

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

Trabalho de Graduação Individual

**A valorização do Centro Histórico de São Paulo e a produção do Parque Dom Pedro II
como território-reserva**

Julia Gabriela Farias Bastos

Orientador: Prof. Dr. César Ricardo Simoni Santos

São Paulo
2023

Julia Gabriela Farias Bastos

**A valorização do Centro Histórico de São Paulo e a produção do Parque Dom Pedro II como
território-reserva**

**Trabalho de Graduação Individual
apresentado ao Departamento de Geografia da
Universidade de São Paulo para obtenção do
título de Bacharel em Geografia.**

Área de Concentração: Geografia Humana

**Orientador: Prof. Dr. César Ricardo Simoni
Santos**

São Paulo

2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catalogação na Publicação

Serviço de Biblioteca e Documentação

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

B327v

Bastos, Julia Gabriela Farias
A valorização do Centro Histórico de São Paulo e a
produção do Parque Dom Pedro II como
território-reserva / Julia Gabriela Farias Bastos;
orientador César Ricardo Simoni Santos - São Paulo,
2023.
108 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. produção do espaço. 2. território-reserva. 3.
operação urbana. 4. Centro Histórico. 5.
centralidade. I. Santos, César Ricardo Simoni,
orient. II. Título.

BASTOS, Julia Gabriela Farias. **A valorização do Centro Histórico de São Paulo e a produção do Parque Dom Pedro II como território-reserva.** Trabalho de Graduação Individual apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Banca examinadora

Prof. Dr. César Ricardo Simoni Santos

Instituição: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Profa. Dra. Glória da Anunciação Alves

Instituição: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Msc. Fernanda Pinheiro da Silva

Instituição: Universidade Federal do ABC

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Resumo

Julia Gabriela Farias Bastos. A valorização do Centro Histórico de São Paulo e a produção do Parque Dom Pedro II como território reserva. 2023. Trabalho de Graduação Individual (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

Com as novas dinâmicas do capitalismo mundial surgidas a partir dos anos 1970, decorrentes da crise do modelo fordista-keynesiano de acumulação, a produção dos espaços urbanos assume o posto de investimento prioritário ao lado do novo setor hegemônico do capital: o financeiro. O espaço metropolitano, diante desse novo papel de primazia na acumulação, torna-se alvo de diversos processos de reestruturação urbana promovidos pela parceria entre Estado e iniciativa privada.

A partir disso, dois movimentos principais são observados na metrópole de São Paulo: o de desdobramento da centralidade (CORDEIRO, 1989), que leva à criação de novos núcleos de centralidade sentido Sudoeste, e o de retomada da centralidade no Centro Histórico, que passa por um processo de enfraquecimento de suas atividades a partir do momento de implosão-explosão (ALVES, 2010). Ambos se valem da criação de instrumentos de políticas públicas que permitam a reinserção das áreas de interesse no mercado imobiliário, criando exceções legais e suspendendo provisoriamente o direito à propriedade privada (CARLOS, 2001), além de atuar na remoção de perfis populacionais indesejados pelo mercado nas áreas renovadas.

Esses instrumentos, como a Operação Urbana Centro e seu sucessor, o PIU Setor Central, são promotores de renovação urbana por meio da realização de obras de infraestrutura, incentivo a determinados usos e instalação de novos equipamentos públicos, em áreas previamente definidas como seus perímetros de atuação. No entanto, verifica-se no interior do perímetro da Operação Urbana Centro uma área que parece não ter sido mobilizada em conjunto com as demais. Neste trabalho, compreendemos que sua mobilização foi realizada de maneira diferente: é uma áreaativamente produzida enquanto um estoque de espaço a ser reproduzido em momentos futuros, como um território-reserva (ROBIRA, 2014). Assim, investigamos a constituição da área ao entorno do Parque Dom Pedro II enquanto território-reserva, realizada como estratégia de acumulação futura.

Palavras-chave: produção do espaço, territórios-reserva, operação urbana, Centro Histórico, centralidade.

Abstract

Julia Gabriela Farias Bastos. The valorization of São Paulo's historical center and the production of Parque Dom Pedro II as a territorial stock. 2023. Trabalho de Graduação Individual (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

With the new worldwide capitalist dynamics that have appeared since the major crisis of the accumulation model called fordism-keynesianism in the 1970s, the production of urban spaces assumes priority in the investments of capital alongside with the new hegemonic sector of capital: the finances. In this new role of primacy, the metropolitan space is transformed into the target of many urban restructuring processes promoted by the partnership between State and private sector.

In behalf of this, two major movements are observed in São Paulo metropolis: the centrality unfolding (CORDEIRO, 1989), which leads to the creation of new centrality cores in the southwest direction, and the centrality resumption in the historical center (Centro Histórico), which goes through a weakening process of its activities since its moment of implosion-explosion (ALVES, 2010). Both processes make use of the creation of public policy instruments that allow the reinsertion of areas of interest in the real-estate market, creating legal exceptions and provisionally suspending the right to the private property (CARLOS, 2001), and also providing the remotion of populational profiles undesired by real-estate market in the renewed areas.

These instruments, as Operação Urbana Centro and its successor, the PIU Setor Central, promotes urban renewal through the realization of infrastructure constructions, incentives to determined urban soil uses and new public equipment in areas previously defined as its acting perimeters. However, it is verified into the Operação Urbana Centro's perimeter the existence of an area that seems to not have been mobilized the same way as the rest. In this work, we comprehend that its mobilization was made in a different way: it is an area actively produced as a stock of space to be reproduced in future moments, as a territorial-stock (ROBIRA, 2014). Thus, we investigate the constitution of the area around the Parque Dom Pedro II as a territorial-stock, realized as a future accumulation strategy.

Key-words: space production, territorial-stocks, urban operation, historical center, centrality.

Agradecimentos

Para muitos, é só um trabalho de graduação individual, um requisito para a conclusão de uma graduação. Para mim e a minha família, significa um novo mundo que se abre, uma oportunidade surgida através de uma ideia tão audaciosa que ninguém de nós pôde sonhar antes de mim. Ser a primeira pessoa de uma família a ingressar e concluir um ensino superior, sobretudo na Universidade de São Paulo, tem tanto seus louros quanto seus pesos, os quais carrego com orgulho. Dessa maneira, e como não poderia deixar de ser, os primeiros agradecimentos vão à minha mãe, meus avós maternos e à todas e todos que vieram antes deles, trilharam o caminho das pedras por mim e possibilitaram que eu tivesse as oportunidades que tenho hoje.

Ao Caio, meu companheiro, parceiro de estudos, de trabalho e de vida, que dedicou horas e mais horas me fazendo companhia silenciosa enquanto eu escrevia, raramente saindo do meu lado mesmo quando eu trabalhava até a madrugada. Obrigada pelas leituras de texto, pelas orientações com mapeamentos e por seu constante apoio e fé no meu potencial, mesmo quando nem eu mesma a tinha.

À Patricia, Bianca, Rafael, Lucas, Luiza, Theco, Fabrício e tantos outros amigos e amigas que a graduação me trouxe, tanto por sala de aula e corredores ou indiretamente através dos estágios, pelas horas disponibilizadas com leituras e debates sobre o projeto, pelos empréstimos de livros e também pelos momentos de lazer, tão importantes nesse período caótico.

Ao César, meu orientador, sempre muito paciente e disposto a me guiar pelo projeto, pensamento e leituras; bem como ao Limiares e seus integrantes, cujos debates foram de alto valor para a minha formação enquanto pesquisadora e geógrafa e enriqueceram minha visão sobre a Geografia Urbana.

À Fundação de Amparo à Pesquisa de São Paulo – FAPESP e à FFLCH pela concessão das bolsas de iniciação científica que foram imprescindíveis para a elaboração desta pesquisa.

Lista de Imagens

Imagen 1: Perímetro de atuação da Operação Urbana Centro.....	p. 64
Imagen 2: Ilustração da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM).....	p. 68
Imagen 3: Mapeamento dos perímetros de atuação dos instrumentos PIU Setor Central e suas divisões internas (Setores Centro Histórico e Metropolitano e Perímetro de Expansão) e Operação Urbana Centro.....	p. 70
Imagen 4: Edifício Altino Arantes, atual Farol Santander e Edifício Martinelli.....	p. 72
Imagen 5: Área do Projeto Especial Parque Dom Pedro II, destacada em meio aos setores do PIU Setor Central.....	p. 74
Imagen 6: Mapeamento do perímetro estimado do Território-reserva Parque Dom Pedro II.....	p. 80
Imagen 7: Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula.....	p. 81
Imagen 8: Rua Jairo Góes.....	p. 81
Imagen 9: Rua Caetano Pinto.....	p. 81
Imagen 10: Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula x Rua Monsenhor Andrade.....	p. 81
Imagen 11: Estruturas industriais na Rua Monsenhor Andrade.....	p. 82
Imagen 12: Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula.....	p. 82
Imagen 13: Rua Monsenhor Andrade.....	p. 83
Imagen 14: Rua Jairo Góes x Av. Rangel Pestana.....	p. 84
Imagen 15: Av. Alcântara Machado.....	p. 84
Imagen 16: Residências na Av. do Estado.....	p. 84
Imagen 17: Rua Assunção.....	p. 85
Imagen 18: Rua Frederico Alvarenga.....	p. 85
Imagen 19: Edificação abandonada na Av. do Estado.....	p. 85
Imagen 20: Rua Vinte e Cinco de Março.....	p. 86
Imagen 21: Rua Vinte e Cinco de Março e prédios de empresas do Governo do Estado ao fundo.....	p. 86
Imagen 22: Rua Mauá.....	p. 87
Imagen 23: Rua Anita Garibaldi.....	p. 87
Imagen 24: Rua do Glicério.....	p. 87
Imagen 25: Rua da Cantareira.....	p. 88
Imagen 26: Rua Comendador Assad Abdala.....	p. 88
Imagen 27: Rua Frederico Abranches x Rua Tabatinguera.....	p. 88

Imagen 28: Prédio abandonado na Baixada do Glicério.....	p. 88
Imagen 29: Mapa do valor venal do m ² de terreno, por quadra, no ano de 2010.....	p. 90
Imagen 30: Mapa do valor venal do m ² de terreno, por quadra, no ano de 2015.....	p. 90
Imagen 31: Mapa do valor venal do m ² de terreno, por quadra, no ano de 2016.....	p. 91
Imagen 32: Localização do empreendimento <i>Wonder by Lavvi</i>	p. 92
Imagen 33: Folheto de marketing do empreendimento <i>Wonder by Lavvi</i>	p. 93
Imagen 34: Localização do empreendimento <i>High Wonder</i>	p. 94
Imagen 35: Publicação de divulgação do empreendimento <i>High Wonder</i>	p. 94
Imagen 36: Localização do empreendimento <i>Elev Brás</i>	p. 95
Imagen 37: Propaganda do empreendimento <i>Elev Brás</i>	p. 96
Imagen 38: Localização do empreendimento <i>Fit Casa Brás</i>	p. 97
Imagen 39: <i>Flyer</i> promocional do empreendimento <i>Fit Casa Brás</i>	p. 98

Sumário

Resumo	3
Abstract	4
1. Introdução	9
2. Uma aproximação ao debate sobre os instrumentos de reestruturação urbana: principais conceitos e conjuntura econômico-produtiva	15
3. São Paulo, da vila à metrópole polinuclear	29
3.1. O Centro Histórico	33
3.2. A centralidade da Avenida Paulista	39
3.3. O Vetor Sudoeste e a tendência de expansão à Marginal Pinheiros	42
3.4. A segregação socioespacial como projeto	46
4. Projetos de revalorização do Centro Histórico e a (re)produção da centralidade como negócio	49
4.1. Operações Urbanas	57
4.2. Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)	65
5. O Território-reserva Dom Pedro II: um mecanismo para a garantia da reprodução ampliada	75
6. Considerações Finais	97
Referências	101

1. Introdução

*La ville s'écrit sur ses murs, dans ses rues. Mais jamais ne s'achève cette écriture.*¹

Nos anos 1970, uma transformação no urbano brasileiro garantiu sobrevida ao capitalismo em crise. A ascensão da cidade de São Paulo ao nível de metrópole, a primeira do país, trouxe a possibilidade de criação de oportunidades para novos investimentos que mantivessem o fluxo de capitais em movimento ao mesmo tempo em que afirmou a primazia do município em escala nacional. O processo de metropolização do caso paulistano é visto, de acordo com Sandra Lencioni, como a manifestação socioespacial da globalização na escala urbana, passível de ser descrita enquanto a “ampliação da metrópole moderna, herdada do processo de urbanização e industrialização” (LENCIONI, 2011, p. 135).

Lencioni ressalta que o processo de metropolização é uma determinação histórica da sociedade contemporânea. Momento mais avançado do processo de urbanização, a metrópole se constitui simultaneamente em “*condição* para a reprodução do capital, um *meio* utilizado para a sua reprodução e, ainda, um *produto* do próprio capital” (LENCIONI, 2011, p. 136). Através da reprodução de seu espaço, viabilizada pelos traçados do planejamento, novas possibilidades de acumulação de capital são criadas, enquanto conteúdos e práticas pretéritos vão sendo apagados, a partir de uma concepção abstrata do espaço que não há muito tempo fora questionada e rejeitada pela Geografia.

O desenvolvimento e criação de novas centralidades, tal como tem ocorrido atualmente na metrópole, é expressão desse planejamento urbano abstrato. Hoje, São Paulo possui um vetor de expansão da centralidade sentido sudoeste, marcado pelos centros Histórico, Paulista, Faria Lima e Berrini e em franca expansão para o outro lado da Marginal Pinheiros (Cf. BIAGGI, 2019). O desdobramento da centralidade paulistana é um dos processos espaciais identificados como consequência da reestruturação produtiva que ocorreu articulado ao processo de metropolização iniciado nos anos 1970, produzindo centralidades não-contíguas em momentos de crise do capital nacional. Desse modo, cada nova centralidade produzida a partir do Centro Histórico corresponde às necessidades da geografia do capitalismo em seu determinado tempo histórico, embora não possam ser consideradas datadas. Mesmo não mantendo a mesma posição hegemônica de outrora, as centralidades continuam sendo essenciais ao desenvolvimento

¹ Lefebvre, H., *La Révolution Urbaine*, Paris, Gallimard, 1970, p. 162, *apud* Carlos, A., 2011, p. 46.

econômico do capital brasileiro por suas especificidades que atendem a diferentes nichos do mercado.

No entanto, uma das consequências desse desdoblamento é a desvalorização da centralidade anterior, sobretudo do Centro Histórico. Ao voltar os investimentos para outras porções da metrópole, a área central preterida entra em franca decadência estrutural devido à redução ou negação de manutenção de seus espaços construídos. Consequentemente, com a fuga do capital, as classes economicamente mais abastadas o seguem para longe da centralidade abandonada, abrindo caminho para a apropriação do espaço pelas classes com menor poder aquisitivo.

