da história de São Paulo foi construída. O grande valor cultural do local reside, no entanto, no fato de que as formas de sua apropriação são constantemente renovadas pelos moradores. As transformações na forma de morar do Bexiga se associam com os diferentes momentos e experiências que, acumulados em um só local, formam o patrimônio. O que define o bairro é o sentimento de pertencimento que o espaço provocou em seus moradores, prescindindo de uma delimitação oficial. É possível, no entanto, observar conflitos que surgem entre diferentes agentes sociais e econômicos neste local.

As questões norteadoras desta pesquisa tiveram origem na leitura de dois relatos em especial: em primeiro Barbour (2017), que em sua dissertação relata o processo de tombamento da Vila Itororó, remontando aos anos 1970, quando a cidade de São Paulo teria seu primeiro zoneamento, até 2013, quando todos os moradores da Vila são removidos pois a moradia não estava prevista como um dos usos do patrimônio. Ao se questionar por que o local não poderia ser utilizado para a moradia, se já estava cumprindo esse papel, Barbour procura responder qual o próprio sentido de patrimônio histórico, e se ele pode ser resumido apenas a seu componente físico, uma vez que “o patrimônio existe, mas sempre como construção mental” (BARBOUR, 2017, p. 20). No caso da Bela Vista, não são apenas seus prédios históricos que a fazem ter valor como patrimônio, mas sim a diversidade social e cultural que o bairro representou ao longo da história de São Paulo. Sendo assim, como avaliar o nível de preservação deste tipo de patrimônio?

A dissertação de Ferreira (2016) traz mais elementos para essa problematização ao analisar as transformações na Rua Paim ao longo dos últimos anos, com a demolição de cortiços a partir de 2009 e a construção de novos empreendimentos residenciais. Seu foco reside, no entanto, no cotidiano e nas relações que existem entre os antigos moradores e os novos moradores, demonstrando que as antigas relações ainda se fazem presentes no local, mesmo com os novos empreendimentos. As duas dissertações chamam a atenção para o fato de que no local há, em algum nível, um processo de expulsão de antigas formas de ocupação e espoliação de terra urbana, ao mesmo tempo em que há resistência por parte dos moradores. Esse processo demonstrado na Rua Paim e na Vila Itororó ocorre ao longo de todo o Bexiga? Onde estão as frentes de expansão imobiliária e onde estão as antigas formas de habitar resistentes?

Partindo dessas questões, de um olhar sobre a moradia, que parece ser um aspecto essencial do que constitui o patrimônio histórico da Bela Vista, é possível remontar à primeira pergunta: como este patrimônio se mantém?

É importante ressaltar que a espoliação de terra urbana está inserida em um contexto global de reestruturação do modo de produção capitalista, que para sua reprodução depende cada vez mais da produção espacial e da abertura de novas frentes de valorização, processos que são trazidos por Harvey (2013) e Smith (2005). Smith (2005) foca especialmente no processo de retorno ao centro como a “nova fronteira urbana”. Sobre os projetos de renovação urbana e seus efeitos para a cidade, Jacobs (2011) já trazia uma avaliação a partir da análise de diversos casos, como o de Morningside Heights em Nova York, cuja demolição dos cortiços e reformas acabaram por deixar o espaço urbano ainda mais esvaziado.

O objetivo deste trabalho é compreender as transformações no bairro do Bexiga e trechos em seu entorno, em São Paulo, com enfoque nas transformações na produção imobiliária no bairro - dos cortiços aos novos empreendimentos imobiliários modernos. Como se deu a ocupação desse espaço? Por quais mudanças a moradia no local passou? Quais aspectos no planejamento urbano e na produção imobiliária que as justificam? Pelo olhar das transformações da moradia e dos moradores nos últimos anos, é possível partir para a questão de como preservar o patrimônio imaterial de um bairro que é marcado historicamente pela ocupação por grupos sociais diversos em meio a um processo excludente de produção capitalista do espaço urbano.

Para responder a essas questões, foi feita uma análise temporal a partir do levantamento da legislação urbana incidente sobre o perímetro de estudo desde o primeiro zoneamento oficial de São Paulo, em 1972, até a última lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em 2016, de modo a recuperar o histórico de tentativas de renovação urbana do Bexiga, assim como para melhor compreender o seu processo de tombamento; dos lançamentos imobiliários na região recortada, o qual possui levantamento para o período entre 1985-2013 disponível no Centro de Estudos da Metrópole (CEM), para o período entre 1992-2019 pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), além de outros levantamentos realizados por estudos acadêmicos (VANUCCHI, 2020; OLIVEIRA, 2018; SILVA e SCRIPILLITI, 2020) e por visitas de campo; das remoções e ameaças de remoções que ocorreram no perímetro do bairro tombado do Bexiga a partir de 2014, quando foi realizado o último Plano Diretor da cidade de São Paulo, a partir do acompanhamento feito pelo Observatório de Remoções, da FAU-USP.

Outras informações foram levantadas, como o perfil dos moradores a partir dos dados de raça/cor, renda média, situação dos domicílios (próprios, cedidos, alugados ou em outra situação), densidade demográfica, localização dos cortiços, fornecidos pelo IBGE, CEM e pela Secretaria

Municipal de Habitação (SEHAB); a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016; e da dinâmica imobiliária, como preços por metro quadrado na região para venda e para aluguel, fornecidos mensalmente pelo SECOVI-SP e, recentemente, pelo Índice Quinto Andar, fonte de dados de uma imobiliária digital em crescimento.

A partir da análise temporal das demolições e lançamentos imobiliários, do perfil dos moradores, do zoneamento e da dinâmica imobiliária foi feito o panorama das transformações na moradia no Bexiga, que foi complementada por meio de visitas em campo ao bairro para a identificação de novos lançamentos imobiliários que não foram registrados em outros meios, assim como para a observação da utilização dos lotes em que houve ameaças de remoção, remoção parcial ou remoção total. O levantamento dos lançamentos recentes, assim como a vistoria em campo, permitiram observar um processo de adentramento da área tombada por parte do mercado imobiliário que não ocorria desde a oficialização da resolução de tombamento em 2002.

Dada a dificuldade de delimitar o bairro, que não possui uma divisão administrativa oficial, o recorte espacial foi feito por meio de três informações principalmente - as áreas envoltórias de tombamento pela CONPRESP, englobando a área preservada do Bexiga, a área da Grotão do Bexiga, do Teatro Oficina e da Vila Itororó, como pode ser visto na figura 1; a base cartográfica de cortiços, providenciada pela SEHAB-SP em 2015, que demonstra uma concentração dos cortiços na área do Bexiga; e as Zonas de Estruturação Urbana delimitadas pelo PDE 2014, que compõem os Eixos de Estruturação e Transformação Metropolitana (EETU), áreas que estão passando por uma expansão da valorização imobiliária devido ao incentivo para o adensamento nas proximidades de transporte público previstas pelos Eixos (RUFINO et. al, 2020).



Em um primeiro momento, foi possível observar que, nos últimos anos, os lançamentos que estão próximos ou adentrando ao Bexiga se encontram em maior quantidade na faixa do bairro da Consolação. Aparentemente, o EETU que está sendo privilegiado pelo mercado imobiliário é no entorno da Linha Amarela de metrô, estando a partir daí uma possível frente de expansão imobiliária - por isso, optou-se por estender a área de estudo até a Rua Frei Caneca, para se obter uma visão mais completa do entorno. A área de estudo se inicia, portanto, na área conhecida como Morro dos Ingleses, e se estende até o Terminal Bandeira, localizações que historicamente demarcaram o Bexiga (SCARLATO, 1989). Pelo oeste, é delimitada pela rua Frei Caneca; à leste, é delimitada pela Av. 23 de Maio.

Ressalta-se que a área de estudo abrange o que seria o bairro do Bexiga, inserido dentro do distrito da Bela Vista, mas parte dos dados, em especial os dados sobre o preço da terra, são disponibilizados somente na escala do distrito, uma escala maior que a área de estudo em questão. Além disso, é comum em anúncios publicitários a utilização do nome “Bela Vista” para se referir à área do Bexiga, de modo que a diferenciação entre o que é Bela Vista e o que é Bexiga de acordo com o mercado imobiliário não é muito clara e por vezes é intercambiável. Optou-se, neste trabalho, por se referir à área de estudo como o “Bexiga” e apenas ao distrito como “Bela Vista”.

As restrições impostas pela legislação de tombamento se colocou como um impedimento, por muitos anos, no interesse imobiliário pelo Bexiga (OLIVEIRA, 2017), restringindo os investimentos no entorno da Avenida Paulista. Além disso, o desinteresse do mercado imobiliário se estendia para a quase totalidade da região central, cuja imagem de local abandonado e perigoso era a que prevalecia. Kara-José (2010) e Vanucchi (2020) indicam que, a partir de 2010, a visão do mercado imobiliário sobre a região central passa aos poucos a se transformar, com a realização de retrofits em prédios antigos e, em grande quantidade nos últimos anos, de novos empreendimentos caracterizados pela menor metragem de apartamentos e condomínios com diversos itens voltados para o co-living como espaços de *co-working*, lavanderias, *rooftops*, entre outros, voltados para um público mais jovem de classe média-alta, que procurava proximidade com os serviços centrais como o transporte, ou (implicitamente) como uma oportunidade de investimento por meio do aluguel em meio ao crescimento da economia de compartilhamento e do aluguel temporário.

O adensamento no entorno de estações de metrô, trem e corredores de ônibus foi incentivado pelo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo em 2014, classificando estes locais como Zonas de Estruturação Urbana (ZEU), dentro de Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). Além de permitir um maior coeficiente de aproveitamento, nestas zonas o uso misto não é contabilizado e a cota parte máxima é menor, de modo a incentivar o maior

número possível de unidades habitacionais. A incidência desse zoneamento dentro do perímetro tombado altera o nível de restrição para a construção imobiliária, incentivando uma maior produção imobiliária na maior parte do bairro.

Alguns relatos permitem inferir que as transformações no bairro estão sendo sentidas, primeiramente em 2013, com a remoção de famílias que moravam na Vila Itororó, apontada por Barbour (2017); pelas demolições seguidas de novas construções na Rua Paim, no limite entre o Bixiga e a Consolação (FERREIRA, 2016); pela tentativa de lançar um novo empreendimento em área tombada do Teatro Oficina, que teve forte oposição local e culminou na demanda pela população da criação do Parque Bixiga em seu lugar; pelas recentes obras da Linha 6 - Laranja do metrô na área do córrego Saracura, fortemente repreendida pelo movimento Salve Saracura; pelas remoções de cortiços realizadas em meio a pandemia, mesmo com a proibição para que fossem realizadas durante esse período. As transformações e as formas de resistência parecem caminhar lado a lado no Bexiga.

O presente trabalho se estrutura da seguinte maneira: no capítulo “O impasse sobre o Bexiga”, serão discutidos os projetos urbanos para a área de estudo a partir do primeiro zoneamento da cidade de São Paulo, feito em 1972, chegando ao processo que culminou em seu tombamento como patrimônio histórico-cultural em 2002. No capítulo “O Bexiga após o tombamento”, é discutido o que houve na região desde o seu tombamento em relação à sua dinâmica populacional, assim como em relação à dinâmica do mercado imobiliário nesse período, de modo a averiguar os efeitos da primeira década de tombamento. Em seguida, são discutidas as transformações após o Plano Diretor Estratégico de 2014, discutindo as mudanças de zoneamento que acompanham as transformações na produção imobiliária local e global e que coloca novos conflitos pelo território. Estes são observados no último capítulo, por meio do mapeamento das remoções ou ameaças de remoções dos moradores do bairro. Espera-se, com esse trabalho, poder compreender melhor a extensão desses conflitos.

2. O impasse sobre o Bexiga

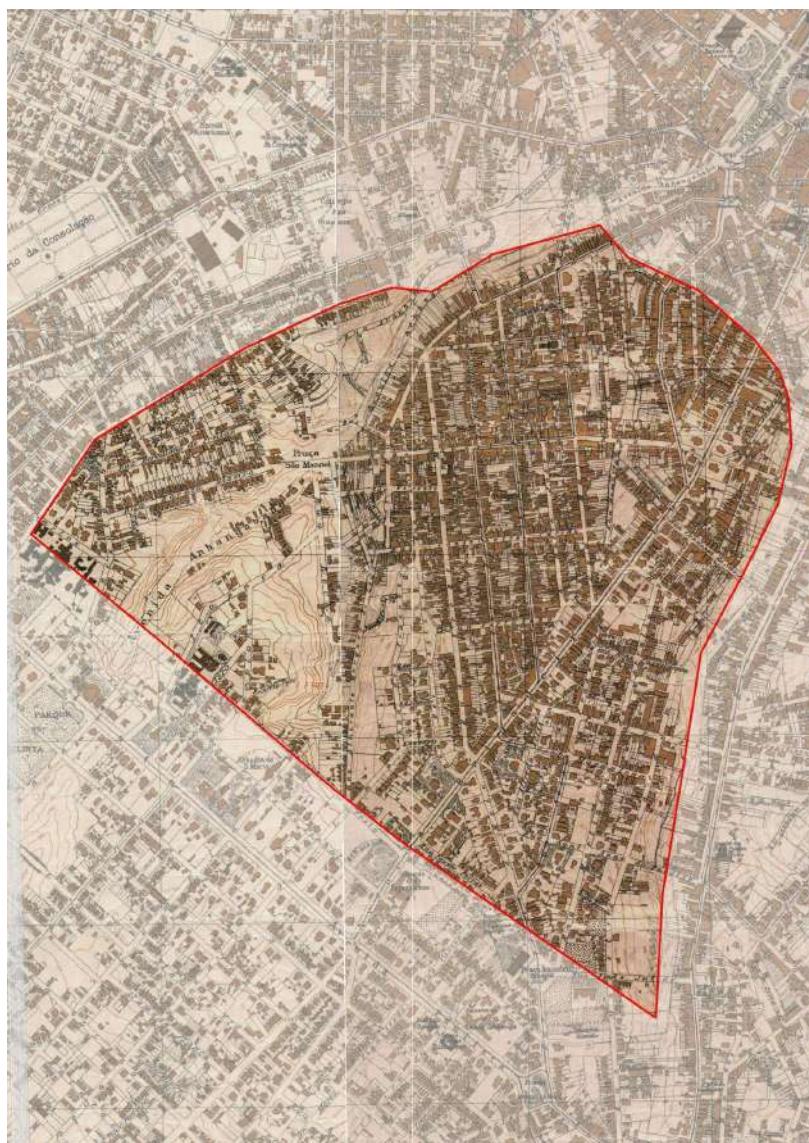


Figura 1. Área de estudo no mapeamento SARA BRASIL 1930. Fonte: SMUL-SP

O bairro do Bexiga nasce na confluência dos ribeirões Saracura (mais tarde canalizado e entubado, sobre o qual foi construído a Avenida Nove de Julho), Bexiga e Anhangabaú (que se tornaria a Avenida 23 de Maio). Não há consenso sobre a origem de seu nome, que pode ter se dado pelo apelido do proprietário de um de seus primeiros loteamentos – Antônio Soares Calheiros, que em 1794 teria adquirido uma chácara próxima ao Ribeirão Anhangabaú –, ou pela venda de bexigas bovinas no matadouro que ao início do século XIX se localizava nas proximidades do ribeirão Bexiga (D'ELBOUX, MOURA, 2020). Em 1910, pela Lei nº 1.242, o nome do bairro é oficializado como Bela Vista, o qual agregaria para dentro de seus limites outros loteamentos na região, como o Morro dos Ingleses, localizado a montante do ribeirão Bexiga. A mudança de nome foi solicitada

por alguns dos moradores que procuravam agregar maior valor à área, a qual anteriormente já apresentava terrenos com valores mais baixos devido às inundações frequentes (D'ELBOUX, MOURA, 2020).

Desde o início de sua ocupação constava a presença de comunidades afrodescendentes, como é o caso do Quilombo Saracura, sítio arqueológico descoberto em 2022. Posteriormente, o bairro passou a ser também povoado com a chegada de imigrantes, em sua maioria italianos, em decorrência da política de embranquecimento e substituição da mão de obra. Os baixos preços da terra possibilitaram a ocupação de uma população mais empobrecida à época. A variação da escrita do nome do bairro, Bexiga ou Bixiga, está provavelmente relacionada com a influência dos imigrantes italianos, o que pode excluir em parte a memória da população negra na formação do bairro, como explicam D'Elboux e Moura:

“O uso do termo Bixiga, em vez de Bexiga, deve-se, muito provavelmente, à influência italiana no bairro. Consta que Armando Puglisi, figura proeminente no bairro e idealizador do Museu da Memória do Bixiga “insistia em escrever com ‘i’, da maneira como é pronunciado pela maioria das pessoas”. (...) De outro lado, a presença de afrodescendentes foi apagada por um “ideário europeizante” em favor da cultura italiana, legando um conceito/valor preconceituoso e negacionista. Esse legado é responsável, em boa medida, pelo fato de o Bexiga ser conhecido como um bairro italiano, o que lhe confere um caráter folclórico (...) e, portanto, bastante excludente.” (D'ELBOUX E MOURA, 2020, p. 25)

O “ideário europeizante” é frequentemente trazido à tona ao recuperar a história do Bexiga, cuja arquitetura “pitoresca” é marcada pelo trabalho dos *capomastri*, imigrantes italianos que realizam a construção de suas casas por conta própria, sem um projeto arquitetônico, e com a influência de diversos estilos, desde o neoclássico ao art-noveau. No início do século XX, muitos são os relatos sobre a presença italiana no bairro, como pode ser evidenciado no seguinte trecho:

“Sousa Pinto, um jornalista português (...), não conseguiu se fazer entender por vários cocheiros de títubris, todos falando em dialetos peninsulares e gesticulando à napolitana. Escritas em italiano também eram as tabuletas de vários edifícios: “Encontramo-nos a cogitar se por um estranho fenômeno de letargia em vez de descer em São Paulo teríamos ido parar à cidade do Vesúvio.

Outra visitante, Gina Lombroso Ferrero disse, na mesma época: “ouve-se falar o italiano mais em São Paulo do que em Turim, em Milão e Nápoles, porque entre nós se falam todos os dialetos e em São Paulo todos os dialetos se fundem sob o influxo dos vênetos e toscanos, que são em maioria”. (MARZOLA, 1979, p. 78)

Há de ser considerado que, apesar dessa representação, o bairro não se caracterizava apenas pela influência italiana. As casas de fachadas geralmente pequenas mas com um terreno de maior profundidade, características do bairro, eram subdivididas para dar lugar aos diversos membros de uma mesma família ou às diferentes famílias que chegavam, formando-se cortiços ou vilas, sendo que estas últimas se diferenciavam do cortiço por serem residências separadas, com banheiros individuais e não compartilhados. Como apontado por Marzola (1979), “a maior parte dos habitantes do cortiço não eram imigrantes, e sim, empregadas domésticas, operários sem qualificação, e principalmente pretos” (MARZOLA, 1979, p. 84). Posteriormente, com o avanço da industrialização de São Paulo entre os anos 1940-1950, os migrantes de outras regiões do país, principalmente do Nordeste, se juntaram aos cortiços do Bexiga.

O bairro ficaria então reconhecido pela sua vida urbana, desde o cotidiano movimentado nos cortiços, quanto as noites agitadas pelas cantinas, pelas danceterias, pelas rodas de samba que possuíam várias modalidades, incluindo o xaxado. Marzola (1979) aponta que os baixos preços dos aluguéis no Bexiga incentivaram a instalação de muitas casas de espetáculo, dentre eles o Teatro Oficina, sendo o bairro “palco de toda a revolução teatral brasileira” (MARZOLA, 1979, p. 73).



Figuras 2 e 3. Na figura à esquerda, pode-se observar uma das “residências de estilo marcadamente italiano”. Na figura à direita, observa-se uma habitação coletiva na Rua de Santo Amaro, nos anos 1970. Fonte: MARZOLA, 1979

Essa vida urbana seria transformada conforme a urbanização de São Paulo se espraiava para as periferias com a alta valorização nas regiões centrais de São Paulo. O primeiro movimento de saída do centro pelas camadas sociais mais pobres se iniciaria nos anos 1940, com a Lei do Inquilinato, que congelava os preços dos aluguéis e, consequentemente, não tornava mais vantajoso o aluguel de uma propriedade, resultando na expulsão de seus inquilinos. Posteriormente, a

concentração de serviços no centro da cidade aumentaria sua taxa de ocupação e ainda mais o preço da terra, de modo que os novos loteamentos se espalharam para áreas cada vez mais distantes e que, por serem na época desprovidas de serviços básicos de saneamento, energia e transporte, se encontravam a preços muito mais baixos.

Ao fim dos anos 1960, o esgotamento do “velho centro” seria sentido não apenas pelas camadas mais pobres, havendo uma migração das atividades produtivas/comerciais para as áreas adjacentes e a montante, em especial em direção à Avenida Paulista, compondo o “centro expandido”, e posteriormente, em direção ao setor sudoeste da cidade. A Bela Vista seria, assim, cercada por áreas altamente valorizadas sem, contudo, participar desse processo de valorização, se colocando como um espaço de transição entre o antigo centro saturado e o novo centro que surgia, considerado deteriorado e subutilizado em relação ao seu potencial. Ainda havia uma grande concentração de habitações encravadas no bairro, como apontado pela pesquisa realizada pela Secretaria do Bem Estar Social em 1975. Essa pesquisa procurava caracterizar os habitantes dos cortiços de São Paulo, desmitificando-os:

“(...) ao contrário do que se imagina, o habitante do cortiço, em regiões em processo de deterioração, não está marginalizado. Está completamente integrado ao mercado de trabalho. A porcentagem de analfabetos entre eles é pequena – cerca de 12% - embora o nível de escolaridade seja baixo. O habitante do cortiço, de modo geral, tem consciência da precariedade de suas habitações, do desconforto, do excesso de vizinhos, das más condições sanitárias, etc. Mas apresenta-se satisfeito com o bairro onde mora, trabalhando, quase sempre, no mesmo ou em suas proximidades, utilizando suas escolas, seu comércio, seus divertimentos, seus equipamentos sociais, enfim, usufruindo de tudo o que o bairro oferece”. (MARZOLA, 1979, p. 84-85)

Assim, apesar da precariedade e deterioração das condições de moradia ou da dissolução do antigo modo de vida, os moradores ainda preferiam a permanência no bairro por suas relações de vizinhança, pela proximidade com o trabalho e comércio e o acesso facilitado aos serviços, os quais não estavam presentes nas periferias. Marzola (1979) ainda aponta que, para além de problemas tipológicos do bairro, como os terrenos altamente parcelados e de diferentes proprietários, a resistência dos moradores às mudanças também tinham um papel importante na detenção do avanço do mercado imobiliário sobre o local:

“Os mais velhos são saudosistas no tocante aos “bons tempos” do Bexiga, e reagem a qualquer tipo de progresso urbano, que interfira no seu ambiente, na sua paisagem, nos seus ritos cotidianos. É isso que explica, ao lado, evidentemente, das dimensões

e formatos impróprios dos lotes, a extraordinária resistência do bairro à especulação imobiliária". (MARZOLA, 1979, p. 73).

Algumas observações sobre o mercado imobiliário na época devem ser feitas para melhor compreender o avanço da especulação imobiliária. De acordo com Topalov (1974), a produção imobiliária se diferencia dos demais ramos produtivos pelas seguintes especificidades: a necessidade da propriedade privada da terra; o longo período de produção; o longo período de circulação, que torna necessária a imbricação com o sistema financeiro. Jaramillo (1982) discorre sobre essas particularidades que fazem com que o setor imobiliário seja um dos últimos a ser plenamente incorporado ao sistema capitalista, uma vez que diversos fatores devem estar presentes em conjunto para que seu lucro esperado seja alcançado.

Primeiramente, o seu longo tempo de produção, considerando que a construção de um edifício pode demorar de meses a anos, faz com que seja necessária uma grande quantia de capital circulante, uma vez que o produto permanecerá inacabado e, portanto, impossibilitado de realizar o seu valor e alimentar a reprodução do capital por um período de tempo. Quando finalizada, a mercadoria final terá também um longo período de circulação, já que os produtos imobiliários são vendidos a altos valores, que precisam ser financiados ou arrendados para que seu consumo seja feito. Daí a necessidade de imbricação com o sistema financeiro, que passa a tomar um papel principal, como explica Jaramillo:

“Para superar estos obstáculos y que el capital productivo pueda entrar a operar en la rama de la construcción según las leyes normales de la acumulación capitalista, se hace necesaria (...) la aparición de un capital de circulación independiente, que financia de un lado el proceso de circulación del bien, reduciendo el periodo de rotación del capital comprometido en el proceso de producción de espacio construido. Es claro que este capital de circulación exige normalmente a su vez una porción de valor para remunerar su inversión. La presencia de esta condición, exterior al capital productivo en sí mismo, es de tal importânciâ que en la evolución de la industria de construcción en algunos países avanzados (Francia, por ejemplo), este tipo de capital de circulación desplaza al capital productivo del control económico de la producción: surgen los llamados “promotores”, capitales de circulación que toman la iniciativa de la producción, controlan su ritmo y sus características, se encarga de realizar el producto y se apropia de la mayor parte de la plusvalía ahí producida (aunque de outra parte, también corra com los riesgos). El capital productivo propiamente dicho queda relegado al papel subordinado de “subcontratista”, con el mero control técnico sobre la producción, y muchas veces reducido a la condición de simple prestatario de servicios.” (JARAMILLO, 1982, p. 155)

O autor faz referência ao processo de incorporação imobiliária, o qual já havia tomado forma na França, como explicitado por Topalov (1974), com o aparecimento da incorporadora, que se tornaria responsável pelo controle econômico direto de diversas produções imobiliárias, cada uma em um local e com construtoras diferentes, colocando o setor produtivo em um papel subordinado ao setor financeiro. De acordo com Topalov (1974), o Estado seria o primeiro a viabilizar essa forma de produção imobiliária a partir do modelo de financiamento das habitações sociais. Jaramillo (1986) aponta ainda que há um contingente da população mais pauperizado que não teria acesso a esse mercado sob condições normais, dependendo das alternativas propostas pelo Estado para que a demanda do setor imobiliário seja solvida.

Esse último aspecto irá variar de acordo com cada formação sócio-econômica-espacial. No Brasil, a falta de acesso aos produtos habitacionais pela população mais pauperizada leva à autoconstrução de moradias, ao mesmo tempo em que não se inclui o custo da moradia na reprodução de vida do trabalhador, havendo um rebaixamento dos salários entre os anos 1960 aos anos 1980. O rebaixamento dos salários estaria por trás do “milagre econômico” vivenciado no período, permitindo a acumulação de capital por parte da indústria. Jaramillo (1982) trata dessa especificidade, mencionando a copresença nos países latinoamericanos de um setor imobiliário “avançado” e uma forma não-mercantil, caracterizada pela autoconstrução, sendo que este último não tendia a desaparecer conforme a evolução do setor imobiliário no sistema capitalista, não se tratando assim de uma forma residual de produção, mas sim de uma forma engendrada por esse sistema econômico.

Ainda assim, o Estado brasileiro viabiliza o início da forma incorporação, como explicitado por Topalov, com a realização do Plano Nacional de Habitação e a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, os quais teriam priorizado o investimento privado ao invés da habitação social (RUFINO, 2018). Até então, o setor imobiliário no Brasil era pouco desenvolvido, como explica Smolka:

“Ao se observar a evolução histórica do setor, salta à vista de imediato, a despeito da importância deste item na reprodução da força de trabalho, que o setor [imobiliário] pouco estímulo oficial receberia pelo menos até os anos 1960. Isto fica mais evidente se se compara sua trajetória com a dos setores responsáveis por outros itens básicos para a reprodução da força de trabalho (...) com a crise decorrente da reorganização capitalista pós-1964, marcada por elevado nível de desemprego e queda de renda, o setor imobiliário seria mobilizado para, através do suposto elevado multiplicador de renda e emprego da construção civil, minorar os efeitos desta crise” (SMOLKA apud RUFINO, 2018, p. 90)

O papel da produção imobiliária em momentos de crise industrial também é trazido por Lefebvre (2019), ao pontuar que na sociedade pós-industrial este setor passaria de um setor secundário para o principal setor de reprodução de capital a partir da captura do lucro obtido neste tipo de produção:

“Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação de capital”, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial.” (LEFEBVRE, 2019, p. 176)

Lefebvre adianta um movimento que já se produzia nas cidades altamente urbanizadas. No Brasil de meados dos anos 1970, esse ainda era um movimento incipiente, com o início da estruturação de um mercado formado por grandes agentes imobiliários, como as incorporadoras, e não por proprietários individuais, como foi no caso da construção do Bexiga, onde cada lote era dissolvido entre diferentes proprietários.

