

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

LUCAS DE MELO LEITE

POLÍTICAS ESPACIAIS E GENTRIFICAÇÃO NA VILA LEOPOLDINA EM SÃO
PAULO

São Paulo
2020

LUCAS DE MELO LEITE

POLÍTICAS ESPACIAIS E GENTRIFICAÇÃO NA VILA LEOPOLDINA EM SÃO
PAULO

Trabalho de Graduação Individual apresentado no
Departamento de Geografia da Faculdade de
Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo.

Orientador: Profa. Dra. Isabel Aparecida Pinto Alvarez

São Paulo
2020

LUCAS DE MELO LEITE

POLÍTICAS ESPACIAIS E GENTRIFICAÇÃO NA VILA LEOPOLDINA EM SÃO
PAULO

Trabalho de Graduação Individual apresentado no
Departamento de Geografia da Faculdade de
Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo.

São Paulo, ____ de _____ de ____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr.

Universidade

Prof. Dr.

Universidade

Prof. Dr.

Universidade

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço aos meus pais que diante de quaisquer situações, sempre estiveram presentes na minha vida no intuito de garantir as melhores condições de vida possíveis. Eronice Barbosa de Melo e José Wellington Ferreira Leite, se hoje estou aqui, é resultado do esforço de vocês, assim como minha irmã, Letícia, pelos momentos vivenciados até os dias de hoje.

Agradeço a todos os meus amigos e colegas que formei durante minha vivência acadêmica, cada um com sua devida importância e que serviram de pilares para toda essa caminhada que se finaliza neste momento, obrigado pelo suporte e por contribuir na experiência do mundo acadêmico.

Agradeço imensamente a professora Isabel por toda compreensão e auxílio na elaboração deste trabalho, e que mesmo diante das minhas dificuldades sempre esteve à disposição para me ajudar.

E por fim, agradeço a todo professor ou professora com quem tive a oportunidade de aprender, refletir e garantir um amadurecimento próprio sobre os mais diversificados aspectos e conteúdos de estudo. Com toda certeza saio uma pessoa totalmente diferente e com uma visão de mundo imensamente mais rica.

RESUMO

Diante de um crescimento intensivo da metrópole de São Paulo, a fragmentação e desigualdade sobre os espaços passam a se tornar cada vez mais evidentes. A lógica de acumulação do capital e constituição de lucro tenta sobrepor toda e qualquer relação entre espaço e sujeito, tornando as questões sociais secundárias perante sua realização. A gentrificação surge como um elemento de elitização e privatização dos espaços. A partir de uma análise do distrito da Vila Leopoldina, este trabalho tem como objetivo, elucidar como as transformações advindas deste elemento constituem novas centralidades e a reformulação do espaço urbano, expropriando não só seus moradores bem como alterando a dinâmica antes vista nestes espaços. O mercado imobiliário se apresenta como protagonista na reformulação dos mais diversos territórios metropolitanos, contando com uma aliança governamental em busca destas reestruturações urbanas pautadas principalmente sobre o lucro. Utilizando-se de historicidade, renda, análise de políticas públicas e da relação do público-privada, observamos como a Vila Leopoldina se caracteriza de vez como um espaço dotado das elites populacionais.

Palavras-chave: Gentrificação. Relações socioespaciais. Urbanização. Vila Leopoldina. Especulação imobiliária.

ABSTRACT

Faced with an intensive growth of the metropolis of São Paulo, the fragmentation and inequality over spaces start to become more and more evident. The logic of capital accumulation and constitution of profit tries to superimpose any relationship between space and subject, making social issues secondary to its realization. Gentrification appears as an element of elitization and privatization of spaces. From an analysis of the district of Vila Leopoldina, this work aims to elucidate how the transformations arising from this element constitute new centralities and the reformulation of the urban space, expropriating not only its residents but also changing the dynamics previously seen in these spaces. The real estate market appears as a protagonist in the reformulation of the most diverse metropolitan territories, counting on a governmental alliance in search of these urban restructurings based mainly on profit. Using historicity, income, analysis of public policies and the public-private relationship, we observe how Vila Leopoldina is characterized once and for all as a space endowed with population elites.

Keywords: Gentrification. Socio-spatial relations. Urbanization. Vila Leopoldina. Real estate speculation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Imagem 1 — Projeto de Condomínio Vertical Residencial Audace	10
Figura 1 — Logotipo do Distrito da Vila Leopoldina.....	13
Mapa 1 — Relação do loteamento com a região central.....	14
Planta 1 — Planta do loteamento da Vila Leopoldina	15
Mapa 2 — Padrões de ocupação da Vila Leopoldina em 1900.....	17
Mapa 3 — Padrões de ocupação Vila Leopoldina em 1930	19
Mapa 4 — Sistema viário implantado em 1930, 1958 e 1972	21
Mapa 5 — Evolução da ocupação na Vila Leopoldina: 1930, 1958 e 1974.....	22
Fotografia 1 — Fluxo do CEAGESP.....	23
Mapa 6 — Área destinada ao CEASA, 1958.....	25
Imagem 2 — Moradias populares e irregulares ao redor da CEAGESP	26
Imagem 3 — Crescimento dos empreendimentos imobiliários verticais de alto padrão 2009/2020.....	29
Mapa 7 — Localização Vila Leopoldina.....	30
Gráfico 1 — Desconcentração industrial em São Paulo.....	34
Gráfico 2 — Investimentos financeiros por setor - Grande São Paulo	39
Tabela 1 — População Recenseada em 1980, 1991, 2000 e 2010 - Subprefeitura da Lapa	43
Gráfico 3 — Taxa de Crescimento Populacional - Subprefeitura da Lapa	44
Tabela 2 — Valor do metro quadrado em 2020 - Zona Oeste.....	46
Gráfico 4 — Domicílios por faixa de rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina, ano de 2000.....	53
Gráfico 5 — Domicílios por faixa de rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina, ano de 2010.....	54
Gráfico 6 — Número de lotes por Tipologia de Uso Residencial - Vila Leopoldina ..	55
Gráfico 7 — Número de lotes por Tipologia de Uso Comercial, Industrial e de Serviços - Vila Leopoldina	56
Fotografia 2 — Condomínio de alto padrão Martese.....	60
Fotografia 3 — Favela do Nove.....	61
Imagem 4 — Plano de Construções PIU - Vila Leopoldina	63
Imagem 5 — Articulações da PIU Vila Leopoldina	64
Imagem 6 — Zoneamento da área de projeto PIU - Vila Leopoldina	65
Fotografia 4 — Terreno destinado para as HIS - Vila Leopoldina	67

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CAGESP	Companhia de Armazéns Gerais do Estado de São Paulo
CEAGESP	Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo
CEASA	Centro Estadual de Abastecimento
CITI	Centro Internacional de Tecnologia e Inovação
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PDE	Plano Diretor Estratégico
PIU	Projeto de Intervenção Urbana
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	UMA POSSÍVEL PERIODIZAÇÃO HISTÓRICA DA VILA LEOPOLDINA 13	
2.1	A evolução do distrito Vila Leopoldina até a década de 1960	14
2.2	A importância da CEAGESP na dinâmica industrial e urbana do distrito da Vila Leopoldina.....	23
2.3	A Vila Leopoldina diante da transição do modelo de acumulação do capital, dadécada de 70 até os dias atuais	27
3	A VILA LEOPOLDINA E A METRÓPOLE DE SÃO PAULO NA REESTRUTURAÇÃO DO CAPITAL	32
3.1	A transição do modelo de acumulação capitalista industrial para o capital financeiro.....	33
3.2	As consequências da ascensão do capital financeiro no fragmento da metrópole.....	37
3.3	As influências do mercado imobiliário na Vila Leopoldina	41
4	A GENTRIFICAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	48
4.1	A gentrificação e sua aplicação no meio urbano	49
4.2	A constituição da Vila Leopoldina como nova centralidade: o papel do poder público e do mercado financeiro na higienização do fragmento	52
4.3	O projeto de intervenção urbana Vila Leopoldina: a saída para o "embelezamento" e continuidade da lógica mercantil de valorização espacial	61
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72

1 INTRODUÇÃO

Diante de uma metrópole cada vez mais urbanizada e em pleno ritmo de expansão, se faz necessário um questionamento sobre esse processo do ponto de vista dos possíveis benefícios para a população.

Constata-se na Grande São Paulo, múltiplas produções de desigualdade e fragmentação do espaço, este que vem se tornando cada vez mais ferramenta da reprodução do capital, em detrimento do seu uso e apropriação, bem como as relações socioespaciais advindas do mesmo, fatores secundários diante desta lógica mercantil.

Antes de prosseguir, cabe ressaltar que esta pesquisa parte da observação de um processo em movimento não só no alvo de estudo, a Vila Leopoldina, mas também em outras localidades da metrópole. Tais observações foram feitas a partir das vivências as quais eu obtive durante meu tempo escolar, no objeto de estudo, e que, hoje, diante da leitura dos mais diversos autores em minha graduação, contendo alguns apresentados nesta pesquisa, me permitiram, a partir de um viés crítico, compreender de forma mais esclarecedora o quanto a metrópole se densifica e se expande de maneira desigual e segregadora.

Com um passado coberto de chácaras, posteriormente com uma ocupação operária e industrial, e, atualmente, como um bairro residencial de alto padrão econômico, a Vila Leopoldina desponta como um forte exemplo dos efeitos da chamada reestruturação urbana.

Imagem 1 — Projeto de Condomínio Vertical Residencial Audace



Fonte: Fonte: <http://audacevilaleopoldina.com.br/>. Acesso em: 15 jun. 2020

Para compreensão dos processos envolvidos nesta pesquisa bem como uma contextualização não só do fragmento de estudo, mas também em diversas localidades da metrópole paulista, se faz importante elucidar certos conceitos que se expressam em sua realização. Ressaltado posteriormente com mais detalhes em um capítulo futuro desta pesquisa, o que se observa da década de 1970 em diante é uma reestruturação espacial/urbana, em decorrência de uma passagem do capital industrial para o capital financeiro na metrópole, que modifica diretamente a maneira a qual a acumulação capitalista se apropria e também se produz/reproduz nos espaços, assim como toda a dinâmica urbana envolvida nos mesmos.

Diante de diversos espaços antes ocupados pelos setores produtivos industriais na metrópole, que agora, em grande parte, migraram para o interior de São Paulo, o setor privado passa a utilizar os espaços como método de preservação e também ampliação do seu capital diante do momento inflacionário que se encontrava o país na referida década, como destaca Oliveira (1978):

Observando o exemplo da metrópole paulistana, verificamos que o desenvolvimento do modo de produção capitalista gerou um processo de concentração e acumulação de capital, que levou à aplicação de grande parte da mais-valia apropriada na aquisição de terras. Na lógica deste modo de produção a mais valia apropriada deveria ser aplicada na sua produção ou reprodução.

Dessa forma, na tentativa de não ver o lucro acumulado envolvido no processo inflacionário em que se encontra a moeda brasileira, o

investimento na terra constituiu o caminho seguro para a preservação do capital acumulado e consequentemente para ampliação do capital-dinheiro através da apropriação da renda fundiária. (OLIVEIRA, 1978, p. 76)

Por essa perspectiva de espaço como mercadoria, novas centralidades no contexto de metrópole passam a ser exigidas, como forma de uma contínua reprodução capitalista, absorvendo os excedentes pelas reestruturações urbanas geradas por este movimento. Centralidades essas que podemos classificar como um espaço no qual se concentra basicamente o todo, e que, não somente isso, exerce influência e tem poder sobre outras localidades, conforme podemos observar por este trecho de Lefebvre (2000):

A centralidade, ou melhor, a centralização, quer-se e se faz “totalizante” sem outra filosofia que uma estratégia, consciente ou não. Malgrado as tendências adversas, umas subversivas, outras toleradas (sob nomes diversos: afrouxamento, flexibilização), o centro condensa riquezas, meios de ações, conhecimentos informações, a “cultura”. Tudo. A essas capacidades e poderes, ele superpõe o poder supremo, a concentração dos poderes: a Decisão. O sistema decisional se diz (abusivamente) racional. (LEFEBVRE, 2000, p. 451).

Porém, tais articulações trazem como resultado, uma mudança brusca na forma de viver e habitar estes espaços, pois a dinâmica do lucro e de reprodução do capital, a partir de lógicas especulativas, passa a delimitar quem pode ou não ter direito sobre as localidades, quer seja pela expropriação, articulada pelo poder público juntamente com o privado conforme veremos adiante, ou pela incapacidade de sobreviver diante do novo padrão imposto.

Neste momento, o processo de gentrificação, alvo de nosso estudo, surge como consequência deste movimento, atingindo em cheio os que não são capazes de se manter economicamente sobre essas transformações, Harvey (2014) destaca a problemática resultante:

A absorção do excedente por meio da transformação urbana tem, contudo, um aspecto ainda mais sombrio, uma vez que implica uma grande recorrência de reestruturação urbana por meio de uma “destruição criativa”. Quase sempre, isso tem uma dimensão de classe, pois em geral são os pobres, os desprivilegiados e marginalizados do poder político os que sofrem mais que quaisquer outros com esse processo. A violência é necessária para construir o novo mundo urbano sobre os escombros do antigo. (HARVEY, 2014, p. 49-50).

Assim, diversos espaços da metrópole, passam a ser vistos como novas oportunidades de se executar as ditas reestruturações urbanas, ou seja, a mudança não só física, mas também social e cultural dos espaços, visando a expansão dos métodos acumulativos observados nos primeiros grandes centros, afastando cada

vez mais uma população carente do que se qualifica como metrópole. A Vila Leopoldina, fragmento de nosso estudo, se mostra como mais um distrito que possui esse processo de elitização do espaço em curso, sobre os mesmos argumentos de modernização e bem-estar da população.

O Estado diante de toda essa lógica forma uma parceria essencial para que toda essa articulação seja executada sem muitas dificuldades, com os artifícios das Operações Urbanas e outros projetos de intervenções urbanísticas sobre a disposição do interesse privado, argumentando-se que sua execução se dá na tentativa de reequilibrar a cidade, valorizando certos espaços, Carlos (2005) nos demonstra este processo:

É através da atuação do Estado que o espaço edificado da metrópole realizando a função da propriedade privada da terra pode ser redefinido pelo processo de desapropriação; momento em que as propriedades mudam de mãos, permitindo a expulsão da população residente dessas áreas para outras, orientando a reocupação com outras formas e funções como imperativo da reprodução. Nesse procedimento, mudanças na lei de zoneamento permitem mudanças no gabarito construtivo - com isso se pode construir 'em altura' abrindo a possibilidade da verticalização de áreas com ocupação horizontal; permite o remembramento de propriedades pulverizadas nas mãos de pequenos proprietários e, com isso, incorporando essa área em uma nova divisão espacial do trabalho na metrópole - onde a função residencial cede importância e (lugar) para o setor de serviços com mudanças profundas na vida cotidiana, consequência da mudança dos usos/funções dos lugares; da expulsão dos moradores para outras áreas, do deslocamento da 'população não-compatível' com as novas formas/funções, como os favelados. No processo, a implosão das antigas relações entre os habitantes e entre estes e o espaço sinaliza a instauração do cotidiano normatizado, empobrecido, estranho. (CARLOS, 2005, p. 34).

Este presente estudo tem como objetivo dispor subsídios para que se compreenda como o processo de reestruturação urbana, gera como resultado, a gentrificação e a posterior reestruturação dos espaços, baseando-se em um novo valor de uso imposto pelo processo, sendo esse, um dos fatores resultantes desta acumulação desigual e da imposição do espaço como mercadoria. Sobre o recorte do distrito da Vila Leopoldina, localizado na zona oeste da metrópole de São Paulo, observaremos a partir de historicidade, dados estatísticos sobre renda e uso do solo, luta de classes expressas em discursos e articulações do poder público com o mercado financeiro, transformaram um distrito operário em uma das grandes centralidades com enorme poder aquisitivo na metrópole.

2 UMA POSSÍVEL PERIODIZAÇÃO HISTÓRICA DA VILA LEOPOLDINA

Figura 1 — Logotipo do Distrito da Vila Leopoldina



Fonte: <http://identidadesp.com.br/vila-leopoldina/>. Acesso em: 2 abr. 2020.

Antes de apresentar detalhes do bairro da Vila Leopoldina atual bem como seus processos de reprodução como um distrito de classe média alta, juntamente aos condomínios de alto padrão verticais e estruturas que visam atender esse público, precisamos levantar pontos históricos importantes do bairro, para que se ilustre o processo evolutivo do mesmo até o patamar atual. Assim como outros distritos, e, de acordo com o processo de acumulação do capital e sua reprodução no espaço em seu tempo, o local passou por alterações ao longo das décadas, de acordo com as dinâmicas da metrópole, em prol da manutenção de seu crescimento, sendo possível perceber três momentos desse processo: o primeiro marcado por características residenciais rurais(chácaras), o segundo marcado pela presença industrial com a ascensão desse modelo de acumulação, no estado, e, por fim, o momento atual, marcado pelas pressões do mercado imobiliário, atingindo em cheio a vivência social de seus habitantes sobre esses espaços.

Assim, estes três momentos da produção do espaço da Vila Leopoldina são expressões de um processo mais geral da metrópole de São Paulo, destacando-se a metropolização induzida pela industrialização e, atualmente, as transformações relacionadas à passagem da metrópole industrial para uma metrópole financeira-imobiliária.

A partir disso, usaremos como base para o desenvolvimento da linha histórica e consequente urbanização do distrito da Vila Leopoldina, a dissertação de mestrado de Lígia Rocha Rodrigues, que por conta da falta de bibliografia acerca da historicidade evolutiva do distrito, tem como base outros autores que norteiam o seu trabalho para caracterizar as evoluções do local. Como formas de ilustração, usaremos plantas e criações cartográficas específicas obtidas e elaboradas por Rodrigues com fins de contextualização e entendimento destes processos evolutivos juntamente.