Antes lugar de glamour e agitada vida social e de negócios das elites, o Centro tem sua desvalorização aprofundada a partir de sua ocupação com moradias e comércios populares. Utilizando-se do estigma da violência contra as populações pauperizadas que nele habitam, os veículos de mídia, amparados pelos interesses privados e do poder público, difundem entre o restante da sociedade o medo que serve como fator de controle das opiniões de massa e justificativa para a remoção desses habitantes². Assim, ao imprimir à área o mesmo estigma direcionado às pessoas que a habitam por meio de um discurso de perigo e violência, o Estado e a iniciativa privada encontram menor dificuldade em implantar projetos que desfigurem a área completamente, expulsando os moradores em prol de uma pretensa “revitalização” urbana.

Nesse contexto aparecem as iniciativas de reestruturação urbana, como as Operações Urbanas Anhangabaú (1991) e Centro (1997-2022), o Projeto Nova Luz, cuja implementação oficial não ocorreu e foi arquivado³, e outros inúmeros projetos de construção de infraestruturas mais pontuais. Reafirmando o pensamento de Lencioni, esses projetos que surgem a partir desse novo momento da reprodução econômica global, traduzem a essência do processo de metropolização, que

Não se trata mais de criar cidades, de desenvolver a rede urbana ou de desenvolver a urbanização em seu sentido restrito; trata-se, agora, de produzir e de desenvolver novas condições metropolitanas que são imprescindíveis para a reprodução do capital, subvertendo toda a lógica urbana herdada (LENCIONI, 2011, p. 136).

Em paralelo a essas reestruturações urbanas pensadas e postas em prática no Centro Histórico de São Paulo, são identificadas áreas que permanecem em situação de desvalorização. Essas áreas, apesar de serem parte dos perímetros de atuação desses instrumentos de renovação

² Cf. ALVES, G. (1991, 2011); SMITH, N. (1996); SLATER (2015, p. 126).

³ Embora não tenha sido oficialmente aprovado, pode-se considerar que parte das propostas do Projeto Nova Luz foram executadas antes e depois da proposição do instrumento, como as desapropriações popularmente conhecidas como “arrasa-quarteirões”.

urbana, parecem ser deixadas de lado nesses momentos de revalorização, como se tornassem uma espécie de estoque de áreas passíveis de serem reestruturadas em momentos futuros. Compreendemos que tais áreas possam ser classificadas enquanto territórios-reserva, nos termos de Rosa Tello Robira (2004).

Diante desse novo momento na acumulação capitalista mundial, em que o espaço da metrópole se torna o lugar privilegiado para a aplicação de investimentos, transformando-se ele mesmo em uma mercadoria (CARLOS, 2017), converter fragmentos do espaço em elementos que facilitem a retomada da economia através da produção capitalista do espaço urbano em uma possível futura crise torna-se uma importante estratégia. O que foi observado nesta pesquisa, em particular, é a presença desses territórios-reserva no interior dos instrumentos de reestruturação urbana, formando estoques de áreas cujo espaço será futuramente reproduzido em meio a uma área que foi selecionada para ser renovada atualmente.

Assim, podemos elencar algumas áreas dentro do período da Operação Urbana Centro que estejam dentro da descrição dos territórios-reserva de Robira. O mais relevante deles, por ser o objeto de pesquisa deste trabalho, é a região adjacente ao Terminal Parque Dom Pedro II, englobando o Palácio das Indústrias, o Mercado Municipal de São Paulo e uma série de outros elementos culturais, de lazer, patrimoniais, de mobilidade urbana, além do circuito de compras varejistas mais famoso do país: a Rua Vinte e Cinco de Março.

Dessa maneira, nos propomos a estudar a existência de uma espécie de elemento de diferenciação espacial inserido dentro de um instrumento de política pública urbana que também tem por objetivo a diferenciação geográfica. Em suma, a hipótese com a qual este trabalho se defrontou se esclarece a partir do reconhecimento das proximidades do Terminal Parque Dom Pedro II enquanto um território-reserva mantido no interior do perímetro de atuação da Operação Urbana Centro.

Vale ressaltar, no entanto, que essas áreas não são constituídas ao acaso: elas sãoativamente produzidas por diversos agentes privados em consonância com o Estado, que age como facilitador dos momentos de valorização-desvalorização do urbano, ampliando *rent gaps* e promovendo áreas para gentrificação (SLATER, 2015).

A gentrificação, de acordo com Neil Smith (1996, p. 39), é parte de um processo maior de recriação da paisagem central urbana sob um viés classista, a ponta de lança para uma reestruturação espacial mais ampla – nas palavras do autor, um movimento de retorno do capital ao centro da cidade (SMITH, 1996, p. 70). Ela se traduz no processo específico de remoção dos moradores pauperizados de áreas centrais por meio de diversos instrumentos, com o objetivo

de reinserir a área no circuito de acumulação, otimizando-a do ponto de vista do capital e extraindo o máximo de lucro que essa localidade possa oferecer.

A investigação de Smith demonstra que a gentrificação é normalmente precedida de um ciclo de desvalorização da área, induzido por diferentes atores, instituições e forças econômicas, mas que não necessariamente precisa que esse ciclo se complete para ocorrer. O autor destaca alguns momentos desse ciclo numa tentativa de esquematizar o declínio histórico desses bairros centrais, e reforça que eles não necessariamente ocorrem em sequência. Ele apenas pontua a existência desses momentos durante um processo de desvalorização.

O primeiro deles refere-se ao período de novas construções de primeiro ciclo de uso dos prédios, no qual a maioria dos moradores são os proprietários de suas próprias unidades residenciais e, portanto, têm vantagem direta na manutenção da estética e estrutura delas. Esse período coincide com o momento em que os preços atingem seu pico máximo possível, refletindo o valor da estrutura e melhorias locais realizadas, somados ao aumento da renda da terra que é capturada pelo proprietário devido a essas melhorias.

O segundo momento é caracterizado pelo segundo ciclo de uso ocasionado pela locação desses prédios. Com ela, surgem novos possíveis usos para além da habitação. Os proprietários, enquanto locatários, são agora apenas investidores e têm a tendência de investir cada vez menos em reparos e reformas das unidades. Afinal, até certo ponto, seus rendimentos não dependem diretamente dessas melhorias: o aluguel é uma renda relativamente estável. A partir do não-investimento, seu capital fica livre para ser investido em outros locais ou até mesmo outros tipos de negócio que lhe tragam maiores retornos. Aqui se inicia a desvalorização local.

Quando o bairro não cede às dinâmicas de locação, pode ocorrer um declínio menos violento e outras dinâmicas tomam parte do processo, como as de *blockbusting*, descritas por Smith como a

exploração de sentimentos racistas por agentes do mercado imobiliário em bairros de maioria branca que estejam experienciando queda nos preços de venda; eles compram casas relativamente baratas e então as revendem com um aumento considerável à famílias negras, latinas ou pertencentes a outras minorias sociais [...] (SMITH, 1996, p. 66)⁴.

Já o *blowout* é um processo similar, mas que ocorre sem o auxílio do mercado imobiliário. Ambos os processos acabam levando ao aprofundamento do declínio no preço dos

⁴ Original: “Real estate agents exploit racist sentiments in white neighborhoods that are experiencing declining sale prices; they buy houses relatively cheap, and then resell at a considerable markup to African-American, Latino or other “minority” families [...]”

imóveis, não apenas por conta do racismo no mercado imobiliário, mas também pela dificuldade das novas famílias moradoras em arcar com as despesas dos imóveis vendidos a preços muito superiores ao que valem (SMITH, 1996). Como consequência, tem-se a criação de favelas e cortiços nas áreas centrais e o sufocamento dos bairros periféricos pela construção de condomínios residenciais fechados destinados às classes médias e altas.

A manutenção insuficiente leva ao desinvestimento progressivo nessas áreas, dando sequência ao processo de desvalorização. Como visto em Smith (1996, p. 66), o desinvestimento do capital é acompanhado por um desinvestimento igualmente racional pelas instituições financeiras, que deixam de oferecer créditos aos imóveis das áreas. O *redlining* é a marcação desses bairros como áreas de alto risco ao investimento, afastando potenciais compradores e contribuindo ainda mais para a desvalorização da área.

O último estágio, conforme Smith, é o abandono das estruturas pelos proprietários quando estes não mais conseguem coletar renda suficiente para cobrir os custos. Ele ressalta que o abandono é causado não pela incapacidade de usar os prédios, mas pela incapacidade de usá-los de maneira lucrativa, uma vez que os prédios abandonados normalmente possuem estruturas relativamente sãs.

Nesse momento, verifica-se a existência de uma disparidade entre o valor de renda da terra que está sendo capitalizado no momento pelos proprietários e o valor de renda da terra que ela poderia estar gerando, caso estivesse sendo utilizada do modo mais lucrativo possível. Vemos em Smith (1996) que a gentrificação ocorre quando a disparidade (à qual o autor denomina *rent gap*, diferencial de renda) é ampla o suficiente para que os investidores possam comprar imóveis baratos, custear a reabilitação e vender o produto final por um preço que lhes traga retornos satisfatórios. Outra possibilidade surge a partir da ampliação do diferencial de renda com o aumento da renda potencial ao invés da redução da renda atualmente captada através da desvalorização: é o caso de inflação repentina no mercado ou de remoção de entraves legais que restringiam as possibilidades de investimento. Dado o exposto, podemos compreender como a gentrificação, por meio da proposta de revalorização do capital fixo degradado, se coloca como uma “resposta racional” frente às condições objetivas econômicas produzidas pelo processo de desvalorização mencionado (SMITH, 1996, p. 67).

Entendemos o processo em curso na cidade de São Paulo como exemplo dessa segunda possibilidade de ampliação do *rent gap*, através da suspensão temporária das leis regulatórias previstas no Plano Diretor em determinados perímetros da metrópole, proporcionada pela implementação das Operações Urbanas.

Em função disso, o trabalho em mãos propõe uma discussão da busca pela revalorização do Centro Histórico de São Paulo, empreendida por diversos agentes privados em consonância com o poder público, responsável por criar mecanismos que possibilitem a ação de investidores privados na produção do espaço urbano da metrópole. Mais precisamente, nos esforçamos em empreender uma tentativa de lançar o olhar sobre a reprodução contínua de espaços de determinadas áreas ao passo em que outras são visivelmente postas de lado, criando um contraste entre bairros “revitalizados” e bairros “degradados” dentro de uma mesma área ambicionada para um novo ciclo de valorização. A partir dessa discrepância paisagística e morfológica entre parcelas do espaço que estão sob o mesmo instrumento de transformação urbana, assumimos neste trabalho que as áreas não valorizadas por meio dos projetos previstos na Operação Urbana Centro seriam parte do processo de criação de territórios-reserva na área central paulistana, tomando por estudo de caso e hipótese de verificação as imediações do Terminal Parque Dom Pedro II.

A área de estudo escolhida para este trabalho compreende as áreas dos bairros da Luz, Sé, Brás, Bela Vista, Liberdade, Glicério e República, delimitados pelo perímetro de atuação da Operação Urbana Centro (1997-2022), a primeira e mais duradoura operação urbana no município. No entanto, apesar de seu longo tempo de atuação, não se pode dizer que a reestruturação dos espaços e infraestruturas tenha conseguido atingir seu objetivo declarado: tornar a área novamente atraente aos investimentos imobiliários, turísticos e culturais, conforme A Cartilha da Área Central (SP URBANISMO, 2010, p. 1).

A Operação Urbana Centro está paralisada desde 2016, quando entrou em fase de revisão para a readequação do instrumento às normas do mais recente Plano Diretor Estratégico Municipal (2014). No entanto, sua readequação nunca foi concluída e sua lei foi revogada em agosto de 2022, quando foi instituído o Plano de Intervenção Central (PIU Central) em seu lugar. Abrangendo 2098 hectares, uma área muito maior que a OUCE, o PIU Central estende-se até a avenida marginal do Rio Tietê a norte e engloba os bairros localizados entre a Marginal e a porção norte da Avenida Paulista, onde encontramos o limite sul da zona de expansão prevista. Além disso, o PIU Central institui a Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central, que receberá todos os recursos remanescentes da antiga operação urbana. Foram escolhidos seis eixos prioritários de transformação: Segurança, Social, Atração de Investimentos, Habitação, Requalificação Urbana e Mobilidade e Ambiental.

A partir da identificação da ocorrência dessa valorização diferencial entre áreas localizadas dentro do âmbito do dispositivo de reestruturação, considera-se a hipótese de que há a produção ativa de territórios-reserva em pontos estratégicos do Centro Tradicional de São

Paulo enquanto instrumento para potencializar a desvalorização em curso, ocorrendo concomitantemente a uma tentativa de reversão desse quadro para a revalorização de áreas selecionadas pelo mercado imobiliário.

2. Uma aproximação ao debate sobre os instrumentos de reestruturação urbana: principais conceitos e conjuntura econômico-produtiva

Inserida no amplo debate sobre a definição do conceito de espaço, categoria fundamental aos estudos da Geografia, a noção da produção do espaço surge na contramão do pensamento dicotômico moderno que concebe a sociedade e o espaço enquanto duas categorias distintas, passíveis de serem apreendidas e estudadas isoladamente. Através dessa perspectiva, a prática humana e o espaço são fundidos, tornando-se unidade dentro do próprio conceito de “espaço” (SMITH, 1988, p. 123). Pensar o espaço geográfico como produto das relações sociais que nele se desenvolvem permite compreender os processos urbanos em sua totalidade, sem aliená-los de sua dupla característica física e social.

Ao apontar a indissociabilidade entre sociedade e espaço por meio da análise da produção do espaço, o percebemos como materialização das relações sociais através da prática socioespacial realizada conjuntamente ao processo de produção da vida (CARLOS, 2004). Entender o espaço enquanto produto da prática social envolve compreender as diversas possibilidades que nele se encontram: de possíveis usos futuros, de fruição enquanto lugar de encontros, de lazer, de convivência, mas também de disputas, de conflitos. Mais que um punhado de prédios e aglomerado de pessoas, o espaço urbano possui ampla gama de sentidos contraditórios (CARLOS, 2005), para além da localização geográfica dos fenômenos.

Dessa forma, enquanto obra histórica da civilização (LEFEBVRE, 2001), a cidade é uma construção humana, materialização do urbano no acúmulo de perspectivas e de trabalho de diferentes sociedades que nela imprimiram sua prática socioespacial ao longo dos séculos. A humanidade produz o espaço e dele se apropria através da realização da vida cotidiana, empregando seu tempo no uso do espaço e o espaço como uso do tempo (CARLOS, 2020), revelando uma ação exclusivamente humana.