Há mais uma especificidade deste setor a ser considerada: ele necessita de uma parcela de solo urbano para sua produção e para seu consumo, isto é, a propriedade privada da terra é necessária para que seja feito o empreendimento; entretanto, para que seu consumo seja feito, é também necessária uma infraestrutura que o cerca e de usos específicos em seu entorno que o valorizem, e este espaço construído não pode ser realizado por capitais individuais, mas sim pelo conjunto das interações espaciais com os demais valores de uso. Assim, não apenas o valor despendido para compra do terreno deve ser considerado, mas também o valor pelo direito de utilizar o solo urbano, o que seria indispensável para o consumo do espaço construído (JARAMILLO, 1982).

Nesse sentido, o planejamento urbano, enquanto mediador e produtor dessas relações espaciais, assume um papel cada vez mais importante. O principal instrumento de planejamento na cidade de São Paulo durante os anos 1970 é o zoneamento, instituído pela Lei Municipal 7.805/72, estabelecendo o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano. Realizado sob o pretexto de frear um “desenvolvimento desordenado” na cidade, Rufino (2018) aponta o caráter restritivo desse zoneamento, que acabou por beneficiar áreas urbanas já consolidadas, como é o caso do setor

sudoeste, enquanto as áreas menos consolidadas e com predominância da população de mais baixa renda encontravam limitações para sua expansão.

Rufino (2018) também explica como o caráter restritivo do zoneamento faz com que o mercado imobiliário passe a priorizar a construção em lotes maiores, em oposição aos lotes desmembrados da região central, uma vez que a possibilidade de multiplicação do solo urbano por meio da verticalização se viu cerceada. Havia um estímulo para a priorização de lotes maiores e uma menor taxa de ocupação, o que incentivou a compra de lotes em áreas mais distantes e a formação dos condomínios fechados voltados para as classes média e alta¹. Segundo a autora, “os ganhos do setor [imobiliário] passarão a ser calculados de forma mais sofisticada, através da definição de produtos mais lucrativos e da seleção de áreas da cidade onde possam ser extraídas maiores rendas imobiliárias” (RUFINO, 2018, p. 92).

Estão postos alguns elementos que permitem compreender o motivo de, mesmo estando nas proximidades de uma área que se encontrava altamente valorizada, o Bexiga ainda não atrair o interesse do mercado imobiliário: a deterioração das habitações, o desmembramento dos lotes de pequenas dimensões entre diferentes proprietários aliado a uma restrição no zoneamento que desincentivava a verticalização e incentivava a construção em maiores lotes. Ainda assim, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Municipal 7.688/71) e posteriormente a lei de zoneamento reconhecem o potencial de desenvolvimento deste local. Foram estabelecidas as seguintes zonas: a Z1 e Z2 como zonas predominantemente residenciais; a Z3 e Z4 como centralidades locais de bairros; a Z5, zona central, incluindo a Avenida Paulista; a Z6, zona com características industriais; e por fim, a Z8, consideradas “áreas especiais”. A Bela Vista seria encaixada dentro da Z8.

Barbour (2017) aponta que a definição da Z8 e de seus usos especiais seria uma das primeiras políticas municipais a atuar no sentido da preservação de bens culturais, definindo que os usos especiais se dariam em “espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou ao controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança e áreas de valor paisagístico especial” (art. 20). Apesar de delimitar um coeficiente de aproveitamento específico para cada uso especial e de demonstrar certa preocupação com o patrimônio, as Z8 também seriam tratadas de maneira geral como um estoque estratégico de terras, cujo futuro dependeria do desenvolvimento da cidade de São Paulo:

¹ A chamada “Fórmula de Adiron” foi uma resposta às demandas do Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais em São Paulo (SECOVI-SP) na época, prevendo que os coeficientes de adensamento poderiam aumentar caso a taxa de ocupação fosse reduzida, isto é, caso uma maior parte do lote permanecesse não-construída, beneficiando os lotes maiores.

“(...) a orientação do Prefeito Miguel Colassuono, é no sentido de que se estude todas as áreas Z8 como um estoque de áreas de intervenção, de sua definição conjunta dependerá o futuro do desenvolvimento de São Paulo. É muito importante que essa tomada de decisão, seja muito mais no sentido do conjunto da cidade, do que na problemática de cada uma dessas áreas compreendidas isoladamente” (SÃO PAULO (município) /COGEP, 1974d: 11, apud BARBOUR, 2017).

Assim, a preservação não se tratava do enfoque principal destas áreas, mas sim a sua reserva de terras, cuja utilização deveria se articular com o crescimento do resto da cidade, não sendo considerado os problemas diferentes ou as demandas específicas que cada local poderia apresentar (BARBOUR, 2017). Com isso em mente, foram definidos quatro diferentes tipos de zonas especiais:

“Ainda de acordo com a administração municipal, tais áreas estratégicas deveriam ser classificadas em quatro tipos diferentes, seguindo os usos ou configurações centrais nelas praticados: áreas institucionais, marcadas pela ocupação de prédios públicos ou utilizadas por serviços públicos; áreas ainda desocupadas do Município; áreas em que a Prefeitura pretendia alterar o uso do solo em função do impacto de obras públicas, como a implantação do Metrô, que já se anunciarava no início da década de 1970; e áreas “em processo de deterioração, ou pelo menos, em processo de indefinição, onde se impõe pesquisar e definir o papel que pretende, venha a desempenhar no desenvolvimento da cidade”. (BARBOUR, 2017, p. 40).

A Bela Vista se enquadrou no último caso, como uma área em processo de deterioração. Não obstante, sua localização estratégica na cidade, entre o velho centro e o centro expandido, deveria ser considerada para a continuidade do desenvolvimento urbano. O bairro também havia sido atravessado por duas importantes vias na década de 1970: a Radial Leste-Oeste e a Avenida 23 de Maio, que conecta o centro com a zona sul. Nesse momento, a priorização do deslocamento por automóvel e a abertura de novas vias separam e segregam áreas do bairro, diminuindo a conexão interna ao passo que se buscava aumentar a conexão com as demais áreas da cidade. Essas intervenções alheias à dinâmica interna do bairro acabam por acentuar o que entendiam como sua “deterioração”, uma vez que criou áreas residuais e baixos de viadutos (GIANNOTTO, 2015).

Para lidar com esse “impasse” que constituía a Bela Vista, a antiga Coordenadoria Geral de Planejamento (COGEP), hoje extinguida, seria responsável pela elaboração de um projeto para a renovação do bairro. A realização de intervenções locais de modo a mitigar problemas urbanos não era recente, sendo comumente referido como um dos primeiros casos de renovação urbana a reforma operada pelo Barão Haussmann no centro de Paris durante a segunda metade do século XIX, a qual resultou na demolição de parte dos bairros operários parisienses e na abertura de vias

largas, contrariamente aos becos e ruas estreitas que eram facilmente obstruídas por barricadas. Engels, em a Questão da Moradia, comentou as consequências dessa política urbana:

“Por «Haussmann» entendo a prática generalizada de abrir brechas nos bairros operários, sobretudo nos situados nas grandes cidades, quer isso corresponda a uma medida de saúde pública, de embelezamento, à procura de locais comerciais no centro, ou a exigências de circulação – como instalações ferroviárias, ruas, etc. [...] Qualquer que seja o motivo, o resultado é sempre o mesmo: as ruelas e os becos mais escandalosos desapareceram e a burguesia glorifica-se altamente com estes grandes sucessos – mas ruelas e becos reaparecem imediatamente e frequentemente muito próximos. Os focos de epidemias, as caves mais imundas, nas quais noite após noite o modo de produção capitalista encerra os nossos trabalhadores, não são eliminados, mas sim... transferidos. [...] A mesma necessidade econômica fá-los nascer aqui como ali.” (ENGELS apud HARVEY, 2011, p. 194-195)

Como exemplo da desapropriação para a abertura de vias, é emblemático o Plano de Avenidas, projetado desde 1920 por Prestes Maia, mas que só começaria a ser realizado ao final dos anos 1930. O Plano de Avenidas surgia com o objetivo de modernizar uma cidade que, na época, havia sido recentemente construída, porém ainda não era plenamente adaptada à utilização dos automóveis, de modo que foi posta a necessidade da abertura de avenidas que conectassem o centro, localizado no fundo de vale, e o restante da cidade. As primeiras avenidas feitas seriam a Avenida Tiradentes, a Avenida Anhangabaú, que futuramente seria Avenida Nove de Julho, e a Avenida Itororó, que futuramente seria a Avenida 23 de Maio, sendo que estas últimas atravessariam o bairro do Bexiga. Além da construção das avenidas, o Plano preconizava a definição do uso do solo em seu entorno, que acabou por não lograr, como explica Rodrigues (2008):

“A avenida [Nove de Julho] serviu como exemplo posterior do descontrole e da desregulamentação das leis e normas existentes, tanto por parte do poder público como pelas propostas de melhoramentos sobrepostas. Exemplo foi a desconsideração das leis de loteamento e da cobrança da taxa de melhorias durante a execução da avenida. Sem estes recursos e com a impossibilidade de remembramento dos lotes, o conjunto urbano foi fadado à deterioração quando do desenvolvimento de suas edificações e usos. A legislação de uso e ocupação imaginada por Prestes Maia, específica para a Avenida, não alcançou, portanto, os resultados desejados. O território urbanizado foi tomado pela ocupação imobiliária sem controle público, derivando no aspecto heterogêneo que identificamos nos dias atuais, principalmente no trecho central, entre o largo da Memória e o Túnel. A construção de edificações e a ocupação de usos contrários à regulamentação legal,

mas valorizados pela especulação imobiliária, além da ocupação da via pelos núcleos residenciais após o túnel, decretaram o fim da possibilidade de construção de uma artéria adensada e homogênea (...)" (RODRIGUES, 2008, p. 264-265)

No exemplo de Rodrigues sobre o que ocorreu com a Avenida Nove de Julho, é evidenciado que o plano de abertura de vias e da definição de uma ocupação específica para o seu entorno teria sido “fadado à deterioriação”. Esse modelo de urbanização seria (e continuaria sendo) reproduzido conforme o avanço do capital em cada local. Como explicado por Harvey (2011; 2013), se a circulação do capital é essencial para que este possa se reproduzir, e se essa circulação não pode ocorrer no vazio, mas sim necessariamente em um dado espaço, então o espaço se torna também um elemento essencial para a reprodução do capital. Entretanto, o espaço construído se coloca como capital fixo, se tornando uma barreira para a acumulação de capital quando for desvalorizado. Nesse caso, a destruição e reconstrução desse espaço é necessária para um novo ciclo de acumulação a partir da valorização da terra. Assim, a produção do espaço não interessaria somente aos proprietários de terra ou aos promotores imobiliários, como já pontuado por Lefebvre (2019), sobre o papel da produção imobiliária em períodos de crise, e novamente explicado por Harvey:

“A criação de novas geografias implica mudanças na terra e sobre a terra. Os seus proprietários têm tudo a ganhar com essas mudanças. Podem beneficiar imenso da valorização das terras e do aumento das rendas tanto das terras como dos recursos «naturais» nelas contidos. Esse aumento das rendas e do valor das propriedades depende quer dos investimentos feitos quer dos investimentos que alteram as relações de espaço de modo a valorizar a terra pelo melhoramento da sua acessibilidade. Longe de constituírem uma «classe residual» de aristocratas fundiários ou de senhores feudais, estes interesses imobiliários desempenham um papel activo na criação e recriação da geografia do capitalismo como meio de fortalecer seu rendimento e o seu poder.

Por conseguinte, o investimento em rendas da terra, de propriedades, de minas e de matérias-primas torna-se uma proposta atraente para todos os capitalistas. Generaliza-se a especulação nesses valores. A produção da geografia do capitalismo é impelida pela necessidade de realizar ganhos especulativos com esses activos” (HARVEY, 2011, p. 199)

Harvey (2013) desenvolve essa ideia colocando a importância da movimentação do capital no espaço em momentos de crise, transitando entre áreas de menor para maior lucro como uma maneira de manter taxas competitivas que permitam a reprodução do capital, o que ele denomina de “spatial fix” - essa busca, não obstante, não consegue sozinha solucionar um problema que é

estrutural ao modo de produção capitalista. Assim, as transições do capital por diferentes lugares se dá de maneira cada vez mais rápida, por vezes provocando a destruição forçada ou “destruição criativa” de certos locais previamente degradados para sua renovação ou re-entrada no circuito financeiro.

Isto posto, é possível compreender os motivos para que a renovação da Bela Vista fosse colocada como uma prioridade mesmo quando houvesse resistência por parte dos moradores sobre as mudanças no bairro. Por mais que o bairro passasse por problemas sérios, como a segregação, a existência de moradias precárias, a presença de construções com alto valor histórico e cultural desprovidas de qualquer proteção à época, o enfoque da prefeitura não se dava a esses fatores, mas sim na articulação do local com o crescimento de São Paulo e em seu estoque de terras estratégico, evidenciando o entrelaçamento entre a urbanização e a economia política da cidade.

Em 1974, o COGEP inicia o projeto de renovação urbana da Bela Vista, definindo-a nesses termos: “constitui um processo de intervenção que *integra a ação do poder público e a iniciativa privada* em operações combinadas de preservação, ordenação e reurbanização visando incrementar a qualidade da vida urbana” (SÃO PAULO (município) / COGEP, 1974b: 1-1, grifo próprio). Logo, desde o início é posta a participação do setor privado para o processo de renovação. É explicitada a necessidade de adequar o solo urbano na área para que este pudesse vir a atrair os investimentos privados, assim como a importância que o investimento imobiliário possuía para a realização do plano de renovação:

“Os empresários consideram a subárea Espigão e a parte mais alta da Grotão como zonas que acompanharão normalmente o desenvolvimento das áreas circunvizinhas, principalmente a Av. Paulista, sem a necessidade da adoção de medidas modificadoras. Nestes locais preveem sucesso para empreendimentos imobiliários projetados dentro das condições usuais de outros lançamentos de características semelhantes. **No restante da área, acreditam que nenhum empresário teria coragem de realizar, nas condições atuais, um lançamento isolado, em virtude do baixo nível da vizinhança do local, existência de grande número de construções deterioradas, alta densidade de construção, que aliadas à dificuldade de compra de terrenos de dimensões adequadas, em virtude da atomização das propriedades locais constituídas em sua grande maioria de terrenos de pequenas dimensões, desestimulam qualquer incorporador que prefere atuar em outras áreas da cidade que oferecem melhores condições para sucesso de empreendimentos imobiliários.** No entanto, caso fossem realizadas as modificações adiante sugeridas, grande parte dos empresários declararam-se profundamente interessados em atuar na região”, SÃO PAULO (município) /

O plano de renovação procurava resolver estas questões por meio do agrupamento de lotes com a formação de consórcios de proprietários para a construção de conjuntos habitacionais planejados, substituindo as habitações em condições precárias. De acordo com o levantamento realizado pelo COGEP, 42% das construções da Bela Vista, na época, eram anteriores a 1922 e 80,1% das construções na zona Z8-010 eram casas térreas ou sobrados (BARBOUR, 2017), evidenciando o potencial de adensamento e verticalização da área que era, contudo, minado pelo alto desmembramento dos lotes. Havia, portanto, necessidade da reconstrução e/ou demolição de quadras inteiras para que o plano saísse do papel. A realocação dos moradores já se mostrava uma preocupação nesse momento (SÃO PAULO (município) / COGEP, 1974b: 1-2 e 1-3).

A partir do estudo realizado pelo COGEP, a Bela Vista foi subdividida em seis áreas: Espigão, área mais próxima à Avenida Paulista e com a maior quantidade de novos empreendimentos de médio a alto padrão; Grotá, área próxima ao Espigão, delimitada pela Rua dos Franceses e pela Avenida Nove de Julho, cuja parte mais alta se desenvolvia em conjunto com o Espigão; a área das Cantinas, nas ruas Treze de Maio e Rui Barbosa, que seria caracterizada pela presença das cantinas tradicionais e dos teatros, sendo a área mais antiga e adensada; o eixo da rua Martiniano de Carvalho; e a Baixada, entre a Martiniano e as Cantinas, como pode ser observado na figura 3.

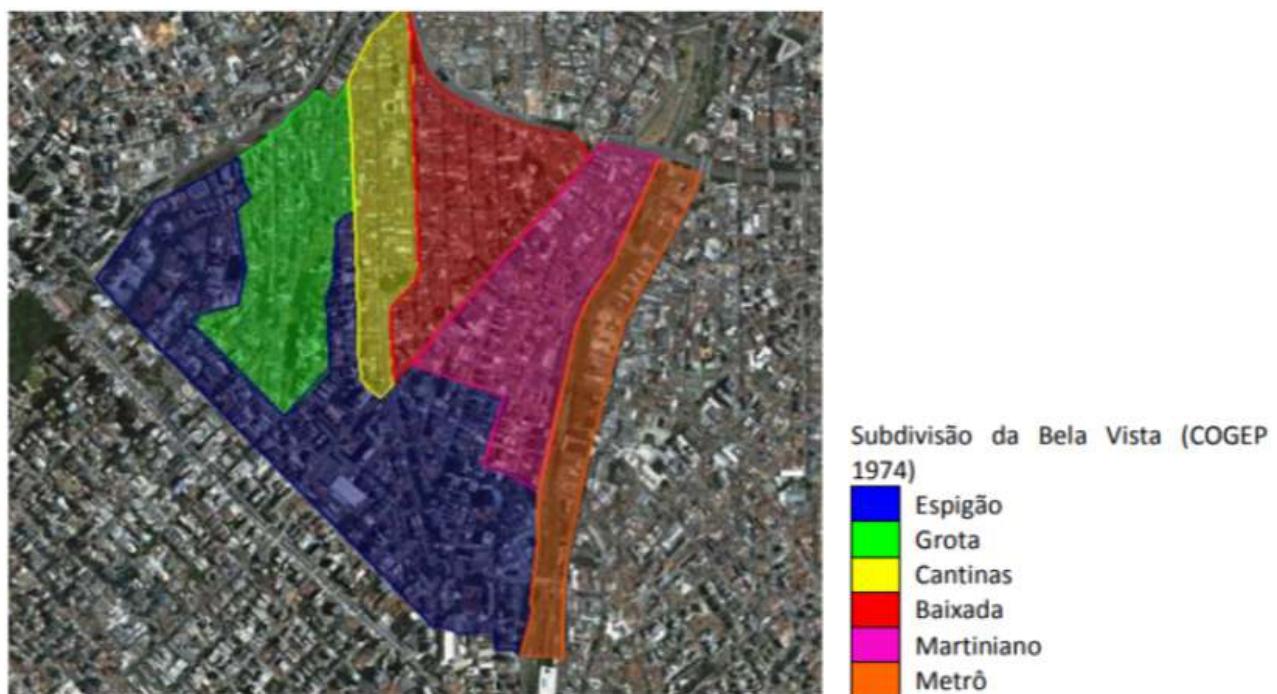


Figura 4. Subdivisão da Bela Vista proposta pelo COGEP/1974. Fonte: GIANNOTTO, 2015.

Foram também definidos os imóveis que, pelo seu valor histórico e cultural, deveriam ser preservados, propondo um primeiro arcabouço legal para a preservação do bairro, apesar de ainda não especificar quais seriam os mecanismos de preservação, apenas indicando as áreas em que os padrões de uso, parcelamento e ocupação do solo poderiam ser alterados. Estas foram categorizadas em P1 – elementos isolados, P2 – manchas de preservação, P3 – áreas a serem desapropriadas, P4 – áreas verdes, P5 – áreas próximas à P2. Essa categorização acompanhava o alargamento da percepção de patrimônio que ocorria na época, que ampliava os critérios para a definição do que seria o patrimônio, considerando arquiteturas mais simples ou mesmo a preservação de manchas urbanas inteiras, não apenas edifícios isolados. A valorização do patrimônio histórico e cultural nesse momento servia também como um instrumento de valorização da terra, sendo utilizada para atrair os investidores, como explica Barbour (2017):

“A identificação desses bens se inseria num contexto mais amplo de instrumentalização do patrimônio no sentido da ativação cultural da Bela Vista. Essa dinâmica atendia aos moldes de intervenção urbana do tipo renovação, (...) porque permitiria que novos agentes fossem atraídos ao bairro a partir da requalificação de edificações que se encontravam deterioradas e ocupadas por população de baixa renda ou por usos “pouco nobres”. (BARBOUR, 2017, p. 52)

Considerando isso, a subdivisão proposta privilegiaria a área da Grotta, localizada entre a área que já se desenvolvia (Espigão) e a área das Cantinas, onde se encontravam locais de lazer e cultura característicos do bairro. A preferência pela Grotta se daria provavelmente pela crença de que esta se desenvolveria naturalmente como expansão do desenvolvimento do Espigão, mesmo sendo uma área considerada degradada, e resultaria em um projeto específico: o Parque da Grotta. O projeto teria como objetivos aumentar a densidade demográfica a partir da alteração nos critérios de uso e ocupação do solo, assim como ampliar as atividades de lazer e cultura como forma de promoção do turismo.

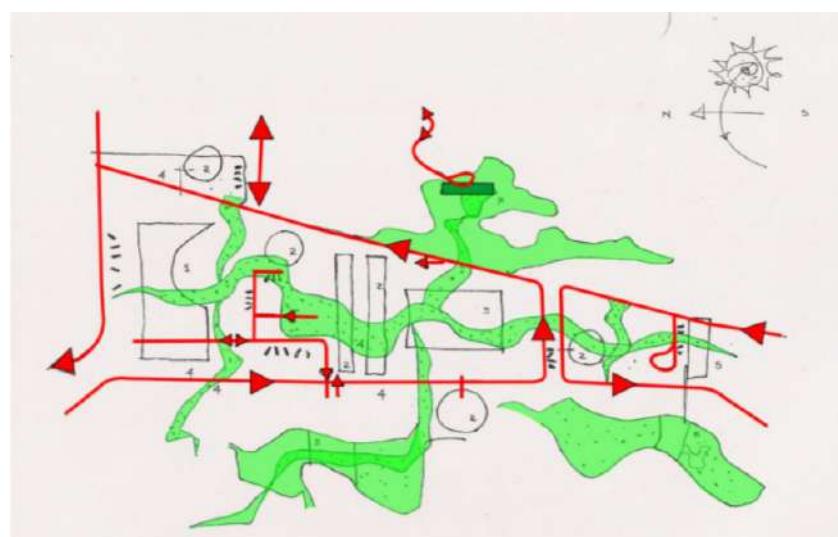


Figura 5. Projeto para o Parque da Grotta realizado por Paulo da Mendes Rocha. Fonte: GIANNOTTO, 2015.

O projeto, realizado pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha, focava especialmente na ocupação e edificação de lotes vazios, e previa a construção de 984 unidades habitacionais, uma escola de 1º e 2º graus com capacidade para 1.600 alunos, um centro infantil com creche, parque e posto de saúde, um hotel com 300 leitos no Alto da Grotta, e um centro de música popular e demais manifestações, pensado para manter a escola de samba Vai-Vai, tradicional do bairro (GIANNOTTO, 2015). Havia uma preocupação com a criação de espaços de uso coletivo e com a permanência da população local, que deveria usufruir dos novos equipamentos propostos:

“[...] Entretanto, a eliminação dos cortiços e das habitações precárias não deve significar, na prática, a expulsão dessa população que vive no centro e que, sobretudo, serve ao centro. A relocação dessa população em outras áreas constituiria um agravamento dos problemas de transporte causados pelos deslocamentos residência-local de trabalho.” (ROCHA apud GIANNOTTO, 2015, p. 47)

Para a permanência da população, o arquiteto propôs que parte das habitações sob propriedade municipal fossem utilizadas para alocar a população de menor renda. A permanência das antigas habitações, no entanto, não era uma opção, sendo mantidos apenas os edifícios com mais de quatro pavimentos em boas condições dentro da área de intervenção, e o restante demolido. O projeto acaba por nunca sair do papel, talvez pela necessidade de grande quantidade de demolições e de alteração do zoneamento em vigor. Ainda assim, como apontado por Giannotto (2015), esse projeto representa um exemplo dos conceitos modernistas que influenciavam a arquitetura na época, “que muitas vezes considerava o arrasamento da área de intervenção” (2015, p. 60), e traz indícios de que o zoneamento proposto em 1972 não seria totalmente adequado para lidar com os conflitos urbanos postos, uma vez que sua alteração nessa parte da cidade seria proposta apenas dois anos depois de sua promulgação.

A categorização de imóveis e manchas urbanas que deveriam ser preservadas pode ser citada como um exemplo desse conflito que se dava no planejamento da cidade. Como apontou Barbour (2017), essa categorização teria sido feita na urgência de preservar as áreas da cidade que estavam em risco com as novas intervenções que surgiam, como a abertura de avenidas ou a implantação do metrô, o que trouxe limitações para uma discussão mais aprofundada sobre o patrimônio na cidade.

Uma visão mais crítica sobre o patrimônio já surgia em 1964, com a realização da Carta de Veneza², que influenciaria uma corrente de “restauro crítico”, a qual se opunha ao “restauro estilístico”, que visava voltar a uma condição passada idealizada, um passado que “pode não ter existido nunca em um dado momento” (BOITO; GIOVANNONI apud BARBOUR, 2017, p. 76), e que buscava ocultar a passagem do tempo. A Carta de Veneza, por sua vez, considera as dimensões formal e documental do patrimônio, incluindo o acúmulo de diferentes tempos em um só patrimônio: “não se ‘volta’ a estado algum anterior, ‘vai-se’ em direção a uma conformação renovada, que respeita as fases precedentes e as próprias marcas da passagem do tempo” (BOITO; GIOVANNONI apud BARBOUR, 2017, p. 77)

Quanto ao uso que poderia ser destinado ao patrimônio, há uma discussão sobre o que preconiza a Carta de Veneza, uma vez que o artigo 5º, referente a esse assunto, pode ser interpretado tanto de maneira restritiva quanto relativizado. O que está posto é que o uso não deve ser colocado como a finalidade, mas sim como meio para a conservação, devendo partir do aspecto do patrimônio em questão que se visa proteger. A definição de quais usos seriam compatíveis ou incompatíveis com a preservação dependia da definição dos aspectos do patrimônio que possuiam valor, havendo uma escolha a ser feita na caracterização do que é preservável e o que não é. Nesse sentido, o uso habitacional é relegado, principalmente porque “tal uso teria de manter o bem em condições que ele pudesse traduzir materialmente uma determinada ocupação de uma determinada época” (BARBOUR, 2017, p. 82), e para isso, há a necessidade de deslocar o patrimônio do seu uso cotidiano, buscando reaproximar a representação que esse bem cultural havia no passado por meio de uma valoração abstrata, “incapaz de dialogar com o presente senão como uma testemunha de algo que já foi” (BARBOUR, 2017, p. 82).

A discussão sobre o patrimônio também se alargava no âmbito estadual, representada pelas *Diretrizes para a formulação de uma política de atuação do Condephaat*, em 1984, colocando o patrimônio como produto e vetor das relações sociais, sendo portanto indissociável do seu uso. Nesse entendimento, a preservação do patrimônio se colocava como um meio de garantir a qualidade de vida por meio da preservação da memória e da construção da identidade, e não o contrário – é a preservação social que se tornaria o foco. Assim, não haveriam pré-requisitos ou formas específicas de um bem cultural para que este fosse considerado um patrimônio, sendo

² A Carta de Veneza foi elaborada no II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, realizado em 1964, substituindo a Carta de Atenas de 1931, e foi influenciada pelos eventos que aconteceram após a Segunda Guerra Mundial, em que parte importante do patrimônio histórico e cultural europeu havia sido destruído. Como explica Barbour, “se o valor histórico é o único que se deve perseguir no restauro, diversos locais ficariam simplesmente inabitáveis, apenas para documentar as destruições promovidas pela guerra. Nesses casos sensíveis, havia outras coisas em jogo que não somente os preceitos caros ao campo do restauro, como as questões de cunho psicossocial – os traumas e as cicatrizes deixadas pela Guerra -, as quais demandavam uma resolução de outra ordem. Dessa necessidade, surgiria a linha do restauro crítico, que passava a também perseguir a preservação dos aspectos formais dos bens a serem restaurados” (BARBOUR, 2017, p. 77)

necessário considerar o contexto em que estava inserido. O papel do Estado seria atuar na identificação, proteção e valorização do patrimônio visando a promoção da qualidade de vida.

