

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

GIOVANNA CABRAL FAGUNDES DE SOUZA

*O processo recente de gentrificação no bairro do
Tatuapé / São Paulo (2010-2020)*

São Paulo

2022

GIOVANNA CABRAL FAGUNDES DE SOUZA

*O processo recente de gentrificação no bairro do
Tatuapé / São Paulo (2010-2020)*

Trabalho de Graduação Individual (TGI II)
apresentado ao Departamento de Geografia da
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências
Humanas, da Universidade de São Paulo,
como parte dos requisitos para obtenção do
título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Fabio Contel

São Paulo

2022

RESUMO

O presente trabalho buscou entender o processo de gentrificação ocorrido no bairro do Tatuapé, São Paulo, entre os anos 2010 e 2020. Dentre os principais processos que caracterizam esta gentrificação, identificamos o fenômeno da verticalização intensa do uso do espaço nesse período. A revisão bibliográfica realizada se baseou fundamentalmente em autores como Ruth Glass, Neil Smith, David Ley, que debatem o tema da gentrificação – e suas principais bases e agentes –, assim como a literatura latino-americana e brasileira. Esta literatura foi fundamental para analisarmos o processo ocorrido no bairro do Tatuapé. A pesquisa documental empreendida também permitiu recompormos os principais elementos dos processos históricos de transformação da Zona Leste e do bairro Tatuapé, a expansão imobiliária neste bairro e o como ele se tornou uma sub-centralidade na Zona Leste. Por fim serão apresentado o processo recente de gentrificação no bairro do Tatuapé, com dados referentes ao mercado imobiliário, informações de órgãos públicos, jornais, revistas, sites e entre outros.

Palavras-chave: Gentrificação; Verticalização; Expansão imobiliária; Tatuapé.

ABSTRACT

The present paper sought to understand the gentrification process that took place in the neighborhood of Tatuapé, São Paulo, between the years 2010 and 2020. Among the main processes that characterize this gentrification, we identified the phenomenon of intense verticalization of the use of space in this period. The bibliographic review carried out was fundamentally based on authors such as Ruth Glass, Neil Smith, David Ley, who debate the topic of gentrification – and its main bases and agents –, as well as Latin American and Brazilian literature. This literature was fundamental to analyze the process that took place in the Tatuapé neighborhood. The documental research undertaken also allowed us to recompose the main elements of the historical processes of transformation of the East Zone and the Tatuapé neighborhood, the real estate expansion in this neighborhood and how it became a sub-centrality in the East Zone. Finally, the recent process of gentrification in the neighborhood of Tatuapé will be presented, with data referring to the real estate market, information from public agencies, newspapers, magazines, websites and among others.

Keywords: Gentrification; Verticalization; Real estate expansion; Tatuapé

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 OS PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO..	8
2.1 O conceito de gentrificação de Ruth Glass	8
2.2 As causas do processo de gentrificação	9
2.3 Gentrificação na América Latina e Brasil	14
2.4 Os agentes sociais do espaço urbano no capitalismo	16
2.5 A verticalização	17
3. A GENTRIFICAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA RECENTE NO TATUAPÉ	20
3.1 A Zona Leste e o bairro do Tatuapé	23
3.2 História do bairro Tatuapé	27
3.3 Tatuapé como uma centralidade na Zona Leste	29
3.4 Expansão imobiliária no Tatuapé.....	31
4 O PROCESSO RECENTE DE GENTRIFICAÇÃO NO TATUAPÉ	37
4.1 Aspectos da população local do bairro Tatuapé e as alterações no perfil socioeconômico	55
5. CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	64

1 INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada nas grandes cidades brasileiras traz inúmeras mudanças no parcelamento, uso e ocupação do solo, além de causar importantes fenômenos sociais e econômicos. A título de exemplo, o antigo bairro industrial Tatuapé, localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo, sofreu grandes modificações no seu espaço geográfico. Após a década de 1970, houve uma realocação de indústrias ali existentes em direção ao interior do estado de São Paulo, modificando os usos do espaço na área e levando a uma “elitização” destes usos, concebida pela construção de novos imóveis, focados na oferta de imóveis para população de maior renda.

A periodização que definimos para este estudo, entre os anos 2010 e 2020, permitiu evidenciar que o bairro do Tatuapé foi o que mais ganhou área construída na cidade e o que mais recebeu novos edifícios e empreendimentos imobiliários na Zona Leste, constituindo-se como um dos bairros mais cobiçados pelos agentes imobiliários. Os processos de gentrificação e verticalização no bairro aparecem na forma das construções, no aumento dos preços de serviços e no alto valor dos aluguéis de imóveis nos últimos anos. Assim, há uma mudança do perfil de moradores desses bairros, principalmente com a preponderância da classe média alta e a classe alta na área.

De acordo com a socióloga Ruth Glass (1964), a gentrificação seria fundamentalmente um processo de desalojamento de residentes pertencentes ao proletariado, substituídos por grupos de classes mais altas. David Ley (2008) ressalta a questão cultural para a compreensão da gentrificação, lembrando que ocorreu o surgimento de uma nova classe social no século XX, ligada a uma nova fase do capitalismo, composta pelos chamados “gentrificadores”. Estes novos agentes seriam profissionais jovens, em busca de distinção relacionada a gostos, hábitos, costumes e preferências locais definidoras de moradia. Os modos de vida, a arquitetura dos ambientes e as atividades culturais seriam aspectos relevantes que influenciam nas decisões de moradia dos indivíduos (LEY, 2008).

O geógrafo Neil Smith (1970) defende sua teoria da gentrificação do ponto de vista da oferta de moradias e espaço, e não à luz da demanda por parte dos ocupantes potenciais, como defende David Ley. Neste sentido, tanto a tese de Ley quanto de Smith podem ser aplicadas ao bairro do Tatuapé, já que ambas as teses poderiam explicar as mudanças no bairro. O bairro é reconhecido atualmente pelo conhecimento do senso comum como “Morumbi da Zona Leste”¹

¹ Morumbi é um dos bairros mais nobres da cidade de São Paulo, localizado na Zona Oeste.

e atrai um grupo específico de moradores para esta área, o que poderia ser entendida pela tese de Ley; a verticalização no bairro, por sua vez, poderia ser entendida pela tese da oferta proposta por Smith.

Pesquisar sobre o tema da gentrificação é tarefa complexa, pois ela ocorre de maneira não tão óbvia no espaço, sendo observada por meio de mudanças progressivas em imóveis, lojas, serviços e comércios. Assim, o processo de gentrificação pode se tornar imperceptível aos olhos de quem frequenta o bairro, e ela é notada pelo aumento dos preços de aluguéis, imóveis, lojas, restaurantes e um aburguesamento em geral desses estabelecimentos.

Uma das principais dificuldades enfrentadas nesta pesquisa esteve relacionada à busca de fontes oficiais de dados e estatísticas recentes dessas mudanças, assim como informações específicas sobre o bairro, visto que não há muitas fontes de informações “brutas” disponíveis sobre o Tatuapé.

O objetivo principal desta pesquisa, portanto, é analisar o processo de gentrificação que ocorreu no bairro do Tatuapé, na cidade de São Paulo, buscando compreender seus principais aspectos entre os anos de 2010 e 2020; a investigação buscou também identificar algumas das mudanças socioculturais ocorridas no bairro, e levantar informações que explicitassem o processo de gentrificação e a influência do setor imobiliário e outros agentes sociais na produção do espaço do bairro.

Conforme mencionado, para analisar o processo de gentrificação e verticalização do bairro do Tatuapé, utilizamos principalmente a revisão bibliográfica e a pesquisa documental como instrumentos de investigação. No caso da revisão bibliográfica, usamos livros, teses e artigos acadêmicos sobre o tema da gentrificação e da verticalização na cidade de São Paulo, mas também sobre a história da cidade e do bairro do Tatuapé. No que tange à pesquisa documental, demos seguimento a buscas em diversos tipos de fontes de informação relevantes, como artigos de jornais, revistas eletrônicas, portais de notícias e sites que veicularam dados significativos sobre a “revitalização” imobiliária, bem como o papel dos agentes sociais do espaço urbano.

2. OS PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

2.1 O conceito de gentrificação de Ruth Glass

A primeira proposta original sobre o conceito de gentrificação foi feita pela socióloga Ruth Glass em 1964, para descrever as mudanças socioterritoriais no centro de Londres na Inglaterra. Para Glass (1964), a gentrificação seria um fenômeno pelo qual um bairro operário é substituído por grupos de classes média e média alta (profissionais e intelectuais) seguido por um processo urbano complexo que abarca a reabilitação do parque habitacional, causando a transformação do aluguel em propriedade, um aumento dos preços dos imóveis e o deslocamento das classes trabalhadoras residentes pela chegada das classes médias.

Segundo a autora, os requisitos mínimos para a gentrificação ocorrer seriam principalmente: 1. a existência de um estoque suficiente de habitações deterioradas no centro ou pericentro da cidade; 2. a existência de indivíduos (*gentrifiers*) para quem a gentrificação é financeiramente rentável; e 3. a disponibilidade de terrenos com valores de oferta baixos em comparação com outros setores da cidade (GLASS, 1964).

Glass (1964) considera haver ainda outros três elementos fundamentais que baseiam e marcam o debate da gentrificação: 1. mudanças na estrutura de classes sociais; 2. o deslocamento (por invasão e sucessão) dos setores mais pobres; e 3. por fim, melhorias físicas provenientes da renovação e regeneração de bairros ou setores do centro e pericentro que são ocupados por famílias de baixa renda. A proposta de Glass evidenciou a importância da gentrificação na geografia social dos bairros da classe operária de Londres durante as décadas de 1930 e 1940.

A autora utiliza a expressão “gentrificação” comparando o processo com um antigo hábito da pequena nobreza, ou seja, a classe média alta inglesa do meio rural, aquela que costumava manter uma casa na cidade além da residência no campo. As mudanças na estrutura de classes referiam-se à invasão da classe média alta e até da classe alta em áreas ocupadas por classes sociais trabalhadoras de baixa renda (GLASS, 1964). Esse deslocamento reflete a perversidade do processo, pois representou um risco para os bairros populares do centro de Londres, reservados exclusivamente para as classes médias altas.

O deslocamento das classes mais baixas é causado principalmente pelo aumento do preço dos aluguéis devido à influência e tendências do mercado. Ocorreriam dois tipos de deslocamento: o chamado “direto”, que são ações físicas e econômicas, como o aumento de

aluguel nos bairros que o mercado possui interesse; ou o “indireto”, proveniente do abandono de casas e bairros, como a falta de investimento e interesse público e privado, que exclui famílias de baixa renda. Esse deslocamento é resultado da pressão sobre essas famílias que não têm o poder de controlá-lo ou preveni-lo, ainda que esse bairro e moradias tenham sido habitadas por esse grupo em um primeiro momento. Esse processo é acompanhado de investimentos e melhorias tanto nas casas, que são reformadas ou revitalizadas ou reabilitadas, quanto em toda a área afetada, como lojas, instalações e serviços (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 21).

Os agentes de produção do espaço urbano desempenham um papel decisivo neste processo, os proprietários, os promotores, as empresas imobiliárias, os governos locais e nacionais, as entidades financeiras, assim como os ocupantes em regime de propriedade ou renda. O deslocamento desarticula os laços sociais e afeta a economia local dos mais pobres. O custo social do deslocamento também está associado à segregação no acesso à moradia para os mais pobres, principalmente devido ao aumento do preço da oferta. Trata-se, portanto, de um processo de invasão, no qual as classes baixas são completamente “expulsas” pelas classes média e alta. Glass (1964) também menciona as benfeitorias físicas, com destaque para o parque habitacional “renovado e reabilitado”. Outros autores reconheceram que as externalidades derivadas da gentrificação estão relacionadas ao aumento dos preços da terra e à redução das taxas de ocupação das moradias (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 22).

2.2 As principais causas do processo de gentrificação

Para alguns autores, a gentrificação seria um processo de amplitude internacional, que ocorre de forma simultânea em muitas cidades, e em uma etapa específica da história do capitalismo, sendo um tema pouco explorado com diferentes concepções para defini-lo (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 19). No que concerne à definição do que seria a gentrificação, o debate persiste até os dias de hoje, e há um relativo consenso ao descrever a gentrificação clássica como um processo de recomposição social do espaço urbano, entretanto sem se preocupar com as causas que a impulsionariam. Em relação às causas da gentrificação, podem ser identificadas duas principais teses diferentes: a tese de Neil Smith (1979) baseada na “diferença de aluguel” (*rent-gap*) e a tese feita por David Ley (1980) que tem uma abordagem de “demanda/consumo”.

No início da década de 1980, o geógrafo David Ley propôs uma abordagem que identificou nas variáveis “demanda e consumo” as duas principais dimensões explicativas do processo de gentrificação em algumas cidades do Canadá. A sua tese postula que existe diversas transformações demográficas, laborais, estruturas produtivas urbanas e padrões de consumo ditos “pós-modernos” que estão na base das mudanças na demanda residencial e nas preferências pelas áreas centrais. Essas mudanças estão relacionadas a um contexto sociodemográfico e econômico, caracterizado por sua vez pela redução dos tamanhos das famílias, a renúncia à maternidade, o acréscimo da renda dos jovens, seu nível cultural mais elevado e as opções de empregos qualificados nas áreas centrais (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 23).

O processo de gentrificação e a demanda residencial para áreas centrais estão ligados às forças econômicas internacionais e aos grandes fluxos de capitais nacionais e estrangeiros, como seguradoras, fundo de investimento, fundos de pensão, entre outros. Estes agentes acompanharam – e estão na base – da transição de uma economia fordista para uma pós-fordista. Para Ley (1980), a tese da emergência de uma cultura de consumo e de uma nova classe média não pode ser desconsiderada como causas explicativas de um processo de gentrificação (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 23).

Com o surgimento de uma cidade pós-industrial como Vancouver, Ley chama atenção para o aparecimento de uma nova elite profissional: os assalariados mais “sofisticados”, os chamados colarinhos-brancos, técnicos, administrativos e empregados no setor terciário em geral. As transformações culturais e sociais que ocorreram em algumas cidades canadenses também foram associadas a outras cidades norte-americanas e até europeias, que começaram a experimentar no início dos anos 1960 um processo de gentrificação (LEY, 1980).

Portanto, as razões que explicam a abordagem da demanda seriam fundamentalmente as seguintes: 1. a reestruturação econômica; 2. as mudanças sociodemográficas. 3.as amenidades urbanas e culturais; e 4. a própria dinâmica do mercado imobiliário. O conjunto dessas hipóteses, com o aumento da renda familiar de parcela da população trabalhadora, motivaria as famílias de classe média e os agentes imobiliários a notarem a localização e a centralidade como fatores decisivos e essenciais na escolha de residências desses grupos (CONTRERAS; VENEGAS, 2016, p. 24).

A reestruturação econômica estaria relacionada à transição de uma economia de indústria manufatureira para a de serviços, que segundo Ley (1980), aponta para o surgimento de uma “classe econômica emergente” formada por profissionais assalariados com maiores rendimentos, bem como maiores níveis de segurança no emprego. Este novo grupo é

caracterizado pelo alto nível de rendimento disponível e o desejo de gastar menos tempo de viagem ao local de trabalho, ou seja, a questão da centralidade posta como algo relevante.

As mudanças sociodemográficas estão relacionadas à redução do tamanho da unidade familiar, a presença de domicílios sem filhos, duas rendas por família, um aumento absoluto de moradores mais escolarizados e a existência de domicílios consumidores com um poder aquisitivo expressivo. Essas alterações englobam estilos de vida plurais em um ambiente de oportunidades de mudança para as famílias, como a incorporação da mulher no mercado de trabalho (LEY, 1980).

As amenidades urbanas e culturais representam a disseminação de novas classes médias, novos estilos de vida e novos padrões de consumo. As famílias com dupla renda preferem as áreas centrais, por conta das disponibilidades de equipamentos culturais e de atividades recreativas, além da proximidade maior do trabalho e de salários maiores. Para Ley (1980), o consumo de cultura é uma das principais características das grandes cidades e, geralmente, esse consumo é a expressão de um estilo de vida particular. A dinâmica do mercado imobiliário com o *déficit* de unidades na periferia, somados ao aumento progressivo do preço da habitação, foram fatores que levaram as classes médias a preferirem os bairros centrais (LEY, 1980).

A teoria da gentrificação proposta pelo geógrafo norte-americano Neil Smith (1979) propõe explicar um processo que vinha ocorrendo no centro das principais cidades dos Estados Unidos, em que o ambiente construído destas áreas era significativamente transformado (e “melhorado”), implicando também em deslocamento de grupos sociais mais vulneráveis de uma determinada área para outras localizações mais afastadas. Esse processo pode transformar total ou parcialmente uma área, e é protagonizado por uma ampla lista de agentes, de modo que suas causas e consequências são complexas (SMITH, 1979).

A partir de uma perspectiva marxista, Smith (1979) formulou sua teoria do ponto de vista da oferta de moradias e espaço, que podem experimentar a gentrificação, e não à luz da demanda por parte dos ocupantes potenciais. De acordo com Smith, a teoria sobre a gentrificação tem que contemplar tanto a oferta (a produção) quanto a demanda (o consumo) – embora dê prioridade à oferta em sua explicação, de modo que os fatores econômicos são preponderantes em relação aos culturais. O ponto central da tese de Smith é o conceito de “diferença de aluguel”, que é a diferença do potencial de lucros obtidos mediante um uso mais rentável do solo, maior no centro e menor na periferia das cidades (SMITH, 1979).

No marco do capitalismo norte-americano, a suburbanização da indústria e da população de renda média e alta – processos típicos do crescimento urbano do século XX naquele país – colocou em xeque esses processos, já que o preço do solo nos velhos centros urbanos

desvalorizou-se em relação aos subúrbios. Essa diferença de valor intensificou-se durante as décadas de 1960, 1970 e 1980, em que a suburbanização foi importante. Segundo Smith, nos centros urbanos mais antigos operou uma espécie de “barreira econômica e física”, que impediu novos investimentos nestes espaços: haveria que se manter os edifícios e os mesmos usos do solo para amortizar o capital investido neles, fazendo com que a nova urbanização tenha se dado preferencialmente nos subúrbios – desvalorizando, assim, o centro das cidades. Foi precisamente o desinvestimento que afetou os centros urbanos, que levou à sua degradação, fato que, por sua vez, possibilitou o posterior reinvestimento (SMITH, 1979).