À medida em que o espaço, sobretudo o urbano, é visto como um meio de produção sob o capitalismo, torna-se uma questão de tempo até que ele seja também alienado de seus produtores e privatizado, assim como foi feito com os demais meios de produção (BOTELHO, 2007). No entanto, a propriedade do solo é uma categoria especial da economia política e transcende, por isso, as condições que determinam a propriedade de outros objetos mercantis

(OLIVEIRA, 2007), tais como os bens de consumo e os meios de produção correntemente produzidos como mercadorias. Além disso, o espaço é condição, meio e produto da vida (CARLOS, 2017) e a monopolização do espaço por meio de sua apropriação privada é condição para sua inserção no mercado, bem como o próprio produto da instituição da propriedade privada sobre ele.

Essa mudança na perspectiva social dos usos e conteúdos do espaço urbano, manejada pelo advento do capitalismo, traz em seu bojo a transformação do espaço em mercadoria a partir da criação da propriedade privada. É a partir da invenção de empecilhos jurídicos e econômicos à apropriação do espaço que se institui uma dimensão de segregação: o tempo e o espaço vividos passam a ser fragmentados, dividindo cada atividade cotidiana em um tempo e um espaço predeterminado e autônomo dos demais e, consequentemente, fragmentando também a prática socioespacial.

Em Marx (2004), vemos que a relação entre trabalhador e o produto de seu trabalho, quando mediados pelo capital, torna-se cada vez mais distanciada à medida que o trabalhador aumenta sua produção. Uma vez que “o produto do trabalho é o trabalho que se fixou num objeto, fez-se coisal (*sachlich*), é a objetivação (*Vergegenständlichung*) do trabalho” (MARX, 2004, p. 80), é tornado mercadoria sob o modo de produção capitalista, também o são o próprio processo de sua produção e o trabalhador que o produz. Circulando sob a forma de mercadoria, o trabalho reificado assume uma forma de estranheza que se distancia do trabalhador que não o reconhece enquanto sua criação, que não parece ser fruto do trabalho do próprio trabalhador, mas sempre de outrem.

Ao compreendermos a cidade enquanto obra resultante do acúmulo de trabalho social materializado no espaço ao longo de várias épocas, admitimos a possibilidade de sua transformação em mercadoria sob o capitalismo, concepção que vem sendo demonstrada ao longo deste trabalho. Assim, observa-se mais uma frente de alienação do sujeito em relação à sua obra: a separação entre o produtor e o resultado de seu trabalho, aqui sob as formas de sociedade e cidade, que leva ao estranhamento do primeiro sobre este último (CARLOS, 2020, p. 351).

Também é a partir da instituição da propriedade privada do solo que surge a contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada, dando origem às desigualdades sociais (idem, p. 355). Ao limitar o uso do espaço àqueles que podem pagar por ele, limita-se também a possibilidade de reprodução da vida ao negar o acesso universal à moradia. Com isso, assistimos à passagem da concepção de cidade como obra à cidade como produto mercantil,

fragmentada através da ação do mercado imobiliário que submete a dimensão do uso (dos espaços-tempos da cidade e de sua apropriação) ao valor de troca (LEFEBVRE, 2016).

A perspectiva de análise marxista-lefebvriana apresentada encontra subsídios também na obra *Desenvolvimento Desigual: natureza, capital e a produção do espaço* (1988). Nela, Neil Smith advoga que o surgimento do capitalismo trouxe profundas mudanças não apenas na sociedade, mas também nas relações que a sociedade mantém com a natureza (SMITH, 1988, p. 158). Herdando as configurações espaciais criadas em modos pré-capitalistas de produção, o modo de produção baseado na indústria herda, também, elementos políticos e econômicos que “tendem para a diferenciação das condições e dos níveis de desenvolvimento” (idem, p. 158) de cada lugar, criando um dos pilares do movimento intrínseco à produção do espaço capitalista, o qual o autor denominou desenvolvimento desigual.

A diferenciação geográfica é, portanto, uma pré-condição espacial herdada de modos de produção anteriores, mas que foi incorporada como tendência interna ao funcionamento do capitalismo, sob o qual é reproduzida como desigualdade. Somada a ela, ocorre de modo contraditório e simultâneo a tendência à universalização ou igualização geográficas, impulsionada pelo ímpeto de ultrapassagem dos limites à acumulação por meio da eliminação das barreiras físicas à continuidade da reprodução do capital.

No entanto, apesar de ter a intenção de criar condições igualmente favoráveis à acumulação em diferentes lugares, o próprio movimento de imobilização do capital no espaço aprofunda ainda mais as diferenciações geográficas existentes. Determinando as condições pelas quais se dá a produção capitalista do espaço, “[...] essa contradição que surge no âmago do modo de produção capitalista inscreve-se na paisagem como o padrão existente de desenvolvimento desigual” (SMITH, 1988, p. 143).

A produção capitalista do espaço urbano, caracterizada pela expansão geográfica do modo de produção sobre os territórios não-capitalistas, pode ser compreendida como “uma sorte de acumulação primitiva do espaço” (SANTOS, 2006, p. 113). Por meio desse processo são removidos os conteúdos espaciais de sociedades não-capitalistas, permitindo a criação das estruturas políticas e econômicas necessárias para o funcionamento do novo modo de produção em novos espaços.

Através da transposição da ideia de fronteiras para a escala do urbano, mobilizada por Neil Smith (2007) em seu artigo *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*, há um discurso que parte da ideologia contida no “embate entre a civilização e a barbárie” e procura justificar a extensão do domínio geográfico da nova economia sobre os demais territórios. Incorporar novas áreas à economia capitalista era uma garantia de seu

crescimento à medida que novos espaços, seus conteúdos e habitantes eram submetidos ao modo de produção.

De acordo com Isabel P. Alvarez (2019, p. 504), “Lefebvre compreendeu a produção do espaço como um momento do desenvolvimento do capitalismo e situou esse momento nas décadas de 1920-30, quando as sucessivas crises punham em xeque as possibilidades de reprodução ampliada”. O autor comprehende a generalização da produção do espaço como mercadoria e da constituição da sociedade urbana como potenciais explicações para a forma como a reprodução social e do capital se dava no século XX.

Sob o capitalismo, o espaço é produzido enquanto mercadoria, inserido no circuito de trocas mediadas pelo mercado através da sua fragmentação e pulverização assentadas na propriedade privada do solo urbano (CARLOS, 2017). Todavia, o espaço não se constitui numa mercadoria qualquer. Conforme demonstrado, ele é a materialização da prática socioespacial, produto das relações sociais que nele se estabelecem. Dessa forma, também induz mudanças no modo como essas relações sociais se dão, influindo na maneira que sua apropriação individual e coletiva acontecerá. Na produção capitalista do espaço, mediada pelo estabelecimento da propriedade privada do solo urbano, a apropriação do espaço também ocorre de forma privada, embora sua produção seja realizada socialmente.

No contexto brasileiro, a década de 1950 (cf. SANTOS, 2011) marca o momento em que a produção extensiva do espaço urbano foi priorizada como estratégia de expansão econômica e de controle do território através da urbanização. Promovida pelo Estado, a produção do urbano foi implementada como “condição da acumulação de capital em território brasileiro” (SANTOS, 2013, p. 3) até a década de 1980.

No final da década de 1980, assistimos à passagem da primazia da produção extensiva do espaço brasileiro para a intensificação geográfica do capital (SANTOS, 2013, p. 3), manifestada na reprodução dos espaços urbanos. A partir das profundas transformações no modo de produção e regulação econômica, novas exigências surgem para a continuidade do processo de acumulação, que agora assume novos contornos. Essas exigências implicam uma série de modificações nos espaços urbanos que procuram modernizar o processo produtivo, reduzindo ao máximo os custos de produção. Isso envolve a extinção de diversos postos de trabalho (como demonstrado por Ana Fani Carlos (2004) no artigo *São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro*) e na rearticulação do setor de serviços, que agora passa a ter maior influência na economia que o setor industrial.

Nas palavras da autora, a primazia do capital financeiro pode ser notada

[...] por meio da mobilidade do capital-dinheiro que deixa de direcionar-se, preferencialmente, para a produção de mercadorias – na indústria – para voltar-se à produção do espaço, como mercadoria passível de geração de lucros maiores do que para o setor industrial, em crise (CARLOS, 2004, p. 58).

É nesse momento que, com a ascensão do capital financeiro à principal modalidade de acumulação, a produção espacial metropolitana assume maior importância no processo ao se tornar o tipo preferido de realização do capital financeiro, por meio da articulação do mercado imobiliário e da construção civil. Conforme Ana Fani Carlos (2004):

[...] a reprodução do espaço urbano da metrópole revela o momento em que o capital financeiro se realiza também, por meio da produção de um “novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” voltado ao mercado de locação, (fundamentalmente no que se refere aos edifícios corporativos de escritórios, rede hoteleira e *flats*) numa estratégia que associa várias frações do capital a partir do atendimento do setor de serviços modernos. Nesse sentido, estabelece-se um movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial produtor de mercadorias destinadas ao consumo individual (ou produtivo) à preponderância do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização (CARLOS, 2004, p. 52).

Buscando responder às novas exigências do mercado que se anunciam por meio do processo de globalização, o espaço urbano sofre modificações que criam as condições favoráveis à realização do processo de mundialização no plano da metrópole (CARLOS, 2004). Essas mudanças traduzem-se numa transformação histórica do processo de constituição das cidades e do urbano, de acordo com Ana Fani Alessandri Carlos (2017, p. 9), colocando-os como categoria central de análise. Ao transfigurar para uma identidade supranacional, dada a raiz internacionalizante do processo, novos problemas surgem no urbano

[...] em função das exigências em matéria de comunicação, de deslocamentos os mais variados e complexos criando ou acentuando uma hierarquia desigual de lugares, onde a união destes pontos dá-se através de nós de articulação que redefinem as funções da metrópole, sede da gestão e da organização das estratégias que articulam espaços, constituindo-se enquanto realidade complexa e contraditória (CARLOS, 2017, p. 16).

Essa mudança na forma prioritária de investimentos do capital no urbano ocorre a partir do conjunto de reestruturações produtivas, econômicas e políticas em escala mundial que se dá ao longo dos anos 1970 e 1980, mas que ganha expressividade no território brasileiro apenas na década de 1990. Marcando o início do período em que o capital industrial é preterido em razão dos investimentos de cunho financeiro, o regime de acumulação predominantemente financeiro⁵

⁵ De acordo com François Chesnais, 2001.

associado à acumulação flexível⁶ e ao neoliberalismo enquanto sistema de regulação política surge como uma alternativa às sucessivas crises de sobreacumulação⁷ desencadeadas principalmente pela dificuldade de manter altas taxas de lucro na esfera produtiva industrial.

No entanto, a ocorrência de crises econômicas cada vez mais frequentes, duradouras e intensas é inerente ao funcionamento do próprio sistema econômico, e que, portanto, não podem ser evitadas, ao menos não de maneiras que mantenham intacta a ordem social capitalista. A fim de evitar o colapso do sistema como um todo, novas possibilidades de acomodação dessas crises foram criadas. Em *A Condição Pós-moderna* (1992, p. 170), Harvey aponta as três principais maneiras de controlá-las:

1. Contendo-as através da desvalorização das mercadorias, da capacidade produtiva ou do próprio dinheiro por meio da inflação. Às vezes, até mesmo pela destruição direta destes, durante eventos de ampla magnitude e impacto como as guerras. No entanto, acaba não sendo a melhor opção por prejudicar diretamente os próprios capitalistas, além de gerar grande insatisfação nas demais classes;
2. Administrando-as com a criação e institucionalização de algum sistema de regulação macroeconômica, como foi o caso do keynesianismo ao longo do período fordista, nos Estados Unidos;
3. Absorvendo-as por meio do deslocamento espacial ou temporal dos capitais ociosos. Segundo o autor, esse instrumento se mostra mais duradouro e mais problemático que os demais.

O terceiro tópico exige o desenvolvimento de duas noções distintas. O deslocamento ou ajuste temporal envolve dois processos: a imobilização do capital em elementos cujo tempo de giro é longo, isto é, que demoram a ter retorno financeiro para o investidor, como por exemplo

⁶ Denominação que David Harvey dá à nova organização do modo de produção que surge nesse período.

⁷ São momentos de crise econômica causados pela existência de capital ocioso e força de trabalho disponível que, por alguma razão, não conseguem ser combinados para dar início ou prosseguimento à produção. (HARVEY, 1992). De acordo com Jorge Grespan, “[...] o capital se desvia para outras aplicações por não obter valorização suficiente nas esferas produtivas tradicionais. Trata-se do fenômeno chamado por Marx de “sobreacumulação” em que o impulso desmedido do capital a se valorizar ganha sua expressão mais completa. Recordando, em poucas palavras, a subordinação do trabalho como fonte produtora de valor dá ao capital os meios de se autovalorizar, mas também o obriga a sempre fazê-lo: sendo “valor que se valoriza”, ele não pode deixar de se valorizar, de acumular valor e riqueza, sob pena de deixar de ser capital. [...] E quando [Marx] diz que a circulação do capital tem sua “finalidade em si mesma” e que, por isso, é um processo “desmedido”, tais termos significam, em primeiro lugar, que o impulso original dessa totalidade pretendida pelo “valor que se valoriza” desconhece quaisquer razões e limites externos, inclusive os do consumo social das mercadorias produzidas; é a necessidade primária de avançar, “progredir”, acumular-se” (GRESPAN, 2009, pp. 12-13).

a construção de grandes infraestruturas, e a aceleração do ciclo produtivo, que envolve a disponibilidade de crédito e a formação de capital fictício.

Já o deslocamento ou ajuste espacial configura-se na absorção de capital e força de trabalho excedentes por meio da expansão geográfica, anexando novos espaços que não eram ainda completamente inseridos nos circuitos de valorização do capital ou produzidos de acordo com as mais atuais formas de produção.

Apesar de terem sido demonstrados individualmente para fins de análise, ambos os processos funcionam de modo simultâneo e complementar entre si (como, por exemplo, o fornecimento de crédito para a construção de infraestruturas em um país estrangeiro⁸). Ao migrarem, os fluxos de capitais vindos de empresas sediadas nos países em crise promovem o alívio da crise local através da participação ativa na produção e reprodução dos espaços urbanos na periferia do capitalismo.

Desse modo, identificamos o processo de reprodução dos espaços urbanos, que culmina na produção das grandes metrópoles, como um dos desdobramentos do ajuste espaço-temporal fomentado pela reestruturação produtiva e econômica a nível mundial ocorrida entre as décadas de 1980 e 1990. Contudo, vale ressaltar que esses processos de reestruturação espacial não podem ser promovidos exclusivamente pelas forças econômicas interessadas, uma vez que tais projetos se deparam com outro pilar fundamental da constituição do sistema: a propriedade privada da terra.