Esta discussão se torna cada vez mais importante no planejamento voltado para a Bela Vista, uma vez que o bairro apresentava um grande número de imóveis já cinquentenários na época, representativos de um momento inicial da urbanização brasileira, mas que ainda eram utilizados para a habitação, mesmo que precária. A questão do uso habitacional destes imóveis era trazida pois as condições de pauperização em que os moradores viviam não permitiriam a preservação de um patrimônio, como foi amplamente discutido na sessão ordinária do Condephaat que pautava o tombamento de um conjunto arquitetônico específico, a Vila Itororó:

“Então a deterioração pode ser, daqui para a frente acelerada em seu ritmo, de degenerescência da arquitetura e de um tipo de ocupação precária, que é a sublocação de áreas de quintal, de pequenas construções feitas das formas mais precárias; o que vai minando ainda mais essa região, pelo excesso de utilização, por falta de cuidado, pois praticamente não são mais os proprietários que moram nessas casas, a exceção não chega nem a 5%. Então, já são casas, cujos usuários são pessoas que alugam a preço muito barato. São de características muito singelas, e se apresentam atualmente em condições péssimas, então os alugueis são muito baratos. Então, *quem ocupa já não tem nenhum cuidado*, isso quando se trata da própria pessoa que aluga. Agora, o que está acontecendo progressivamente é que quem aluga não mora, mas subdivide e subloca, daí o processo de degenerescência da arquitetura ser cada vez mais rápido e *não ter praticamente nenhum nível de conservação*”. (CONDEPHAAT, Ata 531, p. 31 verso, apud BARBOUR, 2017).

A discussão sobre a preservação na Bela Vista seria quase sempre acompanhada pela ideia de que havia, antes de tudo, necessidade de renovação urbana no local para que a conservação do patrimônio pudesse acontecer, estando atrelada à discussão sobre o planejamento urbano para o bairro e, simultaneamente, dissociada de uma política habitacional. Nos anos 1980, o debate ressurge com a elaboração do Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural da Cidade de São Paulo, realizado pelo Departamento de Patrimônio Histórico em 1985, que tinha como objetivo identificar os bens considerados de interesse na cidade de São Paulo, em especial nos bairros mais antigos como a Liberdade, Bela Vista e Consolação.

A proposta da listagem como política de preservação seria pioneira, e se inseria num contexto de alargamento do conceito de patrimônio, que buscava considerar a totalidade do tecido

urbano³, e em um momento em que uma política de preservação do patrimônio ainda não havia sido consolidada. Para a preservação, haviam apenas dois mecanismos: o tombamento, no âmbito estadual e federal, e a lei do zoneamento de 1974, com a definição das Z8-200. O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) seria criado no mesmo ano (lei 10.032/85).

Para a listagem, foram considerados não apenas os edifícios significativos do ponto de vista arquitetônico e/ou histórico, como também outros componentes urbanos e componentes geomorfológicos, como encostas recobertas de vegetação. Assim, a preservação se daria mesmo em áreas ainda não edificadas, que possuíam contudo alto valor ambiental. De acordo com Katz e Ribeiro (2020), para a Bela Vista, foram definidos cinco momentos de ocupação, que se estabeleceram em sete diferentes subáreas: Centro, Rua Maria José, Rua 13 de Maio, Morro dos Ingleses, Grotta, Rua Pedroso e Rua Paraíso. O inventário procurou fornecer as bases para demais políticas de preservação a partir do levantamento e organização de informações que subsidiassem futuras propostas de preservação, prevendo a aplicação da lei do zoneamento com o estabelecimento das Z8-200 e colocando em revisão os pedidos de alterações/demolições dos imóveis registrados.

A preocupação com a especulação imobiliária e possibilidade de demolição dos imóveis registrados leva a Moção n. 455/89, que culminaria no encaminhamento para o CONPRESP do processo de abertura de tombamento do bairro, o qual seria aberto pela Resolução n. 11/90. Na Resolução, foram considerados três níveis de proteção (NP-1, NP-2 e NP-3) para os imóveis classificados e a preservação dos espaços envoltórios (NP-4E), baseando-se na listagem, com a definição de três áreas especiais: a Área Especial do Bexiga, a Área Especial da Vila Itororó e a Área Especial da Grotta.

Simultaneamente, a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) promovia o Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bairro do Bexiga em 1989 para o mesmo perímetro em que se visava o tombamento, delimitado pelas avenidas Nove de Julho, 23 de Maio e Brigadeiro Luís Antônio, e pelas ruas Pio XII, Artur Prado, Carlos Sampaio, Doutor Fausto Ferraz, Pamplona, São Carlos do Pinhal e Professor Picarolo. Tanto o Concurso Nacional de Ideias quanto o processo de tombamento se iniciam na gestão municipal de Erundina (1989-1992), e se colocavam em uma posição contrária à tendência de mercantilização da cultura que se ilustraria nos anos 1990 e que pautaria o debate sobre o patrimônio. Nesse contexto, se torna comum a

³ “Preconiza-se a inventariação não apenas dos bens arquitetônicos classificados como “monumentais”, mas também e principalmente dos modos de organização do espaço urbano, socialmente apropriados, passíveis de proteção física e legal, ou apenas reconhecidos pela documentação” IGEpac, Caderno 1, 1985, p. 9.

mobilização do conceito de patrimônio e da necessidade de preservação cultural para pautar projetos de renovação urbana, visando a valorização imobiliária, como explica Barbour:

“Nesse conceito, o patrimônio edificado ganha papel importante porque se torna o eixo a partir do qual se articula a apropriação cultural privada do espaço urbano. O resultado desse processo é a paulatina substituição das populações empobrecidas que habitam essas localidades por outras mais abastadas que tenham condições de usufruir do espaço urbano a partir do consumo. A capacidade de consumir (...) não se resume, nesse caso, apenas às relações de troca de fato. A lógica mercadológica se estende para as relações sociais como um todo, as quais passam a ser por elas pautadas” (BARBOUR, 2017, p. 154)

A autora cita ainda exemplos desse tipo de mobilização do patrimônio cultural, sendo o caso mais emblemático no Brasil o do Pelourinho em Salvador, na Bahia⁴. A mercantilização da cultura, no caso da renovação urbana, é frequentemente relacionada à gentrificação. Neil Smith (2005) apresenta o conceito de “gentrificação” ao notar nas cidades americanas e inglesas a existência de uma tensão urbana que era caracterizada pela diferença entre a renda auferida em certas localidades e a renda potencial que poderia ser obtida considerando as qualidades do entorno como o fácil acesso aos meios de transporte e às centralidades, possibilitando uma valorização futura da área. A diferença entre o que está sendo auferido e a sua potencialidade é o que ele chama de “*rent gap*”.

Como apontado por Marcuse (1985), o abandono e a gentrificação são faces de uma mesma moeda. O processo se daria primeiro pelo abandono da localidade pelo mercado, a ponto de serem riscados das listas de financiamento por se encontrarem em estado de degradação avançado. Em um segundo momento, haveria o abandono ou expulsão da população mais pobre que habita esses locais quando o “*rent gap*” chega ao ponto ótimo, isto é, quando os preços mais baixos permitem a concretização de um lucro muito vantajoso do ponto de vista do mercado, fazendo com que os investimentos retornem para lá. Marcuse classifica diferentes causas para a expulsão desta população: desde ações diretas por parte dos proprietários e/ou estatais, como a demolição; e

⁴ A autora se refere ao Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, realizado entre 1992 e 1999, e que mudou gradativamente a população residente no Pelourinho: “Os antigos proprietários dessas construções a serem recuperadas, muitas delas até então alugadas para populações de baixa renda a preços extorsivos em vista de suas condições precárias, tinham algumas opções diante da atuação do poder público, como a venda, a desapropriação, a transferência do usufruto da sua propriedade ou sua troca por uma propriedade pertencente ao Estado. De todo modo, cerca de 58% dos imóveis restaurados continuaram nas mãos de seus antigos proprietários, os quais implementaram novos usos, a maioria deles ligados ao setor de comércio e serviços – cerca de 63% do total de imóveis restaurados. As famílias então locatárias desses imóveis tinham, como opção fornecida pelo poder público, a realocação para outro imóvel ou o recebimento de uma compensação financeira. Da parte dos proprietários dos imóveis já restaurados, a renovação do aluguel somente se dava com valores mais altos e maiores formalidades entre locador e locatário, o que inviabilizava o retorno dessas pessoas aos locais onde moravam.” (BARBOUR, 2017, p. 157)

indiretas, causadas pelo aumento do preço do aluguel ao ponto que os antigos inquilinos não possam mais pagar, ou a pressão que esse aumento exerce sobre a vizinhança que permanece.

Como explicitado por Lefebvre (2019), se a produção de bens imóveis agia como uma parte suplementar da produção industrial, em um momento de crise de produção, com a queda da taxa de lucros, esta passa a exercer um papel principal justamente pela possibilidade de captura da renda da terra capitalizada. É justamente esse processo que se acentua cada vez mais nos anos 1990 após um momento de crise e reestruturação do sistema produtivo. A reestruturação é marcada pelo “enxugamento” das despesas por meio de uma reorganização interna que adota novas tecnologias, aumentando a produtividade, e racionaliza os investimentos, procurando sobretudo a liquidez por meio da flexibilização do mercado de trabalho e do mercado financeiro, fazendo com que surjam novos produtos, novos serviços e novos padrões de consumo (HARVEY, 2011).

Como explicado por Breda (2018), o aumento da participação dos investidores financeiros no mercado imobiliário acontece principalmente por meio da aquisição de ações das grandes incorporadoras, passando a compor parte importante do comando destas últimas por meio da Bolsa de Valores. Assim, fundos de investimento como os fundos de pensão, os *mutual funds* e as *private equities* adentram cada vez mais o circuito imobiliário, adquirindo também parte significativa das incorporadoras ou de outros setores produtivos. Além disso, há o surgimento de novos produtos financeiros, dentre eles os títulos que possuem base imobiliária, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CFIs), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), etc., assim como de instrumentos legais que permitiam maior liberalização financeira, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) ao final dos anos 1990.

Isso implica não só em uma nova estrutura dentro desse mercado, assim como um novo ritmo de produção, com o aceleramento do período de circulação do capital investido. A construção no e do espaço urbano se acelera também, uma vez que esse rendimento pode ser absorvido pelo mercado financeiro. Nas palavras de Breda, “essa dinâmica do mercado de capitais, ao adentrar o circuito imobiliário, implica a imposição de metas de valorização acionária sobre a produção do espaço urbano na qual o valor de uso da cidade fica subordinado” (BREDA, 2018, p. 19)

Na esfera pública, essa nova dinâmica seria aplicada principalmente sob a justificativa de “racionalização” do investimento público, de modo que as despesas estatais deveriam funcionar sob uma lógica empresarial para o melhor funcionamento da economia. Isso atinge as políticas de preservação, subordinadas à capacidade de trazer um retorno financeiro esperado, o que implica também em mudanças na maneira de encarar o patrimônio histórico:

“A mercantilização do patrimônio inserido nas cidades implica na “*relocalização* estética do passado”, cujas manifestações materiais selecionadas como dignas de

preservação eram reapropriadas por determinados segmentos da população capazes de se relacionar com os bens culturais a partir do consumo.” (BARBOUR, 2017, p. 153)

Havia, portanto, uma tendência à mudança nas políticas de preservação, inserindo o patrimônio histórico e cultural como mercadoria nos espaços urbanos. Entretanto, ainda há de se considerar o contexto político vivenciado especificamente no Brasil durante a redemocratização, que perdurou durante os anos 1980 e começo dos anos 1990, marcado por uma forte presença das pautas urbanas e dos movimentos sociais que procuraram inserir suas demandas nas formulações políticas da época. É nesse contexto em que o Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bairro do Bexiga foi realizado, incluindo as pautas trazidas pela população local e trazendo a possibilidade de oposição ao movimento de mercantilização da cultura.

Desde o início do concurso, houve preocupação em escutar as demandas dos moradores e quais eram consideradas as principais urgências para o bairro, o que se deu ao longo de dez debates públicos que reuniram moradores e especialistas. Não obstante, os debates não resultaram em uma proposta única por parte dos moradores, que não chegavam a um consenso sobre quais as prioridades da renovação e quais os problemas que mereciam mais atenção, como apontado pelo jornal O Estado de São Paulo em 1989:

“Continua ativa a campanha para renovação do bairro do Bexiga, um dos mais tradicionais de São Paulo. A segunda rodada de debates da primeira fase do Concurso de Idéias para Renovação Urbana e Preservação do Bexiga, deixou claro que a população tem interesse do processo de encaminhamento de idéias para a reurbanização do bairro, tanto que lotou o restaurante do Museu do Bexiga na quarta-feira à noite. A grande discussão sobre a preservação do casario antigo, com sua restauração pura e simples, ou a transformação do bairro segundo um processo de preservação e ocupação racional do espaço, com novas construções e ocupação mais racional do espaço, com, novas construções, vem dividindo as opiniões de moradores e causando acirrada polêmica. Até o momento, o que os técnicos da Prefeitura que coordenam o debate constataram é que **a população residente no bairro não tem muito claro ainda o que ela seja feito no bairro**. Até mesmo a proposta de instalação de calçadões na rua Treze de Maio vem sendo discutida acirradamente pelo moradores, num processo que terá continuidade.” (O ESTADO DE S. PAULO apud GIANNOTTO, 2015, p. 57)

Assim, mesmo com um amplo processo de discussão pública, as decisões finais sobre o conteúdo e forma da renovação seriam externos, sendo selecionados pela Câmara Municipal três de trinta trabalhos enviados, os quais teriam maior flexibilidade nas propostas. No geral, as propostas enviadas na primeira fase foram criticadas pela insuficiência de intervenções factíveis e que ao mesmo tempo abrangessem a totalidade das questões que se encontravam no bairro. No campo da habitação, principalmente, faltavam propostas concretas sobre como garantir a permanência dos moradores ou o que seria feito com os cortiços. Na segunda etapa, a decisão seria entre os três finalistas: a Equipe Azul, a Equipe Vermelha e a Equipe Amarela.

A Equipe Azul, vinda de Recife, dá o enfoque para a provisão de habitação social e para a preservação da memória do bairro, estipulando os espaços adensáveis, os espaços consolidados (marcados pela presença das construções mais antigas) e espaços de adensamento cauteloso. As intervenções realizadas para a renovação deveriam ser avaliadas quadra a quadra, não sendo estabelecido o mesmo parâmetro urbanístico para toda a área do bairro. Nos espaços adensáveis, esperava-se compensar o baixo potencial construtível dos espaços consolidados. Para que o “bairro cultural” proposto funcionasse, era proposta a criação do Espaço Bexiga, onde as intervenções deveriam ser debatidas e estudadas.

A Equipe Vermelha, de São Paulo, demonstrava um maior enfoque em atrair o mercado imobiliário para que a preservação dos bens culturais pudesse ser realizada, se aproximando da tendência geral sobre o patrimônio nos anos 1990. Como descrito pela equipe:

“A visão da cidade que orienta nossa proposta para o Bexiga pode ser caracterizada como: pluralista (em vez de um modelo acabado, uma multidão de modelos); contextualista (não passa o trator, constrói ambientes e significados a partir dos tecidos existentes); participativa e aberta à refutação (a comunidade visualiza e modifica cenários antes que ocorram); **de mercado (enfatiza a iniciativa privada e os mecanismos de mercado como motores das transformações do ambiente e incentiva tanto o lucro dos investimentos como sua contribuição social)**”
(MORAES apud GIANNOTTO, 2015, p. 64)

A partir desse trecho, é possível observar que, dentro do Concurso, ainda havia a preocupação com a participação da iniciativa privada e do mercado imobiliário. Esta equipe, assim como a Equipe Azul, propõe o maior adensamento em áreas específicas de modo a garantir a baixa densidade de ocupação das áreas que eram consideradas “preserváveis”, ademais, ela previa a

transferência do direito de construir das áreas preservadas para as áreas adensáveis. De acordo com Giannotto (2015), a equipe identificou quatro zonas:

- “1. Estáveis – Paulista: com edifícios e ruas de bom padrão;
- 2. Degradadas – Centro: com edifícios de porte a serem reutilizados;
- 3. De preservação – 13 de Maio: por concentrar a vida e o patrimônio deve ser preservada e reambientada;
- 4. De expansão – 23 de Maio: área a ser adensada com construções de porte. Deveria também haver uma zona transição com construções de médio porte entre a zona de expansão e a zona de preservação.” (GIANNOTTO, XXXX, p. 65)

A escolha de quais seriam as zonas consideradas “degradadas” ou “de preservação” aparenta não considerar somente o fator histórico, como o tempo de construção dos imóveis, mas sim a utilização que eles tinham, uma vez que a área que circunda a 13 de Maio seria reconhecida pela presença de comércio e de equipamentos de lazer, como os teatros. Nas áreas “degradadas”, com as condições de habitação mais precárias, seria necessária a reutilização dos edifícios. Ainda assim, a equipe não previu demolições ou desapropriações na área, devendo ser maior a oferta de moradia nas áreas adensáveis. Para financiar este projeto, propunha a realização de empréstimos a partir do IPTU e as trocas do coeficiente de aproveitamento das construções, a longo prazo.

A Equipe Amarela, do Rio de Janeiro, privilegia a questão da mobilidade interna do bairro, o qual sofreu com recortes de vias que dificultavam o trânsito a pé, não havendo alternativas no transporte público, e impedia a conexão entre diferentes áreas do bairro. A equipe também privilegia o aspecto cultural do bairro, prevendo a utilização dos imóveis preserváveis para uma universidade aberta, para espetáculos de teatro e oficinas de atividades artísticas, sendo novamente mencionada a rua 13 de Maio como eixo para esse corredor cultural. Para a habitação, previam o desadensamento dos cortiços por meio da provisão de habitação, “que deveriam ser viáveis economicamente para atrair a iniciativa privada” (GIANNOTTO, 2015, p. 69).

Apesar dos diferentes enfoques, as três propostas tinham em comum o reconhecimento de quais seriam as áreas degradadas, as áreas a serem preservadas e as áreas que deveriam atrair novos investimentos imobiliários. Por votação, com a presença de 894 pessoas, a equipe vencedora foi a Equipe Azul. No entanto, o consenso sobre qual deveria ser o destino do bairro ainda não existia no poder público, uma vez que o processo de tombamento ainda estava em aberto e “congelava” o que poderia ser feito no Bexiga até que houvesse sua conclusão, uma vez que as normas sobre os imóveis tombados delimitariam o nível de intervenção possível.

Tanto o Concurso quanto o tombamento tinham como objetivo a preservação do ambiente urbano da Bela Vista; no entanto, ainda se diferenciavam pois o tombamento estabelecia como prioridade a preservação do patrimônio material, representado pelos edifícios. Com a mudança de gestão municipal, ambos seriam paralisados pelo restante da década de 1990, e o projeto de renovação previsto pelo Concurso acabaria por nunca ser posto em prática. Em 1993, pela Resolução Conpresp n. 01/93, o processo de tombamento foi modificado, incluindo imóveis isolados, que se encontravam fora das três áreas de interesse delimitadas pelo primeiro processo, mas onde havia interesse de preservação, no entanto, reduz cerca de 64% da área dentro do perímetro de tombamento, de 218 hectares para 78 hectares.



Mapa 2. Áreas tombadas na Bela Vista. Elaboração própria. Fonte: SMUL-SP, 2022.

O processo de tombamento é reaberto em 2002, mesmo ano em que seria elaborado um novo Plano Diretor Estratégico para a cidade de São Paulo, o primeiro após o estabelecimento do Estatuto da Cidade⁵. A Resolução n. 22/2002 estabelece o tombamento do perímetro previsto pelo processo de 1993, com as três áreas especiais (Área do Bexiga, Área da Vila Itororó e Área da

⁵ O Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001) regulamenta a política urbana da Constituição Federal, estabelecendo a obrigatoriedade do plano diretor em municípios acima de 20 mil habitantes, assim como reforça a função social da propriedade privada e as normas em relação ao uso do solo urbano.

Grota), que deveriam ser preservadas conjuntamente com suas áreas envoltórias e com mais 896 imóveis isolados e conjuntos arquitetônicos tombados. Há de ser ainda considerada as áreas envoltórias do Teatro Brasileiro de Comédia, do Teatro Oficina e do Castelinho da Brigadeiro, tombados em nível municipal, estadual e nacional, no caso do Teatro Oficina. O total das áreas tombadas até o momento na Bela Vista pode ser visualizado no mapa 2.

Mesmo que o tombamento seja um instrumento que privilegia a situação dos imóveis e do patrimônio material, para a Resolução n. 22/2002 há a concepção mais “alargada” de patrimônio, incluindo a importância de manter as condições geomorfológicas da região, devendo ser preservadas as encostas e a vegetação para que o fluxo hidrológico da encosta em que se encontra o bairro não fosse alterado. Esse fator é de grande importância, uma vez que a ocupação da encosta provoca problemas com alagamento desde o início da formação do bairro.

É reconhecida como parte do bem cultural “a população residente da Bela Vista, cuja permanência e ampliação é fundamental para a manutenção da identidade do bairro” (RESOLUÇÃO CONPRESP). Nesse sentido, há o reconhecimento do patrimônio enquanto produto e vetor de relações sociais, cuja preservação dependia da continuidade da ocupação que conformava a identidade do bairro. Ao avaliar o nível de preservação deste patrimônio, haveriam então ao menos três diferentes aspectos: o patrimônio material pela condição dos imóveis tombados; a condição geomorfológica e o patrimônio ambiental; e o patrimônio imaterial, caracterizado pela identidade cultural do bairro.

Ao se avaliar os efeitos do tombamento nos quase 20 anos após seu deferimento, há um aparente consenso de que este instrumento sozinho não foi suficiente para a preservação efetiva do bairro, conclusão que aparentava já ter sido chegada apenas alguns anos após o tombamento:

Infelizmente constatou-se que, após alguns anos do início da vigência da resolução nº 22/CONPRESP/02, o tombamento municipal da Bela Vista não foi capaz de reverter esta situação lamentável, ao se mostrar como um mecanismo insuficiente para induzir e estimular a sua revitalização física e funcional, apesar das premissas contidas no texto da resolução de tombamento que intentavam a preservação do bairro aliada à melhoria das condições de uso e ocupação do bairro. Isto posto, comprova que, **na prática, o instrumento do tombamento não basta para garantir a qualificação urbana de uma determinada área preservada, se não houver concomitantemente o aporte de planos urbanísticos regionais e setoriais, além da aplicação direta de massivos incentivos econômicos e financeiros, tanto pelo Poder Público, quanto pela iniciativa privada, agindo em parceria.”**
(D’ALAMBERT, 2006)

Entretanto, como ressaltado pela citação de D’Alambert, o foco da maioria dos trabalhos que buscam verificar as condições de preservação reside no estado de conservação dos imóveis, sendo muitas vezes o tombamento considerado falho não somente pela descaracterização ou precarização dos edifícios antigos, como também pela falta de ativação do interesse imobiliário que se seguiu ao processo de tombamento. Contudo, o interesse do mercado imobiliário pela área mudaria de acordo com uma série de fatores para além do tombamento, como será abordado adiante.

3. O Bexiga após o tombamento

De acordo com o Censo Demográfico de 1980, o distrito da Bela Vista era o distrito com a maior densidade demográfica do município de São Paulo, com 328,52 habitantes por km²; nos anos 1990, a densidade demográfica diminui para 276,25 habitantes por km², tendo o distrito uma diminuição de 1,56% em seu crescimento; nos anos 2000, a densidade demográfica diminui novamente, chegando a 243,03 habitantes por km². No entanto, no último Censo Demográfico, em 2010, a densidade demográfica aumenta para 267,15 habitantes por km², apresentando pela primeira vez em 30 anos um crescimento populacional positivo (+0,95%). Apesar da queda no crescimento populacional durante décadas seguidas, o distrito não se esvazia: em 2010, ele ainda apresentava uma densidade demográfica duas vezes superior à densidade demográfica da cidade de São Paulo como um todo.

O distrito acompanha a dinâmica observada para o restante da região central, a qual passa por uma transformação em seu perfil populacional durante esses anos, como explicitado por Kara José (2010). Se nos anos 1970 se inicia uma fuga das atividades econômicas para outras partes da cidade, assim como avançam os processos de periferização e metropolização, a partir dos anos 1980 os preços mais baixos no centro atraem a população de renda média a baixa não apenas nos distritos mais antigos, que já se caracterizavam pela presença dessa população, como também nos distritos em seu entorno. Outro fator que contribui para a “popularização” do centro é a alocação dos serviços operacionais por parte das empresas nessa região, em especial os serviços de atendimento, como o *call-center*, que em geral demanda uma mão de obra menos qualificada e oferece baixos níveis de salário. Assim, se no processo de espraiamento da cidade o centro se “esvazia”, apresentando baixos índices de crescimento populacional, a partir da segunda metade dos anos 1990 seu processo de popularização se consolidaria, acompanhada de uma reestruturação no sistema econômico.

Um fator importante que acompanha a consolidação desse processo é a atuação dos movimentos de moradia nesse período. Em um primeiro momento, havia uma demanda pela

melhoria das condições de vida nos cortiços, que constituíam uma das principais formas de habitar no Centro. Conforme os movimentos por moradia se organizaram, passou a haver uma demanda pela produção de unidades habitacionais no centro, nas proximidades do comércio, dos serviços e da infraestrutura, em oposição à política habitacional que prioriza a construção de habitação social nas periferias da cidade. Como forma de viabilizar essa demanda, as ocupações de prédios vazios ou ociosos no centro ganham força como estratégia política por parte dos movimentos sociais de moradia.

Ao se tratar do Bexiga, mesmo com as novas formas de morar no centro, os cortiços ainda estavam presentes em grande quantidade, sendo esse um elemento estruturante no bairro. Sobre os cortiços especificamente, em 1991 é elaborada a Lei Moura (lei municipal 10.928/91), a qual definiu os padrões de habitabilidade mínimos para os cortiços: a necessidade de segurança nas instalações elétricas, padrões mínimos de ventilação e iluminação, adensamento máximo por cômodos, e a existência de um banheiro para cada 20 moradores. O não-cumprimento desses padrões mínimos, que não esgotavam as condições de precariedade na moradia, demonstram o nível de pauperização em que as famílias encortiçadas se encontravam. Ao final dos anos 1990, seria firmado um empréstimo no Banco Interamericano de Desenvolvimento por parte do Governo do Estado de São Paulo para a realização do Programa de Atuação em Cortiços (PAC), o qual teria como objetivo adequar os cortiços para os padrões de habitação da Lei Moura.

O programa oferecia três modalidades de atendimento às famílias que moravam em cortiços: unidades habitacionais construídas ou reformadas pelo CDHU; Carta de Crédito para a aquisição de imóvel no mercado, a qual permitia a reutilização de imóveis vagos ou ociosos no centro; e a Ajuda de Custo para as famílias que não possuíam a renda mínima para o financiamento habitacional. O programa antecede uma mudança nas políticas habitacionais do município de São Paulo, sendo posteriormente criada no Plano Diretor Estratégico de 2002 as Zonas Especiais de Interesse Social, em especial as ZEIS-3, que tinha como objetivo os imóveis subutilizados na região central e com potencial para a habitação, se articulando com o Programa Morar no Centro. O enfoque do Programa Morar no Centro seria, contudo, restringido somente para os distritos da Sé e República conforme as mudanças de gestões municipais.