2.1 A EVOLUÇÃO DO DISTRITO VILA LEOPOLDINA ATÉ A DÉCADA DE 1960

Mapa 1 — Relação do loteamento com a região central

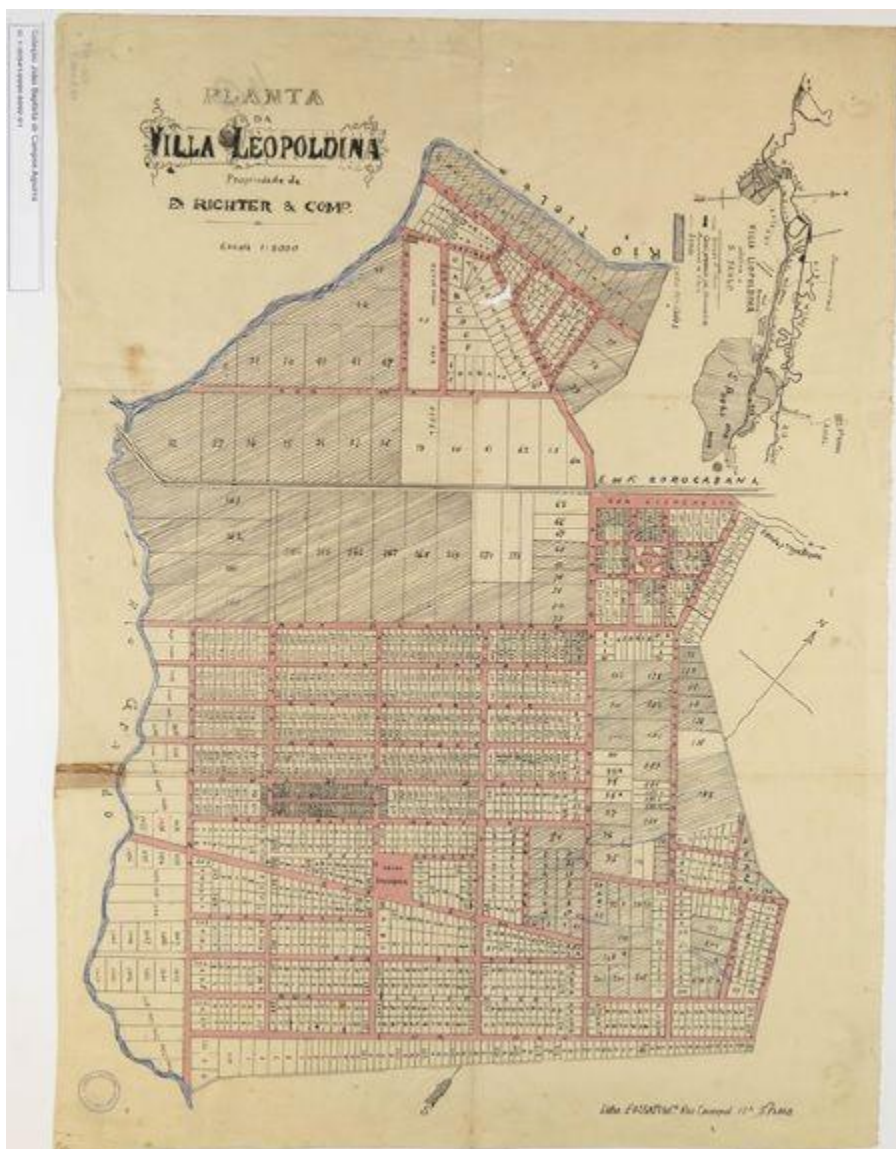


Fonte: Rodrigues (2013, p. 103)

Rodrigues (2013) relata como ponto de partida o projeto de loteamento do bairro que se iniciava em 1894, com a repartição do antigo sítio Emboaçava presente no local, o qual possuía 200 alqueires e desses mesmos alqueires, um quarto da propriedade se destinava a futura Vila Leopoldina. Este quarto de

propriedade se destinou justamente para o loteamento anteriormente citado, que pertencia a empresa E. Richter & Company (Campos Elíseos), essa austríaca e com sede em Santo Amaro. A empresa na época, com o intuito de valorizar e cativar potenciais compradores e obter sucesso em seus planos, realizou um evento com o aluguel de diversos bancos para demonstração de seus lotes, com direito a piquenique para os interessados ao fim do evento.

Planta 1 — Planta do loteamento da Vila Leopoldina



Fonte: Rodrigues (2013, p. 104)

Porém, apesar do esforço por parte da companhia na tentativa de influenciar possíveis compradores, o loteamento em si não obteve muito sucesso inicialmente, considerando principalmente a localização do mesmo, no encontro das várzeas do

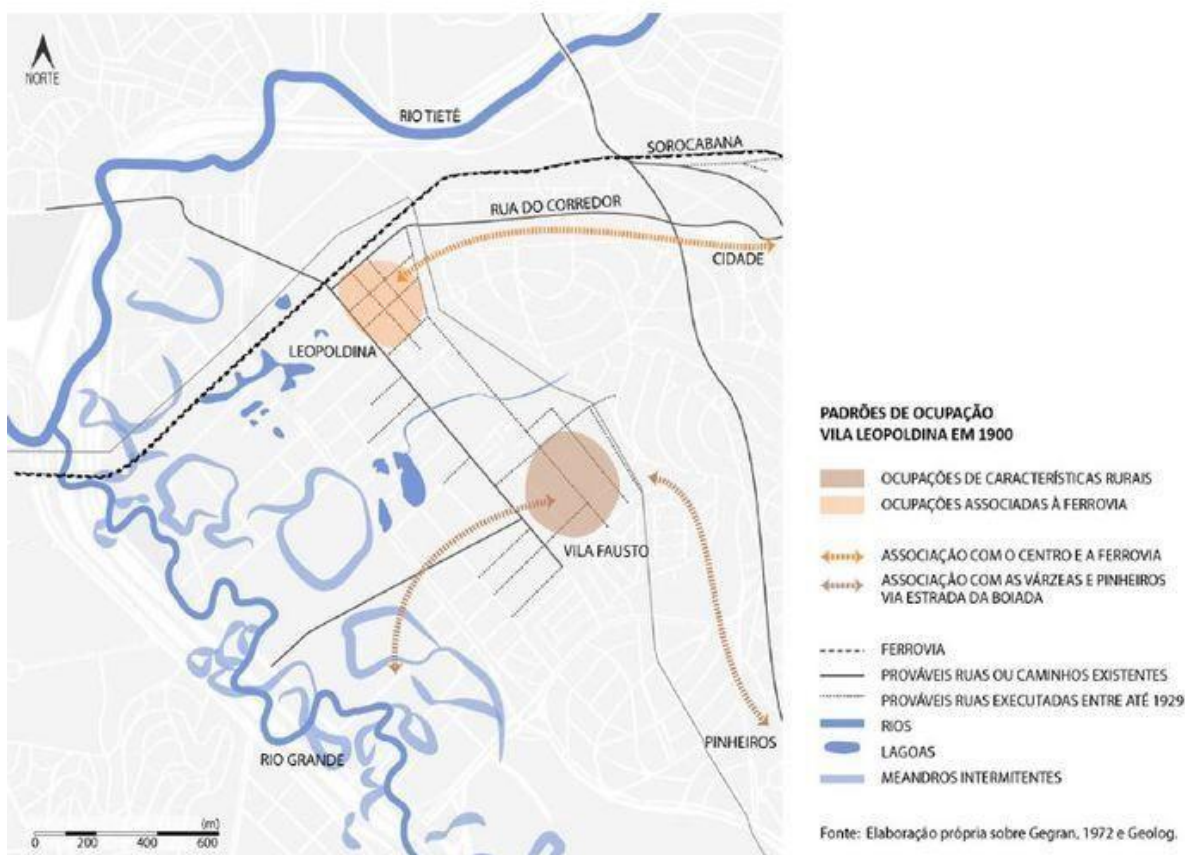
rio Tietê e rio Pinheiros, influenciando diretamente nas características do terreno para a construção de edificações para moradia, já que o mesmo se constituía basicamente de pântanos e forte presença de lama no solo.

É importante ressaltar, como lembrado por Rodrigues (2013), que a premissa de loteamento era um movimento crescente do fim do século XIX para o início do século XX, impulsionado pela grande dispersão de urbanização decorrente do crescimento de São Paulo, dispersão essa, ocasionada, como concluído por Barbosa (2001), pela crise do modo de acumulação do capital provindo do café, bem como o início da industrialização da metrópole que começaria a ditar o modo como a mesma se organiza. Os efeitos disso foram as iniciativas de loteamentos das antigas chácaras para o público da elite bem como a instauração dos primeiros loteamentos populares e industriais na metrópole, podendo citar como exemplo na localidade do Brás.

Dito isso, seguiremos a partir de décadas chave no bairro no intuito de demonstrar e ilustrar toda produção e reprodução espacial presente no local estudo, que assim como outras localidades, sofria impacto direto dos modelos de acumulação do capital presentes na metrópole e principalmente das zonas centrais.

Nas três primeiras décadas do século XX, referentes ao período de 1900 a 1929, Rodrigues (2013) relata uma escassez muito grande de registros e informações à cerca das ocupações e atividades exercidas no distrito, se limitando a pequenas entrevistas e imagens cartográficas antigas do local, que indicam predominantemente a presença de chácaras e o caráter residencial das propriedades advindas do sistema de loteamentos abordado anteriormente, salientando aqui as características de terreno como forma de justificar o "atraso" na evolução do distrito se comparado com outras localidades da metrópole, principalmente centrais. Isso é caracterizado pelo acesso extremamente dificultado do distrito aos centros urbanos, decorrente da falta de rede viária no local, que continha basicamente uma única ligação com a região da Lapa, e a proximidade com a Estrada de Ferro Sorocabana e sua respectiva estação, instaurada no final do século passado, em 1870.

Mapa 2 — Padrões de ocupação da Vila Leopoldina em 1900



Fonte: Rodrigues (2013, p. 110)

A partir deste mapa elaborado por Rodrigues (2013), podemos perceber a forte presença de meandros, rios e lagoas, comprometendo a ocupação do loteamento e o adensamento populacional no distrito, limitando-se em sua maioria a presença das referidas chácaras mencionadas anteriormente, e o baixo número de sistemas viários no local, que se caracterizava até então como de caráter mais rural, mas, já contando com uma ferrovia em suas proximidades que consistia como uma das poucas e principal forma de ligação entre o distrito e a zona central da Metrópole. É interessante destacar desde então como esses mesmos meandros e rios apresentaram-se como obstáculos na expansão cada vez mais exacerbada da metrópole, aliado ao novo modo de deslocamento baseado nas vias e rodovias, o poder público aqui teve papel fundamental na retirada deste entrave em São Paulo, como relata Seabra:

O conjunto das obras realizadas nos rios e nas várzeas, constitui uma das formas pela qual o poder público tem respondendo às necessidades que tais transformações foram criando. Durante três décadas os trabalhos de

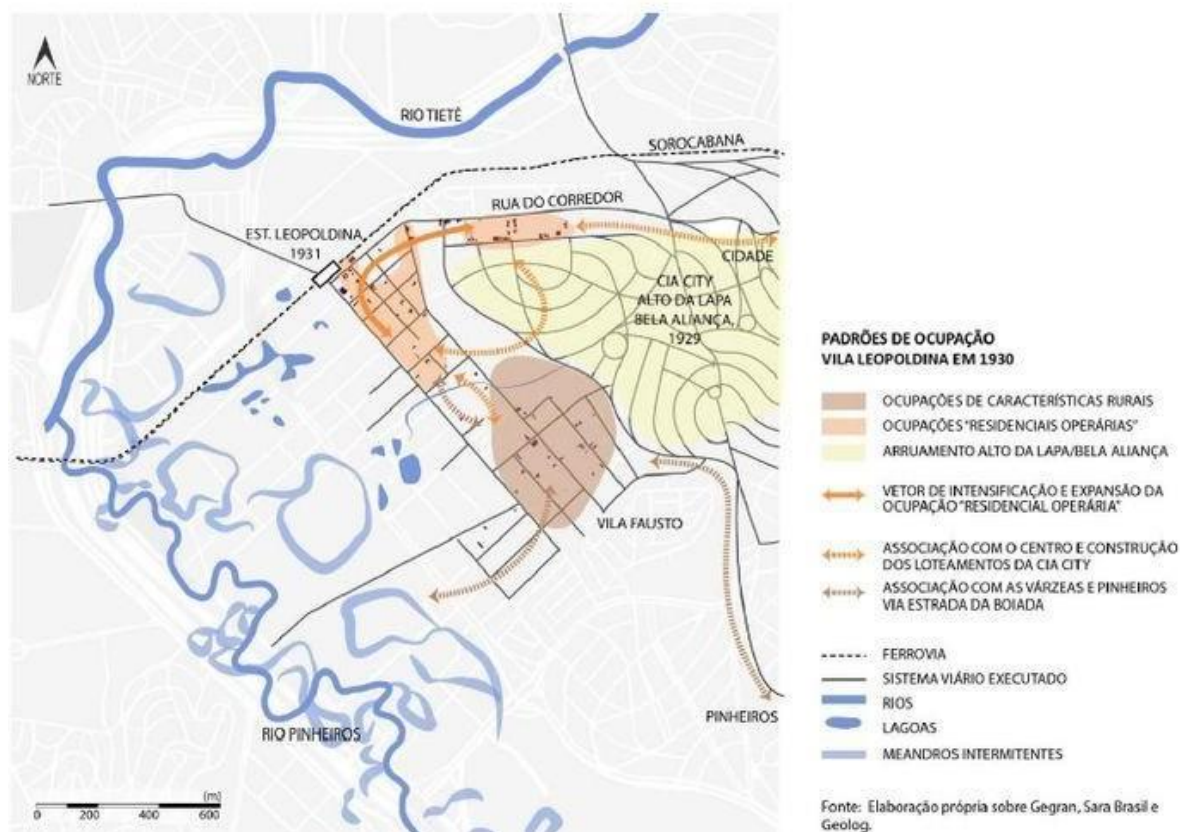
engenharia aplicados na retificação foram também redefinindo as possibilidades de uso dos terrenos das várzeas e induziram uma sobrevalorização das propriedades ribeirinhas. (SEABRA, 1987, p. 5).

Aqui, é importante ressaltar que o domínio deste processo encontrava-se encabeçado por outra companhia que também era responsável por diversos loteamentos na metrópole, a Light, e que diante das expropriações necessárias para a execução desse projeto, conseguiu estabelecer estes novos espaços como zonas para o lucro diante de sua localização extremamente estratégica no contexto metropolitano, como também retrata Seabra mais adiante:

Essas terras ganharam uma acessibilidade extraordinária, se sobrevalorizaram de tal forma, que se por um lado impossibilitavam novas implantações industriais, permitiriam a localização de atividades terciárias. Estrategicamente, a Editora Abril e o jornal O Estado de São Paulo, segmentos da indústria editorial e gráfica, decidiram sobre a sua localização em terrenos da marginal do Tietê em meados da década de sessenta, quando as obras de retificação estavam praticamente concluídas e o sistema viário em gestação. (SEABRA, 1987, p. 7).

Com isso, avançaremos para as próximas décadas do distrito, onde as transformações mais relevantes irão pouco a pouco caminhar para a dinâmica presente em sua localidade.

Mapa 3 — Padrões de ocupação Vila Leopoldina em 1930



Fonte: Rodrigues (2013, p. 118)

Na década de 1930, é possível notar, a partir do mapa, um considerável adensamento populacional no bairro, derivado principalmente da necessidade de moradia dos trabalhadores que executavam um outro processo de loteamento da Companhia City, realizado no Alto da Lapa conforme ilustrado no mapa, área vizinha do distrito da Vila Leopoldina. Conforme indicado por Rodrigues (2013) o processo de execução do loteamento da Companhia City interferiu diretamente na mudança do modelo de ocupação no distrito, de forma mais acentuada, deixando de lado o modelo de chácaras para residências de caráter mais urbano na localidade. É importante ressaltar que esses loteamentos, segundo o site da companhia, visavam atender o público operário presente na metrópole inicialmente. Porém, com seu conceito de cidade-jardim implementado, valorizando áreas verdes na construção de distribuição desses lotes juntamente com seu amplo tamanho, acabou por atrair um público com bom nível cultural e poder aquisitivo, sendo o chamariz para ser classificado como um local de mais alto padrão e elitizado, negando qualquer outro padrão.

Diante de tais características, os operários destes loteamentos acabaram por se adensar em grande escala no distrito de estudo, considerando não só o alto padrão construído no Alto da Lapa em termos residenciais, que os impossibilitava de se instalar no local, como também as dificuldades de locomoção que se encontram presentes em dada época na metrópole, conforme relatamos anteriormente, advinda das características naturais da paisagem, com seus rios e meandros. Vale lembrar que a presença de rios e meandros apesar de se apresentarem como obstáculos na expansão de densidade populacional cada vez mais requisitada na metrópole, continham atividades econômicas ao seu redor que permitiam que os moradores de chácaras e outros modos de acomodação rural permanecessem no bairro, mesmo diante da crescente demanda por moradia, sendo elas a pesca, caça de rãs, recolhimento de areia, além de práticas de lazer como natação, passeios de barco e outros tipos de atividades, conforme relatado por Rodrigues (2013), a partir de depoimentos de moradores que viveram o período e residiram nas acomodações descritas. Seabra ressalta a importância das várzeas na vivência social, cultural e econômicas de seus frequentadores:

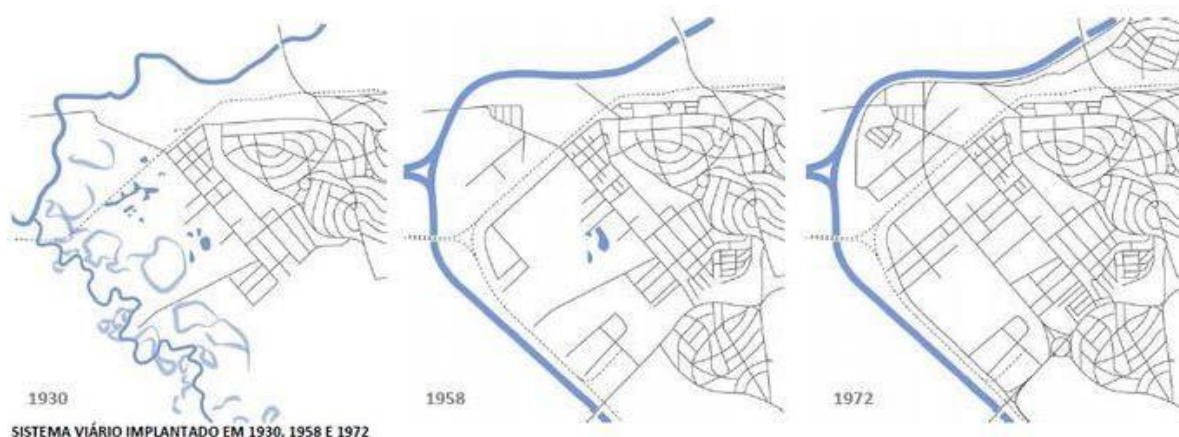
Um outro ponto de vista sobre as várzeas é o da sua significação histórica e social. Pois as várzeas e os rios, como fenômeno objetivo, ganharam presença na prática real da vida de parte dos habitantes da cidade, sobretudo dos moradores ribeirinhos tiradores de areia, oleiros e pescadores, além de ter tido também grande significado na vida de esportivas e de poetas da cidade SEABRA (1987, p. 50).