Condição e entrave ao desenvolvimento econômico, a propriedade privada do solo urbano torna-se uma nova barreira à continuidade do ciclo produtivo à medida em que transforma o espaço em uma mercadoria rara. No entanto, não é qualquer espaço que se torna raridade: são os espaços imbuídos de qualidades favoráveis à localização de empreendimentos empresariais, possuidores de características de centralidade dentro das metrópoles. Ana Fani Carlos afirma que, nesse novo momento histórico do urbano, o processo de reprodução do espaço cria uma nova contradição entre a antiga possibilidade de ocupação dos lugares pela expansão geográfica do urbano e a atual impossibilidade, diante da escassez de espaços incorporáveis. “Nesse processo, o espaço, enquanto valor, entra no circuito de troca geral da

⁸ “Os deslocamentos tempo-espaciais têm, de fato, um duplo poder no tocante à absorção do problema da superacumulação e, na prática, particularmente na medida em que a formação de capital fictício (e, em geral, o envolvimento do Estado) é essencial ao deslocamento temporal e espacial, o que conta é a combinação das estratégias temporal e espacial. Emprestar dinheiro (com freqüência levantado, digamos, nos mercados de capital de Londres ou Nova Iorque por meio da formação de capital fictício) à América Latina para a construção de infraestruturas de longo prazo ou para a compra de bens de capital que ajudem a gerar produtos por muitos anos é uma forma típica e forte de absorção da superacumulação” (HARVEY, 1992, p. 172).

sociedade (produção/repartição/distribuição), fazendo parte da reprodução da riqueza, constituindo-se em raridade” (CARLOS, 2017, p. 18)

Uma vez que as atividades econômicas só podem ser realizadas em determinados lugares na metrópole, ao passo que o uso residencial possui maior flexibilidade quanto à localização (CARLOS, 2017, p. 19), a liberação dos espaços metropolitanos dotados de condições favoráveis a esse tipo de uso se torna condição ao processo de reprodução. Contudo, essa condição só pode ser satisfeita através da supressão temporária dos direitos sob a propriedade privada do solo visado pelo mercado imobiliário, ação que apenas o Estado pode realizar.

É a partir desse panorama que a criação de estratégias que envolvam o capital e o Estado torna-se imprescindível à continuidade da acumulação. Através de um discurso de promoção do “bem público” e “melhorias urbanas”, o Estado legitima a realização de intervenções urbanas que se livram dos conteúdos espaciais considerados impasses à reprodução. O problema da raridade do espaço é, assim, contornado por meio da suspensão do direito de propriedade através de mecanismos legais de desapropriação ou até mesmo via remoções violentas que fazem uso da força aplicada através de instituições militares.

Outra especificidade da atuação do Estado, justificativa de sua importância no processo, é que ele se constitui no único agente capaz de atuar em grandes parcelas do espaço urbano e de produzir infraestruturas: projetos de grande porte, alta concentração de capital fixo e com tempo de giro longo – a melhor alternativa de investimento em casos de crise de sobreacumulação, uma vez que articula simultaneamente os ajustes espacial e temporal mencionados por Harvey.

Diante da exigência de estabelecimento dessa parceria público-privada para a continuidade da acumulação, são elaborados diversos instrumentos de planejamento urbano voltados à superação da raridade do espaço metropolitano. No caso paulistano, merece destaque a implementação das operações urbanas: contornando tanto o problema da raridade do espaço quanto o da regulação de uso do solo urbano e do potencial construtivo contidos na legislação municipal do Plano Diretor, novos espaços centrais são liberados ao mercado imobiliário por meio da desapropriação dos prédios e terrenos existentes no perímetro de atuação.

A partir dessa ampla reestruturação de espaços considerados degradados ou obsoletos, novas funcionalidades tomam conta de áreas que costumavam abrigar usos residenciais ou de comércio e serviços voltados a um estrato social de menor poder aquisitivo. Por vezes, são constituídas novas centralidades de negócios que descaracterizam por completo o lugar que antes abrigava relações de bairro, como no caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

Bairros inteiros foram descaracterizados ou mesmo destruídos pelas necessidades de expansão desenfreada proveniente da acumulação de capital que reproduz o espaço metropolitano no seu processo de explosão - implosão. A criação desse espaço como prolongamento do eixo empresarial e de lazer a partir de novas estratégias interfere na produção de novas centralidades, no sentido em que produzem polos de atração que redimensionam o fluxo das pessoas no espaço, através de mudanças no uso (CARLOS, 2017, p. 13).

As constantes transformações de espaços antes residenciais em novas centralidades é o principal processo ocorrido na metrópole paulistana desde a década de 1970. Com a implosão-explosão do Centro Histórico em meados de 1970 assistimos ao desdobramento da centralidade (CORDEIRO, 1980) em direção à marginal do Rio Pinheiros, constituindo novos pólos especializados de concentração de atividades que assumirão também a posição de centros. Chamada de vetor ou eixo sudoeste, essa expansão geográfica da centralidade paulistana acontece simultaneamente à abertura de uma frente de investimentos de alto padrão que busca atender às novas demandas do capital em cada momento de sua reconstituição, ao mesmo tempo que funciona também como uma possibilidade de ajuste espaço-temporal.

Enquanto ponto concentrador e dispersor de atividades, o centro possui limites ao seu crescimento, como, por exemplo, a raridade do espaço. Em certo momento, ocorre a saturação desse centro devido ao excesso de concentração de atividades, gerando problemas que dificultam ou inviabilizam a continuidade da acumulação com altas taxas de retorno. Nesse momento, estamos diante de seu momento de desvalorização, promovido pelo processo de implosão-explosão da centralidade.

Associadas à especulação imobiliária e outras estratégias, essas dificuldades promovem a construção estratégica de novas centralidades em lugares que não possuíam características de centro no passado. Essas novas centralidades se distinguem da antiga principalmente pela sua alta especialização e funcionalidade para um ramo específico da economia, oferecendo serviços similares e complementares entre si e atendendo a uma camada populacional de maior poder aquisitivo. Com isso, acabam se tornando centralidades altamente específicas e homogêneas tanto do ponto de vista das atividades que nelas se desenvolvem quanto do ponto de vista social: quem as frequenta, quem nelas trabalha, habita, se serve.

O processo de criação de novas centralidades, ao mesmo tempo que promove novos centros de funções especializadas que concorrem com o Centro Histórico, contraditoriamente acabam por reforçar sua centralidade, que, de acordo com Ana Fani Carlos:

[...] ainda representa o *locus* da administração, da decisão, da organização política, da informação, etc. O centro urbano principal da metrópole é aquele de decisão, concentra

informação e conhecimento, é teatro do espontâneo, forma elaborada de simultaneidade, mantendo seu conteúdo simbólico (CARLOS, 2017, p. 163).

Sua relevância permanece, principalmente, devido à sua multiplicidade de funções que o torna capaz de articular todos os novos centros entre si, uma vez que é nele que se encontram os principais órgãos de poder econômico e político. Por mais que haja a construção de mais centralidades, com inúmeras condições favoráveis à acumulação no atual momento de reprodução do capital, não existem nelas os elementos necessários para substituir de vez o Centro Histórico.

Enquanto mercadoria sob o sistema capitalista, o valor de troca do espaço flutua de acordo com as variações dos circuitos de reprodução do capital no mercado imobiliário, que pode estar mais ou menos interessado em determinada área em dado momento. Ao concentrar o fluxo de investimentos em um ponto na metrópole, as demais áreas acabam sendo preteridas, levando à degradação de seu ambiente construído, equipamentos de consumo coletivo presentes e redução na periodicidade de manutenção dos espaços públicos, que levam à outra série de problemas urbanos que refletem no valor de troca dos terrenos dessa área negligenciada. O que não seria exatamente uma surpresa, considerando que é da natureza do capital buscar o aumento das taxas de lucro de seus investimentos a todo custo, num impulso desmedido que “desconhece quaisquer razões e limites externos, inclusive os do consumo social das mercadorias produzidas; é a necessidade primária de avançar, ‘progredir’, acumular-se” (GRESPLAN, 2009). Dessa forma, identificamos um momento de desvalorização da área em questão, enquanto a primeira área, preferida pelos investidores, encontra-se em plena valorização.

O desdobramento da centralidade paulistana se dá justamente num momento em que o Centro entra em um processo de desvalorização impulsionado exatamente pelas mesmas condições que um dia foram o motivo de seu prestígio. Neil Smith aponta a dupla natureza dos investimentos no espaço: “ao mesmo tempo que são veículos para a acumulação de capital, eles podem, também, vir a se tornar uma barreira para a acumulação futura” (SMITH, 1996, p. 59, tradução nossa)⁹. Conforme César Simoni Santos (2011), o processo de desvalorização espacial é produto e condição do processo de valorização, sendo assim vital para a continuidade do processo de reprodução capitalista.

Com o passar dos anos, a centralidade se desdobra cada vez mais no sentido sudoeste, afastando o Centro da área mais valorizada da metrópole e aprofundando seu estado de

⁹ Texto original: “[...] for as well being the vehicle for capital accumulation, it can also become a barrier to further accumulation” (SMITH, 1996, p. 59).

desvalorização. Através da criação de um discurso de perigo, obsolescência e degradação da área com base na sua ocupação por pessoas de menor poder aquisitivo, a desvalorização do Centro Histórico, cada vez mais acentuada por meio de diversas estratégias, “produz as condições objetivas e econômicas para que a revalorização do capital se torne uma ‘resposta racional’” (SMITH, 1996, p. 67, tradução nossa).

Uma das condições mencionadas por Smith é a criação de uma disparidade entre a renda da terra que está sendo capitalizada no momento e a renda da terra que poderia estar sendo capitalizada “nas condições ideais de investimento”, isto é, se a área estivesse num período de grande valorização. Chamado originalmente de *rent gap*, a presença desse diferencial de renda é o fator que indica o momento economicamente vantajoso em que determinada área pode ser novamente lançada ao mercado imobiliário para um novo ciclo de acumulação. Em áreas centrais, esse momento é normalmente sucedido pela gentrificação dos espaços (SMITH, 1996, p. 67).

Esses diferenciais de renda não se distribuem uniformemente pelas áreas desvalorizadas, sendo possível encontrar num mesmo perímetro de desvalorização porções do espaço com diferenciais de renda mais amplos que outras, como no caso dos territórios-reserva. Partindo da compreensão dos territórios não-capitalistas de Harvey, Rosa Tello Robira (2004) elabora a concepção de territórios-reserva, que destaca a importância do momento de desvalorização para o circuito de acumulação. Ela permite que sejam criadas parcelas do território que funcionam como um tipo de estoque que permanece à espera de que os entraves encontrados para a reprodução do capital no espaço em questão sejam removidos através da ação estatal. Até que essas áreas sejam reinseridas no circuito da acumulação, o intuito é que ocorra sua apropriação pelas classes de menor poder aquisitivo, que se encarregarão de desvalorizá-las ainda mais durante seu uso, preparando-as para um novo período de valorização. Assim, possibilita a acumulação por despossessão através da incorporação de elementos que antes não estavam no circuito de investimentos ao mercado.

Para Robira, os territórios-reserva são, em essência, os territórios não-capitalistas mantidos no interior dos espaços metropolitanos (a autora os define como espaços onde se intensificam os processos moleculares de acumulação do capital, conforme Harvey¹⁰), com a

¹⁰ Em *O Novo Imperialismo* (p. 31), Harvey descreve os processos moleculares de acumulação do capital como “o imperialismo como um processo político-econômico difuso no espaço e no tempo no qual o domínio e o uso do capital assumem a primazia”, tratando especificamente das “maneiras pelas quais o fluxo do poder econômico atravessa e percorre um espaço contínuo, na direção de entidades territoriais (tais como Estados ou blocos regionais de poder) ou em afastamento delas mediante as práticas cotidianas da produção, da troca, do comércio, dos fluxos

função de serem uma ferramenta para a resolução eficaz de possíveis crises de expansão/acumulação desse mesmo sistema territorial metropolitano. As estruturas urbanas envelhecidas e obsoletas presentes nesses territórios os invalida temporariamente para a acumulação ao formar entraves para a realização da ampliação do capital contemporâneo. No entanto, tais estruturas obsoletas se colocam como elementos passíveis de transformação e ajuste às necessidades do capital em momentos futuros. Ao reservá-las para outro momento futuro de renovação urbana por meio da criação desses territórios-reserva, fica garantido um tipo altamente rentável de investimentos, capaz de aliviar intensas crises de sobreacumulação.

Ainda de acordo com Robira, a transformação das áreas "obsoletas" sempre gera áreas de alto padrão, seja residencial, seja de serviços – negócios, centralidades altamente especializadas – como no caso da Berrini (ROBIRA, 2004, p. 12). Transpondo para a centralidade estudada, podemos considerar que a mobilização de territórios-reserva presentes no Centro Histórico de São Paulo em novos momentos de acumulação levará ao processo de gentrificação da área, uma vez que sua ocupação residencial é, atualmente, majoritariamente constituída de pessoas de baixa renda e em situação de rua.

No que tange a este trabalho, partimos da hipótese de que há a criação de territórios-reserva no interior do perímetro de atuação da Operação Urbana Centro, dentre os quais identificamos as imediações do Terminal de Ônibus Parque Dom Pedro II. Com isso, inferimos a ocorrência do fenômeno dos territórios-reserva em uma escala diferente da usada pela autora em sua ideia original: mobilizamos a noção no bojo do escopo da Operação Urbana Centro. Assim, a pesquisa observa a internalização do mecanismo como um dispositivo a ser operado como parte de um instrumento de intervenção urbana e que, por isso, aparece situado no interior do perímetro de controle de uma operação urbana.

Sob a formulação original de Robira, enquanto território-reserva, essa porção da área central de São Paulo adquire o potencial de aliviar uma futura crise dentro da escala metropolitana ao ser mobilizada em uma reestruturação urbana. Assim,

Além de criar barreiras para a acumulação futura de capital no espaço, a desvalorização contínua do capital cria a possibilidade de seu oposto, nominalmente

de capitais, das transferências monetárias, da migração do trabalho, da transferência de tecnologia, da especulação com moedas, dos fluxos de informação, dos impulsos culturais e assim por diante" (HARVEY, 2005, p. 31-32).

possibilidades de longo prazo para uma nova fase de valorização através de investimentos [...] (SMITH, 1996, p. 84, tradução nossa)¹¹.

Slater (2015, p. 125) ressalta que a dinâmica de desvalorização-valorização não ocorre aleatoriamente: é engendrada por atores sociais específicos, dentre eles proprietários de terras, banqueiros, especuladores e até mesmo o próprio Estado, que age como agente facilitador na criação dos *rent gaps* (diferenciais de renda). Desse modo, compreendemos que os territórios-reserva são ativamente produzidos, não apenas pela pretensa negligência dos investidores, mas também por meio de diversas táticas e instrumentos legais utilizados por proprietários e pelo poder público¹² que dão continuidade ao processo de desvalorização previamente iniciado.