O PAC foi implantado até dezembro de 2010 pela CDHU, tendo ao final do programa 19 cortiços notificados com 156 famílias, 7 empreendimentos cotados para o BID e 778 unidades habitacionais potenciais (CDHU, 2012). Além disso, o programa comercializou 870 unidades via Cartas de Crédito, representando 34% do total de atendimentos. Dentre as principais dificuldades enfrentadas para a implementação do programa estava a crescente valorização imobiliária do centro,

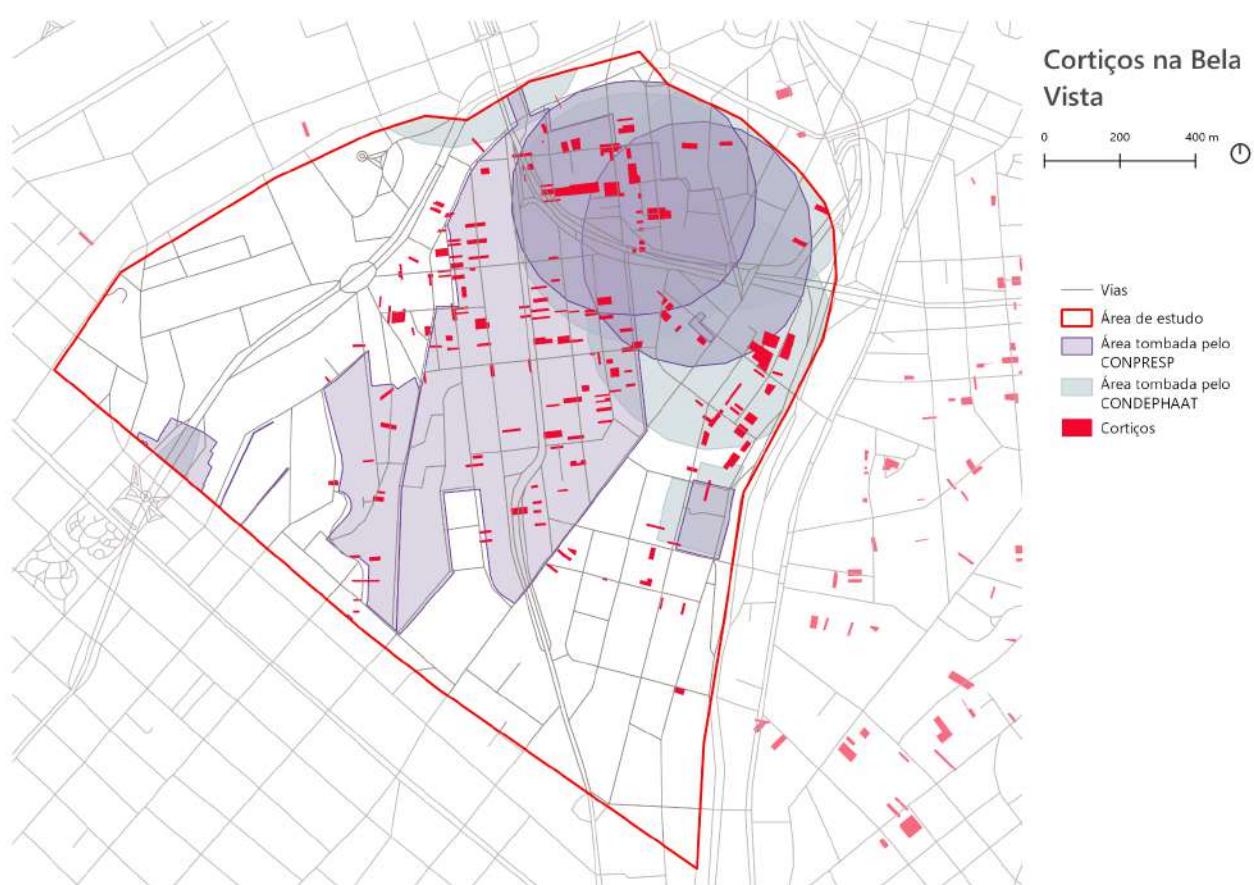
uma vez que os reajustes dos valores das Cartas de Crédito “não eram suficientes para acompanhar a velocidade da escalada dos preços de mercado” (CDHU, 2012). Como apontado por Silva e Campos (2018) e Kara José (2010), nesse período o aumento dos preços dos negócios imobiliários se devem não apenas a uma dinâmica local, com a incipiente reorganização espacial das atividades econômicas que retornavam aos poucos ao centro, transformando-o, mas também pelo contexto macroeconômico, uma vez que havia incentivo ao mercado imobiliário na política a nível nacional, como as variações nas taxas de juros e inflação. Como resultado, no relatório sobre o PAC elaborado ao fim do programa, é reconhecida a falha em manter a maioria dos beneficiados na região central:

“Por força das condições do mercado e da própria Carta de Crédito, apenas 41% dos beneficiários permaneceram no centro, enquanto os 59% restantes adquiriram imóveis em outras localidades, tanto na Capital (especialmente Zona Leste), quanto em municípios do Interior e Litoral do Estado. A maior incidência na Área Central foi de apartamentos do tipo kitchenette, tipologia que teve seu auge nos anos 1950 e início dos anos 1960; por sua vez, na Zona Leste, foi significativa a quantidade de apartamentos da COHAB (regularizados) adquiridos pelos beneficiários do PAC.” (CDHU, 2012, p. 33)

Assim, apesar de haver uma tentativa de manter a população na região central, que seria viabilizada pela permissão para reutilizar os imóveis ociosos, o sistema de financiamento proposto pelo programa não foi suficiente para sua efetivação, acabando por reforçar a política habitacional que restringia as moradias populares às franjas da cidade. Na área da Bela Vista, especificamente, duas Habitações de Interesse Social foram feitas: uma na Rua São Vicente, entregue em 2011, e outra na Rua Conde de São Joaquim, entregue em 2013. Para além da valorização imobiliária, o subsetor da Bela Vista apresentava uma dificuldade específica:

“Existem áreas de preservação do patrimônio edificado por todo o centro expandido, porém o bairro da Bela Vista conta com ruas, praças, escadarias, largos e mais de mil imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico. Os proprietários de muitos deles não se vêem motivados a promover a recuperação dos prédios que, transformados em cortiços, caracteriza a Bela Vista como o bairro mais encortiçado da cidade e, paradoxalmente, no que apresenta menos oportunidades para a implantação de HIS.” (CDHU, 2012, p. 29)

É ressaltado o conflito entre a política de preservação e a política habitacional, uma vez que os imóveis tombados encortiçados apresentavam maiores dificuldades para a implementação de habitações sociais, dentre elas a dissolução de proprietários. Ao considerar a tipologia dos domicílios particulares permanentes na Bela Vista, Neto (2019) observa que entre 2000 e 2010 os domicílios do tipo “Casa” diminuem de 5,6% para 3,5%, os domicílios do tipo “Apartamento” aumentam de 85,6% para 86,1%; e os domicílios do tipo “Cômodo” aumentam de 1,9% para 2,3%. Isso significa que o maior adensamento observado no período se deu pelo aumento de apartamentos, mas também pelo aumento de cortiços, em especial na área tombada, em que há uma restrição maior para a verticalização. Assim, no mesmo período em que o PAC atuou na notificação da irregularidade dos cortiços, as moradias encortiçadas aumentavam na Bela Vista.



Neto (2020) ressalta que o crescimento populacional observado no distrito em 2010 se deu de forma desigual: no limite de dentro da área tombada, houve um crescimento de 1,5%, ao passo que em seu entorno imediato o crescimento atinge 8,7%. Além da área tombada, há um “eixo de desadensamento” ao longo dos eixos viários (Avenida Paulista e Avenida 23 de Maio) e em direção à área central do Anhangabaú. O adensamento acontece principalmente em três setores: nas proximidades do distrito da Consolação, em especial as ruas Piauí, Sergipe e na Avenida 9 de Julho;

nas proximidades do distrito da República, entre a Avenida São Luís e o viaduto Jacareí; e nas proximidades do Jardim Paulista, próximo à avenida Brigadeiro Luís Antônio. O adensamento nesse momento se dá, portanto, “de fora para dentro” do Bexiga, ou em sentido centrípeto (NETO, 2020).



Mapa 4. Densidade demográfica na Bela Vista. Elaboração própria. Fonte: IBGE, 2010.

O que o autor permite identificar é que há uma tensão expressa no espaço do Bexiga, entre a área tombada e o seu entorno, havendo um movimento de avanço em direção ao Bexiga que ainda é “freado” devido à regulação mais restritiva da área tombada. Esta regulação, no entanto, não impede completamente o adensamento dentro da área que deveria ser preservada, resultando no adensamento não pela verticalização, mas pelo encortiçamento, dado o crescimento dos domicílios do tipo “Cômodo”. O aumento dos domicílios do tipo “Apartamento” no entorno da área tombada indica que foram nesses locais em que a produção imobiliária formal prevaleceu, havendo assim um adensamento seletivo.



Mapa 5. Lançamentos residenciais entre 1985 e 1992. Elaboração própria. Fontes: SMUL-SP, 2022; CEM, 2013.

No entanto, ao observar os lançamentos imobiliários realizados entre 1985 à 1992 (mapa 5), antes do encaminhamento do pedido de tombamento da área, é possível verificar que os lançamentos já se concentravam nos mesmos setores: nas proximidades da Avenida Paulista, da Brigadeiro Luís Antônio e nas proximidades da Consolação/República, ainda que na época se encontrassem mais pulverizados, adentrando a área da Grota e a área do Bexiga. Portanto, mesmo antes do tombamento a seletividade já se fazia presente por parte do mercado imobiliário, sendo “evitadas” as áreas de moradias mais precárias, com a concentração de cortiços, e privilegiadas as áreas que seguiam a valorização imobiliária do eixo central da Avenida Paulista.

Nesse período, de acordo com a análise sobre o mercado imobiliário na Bela Vista realizada por Louro e Silva e Scripilliti (2020), a maior parte das unidades habitacionais construídas tinham de 20 a 40m², tratando-se de habitações individuais, como quitinetes ou *flats*. Em 1985, o valor do metro quadrado na Bela Vista era cerca de 6 vezes menor que o valor do metro quadrado no restante da cidade; em 1992, o metro quadrado da Bela Vista era 5 vezes menor que o restante da cidade, havendo um pequeno acréscimo no valor durante esse período, mas ainda permanecia em valores mais baixos que a cidade como um todo.



Mapa 6. Lançamentos residenciais entre 1992 e 2002. Elaboração própria. Fontes: SMUL-SP, 2022; CEM, 2013.



Mapa 7. Lançamentos residenciais entre 2002 e 2013. Elaboração própria. Fontes: SMUL-SP, 2022; CEM, 2013.

Entre 1992 e 2002, período em que o bairro se encontrava “congelado” pelo encaminhamento da primeira proposta de tombamento, é possível observar (mapa 6) que os lançamentos residenciais se tornam menos pulverizados na região, se concentrando na área mais próxima à Rua Consolação, à Avenida Paulista e à Avenida Brigadeiro Luís Antônio; ainda assim, são observados empreendimentos na área lindeira à que seria posteriormente tombada. O perfil das unidades construídas muda relativamente, sendo agora divididas entre habitações individuais de 20 a 40m² e habitações familiares de 60 a 80m², numa faixa de médio a alto padrão. Se a “ameaça de tombamento” surgia aparentemente como impedimento para a continuidade do desenvolvimento do setor imobiliário, ela não impede a valorização do metro quadrado no bairro - em 2002, o preço do metro quadrado na Bela Vista seria cerca de 2,4 vezes menor que o restante da cidade, um aumento considerável em comparação com o valor encontrado em 1992. Nota-se que, durante esse período, houve uma tendência ao aumento dos preços imobiliários em São Paulo que não se deu de maneira linear, mas que permaneceu estável na Bela Vista.

Após o tombamento, entre 2002 e 2013, as novas unidades habitacionais de 20 a 40m² praticamente desaparecem da região, prevalecendo as unidades acima de 40m² e com uma presença considerável das unidades acima de 80m², consideradas de alto padrão. Em parte, isso pode ter ocorrido pela mudança do padrão de construção no mercado imobiliário, que abandonava os *flats* e retornava à produção de habitações familiares. A variação na valorização do metro quadrado no período acompanha quase sincronizadamente a variação no restante da cidade, de modo que o desenvolvimento imobiliário observado não era exclusivo da região, mas sim um padrão para a cidade. Em 2013, o preço por metro quadrado na Bela Vista seria apenas 1,2 vezes menor que o preço por metro quadrado em São Paulo.

Alguns fatores explicam esse aumento no preço da terra da Bela Vista. Para além de apenas uma valorização imobiliária especificamente do bairro, o processo que ocorre é um aumento do preço da terra na cidade como um todo que ocorre ao longo dos anos 2000, tanto por incentivos na política nacional, quanto pelo crescimento da bolha imobiliária em nível internacional, o que culminaria na crise financeira de 2008. Há, também, uma tendência estrutural para o aumento do preço da moradia e ao seu distanciamento cada vez maior do salário, como explica Campos Junior (2018), que se dá pelo fato de que a moradia é vendida a preço de monopólio, isto é, além do seu preço de produção, no preço da moradia é acrescido o preço da terra em que ela é construída, que é especulativo:

“(...) todo aquele que é detentor de uma porção do planeta, facultado pelo moderno monopólio da propriedade, é possuidor em potencial de um capital imaginário, que

representa um valor em valorização, conforme o desenvolvimento da atividade econômica da produção de moradia. (...) No outro sentido, o impulso pode provir do capitalista, inventando produtos que possam ser vendidos mais caros, tentando sempre projetar seus preços até o limite da capacidade de compra dos moradores. (...) Tanto numa como na outra situação da mencionada disputa, o preço da moradia é puxado para cima, aumentando o valor que a terra representa. Dito de outra maneira, trata-se da moradia vendida acima de seu valor, portanto, a preço de monopólio.” (CAMPOS JUNIOR, 2018, p. 52)

Ao observar os lançamentos imobiliários realizados especificamente na Bela Vista entre 1992 à 2013, um ano antes da elaboração do último Plano Diretor Estratégico para a cidade, é possível também verificar que a produção imobiliária na região não foi totalmente restringida após o tombamento, de modo que o desenvolvimento imobiliário ocorre ao longo do território, ainda que em proporção menor em comparação com o restante da cidade, como pontuado por Louro e Silva e Scripilliti (2020). Portanto, apesar da legislação atuar como um elemento restritivo, esta última se trata mais de um elemento formal, que não impede totalmente o avanço do setor imobiliário, sendo o desenvolvimento deste setor na região pautado não somente pela legislação, mas também em grande medida pelo interesse do mercado sobre a área. Como explicam Louro e Silva e Scripilliti (2020):

“A viabilização dos empreendimentos aqui pontuados se deve ao alto valor possível de venda das unidades habitacionais geradas, valor necessário para cobrir os inevitáveis custos adicionais para materialização desses edifícios - estudos para a manutenção do entorno existente; técnicas construtivas alternativas para evitar interferências nas estruturas limítrofes preservadas; restrições logísticas de entregas de materiais e execução de etapas mais complexas da obra, que não podem ser feitas em qualquer horário do dia ou sem um método mais apropriado”. (LOURO E SILVA; SCRIPILLITI, 2020, p. 186).

Nos anos seguintes ao tombamento, a produção imobiliária se manteve em certas localidades da Bela Vista que ainda traziam um bom retorno financeiro, mesmo considerando as especificidades da região que demandam um maior custo de produção. Os empecilhos ou incentivos à construção mudam conforme muda a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo é atualizada, o que será tratado no capítulo seguinte, em que serão discutidas as mudanças no mercado imobiliário após a elaboração do último Plano Diretor Estratégico.

Até o momento, a questão habitacional no Bexiga aparenta ser localizada - as moradias mais precárias se localizam no interior da área tombada, onde há os imóveis mais antigos e também o maior nível de encortiçamento; nesta área, não se mostrou viável economicamente a produção de habitações voltadas para o mercado popular nem a produção imobiliária formal. Essa área apresenta menores índices de crescimento populacional, mas ainda permanece altamente adensada. Há ainda de se considerar outras formas de moradia que, ainda que em melhores condições de habitação que os cortiços, não fornecem a garantia de permanência no local.

A precariedade habitacional pode se dar tanto pelas condições do domicílio, como a não-existência de um banheiro para uso próprio ou com acesso ao saneamento básico, condição mais extrema em que estão submetidas as famílias encortiçadas, quanto pelas condições econômicas que podem colocar em risco a permanência na habitação, isto é, a capacidade de arcar ou não com o custo de habitar um dado local. Por vezes, a capacidade de arcar com estes custos é transitória, dependendo de uma fonte de renda instável, como é o caso dos trabalhadores informais; outras vezes, as condições externas podem colocar em risco essa estabilidade, seja pelo aumento das taxas de desemprego mesmo no setor formal, seja pelo aumento do preço do imóvel. Nesse caso, comumente as pessoas que alugam uma residência são as que correm o maior risco; no entanto, esse risco se faz presente em outras formas de morar, como as moradias cedidas por terceiros, também sujeitas à alta instabilidade, ou mesmo no caso de imóveis que já foram comprados, mas cuja compra ainda não foi quitada, havendo o risco da inadimplência.

Sobre esse risco, Madden e Marcuse (2016) falam em “alienação residencial” - quando as circunstâncias para que a moradia seja garantida são instáveis ao ponto em que “os moradores não se sentem em casa (*not feel at home*) vivendo em suas moradias” (Nakano, 2021, p. 64). Este é um conceito importante a ser considerado quando se trata da permanência dos moradores de um bairro, uma vez que mesmo que consigam se manter em habitações menos precárias, a insegurança econômica e o risco de perder sua moradia os colocam em uma situação de vulnerabilidade que é dificilmente quantificada, uma vez que envolve o cruzamento de diferentes fatores (propriedade da moradia, fonte de renda, relações trabalhistas ou até mesmo relações familiares) que não são contabilizados ou possuem um alto grau de informalidade.

Baseando-se em Nakano (2020), de acordo com os critérios estabelecidos no desenvolvimento do estudo de déficit habitacional no Brasil, realizado pela Fundação João Pinheiro, e pelos programas para acesso à habitação social (em especial, os critérios de renda utilizados na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, que abarca a população mais vulnerável, que necessitaria de subsídio público para a obtenção de uma casa própria). De acordo com esses

critérios, a população com uma renda média mensal de até três salários mínimos seria a população mais vulnerável às perdas habitacionais, caso aliado esse fator econômico com condições de moradia específicas. Em 2010, ano de realização do último Censo Demográfico, três salários mínimos equivaliam a uma renda mensal de R\$1.600, a qual seria a renda de 43,5% da população total da Região Metropolitana de São Paulo. Nakano (2020) ressalta que nos extremos Leste e Sul do município de São Paulo, a população com essa faixa de renda ultrapassa os 50%, de modo que a população mais vulnerável economicamente ainda se concentra, de modo geral, nas periferias.

Além do baixo rendimento, a situação de vulnerabilidade à perda de moradia está atrelada à condição de propriedade sobre esta, isto é, se o domicílio é de propriedade própria ou não. O autor ressalta que ter a propriedade de um imóvel formalmente, mas ainda sem a quitação da compra, também pode ser enquadrado em uma situação de vulnerabilidade, uma vez que a permanência do imóvel ainda depende da capacidade de arcar com os custos do financiamento.

Esse fator se faz bastante presente no distrito da Bela Vista: nos anos 2000, 69,33% dos domicílios no município de São Paulo eram próprios e apenas 21,6% eram alugados; na Bela Vista, 54,4% eram próprios ao passo que 39,9% eram alugados, de modo que o distrito apresentava praticamente o dobro de domicílios alugados que o restante da cidade. Em 2010, se observa uma tendência de crescimento da moradia por aluguel no município como um todo (23,25%), ainda que a moradia própria permaneça prevalecente - 70,41% dos domicílios particulares permanentes eram “próprios”. O Censo de 2010 diferencia os moradores de domicílios particulares próprios já quitados e os que ainda pagavam, sendo que os primeiros representam 62,15% do total de domicílios particulares no município. No distrito da Bela Vista, a moradia por aluguel aumenta como no restante da cidade, chegando a 40,75%; o número de domicílios particulares próprios, no entanto, não apresenta um crescimento significativo, permanecendo em 54,6% (aumento somente de 0,2% em 10 anos); ao considerar os domicílios particulares permanentes já quitados, o número cai para 46,54%. Assim, no distrito da Bela Vista, a moradia própria e quitada deixa aos poucos de ser a forma predominante de habitação, uma vez que 53,46% da população se encontrava ou em domicílios particulares próprios mas não quitados, ou alugados, ou cedidos.

Ao mapear a distribuição dos domicílios próprios e domicílios alugados por setor censitário na Bela Vista (Mapas 8 e 9), é possível observar que os domicílios próprios se concentram principalmente ao longo das proximidades da Avenida Paulista e da Rua Consolação, que coincidem com os locais com as faixas de renda média mensal mais altas, chegando a mais de dez salários mínimos (Mapa 11); há também uma quantidade maior de domicílios próprios na área da Grotão do Bexiga, dentro da área tombada. Os domicílios alugados, por sua vez, se concentram na

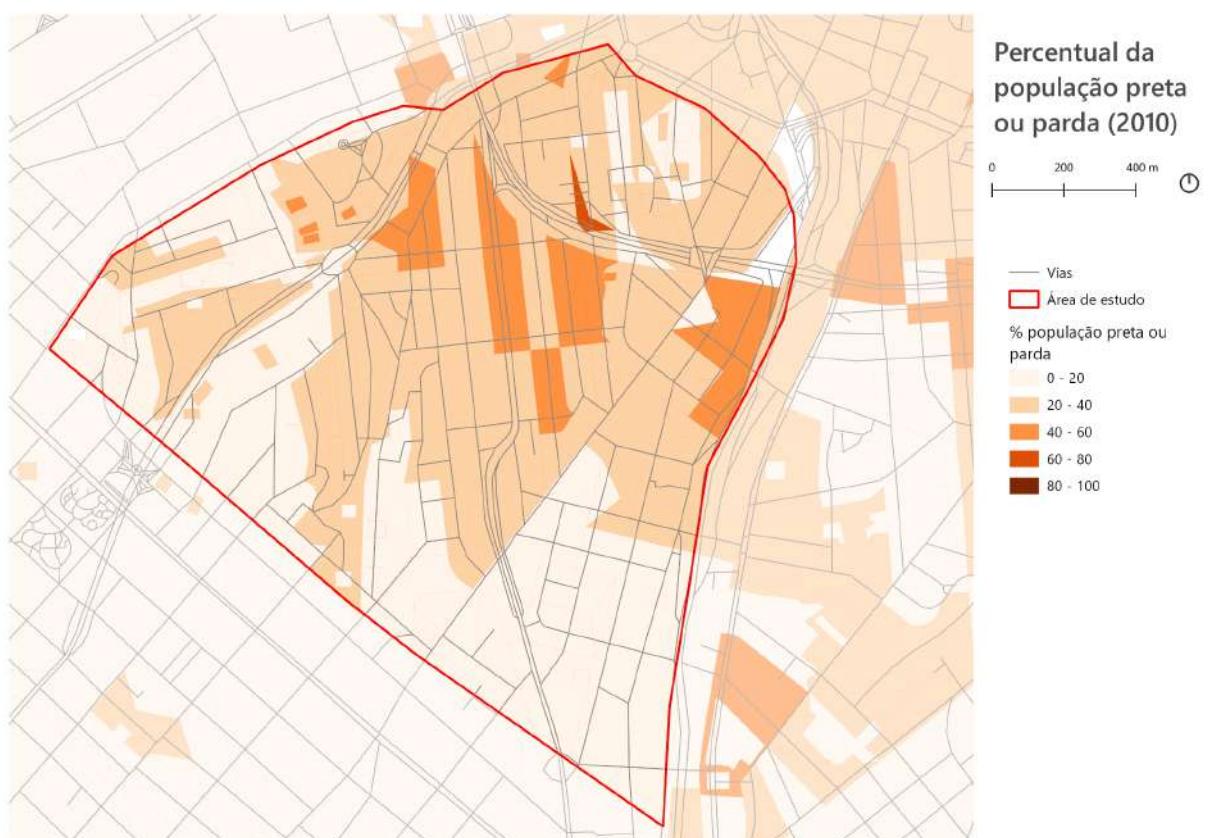
área que é mais próxima ao “Centro Velho”, área que é delimitada pela rua João Passalaqua e Rua Pedroso. Ressalta-se que essa área coincide com os setores de menor renda média mensal, com rendas menores que três salários mínimos; coincide também com as áreas onde há uma maior população negra ou parda, como pode ser observado no mapa 10.



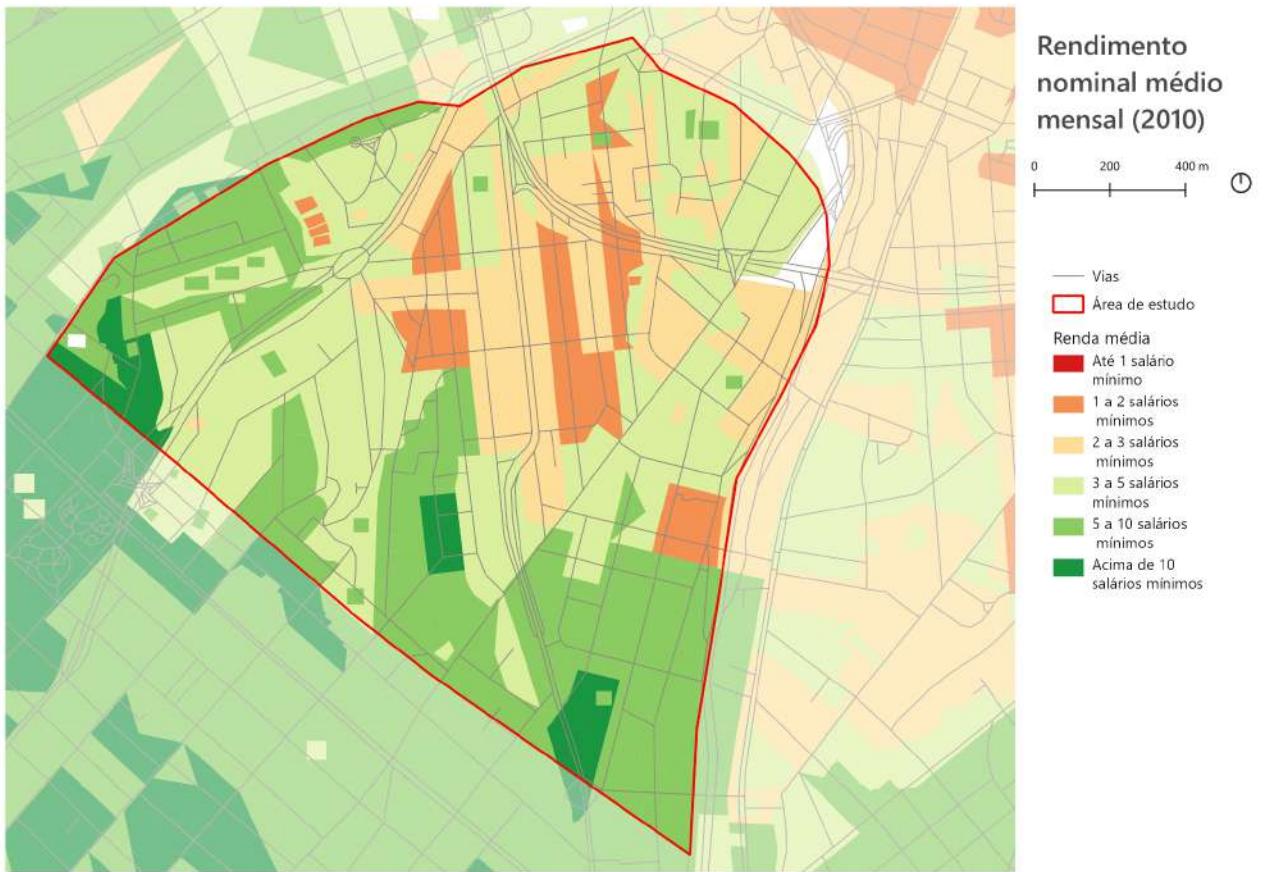
Mapa 8. Percentual de domicílios particulares permanentes próprios e quitados. Elaboração própria. Fonte: IBGE, 2010.



Mapa 9. Percentual de domicílios particulares permanentes alugados. Elaboração própria. Fonte: IBGE, 2010.



Mapa 10. Percentual da população preta ou parda. Elaboração própria. Fonte: IBGE, 2010.



Mapa 11. Rendimento médio nominal mensal em 2010. Elaboração própria. Fonte: IBGE, 2010.

De acordo com os dados levantados até o momento, a população em piores condições de habitação, seja pelo encortiçamento, seja pela vulnerabilidade habitacional, se concentra nas proximidades da área tombada e, em especial, na proximidade do Centro Velho, a qual coincide com a área em que há uma maior população negra ou parda. Esse padrão não é uma exclusividade da área de estudo, uma vez que no Brasil como um todo a população negra apresenta uma renda menor que a população branca, assim como há uma porcentagem maior da população negra na linha da pobreza, uma situação de extrema vulnerabilidade (IBGE, 2019); na cidade de São Paulo, Alves (2011) discute os efeitos da segregação racial de acordo com o acesso aos serviços básicos e com os níveis de violência presentes nas áreas em que há maior concentração da população negra.

Sobre essa questão, Marcuse (1985) aponta que, em um estudo de caso na cidade de Nova York, a gentrificação resultou na substituição da população negra pela população branca, sendo os territórios negros deslocados nesse processo. Nesse sentido, Roy (2017) aborda a espoliação da população mais marginalizada, sobretudo a população não-branca, como elemento estrutural no capitalismo racializado, abordando principalmente os processos de despejo não apenas como uma forma de acumulação do capital, mas também como forma de segregação racial, estando ambos intimamente interligados.