É nesta época que o processo de canalização dos rios e meandros se dá início, Tietê e Pinheiros destacados pela sua localidade, trazendo a retificação como um dos processos necessários e que irão impulsionar o começo de industrialização não só no bairro, mas em outras localidades da metrópole, e garantir a possibilidade de expansão cada vez mais necessária pelo aumento de atividades, bem como a implementação de estações de trem, como a da Vila Leopoldina que se inaugura em 1931. Nota-se claramente, como a acessibilidade e o transporte ganham foco para manutenção dos meios de produção, o poder público se apresenta cada vez mais, destacado na aliança com a iniciativa privada, para juntos, determinarem não só o crescimento e expansão da cidade, mas também se organizam os espaços em prol desse objetivo. Rolnik (2003) destaca esse movimento:

A Associação entre construção de avenidas e canalização dos rios e córregos completa o novo modelo de circulação: os rios se confiam em canais ou galerias subterrâneas, sobre seus antigos leitos se implantam

avenidas de fundo de vale. A avenida do Estado (sobre o Tamanduateí), as marginais (ao lado do Tietê e Pinheiros) e a Aricanduva (junto ao córrego do mesmo nome) são exemplos dessa estratégia. É durante a gestão do prefeito Prestes Maia que esse conceito começa a ser implantado: são obras suas a construção da avenida 9 de Julho sobre o córrego canalizado do Saracura, a avenida Itororó (futura 23 de Maio) sobre o córrego do mesmo nome e a retificação do Tietê, encurtando-o em 20 quilômetros e destinando suas margens para a construção da marginal e para a ocupação urbana de sua várzea (ROLNIK, 2003, p. 33-34).

Mapa 4 — Sistema viário implantado em 1930, 1958 e 1972



Fonte: Rodrigues (2013, p. 139)

Interpretando o mapa acima, vemos como o referido processo de retificação e canalização realizado na metrópole afetou o modelo de ocupação do distrito e possibilitou sua expansão, não só em termos de moradias, mas também a abertura para a instauração de novas indústrias, considerando principalmente o foco majoritário nos meios de transporte baseado nos sistemas viários. Cabe ressaltar que esse processo de urbanização e impermeabilização acima dos antigos rios e meandros, assim como a proximidade com as várzeas, faz com que o distrito tenha enchentes recorrentes, conforme relata Rodrigues em suas descrições.

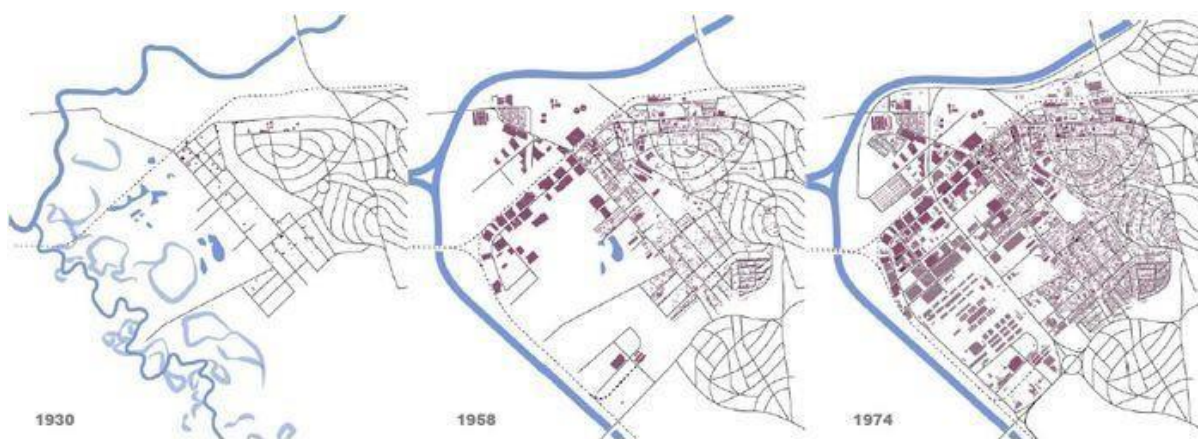
Diante de tais mudanças, a ocupação na Vila Leopoldina passa a se expandir cada vez mais durante as décadas de 30, 40 e 50, sendo a partir desta última a grande ascensão por parte do movimento industrial no distrito, possuindo como protagonistas deste processo a criação do Centro Industrial Mofarrej em 1958, a inauguração das marginais e rodovias, sendo o Tietê em 1957, Rodovia Anhanguera em 1964 e a Marginal Pinheiros em 1975, impulsionando diretamente na logística desse modelo industrial e a dinâmica que a mesma exerce no local. Tais

modificações passam a caracterizar o distrito como parte da centralidade da metrópole e obter o caráter super urbanizado da mesma, salientando aqui o seu processo de independência no quesito de obtenção e fornecimento de mercadorias, antes advindas unicamente de zonas mais centrais da metrópole, considerando o que foi anteriormente relatado, das dificuldades, agora superadas, para sua expansão urbana e facilidade de locomoção. Até então, tudo que se necessitava em termos de mercadorias e outros itens eram obtidos a partir do distrito da Lapa, que se modernizou anos antes e já possuía elementos comerciais no seu espaço, sendo a principal fonte para suprir as necessidades do distrito de estudo antes de seu estabelecimento como nova centralidade. Rodrigues expõe isso no parágrafo abaixo:

O bairro da Lapa, de origem mais antiga, cumpriu um papel importante para a Vila Leopoldina, na medida em que abastecia o novo bairro, já que o acesso à cidade (atual Centro de São Paulo) era impossibilitado pela falta de transportes. Materiais de construção, roupas e alimentação eram comprados na Lapa, bairro que na década de 1920 teria grande desenvolvimento comercial em torno das ruas Doze de outubro, Dr. Cincinato Pomponet e adjacências (RODRIGUES, 2013, p. 126).

Assim, aliando-se a lógica expansionista e de modernização da metrópole com caráter de acumulação capitalista industrial, o bairro passou a se desenvolver em ritmo parecido, atraindo cada vez mais indústrias e comércios, e conseqüentemente uma maior ocupação residencial para os operários e trabalhadores destes espaços.

Mapa 5 — Evolução da ocupação na Vila Leopoldina: 1930, 1958 e 1974



Fonte: Rodrigues (2013, p. 78)

Mesmo diante desse processo cada vez mais intenso de urbanização e decorrente industrialização do bairro, Rodrigues ressalta que uma pequena parte de moradores antigos ainda resistem diante desse processo, e se mantém em caráter residencial rural dentro de suas chácaras, sendo classificados como território de resistência pela autora e que retrataremos mais adiante, frente à essa modernização e expansão do distrito.

No início da década de 60 o distrito recebe a transferência do CEASA (Centro Estadual de Abastecimento) para o seu território, o qual se torna um dos principais agentes de transformação e de novas dinâmicas inseridas no distrito, sendo assim, trataremos as suas influências no subcapítulo a seguir.

2.2 A IMPORTÂNCIA DA CEAGESP NA DINÂMICA INDUSTRIAL E URBANA DO DISTRITO DA VILA LEOPOLDINA

Fotografia 1 — Fluxo do CEAGESP



Fonte: Disponível em: <http://www.ceagesp.gov.br/>. Acesso em: 7 mar. 2019.

Como retratamos anteriormente, a implementação do centro industrial Mofarrej foi um marco industrial no que diz respeito a inserção do bairro na dinâmica de crescimento da metrópole de São Paulo. Porém, anos mais tarde, a transferência do CEAGESP (Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo) viria causar um outro grande impacto sobre os espaços do distrito.

Para caracterizar sua historicidade e estabelecer os marcos de desenvolvimento desse centro de distribuição, usaremos o site oficial da instituição bem como as análises e relatos elaborados por Sueli Castro Gomes, na sua tese de Doutorado sobre o trabalho dos carregadores piauienses no local.

Previamente a sua implementação no terreno à ele destinado no distrito da Vila Leopoldina, pelos órgãos públicos, o CEASA se encontrava nos arredores do Mercado Municipal, um entreposto comercial de atacado e varejo de extrema importância para a capital. Porém, diante dos problemas enfrentados dado a sua localidade, mais precisamente o tráfego intenso de veículos, enchentes rotineiras e o excesso de acúmulo de lixo gerado pelas atividades que ali se empregavam, aliados a crescente urbanização e ocupação das áreas centrais da metrópole, se mostrou necessária uma elaboração de estudos, que tinham como objetivo buscar uma nova localidade para o centro de abastecimento. A partir de 1953, com o decreto de utilidade pública datado no mesmo ano, reservou-se a área de 700 mil m² entre o rio Pinheiros, Loteamento Mofarrej e a Avenida Jaguaré para a transferência e construção do novo CEASA/SP.

Há de se considerar que a área destinada ao CEASA também abarcava dentro desse mesmo projeto, a construção de outros serviços essenciais à população e aos comerciantes do entreposto, como bancos, postos de combustível e outros comércios estratégicos, porém, embora algumas dessas construções estivessem planejadas pelo projeto, nem todas saíram do papel, como relatado por Gomes (2007).

No ano de 1960, o governador de São Paulo da época, Carvalho Pinto (1959 - 1962) assume a construção do centro de distribuição no bairro da Vila Leopoldina, com o financiamento do BNDES/CREAT/Banco Nacional de Crédito Cooperativo e Governo Federal, apoiado pelo atual presidente Juscelino Kubitschek. Porém, mesmo tendo assumido o compromisso da construção, o novo CEASA só foi iniciado pelo mandato seguinte, assumido por Adhemar de Barros (1963- 1966) e que por decorrência de uma grande enchente na região do Mercado Municipal em março de 1966, acabou sendo transferido para seu novo local, mesmo diante de obras inacabadas. A chegada precoce do CEASA no distrito da Vila Leopoldina gerou estranhamento por parte da população residente, de forma que também estabeleceu um marco na área de abastecimento nacional, conforme retrata

Gomes: *"A CEASA entrou para a história do abastecimento porque centralizava a comercialização de hortifrutigranjeiros de parte do País, exceto Pernambuco, nenhum Estado possuía algo igual ao CEASA."* (GOMES, 2007, p. 73).

Ao mesmo tempo que assumiu um papel protagonista na dinâmica do distrito do distrito da Vila Leopoldina, conforme relatado por Rodrigues: *"A chegada do CEASA traz consigo relações fortes e estabelecidas, a ponto de, ao assentarem-se na várzea do Pinheiros, configurarem um terreno próprio."* (RODRIGUES, 2013, p. 138).

Mapa 6 — Área destinada ao CEASA, 1958



Fonte: Elaboração do autor sobre Geoportal

No ano de 1969, a CEASA se funde ao CAGESP (Companhia de Armazéns Gerais do Estado de São Paulo), dando origem ao CEAGESP (Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo), que só viria a ser finalizado em sua plenitude, dez anos depois, em 1979. No decorrer desse período, com a expansão crescente em termos industriais e urbanos da metrópole, impulsionou-se a ocupação do restante dos loteamentos da Vila Leopoldina, bem como uma alteração nos planos antes previstos pela Richter&Company, que previa ocupações residenciais na região agora habitada pelo centro de distribuição, culminando na construção de estruturas, comércios e até mesmo outras indústrias nesse espaço. É importante

ressaltar que a partir da presença do centro de distribuição, há um aumento de empregos, sejam eles formais ou informais, exigindo ao distrito um maior número de ocupações residenciais para esses trabalhadores, bem como o consequente adensamento populacional no local. O foco de observação neste momento se dá na oferta de empregos informais do centro de distribuição, com um público alvo que não possui especialização e não tem registro formal, atribuindo uma remuneração baixa para a sua execução, como mencionado por Rodrigues (2013):

A intensificação das atividades produtivas e chegada da CEAGESP na Vila Leopoldina trazem grande quantidade de empregos formais diretos e indiretos, mas também geram significativas oportunidades de trabalho informal, principal associadas ao entreposto. Carregar e descarregar caminhões, ajudar a levar as mercadorias dos clientes e "bater ripa" são atividades que não requerem nenhuma experiência prévia ou habilitação específica e atraem trabalhadores desempregados para a região (RODRIGUES, 2013, p. 142).

O fluxo de desempregados para a região, juntamente com a baixa remuneração atribuída para a execução desses trabalhos informais, acaba por gerar uma demanda de moradia para esse público em específico no distrito. Porém, com a baixa eficiência pública no atendimento dessa demanda, não só no local de estudo, mas na metrópole como um todo, tem como resultado a criação de favelas e moradias irregulares ao redor do entreposto, e que sobrevivem até hoje na região.

Imagem 2 — Moradias populares e irregulares ao redor da CEAGESP



Fonte: Elaboração do autor sobre Google Maps

A discussão sobre programas habitacionais e áreas destinadas à esse público mais carente serão retratadas posteriormente, de forma mais aprofundada, quando abordarmos os conceitos e processos de gentrificação os quais esse trabalho se norteia.

A CEAGESP continuou tendo papel importante na dinâmica industrial e comercial da região até os dias de hoje, todavia, a mudança do entreposto para uma nova região está sendo amplamente discutida atualmente. Assim como no passado, quando localizada no Mercado Municipal e ainda sendo CEASA, hoje, na Vila Leopoldina, passa a sofrer uma forte pressão popular no intuito de que se transfira para outra localidade, argumentando-se que haveria uma melhora no tráfego de veículos com a diminuição do fluxo de caminhões na região, um "embelezamento" do bairro, tirando o local de trabalho da população carente, que hoje vive em situação irregular no bairro, e que provavelmente necessitaria se realocar, para criar não só no terreno hoje destinado a CEAGESP, mas também sobre essas construções informais, projetos de alto padrão que possam valorizar o bairro ainda mais, conforme veremos posteriormente.

Esses são os sinais de que o processo de gentrificação está em curso no distrito, e expõe a necessidade de se discutir todas as consequências que o mesmo produz, não só em âmbito do local de nosso estudo, mas na metrópole como um todo.

2.3 A VILA LEOPOLDINA DIANTE DA TRANSIÇÃO DO MODELO DE ACUMULAÇÃO DO CAPITAL, DA DÉCADA DE 70 ATÉ OS DIAS ATUAIS

Ao longo da década de 70, a metrópole de São Paulo passou por um forte movimento de descentralização dos centros produtivos industriais, e consequentemente, uma desindustrialização em grande escala dentro de seu território, resultante da crise do método acumulativo vigente, diante da influência de modernização dos meios produtivos também chamada de reestruturação produtiva. Os territórios e grandes construções antes habitadas por estas mesmas indústrias passaram a se destinar ao conjunto de serviços e empreendimentos focados no setor terciário, dentre eles, o mercado imobiliário conforme veremos mais adiante no próximo capítulo. Padua (2007) já destacava esse processo em curso:

No momento em que a indústria diminui a sua produção nestas áreas, desocupa muitos terrenos, revelando a sua localização no contexto da metrópole como fundamental. Estas áreas inicialmente passam por uma inescapável **desvalorização**, dada a deterioração dos edifícios fabris e do entorno. Podem tornar-se, portanto, áreas 'reserva' para a atuação dos empreendimentos imobiliários. Ou seja, podem vir a ser áreas de **valorização**. (PADUA, 2007, p. 11).

A Vila Leopoldina não escapou dessa dinâmica, porém, com a presença da CEAGESP, foi atingida por essa tendência de forma mais tardia, conforme retratado por Rodrigues (2013). O processo observado na metrópole, em sua maioria, concentrava-se na saída desses meios produtivos rumo a zonas interioranas, diante de incentivos fiscais, e, ao mesmo tempo, estabelecia a entrada do setor terciário nos novos espaços disponíveis, o distrito se estruturava em termos de possibilidade de locomoção, a partir de viários e outras construções de logística que visavam atender a demanda cada vez mais crescente do fluxo de mercadorias entre a CEAGESP, São Paulo e demais localidades, estabelecendo assim uma grande reestruturação do meio urbano e na forma como o mesmo se realizava.

O mercado imobiliário, a partir de sua forte especulação sobre os espaços, passa a ter protagonismo excessivo, aliado com o setor de construção civil, na forma como os espaços se produzem e reproduzem na metrópole, e não demoram a categorizar os mesmos como potenciais fontes de lucro, sendo eles as grandes construções abandonadas e espaços desvalorizados, vítimas do deslocamento dos setores produtivos industriais. Essa lógica se aplicou diretamente em nosso objeto de estudo, ainda que se considere a ação da CEAGESP na manutenção de diversos setores industriais dispostos ao seu redor. Assim, já se começava a observar os vastos espaços antes vagos e abandonados, consequentemente desvalorizados, serem ocupados por novos empreendimentos verticais residenciais, inicialmente com um padrão mais baixo, bem como construções voltadas ao setor terciário e comércios voltados para um novo público alvo que migraria para o distrito.