De acordo com Isabel Alvarez (2019), o espaço é estratégico e instrumental no capitalismo pois torna-se central para a manutenção e a reprodução das relações sociais de dominação e exploração. Além disso, é também uma força produtiva à medida em que a sua produção oferece um contraponto à tendência de queda da taxa de lucro devido à natureza da composição orgânica do setor construtivo (que apresenta maior quantidade de capital variável do que capital constante). Isso torna a produção do espaço um setor interessante de se investir, principalmente em crises, por conta do alto retorno dos investimentos. Deve-se considerar, também, as possibilidades de valorização do espaço advindas da materialização desses investimentos e a posterior obtenção de renda da terra pelos proprietários, maximizada pelos pontos anteriores.

As remoções dos habitantes de lugares visados para um novo ciclo de acumulação são sempre violentas, física ou psologicamente. Mesmo quando não há uso de força bruta, a quebra do vínculo do morador com seu bairro e seus vizinhos faz com que o novo espaço passe a se tornar um ambiente estranho e por vezes até mesmo hostil, uma vez que as novas atividades desenvolvidas nele tornam-se excludentes de determinadas classes sociais ou faixas etárias, como foi o caso do alargamento e expansão da avenida Brigadeiro Faria Lima pelo bairro da Vila Olímpia, cuja distância entre um lado e outro da avenida dificultou a mobilidade de moradores de idade mais avançada aos trechos do bairro cortados por ela.

Adotando um uso mais flexível do conceito cunhado por Smith, podemos considerar que o processo ocorrido no Centro Histórico de São Paulo assume uma face de gentrificação,

¹¹ In addition to creating barriers to the further valorization of capital in the built environment, therefore, the steady devalorization of capital creates the possibility of its opposites, namely long-term possibilities for a new phase of valorization through investment [...]” (SMITH, 1996, p. 84)

¹² Conforme SLATER, T. 2015, p. 119.

dada sua presente ocupação por parcelas mais pobres da sociedade e sua preexistente característica de centralidade. As construções antigas, prédios tombados por iniciativas de proteção ao patrimônio histórico, o uso misto e popular do espaço, as formas de sociabilidade possíveis e presentes nesse espaço e os moradores empobrecidos, somando-se aí a população em situação de rua, constituem barreiras aos novos investimentos. O poder público, por meio do planejamento urbano que considera o espaço da cidade como um mero elemento físico destituído de significados, é capaz de remover essas barreiras e permitir uma nova rodada de acumulação.

A criação da Operação Urbana Centro, a primeira operação urbana implantada no município, em 1997, é emblemática nesse sentido. Como não era consorciada, a captação de recursos ocorria por meio da venda da outorga onerosa do direito de construir, ferramenta criada para comercializar direitos construtivos acima do permitido pelo Plano Diretor Estratégico do município. A contrapartida financeira garantia a superação do entrave legal à verticalização na área, almejando atrair mais investidores. Além disso, o dispositivo garantia também a possibilidade de quebra de parâmetros urbanísticos, como a mudança de uso do solo.

A OU Centro atuou de 1997 a 2016, quando entrou em fase de readequação para o novo Plano Diretor Estratégico Municipal. No entanto, foi encerrada em agosto de 2022 e cedeu lugar ao Projeto de Intervenção Urbana Central, o PIU Setor Central, que amplia o perímetro de interesse de reestruturação e redesigna as áreas que já eram contempladas pelo instrumento anterior. Ambos os dispositivos de reestruturação urbana serão abordados nos capítulos subsequentes.

Desse modo, identificamos os dispositivos de reestruturação urbana estudados, como a Operação Urbana Centro e o instrumento de diferenciação espacial dentro do perímetro de atuação da própria OU Centro, a produção de territórios-reserva, como sendo parte do leque maior de reestruturação produtiva e econômica mundial promovido pela financeirização associada ao período neoliberal.

Portanto, é seguro afirmar que neste período as dinâmicas urbanas e metropolitanas passam a assumir papel de maior relevância que antes. Afinal, agora a produção e reprodução do espaço urbano tornam-se elementos centrais para a continuidade da acumulação capitalista, transformando a cidade em mercadoria em si mesma (SANTOS, 2015). Para a produção desta nova e especial mercadoria, localizamos uma miríade de instrumentos capazes de promover as de espaços e realocar esses excedentes de produção, aliviando uma crise de sobreacumulação.

3. São Paulo, da vila à metrópole polinuclear

Sob o domínio da produção capitalista do espaço, a centralidade é um atributo espacial que surge a partir da hierarquização dos lugares, causada pela fragmentação do espaço nas dinâmicas de produção do espaço capitalista. De acordo com Glória da Anunciação Alves, a centralidade constitui-se, também, em um processo que

[...] atrai fluxos de capitais, pessoas, atividades, definidos por uma racionalidade estatal que, agindo sobre o espaço urbano, o envolve de modo a condensar nele as riquezas e o poder, através de estratégias e planos aí desenvolvidos. Essa concentração de riquezas e poder tende a ser pontuada, elevando a importância de determinados locais, que se constituem em centros, onde se materializa o processo de concentração, ou dito de outra maneira, a centralidade adquire uma forma, uma espacialidade (ALVES, 2010, p. 37).

Esse atributo materializa-se na constituição dos centros, que são a expressão máxima do urbano no espaço. Neles, são concentrados os poderes decisórios estatais e empresariais, elementos culturais e patrimoniais, instituições que difundem a informação e o conhecimento, a monumentalidade que transmite a autoridade das classes dominantes ao longo da história. A partir da condensação de elementos simbólicos e econômicos, os centros tornam-se espaços de poder e controle social, bem como de referência e memória.

Deste modo, o centro adquire características que parecem até se contraporem, mas que são complementares, fazendo parte do movimento dialético de construção da urbanidade: ele é, ao mesmo tempo, um elemento funcional, servindo à reprodução das relações de produção; e simbólico, ao ser também lugar de encontro e referência para a população, por nele se realizarem a prestação de serviços essenciais. Dessa articulação é que podemos entender o centro não apenas como lugar de reprodução econômica, mas como elemento de transformação das relações sociais do espaço urbano (ALVES, 2010, p. 95-96).

Isto é, no caso dos centros que se constituíram a partir do processo de concentração histórica desses elementos de centralidade, manifestando-se na espacialidade social, cultural, histórica e econômica que reúne os equipamentos funcionais e simbólicos que servem e representam a sociedade que os construiu e os habita, como acontece com o Centro Histórico. Conforme Sposito (1991, p. 3), a constituição desses centros que preconizam a diversidade e a multifuncionalidade foi a forma principal de centralidade encontrada nas cidades brasileiras até a década de 1970. Predominavam cidades com centros únicos que detinham o monopólio das funções necessárias ao desenvolvimento da sociedade e reprodução do capitalismo.

Esse cenário muda a partir dos anos 1990, quando a produção de centralidades em áreas com funções especializadas e público homogêneo ganha prioridade. Possibilitada pela ação

estatal e pelos órgãos de planejamento urbano, a produção de novas centralidades aparece como estratégia para otimizar o espaço ao máximo, extraíndo dele todas as potencialidades de geração de lucro e de viabilização da produção, ao mesmo tempo que também se torna ela mesma uma alternativa altamente lucrativa de investimento em momentos de crise, conforme demonstrado no Capítulo 1.

Enquanto ponto concentrador e dispersor de atividades, o centro possui limites ao seu crescimento, como, por exemplo, a raridade do espaço. Em dado momento histórico, o excesso de concentração de atividades, dentre outros fatores, leva à saturação desse centro, gerando problemas que dificultam ou inviabilizam a continuidade da acumulação neste local num ritmo satisfatório. Ou seja, a característica mesma que o constitui uma centralidade passa a ser uma barreira ao desenvolvimento do capital, o que Lefebvre (2016) coloca na conta das contradições do espaço. Associadas à especulação imobiliária e outras estratégias, essas dificuldades promovem a construção estratégica de novas centralidades em lugares que anteriormente não possuíam tais características.

Essas novas centralidades se distinguem da antiga principalmente pela sua alta especialização e funcionalidade para um ramo específico da economia, oferecendo serviços similares e complementares entre si e atendendo a uma camada populacional de maior poder aquisitivo. Com isso, acabam se tornando centralidades altamente específicas e homogêneas tanto do ponto de vista dos serviços e atividades que nelas se desenvolvem quanto no aspecto social: quem as frequenta, nelas trabalha, habita, se serve. Assim se constitui a polinuclearidade da metrópole paulistana (ALVES, 2010; CARLOS, 2017).

A metrópole polinuclear, neste caso, é um dos produtos do desdobramento da centralidade. Desencadeado pela fragmentação do espaço, o processo observado por Sposito (1991) ressalta duas principais características que o diferencia de uma expansão geográfica da área central: em primeiro lugar, o caráter não-contíguo da expansão da centralidade pelo território metropolitano, que se materializa através de pólos de concentração de atividades comerciais e de serviços ao longo de importantes eixos viários. Em segundo lugar, a concentração de atividades tipicamente centrais de maneira especializada, selecionando quais os tipos de atividades que serão reproduzidas em cada novo centro, mas sem jamais reproduzir todas em um mesmo ponto, evitando criar um novo centro multifuncional como o tradicional. De acordo com a autora, é particularmente essa segunda distinção que confere ao processo a identidade de desdobramento: há a impressão de que o centro se multiplica, desdobrando-se de forma especializada por outros eixos da estrutura urbana, “ao invés de reprodução da

localização das atividades centrais em menor escala, como o que se observa nos sub-centros” (SPOSITO, 1991, p. 4).

A expansão da centralidade paulistana com o surgimento dos novos centros especializados e homogêneos é um processo que decorre do desenvolvimento da própria centralidade. É fruto do momento de explosão do Centro, que desdobra-se ao ter determinadas funções transferidas a áreas distintas na metrópole (como a concentração de sedes de bancos na Paulista e os serviços de informação e tecnologia na Berrini e Faria Lima). Com a expansão horizontal do tecido urbano, faz-se necessário também constituir subcentros que repliquem parte de suas funções mais simples (sobretudo comerciais e de serviços de menor complexidade) em outras localidades para suprir as necessidades cotidianas dos bairros mais distantes (ALVES, 2018). Com isso, assistimos à disseminação da centralidade por outros pontos da metrópole.

Simultaneamente à sua expansão, o Centro parece também implodir. Efeito colateral do direcionamento dos investimentos para outras áreas, o desgaste nas estruturas centrais causa a destruição física e simbólica do Centro Histórico a partir da redução ou perda total de suas funções para outras localidades. Economicamente desvalorizado, fisicamente deteriorado e funcionalmente reprimido, o Centro perde parte de suas forças frente às demais centralidades.

No entanto, a constituição de novas centralidades extremamente funcionais e homogêneas, em termos de atividades oferecidas e público alvo, faz com que, mesmo diante de um cenário de franca desvalorização, o Centro assuma uma nova função: a de articular, gerir e dominar os demais centros e subcentros (ALVES, 2010), o que reforça sua relevância na manutenção das condições de reprodução do capital.

Complementar e contraditoriamente dotado de atributos funcionais e simbólicos, o Centro Histórico concentra os elementos que garantem a coesão social e a maximização da eficiência dos ciclos de acumulação. Seja através do simbolismo da história e arquitetura imponente, seja por conta da presença dos poderes decisórios dos órgãos municipais, estaduais, federais e até mesmo financeiros, como a Bolsa de Valores de São Paulo, a área central concentra a expressão máxima do urbano na cidade: “Evoca a ideia de centro de decisão, de autoridade, de informação, de conhecimento, de possibilidade para o crescimento social” (ALVES, 2010, p. 93).

De acordo com Ascher (*apud* Alves, 2010, p. 96), as novas centralidades exprimem a “reprojeção dos centros direcionais sobre as funções estratégicas e a relegação à periferia de funções menos determinantes”. Com isso, apesar da importância que recebem por serem o local das novas e mais especializadas atividades principais do modo de produção, esses novos centros estão subordinados ao poder decisório e político que o Centro Histórico detém.

A multipolaridade paulistana está relacionada à expansão da centralidade, que, por sua vez, é constituída a partir do processo de implosão-explosão do Centro Histórico. Ela implica uma relação de competição econômica estabelecida pelas novas centralidades em relação ao Centro tradicional, as quais almejam ser tão importantes quanto ele ou o superar em importância (FRÚGOLI JR., 2000, p. 26). Para isso, dependem da implementação de projetos de renovação urbana, que têm o poder de adaptar aos novos usos pretendidos pelo novo momento de acumulação e torná-las áreas cada vez mais competitivas entre si.

Concordamos com Ana Fani Carlos quando afirma que

As mudanças espaciais na metrópole ocorrem, hoje, de forma violenta, num ritmo acelerado como decorrência da mudança constante das direções de fluxo, do traçado ou do alagamento de ruas e avenidas, como uma necessidade imposta pelo escoamento do trânsito, das estratégias do mercado imobiliário, pelas mudanças da lei de zoneamento, revelando rupturas que não transformam uniformemente toda a metrópole, mas partes dela. Com isso redefinem-se, constantemente, os lugares dentro da cidade. **É assim, que os processos de renovação urbana acontecem de modo descontínuo e diferencialmente nos fragmentos espaciais da metrópole de São Paulo** e não em sua totalidade, mas podem ser entendidas como momentos do processo de reprodução do espaço que revelam processos gerais (CARLOS, 2011, p. 44 – grifo nosso).

O fragmento revela a contradição presente na realização desses projetos de renovação urbana: ao pretenderem estabelecer a igualização entre áreas, acabam por reafirmar a diferenciação geográfica já existente ao elevar alguns fragmentos na hierarquia dos espaços. Direcionar os investimentos para renovar uma área geralmente significa desviar os recursos que iriam para outro lugar à essa nova área visada, gerando uma dinâmica de valorização-desvalorização. Identificamos esse conflito de processos com o conceito de vai-e-vem do capital (“*locational seesaw*”, SMITH, 1982).

Ao criar novos espaços que tenham as condições necessárias para ampliar a reprodução do capital, temos o próprio espaço sendo produzido enquanto mercadoria. César Simoni Santos (2006) expõe, em seu artigo intitulado *Do lugar do negócio à cidade como negócio*, que a produção do espaço e da cidade como negócio é suficientemente lucrativa a ponto de se tornar ela própria a lógica prioritária de investimentos na metrópole a partir da década de 1990, ultrapassando em relevância a realização dos negócios de outros setores no espaço metropolitano. Desse modo, a produção de novas centralidades no interior do espaço metropolitano de São Paulo, mais especificamente o processo de reprodução de espaços urbanos já consolidados com diferentes usos, sendo mobilizados na produção e reprodução da

centralidade metropolitana, pode ser vista como um elemento estratégico à continuidade da acumulação.

Neste capítulo, propomos uma análise do desdobramento da centralidade na metrópole, enfatizando o movimento de deslocamento sentido sudoeste e as implicações que esse processo teve sobre a área do Centro Histórico. Pretendemos observar as mudanças espaciais ocorridas na área desde seu auge até o declarado “declínio” dos dias atuais, pontuando também as razões pelas quais é rotulado dessa maneira e oferecendo destaque aos seus atuais usuários, que são por vezes apagados pelo discurso de “esvaziamento das áreas centrais”.