Quando a deterioração de um edifício – ou de toda uma área – é suficientemente significativa, chega-se ao ponto em que a diferença entre o lucro obtido na exploração do solo e o que se poderia obter potencialmente com um uso “ótimo” – por meio do investimento – é tão ampla que torna possível a gentrificação. Portanto, a gentrificação se dá quando esta diferença ou *rent-gap* é suficiente para assegurar um expressivo lucro econômico. Neste momento, os empreendedores imobiliários aproveitam a ocasião para oferecer moradias reabilitadas para as classes médias nos centros urbanos. Segundo este ponto de vista, o processo se inicia a partir de decisões e atuações coletivas (à escala do bairro ou de um setor dentro de um bairro) das mãos dos agentes urbanos, e não a partir das preferências e decisões em escala individual (BATALLER, 2000).

Quanto aos empreendedores imobiliários, eles têm o papel de incorporar e realizar a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; também faz o financiamento, o estudo técnico, a construção ou produção física do imóvel, a comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os encarregados por esta intervenção no espaço urbano (CORREA, 2004, p. 20).

Smith (1997) diferencia ainda três tipos básicos de gentrificação: 1. os promotores de moradia que compram uma determinada propriedade, reabilitam-na e a revendem com intenção de lucrar; 2. particulares que compram uma propriedade e a reabilitam para nela viver; e finalmente 3. os proprietários que reabilitam as moradias que possuem com a finalidade de alugá-las. O enfoque de Smith inscreve-se dentro da chamada “teoria do ciclo de vida dos bairros”, segundo a qual estes experimentam fases de crescimento, declínio e revitalização ou renovação potenciais. O ciclo de vida é inerente à história dos bairros e desenvolve-se, em termos econômicos, por meio de uma concorrência entre grupos sociais – algo que conduz à diferenciação de comunidades, cuja manifestação material é o preço distinto das moradias (HAMNETT, 1991).

Pode-se dizer também que, ao longo dos anos 1980, o próprio autor tem elaborado uma explicação do processo de modo mais global, sem mudar seu próprio enfoque, mas com uma visão que destaca a gentrificação no contexto atual. Smith afirma que uma vez superado o regime de produção-consumo de massas, que declinou nos anos 1970 e 80, passou-se a um regime de produção-consumo diferenciado. Neste marco, a chave está na diversificação de produtos e aproveitamento de mercados cativos. Neste sentido, a gentrificação explica-se pelo desejo dos gentrificadores de distinguir-se de outros grupos sociais, isto é, trata-se de uma distinção não apenas gravada nas formas materiais do espaço urbano, mas também é um processo de base cultural. Os padrões de consumo deste grupo e a própria gentrificação constituem um traço próprio à classe social que o protagoniza, contribuindo para diferenciá-la da classe trabalhadora. Assim, segundo Smith, a gentrificação supõe uma re-diferenciação da paisagem cultural, social e econômica (HAMNETT, 1991).

Seguindo o proposto por Smith e Ley, outros autores indicaram que a gentrificação também pode ser explicada por seu valor cultural e de consumo, sem diminuir a importância do valor econômico como fator explicativo do processo. A socióloga Sharon Zukin (1982) estudou sobre o processo de gentrificação em Soho na cidade de Nova York e apontou em sua obra “*Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*” que o valor econômico e cultural são essenciais para a gentrificação (ZUKIN, 1982).

No entanto, Hamnett (1991) afirma que a tese da oferta não é satisfatória para esclarecer a gentrificação, mas deve-se considerar que é preciso uma demanda residencial que queira morar no centro. Hamnett pondera que a tese de Smith (1979) é limitada, pois rejeita formas alternativas de explicar a gentrificação, principalmente o papel das classes médias e suas características culturais e de consumo. Smith acredita que a gentrificação não pode existir como resultado da escolha individual, não leva em conta a importância das escolhas residenciais na gentrificação, nem a primazia do financiamento hipotecário como produtor de gentrificação e distorce a atuação dos gentrificadores individuais na busca da ação coletiva. Assim Hamnett conclui que a demanda por potenciais *gentrifiers* não pode ser separada da teoria do *rent gap*, e mudanças na economia não podem ser deletadas do surgimento da nova classe média de *gentrifiers* (HAMNETT, 1991).

Sharon Zukin (1982) descreve em sua obra como os edifícios transformados em *lofts* trouxeram muitos artistas entre os anos 1960 e 1970 que difundiram uma base cultural para o desenvolvimento do comércio em uma certa localidade de Manhattan. A expressão usada por Zukin, “capital cultural”, sintetiza o significado de seu argumento, ou seja, a junção entre cultura e capital que prepara o ambiente para que a gentrificação ocorra (ZUKIN, 1982). Vale

ressaltar que autores como Ley, Smith e Hamnett depois levaram em conta que os fatores de produção e consumo deveriam ser integrados ao analisar o processo de gentrificação.

2.3 Gentrificação na América Latina e Brasil

No início, o estudo do processo de gentrificação nasceu na Europa e também foi difundido e analisado na América do Norte. Paralelamente, diversos intelectuais latino-americanos começaram a analisar esses processos que a América Latina estava experienciando, mas levando em conta as particularidades e a realidade local da região.

Algumas cidades da América Latina, incluindo algumas cidades brasileiras, experimentaram um crescimento urbano durante a década de 1980, como um forte movimento residencial para as periferias e um adensamento dos espaços centrais, estes que perderam população e sofreram deterioração. Diante disso, ocorre a revitalização e recuperação desses espaços centrais, em que essas áreas deterioradas são revalorizadas. Isso tem como pano de fundo o processo de globalização e reestruturação econômico-territorial, que se reflete nas alterações no território.

Observa-se alguns fatores essenciais para a ocorrência de gentrificação, como o empenho do capital em investir no redesenvolvimento urbano destas cidades; presença de áreas com importante diferencial entre a renda da terra atual percebida e a potencial após o investimento; e o surgimento no capitalismo avançado de potenciais gentrificadores, que faziam parte da nova classe social (RIBEIRO, 2019, p.10).

A situação do Brasil possui diferenças dos processos de gentrificação que ocorreram no hemisfério-norte, como o *rent-gap* existente nas áreas centrais ser prejudicado pela complacência dos governantes e pela expansão dos assentamentos subnormais existentes nestas regiões, e uma maior dependência da iniciativa estatal, com políticas públicas e investimentos para executar os processos por meio dos planejamentos estratégicos. O caso do Brasil em específico se destaca pelas mudanças sociais na paisagem urbana, com o intuito de atrair investimentos e pessoas pertencentes a grupos sociais com maior poderio econômico; o amplo uso de estratégias de *marketing* urbano; o papel decisivo do Estado no processo por meio de investimento direto nas áreas revitalizadas; intervenções privadas no território, incentivadas pelo Estado por meio de isenções fiscais e vantagens urbanísticas (RIBEIRO, 2019, p. 11).

O papel do Estado no Brasil é essencial para entender as transformações imobiliárias em espaços que não eram atrativos ao capital e passam a ser. A desigualdade social no país possui

níveis maiores, existe uma maior concentração de pobreza e a preponderância da informalidade na utilização da propriedade, portanto, o Estado precisa agir como mediador para que o capital privado intervenha, ocasionando assim a gentrificação simbólica, pois a gentrificação não pode ser resumida apenas com a chegada da classe média com potencial de compra em uma localidade, mas também por meio de programas públicos que atraem investimentos privados e consumidores (MARCO; SANTOS; MOLLER, 2020).

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) são instrumentos de intervenção do poder público, reguladas pelo Plano Diretor, aprovadas pela lei municipal e implantam regras urbanísticas próprias e incentivos ao adensamento populacional e construtivo para uma determinada área da cidade, com perímetro previamente definido. As Operações Urbanas Consorciadas (doravante, OUCs) têm o intuito de alcançar metas de qualificação para os territórios que abrangem, por meio de um conjunto de diretrizes urbanísticas, conforme constitui o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 2001. Porém, a urbanização consequente dessas OUCs em alguns casos implementados na cidade de São Paulo resultou vários casos de gentrificação em certas localidades, como a Operação Urbana Água Espraiada que abrangeu seis distritos paulistanos: Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Morumbi, Santo Amaro e Vila Andrade. Nesta OUC, a implantação de grandes obras viárias, adensamento e verticalização, junto a uma diminuição na quantidade de pessoas por domicílio e alta concentração de moradores de alta renda mostram o processo de valorização imobiliária causado pela criação da operação. Os dados alusivos ao atendimento socioeconômico à população diretamente afetada pelas obras evidenciam a prioridade dada às obras viárias e de infraestrutura, reproduzindo e agravando diversos problemas sociais, uma vez que nem 10% do déficit habitacional da área foi suprido (CASTRO; ZUIM, 2018, p. 126).

As Operações Urbanas evidenciam a importância do papel do Estado no processo de gentrificação nas cidades do Brasil, pois trata-se da ação interligada entre agentes privados e públicos para a transformação de áreas “degradadas” nas cidades. Essas modificações ocorreram principalmente no começo da década de 1990 e contribuíram para a gentrificação dessas localidades, demonstrando que os gestores públicos não se atentaram para as possíveis consequências negativas desse processo.

Vale ressaltar que, no caso brasileiro, a questão da gentrificação não se restringe à habitação ou à utilização permanente do solo, mas a outros elementos como a apropriação das áreas centrais pela *gentry* com propósito de turismo ou do lazer, de modo que razões implícitas a tais medidas de revitalização podem modificar as características de um determinado bairro ou localidade. Portanto, a gentrificação ocorre também em lugares em que as pessoas de classes

sociais mais baixas não são expulsas de suas moradias, e essas áreas são transformadas para atrair pessoas de classes sociais mais altas a frequentar esses espaços (RUBINO, 2005, p. 233).

2.4 Os agentes sociais do espaço urbano no capitalismo

Os agentes sociais do espaço urbano são essenciais para entender o processo de gentrificação. Correa (2004) define que na produção do espaço urbano capitalista, os agentes sociais são principalmente de cinco principais tipos: a. proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b. proprietários fundiários; c. promotores imobiliários; d. Estado; e. grupos sociais excluídos. A atuação destes agentes se realiza dentro de um marco jurídico que condiciona as suas ações. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constitui uma retórica ambígua que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante. O espaço urbano, a despeito das diversas mudanças, se mantém ao mesmo tempo fragmentado e articulado, de modo que a desigualdade socioespacial permanece. A atuação desses agentes serve ao intuito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, aludindo a continuidade do processo de acumulação e a tentativa em minimizar os conflitos de classe, sendo este aspecto pertencente ao Estado (CORREA, 2004, p. 12).

Correa (2004) explicita uma realidade da ação dos agentes do espaço urbano no capitalismo, em que estes se articulam de maneira integrada e ditam as regras do jogo, como mostra o trecho a seguir:

No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem o espaço urbano. Como consequência dessa integração muitos dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem. (...) É importante notar que as estratégias que esses agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe. Assim, como exemplo, o aumento da composição orgânica de capital de uma empresa, afetando a taxa de lucro, pode gerar novas estratégias que incluam mudanças locacionais, afetando, portanto, o uso da terra urbana (CORREA, 2004, p. 13).

Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são importantes consumidores de espaço e precisam de terrenos amplos e baratos que atendam aos requisitos locacionais adequados às atividades de suas empresas. A terra urbana possui um duplo papel: o

de suporte físico e o de expressar diferencialmente os requisitos locacionais particulares às atividades (CORREA, 2004, p. 13).

O que ocorreu no bairro Tatuapé, com a saída das indústrias da capital para o interior do estado, pode ser também entendido a partir das considerações de Correa (2004) acerca do tema:

E quando uma indústria, localizada em razão de fatores do passado, se vê envolvida fisicamente por usos residenciais de status, verifica-se que a realocação industrial constitui ótimo negócio. Desloca-se para áreas mais amplas e baratas, com infraestrutura produzida, em muitos casos, pelo Estado. Dessa forma, ganha uma nova localização onde pode se expandir. Junto a isso, extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril, altamente valorizado pelo novo uso (CORREA, 2004, p. 15).

Já o Estado opera diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, também é um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. As terras públicas são uma reserva fundiária que o Estado dispõe para usos diversos no futuro, inclusive para negociações com outros agentes sociais (CORREA, 2004, p. 24).

2.5 O processo de verticalização das metrópoles

Segundo Silva Neto (2016), a verticalização pode surgir em grandes cidades quando o edifício vertical se apresenta como resposta de projeto possível para se criar solo urbano artificial, ou seja, a verticalização pode ser lida como um resultado da multiplicação do solo urbano. Isto vai ao encontro do instituto do “solo criado”, mecanismo de controle do cumprimento da função social da propriedade que, desde o Estatuto da Cidade, pode ser medido pelo coeficiente de aproveitamento (SILVA NETO, 2016, p. 9). Esse processo permite a multiplicação potencial de população usufrutuária dos benefícios mais raros à medida em que pode possibilitar a aproximação de maior número de pessoas das localizações em tais benefícios se encontram instalados (SILVA NETO, 2016, p. 12).

É possível apontar que a gentrificação na cidade de São Paulo tem como base a verticalização de edifícios sofisticados e trata de um processo que ocorreu intensamente no bairro do Tatuapé nos últimos dez anos.

O aumento de densidades e do número de pessoas desfrutando boas localizações urbanas pode ser feito de forma a incluir a urbanidade. Urbanidade pode ser entendida, de acordo com o geógrafo Jacques Lévy, como “essência da cidade” e a cidade seria “uma situação espacial caracterizada pela concentração de uma sociedade em um lugar de modo a maximizar a

densidade e a diversidade de interações sociais” (LÉVY², 1999, p. 199 *apud* SILVA NETO, 2016, p. 3).

Para evitar a dispersão urbana, que faz com que a população menos favorecida fique distante dos locais centrais e de suas moradias, ou seja, das áreas que possuem melhores infraestruturas, equipamentos, trabalho e serviços, a verticalização deveria induzir o zoneamento inclusivo e evitar que ocorra a guetização. Assim, a verticalização seria um processo redutor de desigualdades socioespaciais (SILVA NETO, 2016, p. 13).

Porém, na realidade, a verticalização, vista de forma isolada, não gera adensamento e nem justiça social na cidade. A verticalização desadensada apropria-se das melhores paisagens urbanas, intensifica a gentrificação e contribui para a propagação de periferias urbanas empobrecidas e, contraditoriamente, horizontais e adensadas. De acordo com Silva Neto (2016), se a aplicação do edifício vertical e a formação de paisagens verticalizadas não produzirem adensamento populacional, aparece a verticalização a serviço da “estratégia de interesse mútuo” e da produção imobiliária. A verticalização poderá ser usada na elaboração de políticas urbanas redistributivas se induzirem o adensamento, de outro modo, teremos apenas uma “cidade oca” com custos altos de urbanização socializados para todos os cidadãos (SILVA NETO, 2016, p. 13).

Vale ressaltar que a verticalização abrange o processo de reprodução do espaço urbano e faz parte do processo de acumulação da reprodução do capital. Portanto, o Tatuapé, sendo um bairro desindustrializado e localizado em uma metrópole capitalista, e nos últimos anos vem vivendo um processo de constantes transformações geográficas (verticalização e, conseqüentemente, a gentrificação), estará sempre sofrendo de mudanças, conforme as demandas e imperativos do capital.

A verticalização do bairro do Tatuapé teve início em meados dos anos 1970 e 1990, mas não ocorreu de forma muito notável. As fábricas antigas e galpões desocupados, no final dos anos 1990 e início dos anos 2000, permitiram que empreendimentos imobiliários residenciais atuassem nesses ambientes.

De acordo com um mapeamento da construção de edifícios por quilômetro quadrado na cidade de São Paulo, feito no ano de 2011 pela imobiliária Lello e liderado por Angélica Delgado Arbex, o bairro do Tatuapé concentrou 6,7% dos edifícios na cidade. A partir deste estudo, é possível notar que as áreas abandonadas depois do processo de desindustrialização são atualmente revitalizadas pela verticalização (SANDOVAL, 2018, p. 55). Inclusive os

² LÉVY, Jacques. *Le tournant géographique*. Paris: Belin, 1999.

bairros vizinhos como, Belém, Brás e Mooca, também sofreram o processo de verticalização e recebem investimento imobiliário para o aproveitamento econômico nesta parte da cidade, sempre a serviço do capital.

3 A GENTRIFICAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA RECENTE NO TATUAPÉ

A cidade de São Paulo é um complexo urbano suscetível a ocorrer os processos de gentrificação, pois é foco de circuitos globais de capitais, tornando o seu espaço construído atração de investimento de capital excedente. São Paulo, por ser uma potência econômica na América Latina, com setores de negócios e financeiros proeminentes, vira alvo de processos de gentrificação de forma mais intensa.

São Paulo foi palco do processo de transição econômica que resultou com o crescimento do setor terciário na economia da cidade ou em partes dela, e há uma forte existência da classe média em alguns distritos, ou seja, que pode ser compreendido como um grupo potencial de gentrificadores. Além disso, a cidade de São Paulo está integrada ao sistema financeiro global em um contexto de competição, e a gentrificação aparece ocasionalmente como estratégia (SANTOS, 2018).

O solo urbanizado é um alicerce para ocorrer a gentrificação, por ser um bem escasso e não reproduzível, a terra (e consequentemente seus imóveis) é uma reserva de valor estável e segura nas cidades do Brasil e grande geradora de ganhos para os proprietários de terra decorrentes da sua sobrevalorização (KWAK, 2018).