Imagem 3 — Crescimento dos empreendimentos imobiliários verticais de alto padrão 2009/2020



Fonte: Elaboração própria do autor sobre Google Maps

Com base nas imagens de satélite acima e de caráter mais atual, podemos observar os grandes lotes desocupados pelas antigas indústrias sendo ocupados por projetos residenciais verticais de alto padrão das imobiliárias e empreiteiras, marcando mais uma vez, a alteração na dinâmica do distrito e na forma como se vivencia os espaços.

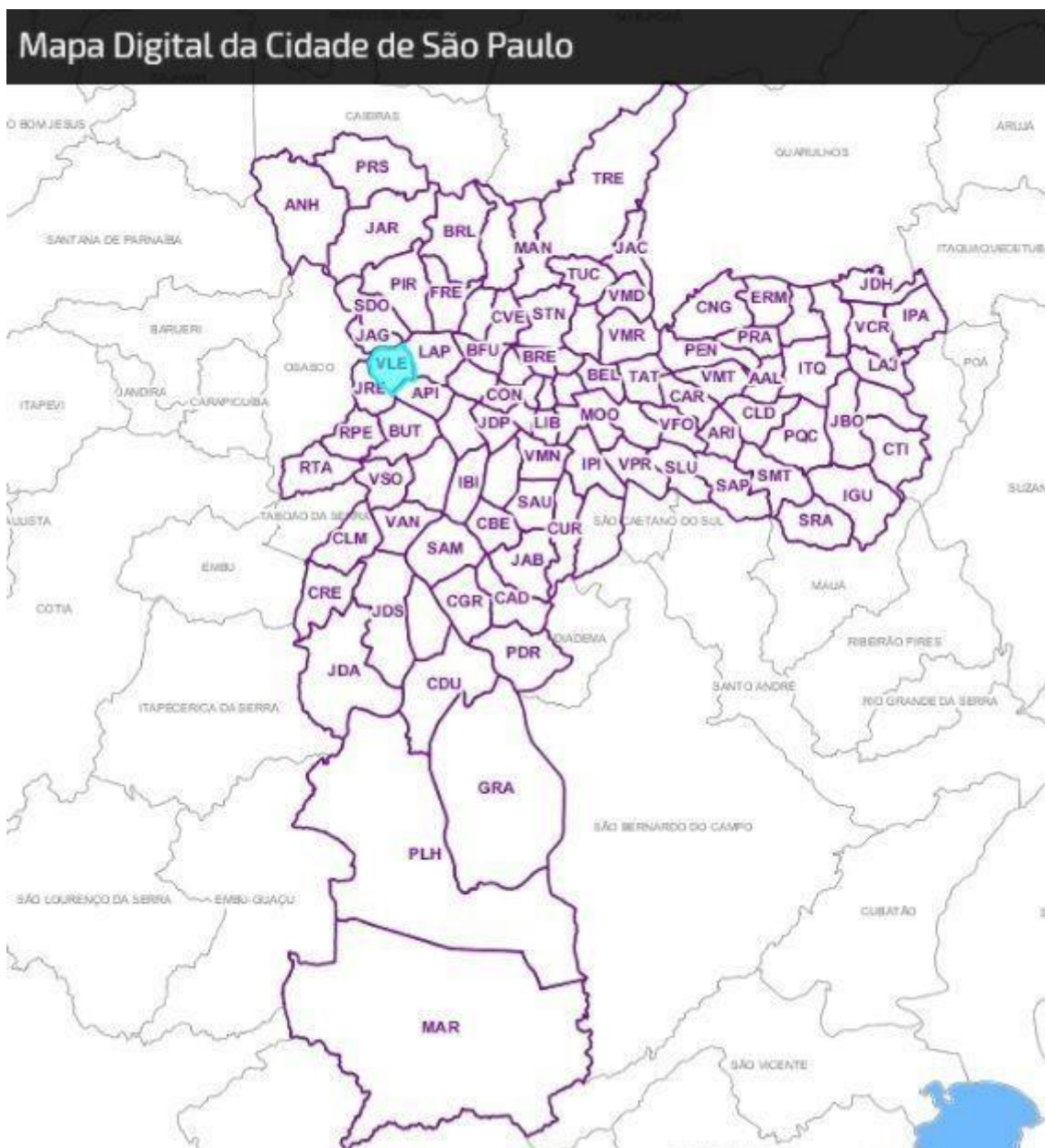
Rodrigues (2013) descreve de forma resumida não só os efeitos dessa troca de modelo de acumulação capitalista observado na metrópole, mas também os efeitos do setor imobiliário no local:

Como parte de uma dinâmica que se repete em outros tecidos industriais da cidade, num primeiro momento a desocupação gera a degradação e rebaixa o valor do solo urbano. O baixo valor do solo e os lotes de grandes dimensões, tais como os encontrados em antigas áreas industriais, associadas às alterações da normativa urbanística, geram uma profunda alteração dos usos e ocupações dos antigos lotes industriais. A ação do capital imobiliário na Vila Leopoldina vem se intensificando, principalmente nas duas últimas décadas e pode ser classificada em dois eixos: por um lado, a produção habitacional para os segmentos de alto poder aquisitivo em condomínios verticais, e, por outro, a instalação de diversas atividades terciárias, com destaque a cerca concentração de produtoras de cinema (RODRIGUES, 2013, p. 155).

Hoje, a Vila Leopoldina faz parte do conjunto de distritos que compõe a subprefeitura da Lapa na zona oeste de São Paulo, com um crescente adensamento populacional, contando atualmente com 45.092 pessoas no ano de 2020, e renda per capita bem acima da média frente ao município de São Paulo, segundo dados

do perfil dos municípios paulistas da Fundação Seade¹, despontando de vez como nova centralidade e área de plena valorização.

Mapa 7 — Localização Vila Leopoldina



Fonte: Elaboração do autor sobre portal Geosampa -
http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Assim, encerraremos o levantamento histórico do distrito desde a sua criação até os dias atuais, considerando que as modificações vistas nas últimas décadas e nos tempos atuais, serão abordadas em capítulo posterior junto ao tema e objeto

¹Fonte: <https://perfil.seade.gov.br/>

de estudo desta pesquisa. Porém, antes de abordarmos o conceito e as aplicações no modo como se vive os espaços e como o mercado imobiliário mexeu de forma drástica com essa dinâmica na Vila Leopoldina, levantaremos de forma mais analítica, como a troca do modelo de acumulação capitalista, antes industrial, no século XX, para o modelo financeiro, foram propulsores na alteração da vivência e apropriação dos espaços, resultando na privação do direito à cidade e moradia.

3 A VILA LEOPOLDINA E A METRÓPOLE DE SÃO PAULO NA REESTRUTURAÇÃO DO CAPITAL

Antes de abordarmos o conceito de gentrificação e suas aplicações no distrito da Vila Leopoldina, assim como na metrópole, precisamos retratar a troca do modelo de acumulação capitalista industrial para o capital financeiro, a qual gera um impacto essencial para a mudança da dinâmica urbana, alvo deste trabalho.

Grandes imobiliárias, empreiteiras e empreendimentos verticais do setor terciário preencheram em grande parte os antigos espaços utilizados pelas indústrias, que migraram rumo a zonas interioranas por ações de cunho político e decorrentes incentivos fiscais, considerando também o "estrangulamento" econômico de permanecer com os meios produtivos numa metrópole que necessitava cada vez mais, de espaços para expandir e se realizar.

Torna-se imprescindível estudar e observar essa troca, pois, o modo de produção e reprodução capitalista vai passar em grande parte também, além do setor terciário, a se produzir sobre os espaços e torna-los sua mercadoria, capitalizando a mão de obra excedente, e, trazendo consigo, diante dessa lógica, diversos problemas no que diz respeito a apropriação dos mesmos, transformando vários espaços, sejam eles públicos ou privados, e ditando, a partir do poderio financeiro, quem tem direito ou não ao acesso e vivência de determinadas regiões, inclusive de suas próprias moradias.

Harvey (2004) já nos demonstrava isso abordando o fato de que a absorção do excedente sobre o acúmulo de terras gerava consequências consideráveis no meio urbano e na vivência do mesmo, ainda mais em classes econômicas menos favorecidas:

A absorção do excedente por meio da transformação urbana tem, contudo, um aspecto ainda mais sombrio, uma vez que implica uma grande recorrência de reestruturação urbana por meio de uma "destruição criativa". Quase sempre, isso tem uma dimensão de classe, pois em geral são os pobres, os desprivilegiados e marginalizados do poder público os que sofrem mais que quaisquer outros com esse processo. A violência é necessária para construir o novo mundo urbano sobre os escombros do antigo. (HARVEY, 2014, p. 49).

Abordaremos de forma mais detalhada, o que propiciou a troca no modelo de acumulação capitalista na metrópole no século XX, e seus efeitos dentro da mesma, assim como no objeto de estudo, que se caracteriza como o distrito da Vila

Leopoldina. Como tratado anteriormente, embora mais tardio que outras áreas da cidade de São Paulo, o distrito produziu uma nova dinâmica urbana diante da especulação imobiliária, aliados ao setor industrial da construção civil, para que a lógica de produção e reprodução capitalista em cima do espaço se realizar, adquirindo uma enorme porção de territórios, sejam desocupados do efeito de deslocamento industrial ou até mesmo na desapropriação de antigas comunidades residenciais, a partir de sua especulação e suas vertentes de valorização e desvalorização do solo urbano.

3.1 A TROCA DO MODELO DE ACUMULAÇÃO CAPITALISTA INDUSTRIAL PARA O CAPITAL FINANCEIRO

Como retratado por Carlos (2004), os deslocamentos das indústrias de São Paulo na década de 1970 são frutos da tendência do mundo moderno em decorrência das alterações no modo de processo produtivo, e que diante da competitividade, são obrigadas a se modernizarem. Com o avanço de São Paulo como metrópole e centro de referência industrial, os custos de produção, o preço do solo, bem como as dificuldades na circulação de mercadorias começam a se tornar inviáveis economicamente para as indústrias. Aliado à isso, surgem políticas de vários âmbitos do poder público, no intuito de resolver esse momento de crise na reprodução dos meios produtivos e também estimular o crescimento visto em São Paulo sobre outras áreas do estado.

Assim, a partir de incentivos e políticas públicas, ocorre um efeito de deslocamento dos meios de produção para áreas ao redor da metrópole, embora suas sedes e centros de comando continuem dentro da mesma, caracterizando esse movimento como a desconcentração do setor produtivo, mas a continuidade da centralização do capital, dentro de São Paulo.

Gráfico 1 — Desconcentração industrial em São Paulo

Participação dos Empregos Formais da Indústria no Total de Empregos Formais (Em %) - 1991-2018



Fonte: Elaboração própria do autor em perfil.seade.gov.br

É importante ressaltar o termo desconcentração, pois há diversos equívocos entre alguns autores acerca dos termos utilizados para a descrição dessa reformulação dos meios produtivos e realocação majoritária dos mesmos. Ramos (2001) alerta que embora possuam uma ligação entre si, caracterizam movimentos diferentes conforme o mesmo retrata:

Os termos desindustrialização, desconcentração industrial e descentralização industrial designam processos que, apesar de intrinsecamente relacionados, são processos essencialmente distintos e que devem ser abordados na perspectiva das escalas espaciais da sua ocorrência, pois estão profundamente ligados a elas. (RAMOS, 2001, p. 92).

Os meios produtivos passam a se realocar em zonas mais interioranas, na tentativa não só de superar esse momento de crise capitalista, mas justificada também com a suposta descentralização do capital industrial localizado na metrópole paulista, visando o estímulo das áreas adjacentes a ela, fato esse usado como justificativa por parte do poder público para estimular a mudança dos meios produtivos também.

Lencioni (1991) destaca esse fator ao retratar como esse movimento se realiza de forma extremamente estruturada, na aliança do poder público com o

empresariado, cabendo ao primeiro conceder a disponibilidade de terrenos nas proximidades dos mais importantes sistemas viários para essa articulação. *"É preciso enfatizar que esta industrialização, ocorreu, sobretudo, concentrada numa área circunscrita pelo raio de 150km da Capital, indo além desta distância ao longo dos eixos da via Anhanguera, Castelo Branco e Dutra."* Lencioni (1991, p. 27).

Tratamos como suposta a dita descentralização do capital, pois, o que se observa a partir do deslocamento dos meios produtivos, é uma concentração ainda maior e desigual desse capital, oriunda da modernização dos meios tecnológicos de comunicação e tecnologia, que possibilitaram a separação entre o centro de decisões e os meios produtivos, permitindo que as sedes da maioria dessas empresas continuassem dentro da região metropolitana de São Paulo, sem as dificuldades antes vistas para a produção e circulação de suas mercadorias. Esta nova articulação sobre as sedes é retratada por ela da seguinte forma:

A centralização da propriedade do capital coloca sob um mesmo poder, um mesmo comando, o processo que mobiliza e controla os ciclos de valorização do capital segmentados em diversas unidades de produção. Estes atributos da propriedade do capital, o de dispor ou de por em movimento, e de controlar sua valorização, se realizem através da gestão da empresa. (LENCIONI, 1991, p. 186)

Essa centralização ganha ainda mais força com o avanço técnico cada vez mais presente na cidade e as especializações nas mais diversas áreas que seguiram essa tendência, como especialidades da saúde ou até mesmo educacionais, oriundas da modernização necessária para a superação da crise dos métodos acumulativos do capital, marcando o início do protagonismo do novo capital financeiro, sobrepondo o industrial, que perdurou até então por décadas. Diante disso, se faz cada vez mais necessário não só a modernização de diversos setores como a criação de novos serviços, que visam atender essa nova demanda imposta na cidade, com a primazia do capital financeiro se expandindo de forma vertiginosa.

O impacto destas mudanças começa a alterar a dinâmica de vivência e articulação da metrópole de forma brusca, alterando não só os espaços vazios deixados pelos meios produtivos, que já passam a se apresentar em menor número na capital, mas também nas articulações para que essa reestruturação seja possível. As concepções de centralidade dentro da cidade passam a se alterar seguindo o ritmo do avanço no setor financeiro, fazendo com que muitos bairros

passem a serem considerados novas centralidades e parte fundamental da metrópole. Lencioni (1991) caracteriza uma parte desse processo:

Convém lembrar que a metrópole se desenvolve se adensando, verticalizando, estendendo e expandindo; por isso, tendo pouco a ver com os limites administrativos, e muito com a constituição de um conteúdo que a define como espaço metropolitano. Este conteúdo se concretiza na aglomeração metropolitana pela difusão das condições gerais de reprodução, tanto materiais como sociais. (LENCIONI, 1991, p. 54)

Analizando as transformações antes observadas no nosso objeto de estudo conforme a metrópole se industrializava, e agora, com a nova dinâmica de acumulação presente na capital, nos permite notar que os métodos acumulativos do capital possuem impacto direto sobre o meio urbano e a forma como o mesmo se realiza e se distribui, e para tal, o Estado cumpre o seu papel de fornecer as ferramentas necessárias para que essas lógicas se instalem e realizem-se, articulados diretamente com o capital privado com argumentos de uma modernização do território.

Se antes as vítimas dessa realização foram os moradores rurais e que se organizavam em chácaras nos primórdios de industrialização e urbanização da cidade, agora, os blocos de residências horizontais e os pequenos comércios serão vítimas do setor terciário e de serviços, assim como os novos padrões residenciais de alto padrão, sendo expropriados ou mesmo vítimas da reformulação trazidas e instauradas por eles. O Estado surge para articular o que viria a ser um produto de extrema importância para a produção e reprodução do capital, o espaço, e, com isso, a partir de conceitos de valorização e desvalorização, não só reformularia os usos de solo em diversas localidades, como também instauraria novos conceitos de centralidade para a metrópole, que agora possuía menos obstáculos para se realizar e expandir-se, se antes por incentivos fiscais e outros elementos atrativos economicamente puderam auxiliar na reestruturação produtiva das indústrias, agora a concessão de terras aliadas com as operações urbanas e os projetos de intervenção urbana (PIU) fariam esse papel, o que detalharemos posteriormente.

Veremos adiante como essa passagem do capital industrial para o financeiro alterou de forma acentuada não só os métodos acumulativos e a desigualdade técnica e econômica da metrópole frente outros territórios, mas também, a organização e o próprio direito de usufruir dos espaços na mesma.

3.2 AS CONSEQUÊNCIAS DA ASCENSÃO DO CAPITAL FINANCEIRO NO FRAGMENTO DA METRÓPOLE

Conforme vimos acima, a década de 1970 sacramentou um forte movimento de desconcentração dos meios produtivos industriais e um grande aumento do setor financeiro e de serviços para a cidade de São Paulo, gerando enormes reestruturações não só urbanas, mas também econômicas e sociais.

A partir disso, a dinâmica empregada na metrópole passa por uma forte alteração na forma de se realizar, com a crescente presença do setor terciário e de serviços advindos do **novo método acumulativo**. O terreno de antigas indústrias passa a empregar enormes torres verticais e outras construções que fossem capazes de abastecer essa nova demanda exigida no momento. Carlos (2004) retrata a importância do espaço para que essa nova lógica se realizasse:

Esse comportamento sinaliza um movimento de passagem do capital produtivo para o capital financeiro. Ao mesmo tempo, a centralização financeira aponta outro fenômeno importante: o capital financeiro para se realizar, atualmente, fá-lo por meio do espaço - isto é, produzindo o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial. (CARLOS, 2004, p. 52).