3.1. O Centro Histórico

Conforme exposto anteriormente, a área que atualmente entendemos por Centro Histórico de São Paulo corresponde ao momento atual de um longo processo de formação histórica do que hoje é a metrópole mais importante do país. Apropriando-se, dentre outros elementos, dos territórios e conhecimentos indígenas, os colonizadores portugueses chegaram aos Campos de Piratininga, terras que forneciam a localização estratégica para a construção de suas vilas. Com a fundação do colégio jesuíta e da Vila de Piratininga no início do século XVI, instalações fundamentais para suprir as investidas bandeirantes que seguiam em direção ao interior do país, a cidade já se apresentava em seus estágios embrionários.

O que mais tarde viria a se chamar São Paulo surge, então, na triangulação formada entre as ruas Direita, XV de Novembro e São Bento, criada numa localização naturalmente estratégica: o topo de uma colina em meio a um denso sistema hidrográfico. Até o final do século XIX, o Triângulo concentrava os comércios e serviços que serviam às elites paulistanas, enquanto o restante da cidade se resumia a tímidos avanços sentido norte até onde hoje encontra-se o bairro da Luz, ao sul o Largo da Glória, ao leste, o Largo da Concórdia e a oeste, os bairros residenciais de alto padrão (à época) Santa Ifigênia e Campos Elíseos (SOMBINI, 2013). De acordo com Nice Muller (MULLER, 1958 *apud* SOMBINI, 2013, p. 36), a cidade passou a ter crescimento efetivo somente no final do século XIX com os deslocamentos residenciais à sudoeste, destinando a área mais central às funções mais comerciais, financeiras e institucionais.

A consolidação da área histórica como o centro da cidade foi a grande prioridade das elites paulistanas entre os anos de 1890 e 1930 (SOMBINI, 2013; FRÚGOLI JR., 2010). Não foram poupad os esforços para *europeizar* a área, que recebeu diversas intervenções urbanísticas que trouxessem à São Paulo os ares do Velho Mundo. Conforme Cynthia Aleixo (2005), o poder público vinha participandoativamente da produção do espaço urbano desde 1982, com a criação

da Intendência de Obras Municipais na Câmara Municipal que tinha o papel de controlar as intervenções urbanas e fiscalizar obras particulares (ALEIXO, 2005, p. 61). Dentre os projetos promovidos nesse período, destacam-se as remodelações prediais dos edifícios coloniais por arquiteturas dos mais variados movimentos europeus, a maioria projetada pelo escritório de Ramos de Azevedo, e o alargamento de ruas e praças da área central, criando amplos espaços públicos arborizados.

Partindo da descrição de Nicolau Sevcenko de uma São Paulo dos anos 1920, podemos inferir o grau de influência da arquitetura e do urbanismo europeus na sociedade e na cidade que se construía:

Assim, com a Várzea do Carmo, transformada no Parque D. Pedro II, ligando-se ao Vale do Anhangabaú, tornado Parque Anhangabaú, o qual por sua vez se articulava com o Vale do Piques, reformado no Parque do Obelisco, a colina central ficava circundada de uma ornamentação paisagística europeia, atravessada pelas impressionantes estruturas metálicas do Viaduto do Chá e de Santa Ifigênia importadas direto da Alemanha, e cingida pela arquitetura neo-renascença do Teatro Municipal, êmulo fáustico do Ópera de Paris, a assinalar uma súbita reformulação do panorama refletindo mudança radical na identidade da capital. Nos limites desse complexo paisagístico figuravam, ao norte, a Estação da Luz, totalmente importada da Inglaterra até os últimos tijolos e os menores parafusos, segundo os modelos da Estação de Paddington e da torre do Big Ben. Ao sul ia se definindo o desenho gótico da Catedral da Sé, talhada sob o figurino da matriz medieval de Colônia. A oeste, dominando a Praça da República, se destacava a imponente Escola Normal, de feitio eclético, recaindo sobre o neoclássico do Segundo Império Francês. A leste, mais para o final da década, se ergueria no topo da colina histórica o colossal prédio do arquiteto italiano Giuseppe Martinelli, um bloco maciço de concreto armado, que com seus vinte andares se arrojava como ‘o mais alto da América do Sul’ (SEVCENKO, 1992 *apud* FRÚGOLI JR., 2000).

O cenário de replicação dos moldes urbanísticos europeus na cidade de São Paulo se desenha a partir da gestão do prefeito Antônio Prado (1899-1911), primeiro prefeito eleito da cidade, ex-monarquista e um dos maiores produtores de café no estado à época. Em sua gestão foram realizadas diversas intervenções urbanas, das quais a mais marcante é a construção do Viaduto do Chá, em 1892, interligando o triângulo histórico à mancha de ocupação da margem oeste do Anhangabaú.

Logo a “cidade nova” tomou forma com a rápida realocação dos comércios, serviços e instituições culturais mais refinadas, como a construção do Theatro Municipal de São Paulo, fortemente inspirado na Ópera de Paris e inaugurado em 1911. O novo e amplo espaço

disponível permitia a produção do urbano europeu idealizado pela elite cafeeira, que não mediou esforços em concretizá-lo à sua medida.

Nesse período foram promovidos diversos projetos de renovação urbana, os quais eram, em sua maioria, urbanísticos e paisagísticos, como a ampliação do Largo do Rosário, que passaria a se chamar Praça Antônio Prado, e a arborização e ajardinamento de diversas ruas e avenidas, como a Praça da República e a da Luz. Destacamos também a execução dos projetos paisagísticos para o Parque Dom Pedro II e Vale do Anhangabaú, elaborados pelo urbanista francês Joseph Antoine Bouvard (SOMBINI, 2013). Essas intervenções removeram por completo a memória colonial em favor da criação de um novo espaço que transmitisse mais incisivamente os valores estimados pela elite cafeeira.

A Praça da República, principal espaço cultural e intelectual das elites, foi transformada no núcleo desse novo centro. Além de possuir a maior área livre do Centro Novo, seus jardins renovados, a presença da Escola Normal e seu Jardim da Infância fizeram dela o local mais frequentado na cidade após a construção do Viaduto do Chá. Entre 1920-1930, surgiram salas de cinema, floriculturas, cafés, confeitarias e escritórios: diversas atividades iam se fazendo presentes, a grande maioria reforçando sua característica de lugar de lazer (ALEIXO, 2005).

A popularização do Triângulo Histórico, somada à expansão residencial das elites para as terras mais altas localizadas à sudoeste e o crescimento populacional vertiginoso que a cidade começou a apresentar durante esse mesmo período inviabilizou a continuidade de replicação dos moldes urbanistas europeus. Já nos anos 1930, o Centro Histórico dava indícios de esgotamento de suas capacidades físicas para atender a sociedade paulistana, trazendo uma nova barreira ao crescimento da cidade.

Com a gestão de Prestes Maia (1938-1945), tanto a cidade quanto o Centro passaram por uma série de transformações que visavam inseri-los no contexto de metropolização¹³. Sua principal proposta era a transformação da cidade por meio da abertura de diversas vias de circulação que distribuíssem o tráfego a partir do Centro sentido periferias. Desse modo, a solução encontrada por Prestes Maia para resolver tanto o problema do congestionamento quanto a passagem de São Paulo à condição de metrópole era a ampla reestruturação viária do espaço da área central (ALEIXO, 2005, p. 64).

¹³ Ana Fani Carlos define o processo de metropolização enquanto uma hierarquização espacial a partir do estabelecimento de uma relação de dominação da metrópole sobre outros lugares, capaz de alçá-la ao status de espaço mundial (CARLOS, 2017, p. 27).

Cândido Malta Campos (2003 *apud* SOMBINI, 2013) aponta que a expansão do centro em 1930 ocorre a partir de três processos simultâneos: a transposição do Anhangabaú e ocupação da outra margem do rio; a verticalização que se intensifica na área central e a implementação do Perímetro de Irradiação contido no Plano de Avenidas (SOMBINI, 2013, p. 38). Originalmente pensado por Ulhôa Cintra e concebido por Prestes Maia, que priorizava solver o problema de circulação viária que já se apontava no Triângulo Histórico desde a década de 1910, o Plano de Avenidas foi

a primeira concepção mais sistemática de cidade moderna, com uma proposta global que abrangia sistema viário, circulação e transportes, além de diretrizes para embelezamento e arruamento, zoneamento, expansão urbana e legislação tributária (FRÚGOLI JR, 2000, p. 53)

O Plano pretendia integrar o território fragmentado a partir da conexão viária entre os pontos de urbanização mais distantes e as áreas centrais. Para isso, a implantação de um amplo sistema viário organizado em avenidas radiais e perimetrais, criando três anéis viários que pretendiam também organizar o rumo e o ritmo do crescimento geográfico urbano. O primeiro anel viário, denominado de Perímetro de Irradiação, envolve a área central existente, enquanto o segundo seria traçado ao longo das linhas férreas da São Paulo Railways e Sorocabana e o terceiro reuniria toda a área urbanizada da época em seu interior, sendo traçado ao longo das marginais dos rios Tietê e Pinheiros (LEME, 1990 *apud* ALEIXO, 2005, p. 65).

Apenas o primeiro anel, constituindo o Perímetro de Irradiação, foi implementado com ressalvas: as obras viárias previstas no Plano de Avenidas, fruto de um estudo datando do final da década de 1920, quando puderam ser aplicadas já encontravam uma cidade diferente da que pretendiam atender e, portanto, já estavam defasadas. Nesse aspecto, sugere-se que o Plano de Avenidas mais abriu o caminho para a expansão da centralidade para outros pontos da cidade do que efetivamente reforçou-a no Centro, já que não foi capaz de resolver o problema do congestionamento.

Os projetos implementados por Prestes Maia marcaram profundamente São Paulo, especialmente suas obras viárias que interligaram diversas áreas da cidade ao Centro, que teve sua importância reafirmada com a expansão territorial contígua da centralidade e se constituiu como nó de um denso sistema viário que dele parte e irradia para as demais áreas da cidade. De acordo com Libâneo:

Prestes Maia via [no Centro] três graves defeitos: era exíguo e incapaz de comportar a vida de uma grande cidade; de difícil acesso e estava sempre congestionado. **Somente outro centro, em nova localização, teria condições de resolver esses entraves. O Perímetro de Irradiação abriria vias de expansão e penetração,**

convergindo para pontos diferentes do núcleo central. O novo centro se instalaria para além do Anhangabaú, em direção à Rua Barão de Itapetininga, São João e Avenida Ipiranga. Caberia ao poder público executar a tarefa, socializando os custos (LIBÂNEO, 1989 *apud* FRÚGOLI JR, 2000, p. 54, grifos do autor).

O início do processo de verticalização de São Paulo ocorreu simultaneamente à consolidação da expansão da centralidade do Triângulo Histórico para o Centro Novo, entre 1930-1940. Inaugurado em 1929, o Edifício Martinelli é um dos símbolos dessa área e também foi o primeiro prédio construído no Brasil. A construção do Edifício Altino Arantes, popularmente conhecido por sediar o Banco do Estado de São Paulo (Banespa), também data dessa época. Ambos os prédios são símbolos para a sociedade até os dias de hoje, constituindo elementos fundamentais para o poder simbólico do Centro.

Entretanto, tomaria força apenas a partir dos anos 1950, quando a urbanização paulista efetivamente assumiria características de metropolização. No cenário nacional encontrava-se a política nacional-desenvolvimentista de Juscelino Kubitschek, que impulsionou tanto o processo de urbanização quanto a industrialização através da abertura econômica ao capital estrangeiro, especialmente no setor automobilístico. O aumento da quantidade de veículos individuais promovido pela instalação de indústrias nacionais, que rebaixou sensivelmente os preços dos automóveis, contribuiu para o esgotamento do Centro Histórico. A evasão de atividades comerciais e terciárias ocorre principalmente devido ao denso congestionamento das vias do Centro, iniciando o processo de desdobramento descontínuo da centralidade.

Em 1950, a pedido da gestão municipal em vigor, foi elaborado pela Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais (Sagmacs) um amplo estudo sobre a cidade, que levou ao diagnóstico de São Paulo enquanto uma “cidade com crescimento anárquico e caótico, ao sabor da valorização especulativa, antieconômica e anti humana, com o sacrifício das classes populares, situadas em áreas periféricas sem qualquer infraestrutura” (FRÚGOLI JR., 2000, p. 56).

A solução proposta para esse cenário seria a transformação de São Paulo em uma cidade multipolar: distribuindo o poder e influência do centro para outros subcentros já existentes e em franco crescimento pela cidade (como Brás, Vila Mariana e Vila Maria). Por contrariar a visão da burguesia ascendente, que defendia a manutenção e ampliação da influência do Centro sobre a cidade, o plano não foi implementado, mesmo diante do já inevitável desdobramento da centralidade que começava a ocorrer sentido sudoeste.

Assim, com a inevitável expansão da centralidade para regiões que não tivessem os mesmos entraves à acumulação que o Centro demonstrava, o desdobramento da centralidade

paulistana criou seu primeiro núcleo não-contíguo ao longo da década de 1960 nas imediações da então residencial Avenida Paulista. Desse modo, o cenário atual da metrópole baseia-se numa polinuclearidade que decorre desse desdobramento, que ao mesmo tempo que enfraquece a posição hierárquica do Centro Histórico também o designa uma nova, especial e intransferível função: a de articular todos os centros em si.

SOMBINI (2013, p. 42) destaca a voracidade do processo de desdobramento da centralidade paulistana: “em poucas décadas, a centralidade dominante passou do centro velho para o entorno da marginal Pinheiros, que hoje abriga o parque de escritórios e os centros de consumo mais modernos da cidade de São Paulo”, e ressalta que o processo não envolve apenas movimentos, mas também permanências. A construção dessas novas centralidades, enquanto parte do processo de desdobramento da centralidade tradicional, consiste em um tipo de divisão territorial do trabalho ao mesmo tempo complementar, já que as demais centralidades possuem funções específicas que o Centro não contém, e vice-versa, e concorrente, uma vez em que as áreas competem entre si por investimentos, serviços públicos e atração de empresas, consumidores e visitantes (*ibidem*).

A reprodução do espaço no Centro a partir dos anos 1960 e 1970 assume contornos mais expressivos com a construção da Linha 1 - Azul do metrô, a primeira da cidade e demais obras viárias de grande porte. A mais emblemática delas é a construção do Elevado Costa e Silva, rebatizado como Elevado Presidente João Goulart (e popularmente conhecido como Minhocão), realizada em 1971, durante a gestão do prefeito Paulo Maluf (1969-1971): considerado por muitos como um monstro de concreto e asfalto, a via expressa elevada faz parte do plano de realização de uma avenida perimetral conectando as áreas leste e oeste da cidade. Sua implantação fragmentou vários bairros centrais, dentre eles a Vila Buarque, historicamente considerado de alto padrão, promovendo uma desvalorização vertiginosa com o aumento da poluição do ar e sonora e a criação de uma constante “zona de sombras” no nível da rua.