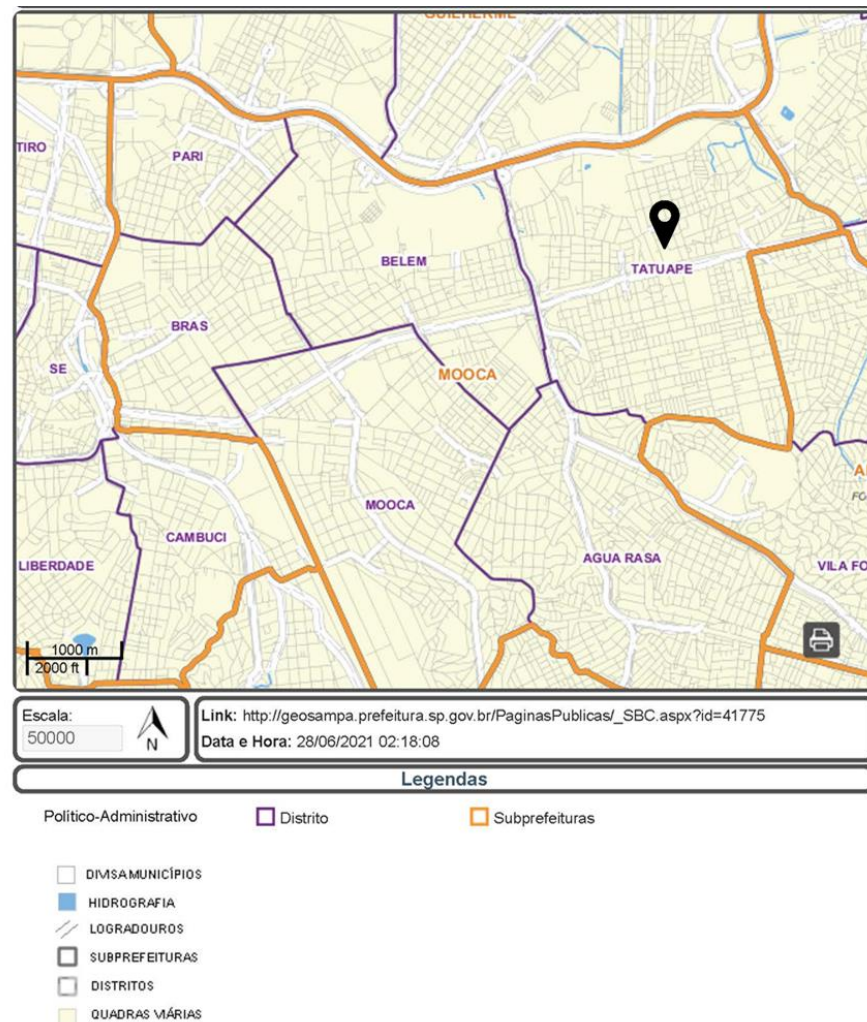
É possível observar na cidade de São Paulo grandes transformações urbanas nos últimos anos, principalmente em áreas que antes eram vistas como degradadas e hoje são “revitalizadas”; nestas áreas, há uma espécie de “substituição” de paisagens de característica popular por construções típicas de áreas mais nobres ou “gourmetizadas”. Como já discutido, esse processo de transformação do espaço geográfico urbano pode ser denominado na geografia urbana como “gentrificação”, processo que visa fundamentalmente a valorização e o “enobrecimento” de uma área antes considerada degradada ou periférica.

O centro da cidade de São Paulo vem vivenciando esse processo de gentrificação, em que observamos claramente a mudança da paisagem urbana, camuflados em projetos de “revitalização”, como o projeto “Cidade Linda”, implantada pelo antigo prefeito João Dória (Partido da Social Democracia Brasileira) a partir de 2016. Entre as propostas declaradas por João Dória à época – e que corroboram uma visão ideológica de beleza com viés disciplinar – está a substituição de bailes funk por bibliotecas e a criação do que seria uma espécie de “grafitódromo”, um local predeterminado para a realização de grafites de pixadores considerados “convertidos” (BRITO; ROMEIRO, 2017). Para isso, foi preciso demolir no Bairro da Luz um conjunto considerável de imóveis, vários deles que estavam sendo habitados

regularmente por famílias de baixa renda. Esta área da cidade é conhecida popularmente também como Cracolândia. Neste processo de demolição, três pessoas ficaram feridas (VALERY, 2017) e foram realizadas outras ações de expulsão da população de mais baixa renda da área do centro da cidade.

Conforme mostrou a revisão bibliográfica realizada para este Trabalho, em linhas gerais, o Estado atuando em conjunto com empresas privadas cria planos e faz com que as classes abastadas ocupem essas áreas, que antes eram ocupadas por grupos sociais de baixa renda; conforme explicitado por Alves (2010), a Prefeitura Municipal de São Paulo cria mecanismos institucionais de atração de investimentos privados na tentativa de ‘revitalizar’ as áreas ‘degradadas’ (ALVES, 2010, p. 99). Esta atuação do Estado ganha contornos mais decisivos depois da década de 1970, quando surgiram outras centralidades na cidade de São Paulo, principalmente relacionadas à difusão de atividades do setor terciário para além da área central original da cidade. Durante os anos 1990, os bairros Tatuapé, Belém, Anália Franco, Mooca – todos localizados na Zona Leste da cidade – sofreram significativas transformações socioespaciais, da mesma forma. Anteriormente, durante a maior parte do século XX, esses bairros serviam majoritariamente para usos industriais, e a população que ali vivia era em sua grande maioria composta de famílias de renda baixa e média, cuja principal ocupação era como operários nessas indústrias (SÃO PAULO, 2007).

Mapa 1 - São Paulo: Mapa da Subprefeitura da Mooca



Fonte: GEOSAMPA (2021). Organização da autora.

Conforme mostrou também nossa pesquisa bibliográfica, até meados da década de 1970, as indústrias estiveram em franca expansão na cidade, e desde então este processo muda de sentido. A partir da instalação de modernas rodovias, da difusão de universidades públicas, assim como pelos incentivos fiscais promovidos por prefeitos das cidades do interior do estado, as indústrias começam a deixar de se instalar na cidade de São Paulo, buscando áreas menos congestionadas e que apresentassem menores custos para sua localização e funcionamento. A referente deterioração desses lugares desindustrializados e a sua localização relativamente privilegiada fazem com que este lugar desperte a atenção dos investidores imobiliários (PADUA, 2009).

A saída das indústrias originou uma série de reformulações dos usos do espaço na cidade, em especial nas áreas em que elas eram mais presentes. Com o fechamento de unidades fabris, se inicia também um processo de especulação imobiliária que encareceu os terrenos da

área. Os antigos galpões existentes foram sendo desativados, estimulando a difusão de um comércio de alto padrão, dando espaço para a verticalização desenfreada, assim como a construção de grandes condomínios residenciais de médio e alto padrão (com intenso adensamento urbano) (SÃO PAULO, 2007).

3.1 A Zona Leste e o Bairro do Tatuapé

Desde o final do século XX, algumas localidades da cidade de São Paulo sofreram modificações socioespaciais nos últimos 30 anos, principalmente no que se refere à valorização imobiliária, o que evidencia a apropriação heterogênea e desigual do território e que não se limita à produção de centralidade terciárias, mas vai além em sua diversidade. O exemplo mais marcante de transformação socioespacial é o bairro do Tatuapé, localizado na zona leste de São Paulo.

O bairro do Tatuapé, que era território de uma industrialização relativamente recente, transformou-se expressivamente em uma das áreas mais valorizadas da cidade, sendo foco de produção residencial vertical de luxo, tornando-se “exclusivo” no espaço urbano tanto pela sua diferenciação do ponto de vista social, tendo um enobrecimento da população local, como do ponto de vista espacial, evidenciando um processo de concentração das classes médias altas e altas, resultando uma segregação urbana na Zona Leste (ENDRIGUE, 2008).

A área da Zona Leste experienciou uma ocupação desigual de seu território no período de industrialização e de expansão periférica da capital após a década de 1940. Já nos anos 1980, essa região começou a ter transformações socioespaciais, como a chegada de novos equipamentos, conjuntos terciários, saída de fábricas de bairros tradicionalmente industriais, surgimento de centralidades e a valorização de áreas residenciais junto ao crescimento do número de áreas ocupadas pelas classes mais baixas, e houve a expansão e a consolidação das periferias nessa zona (ENDRIGUE, 2008).

Os primeiros assentamentos na Zona Leste se dão no século XVII, que se localizavam nos caminhos abertos por tropeiros e que ligavam a vila de São Paulo de Piratininga ao Vale do Paraíba, a Minas Gerais e ao Rio de Janeiro e ficavam perto às margens do rio Tietê, território que surgiu outras áreas como São Miguel Paulista, Penha e Tatuapé. O processo de urbanização da Zona Leste se dá no início do século XX, com os bairros próximos ao centro da cidade e relacionados ao movimento de industrialização, como o Pari, Mooca, Belém, Belenzinho e Brás. Após esse período, a ocupação da área é feita nos bairros de população de baixa renda:

Itaquera, Itaim Paulista, Vila Formosa, Vila Prudente e Ermelino Matarazzo (ENDRIGUE, 2008).

O principal bairro da Zona Leste que teve surto inicial de industrialização foi o Brás e os bairros ao seu redor, ligado à chegada de imigrantes, fazendo com que surgisse novos núcleos em torno dos primeiros bairros industriais. Estes imigrantes eram atraídos para a capital para o trabalho no campo, porém acabaram ficando na zona urbana como empregados de estabelecimentos comerciais e industriais. Alguns fatores contribuíram para a homogeneização da paisagem urbana dos bairros do Brás, Mooca, Belém, Belenzinho, Pari e Catumbi, pois a população que ali vivia partilhava a mesma identidade cultural, e houve a utilização máxima dos lotes residenciais e comerciais, constituindo uma ampla região fabril e de moradia operária (ENDRIGUE, 2008).

A ferrovia na área propiciou a expansão para o leste, junto com a valorização dos terrenos no Brás e na Mooca, devido às melhorias urbanas, motivando o deslocamento da população de mais baixa renda para outros bairros mais afastados. Em contrapartida, os bairros como Belenzinho e Penha tiveram um aumento no número de moradores, e bairros como Tatuapé, Vila Prudente e Vila Matilde tiveram os maiores índices de crescimento demográfico nas décadas de 1940 e 1950. O Tatuapé teve um crescimento demográfico de 366% na década de 1940 (ENDRIGUE, 2008).

Neste período, a verticalização começa a ocorrer na área sudoeste sendo caracterizada pelas atividades terciárias e pela ocupação da classe média e alta. Esta zona havia ocorrido os primeiros loteamentos suburbanos na década de 1930, depois ligado ao tecido urbano com a expansão da cidade, com moradias para a classe alta na área chamada “cidades-jardim”. Neste período, o subúrbio era majoritariamente ocupado pelas classes baixas e operária de São Paulo. Vale ressaltar que os empreendimentos populares planejados e de maior porte na Zona Leste pertenciam a iniciativa privada (ENDRIGUE, 2008).

As décadas de 1960 e 1970 foram marcadas pelo grande aumento populacional, com alto componente migratório, o que agravou a crise de moradia na cidade de São Paulo. Desde a década de 1950, inúmeras áreas irregulares haviam sido ocupadas, e na década de 1960 surgem os projetos de habitação popular, com intuito de prover em parte a demanda habitacional e as carências em áreas com infraestrutura urbana criada com o crescimento populacional acelerado, propondo atingir as famílias de migrantes e trabalhadores pobres. Isso ocorreu na Zona Leste na década de 1970, nos conjuntos habitacionais construídos nos anos posteriores pelo principal construtor público: COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação (1965) (ENDRIGUE, 2008).

Os conjuntos habitacionais nas periferias transformaram-se em um problema social e urbano grave, pois eram ocupados sem ter equipamentos públicos básicos ou comércio para atender à demanda de consumo da população, e os moradores destas áreas continuaram a percorrer grandes distâncias da casa ao trabalho, pois os trabalhos estavam concentrados no centro da cidade de São Paulo. As favelas e os conjuntos habitacionais ficaram isolados do tecido urbano consolidado e bastante distante dos serviços básicos, foram deixados à mercê do poder público, negadas pelo mercado imobiliário formal e representaram para seus moradores a falta de perspectivas de melhorias de qualidade de vida e de oportunidades de emprego e mobilidade social (ENDRIGUE, 2008).

A Zona Leste durante a maior parte do século XX foi caracterizada por ter uma concentração industrial junto às várzeas e ao longo das ferrovias, e a instalação de habitação operária em bairros cada vez mais distantes. Nessa área aconteceram mudanças no território mais expressivas, principalmente por conta da desintegração do espaço urbano estruturado pela indústria, assim como o aparecimento de focos de dinamismo econômico e de alto poder aquisitivo, e também pela consolidação dos núcleos periféricos (ENDRIGUE, 2008).

A partir da década de 1970, a participação da indústria na economia do município começa a perder relevância, surgindo outras formas de trabalho relacionadas à atividade terciária como os *shopping centers*, instalação de universidades, super e hipermercados, redes de comércio e lojas, edifícios de escritórios, e entre outros. A atividade terciária difundiu-se pelo território atingindo áreas que não eram beneficiadas por grandes equipamentos comerciais e de serviços, dessa forma reposicionando a Zona Leste no município. Essas transformações econômicas e espaciais disponibilizaram terrenos mais baratos em certas áreas da Zona Leste em comparação com os bairros centrais, devido à valorização imobiliária e encarecimento das condições de vida no centro (ENDRIGUE, 2008).

No início dos anos 1980, a Zona Leste tinha comércio local, supermercado de bairro, bares, padarias, açougues, farmácias, quitandas, armarinhos, lojas de materiais de construção distribuídos entre casas, e linhas de ônibus que levavam ao Centro. A partir da década de 1990, começaram a construir *shoppings centers* na Zona Leste, como o Shopping Aricanduva (1991), Shopping Center Penha (1992) e Shopping Metrô Tatuapé (1997). Vale lembrar que a construção de *shoppings centers* em um território favorece expressivamente a valorização imobiliária.

O Shopping Metrô Tatuapé foi construído ao lado do terminal de ônibus e metrô, na parte alta do bairro, com 120 mil metros quadrados, próximo da Radial Leste. A localização escolhida para a construção do shopping era vantajosa, pois a população do bairro tinha um

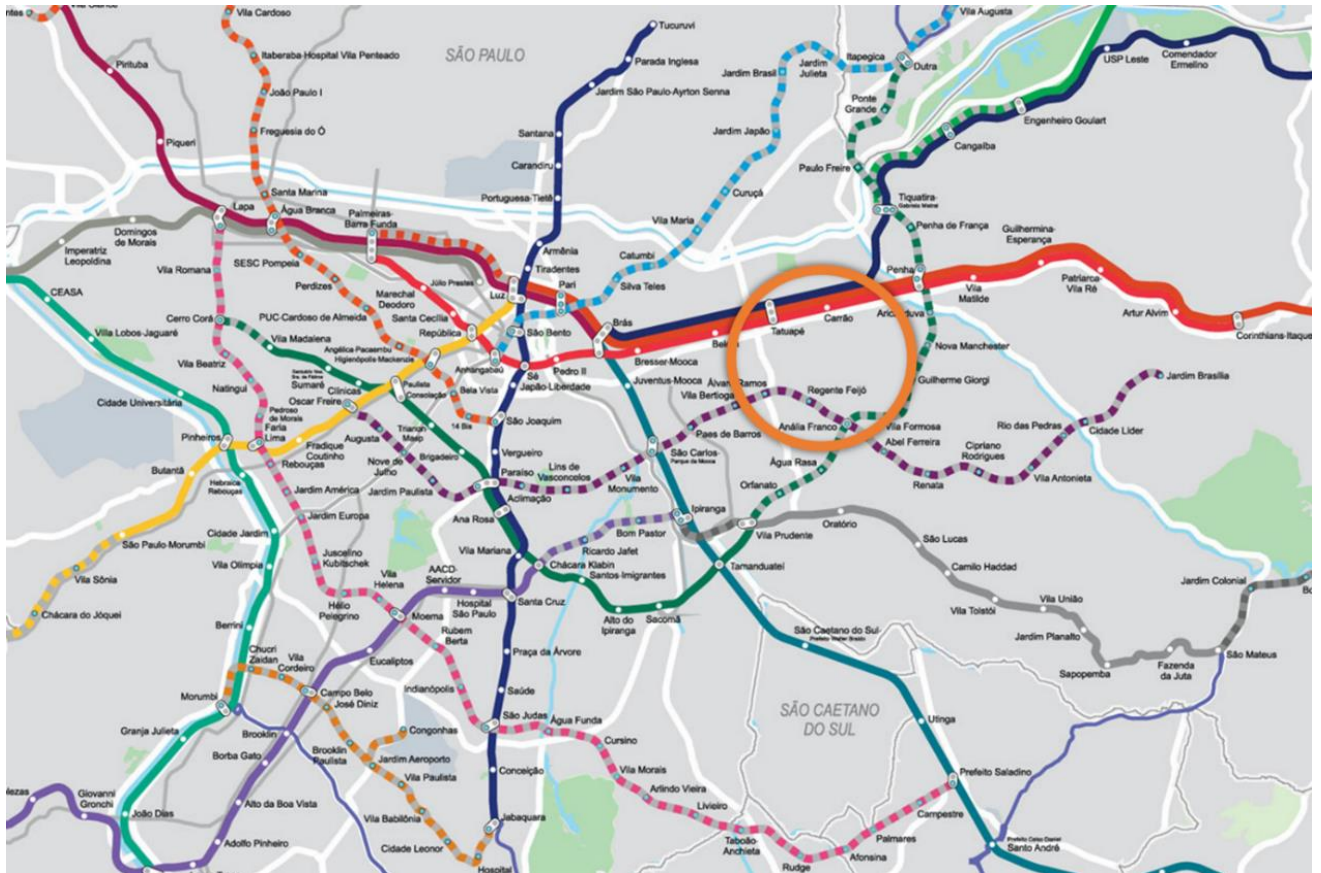
poder aquisitivo um pouco maior em relação aos outros bairros da Zona Leste, e o Tatuapé não havia sido contemplado com um centro de compras até então, e muitos moradores de outros bairros mais afastados eram atraídos para consumir nesse shopping devido à facilidade de transporte. Dez anos depois foi construído o Shopping Metrô Boulevard, localizado em outro lado da passarela do metrô Tatuapé, com intuito de expandir esse empreendimento.

Em 1999, inauguraram o Shopping Anália Franco para atingir o morador/consumidor de uma classe mais alta e suprir a falta de um estabelecimento comercial que contemplasse marcas de grifes que transmitissem o *status* da área. A expansão de *shopping centers* na Zona Leste foi uma das principais ocupações do solo na área nos anos 1990, sendo a causa de novos padrões de distribuição de mercadorias em localidades que predominava o pequeno comércio varejista, o mercado de bairro, centros comerciais tradicionais e entre outros.

Além da construção de shoppings centers na Zona Leste, temos o surgimento de grandes hipermercados como a Rede Carrefour junto ao Shopping Anália Franco, criação de universidades como o Centro Universitário Capital na Mooca, a Universidade Anhembi Morumbi, no antigo prédio da fábrica Alpargatas no Brás, e a Universidade Unicsul que anteriormente era o casarão sede da Associação Beneficente Anália Franco. No ano de 2011, houve a inauguração do Shopping Mooca pelo grupo Multiplan localizado entre os bairros da Mooca, Vila Prudente e Ipiranga, com fácil acesso pela Rua Paes de Barros e Viaduto Capitão Pacheco e Chaves. Atualmente, o Shopping não faz mais parte do grupo Multiplan, e sim do brMalls.

Vale ressaltar que está previsto a inauguração da estação de metrô Anália Franco para 2026, localizada próximo ao shopping de mesmo nome, e será continuação da linha verde Linha 2-Verde do Metrô que terá interligação até a Penha, onde se conectará com a Linha 3-Vermelha. Dessa forma, o bairro do Tatuapé terá em torno de três estações de metrô e diversos *shoppings*, valorizando ainda mais aquela área e a tornando mais atrativa para o setor imobiliário. Na figura abaixo é possível visualizar a área destacada em laranja a quantidade de estações de metrô previstas para os próximos anos no Tatuapé:

Figura 1 - O novo mapa da rede metropolitana de metrô e trens em São Paulo (CMSP)



Fonte: Metrô CPTM (2020).