A autora prossegue, salientando como o espaço passaria a ser elemento importante na reprodução do mercado financeiro, se destacando como mercadoria do mesmo e diferindo da que era gerada até então, pois passa a ser enxergada como forma de um consumo produtivo, segundo ela, decorrente de um acordo entre o mercado financeiro e o mercado industrial, agora representado pelo setor da construção civil. Aqui, novamente, o Estado tem papel fundamental para que essa nova lógica se realize, a partir de concessões e o fornecimento das infraestruturas necessárias para o ciclo se difundir, aliando-se com um grande agente, que modificaria drasticamente não só os métodos de produção do capital nesse novo ciclo, mas também a distribuição dos espaços e urbanização seletiva de certas localidades, o mercado imobiliário:

O movimento de transformação do dinheiro em capital percorre agora, preferencialmente, outros caminhos. A criação dos fundos de investimento imobiliários atesta, por exemplo, que o ciclo de realização do capital desloca-se para novos setores da economia reproduzindo os lugares como condição de sua realização. (CARLOS, 2004, p. 53).

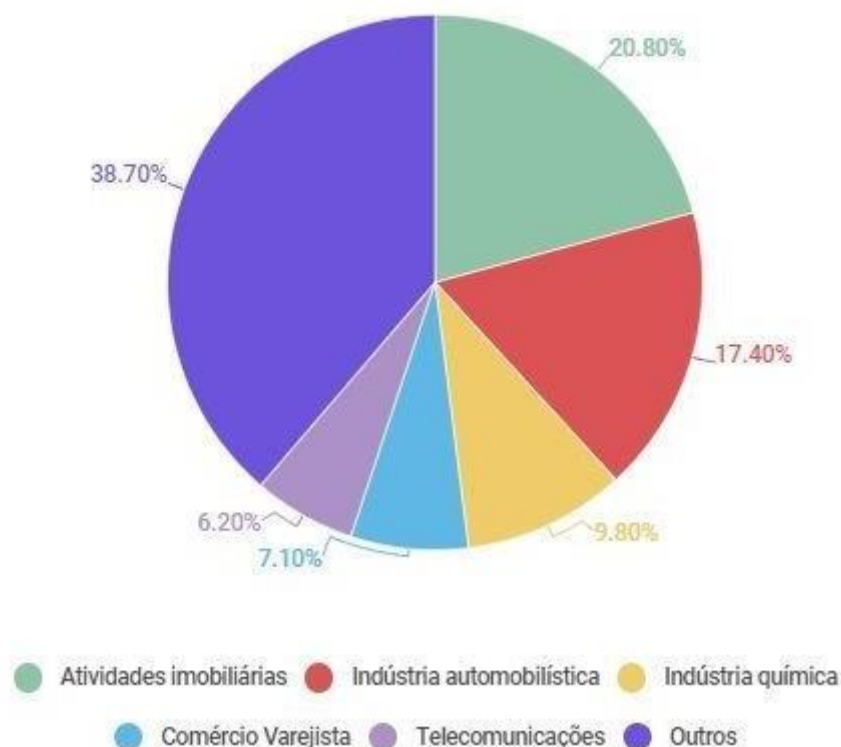
Todo esse processo é realizado pois a troca no modelo de acumulação gera consequências, as quais esse novo mercado enxerga a possibilidade de resolver, essas que a autora retrata mais adiante e que também nos demonstra a constituição de centralidades na metrópole:

A) a ausência de edifícios compatíveis ao desenvolvimento das atividades de serviços modernos; b) a escassez de lugares na metrópole para o crescimento do setor imobiliário; c) o fato de que a competitividade coloca a necessidade de diminuição dos custos de produção, o que vai se refletir diretamente na mudança de comportamento quanto a propriedade do imóvel no qual vão se desenvolver as atividades econômicas, isto é, ao invés de imobilizar dinheiro na compra do imóvel, o empresário vai preferir alugá-lo, o que vai desenvolver o setor de locação de imóveis em São Paulo. (CARLOS, 2004, p. 58).

Diante destes acontecimentos o que se observa cada vez mais presente na capital, é um aumento substancial de capital investido no mercado imobiliário, superando qualquer ramo industrial, assim como o setor terciário de comércio e telecomunicações, conforme levantamento de Carlos:

Gráfico 2 — Investimentos financeiros por setor - Grande São Paulo

Investimentos por setor - São Paulo - Janeiro de 1995 - Maio de 2000



Fonte: Elaboração própria sobre Carlos (2004, p. 58)

Essa articulação de estabelecer o espaço como produto e mercadoria do capital financeiro, apresenta como norte, o conceito de valorização e desvalorização dos espaços, fator central na instauração imobiliária, que passa a agir em peso na cidade, e que partem de parâmetros diversos para se justificar, seja pela localização dessas áreas, capazes ou não de constituírem as novas centralidades da metrópole em expansão, pelo "afogamento" das áreas mais valorizadas, que caracterizam a necessidade de novos territórios para compor essa lógica, o uso do solo empregado e até mesmo vastos espaços deixados pela migração industrial.

Padua (2007) retrata de forma clara esse processo cada vez mais presente no contexto metropolitano:

As áreas onde se verificam a desindustrialização, ao mesmo tempo que passam por uma desvalorização e até mesmo por uma deterioração física dos edifícios industriais, se tornam áreas de disponibilidade de terrenos e portanto passíveis de valorização por parte do mercado imobiliário. Desse

modo, de acordo com a localização e acesso da área, se dará a sua nova inserção nesse novo momento da economia paulistana, ou não se dará, permanecendo, neste caso, como um espaço reserva para possíveis investimentos futuros. (PADUA, 2007, p. 19)

Porém, mesmo diante desses territórios vagos ou desvalorizados deixados pelo capital industrial, e que seriam presa fácil para o mercado imobiliário, ainda sim, diante de uma metrópole cada vez mais densificada e necessitada de espaços para realizar suas lógicas mercantis, nota-se alguns obstáculos para que esse mercado se estabeleça de forma estratégica nas centralidades e possa fluir diante dos territórios paulistanos de destaque, necessitando novamente **de um personagem** citado anteriormente e que possui papel até os dias atuais como provedor da infraestrutura, dos terrenos e diversas outras vantagens econômicas, o Estado.

Diversas construções em áreas centrais e de grande interesse, diante de sua localização, estabelecidas em sua maioria ainda durante o capital industrial, são vistas como empecilho para que a cidade se modernize, sendo assim, precisam se realocar nas zonas periféricas em prol do desenvolvimento urbano. E, a partir de argumentos como esse, são postas em prática, aliando público ao privado, as operações urbanas na metrópole.

Padua (2007) expõe como esses discursos visam não só adquirir essas áreas de interesse, mas também mudar a forma como a população vive a cidade:

Estas estratégias propõem uma requalificação de tudo - das pessoas, das ruas, dos trabalhadores, dos estudantes, para que tudo e todos estejam aptos a enfrentar o momento de transformações que estamos vivendo. Há nesta visão, uma certa "pasteurização" das condições sociais, pois são estratégias que não veem conflitos e se colocam como consensuais na sociedade, afinal, o "desenvolvimento" a ser alcançado é (ou deve ser) almejado por todos. (PADUA, 2007, p. 93).

As operações urbanas tem como principal papel, realizar um eixo empresarial e de forte valor nas áreas de maior destaque da metrópole, com pouca ou nenhuma preocupação sobre os espaços anteriormente habitados por um outro público, obrigando-os a se distribuir em outras zonas adjacentes dessas centralidades, ou serem "engolidos" pelo novo ritmo que passa a se realizar no local, impossibilitando qualquer resquício de atividades anteriores a esse evento. Abordaremos de forma mais detalhada sobre elas no último capítulo deste trabalho, tendo em vista que a Vila Leopoldina está sendo alvo dessa lógica de valorização do território nos dias atuais, porém não especificamente dentro de uma operação urbana, mas sim de uma PIU.

De forma sucinta, com o avanço e instalação do setor terciário cada vez mais agressivo da metrópole, tornando o espaço como mercadoria e vetor de seu processo produtivo, São Paulo passa a se realizar a partir de práticas como a especulação imobiliária e a valorização e desvalorização de seus territórios. Novos eixos de valorização, articulados ao empresariado, vão ditando o que é centralidade ou não, e o que pode vir a ser, a partir do movimento expansivo da metrópole.

As desigualdades e centralizações do capital vão se acentuando cada vez mais em contradição com os discursos empregados pelo poder público, articulado ao capital, gerando uma alteração drástica nos modos de vivência da população sobre esses espaços, "privatizando" até mesmo bairros inteiros, tendo em vista que diante da elevação do valor de m² dos espaços e da constituição de novas vivências em dado local, se seleciona quem poderá viver ou não em determinado espaço, o que classificaremos como efeitos de um processo de gentrificação mais adiante.

3.3 AS INFLUÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA VILA LEOPOLDINA

Diante dos acontecimentos retratados anteriormente, com destaque para o setor imobiliário e sua ascensão no mercado, se observa uma articulação de forma estratégica com o poder público, para uma reformulação não só dos espaços, mas também da vivência na cidade.

Nosso fragmento de estudo não foge dessa dinâmica, porém, é atingido por ela de forma mais tardia se comparado a outros locais da cidade, caracterizando a ascensão desse mercado somente no fim do século XX, mais precisamente da década de 90 em diante. Assim como outros bairros, citando Brooklin ou Santo Amaro, a Vila Leopoldina se apresenta como local ideal para grandes empreendimentos desses mercados, pela sua forte oferta e disponibilidade de espaços não mais industriais e que conseqüentemente estão desvalorizados, além da facilidade de negociação desses terrenos, tendo um único dono para lidar, diferente de um conjunto residencial por exemplo, e por último, sua ótima localização diante da proximidade da Marginal Pinheiros.

Porém, é imprescindível esclarecer que essas reestruturações ocorridas em diversas localidades da metrópole possuem certas semelhanças mas também

possuem diferenças, usando como exemplo a Operação Urbana sobre a Avenida Faria Lima, a mesma fez com que a localidade se tornasse referência e uma centralidade sobre o setor de serviços e terciário (negócios), com a construção de diversas torres empresariais que se tornariam escritórios de grandes empresas e centros de decisões dentro da capital paulista, o que difere do nosso alvo de estudo, haja vista que a maior reestruturação observada se estabeleceu sobre a reformulação de antigos edifícios verticais e horizontais por diversos condomínios verticais de alto padrão e serviços condizentes com tais empreendimentos, o que estabelece uma centralidade de caráter residencial sobre o distrito e não de serviços/terciário como retratado no eixo Faria Lima.

É importante salientar que o bairro passa a ser considerado para tais práticas como consequência da expansão e densificação cada vez maior da cidade, que já não possui mais espaços para oferecer ao público interessado nas vantagens de zonas centrais, expondo a necessidade de se articular outras, conforme retratado por Padua (2007):

É interessante lembrar que estamos diante de uma metrópole já demasiadamente densificada em suas áreas mais valorizadas, o que impõe ao mercado imobiliário e ao setor da construção civil a busca de novos espaços de atuação, isso implica, por parte destes setores, a produção de novas tendências, através de lançamentos de novos produtos imobiliários (produção de um estetismo), assim como da promoção de certas áreas como lugares de valorização. (PADUA, 2007, p. 22).

Um importante adendo a cerca dessa dinâmica se dá sobre o CEAGESP, pois mesmo com o forte movimento de reestruturação do espaço conforme foi retratado anteriormente, ainda garante sua presença no bairro em um amplo território dada a sua importância na dinâmica do mesmo. Destacamos essa questão temporal pois mais adiante esclareceremos como isso irá deixar de ser uma realidade a partir de mais uma ação articulada entre Estado e capital no local, justificando-se mais uma vez na modernização do território e ignorando todas as relações socioespaciais presentes.

Seguindo pela alta disponibilidade e localização privilegiada na dinâmica metropolitana, a Vila Leopoldina passa a se reformular bruscamente, refém do setor imobiliário e seus grandes empreendimentos. Ainda na década de 90 essa mudança se apresenta de forma mais tímida, como retratado por Rodrigues (2013), **mas a partir do começo dos anos 2000**, se observa uma enorme estruturação sobre os

antigos terrenos industriais, para dar lugar a grandes conjuntos residenciais verticais de mais alto padrão, que expressam um conceito um tanto quanto semelhante sobre aqueles que retratamos lá atrás, da companhia City, referentes ao século passado, porém de um caráter mais horizontal, no Alto da Lapa.

Diante de problemáticas que expõem as enormes desigualdades sociais e econômicas entre a população, o estresse provocado pela dificuldade de locomoção, numa metrópole extremamente densificada e que claramente não comporta o movimento realizado na mesma, o mercado enxerga como uma grande oportunidade e atrativo para um público seletivo, oferecer tranquilidade, facilidade, áreas verdes e práticas de lazer dentro de um espaço rodeado por muros, negando seu entorno.

Padua (2007) descreve esse processo que caracteriza os novos empreendimentos verticais e focados para um público alvo de maior renda:

Quando compra o apartamento, o morador está comprando todo um pacote que promete um certo "estilo de vida! moderno, "light" e em harmonia com a natureza. É a produção de uma vida cada vez mais privatizada, vivida em espaços fechados, que nega a cidade, e baseada em pressupostos ideológicos, abstrações que se concretizam ainda mais na vida dos habitantes da metrópole. (PADUA, 2007, p. 106).

Seguindo essa lógica, dos anos 2000 pra frente, o fragmento de estudo vai se densificando em termos de população, com um movimento acelerado e se destacando cada vez mais no eixo de valorização imposto pelo mercado imobiliário, se impondo como nova zona nobre e central da capital.

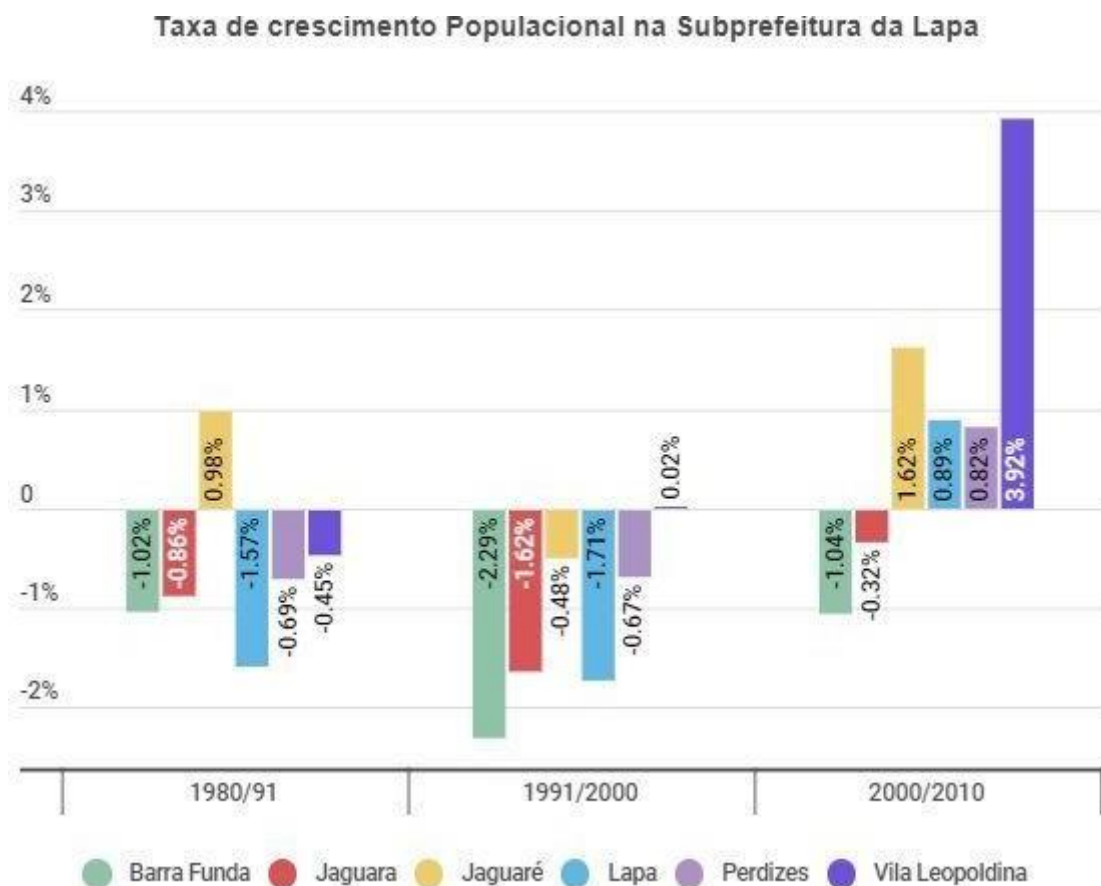
Tabela 1 — População Recenseada em 1980, 1991, 2000 e 2010 - Subprefeitura da Lapa

Unidades Territoriais	População			
	1980	1991	2000	2010
Barra Funda	17.894	15.977	12.965	14.383
Jaguara	32.771	29.798	25.713	24.895
Jaguapé	39.867	44.361	42.479	49.863
Lapa	83.705	70.319	60.184	65.739
Perdizes	117.392	108.840	102.445	111.161
Vila Leopoldina	28.177	26.827	26.870	39.485
Total	319.806	296.122	270.656	305.526

Fonte: Adaptação do autor sobre Infocidade - Prefeitura de São Paulo. Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade. Acesso em: 4 set. 2019.

Gráfico 3 — Taxa de Crescimento Populacional - Subprefeitura da Lapa



Fonte: Elaboração do autor sobre Infocidade/IBGE - Prefeitura de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade. Acesso em: 28 mai. 2019.

Com base nos gráficos acima, percebemos como a densidade populacional se estimulou de forma acentuada a partir da década de 90 na Vila Leopoldina, caminhando na direção contrária de grande parte dos distritos que compõe a subprefeitura da Lapa até os anos 2000 e continuando como o maior distrito em taxa de crescimento populacional dentre todos, influenciado pela ascensão dos projetos imobiliários residenciais verticais e a valorização cada vez maior do bairro pelas suas características que estimularam tal efeito.

Pelo mesmo pressuposto exposto na ascensão do capital financeiro na década de 70 na metrópole, diante dessas novas construções de mais alto padrão residencial vertical, e a vinda de um público que se constituía basicamente de uma população de poder financeiro mais alto e que já não encontrava mais espaços para

moradia, ou se deparava com um m² muito encarecido, estabeleceu-se uma crescente no aumento de padrão monetário visto pelo bairro, mesmo com a presença do CEAGESP e de pequenos espaços habitados, alguns de forma irregular, por seus trabalhadores formais ou informais e seus familiares, em sua maioria nas favelas e moradias populares que citamos no subcapítulo do entreposto.