A implantação do eixo perimetral leste-oeste, da Avenida Radial Leste (1957) e da Avenida do Estado (1911) transformou o antigo Parque Dom Pedro II projetado por Bouvard em um nó do sistema viário central, que articula todas essas avenidas em elevações de viadutos sob o Parque (SOMBINI, 2013). Reduzido pela metade em área desde sua inauguração, abriga também o Terminal Municipal de mesmo nome, o mais movimentado da cidade, o Terminal Mercado, a estação final do Expresso Tiradentes (antigo fura-fila) e a estação de metrô (Linha 3, Vermelha) Pedro II, também em estrutura elevada sobre o Parque.

3.2. A centralidade da Avenida Paulista

Organizado em torno da avenida de mesmo nome que fora construída no divisor das águas dos rios Tietê e Pinheiros, a centralidade da Avenida Paulista se consolida enquanto tal na década de 1970, durante o período do chamado “milagre econômico” do regime ditatorial brasileiro (1968-1973).

De acordo com Maria Adélia de Souza (*apud* Frúgoli Jr., 2000, p. 116), “[...] a dinâmica da produção do espaço da Avenida Paulista (construção/destruição) está diretamente ligada à própria história do desenvolvimento do capitalismo no Brasil”. Identificamos esse primeiro momento predominantemente residencial ao longo dos períodos industriais cafeeiro e pós-Segunda Guerra, quando a força motriz da economia nacional partia da produção industrial localizada ao longo das várzeas de rios, onde os preços das terras eram mais baixos devido às cheias. Considerando o avanço tecnológico do capital à época, a diferenciação geográfica criada a partir das condições naturais era um elemento de grande relevância. Assim, seguindo a lógica dos atributos naturais, era comum que as terras mais visadas, portanto, mais caras, fossem as localizadas em terrenos altos, como as do Alto do Caaguá, nome que a região do espião divisor dos rios Pinheiros e Tietê recebia no século XIX. A partir de sua valorização com a abertura da avenida e implementação de melhorias, como iluminação, rede de água e esgoto, posto policial e linha de bondes, logo se tornou o lugar de residência das elites paulistanas.

Desse modo, até meados dos anos 1940, a Avenida inicialmente possuía uso residencial, ocupada com os casarões dos grandes fazendeiros e, posteriormente, de imigrantes que enriqueceram por essas terras ao longo do período de industrialização. O conjunto de mansões distribuídas ao longo de sua extensão possuía as mais variadas inspirações arquitetônicas, refletindo um estilo eclético e refinado que se impunha na rua. Era também conhecido ponto de lazer e convivência das elites, que anualmente promoviam seu famoso carnaval, além da presença de parques públicos que concentravam a vida social das camadas mais altas da sociedade paulistana, como o Parque Trianon (rebatizado de Parque Tenente Siqueira Campos nos anos 1930). Diante da descrição da importância social e cultural que esta avenida tinha para a elite, é comprensível que ela tenha se tornado o primeiro “cartão-postal” da cidade, dada sua beleza, posição geográfica, riqueza e distinção (FRÚGOLI JR., 2000, p. 116).

No entanto, não levou muito tempo até que esses elementos que lhe conferiam prestígio no início do século fossem colocados abaixo. Além de prédios residenciais, surgia também o primeiro prédio de uso misto – o Conjunto Nacional, em 1956 –, que concentrava residências e escritórios num só edifício. A mudança na avenida não se resumia ao padrão construtivo das

novas residências: iniciava-se também a ocupação terciária que, conforme Frúgoli Jr. (2000) e Carneiro (s.d. *apud* FRÚGOLI JR., 2000, p. 117), tornaria-se irreversível dada a valorização extraordinária dos terrenos, a degradação material dos casarões e dificuldade de alugá-los, problemas inventariais de herança, a difusão da habitação em apartamentos com condomínio e a inflação e desvalorização da moeda nacional. A ocupação com fins comerciais tomou corpo a partir de 1959, diante do sucesso da implantação do Conjunto Nacional.

A transferência do edifício do Museu de Arte de São Paulo - Masp da área central para o prédio de concreto armado projetado por Lina Bo Bardi em 1968 foi essencial para estruturar a nova centralidade. Promoveu a transferência de empresas para a região, principalmente sedes de bancos, além da importância cultural para a região, que posteriormente abrigaria inúmeras atividades do gênero. Contando com um vão de 74 metros livres abaixo da estrutura do museu, viria a se tornar também palco de diversas manifestações culturais e políticas da sociedade paulistana até os dias atuais.

Heitor Frúgoli Jr. (2000, p. 121) afirma que esses dois edifícios, o Conjunto Nacional e o Masp, tiveram grande importância, cada um a seu modo, na criação e antecipação das condições para o desdobramento da centralidade do Centro Histórico para a Avenida Paulista. Levaram à região as atividades culturais e comerciais e incentivaram a migração incipiente de outras atividades, acelerando a concentração dos elementos que a consolidaram enquanto centralidade nos anos 1970.

No início da década, a ampla expansão do mercado imobiliário voltado aos edifícios comerciais na Avenida (que, para Teixeira *apud* Frúgoli Jr., 2000, p. 131, possui relação direta com os grandes investimentos do capital internacional) trouxe primeiramente profissionais liberais e, em seguida, empresas e agências de bancos que viam na região potencialidade e demanda. Após a instalação dos escritórios de empresas multinacionais, deu-se início à migração das sedes de bancos internacionais e nacionais. Esse *boom* imobiliário na Avenida foi impulsionado pela rápida valorização da área com o anúncio do Projeto Nova Paulista pelo então prefeito Figueiredo Ferraz (1971-1973), que envolvia, dentre outras obras, a construção de vias expressas subterrâneas e o alargamento da avenida. Apesar da implementação do projeto ter fracassado e apenas o alargamento da avenida ter sido realizado, seu rumor foi suficiente para aumentar o preço do metro quadrado da avenida, com a substituição de 60 mansões por edifícios comerciais (FRÚGOLI JR., 2000).

Para as grandes indústrias, a Paulista funciona como uma espinha dorsal: as fábricas, os controles de produção, a distribuição dos produtos, as compras de matérias primas,

os lucros, tudo é coordenado do alto do espião por operações de computadores e mensagens de telex (TEIXEIRA, 1983, p. 88).

Além disso, Frúgoli Jr. destaca a relevância da instalação de importantes federações patronais, como a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP, Serviço Social da Indústria - SESI e Centro das Indústrias do Estado de São Paulo - CIESP. Sintetizando o argumento da construção da centralidade no pólo Paulista, o autor afirma que

Tudo até aqui reforça a ideia de que, se a Paulista já detinha um forte prestígio e valor imobiliário, articula-se a isso sua força como pólo de concentração do setor terciário, com destaque para o capital financeiro, além de um considerável poder econômico, pela presença também das federações patronais já citadas (FRÚGOLI JR., 2000, p. 133).

Somado a isso, a eleição da Paulista como símbolo da identidade paulistana, promovida por um concurso do Itaú em parceria com a Rede Globo em março de 1989, ajudou a construir no imaginário popular a posição de centralidade da Avenida. Com base em Flávio Villaça, a definição da Paulista como símbolo foi uma estratégia ideológica (FRÚGOLI JR., 2000, p. 135). Com a popularização do Centro Histórico da capital, havia a necessidade de colocar um novo ponto da cidade, frequentado pelas classes mais abastadas, como “verdadeiro centro”, “novo”, “moderno”, “dinâmico” em relação ao “antigo”, que se posicionava também como “decadente” e “deteriorado”. A promoção do concurso consolidou a força simbólica que a Avenida já apresentava historicamente, reforçada pela condição de centralidade construída no passado mais recente e aliada ao apelo da modernidade, bastante forte principalmente entre as classes médias.

Sua extensão de quase três quilômetros e ampla largura, associadas à sua posição de destaque social e midiático por conta da centralidade, a transformaram no local ideal para a realização de eventos que reúnem grande número de pessoas, como manifestações políticas, comemorações, festas públicas como o carnaval, shows realizados pelo poder municipal e a recente abertura da avenida aos domingos para os pedestres. Embora nunca tenha sido o objetivo principal de seu aparelhamento como centralidade, a ocupação de seu espaço durante esses eventos promove momentos de apropriação da rua pelas mais diferentes classes sociais.

Nesses eventos, o sentido imposto pela racionalidade é momentaneamente subvertido, mesmo que muitas vezes os próprios eventos estejam, de certa forma, mediados pelas relações do capital, como acontece em festividades patrocinadas ou promovidas por determinadas empresas. A avenida projetada como lugar de passagem, historicamente reformada para mais eficientemente escoar o trânsito de veículos e favorecer a realização do ciclo produtivo, é apropriada para fins não-produtivos, ou ao menos não diretamente produtivos, torna-se lugar de comemorações, de festa, de trocas entre pessoas dos mais diversos perfis sociais.

Compreendemos que algumas festas de rua são realizadas por grandes empresas que lucram com esses eventos, numa cooptação do tempo não-produtivo do trabalhador e da dimensão do lazer à esfera da acumulação, mas também observamos que a apropriação das vias públicas pelas pessoas, por mais que seja momentânea e muitas vezes agendada em dias e horários para início e fim das atividades, é bastante indesejada por atrapalhar o ritmo de produção dos demais ramos do capital na cidade. Ela possibilita que o espaço usualmente mantido sob controle cerrado seja submetido a situações de maior descontrole, em que há altas chances de ocorrência de imprevistos, e por trazer características populares à espaços que são criados segundo uma lógica de segregação.

Aliado a isso, no início da década de 1990 já era possível observar o conjunto de aspectos de degradação do espaço físico, tanto na ausência de serviços prestados pelo poder público para a manutenção da limpeza e conservação das ruas, quanto a fachada de diversos edifícios residenciais que apresentavam sinais de deterioração. Somado ao esgotamento do potencial construtivo da avenida, pela falta de terrenos incorporáveis ao mercado imobiliário, a Avenida Paulista demonstrava sinais claros de sua desvalorização.

Assim, o mesmo fator que levou ao primeiro movimento de desdobramento da centralidade, do Centro Histórico para a Paulista, se repete: o esgotamento das possibilidades de produção do espaço no Centro Paulista devido ao encarecimento do preço do metro quadrado da região levou à constituição da raridade do espaço também neste núcleo de centralidade. Desse modo, resta ao setor imobiliário “[...] buscar novas alternativas locacionais para permitir a reprodução de sua atividade” (CARLOS, 2001, p. 139).

3.3. O Vetor Sudoeste e a tendência de expansão à Marginal Pinheiros

Diante da reestruturação econômico-produtiva global que só teve expressão significativa no Brasil em meados dos anos 1990, novas imposições à continuidade da acumulação surgem e exigem uma reorganização espacial das metrópoles, em especial de seus centros urbanos. A constituição da raridade do espaço no Centro Paulista impôs a necessidade de buscar um novo local dotado de características de centralidade que comportasse as mudanças requeridas para o novo momento de reprodução do capital. Com isso, um segundo momento de desdobramento da centralidade é desencadeado, seguindo a tendência de expansão sudoeste que se desenhava desde o início do século XX.

Helena Kohn Cordeiro (1993) identifica o surgimento do vetor sudoeste a partir da transição do modo de produção fordista para o regime de acumulação flexível, que sinaliza a priorização dos investimentos de cunho financeiro na economia mundial.

Mais recentemente, uma nova área de concentração de sedes empresariais – o Centro Berrini – surgiu na continuação virtual do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Marginal Pinheiros, iniciada pela instalação do Centro Empresarial de São Paulo (1977) e pelo empreendimento imobiliário programado pela construtora Bratke e Collet para a implantação de uma centena de edifícios de escritórios de alto padrão na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. (CORDEIRO, 1993, p. 325).

Esse corredor de expansão da centralidade na direção da marginal do Rio Pinheiros foi viabilizado, sobretudo, pelas extensas obras viárias realizadas ao longo do regime ditatorial brasileiro: o primeiro trecho entregue da Avenida Brigadeiro Faria Lima, a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e as vias expressas que constituem o complexo viário da Marginal Pinheiros. No entanto, a expansão das atividades terciárias, maioria que compõe a centralidade em questão, teve um deslocamento contíguo à Avenida Paulista: alocou-se primeiro no bairro dos Jardins, entre as avenidas Paulista e Faria Lima, logo atingindo a última, que muito rapidamente se transformou em pólo de concentração de atividades de serviços, de instalação de edifícios corporativos e de moradia das classes mais abastadas (BIAGGI, 2019).

A expansão teve continuidade com a construção do Centro Empresarial São Paulo em 1973, localizado no bairro Jardim São Luís, às margens do Rio Pinheiros, e a abertura da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini em 1975, traçando o restante do rumo dos novos empreendimentos. Os baixos preços dos terrenos nessas localizações e a presença de vias de tráfego rápido favoreceu a incorporação e construção de edifícios com plantas amplas e as mais modernas tecnologias, voltados à instalação de escritórios empresariais.

Desse modo, nota-se que a construção dos primeiros empreendimentos na região data do início da década de 1970, mesmo período do auge do Centro Paulista. O volume de capital despendido e a magnitude dos empreendimentos construídos em uma área tão distante das zonas centrais e valorizadas da cidade poderia ser considerado um investimento de alto risco. Isto é, se fossem empreendimentos que dependessem do interesse do mercado e do espaço produzido ao seu entorno à época. O Cenesp, além de se tratar de um megaprojeto¹⁴, foi concebido por um

¹⁴ De acordo com Mariana Fix (2007, p. 13), o uso do termo *megaprojetos* designa a construção de “torres ou conjuntos de edifícios de grande porte, de alto padrão, com acabamentos sofisticados e tecnologia de construção dita “avanhada”, destinados a uso corporativo ou a mais de um tipo de uso (conjugando atividades de escritórios,

conglomerado industrial de peso, envolvendo, dentre outras empresas, a Santista Têxtil, Santista Trigo e Tintas Coral, além de ser imediatamente ocupado também pelas multinacionais Rhodia, Mercedes-Benz e Alcoa, que não faziam parte do conglomerado (FIX, 2007; 2001).

Mariana Fix ressalta que esta é uma centralidade produzida socialmente através da imposição do poder econômico e político sobre o espaço (FIX, 2007, 14), muito mais do que constituída como fato. É a projeção de um modelo de *central business district* encontrado nos países centrais, considerada a epítome do moderno que se anuncia com a mundialização financeira.