3.2 História do bairro Tatuapé

A ocupação da área do Tatuapé é marcada por quatro fases principais: 1ª fase – a região é majoritariamente rural (1560 a 1870); 2ª fase – houve a instalação da estrada de ferro e as transformações socioeconômicas nas cidades, o bairro começa a receber população, principalmente de imigrantes, e as primeiras indústrias são construídas (1870 a 1930); 3ª fase – período industrial do bairro, onde sofre intensa urbanização, especialmente na área “Baixo Tatuapé” até o início do declínio fabril na década de 1970. Inicia-se o processo de área construída e surge a centralidade comercial próximo à Praça Silvio Romero (1930 a 1980); 4ª fase – período caracterizado pela dinamização econômica, surgimento de atividades de serviços e shopping centers, valorização imobiliária, verticalização residencial com edifícios voltados para as classes média e alta, e construção de edifícios de alto padrão no Jardim Anália Franco após anos 1990 (1980-2010) (ENDRIGUE, 2008). Nas figuras a seguir, podemos visualizar imagens áreas do bairro na década de 1960 e 1980, respectivamente.

Figura 2 - Fotografia aérea do bairro do Tatuapé no período industrial (1966)



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo / SEMPLA – VASP Aerofotogrametria S.A.

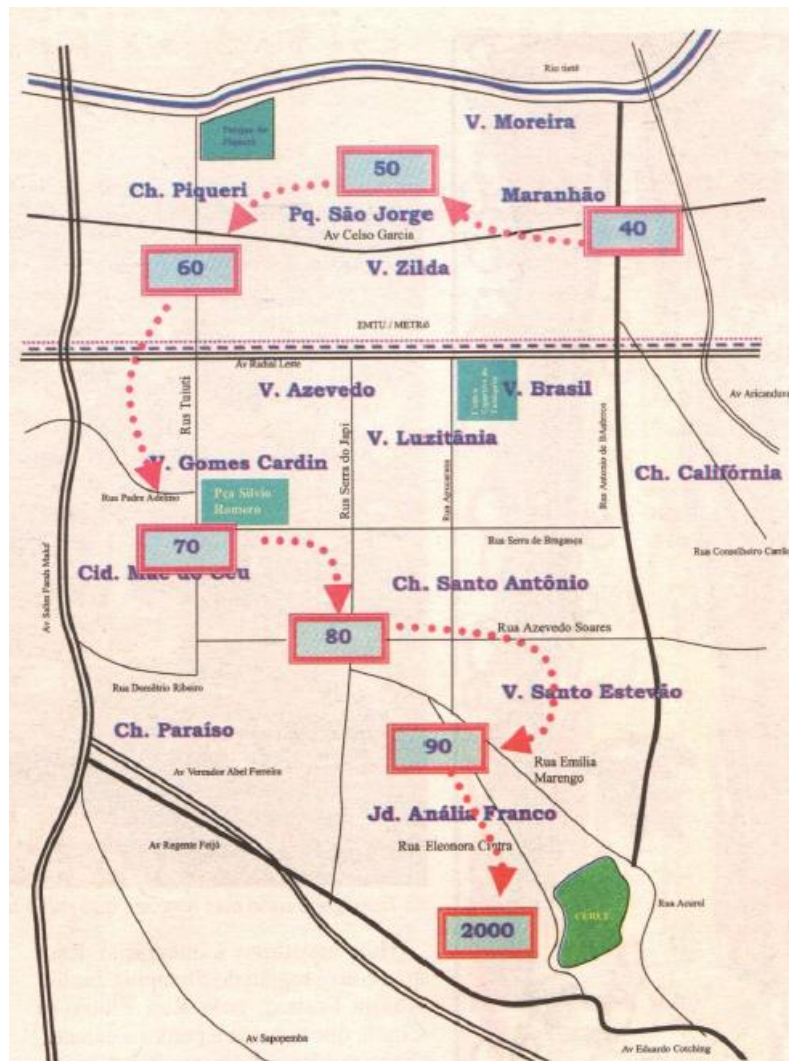
Figura 3 - Fotografia aérea do bairro do Tatuapé no período caracterizado pelo crescimento do setor terciário, construção de shoppings centers e outras atividades de serviço (1980)



Fonte: BASE Aerofotogrametria e Projetos S.A.

A figura a seguir demonstra um traçado de como a ocupação do bairro do Tatuapé ocorreu ao longo das décadas de 1940 até 2000. Primeiro houve a ocupação próximo ao Rio Tietê (Baixo Tatuapé) e foi expandindo no final dos anos 1990 para o Jardim Anália Franco (Alto do Tatuapé), e hoje pode-se notar uma valorização generalizada de toda a área do bairro, e conseqüentemente a sua gentrificação, como será mostrado ao longo deste trabalho.

Figura 4 - Ocupação do Bairro do Tatuapé entre os anos 1940-2000



Fonte: GAZETA DO TATUAPÉ (1999) – Suplemento Especial de Aniversário dos 331 anos do Tatuapé, p. 19.

3.3 Tatuapé como uma centralidade na Zona Leste

O bairro do Tatuapé começou a se tornar uma centralidade na Zona Leste após os anos 1980, na 4ª fase, em que o bairro teve muitas transformações no comércio, serviços, e mudou bastante o perfil da população local em relação as anteriores. A construção de prédios

residenciais de médio alto-padrão, o surgimento de comércios qualificados, a construção do metrô, as aberturas viárias das Avenidas Radial Leste e Salim Farah Maluf, além da saída de indústrias e a presença de bastante terrenos desocupados em torno da Praça Silvio Romero corroboraram para a valorização imobiliária do bairro.

Os lançamentos de prédios de médio e alto padrão no Jardim Anália Franco podem ser explicados pelo fato de que o bairro do Tatuapé anteriormente teria se fortalecido com a industrialização e, dessa forma, os industriais e comerciantes que moravam no bairro, principalmente imigrantes, enriqueceram-se também. Assim, os agentes imobiliários encontraram uma oportunidade de atender essa demanda e traria investimento na área. O bairro possuía uma classe média “representativa” com capacidade de poupança que ajudou o sucesso dos empreendimentos mais sofisticados.

Vários lançamentos de alto padrão ocorreram nos anos 1990, principalmente no Jardim Anália Franco (Alto do Tatuapé), e junto a isso houve melhorias do espaço urbano, que fazia o preço dos terrenos aumentarem ainda mais, o que impulsionou progressivamente a verticalização daquele espaço. A existência de uma área arborizada, como a criação do CERET (Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador) no ano de 1975 e o Parque do Piqueri em 1976 possibilitou aos agentes imobiliários incorporá-la à oferta de sofisticação das residências (ENDRIGUE, 2008).

Portanto, o Tatuapé surge como uma centralidade a partir dos anos 1980, pela inauguração de formas construídas de atividade terciária, pela disponibilidade de terrenos vazios, a expansão do mercado imobiliário, pela demanda de um grupo que já vivia no bairro ou próximo dele. Este grupo em específico, formado principalmente por imigrantes, havia enriquecido com atividades relacionadas às indústrias nas décadas anteriores, e já vivia no bairro e queria continuar vivendo nele; porém, queria morar em residências de padrão mais alto que não havia até então. Todos esses fatores transformaram o bairro em uma centralidade na Zona Leste. Entre os anos 1985 a 1999, o Tatuapé, sendo uma centralidade, atraiu o setor terciário, como muitos empreendimentos comerciais e de serviços para o bairro, seguindo o padrão que se implantava naquela área, como *shopping centers*, hipermercados, bancos, universidades e lojas relacionadas ao capital comercial fundamentado no *franchising*, edifícios de escritórios e hotéis (ENDRIGUE, 2008).

3.4 Expansão imobiliária no Tatuapé

Na década de 1990, com a construção de shoppings na Zona Leste, em específico no Tatuapé, houve uma atração imobiliária para o bairro, e neste período o uso vertical liderou em acréscimo de área construída, principalmente nas proximidades da Praça Silvio Romero, no Jardim Anália Franco e na Penha (próximo aos shoppings). A maioria dos empreendimentos residenciais foi construída para as classes média em áreas menos valorizadas da área, e os lançamentos de alto padrão, que não existiam até então na Zona Leste, foram construídos no Jardim Anália Franco e na região alta do Tatuapé para classes média alta ou alta.

De acordo com Rolnik (2000), há três padrões de verticalização residencial na Zona Leste: 1. verticalização de médio-alto e alto padrão que está nos bairros de grande valorização imobiliária, onde os planos residenciais são desenvolvidos com áreas social e de lazer, áreas verdes e vagas de garagem (Tatuapé, Mooca e Vila Prudente); 2. verticalização de médio padrão que está espalhada de maneira mais homogênea no território, com condições de financiamento facilitadas; 3. verticalização de baixo padrão é aquela caracterizada por conjuntos habitacionais, geralmente os prédios possuem 4 a 5 andares, pois não possuem elevadores, e são construções realizadas pelo Estado nas fronteiras da cidade (ROLNIK, 2000, p. 70).

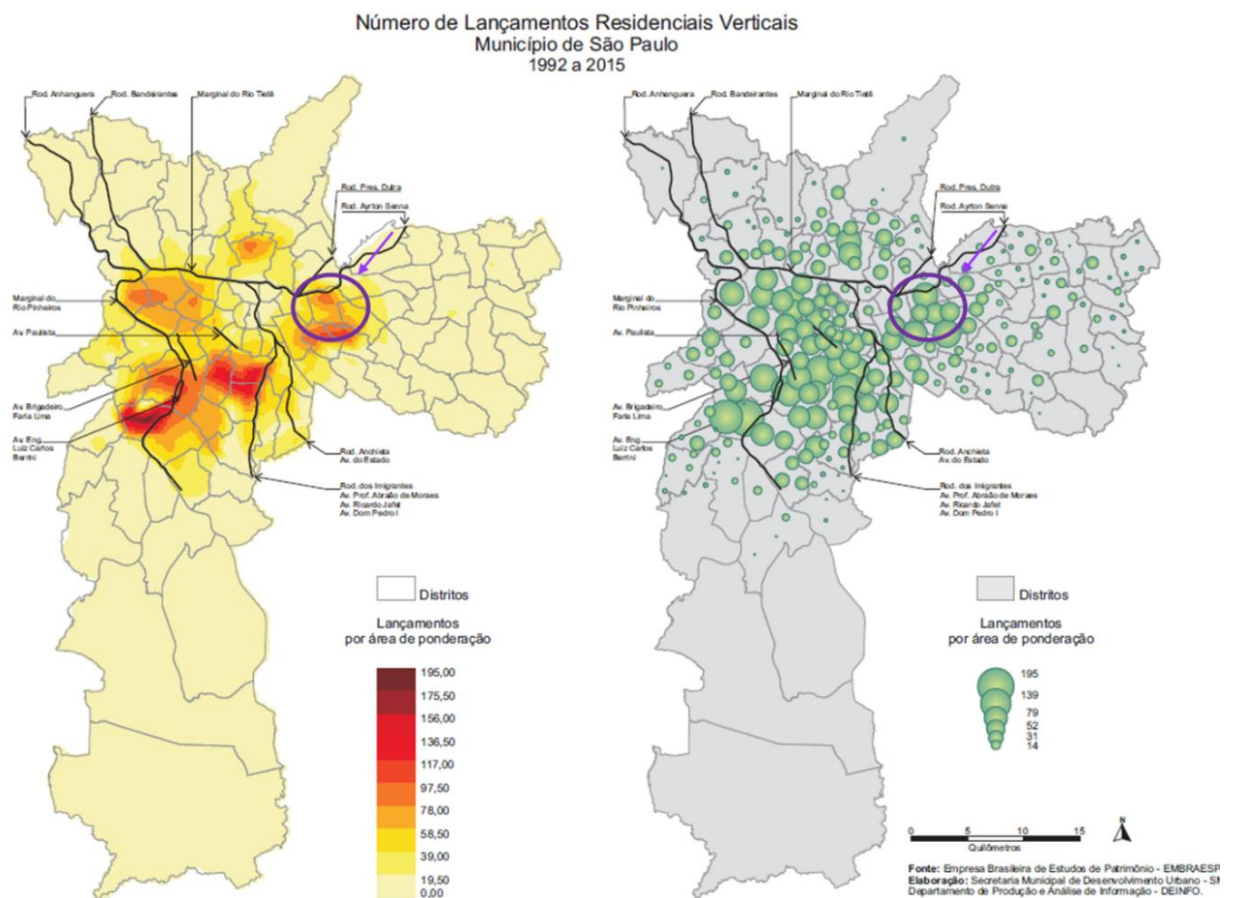
Os edifícios considerados de médio padrão geralmente possuem 2 dormitórios, já os de alto padrão possuem 3 dormitórios ou mais. A maioria dos empreendimentos de alto padrão ficaram concentrados no Jardim Anália Franco, os de médio padrão ficaram na área do Alto e Médio Tatuapé, e os mais simples se espalharam em certos pontos da periferia em algumas partes da Penha, Ermelino Matarazzo, Itaquera e São Miguel. Entre os anos 1995 a 1999, a concentração de apartamentos com três dormitórios ou mais no distrito do Tatuapé aumentou significativamente em relação a qualquer outro bairro da Zona Leste (ENDRIGUE, 2008).

Importante ressaltar que os bairros que tiveram uma valorização imobiliária nos anos de 1991 e 2000, como a Mooca, Tatuapé e Vila Formosa tiveram uma queda na taxa de crescimento populacional (Tatuapé: -0,34%; Vila Formosa: -0,47%; Vila Prudente: -1,25%) (ENDRIGUE, 2008), o que confirma o argumento de Silva Neto (2016) que a verticalização deveria ser lida como um projeto para criar solo urbano, mas na realidade a verticalização apenas intensifica a gentrificação e contribui para a propagação de periferias urbanas empobrecidas, pois não induzem o adensamento (SILVA NETO, 2016).

Analisando os dados no portal da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), o número de lançamentos residenciais verticais no município de São Paulo, entre os anos de 1992 a 2015, evidencia que o Tatuapé foi um dos bairros da Zona Leste que mais

teve lançamento residenciais verticais em relação aos outros bairros, contando mais de 200 lançamentos durante esse período. A área está indicada na figura abaixo:

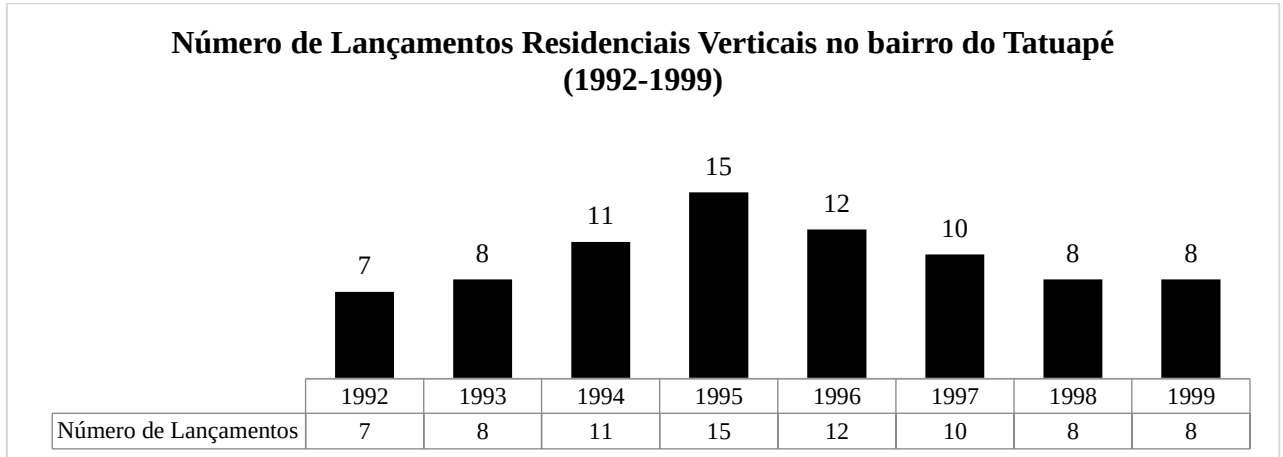
Mapa 2 - Número de Lançamentos Residenciais Verticais no Município de São Paulo entre 1992 a 2015



Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

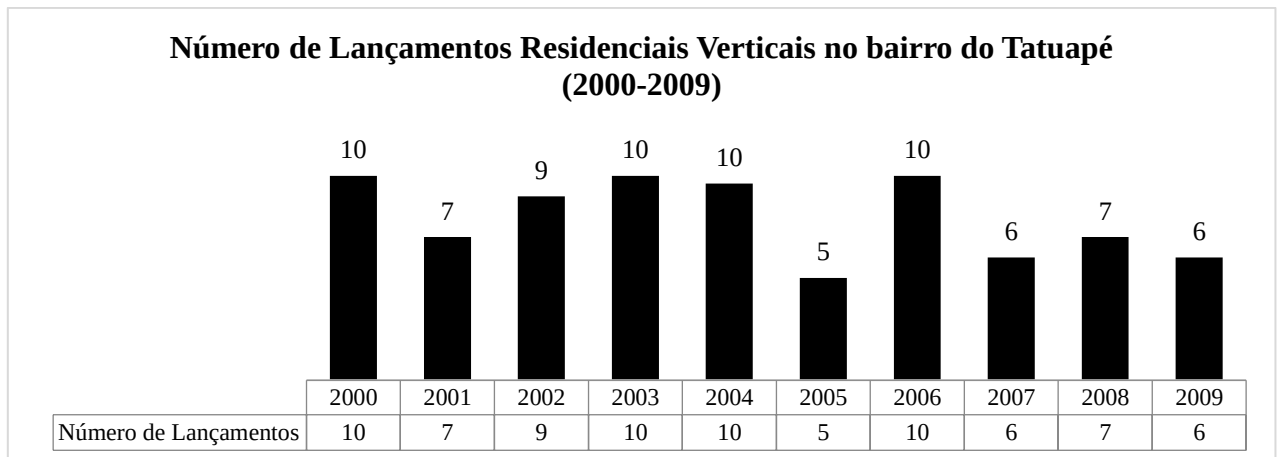
A análise dos gráficos 1 e 2, abaixo, permite afirmar que o número de lançamentos residenciais verticais no bairro do Tatuapé entre os anos 1992 e 1999 foi de 79 lançamentos, e entre os anos 2000 e 2009 foi de 80 lançamentos, e o período entre 2010 e 2018 foi de 59, como mostra o gráfico 3. Porém se analisarmos no gráfico 4 a Área Total Lançada (em m²) dos Lançamentos Residenciais Verticais, entre os períodos 1992 a 1999 foi de 1.065.847 m², no gráfico 5 de 2000 a 2009 foi de 1.527.387 m², e no gráfico 6 de 2010 a 2018 foi de 1.119.537 m². Assim, entre os anos de 2000 e 2018, temos o período em que se construiu mais área total lançada no Tatuapé.