Diante desse novo padrão, novos comércios e serviços passam a ser necessários ou reformulados para o atendimento desse novo público, articulando diretamente e de forma mais agressiva, a debandada de uma parte da população que já vivia na localidade antes de dado momento, e que já não possui capacidade financeira para continuar se estabelecendo no bairro, ou mesmo manter o seu negócio.

De acordo com a reportagem da Veja São Paulo² de Veiga (2009), o metro quadrado do bairro em 1996 valia 1500 reais, em 2009, época de reportagem, esse valor duplicou para os 3000 reais, e hoje, basicamente 10 anos depois, considerando imóveis de 2 ou 3 dormitórios, esse valor já bate na casa de mais de 9000 mil reais segundo fontes imobiliárias da região.

²Fonte: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/a-hora-de-investir-na-vila-leopoldina/>

Tabela 2 — Valor do metro quadrado em 2020 - Zona Oeste

Apartamentos de 2 e 3 Dormitórios Com <u>2 Vagas de Garagem</u> Zona Oeste - São Paulo	
Bairro	Valor médio m²
Perdizes	R\$ 9.450,00
Barra Funda	R\$ 8.900,00
Pinheiros	R\$ 12.200,00
Vila Madalena	R\$ 11.500,00
Butantã	R\$ 6.500,00
Bela Vista	R\$ 9.080,00
Pirituba	R\$ 6.910,00
Higienópolis	R\$ 9.970,00
Lapa	R\$ 9.220,00
Alto da Lapa	R\$ 9.520,00
Pompéia	R\$ 9.640,00
Vila Leopoldina	R\$ 9.380,00
Vila Romana	R\$ 9.860,00
Dados Atualizados em Janeiro 2020 Portal ZO Imóvel	

Fonte: <https://www.zoimovel.com.br/blog/qual-o-valor-do-metro-quadrado-dos-apartamentos-na-zona-oeste-de-sao-paulo/2800/>. Acesso em: 3 mar. 2020.

Hoje, nosso fragmento de estudo, diante de toda a movimentação do mercado imobiliário e também do poder público, se enquadra como referência e parte do conceito de centralidade imposto na metrópole, a partir de seus usos do solo e localização privilegiada, fator facilitador na locomoção para outros centros de destaque, produzindo assim, um cenário de cidade como negócio e uma acentuação da desigualdade, negando seu entorno e sobrepondo todas as questões socioespaciais em prol de um método acumulativo ganancioso sobre os espaços.

Nesse processo, pautado sobre o viés econômico, que sobrepõe o social, vemos cada vez mais presente um processo de negação da cidade, e consequentemente, do espaço para uma população de mais baixa renda, ou

mesmo, de épocas anteriores a dinâmica mais agressiva e segregadora imposta de algumas décadas atrás até hoje.

Para elucidar sobre o que se trata o termo gentrificação e suas aplicações no distrito de estudo, precisávamos abordar o momento crucial em que o modelo acumulativo capitalista financeiro avançaria sobre os resquícios do setor produtivo do capital industrial, se estabelecendo como forma de superação da crise do capital.

A partir do capítulo seguinte, estabeleceremos o que se constitui a gentrificação bem como seus impactos, que não se resumem ao fragmento de estudo, mas também atingem a metrópole, em um contexto mais amplo, garantindo o espaço para um público selecionado enquanto restringe e expropria quem quer que não se enquadre nessa classificação, elitizando a localidade em que se compõe.

4 A GENTRIFICAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Antes de trabalharmos todos os processos e impactos os quais a gentrificação gera sobre os locais onde se realiza, precisamos salientar primeiramente o que se constitui como processo gentrificador.

Desde a criação do seu conceito até a elucidação do que se compõe para a sua articulação, resgataremos alguns contextos históricos em que se observaram e aplicaram a composição de seu conceito. Ruth Glass, Neil Smith, e Catharine Bidou-Zachariassen são alguns dos nomes fundamentais para a elaboração dessa temática.

Previamente ao processo de imposição, por parte do capital financeiro, dos espaços como mercadoria em contexto nacional, tal movimento foi observado e relatado em épocas anteriores, por estes autores, em determinados fragmentos ao redor do globo que se articularam previamente para resolução da crise capitalista.

Assim, após esclarecimento e contextualização sobre o que se compõe como processo gentrificador, poderemos fazer uma análise mais assertiva sobre como esse elemento vem alterando cada vez mais, a partir do conglomerado imobiliário/construção civil e da ligação estreita entre os mesmos, junto ao poder público, visando a manutenção e suposta superação da crise gerada pela lógica acumulativa capitalista atual. Sobre o argumento de modernização e valorização da metrópole de São Paulo, tais agentes assumem o protagonismo não só na reformulação de diversos distritos mas também no que diz respeito as relações socioespaciais contidas neles.

Se evidencia cada vez mais uma preocupação sobre o setor econômico em detrimento do social, gerando como consequência, a intensificação no processo de negar cada vez mais o seu entorno e garantir a elitização da metrópole, essa, com escassez de locais para se reproduzir, e que diante disso, avança cada vez mais sobre o seu entorno e antigas zonas que já foram classificadas como periféricas, e agora, passam a ser vistas com potencial de se constituir como novas centralidades.

4.1 A GENTRIFICAÇÃO E SUA APLICAÇÃO NO MEIO URBANO

De acordo com Alcântara (2018) o termo gentrificação é a versão portuguesa da palavra *gentrification*, que provém de *gentry*, "pequena nobreza", conceito que foi criado pela socióloga britânica Ruth Glass em sua obra *London: Aspects of Change* (1964), obra essa, que retratava em descrições e análises, o que se observava como transformação nos bairros operários em Londres.

Segundo o autor, na constituição de seu primeiro significado, o termo enquadrava-se nos processos de alteração das ditas paisagens urbanas, as quais, diante de uma observada degradação física, modificam os seus usos e significados, atraindo um novo público, com poder financeiro mais elevado, chamados de "gentrificadores", advindo do termo *gentrifiers*.

Os "gentrificadores" (*gentrifiers*) mudam-se gradualmente para tais locais, cativados por algumas de suas características - arquitetura das construções, diversidade dos modos de vida, infraestrutura, oferta de equipamentos culturais e históricos, localização central ou privilegiada, baixo custo em relação a outros bairros -, passando a demandar e consumir outros tipos de estabelecimentos e serviços inéditos. A concentração desses novos moradores tende a provocar a valorização econômica da região, aumentando os preços do mercado imobiliário e o custo de vida locais, e levando à expulsão dos antigos residentes e comerciantes, comumente associados a populações com maior vulnerabilidade e menor possibilidade de mobilidade no território urbano, tais como classes operárias e comunidades de imigrantes. (ALCÂNTARA, 2018).

É importante ressaltar que há uma certa divergência entre os autores na hora de retratar os principais agentes articuladores do processo gentrificador, e pela característica que acreditamos ser a mais fiel, e que se enquadra no contexto de nosso fragmento de estudo, seguiremos pela linha de Smith.

Para BIDOU-ZACHARIASEN (2006) o processo de gentrificação é gerado pela influência de pequenos atores privados juntamente com o mercado imobiliário, e que tais atores, na busca pelas centralidades e áreas ditas privilegiadas, quiseram se estabelecer na localidade e consequentemente impor seu padrão de vida. Sendo assim, todo histórico de vivência socioespacial é reformulado com base nesse novo público, afetando não somente residências, mas também comércios e tudo que abarcava sobre essa antiga população residente. Alcântara realça no que se constitui a visão da autora sobre esse conceito:

Esses processos de gentrificação têm sido classificados como "culturais" ou "socioculturais", já que formulados com base em transformações sofridas

pelas grandes metrópoles após o declínio do modelo econômico industrial e da ascensão do setor de serviços, verificado a partir dos anos 1970. Tais mudanças reconfigurariam os usos do solo urbano em função de escolhas residenciais, de consumo e de sociabilidade de profissionais de alta renda, geralmente ligados a profissões emergentes de áreas como finanças, tecnologia e comunicações. (ALCÂNTARA, 2018).

Já SMITH (1996) enxerga a vinda de tais atores, determinados por pessoas de alto poder aquisitivo, como consequência de uma articulação econômica e de maior porte por parte do mercado financeiro e poder público.

O autor aponta a centralidade do mercado financeiro e sua imbricação com os poderes públicos e interesses privados locais (empresas de construção civil e do mercado imobiliário, investidores, corporações, comércio, imprensa etc.) em um processo calculado de desinvestimento e precarização de determinadas áreas, para posterior reinvestimento de capital com vistas à atração de ocupantes que possibilitariam maior retorno financeiro. (ALCÂNTARA, 2018).

Partimos do pressuposto de Smith para justificar os movimentos de gentrificação dentro do território da metrópole, e não só do fragmento de estudo, haja vista a estreita ligação entre o Estado e o mercado imobiliário no objetivo de uma reestruturação espacial e urbana de acordo com os seus próprios interesses, ignorando os impactos sociais ou quaisquer outras problemáticas que apareçam diante desse processo de expropriação pelo financeiro.

A utilização do termo gentrificação exige um cuidado no seu uso pois envolve múltiplos agentes envolvidos no processo, e tais agentes, diante de interesses diversificados para a utilização dos seus espaços pretendidos, produzem contradições e conflitos visando se justificar. Nossa crítica se dá, sobre o argumento de modernização e manutenção dos sistemas acumulativos, negar certas problemáticas de seu entorno e no que se constitui como cidade, excluindo qualquer relação cultural ou social anteriormente empregada na região em prol dos objetivos das classes dominantes que tomaram o local.

Fica claro nas práticas desse processo, a acentuação da desigualdade e a perda do direito das populações mais carentes sobre os espaços antes habitados pelos mesmos, seja por políticas públicas que garantem aval para isso, sobre o nome de operações urbanas/intervenções urbanas, ou mesmo, da insustentabilidade de se manter no local, após resistência contra o mercado imobiliário, pela elevação de custos gerais que o mesmo traz, a partir de seus conglomerados residenciais

verticais de alto padrão e serviços/comércios que surgem para suprir essa nova demanda.

Smith (2007) aborda, sobre o conceito de fronteira, a fragmentação dos espaços gerada pelo mercado, com a prática de perda ou ganho de valor do solo a partir da especulação de terras, e salienta, a necessidade de combater essa prática, que se torna cada vez mais agressiva, pela necessidade da metrópole de se realizar em novos territórios, visando expandir suas centralidades:

A gentrificação é uma fronteira na qual fortunas são criadas. Do ponto de vista dos moradores da classe trabalhadora e de suas comunidades, contudo, a fronteira urbana é mais diretamente política do que econômica. Ameaçados de serem desalojados pelo avanço da fronteira da lucratividade, a questão para eles é lutar pelo estabelecimento de uma fronteira política por trás da qual moradores da classe trabalhadora possam retomar o controle de seus lares: existem dois lados em qualquer fronteira. (SMITH, 2007, p. 29).

Diante de tais fatores, analisaremos como nosso fragmento de estudo se enquadra não só no que conceituamos como gentrificação, mas no embate das ditas fronteiras estabelecidas pelo processo. A presença do entreposto do CEAGESP e uma pequena atividade industrial que ainda se concentra no bairro resultou na constituição de uma classe mais operária residente no local desde o século passado, e, diante da constituição de centralidade imposta no bairro, observamos territórios de resistência travando um embate contra o Estado e o mercado imobiliário para garantir sua permanência no território. Não obstante, tais agentes expropriadores ainda contam com o apoio da população atraída pelos seus empreendimentos, as quais enxergam a presença tanto do entreposto quanto de seus trabalhadores como um impeditivo para a modernização e consequente valorização do fragmento de estudo, partindo de justificativas em cima de problemáticas urbanas, como o aumento da criminalidade, moradias precárias ou mesmo o tráfego de caminhões, para justificar a higienização do bairro.

Toda e qualquer necessidade desse público mais carente é negado em favor do processo acumulativo, seu direito de residir e usufruir dos espaços sobre a metrópole é negado, estimulando sua mudança para zonas periféricas e que ainda não são vistas como alvos de uma expansão territorial planejada, mas futuramente podem vir a ser, com a escassez de espaços.

Assim, se expõe cada vez mais, a falta de políticas públicas e ações estatais que visam garantir a presença dessa população sobre os territórios em que se

estabeleceram, independente da constituição de novas centralidades e interesse do mercado sobre as áreas, afinal, independente do poder monetário, todos nós temos por lei³, o direito de usufruir dos espaços que constituem a metrópole paulistana.

4.2 A CONSTITUIÇÃO DA VILA LEOPOLDINA COMO NOVA CENTRALIDADE: O PAPEL DO PODER PÚBLICO E DO MERCADO FINANCEIRO NA HIGIENIZAÇÃO DO FRAGMENTO

Antes de estabelecermos todas as ações atualmente empregadas pelo mercado imobiliário juntamente ao Estado, precisamos ilustrar um terceiro agente, que se estabelece no local e estimula a ação dos outros dois anteriormente citados, a classe média alta ou também alta, classificadas como B e A⁴ respectivamente. Consumidores desses projetos, eles possuem papel importante no processo de implementação da reestruturação urbana almejada pelas operações urbanas, já que visam os benefícios garantidos pelas mesmas.

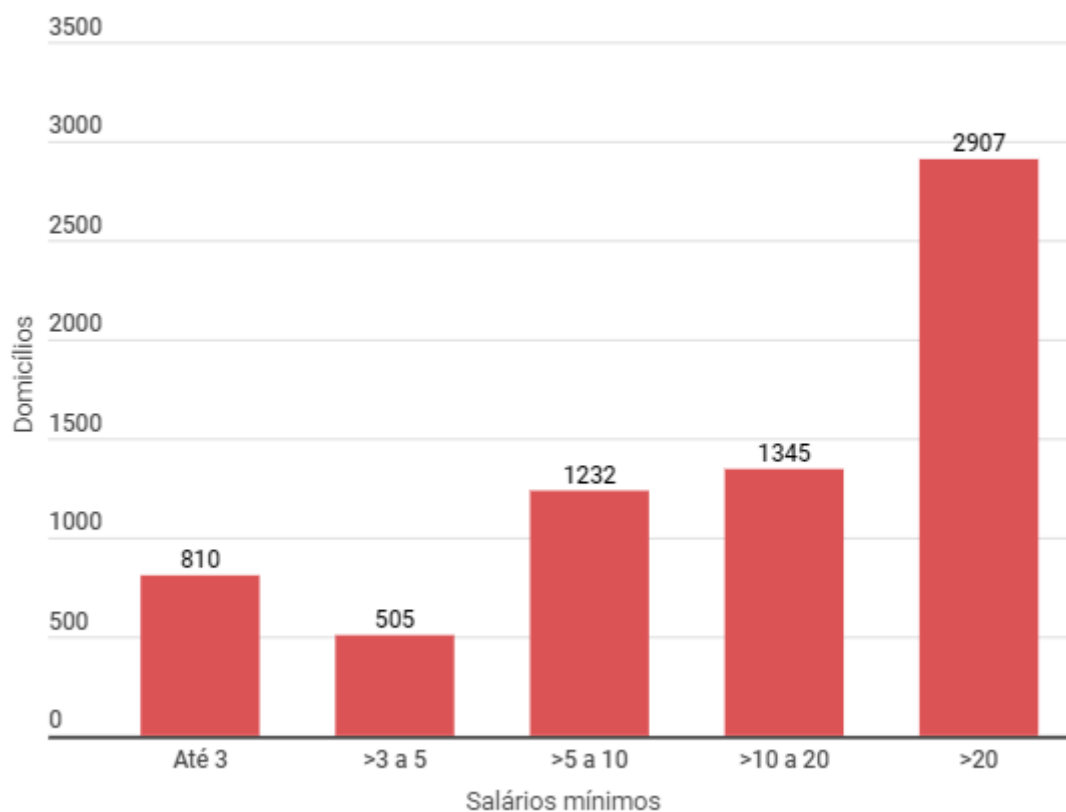
Como retratamos anteriormente, a migração e a constituição das relações entre esse público e o espaço foi difundida sobre o fragmento de estudo, antigos territórios fabris e conjuntos residenciais operários deram lugar a grandes empreendimentos residenciais verticais assim como comércios e serviços que visavam atender essa classe social de padrão econômico mais elevado.

³Artigo 6º da Constituição Federal de 1988: "São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".

⁴Classes Sociais por Faixas de Salário-Mínimo (IBGE).

Gráfico 4 — Domicílios por faixa de rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina, ano de 2000

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina no ano de 2000

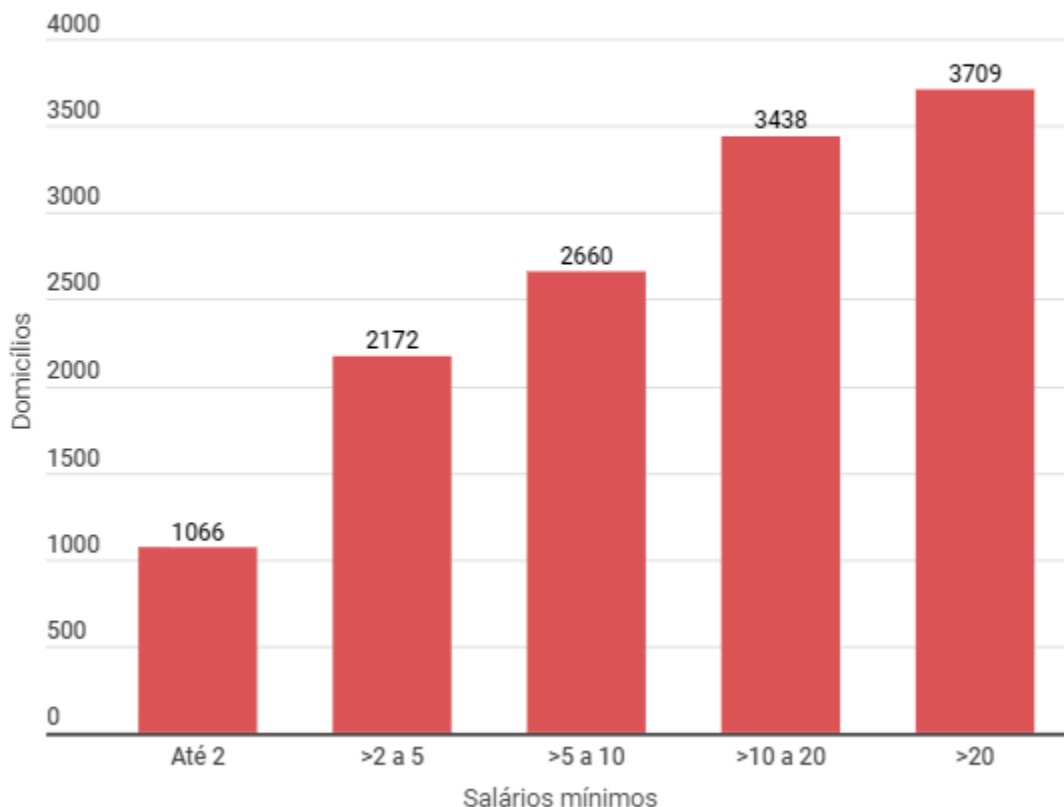


Total de domicílios na Vila Leopoldina: 6800.