Quanto às políticas habitacionais, duas políticas públicas diferentes iriam ganhar força nesse período: o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), programa habitacional a nível nacional que seria responsável por manter a produção imobiliária no país mesmo após a crise financeira de 2008, trazendo um novo modelo de habitação social que se tornaria o padrão; e especificamente no estado de São Paulo, cresce o número das Parcerias Público-Privadas (PPPs) na política habitacional. Embora o MCMV também apresente um entrelaçamento com o setor privado, a PPP promovida pelo governo do estado de São Paulo por meio do Programa Casa Paulista, com início em 2012, se diferencia do modelo proposto pelo MCMV ao se pautar exclusivamente nos recursos estaduais e, em especial, na construção de habitações no centro da cidade, surgindo como uma solução para o problema habitacional no centro.

Diferentemente da concessão comum, em que a prestação de serviços públicos por parte de um ente privado é paga por meio da cobrança de tarifas aos usuários, na Parceria Público-Privada há o estabelecimento de pagamentos mensais ou anuais à iniciativa privada contratada por parte do poder público, visando garantir o lucro esperado mesmo em atividades que, estabelecidas no modelo simples de concessão, não trariam grandes retornos. Como explica Almeida et. al (2021), a PPP habitacional ainda tem particularidades:

“Como em outras PPPs que não envolvem a cobrança de tarifas, a remuneração da concessionária advém principalmente do pagamento de contraprestações (nestes casos, mensais) realizado pelo poder público, mas, no caso das PPPs habitacionais, a venda das unidades habitacionais também é um importante componente da remuneração privada. Além da contraprestação mensal, em ambas as PPPs habitacionais, as concessionárias podem explorar receitas acessórias de exploração de atividades econômicas e alienação de áreas não residenciais, cuja arrecadação deve ser compartilhada com o poder público.” (ALMEIDA et. al, 2020, p. 192-193)

Em 2012, o governo do estado de São Paulo lança uma Manifestação de Interesse Privado para receber a elaboração de propostas e modelagens para uma PPP habitacional que viabilizasse a construção de 10 mil moradias no centro da cidade, tendo o Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (URBEM) como vencedor. Em 2014, foi lançado o edital do Programa Casa Paulista, que previa a construção de 14.124 unidades de habitação, as quais deveriam ser divididas entre Habitação de Interesse Social (para famílias com a faixa de renda de 1 a 5 salários mínimos) e Habitação de Mercado Popular (para famílias com a faixa de renda de 5 a 10 salários mínimos). A empresa contratada também seria responsável pela prestação de serviços nos condomínios e pela implementação dos usos não-residenciais nos lotes dentro do perímetro de intervenção, totalizando um custo estimado de R\$7,34 bilhões. Os perímetros de intervenção estavam nos distritos da Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e

Consolação e foram agrupados em setores. O setor B - República/Bela Vista abrange o território do Bexiga, e foi recortado em três áreas: B4 - Grotão do Bexiga, B5 - Bela Vista e B6 - 23 de Maio.

De acordo com o Chamamento Público nº 004/2012 do CGPPP do Estado de São Paulo, as diretrizes para o setor B eram:

- a) Ofertar moradias em intervenções simultâneas em diversos imóveis, compartilhando-se programas de usos coletivos e ofertando ocupação que potencialize o uso misto dos recortes.
- b) Criar espaços livres públicos para polarização do uso habitacional e instalação de equipamentos públicos para integração das áreas desconexas ao longo da linha férrea em sua porção oeste.
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração com o transporte público, especificamente as estações do Metrô e dos corredores de ônibus, propondo a melhoria dos espaços de circulação existentes e promovendo novas possibilidades de permeabilidade de pedestres entre as quadras.
- d) Aumentar a taxa de permeabilidade quando da construção de novos imóveis, valorizando a função hídrica urbana das áreas de fundo de vale.
- e) Utilizar instrumentos restritivos da legislação urbana como forma de valorização e desenvolvimento da ocupação do território, mais precisamente da limitação de gabarito nas áreas de ZEPEC e do potencial construtivo de 04 vezes e ocupação de 70% do lote sobre as áreas de ZEIS 3.
- f) Reconverter o patrimônio construído existente com consequente recuperação das edificações de interesse histórico.
- g) Explorar a identidade cultural e o potencial turístico da área central e do bairro do Bixiga, através da produção de habitação, da valorização do espaço público e do patrimônio edificado, e da construção vinculada de novos equipamentos sociais, comerciais e culturais.
- h) Considerar a integração, sempre que possível, de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico; sistema de captação e reuso de água; fontes alternativas de energia. Deverá considerar também a otimização da coleta de lixo reciclável e destinação adequada de resíduos. (SÃO PAULO, 2012, item 2.5.2.3)

As diretrizes específicas para o Bexiga, como a exploração da identidade cultural, do potencial turístico e a valorização do espaço, mostram que a PPP procurava ir além de apenas um programa habitacional, se assemelhando aos projetos de renovação prévios no Bexiga. O incentivo ao uso misto e a uma maior taxa de permeabilidade se aproximam do que seria premeditado pelo Plano Diretor dois anos depois. Não obstante, a permanência da população local nas novas moradias

não é ressaltada em nenhum momento como prioridade; na verdade, o edital delega a realização de desapropriações necessárias para o setor privado ao invés do poder público.

| Recorte | B4 | B5 | B6 | Total |
|---------------------|--|---|---|---|
| CA máximo | 4,00 | 2,50 a 6,00 | 2,50 a 6,00 | -- |
| CA projetado | 1,50 | 1,38 a 1,70 | 2,02 a 5,49 | -- |
| Habitação - HIS | 184 unidades 9.038,70m ² | 320 unidades 17.116,00m ² | 652 unidades 34.860,00m ² | 1.156 unidades 61.014,70m ² |
| Habitação - HMP | 73 unidades 4.965,60m ² | 239 unidades 16.292,00m ² | 448 unidades 31.099,00m ² | 760 unidades 52.356,60m ² |
| Comércio e serviços | 2.738,00m ² | 12.039,00m ² | 17.681,00m ² | 32.448,00m ² |
| Equipamento público | 5.939,10m ² | 15.768,00m ² | 10.840,00m ² | 32.547,10m ² |

Quadro 1. Requisitos de uso e ocupação do solo para os recortes B4, B5 e B6. Adaptado a partir de Giannotto, 2019.

Um fator curioso é que, por mais que a legislação mais restritiva seja muitas vezes apontada como a causa da falta do interesse privado na área, nesse caso são permitidos altos valores de coeficiente de aproveitamento⁶ (CA) máximo, os quais deveriam incentivar uma maior produção habitacional; ainda assim, mesmo com a permissão, o CA máximo não foi utilizado. No recorte B4, da Grotão do Bexiga, o CA projetado é menos do que a metade do que o CA máximo permite. O maior CA projetado se encontra no recorte B6, na 23 de Maio, o qual também é o recorte com o maior número de unidades previstas e com a maior metragem quadrada de comércio e serviços. Destaca-se que essa área se encontra, em sua maior parte, fora do perímetro mais restritivo do tombamento, com exceção da área da Vila Itororó. Nesse caso, houve novamente uma preferência pelo entorno da área tombada do que em seu interior, na B4 e na B5, mesmo que o CA máximo da B5 fosse igual ao permitido na B6.

Com o lançamento do edital em 2014, foi demonstrado interesse apenas no Setor A - Barra Funda/Santa Cecília, por parte da construtora mineira Canopus Holding S/A. Os demais setores não contratados não foram relançados posteriormente, sendo a intervenção prevista para a Bela Vista abandonada. Contudo, nem mesmo o Setor A acabaria tendo a produção esperada, sendo os

⁶ De acordo com o PL 688/13, “o Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote”, determinando quantas vezes a área do lote pode ser construída.

primeiros lançamentos realizados a partir da transferência dos imóveis públicos Usina do Asfalto, República A e B e rua São Caetano. A produção se concentraria, então, na área da Luz/Campos Elíseos, onde também seria feita a PPP municipal Casa da Família em 2017, realizada nos moldes da PPP estadual apresentada. O Programa Casa Paulista foi o terceiro projeto até o momento que faria propostas especificamente para a renovação da Bela Vista e que acabaria por não sair do papel. As próximas transformações ocorreriam com o lançamento do Plano Diretor Estratégico em 2014 e a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em 2016.

4. O Bexiga como lugar de investimento?

O contexto de crise imobiliária pós-2008 altera substancialmente o tipo de produção imobiliária predominante. Fields (2017) analisou essa transformação nos EUA, em que grandes grupos do setor imobiliário e do setor financeiro, como os *equity funds*, passam a comprar os imóveis abandonados durante o período de crise, centralizando a propriedade de imóveis diversos em uma única corporação, ao passo em que a demanda por imóveis para alugar crescia. Assim, nascem os “*corporate landlords*”, substituindo os pequenos proprietários por grandes corporações que adentravam o mercado de aluguel, com novos produtos imobiliários que são voltados diretamente para o aluguel, e não para a venda ao consumidor final, chamados de “*built-to-rent*” - feitos para alugar.

No Brasil, o setor imobiliário foi atingido pela crise somente a partir de 2013, tendo essa sido em grande parte amenizada pelos subsídios governamentais ao Programa Minha Casa Minha Vida que incentivaram a continuidade da produção imobiliária com maior prioridade para famílias de baixa renda, permitida devido a fatores macroeconômicos como a expansão do crédito habitacional, o aumento de rendimento das classes mais baixas, mas também pela abertura de capital de grandes empresas de incorporação, que consolidam o “segmento econômico” no mercado habitacional. Essa produção é padronizada, feita sob os moldes do MCMV, em larga escala, e geralmente em terrenos mais baratos, o que provoca uma periferização e interiorização da produção.

Quando a crise atinge o setor imobiliário, há uma guinada para investimentos de rentabilidade mais segura, retornando às áreas mais centrais e valorizadas da cidade e para um público de classe média a alta. Esse movimento acompanha uma tendência mundial em direção a uma “cidade compacta”, pautada por um discurso de que seria mais ecologicamente sustentável concentrar a população nas proximidades das infraestruturas de transporte público e aos locais em que há a concentração de ofertas de emprego, diminuindo a necessidade de grandes deslocamentos e, como consequência, diminuindo a emissão de poluentes. A “cidade compacta” seria também mais

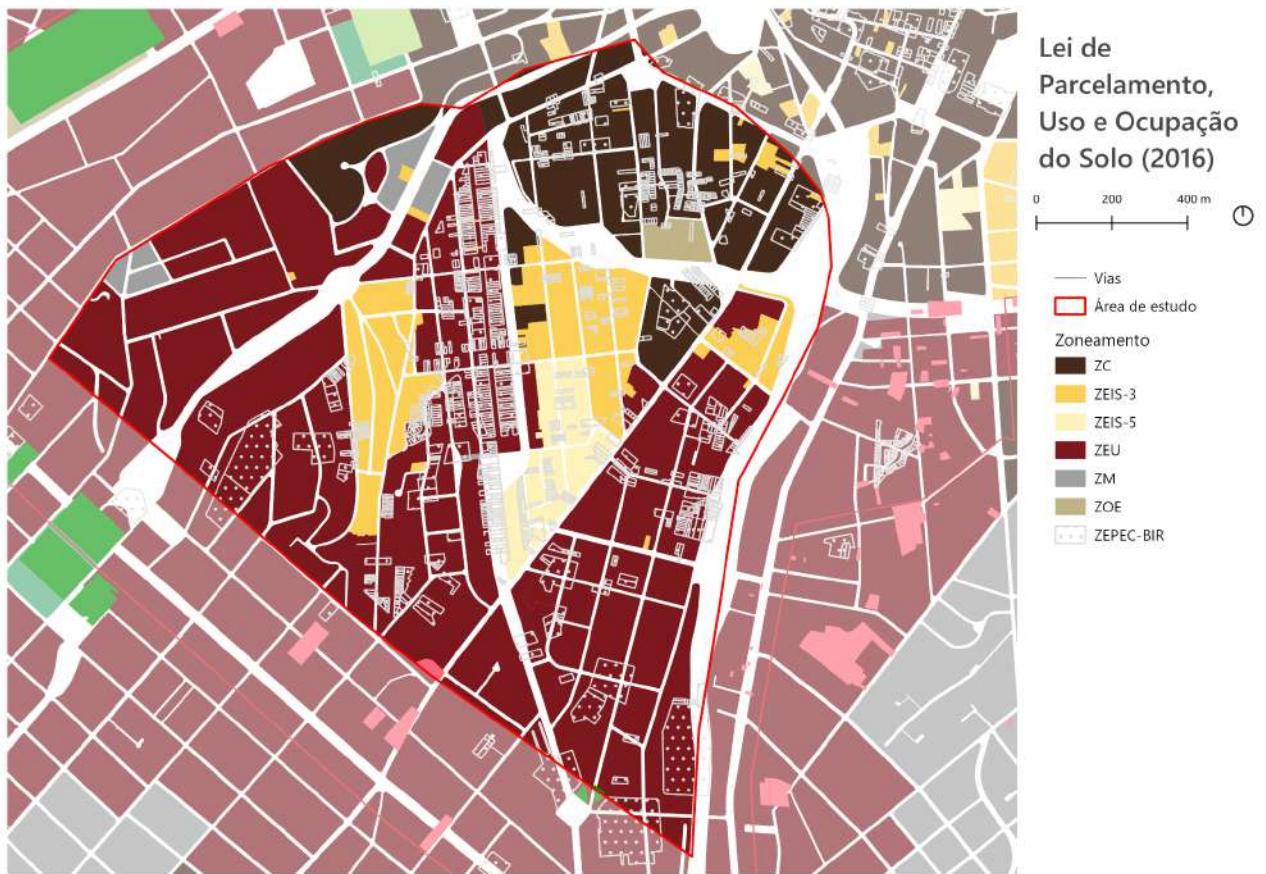
competitiva economicamente, uma vez que teria custos reduzidos com transporte e menor tempo gasto pela mão de obra no deslocamento casa-trabalho.

Na cidade de São Paulo, isso se combina a um esgotamento dos estoques de potencial construtivo, havendo a necessidade de criar mais espaços para a verticalização; às demandas pelos movimentos de moradia em áreas mais próximas das centralidades de oferta de trabalho; e a um crescimento da pauta de mobilidade urbana, em especial após julho de 2013. Assim, o Desenvolvimento Orientado para o Transporte (DOT) é trazido ao Plano Diretor Estratégico em 2014 por meio da definição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU), localizados em áreas próximas às principais infraestruturas de transporte público, como estações de metrô e trem ou corredores e terminais de ônibus existentes ou previstos. Dentro dos eixos, é ampliado o coeficiente de aproveitamento (CA), de modo a incentivar maior produção imobiliária; é incentivada a fachada ativa e o uso misto, para maior fruição do passeio público, assim como maior proximidade da moradia com comércio e serviços; há um desestímulo para a construção de garagens para incentivar a utilização de transporte público, havendo pela primeira vez um parâmetro de número máximo de vagas de garagem permitido; por fim, é estabelecida uma menor cota parte máxima⁷ para que haja maior densidade construtiva.

A maior parte da área de estudo é englobada pela Zona de Estruturação Urbana (ZEU) na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em 2016. Além das ZEUs, há também a definição de Zonas Especiais de Interesse Social, em especial as ZEIS-3 e ZEIS-5, que são focadas na viabilização de moradias de interesse social nas áreas centrais, em lotes subutilizados ou ociosos. As ZEIS se concentram sobretudo nas áreas em que foi verificada a maior presença de cortiços. Além disso, há a definição de algumas Zonas Mistas (ZM) e da Zona de Centralidade (ZC) após o Elevado Presidente João Goulart, mais próxima do Centro Velho. Com esse zoneamento, a maior parte da área de estudo passa a ter um maior potencial construtivo, com exceção dos lotes tombados, cujas restrições permanecem as mesmas. Esses são classificados como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC). Como explicitado no plano, as ZEPECs determinam os parâmetros e restrições para a ocupação, mas não para o uso, estando submetidas aos parâmetros de uso da zona em que estiverem inseridas. Portanto, a despeito de ser uma área tombada, a maior parte da área de estudo está sujeita aos parâmetros de uso estabelecidos pela ZEU.

⁷ “Cota parte de terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno” (SÃO PAULO, 2013. Disponível em:

<<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-cota-parte-maxima/>> Acesso em: 29 mai. 22



Mapa 12. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na área de estudo. Elaboração própria. Fonte: SMUL-SP, 2016.

A ideia era concentrar a população no entorno dos principais eixos de transporte. Albuquerque, Rufino e Santos (2020) apontam que houve uma grande aderência do mercado imobiliário aos EETU, no entanto, a produção imobiliária foi intensificada em trechos mais centrais, principalmente nas zonas Oeste e Sul, que já eram mais valorizadas, não chegando nas áreas mais periféricas. Como explicam:

“Isso significa que em vez das fronteiras imobiliárias terem se expandido para fora das áreas valorizadas, elas se voltaram para dentro, alcançando faixas de menor valorização dentro de áreas já valorizadas. Em muitos casos, os eixos, pela movimentação excessiva de veículos e consequente poluição, tornaram-se espaços menos valorizados dentro de bairros nobres. Assim se aproveita o *rent gap* criado, isso é, a valorização potencial criada pela diferença entre a renda da terra com o uso presente, deteriorado, e a renda da terra possível em razão dos usos futuros projetados. A reinserção da produção imobiliária nesses espaços configura-se como extensão da valorização das áreas vizinhas e viabiliza-se pelas vantagens construtivas oferecidas pelo PDE.” (ALBUQUERQUE, RUFINO e SANTOS, 2020, p. 8)

Assim, o movimento observado é de reentrada do mercado imobiliário no interior dos setores menos valorizados dentro das áreas já valorizadas. A Bela Vista se caracteriza como um dos bairros em que o recorte por vias e por eixos de transporte, criando baixios de viadutos, havia sido um fator importante para sua desvalorização no passado; o novo zoneamento busca transformar esse fator e a sua proximidade às áreas centrais de oferta de serviços e empregos em uma vantagem locacional, incentivando o aproveitamento do *rent gap* existente nessa área.

Os parâmetros estabelecidos pela ZEU influenciam os novos lançamentos imobiliários que surgem: 30% das unidades habitacionais lançadas dentro dos perímetros das ZEUs entre 2014 e 2018 possuem até 35m², assim como premeditado pela definição de uma menor cota parte máxima; 59% das novas unidades não possuíam vagas, uma reversão significativa no padrão histórico de construção habitacional em São Paulo, que priorizava a disponibilização de vagas e o transporte via automóvel particular (ALBUQUERQUE, RUFINO e SANTOS, 2020).

Contudo, mais do que uma adaptação aos parâmetros estabelecidos pelo plano, observa-se uma preferência do mercado por menores unidades habitacionais nas regiões centrais ou de maior movimentação econômica, sendo priorizado esse novo produto imobiliário que seria mais rentável e que traria maior liquidez. Nesse sentido, o planejamento urbano atua mais como um coordenador de onde serão alocados os investimentos, fornecendo as condições para a criação de mais espaço, como ocorre quando há a definição de um maior potencial construtivo em certas localidades, do que como um ordenador do espaço urbano. Como explica Rufino (2018),

“Como se pode verificar em um rápido olhar para a cidade, a ordenação é menos espacial, e mais do capital, delimitando na cidade “zonas de valor” que pouco colaboram em sua ordenação espacial. Portanto a ordenação “total” do espaço apresentada como ilusão urbanística pelo zoneamento é na prática substituída pela transformação seletiva das áreas que mais interessam ao mercado.” (RUFINO, 2018, p. 96)

Assim pode ser explicado porque os EETUs foram mais privilegiados nas regiões centrais do que nas periferias, uma vez que a determinação do efeito do instrumento urbanístico não se dá unicamente pelo que foi planejado, mas sim pelos demais agentes na construção do espaço, tendo cada vez mais relevância as incorporadoras imobiliárias e os agentes financeiros.

Vanucchi (2020) observou essa tendência do mercado imobiliário, que é caracterizada por um aumento do número de apartamentos do tipo *studio* ou com apenas um dormitório; por uma maior variação na metragem das unidades habitacionais dentro de um mesmo condomínio, indo desde 10m² até mais de 100m², mas no geral, com predominância dos apartamentos “super compactos”, de até 40m²; há a ocupação de todo o lote, e as áreas comuns ou áreas de lazer se

encontram nos andares intermediários do prédio ou na cobertura. As áreas comuns ou áreas compartilhadas se mostram como a grande novidade desses empreendimentos, que incluem lavanderias compartilhadas, áreas de *co-working*, além dos produtos de lazer habituais, como a piscina e salão de festas.

A autora demonstra que é aplicada uma “nova roupagem” para os *studios*, produtos que não seriam tão diferentes das quitinetes do centro até os anos 1960 ou até mesmo dos *flats* durante os anos 1990, sendo exacerbada pela publicidade a cultura de compartilhamento, que acompanharia a vida urbana e cosmopolita do centro:

“Uma sequência de vídeos produzidos pela incorporadora Gafisa em 2016 mostra a ocupação de espaços públicos por meio de festas, arte pública e atividades lúdicas, com depoimentos de arquitetos da moda, empreendedores da região e até um especialista em “place branding” celebrando o centro de São Paulo como um espaço de diversidade, vibrante e único. Outros vídeos da mesma série falam sobre a “cultura maker” ou apresentam a tendência do “co-housing”, reflexos de uma “geração disruptiva” dos “millenials”, que busca outros modos de vida. Disfarçadas de mini-documentários, as peças publicitárias trabalham na sedução do centro enquanto localização (única, inimitável) e buscam criar demanda para seus produtos habitacionais na região.” (VANUCCHI, 2020, p. 178)

Este é um dos exemplos trazidos pela autora, cujos termos aparecem fortemente nas demais publicidades de outras incorporadoras da região. Se nos cortiços a falta de uma lavanderia própria ou a pequena metragem da unidade habitacional aparece como sinal de precariedade, na publicidade dos novos empreendimentos essas mesmas características aparecem como características de um novo modo de viver, com maior compartilhamento e um maior senso de comunidade. Em um primeiro momento, esse novo modo de viver se encaixaria perfeitamente com o Centro, como uma região visada pelos mais jovens, como um local de encontro cultural, com maior mobilidade, demonstrando que haveria uma demanda por moradias na região caso estivessem dispostos a investir.

Nesse momento, a cultura urbana do centro faz dele um espaço “único e inimitável”, buscando colocar a propriedade privada neste local como uma nova raridade, reinventando um espaço que até então era deteriorado e desvalorizado. Slater (2017) discorre sobre a “difamação territorial” a que os locais associados à população de menor renda estão submetidos, em que a percepção negativa do local é tão difundida que pode barrar o avanço do capital, havendo a necessidade de “consertar” esses territórios para que possam re-adentrar o circuito imobiliário. O autor coloca em pauta a captura do “rent gap”, analisado primeiramente por Smith (2005) ao abordar a gentrificação, em uma escala global: em um momento de urbanização planetária,

generaliza-se a busca pelo “*rent gap*”; quando há um aparente esgotamento da criação de novos espaços urbanos, recriam-se os antigos espaços desvalorizados de modo a obter a renda potencial que eles representam caso sejam novamente valorizados. Trata-se, portanto, de uma tendência muito mais global do que localizada.

O que Vanucchi (2020) percebe, no entanto, é que uma vez que a ideia do centro como um bom lugar para morar se estabiliza na publicidade dos novos empreendimentos, surge um novo tipo de publicidade: o centro como um bom lugar para investir. Os produtos não seriam mais direcionados para os compradores finais, que viriam a habitar o local, mas sim aos investidores, que poderiam obter a renda provinda do aluguel do imóvel ou de sua venda futuramente. Pela sua análise, o enfoque era principalmente nos pequenos investidores particulares, não aos grandes investidores, e os apartamentos eram vendidos sob o pretexto do ganho que poderia ser obtido por meio do aluguel, sobretudo pelo aluguel de temporada. Assim, a tendência observada por Fields (2020) nos EUA de uma crescente financeirização sobre o aluguel pode ser observada de maneira incipiente também na cidade de São Paulo. No trecho a seguir, Vanucchi (2020) exemplifica a imbricação existente entre esses novos produtos e o sistema financeiro, que se dá de forma cada vez mais rápida:

“No site do empreendimento BK30 Arouche, houve por um tempo a possibilidade de comprar uma unidade online, de qualquer lugar do mundo, no cartão de crédito ou via PayPal, por meio de um sistema de vendas que se parecia bastante com aquele utilizado para a compra online de ingressos para o cinema: você vê o conjunto de unidades, sendo as verdes disponíveis e as vermelhas indisponíveis; clica na que preferir e insere os dados do cartão para pagamento.

A compra de fato, evidentemente, não se realiza. Uma taxa de 3 mil reais é cobrada do cartão para reserva da unidade, a ser descontada do valor final do imóvel. O adquirente então recebe por e-mail a lista de documentos necessários para dar início ao processo de compra e um prazo para entrar em contato com a incorporadora. O recurso, embora não se realize concretamente, dá indicativos dos intuitos do capital imobiliário-financeiro, um capital supermóvel, cada vez mais permeável, capilarizado e abstrato, mas que se realiza ao se fixar no solo, colonizando territórios.” (VANUCCHI, 2020, p. 183)

Esse capital supermóvel se beneficia enormemente com o aluguel por temporada, que não se caracteriza por um residente no imóvel fixo que pagaria o aluguel pelo mês, mas sim com visitantes ou turistas que pagam pelo pernoite ou pela semana, trazendo maior rentabilidade. O aluguel de

temporada se viu facilitado nos últimos anos por meio da plataforma Airbnb, que permite que qualquer proprietário, seja pessoa física ou jurídica, possa se disponibilizar para o aluguel de temporada fornecendo a propriedade inteira ou até mesmo apenas um quarto sem haver os requerimentos necessários no ramo da hotelaria.

A plataforma inicialmente se inseriu dentro da “economia de compartilhamento”, visando colocar o aluguel de quartos para turistas como uma opção de renda extra para os proprietários individuais e como opção de estadia mais baratas para o turista; com o tempo, a plataforma passa a ser dominada não apenas por estes proprietários, mas por empresas que anunciam grandes quantidades de unidades, por vezes dentro de um único prédio, e que veem na plataforma uma maneira de fugir de certos encargos tributários ou judiciais caso se oficializassem como hotel. Tavolari (2017) aponta que a plataforma faz com que surjam diversos pontos de tensão: em uma escala menor, entre o Airbnb e os hóteis regulares, pelo direito tributário e concorrencial; em uma escala maior, entre o Airbnb e a legislação urbana, transpondo normas de uso e ocupação do solo e com consequências graves para a moradia, uma vez que habitações em lugares centrais e com boa infraestrutura passam a ser destinada para turistas, e não para os habitantes da cidade.

Mesmo com estes pontos de conflito, a venda de unidades habitacionais para aluguel de temporada segue como uma estratégia para as grandes incorporadoras. A Vitacon, uma das grandes incorporadoras que investiu nesse novo modelo de produto imobiliário, chega a criar sua própria plataforma de aluguel por temporada, a Housi, que em um primeiro momento se restringe ao vetor sudoeste da cidade (Vila Olímpia e Faria Lima), onde predomina o turismo de negócios, e depois se expande para outras áreas valorizadas da cidade, como Pinheiros, Jardins e Consolação. A plataforma se coloca como uma “moradia por assinatura”, que inclui um imóvel já decorado e com um pacote que pode incluir até mesmo a assinatura aos aplicativos de delivery, como o Rappi. Ela não se restringe aos imóveis lançados apenas pela Vitacon, podendo ser anunciado na plataforma o imóvel de terceiros ou novas unidades de demais incorporadoras, “ajudando incorporadores a venderem mais”, como anuncia em seu site oficial⁸.

Com proposta semelhante à da Housi, da “moradia por assinatura”, a Vila 11 chega ao Brasil em 2017 com a expectativa de lançar até 20 prédios na cidade voltados apenas para a locação. A empresa pertence ao fundo de investimento privado Evergreen, que já possui empreendimentos nos Estados Unidos, Reino Unido, Austrália e Holanda, e conta com um capital inicial de 1 bilhão de reais, dos quais 60% já foram investidos⁹ no Brasil. No mercado global, totaliza já mais de 14 mil

⁸ Disponível em: <<https://housi.com>> Acesso em: 31 mai. 2022

⁹ Empresa investe R\$ 1 bilhão em apartamentos só para alugar em SP. Disponível em:

<<https://exame-com.cdn.ampproject.org/c/s/exame.com/negocios/empresa-investe-r-1-bilhao-em-apartamentos-so-para->>

unidades. Além dos imóveis para locação, a empresa também investe em residências estudantis, varejo e *self-storage*.