Gráfico 1 - Número de Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (1992-1999)



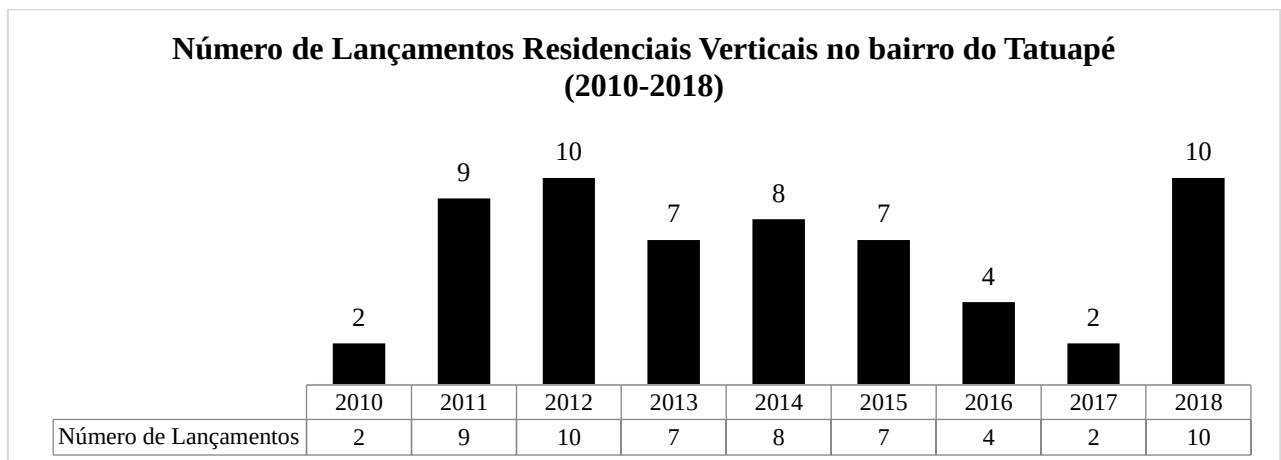
Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

Gráfico 2 - Número de Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (2000-2009)



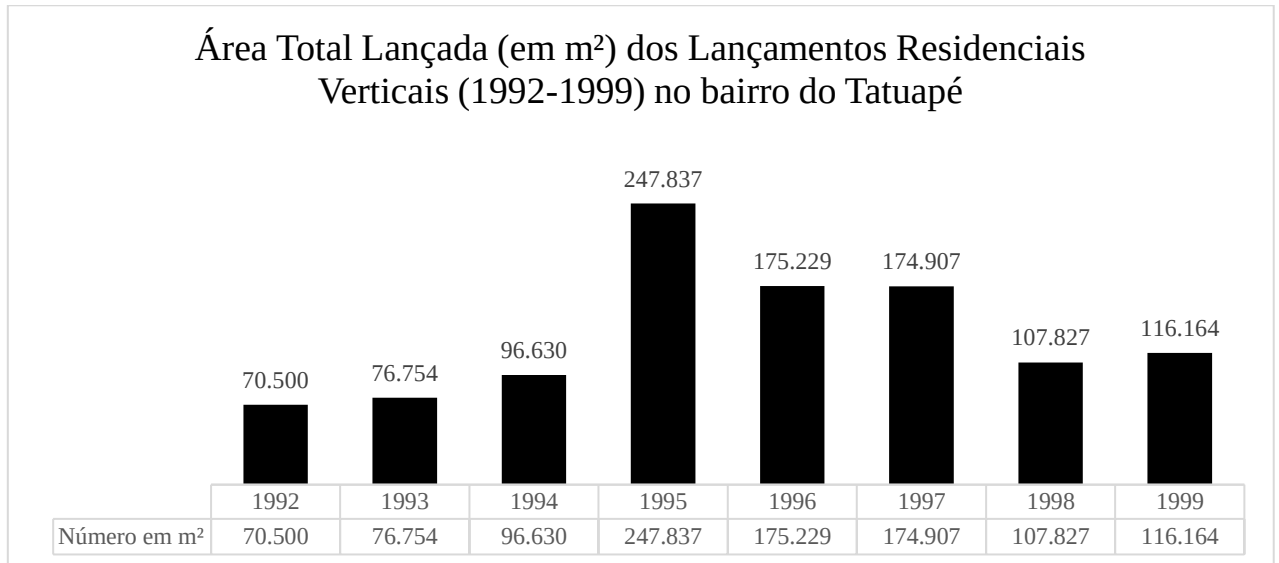
Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

Gráfico 3 - Número de Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (2010-2018)



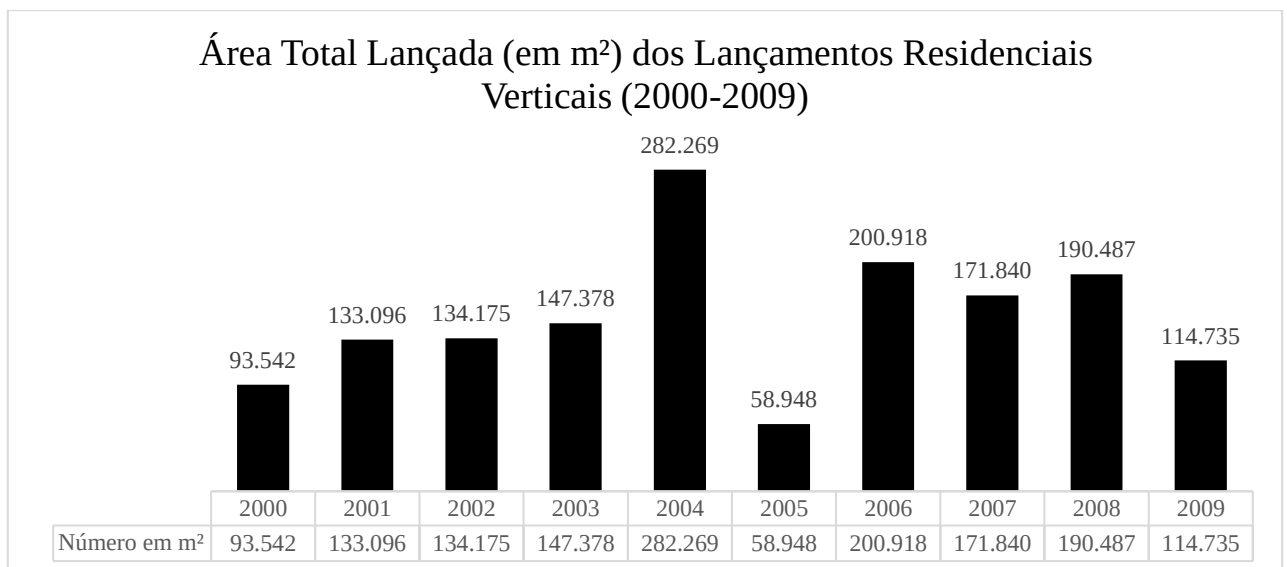
Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

Gráfico 4 - Área Total Lançada (em m²) dos Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (1992-1999)



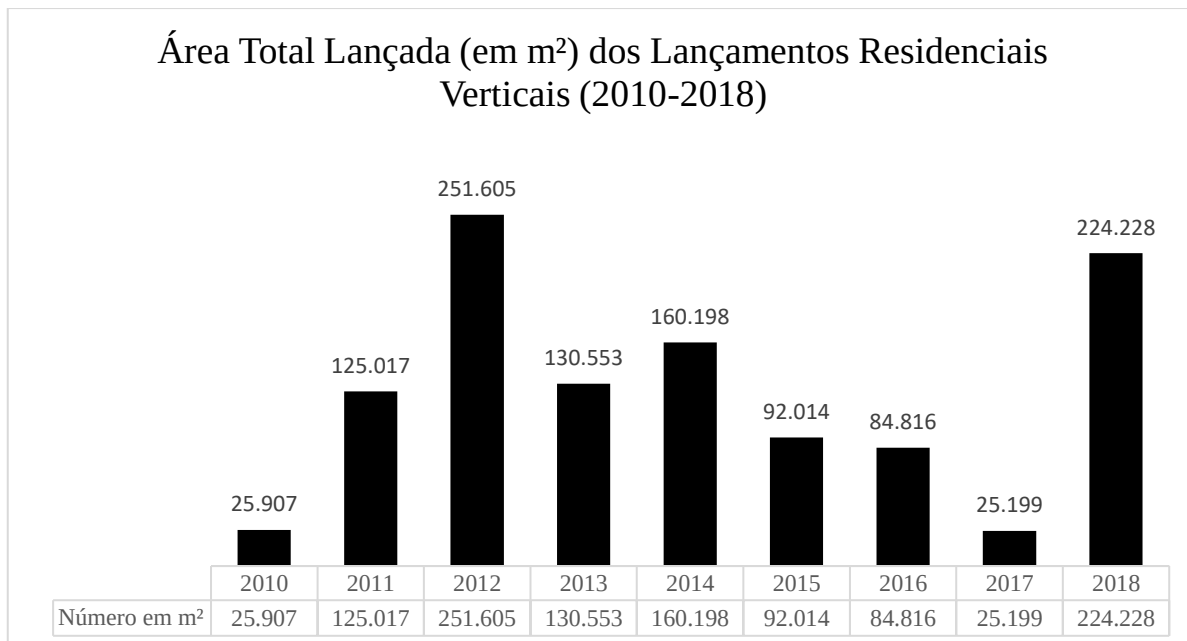
Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

Gráfico 5 - Área Total Lançada (em m²) dos Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (2000-2009)



Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

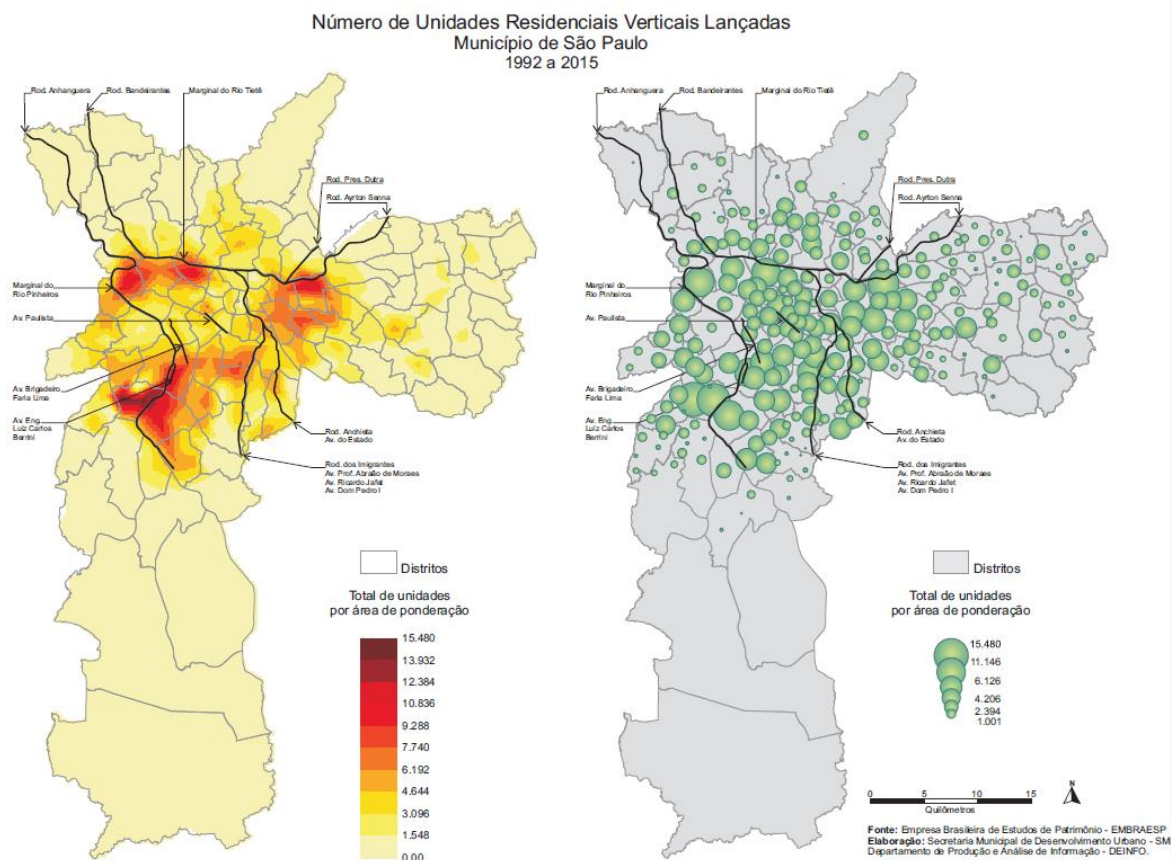
Gráfico 6 - Área Total Lançada (em m²) dos Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (2010-2018)



Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

Se compararmos o número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas no Município de São Paulo entre 1992 e 2015, o bairro do Tatuapé contabiliza 23.550 unidades lançadas, um número bem expressivo em relação aos outros bairro da Zona Leste, como é possível observar no mapa 3.

Mapa 3 - Número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas Município de São Paulo (1992-2015)



Fonte: Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP (2022).

4 O PROCESSO RECENTE DE GENTRIFICAÇÃO NO TATUAPÉ

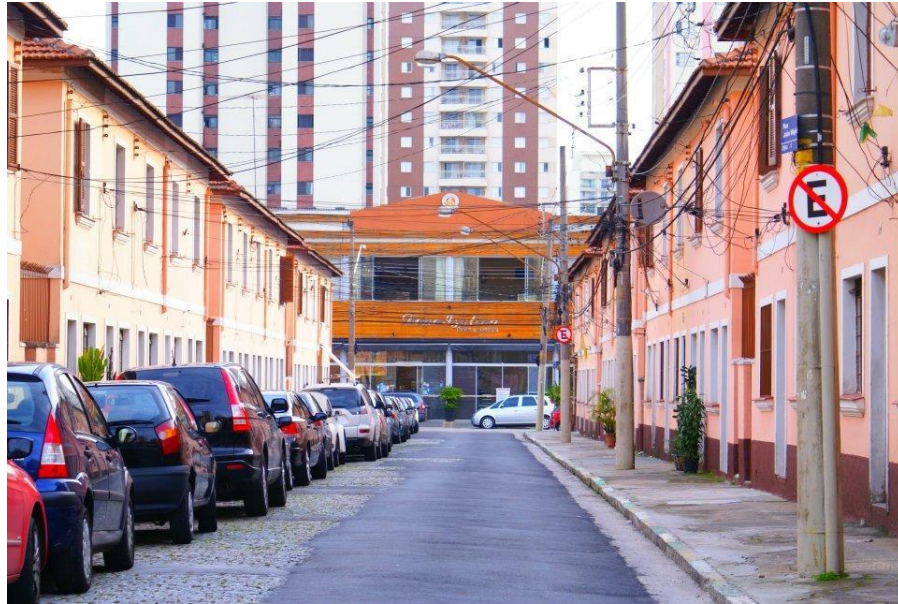
O Tatuapé foi o bairro paulistano que mais ganhou área construída entre os anos de 2014 e 2018 (PASSOS, 2021); só neste período houve acréscimo de 802.835 m², dentre os quais apenas 172.591 m² em ZEUs (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) (ANGIOLILLO; FIORATTI, 2021); ele foi o distrito de São Paulo que mais recebeu novos edifícios durante esses últimos 10 anos. De acordo com levantamento feito pelo Grupo Zap VivaReal, foram lançados 40 novos empreendimentos nesta área entre 2013 e 2017, totalizando 4.700 apartamentos (OLIVEIRA, 2018). O distrito Tatuapé também foi o campeão de empreendimentos imobiliários na Zona Leste em 2019, com 1.825 unidades lançadas de janeiro a novembro de 2019, segundo dados do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) (QUEIROZ, 2020).

De acordo com as matérias jornalísticas que nossa pesquisa documental identificou, tais dados corroboram com a sensação de quem mora ou costuma frequentar a área, atualmente com diversos de canteiros de obras, e que, até as primeiras décadas do século XX, era formada apenas por chácaras de cultivo de uvas. Diante disso, é possível notar que a intervenção urbana nesta área está destruindo as antigas casas para a construção de cinema, hospital, teatro, centro de convenções, hotéis, e, segundo a construtora responsável, 85 mil m² de lajes corporativas. O bairro também abriga o atual “Residencial Figueira Altos do Tatuapé”, o terceiro prédio mais alto da cidade. Próximo desse prédio, na esquina da Rua Airi com a Rua Platina, já funciona um dos prédios do eixo que muda substancialmente a característica tradicional do bairro, um edifício comercial que abriga, no térreo, comércio como cafeterias, bares e um spa (PASSOS, 2021).

Estes parecem ser alguns processos que estão na base de um processo de gentrificação de bairros inteiros da Zona Leste da cidade. Mais recentemente, no início de 2019, mais de 20 casas de uma vila operária, construídas entre os anos 1940 e 1950 no bairro do Tatuapé, foram demolidas por conta de um empreendimento da Construtora Porte. Essa ação faz parte do projeto de uma empresa chamada “Eixo Platina”, que visa verticalizar o Bairro e deixar a área com suas infraestruturas e padrão estético “estilo Berrini”. De acordo com os moradores da área, as casas da vila não estavam degradadas ou abandonadas, o que causou espanto a demolição. O que tudo indica no site do empreendimento, é que serão construídos imóveis de 20m² com um valor mínimo de R\$ 299 mil, ou seja, serão produtos imobiliários que não tem destinação para o mesmo público de pessoas que viviam ali anteriormente (TERRA, 2019). As

figuras a seguir revelam algumas alterações que ocorreram na área.

Figura 5 - Vila João Migliari (vila operária)



Fonte: Lucas Chiconi (2019).

Figura 6 - Casas da Vila João Migliari sendo demolidas



Fonte: Clécio Bachini (2019).

O intuito da construtora “Porte Engenharia” é adquirir cada vez mais metros quadrados em terrenos na área entre as estações Belém e Tatuapé do Metrô e construir inúmeros

empreendimentos comerciais e residenciais. A arquiteta Anna Dietzsch, que participou do projeto “Eixo Platina”, afirma que faltam teatros, casas de shows, galerias de artes, universidades e gastronomia nesta parte da cidade, e o seu desejo é gerar “ocupação e movimento” (LORES, 2017).

O preço do metro quadrado no bairro do Tatuapé é um dos mais altos desta parcela da cidade, com um valor em torno de R\$ 7.200, segundo levantamento do ImovelWeb; esta média está acima de outro bairro vizinho, também na zona leste da capital, a Mooca, onde os imóveis custam R\$ 7.000 por metro quadrado, em média.