Fonte: Elaboração do autor adaptada de Infocidade/IBGE - Censo 2000

Gráfico 5 — Domicílios por faixa de rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina, ano de 2010

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos - Vila Leopoldina no ano de 2010



Total de domicílios na Vila Leopoldina: 13589.

Fonte: Elaboração do autor adaptada de Infocidade/IBGE - Censo 2000

A análise dos gráficos acima nos permite observar o movimento crescente e até agressivo na presença de domicílios para um público alvo de maior poder aquisitivo, enquanto a faixa intermediária num intervalo de 10 anos, essa, constituída de mais de 5 até 10 salários mínimos, basicamente dobrou nesse período, o que podemos enquadrar como classe A e B, correspondente a uma renda de mais de 10 até 20 salários mínimos quase triplicou. Apesar de um leve aumento na população considerada mais carente e consequentemente com poder aquisitivo inferior, constataremos abaixo, como esses aumentos justificam um processo gentrificador cada vez mais acentuado no fragmento de estudo.

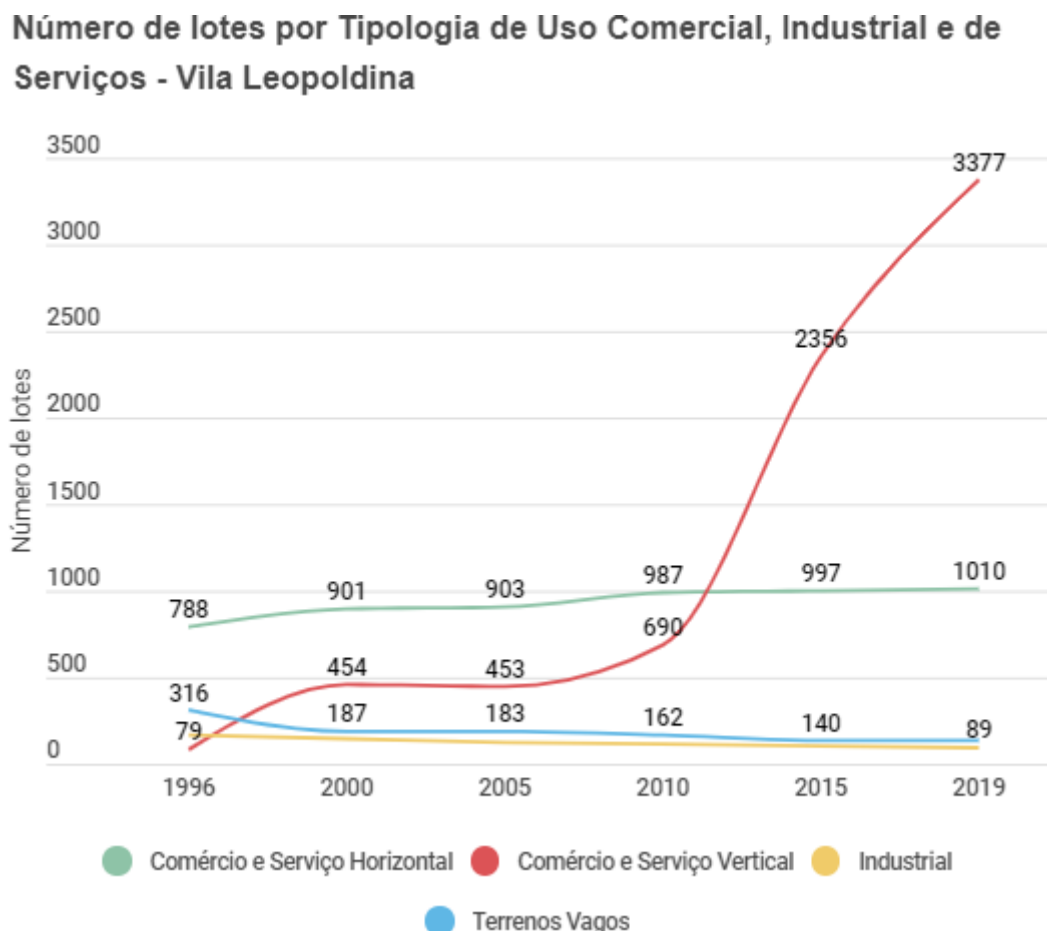
Gráfico 6 — Número de lotes por Tipologia de Uso Residencial - Vila Leopoldina

Número de lotes por Tipologia de Uso Residencial - Vila Leopoldina

Fonte: Elaboração do autor adaptada de Infocidade/IBGE - Prefeitura de São Paulo

Cruzando informações dos dois primeiros gráficos com esse acima, notamos claramente a ascensão de uma população com poder aquisitivo alto, tomando forma a partir das enormes construções de grandes condomínios residenciais verticais fechados, com as mais diversas estruturas atrativas para esse gênero, considerando equipamentos de lazer e áreas verdes. Diante do esgotamento de espaços nas centralidades constituídas anteriormente, a Vila Leopoldina desponta de vez nessa dinâmica, se constituindo como uma também. Como consequência desse crescimento, nota-se a diminuição da presença de construções de um padrão mais baixo, indústrias e espaços vagos, seguido da predominância cada vez mais acentuada da verticalidade dos empreendimentos, sejam residenciais ou até comerciais, como veremos abaixo.

Gráfico 7 — Número de lotes por Tipologia de Uso Comercial, Industrial e de Serviços - Vila Leopoldina



Fonte: Elaboração do autor adaptada de Infocidade/IBGE - Prefeitura de São Paulo Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade. Acesso em: 4 set. 2019.

Diante da crise do capital e de seus métodos acumulativos, abordados anteriormente, sobre o movimento de substituição de diversas indústrias e principalmente dos seus setores produtivos por comércios e serviços essenciais para a nova dinâmica do mercado, fica claro com o gráfico acima que, pelo aumento vertiginoso de uma população com poder aquisitivo considerável, há a necessidade de se estruturar a localidade com comércios e serviços voltados para esse novo público. Assim, o fragmento de estudo passa a executar a lógica de grandes torres verticais voltadas para esses ramos, processo observado por centralidades mais antigas, como a região de Pinheiros por exemplo, contendo escritórios e atividades empresariais.

Para que tudo isso se realize, analisando os dois gráficos, percebemos cada vez mais uma diminuição na presença não só de residências de baixo padrão, mas também das indústrias e terrenos vagos no fragmento de estudo, e que diante do crescimento absurdo dos empreendimentos verticais, passam a enfrentar um esgotamento de territórios para a continuidade de sua realização, diminuindo sua taxa de crescimento e de valorização, de lucro. Aqui, novamente, como observado em outros fragmentos da metrópole que se realizaram mais cedo, o Estado surge como agente ideal para abrir portas e garantir a continuação de expansão desses movimentos e da lucratividade sobre os espaços.

Smith (2007) já salientava sobre as consequências de um crescimento abrupto e reestruturação urbana gerada por esses agentes:

Todo o processo de crescimento e desenvolvimento urbano consiste em um constante arranjo, estruturação e reestruturação do espaço urbano. O que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído. (SMITH, 2007, p. 20).

E prossegue justificando o motivo pelo qual o setor de comércio e serviços caminham junto sobre essas reestruturações na formulação de centralidades:

A expansão do capital compreende uma progressiva divisão do trabalho, também em diferentes escalas, e, portanto, um número cada vez maior de atividades separadas devem ser combinadas a fim de prover as mercadorias e serviços necessários. Quanto menor a distância entre estas diferentes atividades, menor será o custo e o tempo da produção e do transporte. Inserida neste contexto da acumulação de capital, esta explicação é essencialmente correta no que concerne à centralização original do capital em "aglomerações" urbanas. (SMITH, 2007, p. 23).

Todos esses processos passam a receber suporte por parte do novo público que já se constituiu na Vila Leopoldina pós valorização e gentrificação, e que assim como o mercado imobiliário, enxergam os seus espaços residenciais e também comerciais adquiridos, como meios acumulativos de capital e com potencial de lucro diante da modernização e higienização da localidade. Se as antigas construções para a classe operária, que se constituem de residências mais simples, já são alvo dessas dinâmicas, assim como antigos espaços de fábricas e terrenos vagos, o que se dirá de assentamentos populares e as favelas?

Conforme retratado no capítulo do CEAGESP, a presença das favelas, do Nove e da Linha, e habitações populares, como o Cingapura Madeirite, que se constituem majoritariamente dos trabalhadores informais e de baixa renda ligados ao entreposto, ainda resistem firmemente durante mais de 40 anos, mesmo sobre influência dos modelos especulativos e de desvalorização e valorização de terras. Porém, em tempos atuais, essa permanência está sendo posta em xeque, haja vista a falta de espaços enfrentada por esses agentes para a continuidade e manutenção dos movimentos de expansão e acumulação capitalista.

Mencionados anteriormente como territórios de resistência por Rodrigues (2013) no capítulo de contexto histórico do distrito de estudo, estas zonas precárias de habitações irregulares e de baixa renda são categorizadas também como espaços de conflito, pois se apresentam não só resistindo sobre as reestruturações urbanas voltadas ao lucro mas também de luta para sua manutenção na localidade, conforme podemos ver em um trecho de Ribeiro (2015) que debate o tema sobre a Favela Maria Cursi, na Zona Leste de São Paulo, no distrito de São Mateus:

Essas experiências cotidianas dos moradores de Maria Cursi, associadas a encontros com grupos de habitantes em São Paulo, que sofriam as mesmas ameaças em torno das recorrentes expropriações de outras favelas, produziram espaços de conflito. Desse modo, no seio de um espaço-tempo orientado pelo conflito, conseguiram impedir o avanço de projetos urbanísticos do Estado ao construir um ambiente de debate, denúncia e confronto frente às estratégias de dominação do espaço urbano para valorização. (RIBEIRO, 2015, p. 158).

Prosseguindo na explicação do processo:

A expulsão dos habitantes de favelas é uma regra no processo de produção do espaço urbano capitalista, principalmente em um país como o Brasil, que fincou suas bases conflitivas e desiguais, seja no campo ou na cidade, nas relações estabelecidas pela propriedade privada da terra. É esta propriedade que será a mediação para reiterar uma contínua subordinação de grande parte dos habitantes e manter a socialização da produção da riqueza e sua apropriação privada. (RIBEIRO, 2015, p. 158).

Mais uma vez, a luta de classes é evidenciada, o direito a cidade é elitizado e as reestruturações visam um único público alvo interessado em seu modo de vida de alto padrão, que nega o entorno, jogando todas as problemáticas sociais e econômicas para baixo do tapete, se fechando na bolha de seus grandes e estruturados condomínios.

A reportagem do grupo Globo - G1⁵ nos mostra como esse cabo de guerra se faz presente, a desigualdade e fragmentação do espaço é escancarada, sendo o poder público o mediador.

No condomínio Martese Alto da Lapa, na Avenida Imperatriz Leopoldina, apartamento de 4 dormitórios com varanda gourmet são anunciados por preços a partir de R\$ 1,7 milhão. Do outro lado da rua, a menos de 100 metros, um terreno da Prefeitura de São Paulo pode virar moradia para mais de 500 famílias que hoje vivem nas favelas da Linha e do Nove, a 1km dali.

A proximidade das novas casas populares faz com que moradores de condomínios de alto padrão da Vila Leopoldina, bairro da Zona oeste de São Paulo, pressionem a prefeitura para tentar impedir a construção das moradias no bairro. Para moradores das favelas, o projeto é uma chance de deixar uma habitação precária. (PAULO, 2018).

Desde argumentos de desvalorização dos imóveis, preocupações sociais sobre a realocação dessa população, até instauração de áreas verdes, essas são as razões usadas como justificativa desta elite para a não transferência desses moradores para as redondezas, instigando os mesmos ao abandono da região rumo a periferias, como quase todo alvo de expropriação.

⁵Fonte: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/moradores-de-condominios-de-alto-padrao-da-vila-leopoldina-pressionam-prefeitura-contra-moradias-populares-no-bairro.ghtml>

Fotografia 2 — Condomínio de alto padrão Martese



Fonte: Even Consultoria de Imóveis <https://www.even.com.br/sp/sao-paulo/vila-leopoldina/residencial/martesealtodalapa> Acesso em: 20/05/2020

Fotografia 3 — Favela do Nove



Fonte: Mapio - <https://mapio.net/pic/p-60930451/> Acesso em: 20/05/2020

4.3 O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA: A SAÍDA PARA O "EMBELEZAMENTO" E CONTINUIDADE DA LÓGICA MERCANTIL DE VALORIZAÇÃO ESPACIAL

Fazendo uma breve contextualização antes de abordarmos a reestruturação do fragmentado de estudo, os projetos de intervenção urbana precisam seguir as diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE), este elaborado sobre um já antigo e que se argumenta uma melhor distribuição do entorno para reequilibrar a cidade e garantir um uso adequado da mesma, sejam ricos ou pobres, pelos produtores do espaço urbano.

Essa nova lei municipal, que visa orientar o crescimento da cidade até 2030, **tem como garantia** atender às necessidades coletivas de toda população, visando uma modernização da cidade, equilibrada, inclusiva, ambientalmente responsável,

produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida. Sobre essas intenções se descreve o PDE do município de São Paulo no site da prefeitura da metrópole.

Dentro desse PDE, focaremos principalmente nas diretrizes de Zoneamento, com enfoque nas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) que se constituem, segundo o portal de gestão urbana da prefeitura de São Paulo como:

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhoras urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular- HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

O PDE definiu cinco tipos de ZEIS, demarcando seus perímetros no território, sendo elas, segundo o documento e artigo 45:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II - ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III - ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV - 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V - ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

Além das ZEIS, faremos menção também a Outorga Onerosa, um instrumento jurídico usado pela Prefeitura para arrecadar recursos para investir no

desenvolvimento urbano regulando o direito de construção na cidade, que possui um coeficiente máximo de cada zona em específico, segundo dados da prefeitura de São Paulo⁶, delimitando até que ponto pode-se construir um certo número de andares num edifício vertical por exemplo. Nossas observações permearão sobre as ZEIS, com menções para a Outorga Onerosa, e se constituem como elementos importantes na análise da PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos.

O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Vila Leopoldina - Villa Lobos foi entregue à prefeitura de São Paulo em agosto de 2016 por um conglomerado de empresas privadas, com destaque pra Votorantim, articuladora principal do projeto e detentora de alguns terrenos no distrito. Como exemplo de mais uma articulação entre público e privado, o PIU tem como objetivo a reestruturação urbana, exposta como "revitalização", de um terreno com cerca de 300 mil km² entre a CEAGESP e o parque Villa-Lobos, configurando a remoção das favelas da Linha e do Nove, realocando todas as famílias residentes dessas habitações, além disso, prevê a reforma do conjunto habitacional Cingapura-Madeirite, localizado próximo da região.

Imagem 4 — Plano de Construções PIU - Vila Leopoldina



Fonte: Site do projeto PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos <http://piuleopoldina.com.br/o-projeto>

⁶Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/index.php?p=1393>

Conforme imagem abaixo, elaborada por uma união de diversos habitantes dos condomínios residenciais verticais presentes na Vila Leopoldina, observamos as práticas para execução da PIU.