Outra plataforma que ganha destaque nesse período é o QuintoAndar. A *start-up* surge em 2012 com o intuito de ser uma imobiliária online, portanto, não é voltada somente para o aluguel de temporada como as outras plataformas observadas. Seu diferencial reside no fato de que para que o aluguel seja feito, não há a necessidade de um fiador ou depósito caução, sendo a própria imobiliária responsável pela garantia da locação, facilitando a realização do contrato de aluguel. Esses são fatores que se colocavam como um impedimento para parte da população realizar a demanda por aluguel, uma vez que demandavam a disponibilidade prévia de uma grande quantia de dinheiro ou a existência de uma relação de confiança com proprietários de imóveis.

Para a garantia de locação, o QuintoAndar utiliza um sistema sofisticado de análise de crédito baseado nas ferramentas de *big data*. Essa análise serviria como uma maneira de selecionar apenas os “bons” inquilinos, que possuiriam uma fonte de renda estável e não possuiriam histórico de atraso de pagamentos, o que acaba por indiretamente excluir grande parte da população de menor renda. Fields (2017) discorre sobre a utilização de algoritmos como mediação do acesso à moradia, cuja “neutralidade” nos cálculos de análise de risco não acaba por ser tão diferente do *red-lining*, processo em que bairros americanos tipicamente negros eram “riscados” das listas para o financiamento, não havendo a liberação de crédito para esses territórios, o que acabaria por excluir e segregar espacialmente a população negra. Como explica Fields,

“Predictive consumer credit ratings that incorporate rent payment history, tenant blacklisting facilitated by screening companies, and eviction automation platforms further indicate the disciplinary terrain of today’s rental market. As large-scale investors and other actors pour resources and technology into rental housing, we may begin to observe more formal and extensive analytic processes to differentiate tenants in ways likely to disadvantage the poor and people of color. Uneven power relations and the violence of eviction, and their mediation and amplification via information communication technologies, thus comprise some of the wider architecture stabilizing the SFR market assemblage.” (FIELDS, 2017, p. 17)

Dessa maneira, a financeirização da moradia de aluguel, realizada em processos cada vez mais rápidos, mais eficientes e sofisticados, com a utilização da análise de dados, tem como consequência uma exclusão cada vez maior da população de baixa renda ao mercado de aluguéis.

Uma vez que historicamente a população não-branca constitui a população com menor renda no país, isso significa que a população não-branca é também segregada desse mercado.

Nos últimos anos, o QuintoAndar vem realizando estudos trimestrais sobre o mercado imobiliário tanto de vendas quanto de locação. Na comparação entre o primeiro trimestre de 2021 com o primeiro trimestre de 2022, foi observado que o preço do metro quadrado na cidade de São Paulo aumenta em 3,38% na venda; o do aluguel aumenta em 9,87%. Quando se compara o preço do metro quadrado por zona, a zona central é a que tem o terceiro maior valor (R\$6.525), atrás somente da zona Centro Sul (R\$8.741) e Centro Oeste (R\$9.219). Ao considerar a variação de preço trimestral, no entanto, a zona central enfrenta variações negativas; no distrito da Bela Vista em específico, é verificada uma diminuição do preço por metro quadrado no primeiro trimestre de 2022, indo de R\$7.139 para R\$6.111. O bairro também é colocado como um dos que possuem uma menor liquidez no mercado, o que implica que a venda é mais demorada nesse local.

De acordo com os dados levantados por Louro e Silva e Scripilliti (2019) para a análise da produção imobiliária formal do distrito da Bela Vista até 2018, entre 2014 e 2018 houve uma diminuição no preço da terra na cidade de São Paulo, com um pico registrado entre 2016 e 2017, chegando a R\$13.595,72 por metro quadrado, mas com queda nos anos seguintes. O distrito acompanha esse movimento, no entanto, como já apontado anteriormente, a diferença no preço da terra do bairro em comparação com o resto da cidade se torna cada vez menor, se tornando praticamente equivalentes em 2018: R\$10.175,44 por metro quadrado no distrito da Bela Vista e R\$10.875,21 na cidade como um todo. O que se observa é que, considerando o valor da terra, o distrito da Bela Vista nos últimos anos deixa de ser mais barato que o restante da cidade como foi historicamente, se aproximando da média de valor em São Paulo; não obstante, ainda se trata de um bairro mais barato que os bairros mais valorizados do Centro Oeste e do Centro Sul, não se enquadrando ainda nos bairros com maior liquidez de investimento na cidade.

O movimento ocorrendo na região se aproxima do que foi observado por Smith ao teorizar o “*rent gap*”, quando a renda capitalizada no uso presente da terra permite um retorno econômico menor do que a renda potencial que poderia ser capturada caso a terra tivesse o melhor uso, trazendo o máximo de retorno possível (Figura 6). O preço da terra é estabelecido pelo custo da moradia ali estabelecida, referido como “*structure value*” na figura abaixo, acrescido da renda capitalizada da terra, isto é, o valor que deve ser pago ao proprietário pelo direito de uso da terra, que tende a aumentar conforme o desenvolvimento econômico regional e que é especulativo, devido ao fato de ser um produto que é vendido a preço de monopólio, como abordado no Capítulo 2. Quanto maior a diferença entre a renda capitalizada do uso existente da terra e a renda potencial que

poderia ser auferida com diferentes usos, maior é o *rent gap*. Na área de estudo, essa diferença passa a ser cada vez menor desde as últimas mudanças no zoneamento, mas ainda se faz presente em comparação com as demais áreas da cidade.

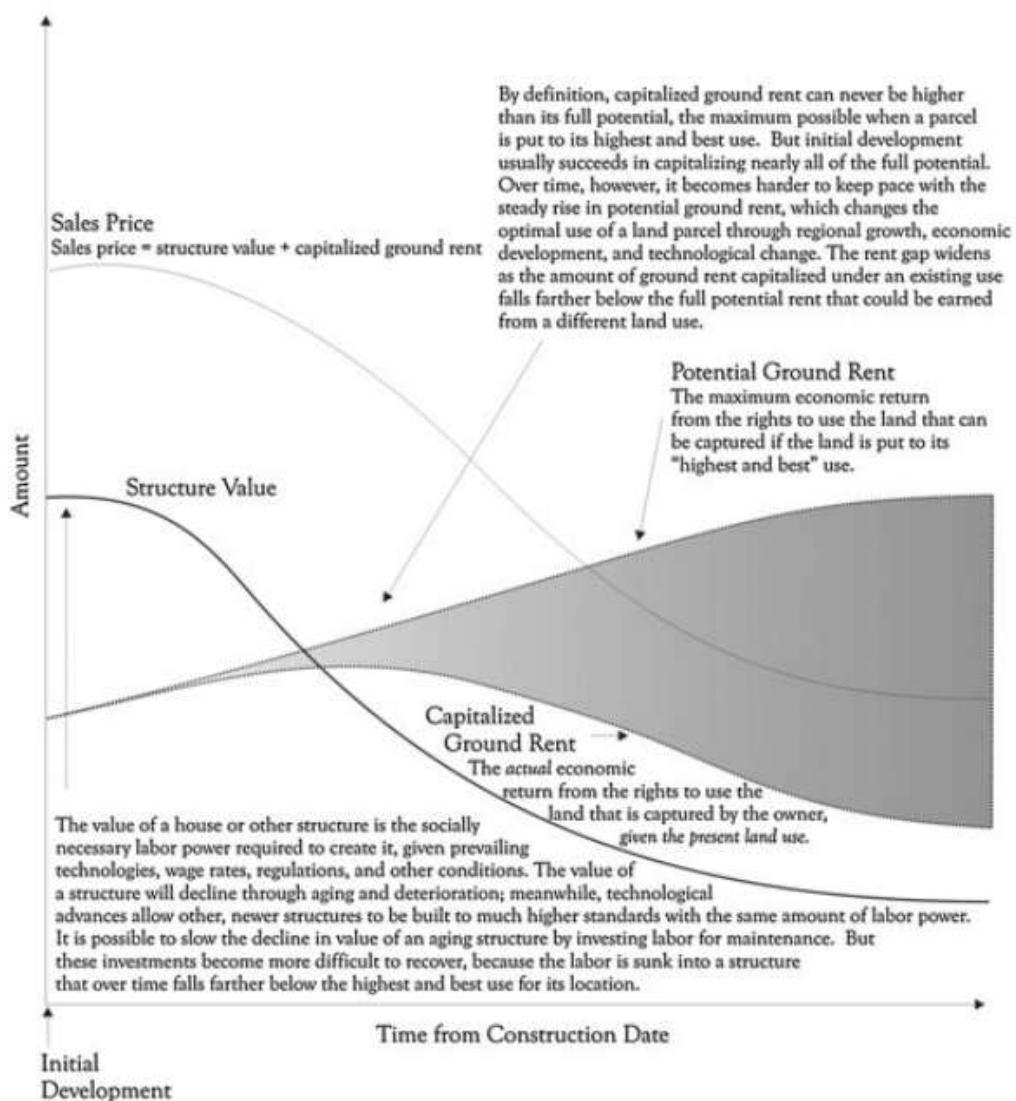


Figura 6. Gráfico elaborado por Elvin Wyly para a teorização do *rent gap*. Fonte: SLATER, 2017.

Foi realizado um levantamento dos lançamentos imobiliários realizados na Bela Vista desde 2014, quando foram postas as novas diretrizes de uso e ocupação do solo pelo Plano Diretor Estratégico. Para isso, foi utilizado o banco de dados da EMBRAESP dos novos lançamentos imobiliários nas Zonas de Estruturação Urbana para o período de 2014 a 2019; o levantamento parcial de novos produtos imobiliários na região central realizado por Vanucchi (2020); assim como foi feito um levantamento próprio, a partir de anúncios na internet dos novos lançamentos com a identificação da palavra-chave “Bela Vista” e em trabalho de campo no bairro. Não se pretendeu esgotar todos os lançamentos imobiliários que ocorreram nesse período, mas sim levantar uma amostra significativa. A estimativa do preço pela metragem foi realizada a partir do contato com os

anunciantes ou pelo preço da menor unidade quando disponível no anúncio. Em alguns casos, como no caso do empreendimento “You, Link Paulista”, não foi possível obter o valor de venda pois todas as unidades já haviam sido vendidas anteriormente; em outros, não foi possível entrar em contato com o anunciante. Dessa maneira, foram localizados 23 empreendimentos dentro da área de estudo e em seu entorno imediato, apresentados na tabela a seguir:

| Nome | Incorporadora | Endereço | Qtd. de dorm. | Metragem (m ²) | Preço/m ² estimado |
|----------------------|---------------|--|---------------|----------------------------|-------------------------------|
| Upside Paulista | Factus | Rua Paim, 159 - Bela Vista - São Paulo/SP | 1 a 2 | 29 a 105 | 13.789 |
| Haus Mitre Jardins | Miltre Realty | Rua Itapeva, 342 - Bela Vista - São Paulo/SP | 3 a 4 | 132 a 209 | 28.661 |
| Torre Bela Vista | AAM | Rua Maria Paula, 184 - Bela Vista - São Paulo/SP | 1 a 2 | 25 a 45 | 9.987 |
| Snap Bela Vista | Arquiplan | Rua Manoel Dutra, 548 - Centro - São Paulo/SP | 0 a 1 | 19 a 27 | 13.242 |
| Chez Vitacon | Vitacon | Rua Frei Caneca, 645 - Bela Vista - São Paulo/SP | 1 a 2 | 16 a 50 | 22.813 |
| Ascent Paulista | Niss | Rua Sílvia, 423 - Bela Vista - São Paulo/SP | 1 a 2 | 31 a 65 | 17.580 |
| Facto Bela Vista | Even | Rua Dr. Penaforte Mendes, 140 - Bela Vista | 0 a 2 | 23 a 90 | 14.436 |
| My One Bela Vista | One | Rua Dr. Penaforte Mendes, 69 - Bela Vista | 0 a 1 | 24 a 33 | 12.439 |
| You, Link Paulista | You, Inc | Rua Martiniano de Carvalho, 473 - Bela Vista | 0 a 3 | 20 a 55 | Não encontrado |
| VN Ueno | Vitacon | Rua Barata Ribeiro, 108 - Bela Vista - São Paulo, SP | 0 | 15 a 20 | 18.940 |
| BKS Santo Antonio | BK0 | R. Santo Antônio, 258 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 1 | 19 a 66 | 9.000 |
| Aquarela Bela Vista | Casa 8 | R. Conselheiro Ramalho, 376 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 2 | 26 | 5.971 |
| Vila 11 | Vila 11 | R. Barata Ribeiro, 336 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 2 | Não especificado | Apenas locação |
| Bem Viver 9 de Julho | Magik | Av. Nove de Julho, 544 - Bela Vista, São Paulo - SP | 1 a 2 | 25 a 36 | 5.285 |
| Bem Viver Bela Vista | Magik | Rua Luis Porrio, 415 - Bela Vista | 2 | 24 a 38 | 6.960 |
| ZYZ Bela Vista | Grupo Kallas | R. Conselheiro Ramalho, 849 - Bela Vista | 1 a 2 | 25 a 53 | 8.280 |
| Bem Viver Brigadeiro | Magik | Av. Brigadeiro Luís Antônio, 903 - Bela Vista | 0 a 2 | 24 a 34 | 9.545 |
| Casa Genebra | Uma Inc | R. Genebra, 287 - Bela Vista | 0 a 2 | 21 a 36 | Não encontrado |

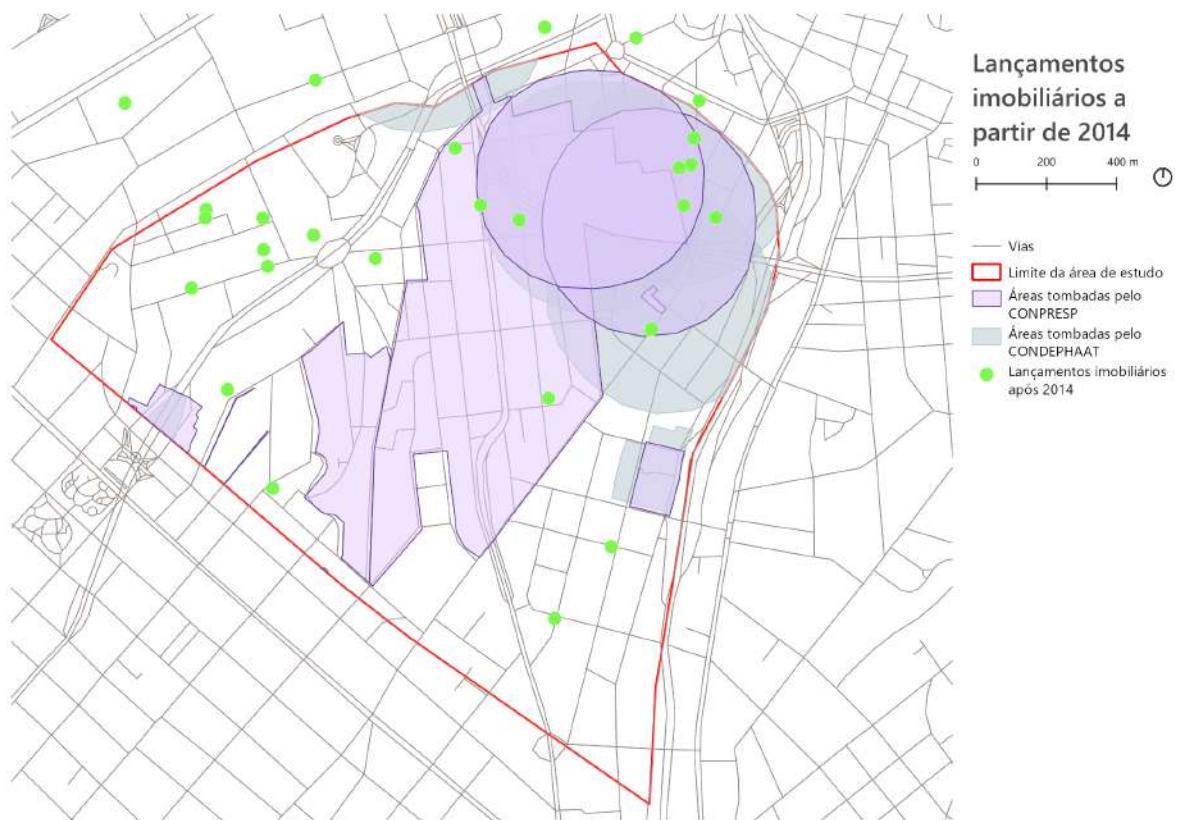
| | | | | | |
|---------------------------|------------------|---|-------|---------|--------|
| My Space Bela Vista | AAM | R. Genebra, 296 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 2 | 25 a 55 | 12.000 |
| Setin Downtown Genebra | Setin | R. Genebra, 197 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 1 | 30 a 55 | 13.428 |
| Bella Vista Paulicéia | TPA | R. Francisca Miquelina, 277 - Bela Vista - São Paulo/SP | 0 a 2 | 37 a 62 | 10.696 |
| Just Brigadeiro Apartment | Paulo Mauro | Av. Brigadeiro Luis Antônio, 499 - Bela vista, São Paulo - SP | 1 a 2 | 60 a 71 | 18.000 |
| DIY Bela Vista | Unity Engenharia | Rua João Passalaqua, 167 - Bela Vista, São Paulo - SP | 0 a 1 | 25 a 40 | 9.749 |

Tabela 1. Lançamentos imobiliários levantados dentro ou no entorno do perímetro da área de estudo. Elaboração própria.

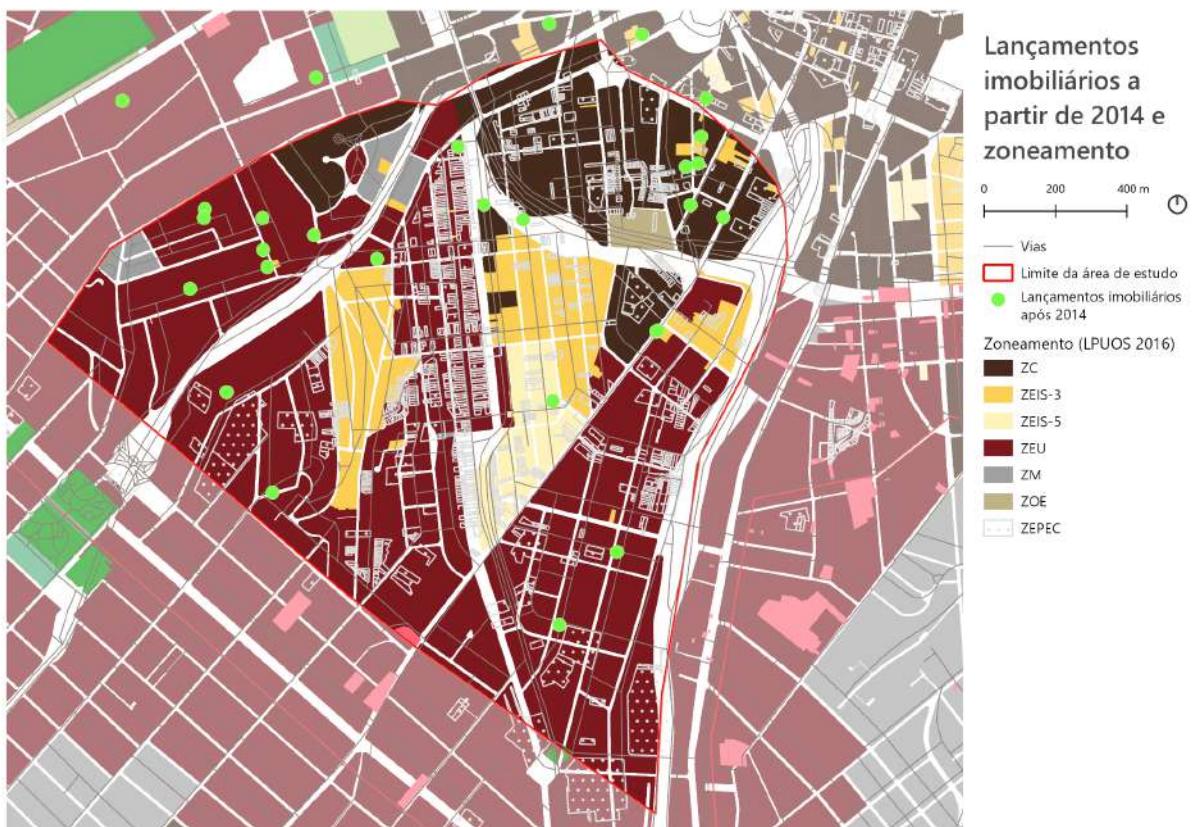
Ao observar as características dos lançamentos imobiliários levantados dentro ou no entorno do perímetro da área de estudo, ressalta-se a menor metragem das unidades habitacionais, com a presença de unidades de somente 16 m². As maiores unidades são dos empreendimentos Upside Paulista e Haus Mitre Jardins, que chegam a mais de 100m², sendo a última a que apresenta o metro quadrado mais caro (R\$28.661); a unidade com o segundo maior preço por metro quadrado, no entanto, é a Chez Vitacon, localizada na rua Frei Caneca, e que conta com a menor metragem da lista. O formato *studio* (0 dormitórios) aparece em 14 dos 23 empreendimentos listados, sendo que um deles, o VN Ueno, oferece somente essa modalidade. Os demais oferecem a opção de até 2 dormitórios, no geral, mas ainda em metragens menores, se diferenciando das típicas construções de alto padrão.

Os novos lançamentos se aproximam muito do padrão observado por Vanucchi (2020) para o restante do centro da cidade e por Albuquerque, Rufino e Santos (2020) ao longo da Avenida Rebouças: unidades habitacionais menores, com nenhuma ou apenas uma vaga de garagem, de uso misto, condomínio com espaços compartilhados como as lavanderias compartilhadas ou espaço para *co-working*. Como já apontado anteriormente, parte dessas características, como a diminuição das garagens, da metragem e o uso misto, são incentivadas pelo próprio Plano Diretor.

Ao mapear esses empreendimentos, é possível observar que, após os 20 anos de tombamento, novos lançamentos passam a adentrar a área tombada. Há uma concentração dos empreendimentos nas ZEUs próximas à Consolação, padrão semelhante ao observado antes, no entanto, no eixo da Avenida Paulista, há uma diminuição considerável de lançamentos; estes passam a se concentrar na Zona Central, indicando um movimento de retorno ao centro velho. O movimento observado por Albuquerque, Rufino e Santos (2020) em direção às áreas menos valorizadas dos EETUs nas regiões centrais parece se repetir na Bela Vista.



Mapa 13. Lançamentos imobiliários na área de estudo a partir de 2014. Elaboração própria. Fontes: EMBRAESP (2019), VANUCCHI (2020).



Mapa 14. Lançamentos imobiliários na área de estudo a partir de 2014 e zoneamento. Elaboração própria.

Fontes: EMBRAESP (2019), VANUCCHI (2020); SMUL-SP.

Os empreendimentos localizados nas ZEUs dentro da área de estudo se encontram no entorno do perímetro de tombamento e, formalmente, devem manter a unidade da paisagem urbana local, norma que não é sempre respeitada. O conflito entre as diferentes legislações urbanas incidentes na área se fez presente no caso do empreendimento da Niss Incorporações, Ascent Paulista, localizado próximo à área tombada da Grotão do Bexiga, em uma área verde que comporta as nascentes do Córrego Saracura, sendo portanto também uma Área de Preservação Permanente (APP). A construção, considerada irregular, havia sido barrada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em novembro de 2021, devendo ser interrompida até o julgamento final da ação, com uma multa prevista de R\$10 mil ao dia¹⁰. Não obstante, a construção segue sendo realizada até o momento.

Ressalta-se, no entanto, que os empreendimentos que adentram de fato o perímetro tombado não incidem exatamente sobre as ZEUs, mas sim sobre as ZEIS 3 e 5, que deveriam ser destinadas para a construção de habitações de interesse social, destinada às famílias que possuem renda média mensal de até 6 salários mínimos, ou de mercado popular, destinadas às famílias com renda mensal de 6 a 10 salários mínimos. Apesar dos novos lançamentos não se enquadrarem tipicamente nos moldes dos apartamentos de alto padrão, o preço da metragem continua aproximado da média para a Bela Vista em 2018 (R\$10.175,44), por vezes a superando, o que traz o questionamento da adequação desses empreendimentos aos parâmetros das ZEIS. Não há, também, subsídios por parte do governo para a aquisição da maior parte dos empreendimentos, com exceção dos empreendimentos Bem Viver da incorporadora Magik, que permitiam o financiamento via MCMV e, posteriormente, pelo Casa Verde e Amarela.

Algumas das incorporadoras da lista se fazem presentes em demais localidades da região central, e se colocam à frente desse novo modelo de produção imobiliária, como a Vitacon, a You, Inc. e a Setin, se assemelhando aos “construídos para alugar”. Seus anúncios são voltados não para os futuros moradores, mas sim para os potenciais investidores; no caso da VN Bueno, é possível selecionar no *site* de vendas se o interesse é em moradia ou investimento, permitindo selecionar a

¹⁰ MPSP barra construção irregular de prédio em área de preservação na capital paulista. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/noticia?id_noticia=25343179&id_grupo=118> Acesso em: 03 jun. 2022

quantidade a ser investida, que pode ser menos R\$200 mil até mais de um milhão de reais (Figura 7).

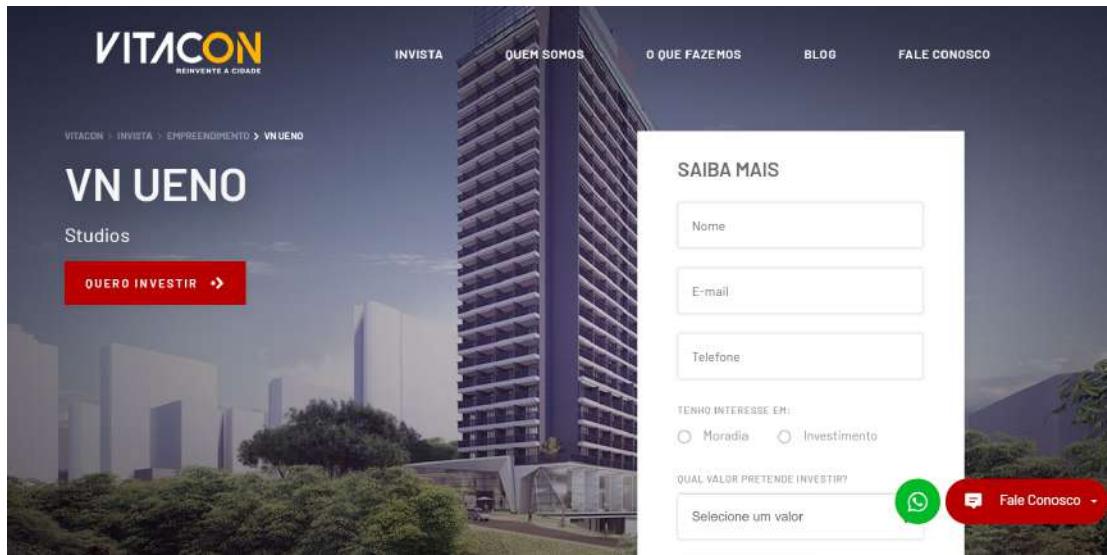


Figura 7. Interface do site de vendas do empreendimento VN Bueno. Disponível em: <<https://vitacon.com.br/invista/empreendimento/vn-ueno/>> Acesso em: 03 jun. 2022

Na descrição do empreendimento, elencam os motivos para se investir não somente no empreendimento, mas na Bela Vista como um todo, que apresenta vantagens como a grande presença de serviços e equipamentos de saúde, educação e lazer; a proximidade com as linhas de metrô Verde, Azul, Amarela e futuramente a linha Laranja, que está em fase de construção; e por fim, “além da mobilidade e infraestrutura, o bairro da Bela Vista guarda um dos lugares mais tradicionais e conhecidos de São Paulo, o Bixiga”. Assim, a presença de um bairro histórico passa a aparecer como um atrativo para o investimento. No empreendimento Torre Bela Vista, é utilizada uma publicidade similar, que ressalta as vantagens locacionais de investir no centro e, em especial, no distrito da Bela Vista:

ALTOS INVESTIMENTOS

A renovação do Centro, em especial da Bela Vista, acompanha a tendência de metrópoles como Londres, Nova York e Barcelona. Região excepcional que inclui infraestrutura, comércio, cultura e mobilidade. Enquanto isso, os números do mercado imobiliário refletem que a área está em plena transformação, pronta para atrair novos moradores e investimentos. Confira:



VALORIZAÇÃO DO M²

O valor médio do metro quadrado no Centro aumentou 52% desde 2010.
Fonte: Sindicato da Habitação (Secovi-SP).