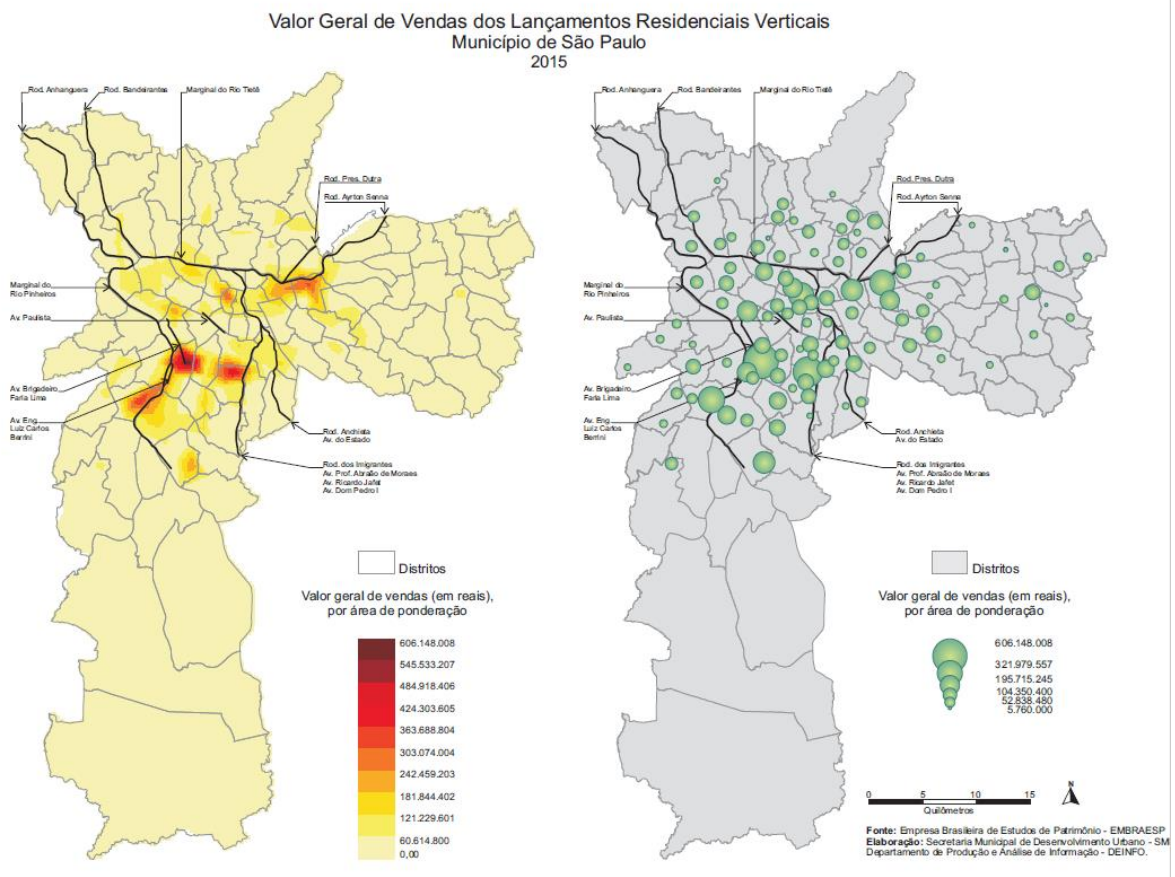
De acordo com dados da Embraesp (2022), o Valor Geral de Vendas (VGV) no Tatuapé no ano de 2018 foi de R\$1.005.534.159,00 tendo um aumento expressivo em relação aos anos anteriores, como evidencia a Tabela 1 abaixo. É possível notar no mapa 4, que o bairro do Tatuapé, em específico, teve um VGV maior em relação aos outros bairros da Zona Leste. Lembrando que a VGV é o resultado obtido da multiplicação dos fatores: número total de unidades x Preço total (em reais) da unidade.

Tabela 1 - Valor Geral de Vendas dos Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé (em R\$) (2010-2018)

Ano	Valor Geral de Vendas dos Lançamentos Residenciais Verticais no bairro do Tatuapé
2010	71.843.000
2011	410.664.594
2012	964.733.337
2013	490.416.504
2014	655.389.156
2015	527.215.408
2016	357.360.100
2017	116.443.200
2018	1.005.534.159

Fonte: Embraesp (2022).

Mapa 4 - Valor Geral de Vendas dos Lançamentos Residenciais Verticais no Município de São Paulo (2015)



Fonte: Embraesp (2022).

A Construtora Porte Engenharia com o intuito de potencializar seus lucros, se especializou em sua atuação no Bairro do Tatuapé. Desde 1989, a construtora lançou quase 40 edifícios nesta área da cidade. Além da Porte Engenharia, incorporadores e construtoras exploram a imagem do produto por meio da criação de fachadas individualizadas e sofisticadas em seus modelos e materiais, e aproveitam a chance da publicidade para enfatizar os itens que agregam valores aos seus projetos.

A seguir estão as imagens dos lançamentos da Construtora Porte Engenharia, disponíveis no site da empresa, em que podemos ver esses novos produtos bastante modernos, tendo lançamentos residenciais tipo *studio* de 30 m² e 25m², e outro de alto padrão com 90 m² e 110 m². A Porte Engenharia também está lançando os empreendimentos Platina 220 que tem uso misto e o Crona 665 que são lajes corporativas.

Figura 7 - Lançamentos Porte Engenharia



SIGNA STUDIOS BY PORTE

Studios a partir de 30m²

Rua Antônio Camardo, 756 - Tatuapé



LUMEN STUDIOS BY PORTE

Studios e Offices a partir de 25m²

Avenida Regente Feijó, 1050 - Jd. Anália Franco

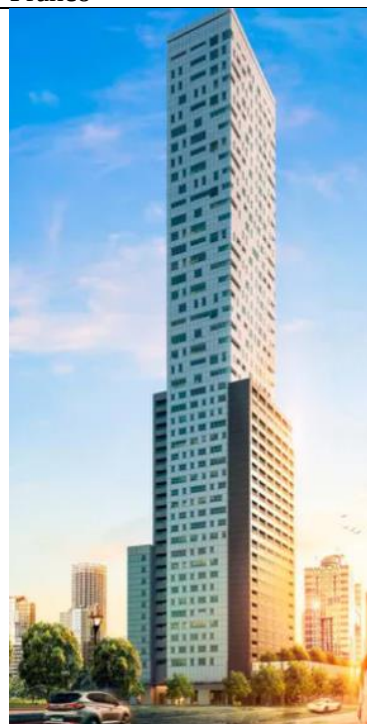


ARTEM

Aptos. de 83m² e 90m²/Aptos. de 45m² e 110m²

1 ou 2 vagas e locker privativo no subsolo

Rua Antônio Alves Barril, 177 - Anália Franco



PLATINA 220

Empreendimento de uso misto

Rua Bom Sucesso, 220 - Tatuapé



CRONA 665

Lajes corporativas de 800m²

Rua Vilela, 665 – Tatuapé

Fonte: Porte Engenharia e Urbanismo (2022).

Ainda no site da Porte Engenharia é possível notar o investimento de *marketing* em cima desses produtos, nota-se que para esses apartamentos de estilo *studio*, a construtora pretende atingir um grupo de pessoas mais jovens para comprar esses produtos. Há no início do site a seguinte mensagem:

Para cada demanda da região, uma oportunidade: A região Leste de São Paulo concentra a maior parte da população da Capital. É lar de mais de 200 mil profissionais hoje atuantes em cargos de liderança em outros cantos da cidade. Na sua maioria, são jovens empreendedores e mentes criativas que buscam se desenvolver longe de suas casas. A Porte desenvolveu o Eixo Platina para ser a linha que conecta demandas como essas a soluções urbanas voltadas para os negócios, educação, saúde, serviços, cultura, lazer e muito mais (PORTE, 2022).

Logo em seguida aparece uma sequência de imagens (Figura 8) no site com mensagens sobre a questão do deslocamento, que com o projeto Eixo Platina se criará um “novo ecossistema de negócios, turismo, comércio, serviços e lazer para atender a população, encurtando trajetos (...)”, sobre a qualidade de vida que essas pessoas terão se morarem nesses empreendimentos, pois poderão trabalhar naquela localidade. Há uma promoção sobre o Tatuapé, relatando que foi o bairro que “mais se desenvolveu” na cidade de São Paulo e que o projeto contemplará jovens, porque terão “imóveis compactos” para que eles se desenvolvam nesta área, já que o bairro possui diversas escolas, universidades, parques, shoppings e entre outros. Essas publicidades mostram que o intuito da Porte de Engenharia é atrair um grupo

social específico, como jovens de classe alta e média alta, que gostariam de trabalhar e/ou estudar no bairro do Tatuapé e podem custear um apartamento de 30m² com um valor em média de trezentos mil reais, ou seja, pagar R\$ 10 mil por metro quadrado. Isso evidencia um processo de gentrificação, em que há um encarecimento expressivo dos imóveis, junto com a verticalização avançada no bairro nesses últimos 10 anos.

Figura 8 - Propaganda no site da Construtora Porte Engenharia (2022)



DESLOCAMENTO

Mais de 2,6 milhões de deslocamentos diários ocorrem entre o Leste de São Paulo e outras regiões*. O Eixo Platina criará um ecossistema de negócios, comércio, serviços e lazer para atender a população, encurtando trajetos, reduzindo congestionamentos e otimizando o tempo.

tempo para você

Incarnação

*Fonte: Pesquisa de Mobilidade Urbana 2017

QUALIDADE DE VIDA

Pesquisa afirma que profissionais aceitam receber 10% menos em sua remuneração para trabalhar perto de casa*. Isso faz do Eixo Platina um grande atrativo para empresas que buscam recrutar mão de obra qualificada.

*Fonte: Pesquisa de Mobilidade Corporativa 2018 - Mindminers e Parar

POTENCIAL DO BAIRRO

O Tatuapé é o bairro que mais se desenvolveu em São Paulo. Possui vasta rede de serviços, comércio, educação, transporte, fácil acesso às rodovias, parques, shoppings, além de grandes hospitais. É uma das melhores e mais qualificadas regiões de São Paulo para morar, viver e investir.

Fonte: Revista Veja, 2017

JOVENS TALENTOS

Estudantes em início de carreira tendem a fixar residências em outras regiões, por melhores oportunidades de trabalho, estudos e networking. Além de atrair grandes empresas, universidades e coworking, o Eixo Platina contará com residenciais compactos para os jovens se desenvolverem em sua região.

Fonte: Site Porte Engenharia (2022).

Além dos 40 edifícios lançados pela Porte Engenharia desde 1989, estão os empreendimentos Helen e Figueira, espigões de 37 e 50 andares respectivamente (OLIVEIRA, 2018).

O “Residencial Figueira Altos do Tatuapé” tem 170 m de altura, térreo e mais 49 andares, e nestes padrões ele não seria aprovado pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, devido a uma das principais regras que implantou freios na verticalização nos miolos de bairros. O PDE é uma espécie de ordenamento que define como deve ocorrer o crescimento da cidade, sendo que determinou naquele ano que fora das ZEUs (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), nos núcleos dos bairros, o gabarito – a altura dos edifícios – deveria ficar limitado a 28 metros, o equivalente a térreo mais oito andares. Essa regra impede que surjam nessas áreas espigões que modifiquem as características locais destoando do entorno ou sobrecarregando a infraestrutura. O espigão “Residencial Figueira Altos do Tatuapé” apenas foi construído devido ao “direito de protocolo”, uma vez que seu projeto teria sido aprovado em 2013, antes da sanção do PDE, de modo que vale para ele as regras à época da aprovação do projeto (ANGIOLILLO; FIORATTI, 2021).

Figura 9 - Edifício Figueira Altos do Tatuapé e sua sombra projetada sobre casas da vizinhança



Fonte: Eduardo Knapp. Folhapress (2021).

O “Residencial Figueira Alto do Tatuapé” contará com 47 unidades de 337 m² cada uma, com quatro suítes, cinco vagas de garagem e depósito; nos últimos dois andares, uma cobertura de 594 m², com direito a oito vagas. Lazer e elementos de automação que são destinados ao

estilo de vida de alto padrão das classes elitizadas. Ademais, o prédio fará uma sombra de mais 500 metros, e os seus vizinhos irão perder duas horas de sol por dia. Vale dizer que há opiniões variadas a respeito da obra, uma vez que parte dos moradores entendem o edifício como símbolo do “progresso” – por lembrar uma “arquitetura norte-americana de arranha-céus” – enquanto outros os entendem como “marca da destruição” de um tecido urbano (ANGIOLILLO; FIORATTI, 2021).

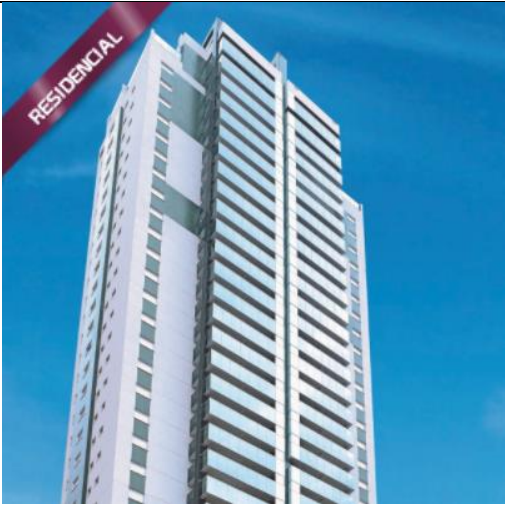
O mercado almeja, por um lado, uma maior verticalização no miolo dos bairros e, por outro, a ampliação da área das unidades habitacionais e do número de garagens nos eixos de transporte coletivo, zona que o Plano Diretor Estratégico (PDE) estabeleceu para adensamento e verticalização, sem limite de gabarito mas com apartamentos de tamanho médio máximo de 80 m² e uma garagem por unidade. Esse pleito empresarial foi contemplado pela Prefeitura Municipal de São Paulo nas tentativas que a Gestão Dória/Covas realizou em 2017 e 2019 para alterar a legislação e que foram frustradas pela pressão e oposição da sociedade civil e por decisões judiciais. O que tudo indica é que a gestão de Bruno Covas (PSDB) estava comprometida com essa proposta. Enquanto o mercado quer liberalizar a regulamentação e ampliar a verticalização na cidade, cresce um sentimento contrário a isso entre moradores, associações de bairros e coletivos situados nas áreas afetadas pelo atual *boom* imobiliário. Em 2020, o número de lançamentos em São Paulo bateu recorde histórico, mostrando que o PDE não obstrui a atuação do mercado imobiliário (BONDUKI, 2021).

Apesar de o Tatuapé ser um dos bairros da Zona Leste mais disputados nos últimos dez anos pelas incorporadoras, para construção de residências com mais de dois ou três dormitórios, o distrito tem mudado um pouco de perfil para atender uma demanda específica das pessoas que hoje ali trabalham. Conforme mostrado anteriormente nos lançamentos da Porte Engenharia de 30m². Trata-se de um movimento que responde às transformações urbanísticas e comerciais no bairro, com a construção de apartamentos do tipo “estúdio” (unidades mais compactas), sendo tal modelo novo foco das grandes empresas. Esses estúdios são os que apresentam maior preço médio por metro quadrado: R\$ 10.873, em média. O preço médio do metro quadrado quando se consideram todos os lançamentos, independentemente do tamanho, é de R\$ 8.183.

Dessa forma, o bairro do Tatuapé vem concentrando cada vez mais serviços e prédios comerciais para atendimento dos anseios de novos grupos sociais que se instalam na área. Salienta-se que, com intuito de “desafogar” os bairros centrais na cidade, as empresas estão migrando para os bairros mais afastados, com o motivo de “facilitar a mobilidade e as atividades das pessoas que moram ao redor” (QUEIROZ, 2020). O processo da vinda de prédios formato “estúdio” no bairro Tatuapé é similar com o que ocorreu com o centro da cidade de São Paulo,

Figura 10 - Lançamentos Hernandez Planejamento e Vendas (2022)

 Edifício Gibraltar Rua Padre Estevão Pernet nº 377 – Tatuapé Área: 65,8 m² Dormitórios: 2 - Vaga de carro: 1	 Residencial Galícia Rua Torrinha nº 140 - Altos do Tatuapé Área: 105,2 m² Dormitórios: 3 – Vagas de carro: 3
 Residencial Cádiz Rua Antônio de Barros nº 2.501 - Altos do Tatuapé Área: 85,6 m² Dormitórios: 3 – Vagas de carro: 2	 Edifício Ibérica Empresarial Rua Antônio de Barros nº 2450 – Tatuapé Área: 42,6 m²

 Edifício Mediterrâneo Empresarial Rua Tijuco Preto nº 393 – Tatuapé Área: 41,9 m²	 Residencial Málaga Rua Torrinha nº 220 – Tatuapé Área: 165,3 m² Dormitórios: 3 – Vagas de carro: 4
 Residencial Ávila Rua Vale Formoso nº 80 – Tatuapé Área: 118,0 m² Dormitórios: 3 – Vagas de carro: 3	 Residencial Alhambra de Granada Rua Antônio Camardo nº 150 - Altos do Tatuapé Área: 227,6 m² Dormitórios: 4 – Vagas de carro: 4

Fonte: Hernandez Planejamento e Vendas (2022).

O Tatuapé, segundo seus antigos moradores, era caracterizado por ser um bairro tranquilo, cheio de árvores, casas e sobrados, pouco populoso e afastado do centro de São Paulo; mas, desde os anos 2000, o Tatuapé começou a ter muitos edifícios luxuosos e condomínios enormes com diversas torres, e grandes avenidas e ruas, como Avenida Salim Farah Maluf, Rua Antonio de Barros, Rua Emília Marengo, Rua Cantagalo, Marginal Tietê, Radial Leste (Rua Melo Freire), Praça Silvio Romero e entre outras.

A percepção dos antigos moradores do bairro é que as moradias eram próximas das fábricas, havia essa característica de ser um bairro industrial misturado com bairro residencial. Muitos dos pequenos comércios, que existiam, fecharam, e seus estabelecimentos ficaram

vazios dando lugar para a construção de prédios, academias, restaurantes etc. A maioria dos cortiços e das casas antigas não existem mais, e o perfil das pessoas que frequentavam o Tatuapé não é mais o mesmo, assim como a condição social desses novos residentes. Os novos apartamentos construídos foram vendidos por valores altíssimos em comparação com os outros bairros da Zona Leste. Atualmente, a reclamação mais recorrente dos moradores do bairro é o aumento do custo de vida. Abaixo podemos visualizar imagens antigas da paisagem do bairro.

Figura 11 - Ruínas das antigas fábricas no Tatuapé



Fonte: Viva Tatuapé (2021).