Imagem 5 — Articulações da PIU Vila Leopoldina



Fonte: **Movimento Vila Leopoldina para todos** -

https://vlparatodos.files.wordpress.com/2019/02/vila-leopoldina-para-todos_versc3a3o-26-02.pdf

Acesso em: 15/04/2020

Com a imagem acima, essa associação se mostra majoritariamente contra a intervenção urbana proposta pelo grupo Votorantim salientando uma série de problemáticas a respeito de sua realização, com destaque para:

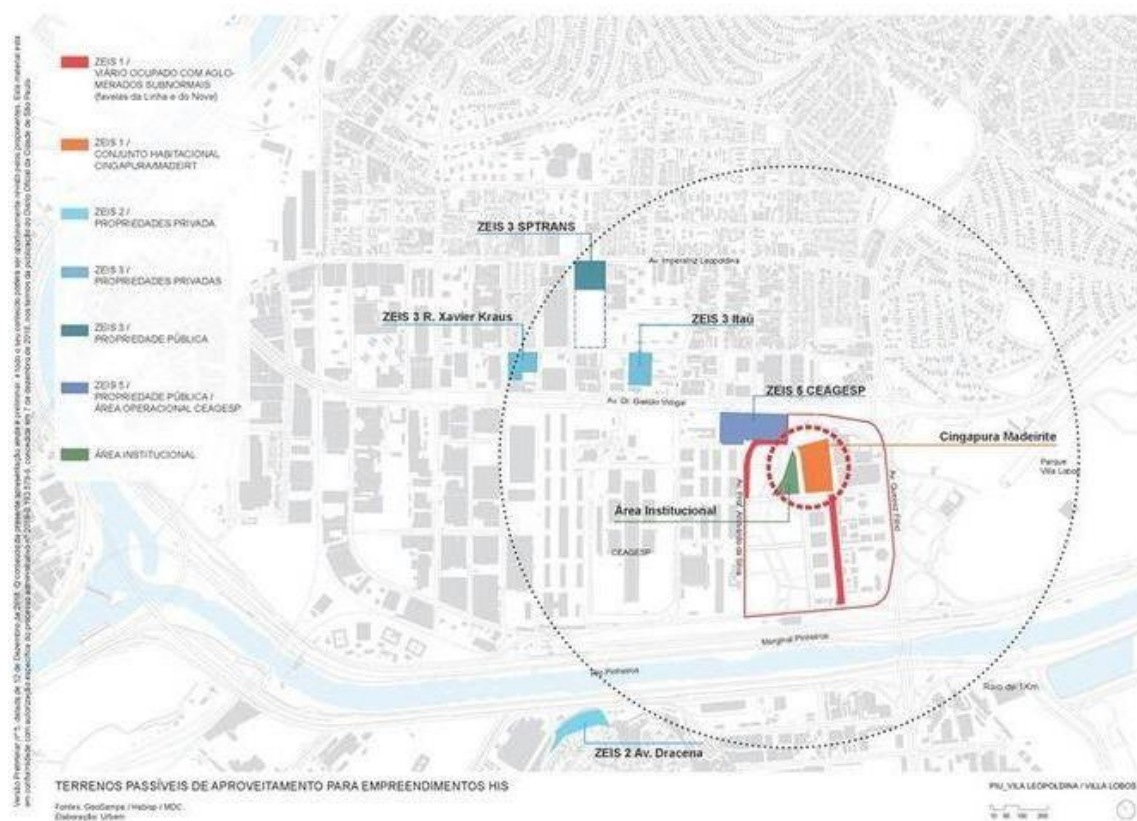
- Grave supressão da área demarcada como ZEIS, em cerca de 14 mil m².
- Descumprimento das leis municipais nº 16.050/2014 e 16.402/2016 e decreto nº 56.901, que pressupõem que as famílias sejam reassentadas dentro do Perímetro de intervenção.
- Desconhecimento de estudo sobre a contaminação do terreno SPTrans e projeto para remediação, que garantia a liberação para construção de moradias.
- Cronograma não prevê um prazo limite para definir e iniciar a construção das HIS para reassentar a Favela da Linha.

O PIU Vila Leopoldina está sendo discutido antes do PIU Arco Pinheiros (PIU mais abrangente) e não contempla a saída do CEAGESP. (Vila..., 2019, com adaptações).

Fica claro, a partir disso, como este projeto de intervenção urbana ultrapassa os limites propostos nas leis do Plano Diretor Estratégico e de Zoneamento para se

realizar. As duas favelas assim como o conjunto habitacional fazem parte do conjunto de ZEIS 1 da metrópole e contém diversos moradores com usucapião.

Imagem 6 — Zoneamento da área de projeto PIU - Vila Leopoldina



Fonte: Site do Projeto PIU - Vila Leopoldina <http://piuleopoldina.com.br/> Acesso em: 16/04/2020

Na localidade, há a intenção de construção de prédios comerciais e residenciais, bulevares e novas avenidas. Das 776 famílias registradas, 250 serão realocadas em HIS, as outras 526 se realocaram no terreno da SPTrans conforme mapa acima, espaço que se encontra hoje contaminado por combustíveis.

No plano diretor que destacamos acima, essa área foi classificada como ZEIS 3, significando no mínimo 80% de sua área destinada as HIS (Habitações de Interesse Social). Segundo o projeto, as moradias populares poderão ter de 1 a 3 quartos e o uso dos condomínios verticais será misto, já que se prevê a construção de comércios e equipamentos públicos de assistência social, educação e saúde.

Porém, diante das construções dessas habitações, o grupo Votorantim poderá usufruir de um Potencial Construtivo Adicional duplicado,

subindo mais andares do que se é permitido no entorno, pela Outorga Onerosa do município.

Partindo de um ponto de vista mais superficial, pode parecer que a associação de moradores realmente possui uma grande preocupação com a população das comunidades, como nesta opinião expressa pelo diretor de Relações de Governo na Associação da Vila Leopoldina (AVL), Carlos Alexandre de Oliveira, no jornal Folha de São Paulo⁷:

Imagine um negócio de pai para filho: você decide construir um complexo de luxo, mas tem favelas cravadas em seu terreno com usucapião. Você quer construir mais alto, com gabarito livre, pagando o mínimo de impostos, reassentando parte das favelas em outro terreno público (contaminado), sem pagar pelo espaço e pela descontaminação. De quebra, vai pagar um preço de banana por 500 mil m² de potencial construtivo com uso flexível em outros locais mais valorizados e vai poder construir o equivalente a seis vezes a área dos terrenos, o mais alto possível. E, claro, sem apresentar os relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e desobrigado a reservar 20% para áreas verdes, conforme previsto em lei. (OLIVEIRA, 2020).

Prosseguindo mais adiante:

O prejuízo estimado aos cofres públicos é bilionário. Com o desconto oferecido pelo município, seria possível reurbanizar 14 favelas e 4.286 famílias no Arco Pinheiros e ainda sobraria dinheiro para fazer hospital, creche etc. Numa São Paulo onde a fila da moradia tem 350 mil famílias e 115 anos de espera, é preciso tomar cuidado com a velha política, travestida de discurso liberal inovador. (OLIVEIRA, 2020).

Porém, nem tudo é o que aparenta, apesar de todo esse discurso articulado pela associação de moradores da Vila Leopoldina, precisamos elucidar um ponto importante: o terreno que visa se destinar parte dessa comunidade dessas duas favelas tem em seu entorno um grande número de conjuntos residenciais verticais de alto padrão. A vinda dessa população para este terreno é vista como um grande retrocesso não só na parte especulativa, desvalorizando as suas propriedades, mas também no quesito social e cultural, conforme veremos abaixo com um trecho da reportagem de Sérgio Quintella para o grupo Veja⁸:

⁷Fonte: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaao/2020/09/piu-leopoldina-de-pai-para-filho.shtml>

⁸Fonte: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/vila-leopoldina-habitacao-popular-polemica/>

Fotografia 4 — Terreno destinado para as HIS - Vila Leopoldina



Fonte: Bruno Niz/Veja São Paulo <https://vejasp.abril.com.br/cidades/vila-leopoldina-habitacao-popular-polemica/> Acesso em: 05/05/2020

“Se viesse só o rapaz que trabalha e come marmita, não haveria problema. A questão é o que vem junto”, argumenta o administrador de empresas Carlos Alexandre de Oliveira, de 47 anos, conselheiro fiscal da Associação Vila Leopoldina, que também reclama dos pancadões que ocorrem nas favelas nas madrugadas dos fins de semana (algo que o poder público falha em disciplinar). “Imagina esse pessoal aqui do nosso lado.” Ele é autor de um abaixo-assinado contra a proposta que já conta com 3000 assinaturas. “Preconceito é crime”, rebate o ajudante-geral Welton de Oliveira, 24, morador de uma das comunidades. (QUINTELLA, 2018)

Diante de todo esses processos, notamos que mesmo as leis municipais e as articulações públicas que visavam garantir uma estruturação da metrópole de forma menos desigual, não são capazes de segurar o ímpeto da reprodução capitalista sobre os espaços. Alvarez (2014) já destacava a insuficiência dessas diretrizes na garantia de permanência de uma população mais carente sobre seus territórios ocupados:

O que parece estar posto que as conquistas dos movimentos sociais da década de 1980, que levaram à promulgação de uma estrutura legal (Estatuto da Cidade de 2001, Planos Diretores Municipais e leis complementares), que visava a assegurar legalmente a permanência da

população pobre em condições melhores de assentamento e, sobretudo, a regularização fundiária da posse de terra, foram, no mínimo, insuficientes para coibir o avanço dos projetos especulativos e garantir o direito à moradia e à permanência. (ALVAREZ, 2014, p. 275-276).

Por fim, sobre justificativa de prejuízos com alagamentos e um melhor equilíbrio na região, o governador atual de São Paulo, João Dória, decretou e oficializou a transferência do entreposto CEAGESP, na data de 25 de outubro de 2019⁹, para outra localidade de São Paulo, essa, segundo o mesmo, quatro ou cinco vezes maior que a área de disposição atual e com proximidade de rodovias.

Com essa mudança, o entreposto será entregue para as iniciativas privadas, e a área que ocupa hoje, pertencente a União, irá abrigar o futuro Centro Internacional de Tecnologia e Inovação (CITI)¹⁰, sendo ocupado por empresas privadas do ramo tecnológico, numa clara tentativa de valorizar ainda mais o local e dispor de uma zona completamente estratégica e cobiçada. Assim, não bastando a realocação das comunidades mais carentes, o Estado mais uma vez age, em prol do modelo acumulativo, tirando também as suas fontes de renda e seus empregos.

O cabo de guerra posto entre as empresas privadas e a população de alto padrão residente nos condomínios verticais de luxo explicitam como a população pobre, e suas demandas, são tratadas em segundo plano, visando os interesses financeiros das duas partes. O processo gentrificador nos exhibe o lado cruel das reestruturações urbanas sofridas nas mais diversas áreas da metrópole, onde quem tem mais poder aquisitivo determina quem possui ou não direito de usufruir os seus espaços, e não obstante, determinam onde deverão ser realocados, sobre a premissa de que são bem feitos, já que garantem novas moradias em condições adequadas, essas as quais, inevitavelmente, serão vítimas da especulação e do aumento dos custos de vida em um futuro não tão distante.

Alves e Scarlato (2018) destacam como as ditas Operações Urbanas e no nosso caso, a PIU, surgem com a premissa de um melhor desenvolvimento econômico sem considerar nenhum aspecto social ou de famílias menos favorecidas que residem ali, buscando quase que exclusivamente, o lucro:

Além dos movimentos sociais, temos situações em que Estado e iniciativa privada veem nessas periferias a potência de investimentos, e, neste

⁹Fonte: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2019/10/25/doria-assina-decreto-para-construcao-de-nova-sede-da-ceagesp-e-promete-entregar-entrepasto-privatizado-ate-2024.ghtml>

¹⁰Fonte: <https://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/governo-anuncia-acoes-para-ceagesp-e-investimento-de-empresa-do-setor-eletrico/>

sentido, os locais que eram depósitos de trabalhadores passam a ser locais em possibilidades de investimento e, seus moradores, com suas habitações, sua vida, sua cultura e costumes, empecilhos à reprodução do capital. As estratégias para “limpar” a área em geral é a partir de Operações Urbanas que no discurso, visam promover mudanças no sentido de desenvolver economicamente a localidade afetada (ALVES E SCARLATO, 2018, p. 170).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir de todo um levantamento histórico, estatístico e de parceria público-privada, notamos como a distribuição dos espaços e suas reestruturações urbanas estão sobre os desejos de empresas privadas. **Nem mesmo as regulamentações e decretos estabelecidos pelo Estado são capazes de permanecerem firmes no fornecimento do direito à cidade para toda população, independentemente de seu poder aquisitivo.**

A fragmentação e a desigualdade cada vez mais se acentuam sobre as práticas de modernização da metrópole, aos mais carentes, restam a aceitação sobre essas dinâmicas, sem muito poder de escolha, visando sua sobrevivência nos espaços.

O fragmento de estudo, distrito Vila Leopoldina, nos exhibe um contexto que fora e será um passo a passo da elitização e parcelamento arbitrário dos locais da capital. As políticas públicas parecem não possuir o mesmo empenho que se demonstram nas parcerias entre o Estado e o mercado financeiro e objetivo em comum, que é o lucro, sobrepõe toda e qualquer questão socioespacial, e aqui, mostra-se necessária o clamor pelos direitos.

Conforme elaborado por Lefebvre (2011):

Apenas grupos, classes ou frações de classes sociais capazes de iniciativas revolucionárias podem se encarregar das, e levar até sua plena realização, soluções para os problemas urbanos; com essas forças sociais e políticas, a cidade renovada se tornará a obra. Trata-se inicialmente de desfazer as estratégias e as ideologias dominantes na sociedade atual. O fato de haver diversos grupos ou várias estratégias, como divergências (entre o estatal e o privado, por exemplo) não modifica a situação. Das questões da propriedade da terra aos problemas da segregação, cada projeto de *reforma urbana* põe em questão as estruturas, as da sociedade existente, as das relações imediatas (individuais) e cotidianas, mas também as que se presente impor, através da via coatora e institucional, àquilo que resta da realidade urbana. Em si mesma *reformista*, a estratégia de renovação urbana se torna "necessariamente" revolucionária, não pela força das coisas, mas contra as coisas estabelecidas. (LEFEBVRE, 2011).

O processo de gentrificação nos exhibe claramente como o movimento urbanístico presente e atuante em São Paulo é repleto de contradições, nega seu entorno e todas as problemáticas urbanas sobre uma bolha voltada para o lucro. A Vila Leopoldina foi apenas mais um dos territórios dentro do contexto da Metrópole de São Paulo que foi "vítima" desse processo, com o esgotamento dos espaços para

que o método acumulativo difundido atualmente, o que hoje se enquadra como periferia amanhã poderá ser centralidade.

Assim, a higienização de São Paulo é executada, no intuito de se constituir cada vez mais como centralidade não só do estado paulista, mas também em âmbito nacional, varrendo para as periferias e seus entornos, todas as problemáticas decorrentes de suas práticas, deixando para o futuro a solução de suas crises. Fica evidente, cada vez mais de forma abrupta, a necessidade de rever e reestruturar essa lógica sombria de urbanização, pois a população possui urgência.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. **"Gentrificação"**: In: Enciclopédia de Antropologia. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificação>>. Acesso em: 31 mar. 2020.

ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. A plasticidade da metrópole de São Paulo: reprodução do espaço, financeirização e propriedade da terra. **Cidades**, São Paulo, v. 11, n. 19, p. 268-295, jun 2014.

ALVES E SCARLATO, Francisco Capuano, Glória da Anunciação. São Paulo: uma metrópole em contante mutação. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 100, p. 156-172, 2018.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Org.). **Retours em ville**: des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, 2003. Tradução Helena Menna Barreto Silva, São Paulo, Annablume, 2006.

CARLOS, Ana Fani A. A reprodução da cidade como "negócio". In: Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole [S.l: s.n.], 2005

CARLOS, Ana Fani Alessandri. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.); OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (Org.). **Geografias de São Paulo**: a metrópole do século XXI. São Paulo: Contexto, 2004.

DMITRUK, Hilda Beatriz (Org.). **Cadernos metodológicos**: diretrizes da metodologia científica. 5. ed. Chapecó: Argos, 2001. 123 p.

GOMES, Sueli de Castro. **O território de trabalho dos carregadores piauienses no terminal da CEAGESP**: modernização, mobilização e a migração. 2007. Tese (Doutorado em Geografia Humana) -, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2007.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4. ed. Paris: Anthropos, 2000. Tradução de: La production de l'espace.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2011.

LENCIONI, Sandra. **Reestruturação urbano-industrial**: centralização do capital e desconcentração da metrópole de São Paulo: a indústria têxtil. São Paulo, f. 297, 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) -, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 55, p. 75-92, Novembro 1978.

OLIVEIRA, Carlos Alexandre de. PIU Leopoldina: de pai para filho. **Folha de São Paulo**. 2020. Caderno de Opinião.

PADUA, Rafael Faleiros de. **Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo**. São Paulo, f. 159, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) -, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

PAULO, Paula Paiva. **Moradores de condomínios de alto padrão da Vila Leopoldina pressionam prefeitura contra moradias populares no bairro. G1 São Paulo**. 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/moradores-de-condominios-de-alto-padrao-da-vila-leopoldina-pressionam-prefeitura-contramoradias-populares-no-bairro.ghtml>. Acesso em: 4 mar. 2020.

QUAL o valor do metro quadrado dos apartamentos na Zona Oeste de São Paulo? **ZO Imóvel**. Disponível em: <https://www.zoimovel.com.br/blog/qual-o-valor-do-metro-quadrado-dos-apartamentos-na-zona-oeste-de-sao-paulo/2800/>. Acesso em: 3 mar. 2020.

QUINTELLA, Sérgio. **Na Zona Oeste, moradores de condomínios se unem contra habitação popular. Veja São Paulo**. 2018. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/vila-leopoldina-habitacao-popular-polemica/>. Acesso em: 3 abr. 2020.

RAMOS, Aluísio. Desindustrialização na Metrópole Paulistana: O Caso da Água Branca. **Geousp**, DG-FFLCH-USP, v. 10, dezembro 2001.

RIBEIRO, Fabiana Valdoski. Apontamentos sobre a produção do espaço de conflito na luta pela cidade. **Geotextos**, Universidade de São Paulo, Brasil, v. 11, n. 2, p. 153-175, 2015.

RODRIGUES, Lígia Rocha. **Territórios invisíveis da Vila Leopoldina: permanência, ruptura e resistência na cidade**, f. 240. 2013. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a lei**: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3. ed. São Paulo: FAPESP e Studio Nobel, 2003.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os Meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros, valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo**. São Paulo, 1987. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SMITH, Neil. GENTRIFICAÇÃO, A FRONTEIRA DA REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 11, n. 1, p. 15-31, 30 ago 2007. Disponível em: Acesso em: 3 abr. 2020.

SMITH, Neil. **The New Urban Frontier**: Gentrification and the revanchist city. Londres/Nova York, Routledge, 1996.

VEIGA, Edison. **A hora de investir na Vila Leopoldina. Veja São Paulo**. 2009. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/a-hora-de-investir-na-vila-leopoldina/>. Acesso em: 15 mai. 2020.

VILA Leopoldina para todos. 2019. 14 slides. Disponível em: https://vlparatodos.files.wordpress.com/2019/02/vila-leopoldina-para-todos_versc3a3o-26-02.pdf. Acesso em: 14 abr. 2020.