LOCALIZAÇÃO

O endereço é tão diferenciado que está próximo de quatro estações do Metrô: República, Anhangabaú, Japão-Liberdade e Sé. Além disso, está a 8 minutos de carro da Avenida Paulista.
Dados do Google Maps.



PERFIL DEMOGRÁFICO

A Bela Vista recebe em torno de 155.000 trabalhadores todos os dias.*
Esse número é o 3º maior da cidade.

*Trabalhadores diurnos, segundo levantamento feito pela Cognatis.



RENTABILIDADE

Arquitetura autoral e atemporal e a região, que é referência em opções culturais e mobilidade, são características essenciais para a valorização ao longo do tempo.
Pesquisa Seade de janeiro/2020.



NOVOS MORADORES

Entre 2001 e 2017, a população dos distritos da Sé, como Bela Vista e República, cresceu 27%. Na cidade, o aumento foi de 12%.

Fonte: Sindicato da Habitação (Secovi-SP).



ALTA VELOCIDADE

Studios e 1 dorm. são os tipos de imóveis mais rápidos de se alugar em São Paulo.

Fonte: Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

Figura 8. Publicidade para a venda do empreendimento Torre Bela Vista, da incorporadora da AAM.

Neste caso, é ressaltada a “arquitetura autoral e atemporal da região”, caracterizada pelas construções dos *capomastri* e dos imóveis tombados, como um elemento que proporcionaria valorização futura. São trazidos outros elementos, como o crescimento demográfico da região entre 2001 e 2017, a proximidade com as estações de metrô e a valorização do metro quadrado na região central de São Paulo. Novamente, a compra do empreendimento é colocada como um investimento pela alta velocidade em que se alugam os *studios* e apartamentos de 1 dormitório, indicando que o foco da incorporadora não é a venda de unidades familiares, mas sim individuais.

Outros empreendimentos já são de fato construídos somente com o intuito de alugar, como é o caso da Vila 11, que chega na região com um empreendimento na rua Barata Ribeiro. Em trabalho de campo, foi possível observar ao longo da Avenida Brigadeiro Luís Antônio um novo canteiro de obras, que não aparece nas demais bases de dados, pertencente à Vitacon; nos muros, destaca-se que é um empreendimento feito para a Housi, a plataforma de aluguel criada pela incorporadora.



Figuras 10 e 11. Novo empreendimento da Vitacon localizado entre a R. Condessa São Joaquim e Av. Brigadeiro Luís Antônio. Fonte: PALMA, B.F. 2022.

Em trabalho de campo, foi também possível identificar o empreendimento ZYZ Bela Vista, localizado dentro da Área do Bexiga, em uma ZEIS-5 (ZEIS para lotes ociosos ou subutilizados). O diferencial deste empreendimento da incorporadora Grupo Kallas estaria em sua sofisticação, com espaços comuns como sala de reunião, *lounge* gourmet, solarium e um terraço com lareira. O porte do empreendimento se destaca em meio ao bairro, que ao redor é composto principalmente por casas ou prédios de poucos andares. Na mesma rua, aparecem nos muros menções ao futebol de rua e ao campeonato inter-ruas, uma atividade tradicional que é pouco encontrada na região central atualmente, uma vez que depende do estabelecimento de relações de vizinhança e de comunidade entre os moradores locais.

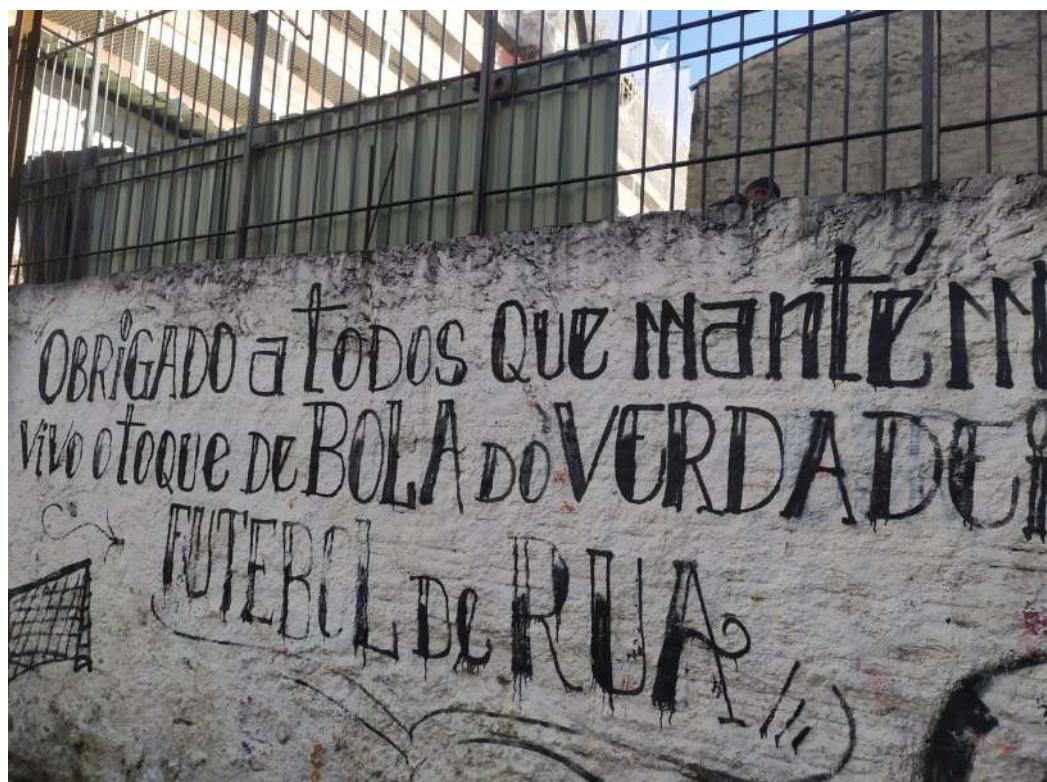


Figura 12. Grafite sobre o futebol de rua na R. Conselheiro Ramalho, dentro da Área do Bexiga. Fonte: PALMA, B.F. 2022.



Figuras 13 e 14. À esquerda, a projeção de como ficará o empreendimento ZYZ Bela Vista; à direita, as construções encontradas ao longo da rua do empreendimento. Fonte: GRUPO KALLAS (2022); PALMA, B.F. 2022.

Em campo, é evidenciada a diferença entre os novos empreendimentos que surgem no bairro com o que já estava posto antes, se distanciando cada vez mais do conjunto urbano que compunha a área do Bexiga tombada em 2002. Ainda assim, ao andar pelo bairro, é possível notar que as relações comunitárias permanecem - além do futebol de rua, encontram-se famílias reunidas nas calçadas e nos bares, a realização de feiras e de rodas de samba. Apesar do elemento cultural aparecer dentro dos anúncios como um dos motivos para investir na Bela Vista, as relações sociais necessárias para a criação do senso de comunidade local não são reproduutíveis. Daí a raridade do lugar, que é constantemente procurada no ciclo da reprodução do capital no espaço, porém contraditoriamente, se efetivada como produto e capturada por esses novos agentes sociais, desfaz as relações que a criaram.

Smith (2005) identifica um processo de diferenciação do espaço, dado por fatores como a divisão social e espacial do trabalho, que resulta na desvalorização e valorização de certos locais sobre outros, ao mesmo passo em que a necessidade por expandir continuamente a reprodução do capital faz com que haja, simultaneamente, uma tendência à igualização do espaço, que deve ser equalizado no sentido de permitir maiores níveis de acumulação e que deve, portanto, se tornar reproduutível. A movimentação do capital entre essas áreas, no entanto, não ocorre sem consequências, e é acompanhada do deslocamento forçado das classes sociais mais pobres, como explica Pádua:

“(...) no caso dos processos concretos na cidade, a indiferença é não somente em relação à destruição económica dos outros, mas também diante da destruição das condições de vida dos outros, quando os processos expulsam as pessoas de seus lugares, quando perdem as suas casas e com elas as referências, os vizinhos, os amigos, os lugares da memória. Quando a parcela pobre da sociedade está sempre ameaçada de mobilização arbitrária, sendo destituída de todo o seu investimento físico (sobre-trabalho), financeiro e subjetivo (afetivo-emocional) para a construção e melhoramento contínuo da própria moradia. Ou seja, a indiferença como condição da reprodução da cidade hoje permite a destruição da vida de parcelas pobres da sociedade, naturalizando a mobilização violenta e contínua dessa população pela cidade, gerida violentamente pelos mecanismos estatais.” (PÁDUA, 2015, p. 160-161)

Portanto, para além de identificar as transformações na produção imobiliária, há de ser considerada quais são os seus impactos para as condições de vida e para a permanência dos moradores do local e para a continuidade das relações já estabelecidas no bairro, o que muitas vezes é rompido com o avanço do capital sobre o território, seja por meios indiretos, com o aumento do

preço da terra ao ponto de impossibilitar a permanência de uma camada mais pobre em um dado local, seja pelas remoções forçadas, em que há uma participação ativa do Estado no processo de expulsão da população.

5. O Bexiga como lugar de conflito?

Enquanto os processos de produção e valorização imobiliária foram abordados, assim como o papel do planejamento urbano como ordenador da financeirização da terra por meio da aplicação de uma legislação urbanística que regula/desregula, prioriza/desprioriza o investimento em certos locais, há ainda de ser abordado quando o Estado há um papel ativo e direto nos conflitos sobre a propriedade privada da terra urbana, sendo uma de suas expressões as remoções forçadas. Como defendido por Roy e Rolnik (2020),

“Nós argumentamos que a financeirização da terra e da moradia é um processo liderado pelo Estado, com políticas estratégicas de regulação/desregulação que permitem sua rápida expansão (...) Também é nosso argumento que o papel do Estado na produção da desigualdade e precariedade habitacional, por meio da financeirização, se manifesta não apenas nas políticas urbanísticas, mas também nas políticas de criminalização, policiamento e vigilância.” (ROY; ROLNIK, 2020, p. 23)

Assim, o Estado atua não somente por meio do planejamento urbano, mas também por meio de um aparato jurídico que, na priorização da propriedade privada, determina quais formas de morar estão dentro da regularidade e quais estão fora e, são portanto, ilegais e passíveis de remoção. Essa determinação pode aparecer na legislação urbana, por meio da definição de parâmetros urbanísticos mínimos a serem seguidos por cada lote, ou nas políticas voltadas especificamente para a moradia, como ocorreu na Lei Moura, em que a definição de parâmetros de habitabilidade mínimos coloca parte dos cortiços já existentes na ilegalidade. Ainda que a definição destes parâmetros seja feita sob o pretexto de melhorar as condições de vida dos moradores nos cortiços, efetivamente ela também cria as condições para que estes possam ser removidos de suas moradias sem oferecer outras alternativas viáveis, como foi observado no Programa de Atuação em Cortiços. Nesse sentido, Rolnik (2013) discorre sobre a legislação urbana:

“Aí reside, talvez, um dos aspectos mais interessantes da lei: aparentemente funciona, como uma espécie de molde da cidade ideal ou desejável. Entretanto, e isto é poderosamente verdadeiro para o caso de São Paulo e provavelmente para a

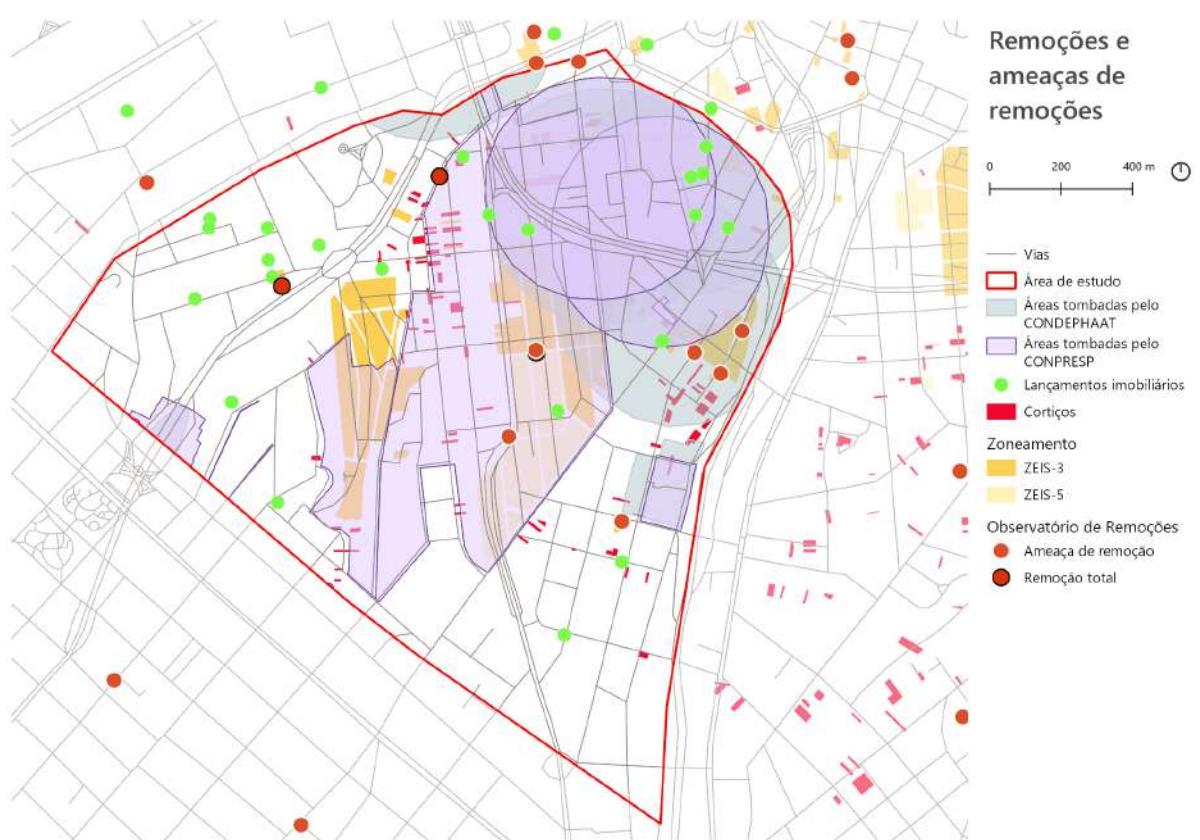
maior parte das cidades latino-americanas, ela determina apenas a menor parte do espaço construído, uma vez que o produto - a cidade - não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade. Porém, ao estabelecer formas permitidas e proibidas, acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada.” (ROLNIK, 2013, p. 13)

Esse aspecto é especialmente importante para a compreensão das remoções forçadas. No presente estudo, as remoções forçadas aparecem como uma maneira mais objetiva de observar o processo de despossessão da moradia apontado por Marcuse (1985), uma vez que os dados sobre expulsões causadas por motivos indiretos, como o aumento do preço do aluguel, são muitas vezes informais ou não são disponibilizados publicamente, estando restrito ao mercado de aluguel. As remoções forçadas, por outro lado, podem ser traçadas por meio dos processos judiciais que as abarcam. O levantamento e mapeamento dos processos judiciais, assim como das denúncias pelos movimentos de moradia, que culminaram em remoção ou ameaça de remoção é realizado pelo Observatório de Remoções, do Laboratório de Direito à Cidade - FAUUSP, desde 2013.

A base de dados disponibilizada pelo Observatório se mostrou de grande utilidade para a análise dos conflitos sobre a moradia no Bexiga. Esta base é composta a partir dos dados oficiais disponibilizados pelo Ministério Público e demais órgãos públicos, por pesquisas de campo, por matérias jornalísticas e pelas denúncias realizadas por diferentes movimentos por moradia. Para sua realização, foram levantados dados sobre as remoções coletivas, isto é, remoções de grupos de pessoas, assim como as remoções individuais, que incluem os despejos, desapropriações e conflitos de posse que aparecem nas judicializações de contratos de aluguel (MARINO et. al, 2020), o que permite uma primeira aproximação para a análise da permanência dos moradores na área de estudo.

As remoções são tipificadas de acordo com sua justificativa, que foram separadas em cinco categorias: área de risco; área de proteção ambiental; obras públicas; conflito de posse; parcerias público-privadas. Nos dois primeiros casos, há um conflito geralmente com a propriedade estatal e as ocupações irregulares em áreas sensíveis ambientalmente ou podem provocar situações de risco ambiental/geológico para os moradores. No caso das obras públicas, tratam-se de obras de infraestrutura que demandam desapropriações para que sejam realizadas, assim como as parcerias público-privadas. O conflito de posse pode ocorrer tanto nas ações de reintegração de posse por parte do Estado quanto por proprietários privados, incluindo as ações de despejo e desapropriação, e pode ocorrer simultaneamente com as demais justificativas.

Na área de estudo, destaca-se que todas as ameaças de remoção ou remoções totais tinham como justificativa o conflito de posse e foram realizadas através do processo de reintegração de posse por parte dos proprietários privados. No total, são 6 ameaças de remoção, que ocorrem em cortiços, ocupações irregulares ou realizadas por movimentos de moradia, contabilizando 273 famílias ameaçadas; e 3 remoções totais, sendo duas em ocupações e uma em cortiço, contabilizando 78 famílias removidas. Em um dos casos, em prédio ocupado pelo movimento Jornada de Luta pela Moradia, as famílias retornaram para o local, reocupando o prédio, e portanto foram contabilizadas conjuntamente com os ameaçados de remoção.



Mapa 15. Remoções e ameaças de remoções na área de estudo. Elaboração própria. Fontes: Observatório de Remoções, LABCIDADE-FAUUSP; SMUL-SP; SEHAB-SP.

Ao espacializar as remoções, é possível observar que estas se concentram dentro ou nos limites das áreas tombadas, e especialmente, nas áreas em que há maior precariedade habitacional e que foram demarcadas como ZEIS. Como apontado anteriormente, essa parte da área de estudo é também a área com a maior concentração de pessoas de baixa renda e da população parda e negra. A expulsão forçada destes moradores, que compõem uma população historicamente marginalizada, tem implicações fortes locais, uma vez que se trata também de uma população que está inserida na história da própria formação do bairro; contudo, relaciona-se também com um movimento global de

espoliação urbana que atinge diretamente as populações mais marginalizadas socialmente, acentuando cada vez mais a segregação socioespacial e racial.

As expulsões forçadas se colocam em duplo conflito com a legislação urbana - em primeiro lugar, porque a resolução de tombamento prevê a permanência dos moradores como um dos elementos centrais para a preservação da paisagem urbana tombada; em segundo, as ZEIS-3 e 5 preconizam a permanência da população de menor renda nas áreas centrais. Isso indica que há um conflito no e pelo território da Bela Vista entre os proprietários e os moradores, mediado pelo Estado, o qual nos casos de remoção total privilegia o direito à propriedade privada sob a função social da propriedade.

Os imóveis ameaçados de remoção ou removidos foram localizados pelo Google Street View e verificados em campo. A visita de campo tinha como objetivo verificar a condição atual destes imóveis, a qual era complementada por relatos dos moradores ou comerciantes locais. Em alguns casos, como na ameaça de remoção de uma ocupação da Facesp de imigrantes angolanos, não foram encontradas referências sobre a localização exata do imóvel ou sobre o processo de ameaça de remoção, o qual foi denunciado pela Campanha Despejo Zero. Ao conversar com moradores da rua indicada pela Campanha, foi apontado um prédio que é ocupado principalmente por imigrantes africanos, no entanto, não foi possível entrar em contato com nenhum de seus moradores. Ao lado deste prédio, encontra-se um imóvel vazio que estava em obras pela Vitacon, o mesmo que aparece na figura 11.

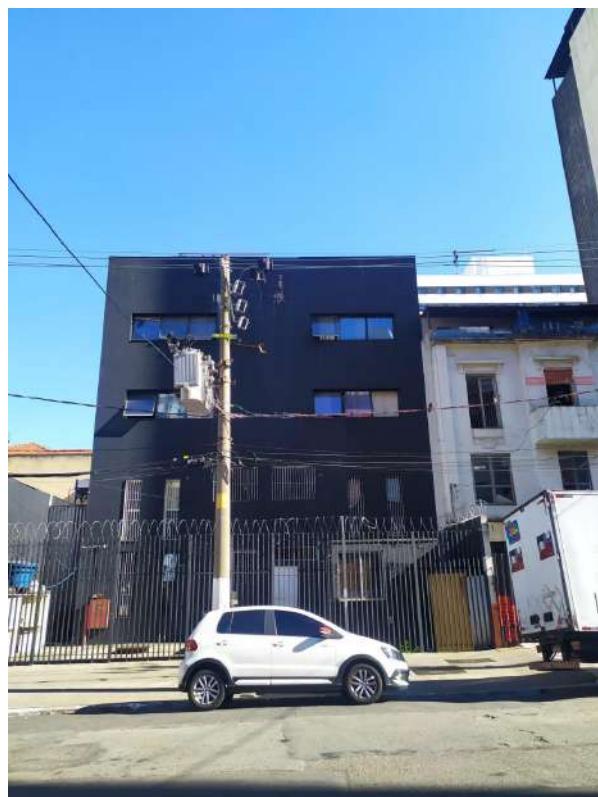
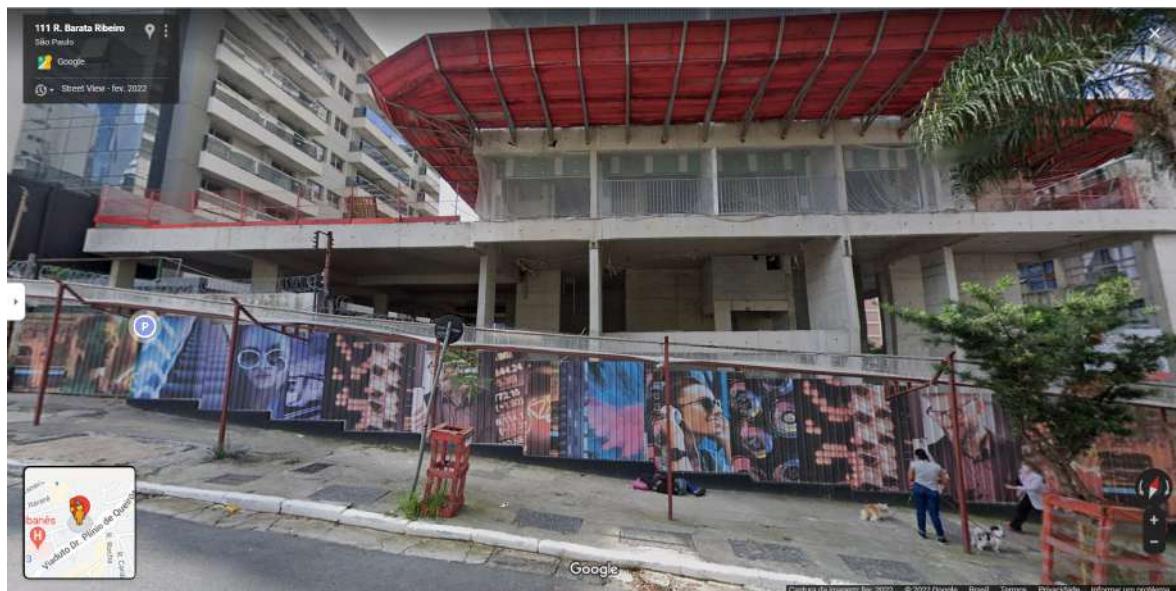


Figura 15. Prédio ocupado por imigrantes africanos na rua Conde São Joaquim, apontado em visita de campo. Fonte: PALMA, B.F. 2022.

A Campanha Despejo Zero foi iniciada em junho de 2020 pela articulação de mais de 100 entidades ligadas aos movimentos por terra e moradia, com o objetivo de impedir a continuidade de processos de remoção durante a pandemia pelo Coronavírus, considerando que as condições sanitárias básicas seriam colocadas em risco caso estes continuassem, uma vez que impediam que a recomendação básica pela Organização Mundial da Saúde, cumprir o isolamento social e “ficar em casa”, fosse realizada. De acordo com o levantamento realizado pela Campanha, entre março de 2020 e agosto de 2021, 19 mil famílias em todo o país foram removidas de suas casas e mais de 93 mil foram ameaçadas de remoção (FRANZONI, 2022). Por meio de liminar no Supremo Tribunal Federal, protocolada em maio de 2021, os processos de despejos foram suspensos inicialmente até dezembro de 2021, e posteriormente a suspensão foi prorrogada até junho de 2022.

Dentre as remoções que ocorreram durante a pandemia, está inserida a remoção de um cortiço na rua Barata Ribeiro em maio de 2020 por meio de um processo de reintegração de posse movido pela Vitacon e pela Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a qual foi realizada mesmo após sua suspensão, em março de 2020, devido à pandemia. A saída imediata de quase 50 famílias foi realizada mediante o pagamento de cerca de mil reais por família, que foram negociados caso a caso¹¹. Ressalta-se que essa quantia não seria suficiente para mais que um mês de aluguel, de modo que a moradia para as famílias removidas não estava garantida por nenhum meio. No lugar do antigo cortiço, foi iniciada a construção do empreendimento VN Ueno, o qual contará apenas com *studios* de 15 a 25 m².

¹¹ “Vitacon e a perversidade da “nova experiência” imobiliária na Bela Vista”. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/vitacon-e-a-perversidade-da-nova-experiencia-imobiliaria-na-bela-vista/>> Acesso em: 08 jun. 2022



Figuras 16 e 17. Na primeira figura, é possível visualizar o cortiço na rua Barata Ribeiro em 2010; na segunda, a construção do VN Bueno na mesma quadra, após sua demolição. Fonte: Google Earth.

Um elemento comum à maior parte dos casos de ameaças de remoção ou de remoção total é que eles ocorriam em pequenas casas, algumas delas típicas do patrimônio do Bexiga, se aproximando ao estilo das casas dos *capomastri*, ou em casarões antigos (Figuras 16, 18, 19 e 20). Algumas se deram em construções mais modernas, porém em condições mais precárias, como pode ser observado nas Figuras 21 e 22. Em todas elas, se encontravam cortiços ou ocupações irregulares.

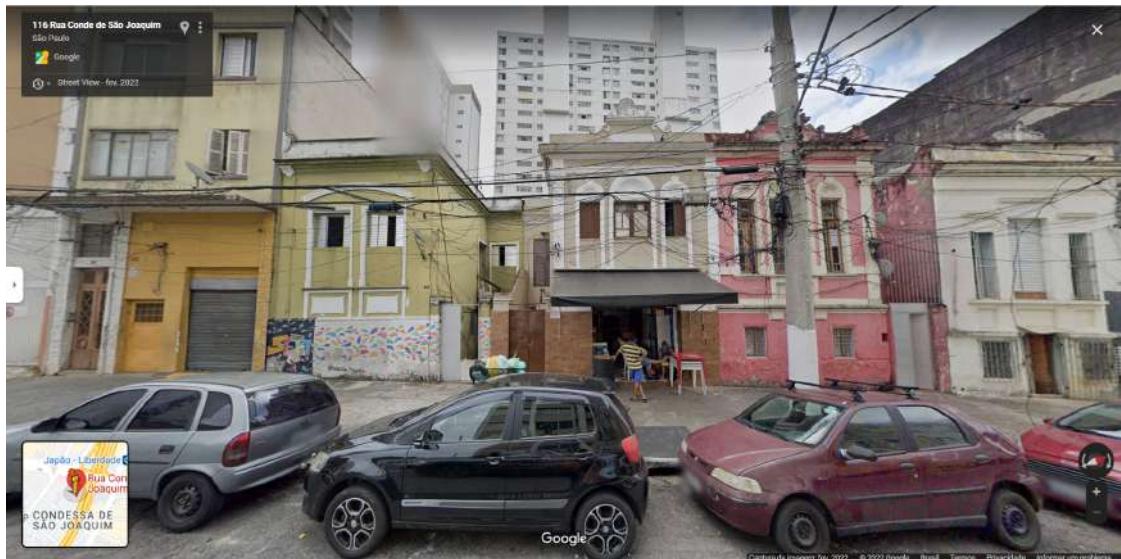


Figura 18. Casa onde moradores estão ameaçados de remoção na rua Conde de São Joaquim. Fonte: Google Street View



Figura 19. Casa onde moradores estão ameaçados de remoção na rua Condessa de São Joaquim. Fonte: Google Street View



Figura 20. Casa onde moradores estão ameaçados de remoção na rua Martiniano de Carvalho. Fonte: Google Street View



Figura 21. Casa onde moradores estão ameaçados de remoção na rua Treze de Maio. Fonte: Google Street View



Figura 22. Casa onde moradores estão ameaçados de remoção na rua Fortaleza. Fonte: Google Street View

Em um dos casos, na rua Santo Antônio, foi possível observar pela linha do tempo do Google Street View que o prédio em questão havia sido reformado entre 2019 e 2021, como pode ser visto nas figuras 23 e 24. Foi encontrado o processo de reintegração de posse (Agravo de Instrumento nº 2150559-71.2019.8.26.0000), tramitado no Tribunal de Justiça de São Paulo em 23 de setembro de 2019, referente ao edifício em questão. Nele, constava que o pedido de reintegração de posse havia sido feito após uma vistoria técnica por parte da prefeitura que declarava a presença de irregularidades na parte elétrica do edifício, pondo a necessidade de reformas para a adequação. As reformas deveriam ser de responsabilidade do proprietário do edifício, no entanto, o prédio se encontrava ocupado por cerca de 28 famílias, aproximadamente 75 pessoas, e a proprietária se isentava da responsabilidade pela reforma, já que não era a ocupante de seu imóvel. As reformas só poderiam ser realizadas, assim, com o pedido de reintegração de posse. No Agravo de Instrumento, a prefeitura se isenta dessa responsabilidade, ressaltando que o seu papel nessa situação seria apenas notificar a inadequação do imóvel.