Figura 12 - Galpões das fábricas no bairro do Tatuapé antigamente



Fonte: Viva Tatuapé (2021).

O bairro é conhecido como a melhor rede de comércio da Zona Leste, conta com uma infinidade de lojas, bancos, farmácias, restaurantes, bares, escolas, supermercados, hospitais,

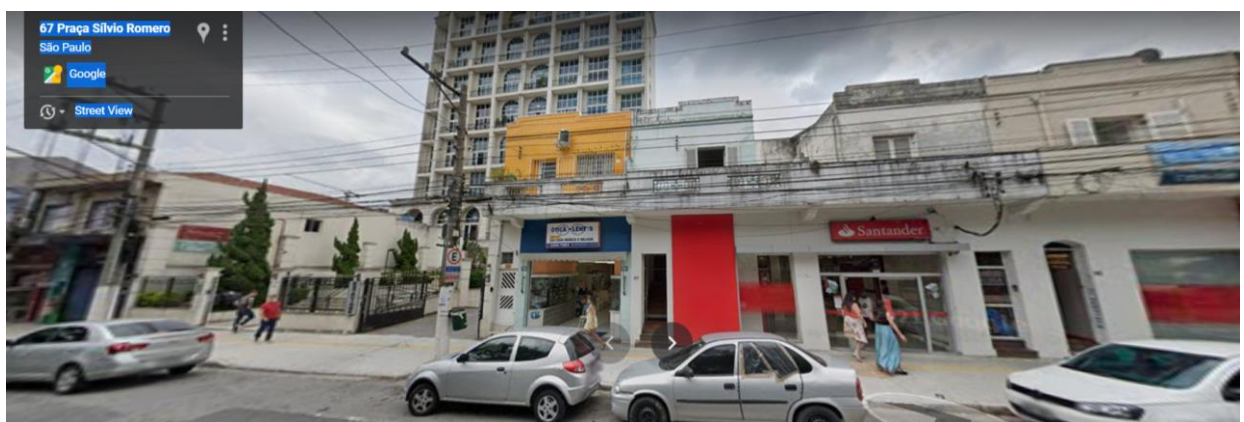
entre outros estabelecimentos. A Praça Silvio Romero é reconhecida por ser o coração financeiro e comercial do bairro, tendo os principais bancos como Itaú, Santander, Banco do Brasil, Caixa e Bradesco, e muitas lojas e restaurantes.

Figura 13 - Praça Silvio Romero na década de 1940



Fonte: Paróquia Nossa Senhora da Conceição (2021).

Figura 14 – Praça Silvio Romero no ano de 2021 com muitos estabelecimentos comerciais



Fonte: Google Street View (2021).

As ruas Itapura, Apucarana e Serra do Japi, no bairro do Tatuapé, possuem também muitos estabelecimentos comerciais, como bares e restaurantes. Vias como Serra de Bragança, Coelho Lisboa, Tuiuti e Celso Garcia chamam a atenção pela quantidade e diversidade de lojas.

Outro indício de gentrificação no bairro do Tatuapé é o surgimento de muitos restaurantes *gourmetizados* no bairro, sendo que no passado havia estabelecimentos simples e mais baratos.

Figura 15 - Padaria Lisboa, a mais antiga do bairro do Tatuapé



Fonte: Viva Tatuapé (2021).

Figura 16 - Restaurante japonês localizado na Rua Azevedo Soares



Fonte: Dupla Gourmet (2021).

Figura 17- Restaurante localizado na Rua Coelho Lisboa no Tatuapé



Fonte: Viva Tatuapé (2021).

Figura 18 - Tatuapé início dos anos 2000



Fonte: Viva Tatuapé (2021).

Observando as imagens acima, é possível notar uma clara mudança no ambiente construído do bairro do Tatuapé. Durante o século XX, a área tinha muitas indústrias (Figura 12), a Praça Silvio Romero era lembrada pelos antigos moradores como uma praça típica de cidade do interior, com a igreja, as árvores, pequenos comércios e pouco movimentada (Figura 13), contrastando com a praça atualmente, que é um dos principais pontos comerciais da Zona Leste, possuindo grandes lojas, prédios comerciais, bancos e restaurantes (Figura 14). A partir dos anos 2000, os agentes imobiliários investem no bairro, iniciando o processo de verticalização (Figura 18), o que desencadeou no processo de gentrificação do Tatuapé. A gentrificação é percebida através da substituição dos estabelecimentos mais simples por restaurantes “gourmets” que possuem um custo alto de consumo (Figuras 16 e 17), edifícios de luxos, aluguéis mais caros em comparação com os anos anteriores e custo de vida caro em geral. A mudança no bairro, principalmente nos últimos anos, é mostrada pelo número de estabelecimentos no Tatuapé atualmente (Tabela 2), esse número é utilizado como pretexto pelos agentes imobiliários para cobrar valores exorbitantes em seus edifícios e aluguel.

Tabela 2 - São Paulo: Número de Estabelecimentos no Tatuapé (2021)

Saúde e Medicina (Clínicas e Hospitais)	212
Comércio (Supermercado, lojas, óticas, eletroeletrônicos etc.)	175
Restaurantes e bares	95
Educação e Cultura	41
Beleza e Estética (Salão de Beleza, Cabeleireiros, Cosméticos)	30
Bancos	30
Veículos & Acessórios	29
Serviços	27
Esporte e Lazer	23
Construção Civil	17
Pet Shop	11
Indústrias	10
Informática e Tecnologia	8
Casa e decoração	3
Metrô	2

Fonte: São Paulo Guia Fácil – Guia do Bairro do Tatuapé – São Paulo, SP.

4.1 Aspectos da população local do bairro Tatuapé e as alterações no perfil socioeconômico

Preliminarmente, cabe ressaltar que os dados disponíveis em órgãos públicos para análise do perfil socioeconômico no bairro Tatuapé estão defasados, sendo o último Censo realizado pela Prefeitura de São Paulo em 2010. Assim, nesta seção buscaremos apresentar, além de informações coletadas em anos anteriores, elementos de outras fontes documentais, tais como jornais de grande circulação e revistas eletrônicas.

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o bairro do Tatuapé possuía 91.672 habitantes em 2010, resultando em uma densidade demográfica de 11.180 habitantes/km² (2010), sendo o bairro mais populoso afeto à Subprefeitura da Mooca e o segundo mais povoado, atrás somente do bairro da Água Rosa.

No que diz respeito ao aspecto social, o Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo realizado em 2007 informava o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal para cada distrito da cidade. O indicador que mensura numa escala de 0 a 1 a educação, a expectativa de vida e a renda de determinada população era de 0,936 no ano de 2000 para o bairro do Tatuapé.

Por sua vez, a renda média dos moradores do Tatuapé nos anos 2000 era de R\$ 2.258,66, que em comparação com o início dos anos 1990 obteve um aumento, conforme análise de Taisa Costa Endrigue (2008, p. 135). O valor médio do metro quadrado do aluguel de apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios com 1 vaga de garagem no Tatuapé é de R\$25,70, e o de apartamentos de 2 e 3 dormitórios com 2 vagas de garagem é de R\$27,10 (Portal ZL Imóvel, 2020)³, como mostra a figura abaixo. Podemos concluir que nesses últimos anos também houve um expressivo aumento na renda média dos moradores da região.

Figura 19 - Valor média do metro quadrado do Aluguel – Zona Leste São Paulo (2020)

Valor médio do metro quadrado do Aluguel Apartamentos 1, 2 e 3 dormitórios 1 Vaga de Garagem Zona Leste - São Paulo		Valor médio do metro quadrado do Aluguel Apartamentos 2 e 3 dormitórios 2 Vagas de Garagem Zona Leste - São Paulo		Valor médio do metro quadrado do Aluguel Apartamentos 3 Suítes ou 4 Dormitórios 3 ou mais Vagas de Garagem Zona Leste - São Paulo	
Bairros	Valor médio m² Aluguel	Bairros	Valor médio m² Aluguel	Bairros	Valor médio m² Aluguel
Tatuapé	R\$25,70	Tatuapé	R\$27,10	Tatuapé	R\$26,00
Jd. Anália Franco	R\$29,80	Jd. Anália Franco	R\$28,10	Jd. Anália Franco	R\$26,70
Vila Gomes Cardim	R\$27,20	Vila Gomes Cardim	R\$26,30	Mooca	R\$22,40
Vila Carrão	R\$24,90	Vila Carrão	R\$25,60	Vila Formosa	R\$17,00
Mooca	R\$26,20	Mooca	R\$27,80	Dados Fevereiro 2020 Portal ZL Imóvel	
Jd. Textil	R\$23,40	Vila Formosa	R\$22,00		
Belém	R\$27,50	Penha	R\$23,00		
Brás	R\$29,40	Vila Esperança	R\$23,80		
Penha	R\$23,10	Dados Fevereiro 2020 Portal ZL Imóvel			
Dados Fevereiro 2020 Portal ZL Imóvel					

Fonte: Portal ZL Imóvel (2020).

Se compararmos o valor do aluguel de 2010, com os valores de 2020, tivemos aproximadamente um aumento de 101% do preço, conforme mostra a figura abaixo:

³ Disponível em: <<https://www.zlimovel.com.br/blog/qual-o-valor-do-metro-quadrado-do-aluguel-dos-apartamentos-na-zona-leste-de-sao-paulo/2824/>>. Acesso em 15 de fevereiro de 2022.

Figura 20 - Preço máximo do aluguel de imóveis em bom estado de um, dois, três e quatro dormitórios na cidade de São Paulo (Setembro de 2010)

Preço do aluguel residencial na cidade de São Paulo Setembro de 2010				
Região	Um dormitório (55 m²)	Dois dormitórios (70 m²)	Três dormitórios (90 m²)	Quatro dormitórios (130 m²)
Leste – zona A: Alto da Mooca, Belém, Mooca, Tatuapé	R\$783,20	R\$956,20	R\$1.213,20	R\$1.844,70

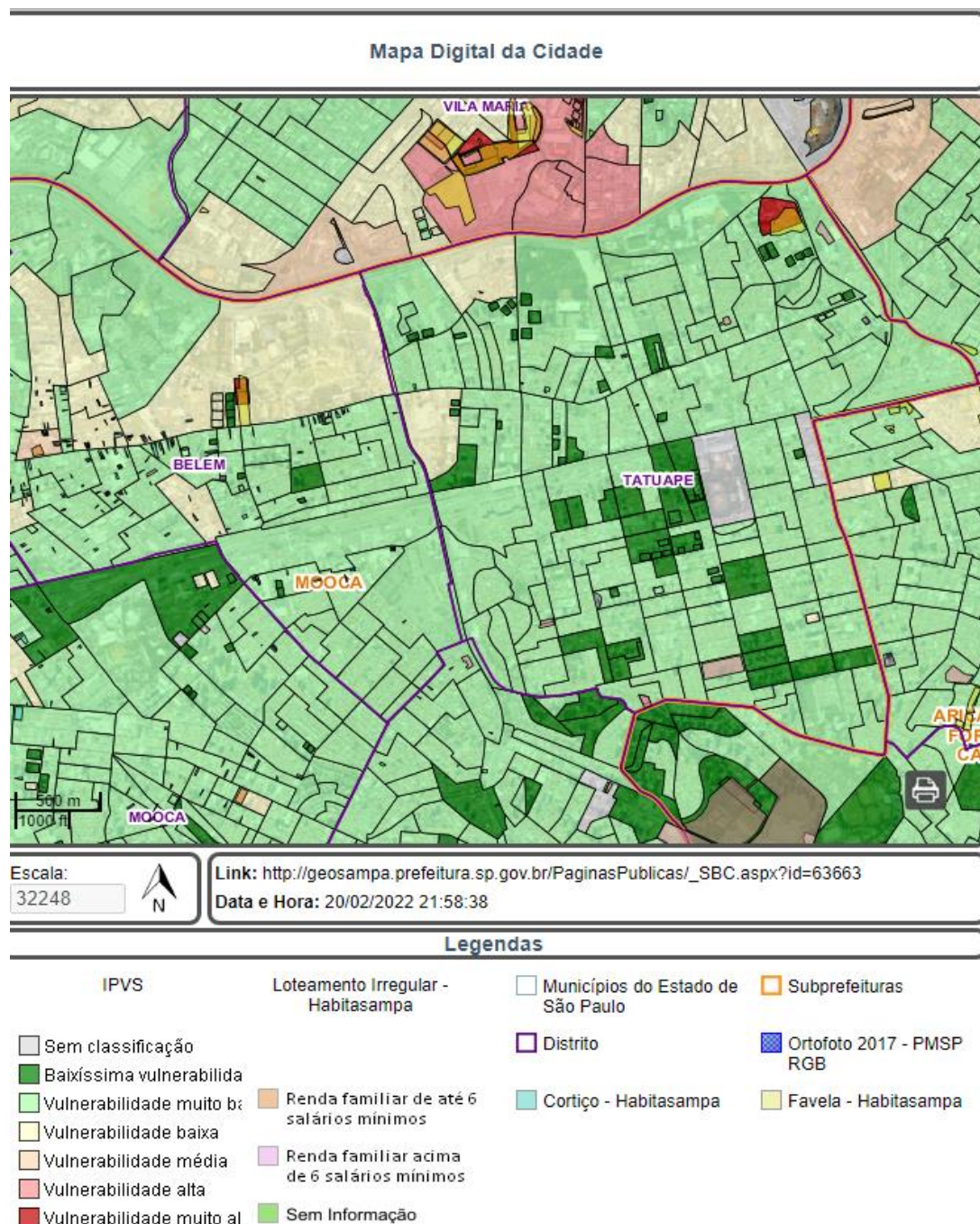
Fonte: Secovi-SP (2010).

Ainda no que tange à dimensão socioeconômica, o bairro Tatuapé apresenta vulnerabilidade social muito baixa ou baixíssima, contando apenas com uma comunidade próxima a marginal Tietê e ao bairro da Vila Maria, chamada “Pau Queimado”, conforme dados e mapa extraídos do GeoSampa.

A favela Pau Queimado, segundo a revista Gazeta do Tatuapé (2016), continua crescendo de maneira “desordenada”, e os moradores do Tatuapé chegaram a denunciar o fato de “pessoas estarem desviando o curso do Córrego Tatuapé, ao aterrarem o mesmo, para construir novos barracos”, há também reclamação pelos problemas sociais na comunidade, como a venda e os usuários de drogas. De acordo com o presidente do Conseg do Parque São Jorge, Rogério Félix Martins, a comunidade deveria passar por um processo de “reurbanização”. A assessoria da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU) relatou ter removido mais de 99 famílias da comunidade, e os moradores restantes serão retirados depois da desapropriação do terreno (GAZETA DO TATUAPÉ, 2016).

Portanto, em sua maior parcela territorial, o bairro do Tatuapé não conta com índices de hipossuficiência socioeconômica ou áreas com baixa infraestrutura, pelo contrário, a renda de seus moradores se reflete no maior acesso ao direito à moradia, educação, saúde, transporte entre outras garantias fundamentais.

Mapa 6 - Cidade de São Paulo - IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (2022)



Fonte: Geosampa (2022). Organização da autora.

Segundo dados do projeto ReSolution (*Resilient Systems for Land Use Transportation*) criado pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) da USP⁴, que se baseia nos indicadores do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o bairro do Tatuapé é

⁴ Saiba mais em: <https://jornal.usp.br/ciencias/plataforma-digital-traz-indicadores-sociais-ineditos-sobre-sao-paulo/>.

constituído por uma maioria branca, católica, com renda *per capita* entre 3 a 10 salários mínimos.

Considerando a escassa disponibilidade de dados oficiais, passemos agora a analisar as notícias e matérias jornalísticas produzidas no período de 2010 a 2020. Inicialmente, uma reportagem da Folha de São Paulo datada em 2015 citava dados da *Geoimovel* – provedora de pesquisas imobiliárias – apontando que, naquela época, havia 1.280 unidades disponíveis no bairro, sendo mais da metade pertencentes a empreendimentos lançados nos últimos 12 meses. A matéria apontava que o bairro sofreu um processo intenso de verticalização e proliferação de comércio e serviços e que segundo o diretor de venda da imobiliária Lello:

O bairro atrai principalmente famílias de classe média, mas a faixa de renda dos moradores varia. Vendemos apartamentos que vão de R\$ 300 mil a R\$ 4 milhões. É um bairro com muitas opções de comércio e restaurantes de todo o preço. Dos 33 prédios com imóveis novos disponíveis, 26 possuem opções entre dois e quatro dormitórios. Somente um tem todos os apartamentos com só um dormitório (NEIVA, 2015).

No ano de 2015, a diretora de marketing Adriana Ferreira da Construtora Marcanni pontuou que o bairro era forte e promissor na Zona Leste e considerava que o principal perfil de potenciais compradores eram as famílias com filhos e de classe média alta. Conforme a descrição dos agentes que atuam no mercado imobiliário, podemos concluir que o bairro é composto e demandado por famílias jovens com alto poder aquisitivo (NEIVA, 2015).

Já com relação à atividade comercial no bairro e os seus consumidores, a Folha de São Paulo tomou declaração da empresária Carol Dohner em 2013, que argumentou que o bairro tinha espaço para crescer. Segundo a proprietária do estabelecimento comercial bistrô “Condimento Café”, as pessoas na região são barristas e que cada vez mais a oferecia serviços e se tornava mais “nobre”⁵. Como se observa a partir da própria natureza do estabelecimento da entrevistada, no início da década, o bairro já vinha comportando novas relações comerciais com espaços *gourmetizados*.

Em suma, nos últimos dez anos, novas famílias de classe média e alta procuraram a região, porém o aspecto bairrista se manteve. Isso pode ser constatado na reportagem da Folha de São Paulo que revela alguns dados: “entre os 4.997 moradores paulistanos que compraram novos apartamentos entre 2014 e 2017, a maior parcela dos que permaneceram no bairro em que já viviam está no Tatuapé: 13%, segundo levantamento da Lopes Consultoria de Imóveis” (SILVEIRA, 2017).

⁵ Disponível em: <http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/1210402-o-tatuape-ainda-tem-espaco-para-crescer-diz-empresaria.shtml>. Acesso em: 26 jun. 2021.

De acordo com a matéria do final de 2017, a diversificação de empreendimentos ajudaria a “fidelizar” os moradores, com apartamentos mais compactos, maiores, pertos ou mais afastados dos metrô ou trens. Naquele período, o valor médio do metro quadrado para o bairro do Tatuapé era de R\$ 8.700,00. Assim, aparentemente há uma conservação dos padrões sociais já estabelecidos na região, com filhos saindo de casa e permanecendo no bairro próximo aos pais, mantendo o mesmo padrão e a qualidade de vida, isto é, conservando e elevando a estrutura social constituída no bairro (SILVEIRA, 2017).

Na mesma esteira, a reportagem da Folha de São Paulo de 2018 demonstra que os compradores de novos edifícios são pessoas que já moravam na região, e segundo a própria entrevistada, Erica Salgueira, de 34 anos, a área conta com opções de comércio e serviços cada vez mais “sofisticados”. Confirmando as declarações anteriores, a arquiteta mora junto a sua família em um apartamento de alto padrão com alta metragem, tais como os imóveis próximos ao Jardim Anália Franco. Contudo, em contraposição, a matéria também destaca o sobrado em que reside a aposentada Yolanda Pecoriello, de 82 anos, que não pensa em se mudar do bairro, mesmo com o avanço das mudanças percebidas neste trabalho (OLIVEIRA, 2018). Vale dizer que, conforme dados da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 2019, o percentual de pessoas com 60 anos ou mais de idade na população total residente no distrito do Tatuapé era de 22,1% (SÃO PAULO, 2020).

Isto posto, a despeito de existirem poucos registros e declarações de moradores do bairro Tatuapé, podemos concluir que o bairro é constituído por núcleos familiares de classe média alta e média, que vem elevando cada vez mais o seu padrão de vida, conservando e elitizando estruturas sociais.

Ainda apoiados nesta literatura consultada até o momento, podemos dizer que houve um processo de gentrificação no bairro do Tatuapé no final da década de 1990 e início dos anos 2000 e que vem se intensificado cada vez mais nos últimos dez anos. Atualmente, os bairros Tatuapé e Anália Franco são considerados bairros “nobres”. O Tatuapé possui duas estações do Metrô, a Estação Tatuapé da Linha 3-Vermelha, e da CPTM, operando nas linhas 11-Coral e 12-Safira; e a Estação Carrão, também da Linha 3-Vermelha, o que atrai bastante esses empreendimentos. Além disso, agrupa dois shopping centers ao redor da estação, o Shopping Metrô Tatuapé, inaugurado em 1997, e o Shopping Boulevard, construído em 2007 (SÃO PAULO, 2007). Além disso, está previsto para 2026 mais uma estação de metrô para o bairro, o Metrô da Linha Verde Anália Franco, valorizando ainda mais aquela área.

Como já discutido nesse trabalho, o que se evidencia é que os agentes de produção do espaço urbano, principalmente os proprietários dos meios de produção, os promotores

fundiários e imobiliários, acabam tendo uma preponderância nas transformações da cidade, ampliando assim as desigualdades socioespaciais existentes, como o processo de gentrificação no bairro do Tatuapé (inclusive, com o aval do Estado). Nesse sentido, podemos citar, como outro exemplo, a atuação ativa do Estado nos Projetos de Intervenção Urbana (PIU) da atual gestão municipal, que cria um aparato jurídico e legal permissivo à atuação de entes privados, isto é, o Estado possui um papel regulador em detrimento de executor, por meio de diversas concessões e privatizações.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção e reprodução do espaço geográfico na cidade de São Paulo resultou do processo de apropriação e dominação dos lugares, na maioria das vezes feita pelo Estado em conjunto com os interesses privados. Nos últimos anos foi possível notar uma mudança considerável na paisagem no antigo bairro industrial da Zona Leste da cidade, pertencente à Subprefeitura da Mooca, o Tatuapé e os bairros ao seu redor como Belém, Anália Franco e Mooca.

Com o esvaziamento demográfico que ocorreu após a década de 1970, junto da realocação das indústrias em direção ao interior do Estado de São Paulo, houve uma mudança dos usos do espaço em partes da Zona Leste, configurando uma “elitização” representada pela construção de novos imóveis, com uma intensa valorização imobiliária, voltados para a população de maior renda.

Baseados nas propostas mais teóricas de Neil Smith (1979), nossa pesquisa empírica pôde verificar que o processo ocorrido no Tatuapé na 3ª fase – Período industrial do bairro, houve intensa urbanização até o início do declínio fabril na década de 1970, podendo ser compreendido através da teoria da gentrificação de “diferença de aluguel”, em que os fatores econômicos foram essenciais para que a verticalização ocorresse depois dos anos 1970. Ou seja, é neste momento em que os agentes imobiliários aproveitaram a situação para construir moradias reabilitadas para a classe média que habitava a cidade de São Paulo. Portanto, esse processo se iniciou a partir de atuações e decisões coletivas pelos agentes urbanos.

Nessa terceira fase do bairro, podemos notar dois tipos de gentrificação mencionada por Smith em sua tese da oferta: os agentes imobiliários compraram as propriedades desocupadas pelas indústrias e a reabilitaram e a revenderam com a intenção de lucrar, e alguns agentes particulares compraram a propriedade e a reabilitaram para viver nela.

A partir dos anos 1980, o Tatuapé surge como uma centralidade pela criação de formas construídas de atividade terciária, pela disponibilidade de terrenos vazios, à expansão do mercado imobiliário, pela demanda de um grupo que já vivia no bairro. Entre os anos de 1985 a 1999, o Tatuapé constituindo-se numa centralidade atraiu o setor terciário, como por exemplo, muitos empreendimentos comerciais e de serviços, seguindo o padrão que se implantava naquela área, como shopping-centers, hipermercados, bancos, universidades e lojas relacionadas ao capital comercial fundamentado no *franchising*, edifícios de escritórios e hotéis.

A periodização entre os anos 2010 e 2020, demonstra que o bairro do Tatuapé foi o que mais ganhou área construída na cidade, e o que mais recebeu novos edifícios e empreendimentos imobiliários na Zona Leste. Assim, é possível notar que os preços dos serviços, dos aluguéis, imóveis – e demais serviços e produtos oferecidos no local –, aumentaram ao decorrer dos anos, e diversos estabelecimentos passaram por um processo de aburguesamento. Vale ressaltar que o Tatuapé é um dos bairros mais caros de se viver na Zona Leste e onde teve o maior aumento do preço do aluguel em relação aos bairros vizinhos.

Há uma mudança do perfil de moradores desses bairros, principalmente atraindo a classe média alta e a classe alta. Uma das evidências dessa transformação deriva da própria “fama” que o bairro adquiriu recentemente: ele é reconhecido como “Morumbi da Zona Leste”.

O geógrafo Ley (1980) defende em sua tese que a gentrificação ocorre pela “demanda e consumo”, o que poderia ser aplicada para o entendimento desta fase da verticalização no Tatuapé. Para o autor escolha de consumo para um determinado produto é a expressão de um estilo de vida particular. Nestes últimos dez anos, os projetos tiveram a questão do consumo presente pelos potenciais compradores (*gentrys*). Como exemplo disso, muitos escolhiam os edifícios por suas fachadas luxuosas, com assinatura de arquitetos famosos, e todo o conceito vendido em conjunto a esses empreendimentos (parques, shoppings, comércios, serviços, transporte, hospitais, universidade).

A Construtora Porte Engenharia lançou nesse período diversos apartamentos compactos estilo “estúdio” de 30m² com o intuito de atrair um grupo específico, o jovem de classe média alta ou alta, que não quer ter filhos, pretende trabalhar e/ou estudar no bairro do Tatuapé e, que pode comprar um apartamento moderno por um preço elevado do metro quadrado e usufruir de todos os itens que o bairro possui (shoppings, parques, metrô, restaurantes gourmets e entre outros). Essa ação feita pela Construtora Porte faz parte do projeto da empresa chamado “Eixo Platina” que tem o intuito de transformar o bairro do Tatuapé em uma espécie de “nova Berrini”, lançando edifícios residenciais e empresariais.

Já a Construtora Hernandez lançou entre os anos 2010-2020 muitos empreendimentos de luxo, com mais de 3 ou mais dormitórios e 2 ou mais vagas de carro, contribuindo para o encarecimento do bairro, dando pretexto para o surgimento de estabelecimentos *gourmetizados*, favorecendo, assim a gentrificação.

De acordo com Silva Neto (2016), a verticalização em tese seria um processo redutor de desigualdades socioespaciais, em que a população menos favorecida fique mais próxima dos locais centrais e de suas moradias, ou seja, das áreas que possuem melhores infraestruturas, equipamentos, trabalho e serviços. Entretanto, na realidade, como vemos no caso da verticalização acelerada no Tatuapé nesses últimos anos, não gerou adensamento, nem justiça social para os grupos menos favorecidos de baixa renda, expulsando-os para as periferias urbanas, intensificando ainda mais a gentrificação no bairro (SILVA NETO, 2016, p. 13). Isso porque a moradia, os serviços, comércios da área não são destinados aos grupos de baixa renda, e sim para os grupos de classe média alta e alta.

A expressão mais evidente do processo de gentrificação do bairro do Tatuapé foi a demolição de 20 casas de uma vila operária, construída entre os anos 1940 e 1950, pela Construtora Porte Engenharia para a construção do seu novo empreendimento com o estilo “compactado e moderno”. E conforme foi reportado pelos moradores da área, as casas da vila não estavam degradadas ou abandonadas.

Outro símbolo da gentrificação no bairro é a construção do espigão “Residencial Figueira Altos do Tatuapé”, que alterou completamente a paisagem local destoando do seu entorno com seus 170 metros de altura.

Analisar essas mudanças no espaço geográfico ajuda evidenciar um processo de expulsão de certos grupos de baixa renda que viviam naquele local, e podemos observar como o Estado segue sendo conivente com esse processo violento e, por vezes, paradoxalmente “sutil”, já que que é, negligente com as populações mais vulneráveis, não amparando esses grupos dessas mudanças, especulando cada vez mais a área e fazendo com que essas pessoas migrem para as periferias da cidade de São Paulo. A título de exemplo, temos o caso da comunidade “Pau Queimado” do Tatuapé, em que a população do bairro de classe média alta e alta, pedem para o poder público retirar a comunidade o mais rápido possível, objetivando como consequência desse ato, a gentrificação do bairro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Glória. *O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. São Paulo, 2010.

ANGIOLILLO, Francesca; FIORATTI, Gustavo. Na zona leste de São Paulo, espigão espalha sombra da discórdia. *Folha de São Paulo*, 20 jun. 2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/06/na-zona-leste-de-sao-paulo-espigao-espalha-sombra-da-discordia.shtml>. Acesso em: 23 jun. 2021.

BATALLER, Alba S. El Estudio de la Gentrification. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, n. 228, Universidad de Barcelona, 2000.

BONDUKI, Nabil. Adensamento é necessário, mas verticalização em São Paulo precisa ter limites. *Folha de São Paulo*, 21 jun. 2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/columnas/nabil-bonduki/2021/06/adensamento-e-necessario-mas-verticalizacao-em-sao-paulo-precisa-ter-limites.shtml>. Acesso em: 23 jun. 2021.

BOURASSA, Steven. The rent gap debunked. *Urban Studies*, 1993, vol. 30, n. 10, p.1731-1744. Ref. 94H/05875.

BRITO, Gisele; ROMEIRO, Paulo. O programa Cidade Linda e a ideia de beleza da gestão João Doria. *Observa SP*, 17 jan. 2017. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2017/01/16/o-programa-cidade-linda-e-a-ideia-de-beleza-da-gestao-joao-doria/>. Acesso em: 27 maio 2021.

CASTRO, Carolina Maria Pozzi; ZUIM, Aline de Lima. Valorização imobiliária, gentrificação e o papel do planejamento urbano na busca pela sustentabilidade social: O caso das Operações Urbanas Consorciadas da cidade de São Paulo – SP. *Cadernos Zygmunt Bauman*, v. 8, n. 18, 2018.

CONTRERAS, Yasna; VENEGAS, Vladimir. *Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación?* Bogotá: Universidad Externado de Colombia; Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad de Arquitectura. Diseño y Estudios Urbanos. Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos: Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Departamento de Geografía, 2016.

CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

ENDRIGUE, Taisa da Costa. *Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação sócio-espacial*. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

GAZETA do Tatuapé. Reurbanização Pau Queimado – Sem Prefeitura projeto para. *Gazeta do Tatuapé – Zona Leste*, 8 ago. 2016. Disponível em: <https://www.gazetavirtual.com.br/reurbanizacao-pau-queimado-sem-prefeitura-projeto-para/>. Acesso em: 30 jan. 2022.

GLASS, Ruth. *London: Aspects of change*, Londres: MacGibbon & Kee, 1964.

HAMMMEL, Daniel J. Re-establishing the rent-gap: An alternative view of capitalised land rent. *Urban Studies*, 1999, vol. 36, n. 8, p. 1283-1293. Ref. 10294.

HAMNETT, C. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions- Institute of British Geographers*, 1991, v. 16, n. 2, p. 173-189. Ref. 91H/09089.

KWAK, Andre. Uma análise econômica das políticas de locação social para famílias de menor renda e sua relação com os processos de gentrificação. SEMINÁRIO INTERNACIONAL GENTRIFICAÇÃO: MEDIR, PREVENIR, ENFRENTAR. *Anais [...]*, 2018.

LEY, David. Are there limits to gentrification? The contexts of impeded gentrification in Vancouver. *Urban Studies* n. 45, 2008. Disponível em: <http://usj.sagepub.com/content/45/12/2471>. Acesso em: 31 ago. 2021.

LEY, David. Liberal Ideology and The Postindustrial City, *Annals of the Association of American Geographers*, 70:2, p. 238-258, 1980.

LORES, Raul. 'Mini-Paulista' ou 'Berrini da ZL', começa a ser erguida no Tatuapé. *Folha de São Paulo*, 9 abr. 2017. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/04/1873947-mini-paulista-ou-berrini-da-zl-comeca-a-ser-erguida-no-tatuape.shtml>. Acesso em: 31 maio 2021.

MARCO, Cristhian Magnus de; SANTOS, Paulo Juniot Trindade dos; MOLLER, Gabriela Samrsla. Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora. *Revista Brasileira de Gestão Urbana* 12, 2020.

NEIVA, Leonardo. Tatuapé é líder na oferta de novos imóveis. *Folha de São Paulo*, 02 out. 2015. Disponível em: <http://temas.folha.uol.com.br/tatuape-abcd/noticias/tatuape-e-lider-na-oferta-de-novos-imoveis.shtml>. Acesso: 26 jun. 2021.

OLIVEIRA, Denilson. Tatuapé é o bairro que mais cresce entre todos os distritos de São Paulo. *Folha de São Paulo*, 2018, 11 mar. 2019. Disponível em: <http://folha.com/no1959984>. Acesso em: 26 jun. 2021.

PADUA, Rafael Faleiros. Refletindo sobre a desindustrialização em São Paulo. *Confins*, 7, 2009, 31 out. 2009. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/6125>. Acesso em: 30 ago. 2021.

PASSOS, Úrsula. Tatuapé dá adeus às casinhas e vira bairro cheio de prédios e de pompa: Região muda com explosão de espigões e desejo de se tornar comercial. *Folha de São Paulo*, 24 jun. 2021. Disponível em: <https://guia.folha.uol.com.br/passeios/2021/06/tatuape-da-adeus-as-casinhas-e-vira-bairro-cheio-de-predios-e-de-pompa.shtml>. Acesso em: 26 jun. 2021.

QUEIROZ, Rosane. Lançamentos no Tatuapé encolhem para atender quem trabalha na região. *Folha de São Paulo*, 24 abr. 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2020/04/lancamentos-no-tatuape-encolhem-para-atender-quem-trabalha-na-regiao.shtml>. Acesso em: 23 jun. 2021.

RIBEIRO, Tarcyla. Gentrificação nas favelas cariocas – fenômeno ou discurso? Universidade Federal do Rio de Janeiro. SEMINÁRIO INTERNACIONAL GENTRIFICAÇÃO: MEDIR, PREVENIR, ENFRENTAR. *Anais [...]*, 2019.

ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste – Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000.

RUBINO, Susana. A curious blend? City revitalisation, gentrification and commodification in Brazil. In: ATKINSON, R.; BRIDGE, G. (eds.). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londres: Routledge, 2005.

SANDOVAL, Ricardo. *A Verticalização do Bairro do Belém: mudanças estruturais e sociais*. Trabalho de Graduação Individual – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. São Paulo, 2018.

SANTOS, Carolina de Andrade Santos. *Representações da gentrificação na imprensa de São Paulo: o caso do distrito de Santa Cecília*. Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas. Universidade de Lisboa, 2018.

SÃO PAULO (Município). Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal de Cultura. Bairro do Tatuapé. *Prefeitura de São Paulo*, 21 jun. 2007. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_a_l/cassianoricardo/index.php?p=135#:~:text=A%20hist%C3%B3ria%20do%20bairro%20do,Mar%20em%20busca%20de%20ouro.&text=Nas%20d%C3%A9cadas%20iniciais%20do%20s%C3%A9culo,em%20argila%20de%20boa%20qualidade. Acesso em: 23 maio 2021.

SÃO PAULO (Município). Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal de Cultura. Programa Patrimônio e Referências Culturais nas Subprefeituras - Mooca. Departamento do Patrimônio Histórico. *Prefeitura de São Paulo*, 2014. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Mooca_web_1392057198.pdf. Acesso em 30 jul. 2021.

SÃO PAULO (Município). Prefeitura Municipal de São Paulo. Indicadores Sociodemográficos da população idosa residente na cidade de São Paulo, 2020. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/direitos_humanos/IDOSO/PUBLICACOES/Indicadores%20sociais%20\(2\).pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/direitos_humanos/IDOSO/PUBLICACOES/Indicadores%20sociais%20(2).pdf). Acesso em: 30 ago. 2021.

SILVA NETO, M. L. Verticalização e Materialização das Cidades Brasileiras. IV ENANPARQ. ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. Programa de Pós-graduação em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Porto Alegre, 25 a 29 de jul. de 2016. *Anais [...]*, 2016.

SILVEIRA, Juliane. Moradores do Tatuapé, na zona leste de SP, são os mais fiéis ao bairro. *Folha de São Paulo*, Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2017/12/1941894-moradores-do-tatuape-na-zona-leste-de-sp-sao-os-mais-fieis-ao-bairro.shtml>. Acesso em: 27 jun. 2021.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP: espaço e tempo*, n. 21, p. 15-31, São Paulo, 2007.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people. *Journal of the American Planning Association*, 1979, v. 45, p. 538-548.

TERRA, Adriana. No Tatuapé, um triste fim de uma vila operária. *Blog SP a Pé*, 2 out. 2019. Disponível em: <https://spape.blogosfera.uol.com.br/2019/09/02/no-tatuape-o-triste-fim-de-uma-vila-operaria/>. Acesso em: 26 maio 2021.

VALERY, Gabriel. Doria derruba muro na Cracolândia e deixa três feridos. *Rede Brasil Atual*, 23 maio 2017. Disponível em: <https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2017/05/gestao-doria-derruba-muro-na-cracolandia-e-deixa-tres-feridos/>. Acesso em: 30 maio 2021.

ZUKIN, Sharon. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore: John Hopkins University Press, 1982.