Figuras 23 e 24. Edifício ocupado da rua Santo Antônio em março de 2020 e em fevereiro de 2022, respectivamente.

Fonte: Google Street View

A vistoria técnica se deu em resposta à Portaria nº 648/48, feita após o incêndio do Prédio Wilson Paes de Almeida no Largo do Paissandu, que ocorreu devido aos problemas de fiação no edifício ocupado. Após esse evento, foi criado um Grupo Técnico Intersecretarial para a realização de avaliações técnicas sobre as condições estruturais dos prédios ocupados, de modo a garantir a segurança das famílias ocupantes. A prefeitura se ausentava da responsabilidade sobre a adequação, sendo a lista de melhorias repassadas aos grupos responsáveis pelas ocupações, o que criou uma situação contraditória, a qual pode ser observada no caso estudado:

“(...) ao mesmo tempo que o poder público legitimava a existência das ocupações e a autonomia dos movimentos de moradia de as organizarem, posicionava-se de maneira ambígua frente ao seu próprio papel. Ou seja, ao mesmo tempo em que se eximia de sua responsabilidade frente a elas, também incidia indiretamente na sua

gestão interna, ao requerer, de maneira unilateral, determinadas ações de modificação física nos edifícios ocupados.” (ALMEIDA et. al, 2020, p. 295-296).

Essa postura contraditória se mostrou um impedimento para a resolução do problema em questão, que era a adequação das condições de moradia nas ocupações, ainda que os relatórios de vistoria tenham demonstrado que as ocupações, em sua maioria, se encontravam em melhores condições que o esperado. A gestão interna das ocupações, como se mostrou, é bastante heterogênea, e a tentativa de adequação por parte da prefeitura a somente um modelo aceitável de ocupação resultou em uma nova onda de criminalização dos prédios ocupados e seus ocupantes (ALMEIDA et al, 2020). No caso estudado, a falta de reconhecimento do modelo de ocupação do prédio na Rua Santo Antônio assim como a isenção de responsabilidade por parte da prefeitura resultou na continuidade do processo de reintegração de posse por parte da proprietária.

Em visita de campo, foi possível entrar em contato com os comerciantes do primeiro andar do prédio, que confirmaram que todas as famílias haviam sido removidas após o processo judicial, o prédio havia sido reformado e já se encontrava quase inteiramente alugado. Na entrada, havia um anúncio da imobiliária QuintoAndar, indicando que a *start-up* era a responsável pelo aluguel do prédio.



Figura 25. Anúncio do QuintoAndar no Edifício da rua Santo Antônio. Fonte: PALMA, B.F. 2022.

Ainda que os apartamentos tenham sido colocados para o aluguel, o sistema de avaliação de crédito rigoroso por parte do QuintoAndar é um instrumento excludente para os antigos ocupantes, que não teriam condições financeiras para arcar com o aluguel tradicional. O mesmo ocorre no caso

do antigo cortiço na rua Barata Ribeiro, em que o auxílio financeiro prestado às famílias removidas não seriam suficientes para inseri-las no mercado formal de moradia. Os casos de remoção forçada estudados até aqui demonstraram seu papel excludente e segregatório na área de estudo, e colocam em evidência o risco à que estão submetidas as famílias ameaçadas de remoção. Ressalta-se, também, que parte dos novos agentes financeiros e imobiliários apontados como responsáveis pela nova produção imobiliária no Bexiga apareceram também como agentes por trás das remoções.

O processo de espoliação não é feito sem resistência, como é o caso da ocupação Oswald de Andrade, localizada na rua Conselheiro Carrão. O edifício, que estava abandonado pela proprietária havia 8 anos, foi ocupado por 30 famílias em 2014, articuladas pela Frente de Luta pela Moradia. Em 2018, a proprietária aceita a venda do imóvel para a prefeitura, no entanto, pela falta de cumprimento das obrigações municipais, é feita uma ação de reintegração de posse. Os ocupantes tentam recorrer; dentre eles, haviam 23 crianças e adolescentes, que fizeram cartas e desenhos para os juízes no decorrer do processo de reintegração. Ainda assim, o processo foi continuado e as famílias foram totalmente removidas. Em um primeiro momento após a remoção, essas ficaram acampadas em frente à prefeitura; em um segundo momento, a ocupação do prédio foi reestabelecida, ainda que a posse do imóvel não esteja garantida. As famílias ainda se encontram ameaçadas de remoção.



Figura 26. Ocupação Oswald de Andrade, na rua Conselheiro Carrão. Fonte: Google Street View

Considerando o tombamento do ambiente urbano do Bexiga, há também a preocupação por parte dos moradores em preservar o patrimônio ambiental representado pelas nascentes dos riachos Saracura, que se colocavam em risco pelos novos empreendimentos em proximidade à área tombada do Bexiga. A reação por parte dos moradores, encabeçados pelo Coletivo Salve Saracura, resultou no impedimento legal da construção em questão pelo Ministério Público. Conjuntamente a

isso, tramita atualmente o Projeto de Lei 877/21, que demanda a criação do Parque do Bexiga, localizado nas proximidades do Teatro Oficina. O lote em que seria criado o parque é um dos poucos que ainda mantém área verde e que permite maior permeabilidade do solo, onde se encontra soterrado o rio Bexiga.

Para responder à questão da efetividade do instrumento de tombamento em meio a um bairro que se encontra em transformação, é emblemático o seguinte trecho da nota de repúdio, assinada pelo Coletivo Salve Saracura e demais movimentos sociais e culturais do bairro:

“A aprovação destes dois empreendimentos não é um fenômeno isolado: o bairro tem sido alvo preferencial do capital imobiliário especulativo, que coloca em risco – e risco de morte – o Bixiga que conhecemos, com seu patrimônio histórico, cultural e ambiental. Pelo que se observa, nem mesmo uma norma de tombamento, editada pelo próprio CONPRESP, é suficiente para limitar a voracidade da construção civil, que – ao contrário do que foi afirmado pelo conselheiro – não está preocupada com a qualificação do meio ambiente urbano, mas sim com a maximização dos lucros, em detrimento do direito à cidade.

É por isso que recebemos com preocupação a aprovação desses empreendimentos dentro da área tombada da Grotta, **abrindo-se um perigoso e irreversível precedente de descaracterização do tombamento do Bixiga, permitindo que outros empreendimentos sejam aprovados na região sob a justificativa de que as características originais do bairro, que motivaram o seu tombamento, já não existem mais.**¹²

Mesmo com as diversas transformações, o Bexiga se manteve ao longo dos anos como um espaço muito peculiar dentro da cidade, sendo a sua diversidade cultural um dos elementos que o torna tão valioso enquanto patrimônio. Mais do que um local que reúne construções antigas que remontam a história da cidade, o que constrói seu patrimônio é a habilidade da população de se apropriar de cada um deles e atribuí-los a novos significados, novas experiências, o bairro sendo um acúmulo de todos estes tempos diferentes. Considerando esta definição de patrimônio, a preservação do mesmo no Bexiga não estaria atrelada somente à legislação, mas também à apropriação deste espaço pelos moradores. Discutir as transformações no modo de morar pelas quais o bairro passa é também considerar qual é o destino deste patrimônio, formado pelas pessoas.

6. Considerações finais

Desde os anos 1970, o Bexiga aparece como um “problema insolucionável” - uma localidade central, com grandes atrativos culturais, mas que não atrai a atenção do investimento

¹² A nota de repúdio completa encontra-se disponível em:

<<https://drive.google.com/file/d/1YMganyh155RdssEqUT8EROqNKyCT8n1Z/view>> Acesso em: 16 jun. 2022

privado e se deteriora com a multiplicação de moradias precárias. O bairro passa, desde então, por uma série de planos de renovação urbana, cada um propondo a sua maneira de resolver essa questão - do plano modernista de Paulo Mendes da Rocha para a Grotão do Bexiga ao plano participativo do final dos anos 1980, não há um consenso sobre quais as prioridades e como solucionar os problemas encontrados no bairro. É evidenciado um conflito interno à própria política urbana, com o dissenso entre os órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, pelo patrimônio histórico-cultural e entre ambos e a iniciativa privada. Na chegada dos anos 2000, os projetos de renovação haviam sido abandonados, mas o reconhecimento da necessidade de preservação do ambiente urbano que compõe o Bexiga permanece, culminando na Resolução nº 09/2002, que oficializa o tombamento de três áreas dentro do distrito da Bela Vista.

Em um segundo momento, a falta de interesse do mercado imobiliário na região aliada às medidas restritivas do tombamento são postas como os principais impedimentos para a solução da questão habitacional no bairro, o qual passa por relevante um crescimento demográfico entre 2000 e 2010, permanecendo um dos distritos mais adensados de São Paulo. Conjuntamente com esse crescimento demográfico, há o crescimento de soluções habitacionais precárias, como é o caso dos cortiços. Nesse meio tempo, duas políticas habitacionais incidem sobre a área de estudo: o Programa Atuação em Cortiços e o Programa Casa Paulista. O primeiro encontra problemas ao passo que o valor do terreno na região central aumenta, não acompanhando o orçamento destinado ao programa; o segundo, projetado para ser uma Parceria Público-Privada, nunca sai do papel pela falta de propostas por parte da iniciativa privada.

Em ambos os casos, há dois fatores que impedem a permanência dos habitantes no bairro em melhores condições de moradia: o discurso de racionamento dos investimentos públicos, que ganha força a partir dos anos 1990, que coloca em detrimento a realização de políticas habitacionais efetivas, uma vez que elas precisariam do investimento por parte do setor privado, que ajudaria o setor público deficiente; no entanto, essa concepção se torna contraditória na formação de parcerias público-privadas, uma vez que o investimento e o pagamento de contrapartidas para a iniciativa privada, de modo a garantir o lucro, é feito pelo próprio governo, o que significa que os gastos governamentais não diminuem. Em segundo, há a concepção do patrimônio histórico e cultural apenas como marca do que já foi, relegando seus usos presentes, dentre eles o uso habitacional do patrimônio. Nesse sentido, o tombamento é colocado como restrição tanto para a construção quanto para o investimento.

A justificativa de que apenas o tombamento restringia o investimento na região pode ser colocada em pauta: ao analisar o histórico de lançamentos imobiliários, é possível observar que

mesmo antes do tombamento estes já se encontravam nas áreas mais valorizadas, representadas pela Avenida Paulista e Rua Consolação. Após o tombamento, estas aos poucos passam a se concentrar no entorno da área tombada, demonstrando uma produção imobiliária relevante na região, ainda que em níveis menores se comparada com as demais regiões de São Paulo. Outro fator que coloca em pauta a restrição do tombamento é a definição de parâmetros menos restritivos nos planos do Programa Casa Paulista, que permitiriam maiores coeficientes de aproveitamento para a construção de habitações de interesse social. Isso ainda não teria sido suficiente para a mobilização do mercado imobiliário - seria necessária uma mudança de contexto econômico, de estratégia imobiliária e da legislação urbana para que a atenção da iniciativa privada finalmente fosse voltada à Bela Vista.

Ao longo dos anos 2000 e início de 2010, o contexto macroeconômico incentiva a produção imobiliária em todo o país. A formação de um mercado habitacional por segmento econômico com subsídios governamentais impede, em certa medida, a chegada da crise financeira internacional em 2008, mas essa passaria a ser sentida no Brasil a partir de 2014. Como maneira de contornar a crise, surgem em outros países imbricações cada vez mais complexas e sofisticadas entre o sistema financeiro e o sistema imobiliário, que se aproveitariam de um estoque de casas vazias após 2008 para a criação de um novo produto na moradia por aluguel, controlada agora por grandes corporações formadas por antigas incorporadoras e novos fundos de investimento. No Brasil, por parte das incorporadoras, haveria primeiramente um retorno à produção de habitações de médio a alto padrão e com rentabilidade mais segura.

Ainda que o discurso de retorno ao centro não seja novidade, sendo o fenômeno de gentrificação amplamente estudado por Smith (2005), Marcuse (1985) e Slater (2017), nesse momento o retorno às áreas centrais aparece com uma nova justificativa: a necessidade de maior sustentabilidade nas cidades e da menor utilização de automóveis, que seria possível adensando as áreas próximas às infraestruturas de transporte público, de modo a diminuir a distância entre casa e trabalho. Essa é uma pauta que, em certa medida, se une às demandas dos movimentos por moradia, sobretudo no centro, onde se concentram a infraestrutura de transporte, os serviços, o comércio e as oportunidades de trabalho, e que se encontram muito distantes das periferias, onde habita, de maneira geral, a população mais pobre.

O Plano Diretor Estratégico de 2014 incorpora o “desenvolvimento orientado para o transporte” por meio do estabelecimento de Eixos de Transformação e Estruturação Urbana (EETUs), os quais trazem uma série de parâmetros urbanísticos que tinham como objetivo incentivar a produção habitacional nas áreas ao entorno das infraestruturas de transporte público na cidade. Albuquerque, Rufino e Santos (2020) constataram que a produção imobiliária nos EETUs

cresceu rapidamente nos últimos anos, no entanto, essas se concentram nos EETUs das áreas previamente valorizadas da região central e centro-oeste. Grande parte dos novos empreendimentos se encaixavam nos parâmetros definidos, que incluem um maior coeficiente de aproveitamento, a diminuição das unidades habitacionais e a restrição ao número de vagas de garagem.

Na área de estudo, grande parte dos lotes foram enquadrados como Zona de Estruturação Urbana, o que aumenta expressivamente o potencial construtivo no bairro. Os imóveis tombados, especificamente, permaneceram classificados como Zonas Especiais de Preservação Cultural; no entanto, o tombamento preconiza que não sejam preservados somente os imóveis tombados, mas também a sua área de entorno, de modo que o que é considerado como patrimônio não sejam apenas casas ou edificações isoladas, mas sim a paisagem urbana local. Um maior potencial construtivo se coloca em contradição com essa normativa, uma vez que permite novas construções que poderiam descaracterizar o ambiente urbano.

Ao mapear os lançamentos imobiliários na área de estudo desde 2014, foi possível observar que pela primeira vez, desde a aprovação da Resolução nº 09/2002, estes adentram a área tombada. Foi também possível observar que se tratam de empreendimentos muito semelhantes, que se repetem tanto na Bela Vista quanto nos demais distritos da área central, caracterizados pela menor quantidade de dormitórios ou apenas *studios*, a redução da metragem e a presença de espaços compartilhados, como lavanderias ou salas de *co-working*. Outro fator presente em quase todos os empreendimentos analisados é que sua venda passa a ser voltada cada vez menos para os futuros moradores e cada vez mais para os futuros investidores, que poderiam auferir grandes lucros com a valorização do metro quadrado e com o aluguel. Em alguns casos, as unidades habitacionais são feitas exclusivamente para alugar, o que anuncia a chegada da tendência observada em outros países com o aluguel corporativo.

É interessante que parte dos elementos que são vendidos como atrativos nesses novos lançamentos, como os espaços compartilhados, os apartamentos “compactos”, ou até mesmo o aluguel, agora chamado de “moradia por assinatura”, se assemelham com os elementos presentes nos antigos cortiços, ainda que estes últimos contêm muitas vezes com uma infraestrutura muito precária, que culminam em piores condições de habitação. Apesar disso, estes novos lançamentos não seriam mais acessíveis para a população que habita os cortiços ou outras formas de moradia compartilhada. Ao analisar o preço por metro quadrado da região, foi possível concluir que este, historicamente mais baixo que o preço da metragem no restante da cidade, têm aumentado e se aproxima da média encontrada para a cidade.

O movimento é muito semelhante ao momento em que o “*rent gap*” se torna rentável - a compra de terrenos no Bexiga ainda é mais barata que nas demais regiões na cidade, mas apresenta uma renda potencial que torna o investimento nesse território cada vez mais interessante. Nesse momento, é relevante a ideia de Marcuse (1985) ao colocar a gentrificação como as duas faces do abandono: em um primeiro momento, abandono por parte dos investidores e dos governos; em um segundo momento, abandonamento pelo deslocamento dos moradores, que só poderiam habitar essas áreas devido aos seus preços mais baixos. Essas pessoas são expulsas pelo aumento de seu aluguel; por fatores extra-econômicos, como a saída dos familiares e conhecidos da região; ou por movimentos forçados, como é o caso das remoções.

Ao mapear as remoções em conjunto com os novos lançamentos imobiliários, se evidencia o conflito existente no território do Bexiga. Se ao longo dos anos 2000 e 2010 o grande crescimento populacional nas “bordas” das áreas tombadas demonstravam uma tensão existente no espaço, a partir de 2014 o conflito se acentua com o adentramento do mercado imobiliário nas áreas tombadas, que ocorre em conjunto com as ameaças de remoção ou remoção total de famílias, sobretudo nas habitações mais precárias: os cortiços e as ocupações. Assim, a “renovação” do Bexiga começa a acontecer com um alto custo: a sensação de medo por parte dos moradores locais, cuja permanência no local se encontra ameaçada; e conjuntamente, não se ameaça somente sua permanência, mas a própria noção do patrimônio urbano. Ressalta-se que os moradores, ao darem continuidade aos eventos culturais típicos, ao manterem suas atividades cotidianas, mantêm o patrimônio do Bexiga vivo - e não memória do que já foi.

Assim, a ideia de que haveria a necessidade de investimento privado para que o patrimônio cultural do Bexiga pudesse ser preservado pode ser colocada em jogo. Não se nega a necessidade de investimentos financeiros para que a preservação seja efetivada, mas sim a maneira como esse investimento chega ao local, que acaba por colocar o patrimônio em risco. Nas palavras de Marcuse,

“Most importantly, gentrification does not provide the “cure” for abandonment. Gentrification by operation of the private market only will succeed abandonment in a limited number of neighborhoods, only pockets and perhaps some borders, but certainly not in centers of abandonment. Even if it did, the cure would be as bad as the disease, because, like abandonment, gentrification is linked inherently with the displacement of lower-income households. The use of public resources to gentrify a neighborhood by attracting higher-income households to the area will not aid persons of lower-income status already there.” (MARCUSE, 1985, p. 229)

A possível expulsão dos moradores de baixa renda do Bexiga é um processo ainda em movimento, e portanto, não é irreversível. A resistência à especulação imobiliária na região aparece de diversas formas, como no caso da Ocupação Oswald de Andrade e da reivindicação pelo Parque do Bexiga. O interesse de grande parte dos moradores pela preservação do patrimônio ambiental, cultural e histórico existente no bairro fica como lição da importância do uso atual e das relações sociais construídas no bairro para a preservação do patrimônio, e permitem pensar em novas maneiras de conciliar o passado e o presente.

Referências bibliográficas

ALMEIDA, I.M. et al. PPPs habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos. In: MOREIRA, F.A.; ROLNIK, R.; SANTORO, P. (Orgs). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: Observatório de Remoções, relatório bianual 2019-2020**. São Paulo: FAU-USP, 2020. p. 181-222.

ALVES, J. A. Topografias de violência: necropoder e governamentalidade espacial em São Paulo. **Revista do Departamento de Geografia - USP**, v. 22, 2011, p. 108-134.

BARBOUR, V. M. **O patrimônio existe? Os sentidos da Vila Itororó**. 2017. 280 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

BREDA, F.M. Produção imobiliária sob dominância financeira: algumas implicações para a esfera produtiva e a renda da terra. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). **Imediato, Global e Total na produção do espaço: A financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. 1ed. São Paulo: FAU-USP, 2018, v. 1, p. 14-39.

FRANZONI, J. (Org.). **Gramática Jurídica da Campanha Despejo Zero**. São Paulo: Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, 2022.

CAMPOS JUNIOR, C.T. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o salário. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). **Imediato, Global e Total na produção do espaço: A financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. 1ed. São Paulo: FAU-USP, 2018, v. 1, p. 40-54.

CARABANTES, J. P. Hábitat Patrimonial y mixidad social en Santiago: desarrollo de un centro histórico chileno. **Revista Planeo**, Santiago, n. 31, online, 2017.

CDHU. Relatório Geral do Programa Atuação em Cortiços. São Paulo, 2012.

D'ALEMBERT, C.; FERNANDES, P. C. G. Bela Vista: a preservação e o desafio da renovação do bairro paulistano. **Revista do Arquivo Municipal**, 204, São Paulo, DPH, 2006.

D'ELBOUX, R. M. M.; MOURA, M. de. Ocupação inicial e loteamento. In: SOMEKH, N.; SIMÕES JUNIOR, J. G. S. (Org.). **Bixiga em três tempos: patrimônio cultural e desenvolvimento sustentável**. São Paulo: Romano Guerra, 1 ed, 2020. p 23-38.

FIELDS, D. Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. **Economic Geography**, Massachusetts, v. 94, n. 2, 2017.

FERREIRA, L. S. o. **A rua "renovada": transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim (SP)**. 2016. 150 f. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

GIANNOTTO, J. C. **Fedora e o Bixiga: uma comparação entre os projetos para o bairro do Bixiga (1974, 1990 e atualidade)**. 2015. 157 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

GONÇALVES, Camila Teixeira. **Intervenções contemporâneas no Bixiga: fissuras urbanas e insurgências**. 2016. 442 f. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2016.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 1 ed., 2013.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Lisboa: Editorial Bizâncio, 2011.

IBGE. **Desigualdades sociais por cor ou raça no Brasil**. IBGE: Rio de Janeiro, 2019.

KARA-JOSÉ, B. **Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000)**. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2017.

KARA-JOSÉ, B. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo das transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. 2010. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. 264 p.

KOWARICK, L. Cortiços: a humilhação e a subalternidade. **Revista de Sociologia da USP**, v. 25, n. 2, 2013, p. 49-77.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 3 ed., 2011.

JARAMILLO, S.. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio. (org.) **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. pp. 149-212.

LACERDA, N. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico de Recife (Brasil). **Eure**, Santiago, v. 44, n. 132, p. 113-132, 2018.

LACERDA, N.; PRIMAVERA, L. L.; VASCONCELOS, P. A Santa Casa de Misericórdia de Recife: lógica rentistas e conservação dos seus bens patrimoniais. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 21, n. 3, p. 605-620, 2019.

LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z; LÔBO, M. A. A.; VENÂNCIO, M. W. C. de. Dinâmicas do mercado imobiliário nos centros históricos em tempos de globalização: os casos de Recife, Belém e São Luís (Brasil). **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 20, n. 42, p. 443-469, 2018.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. 2 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2019.

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

LOURO E SILVA, H.; SCRIPILLITI, A. C. N. A produção imobiliária formal no bairro da Bela Vista. In: SOMEKH, N.; SIMÕES JUNIOR, J. G. S. (Org.). **Bexiga em três tempos: patrimônio cultural e desenvolvimento sustentável**. São Paulo: Romano Guerra, 1 ed, 2020. p 169-188.

MARCUSE, P. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. **Journal of Urban and Contemporary Law**, v. 28, 195–240, 1985.

MARINO, A. et al. Observatório de Remoções: múltiplos métodos para mapear o invisível. In: MOREIRA, F.A.; ROLNIK, R.; SANTORO, P. (Orgs). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: Observatório de Remoções, relatório bianual 2019-2020**. São Paulo: FAU-USP, 2020. p. 31-54.

MARZOLA, N. **Bela Vista**. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Divisão do Arquivo Histórico, 1979.

MENEZES, L. R. de. **Habitar no centro histórico**: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. 2015. 294 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

NAKANO, A. K. Estimativa da população vulnerável a perdas habitacionais residente na Região Metropolitana de São Paulo. In: MOREIRA, F.A.; ROLNIK, R.; SANTORO, P. (Orgs). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: Observatório de Remoções, relatório bianual 2019-2020**. São Paulo: FAU-USP, 2020. p. 55-82.

NETO, M. L. S. Tombamento do Bexiga: dimensões espacotemporais socialmente necessárias. In: SOMEKH, N.; SIMÕES JUNIOR, J. G. S. (Org.). **Bexiga em três tempos:**

patrimônio cultural e desenvolvimento sustentável. São Paulo: Romano Guerra, 1 ed, 2020. p 209-236.

OLIVEIRA, S. F. B. de. **Gentrificação e patrimônio em uma só língua:** o caso do Bexiga. 2018. 313 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2018.

OLIVEIRA, S. F. B. de. (2017). Bixiga como “Estado de Espírito”: da exclusão (in)visível à memória sociocultural. **Revista ARA**, v. 3, p. 181-206.

PÁDUA, R. F. de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 1 ed., 2015. p. 145-163.

PASTERNAK, S.; BOGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Cad. CRH**, Salvador , v. 27, n. 71, p. 235-254, 2014.

RODRIGUES, G.P. **Vias públicas:** tipo e construção em São Paulo (1898-1945). 2008. 315 f. Dissertação (Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ROY, A.; ROLNIK, R. Metodologias de pesquisa-ação para promover a justiça habitacional. In: MOREIRA, F.A.; ROLNIK, R.; SANTORO, P. (Orgs). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: Observatório de Remoções, relatório bianual 2019-2020.** São Paulo: FAU-USP, 2020. p. 17-30.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel, 2013, 3 ed.

ROY, A. Dis/Possessive Collectivism: Property and Personhood at City's End. **Geoforum**, v. 80, p. 1-11, 2017.

RUFINO, M. B. C. Do Zoneamento às Operações Urbanas Consorciadas: Planejamento Urbano e Produção Imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). **Imediato, Global e Total na produção do espaço: A financeirização da cidade de São Paulo no século XXI.** 1ed. São Paulo: FAU-USP, 2018, v. 1, p. 82-111.

RUFINO, M.B.C.; ALBUQUERQUE, L. P.; DOS SANTOS, I. R. Do plano à produção do espaço: eixos de estruturação da transformação urbana, sustentabilidade ou ampliação das diferenças socioespaciais na cidade de São Paulo. In: VI ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. 2020. **Anais...** Brasília: FAUNB, 2020.

SÃO PAULO. Conselho Gestor dos Programas de Estadual de Parceria Público-Privadas, Chamamento público nº 04, 2012.

SCARLATO, F. C. (2011). Estrutura e sobrevivência dos cortiços no bairro do Bexiga. **Revista Do Departamento De Geografia - USP**, v. 9, 117-127.

SCHNECK, S. **Formação do bairro do Bexiga em São Paulo**: loteadores, proprietários, construtores, tipologias edilícias e usuários (1881-1913). 2010. 283 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SCRIPILLITI, A. C. N. **Verticalização e tombamento no bairro do Bexiga: materialização em tensão**. 2017. 225 f. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

SHIMBO, L. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). **EURE (Santiago)**, Santiago , v. 39, n. 117, p. 215-235, 2013.

SLATER, T. Planetary Rent Gaps. **Antipode**, v. 49, n. 1, 2017, p. 114–137. doi: 10.1111/anti.12185

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Londres: Routledge, 1 ed, 2005.

SOMBINI, E. A. W. **A revalorização contemporânea do centro de São Paulo: agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005-2012)**. 2013. 196 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, Campinas, 2013.

SOMEKH, N. A construção da cidade, a urbanidade e o patrimônio ambiental urbano: o caso do Bexiga, São Paulo. **Revista CPC**, v. 22, 220-241, 2016..

TAVOLARI, B. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: ZANATTA, R.; PAULA, P. de; KIRA, B. (org). **Economias do Compartilhamento e o Direito**. Curitiba: Juruá, 2017.

TOPALOV, C. **Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France**. Paris: Editora Mouton, 1974.

VANNUCHI, L. V. B. **O centro & os centros**: produção e feituras da cidade em disputa. 2020. 272 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

VASCONCELOS, P. B.; MACIEL, C. A. A.; LACERDA, N. Pelas frestas e becos do patrimônio: o lugar do (in)visível no Centro Histórico Protegido de Recife. **Revista de Geografia (Recife)**, Recife, v. 35, n. 1, p. 89-102, 2018.