Além da expansão geográfica da centralidade desde o núcleo Paulista, essa centralidade difere das demais observadas neste trabalho por uma peculiaridade. Em uma acertada leitura das tendências futuras de mercado, a incorporadora Bratke-Collet antecipou-se ao movimento do capital brasileiro e produziu a nova centralidade sob condições de monopólio¹⁵: a quase totalidade dos terrenos da Berrini pertenciam às empresas do grupo, eliminando possibilidades de concorrência. Os edifícios, construídos e planejados pela mesma empresa, seguem todos o mesmo padrão arquitetônico e estético das chapas de vidro espelhado cobrindo todo o exterior e incorporam o chamado “padrão internacional”: lajes com amplas metragens, maior número de vagas de estacionamento, sistema de ar condicionado central, sistemas informatizados de controle de uso da energia elétrica e regulagem automática de iluminação, dentre outros (FIX, 2001, p. 110).

A padronização e homogeneização não é por acaso: como visto em Fix (2007, p. 15), a intenção é que cada edifício seja um produto com máxima rentabilidade e facilmente negociável no mercado, uma vez que a proposta é a locação das unidades e não a venda. Nesse novo momento econômico, a fluidez do capital é um fator de extrema importância. Ao locar um imóvel ao invés de comprá-lo, a empresa ganha em mobilidade do capital, que passa a poder ser destinado a outros fins por não ter sido fixado no solo, e em mobilidade geográfica, podendo mudar a localização com facilidade assim que for conveniente.

Outro ponto relevante, segundo a mesma autora, é a aparição de uma nova divisão social do trabalho na produção desses empreendimentos. Agora, não é mais somente um mesmo capitalista que compra o terreno, o incorpora, constrói os edifícios e os vende, mas há um

serviços, flats, hotéis, moradia, espetáculo, consumo, lazer, etc.), com tendência à autossuficiência em relação à cidade e seus espaços públicos”.

¹⁵ Conforme Nelson Fujimoto, em *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário na gestão da cidade de São Paulo: o caso da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini*, de 1994.

sistema de agentes que trabalha de modo complementar na realização desses produtos (FIX, 2007, p. 14).

Mesmo não tendo participado ativamente da concepção da nova centralidade de negócios, o poder público seguiu tendo papel de grande importância em sua realização. O fornecimento de condições de infraestrutura, sobretudo de escoamento de tráfego, proporcionou a implantação de estruturas viárias que conectassem o novo distrito empresarial ao restante da cidade, principalmente às demais centralidades e bairros residenciais de classes altas mais próximos. Esses projetos não poderiam ocorrer apenas por investimentos privados. Além do alto custo dessas obras, como a área de interesse para a construção das vias encerrava bairros residenciais de classe média consolidados, somente o Estado poderia resolver essa barreira à atuação do capital privado.

Para isso, foi criado o projeto Bulevar Zona Sul, ao fim dos anos 1980, retomando em seu bojo a ideia de prolongamento da Avenida Faria Lima pelos bairros de Pinheiros e Vila Olímpia, cogitado desde o final da década de 1960. A alta pressão realizada pelos moradores dos bairros atingidos contra a construção do prolongamento fez com que as obras fossem paralisadas, até que, em 1992, o projeto foi reformulado e transformado na Operação Urbana Faria Lima, um instrumento de reestruturação muito mais profunda cuja ideia central foi analisada no capítulo anterior.

Com a entrega do segundo trecho da Avenida, em 1995 (trecho de Pinheiros) e 1996 (trecho do bairro do Itaim), a mobilidade na extensa centralidade constituída a partir das operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada foi consideravelmente melhorada, interligando os pólos empresariais com uma via de trânsito rápido e retilínea. Além disso, o prolongamento trouxe também a conexão com a Avenida Juscelino Kubitschek, no bairro do Itaim, a qual conecta-se com os bairros da outra margem do Pinheiros através de um túnel. Estava concretizado o corredor viário centro-sudoeste, que criava uma contiguidade espacial às atividades terciárias na Capital, consolidando o eixo empresarial-comercial e inserindo novos terrenos incorporáveis ao mercado (CARLOS, 2011, p. 56). Para tanto, foi necessária a remoção dos “bairros no meio do caminho” e suas ruas sinuosas, bem como seus antigos usos e moradores (para uma análise detalhada sobre o projeto e seu impacto nos bairros, ver CARLOS, A. F. A. *Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole*, 2011).

Outras intervenções estatais no espaço de grande relevância para a viabilização e otimização desses novos centros empresariais foram promovidas através da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (2001). A abertura da Avenida Água Espraiada trouxe ainda mais possibilidades de investimentos imobiliários, com a inserção de mais terrenos no mercado

proporcionada pela conexão da área à Berrini e remoção de favelas localizadas às margens do Córrego Água Espraiada, canalizado com as obras da avenida. Essas intervenções profundas no espaço urbano também foram contestadas pelos antigos moradores das áreas, mas com menor sucesso que no caso dos bairros atingidos pela Faria Lima. Para compreender as dinâmicas de resistência dos moradores e ações de coação do poder público e iniciativa privada para a realização da Operação Urbana, bem como mais informações sobre o projeto em si, seus objetivos e os resultados obtidos, ver *FIX, M., Parceiros da Exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada, 2001*.

Desde meados de 1990, a área cortada pela Marginal Pinheiros desponta como uma extensão do vetor sudoeste, que já apresentava sinais de esgotamento. Por constituir uma área muito mais extensa e ocupada por grandes galpões de antigas fábricas, ainda assim próxima da Berrini, a Marginal tem se mostrado uma boa alternativa para empresas que buscam amplo espaço e fluidez no trânsito. Além disso, conforme a pesquisa de Gabriela D. D. Biaggi (2019), está em trânsito a proposição do Plano de Intervenção Urbana Arco Jurubatuba, que visa reestruturar uma área de quase 2200 hectares entre o perímetro da OUC Água Espraiada e o Autódromo de Interlagos, no extremo sul de São Paulo, incluindo também áreas localizadas na outra margem do Rio Pinheiros, como trechos dos distritos Campo Limpo, Jardim São Luís, Socorro e Cidade Dutra. Se aprovado, o projeto promoverá a disponibilização de ainda mais terrenos passíveis de incorporação ao mercado na construção de condições de centralidade em contiguidade ao atual centro principal de negócios de São Paulo, concomitante à destruição de bairros inteiros de moradores majoritariamente baixa renda e suas formas de sociabilidade.

3.4. A segregação socioespacial como projeto

Diante do exposto, compreendemos que essas novas centralidades de negócios, construídas para abrigar funções extremamente específicas da nova fase de acumulação mundial, assumem um forte aspecto de homogeneidade funcional e social. Isso porque os serviços, lazeres, comércios e unidades residenciais oferecidos nelas são direcionados especificamente às camadas mais altas da sociedade, elevando a posição do espaço renovado na hierarquização dos espaços da cidade. Ademais, as melhorias viárias da região não as transformam em locais acessíveis para toda a população: algumas pontes sobre a Marginal Pinheiros têm acesso exclusivo para transporte individual e as avenidas favorecem apenas o tráfego local entre bairros de alto padrão. Nas palavras de Ana Fani Carlos (2011):

A reconstrução dos lugares limita o acesso, enquanto que a segregação aparece como “natural”, consentida, aceita como fato onde a profunda desigualdade se escancara diante de uma igualdade forjada por comportamentos, “modos de vestir”, lugares de frequentaçāo numa sociedade que se realiza num mundo de objetos, que passam a mediar a relação entre indivíduos, e de simulacros, que tendem a, esvaziar o conteúdo dos espaços (CARLOS, 2011, p. 288).

A mudança do uso do solo engendrada pelas reestruturações urbanas redefine também os modos de vida e as relações sociais praticadas nos espaços modificados. Essa redefinição por vezes se alia à existência da propriedade privada na promoção da segregação espacial, embora nem sempre seja necessário recorrer a esse recurso: a criação de espaços que encerrem relações e modos de convívio, bem como empresas, comércios e serviços voltados à um só tipo de público, promove a exclusão dos que não se encaixem no perfil que a região passa a atender.

Sob a produção do espaço capitalista, passamos de uma concepção de espaço como lugar de consumo para o consumo dos lugares¹⁶, o que pressupõe que ele próprio torna-se uma mercadoria. Com isso, a dimensão do uso improdutivo vai sendo constantemente suprimida em relação à dimensão da troca, o que constrange os espaços improdutivos, como os voltados ao uso residencial, em favor dos espaços produtivos, do trabalho, dos negócios e da acumulação. As relações econômicas e o Estado ditam quais os espaços que podem ser apropriados e quais não, restringindo os espaços de realização da vida por meio da propriedade privada e dos zoneamentos, fragmentando-o. Entretanto, mesmo essa fragmentação não é fixa, pois a funcionalização dos espaços é um processo constante e quanto mais funcionalizado o espaço, menos passível de apropriação ele se torna. O resultado dessa dinâmica é a segregação socioespacial, imposta pelo controle do acesso à terra (CARLOS, 2007).

“Desta forma, o espaço e o tempo se apresentam entrecortados, em fragmentos, condicionado por atividades divididas (no espaço) e circunscritas (no tempo)” (*ibidem*, p. 95). A fragmentação dos aspectos da prática socioespacial urbana através da separação das funções em diferentes espaços, criando lugares de moradia separados de lugares de estudo, de trabalho,

¹⁶ Na obra *O direito à cidade* (2001), Henri Lefebvre assim descreve “[...] o duplo caráter da centralidade capitalista: lugar de consumo e consumo do lugar. [...] Nesses lugares privilegiados, o consumidor também vem consumir o espaço; o aglomerado dos objetos nas lojas, vitrines, mostras, torna-se razão e pretexto para a reunião das pessoas; elas vêem, olham, falam, falam-se. E é o lugar de encontro, a partir do aglomerado das coisas. Aquilo que se diz e se escreve é antes de mais nada o mundo da mercadoria, a linguagem das mercadorias, a glória e a extensão do valor de troca. Este tende a reabsorver o valor de uso na troca e no valor de troca. No entanto, o uso e valor de uso resistem obstinadamente: irredutivelmente. Esta irredutibilidade do centro urbano desempenha um papel essencial na argumentação” (p. 130).

de lazer, etc., associada à diferenciação do acesso das pessoas a cada ambiente, constitui a segregação socioespacial como negação do urbano e da vida urbana (*ibidem*, p. 96).

A tendência mundial de estabelecer um uso exclusivamente funcional do espaço, sufocando as possibilidades do uso improdutivo, realiza-se quando atinge a vida cotidiana, quando a repetida fragmentação dos espaços de realização da vida instaura o cotidiano. A partir da concepção de Henri Lefebvre, entendemos a dimensão do cotidiano como aquela em que se encontram simultaneamente as condições de alienação das dimensões da vida e de resistência à essa alienação. É a lógica do processo de acumulação se inserindo em cada setor da vida, regendo-a, programando-a e fragmentando-a.

É também através da fragmentação espacial que esses projetos de renovação urbana, altamente onerosos aos cofres públicos e violentos sob uma perspectiva social são executados, sem suscitar muitos debates ou questões quanto aos benefícios que podem trazer à toda a sociedade em razão das várias desvantagens que sua realização pode trazer. Há um certo consenso na sociedade de que obras viárias são e sempre serão necessárias. Mais do que isso, que são parte integrante e indispensável de uma ideia de desenvolvimento e modernização da cidade e que sempre trarão mudanças positivas, mesmo que grande parte das pessoas nem sequer cheguem a usá-las (ALVES, 2010, p. 80).

No entanto, as transformações espaciais promovidas por esses instrumentos de reestruturação não atingem toda a metrópole, mas apenas partes dela. Causada pela instituição da propriedade privada e pelo tratamento do espaço como mercadoria sob o capitalismo, a fragmentação do espaço urbano promove a hierarquização de parcelas da cidade a partir do estabelecimento de uma nova divisão socioespacial do trabalho (CARLOS, 2007). É a hierarquização espacial que reforça a cisão centro-periferia, revelando o desenvolvimento desigual como o cerne da produção do espaço metropolitano.

A produção das novas centralidades está diretamente relacionada à raridade dos espaços centrais, que exige a produção de novos lugares com as mesmas características para a continuidade da expansão dos setores mais modernos da economia. Assim, com os novos usos que são alocados nessas novas centralidades se institui também uma nova configuração do espaço, que aprofunda a segregação espacial através da valorização diferenciada do espaço.

A própria constituição desses centros com atividades altamente especializadas configura um projeto de segregação socioespacial na metrópole: como vimos em Alves (2010):

A extrema funcionalidade de determinados espaços, a negação da multifuncionalidade, são as essências de um processo que faz do espaço uma mercadoria submetida à lógica da propriedade privada, gerando, em última instância,

a segregação espacial, a negação do contato entre diferentes pessoas e funções (ALVES, 2010, p. 50).

Assim, vemos surgir diversas novas centralidades extremamente funcionais, cada uma com sua especificidade, cada uma voltada a um estrato específico da sociedade. Busca-se atender aos anseios de todas as camadas da população, mas isso é feito através da criação de espaços específicos e determinados para cada uma delas, evitando o contato com o diferente, com o desconhecido.

4. Projetos de revalorização do Centro Histórico e a (re)produção da centralidade como negócio

O processo de metropolização paulista iniciado já na década de 1970 faz parte de um novo momento histórico da sociedade contemporânea e do urbano. É a “tradução urbana da manifestação socioespacial da globalização” (LENCIONI, 2011, p. 135) que surge como possibilidade de sobrevida ao sistema capitalista por meio da reprodução dos espaços urbanos, inserindo-os numa lógica mundial. As novas relações entre capital imobiliário e capital financeiro, proporcionadas pela reestruturação produtiva ocorrida nesse período, fizeram da metrópole um “instrumento primaz da reprodução do capital”, inserindo-a como condição, produto e meio para a reprodução do capital (*ibidem*).

De acordo com Sandra Lencioni, as principais características do processo de metropolização se manifestam na “intensificação e multiplicidade dos fluxos de pessoas, mercadorias e informações, bem como pelo crescimento do número de cidades conurbadas” e na “expansão territorial do aglomerado metropolitano e pela extensão e densificação territorial da concentração das infraestruturas” (LENCIONI, 2011, p. 136). Além disso, a autora aponta “mudanças territoriais extremamente expressivas” (*ibidem*) que vêm ocorrendo nas metrópoles através da renovação das áreas urbanas: a adequação de pequenas e médias cidades ao modo de vida (hábitos culturais e valores) que eram, até então, exclusivos da vida nas metrópoles e a redefinição das funções no núcleo metropolitano, “que tem que responder, cada vez mais, às exigências da reestruturação econômica, implicando, então, o desenvolvimento de novos serviços” (*ib.*, p. 137).

As renovações urbanas surgidas nesse processo têm por objetivo reformular os espaços urbanos de modo a capacitarem-no para abrigar os novos ramos de ordem superior da economia, que prestam serviços voltados à administração e gestão do capital de grandes empresas, além dos serviços ligados diretamente ao setor financeiro e esfera pública. Como exposto

anteriormente, certos tipos de atividades, como os citados, não podem ser instalados em quaisquer espaços da cidade – alguns precisam ser localizados em áreas de centralidade. Conforme o crescimento da metrópole avança, as áreas centrais disponíveis à abrigarem esses empreendimentos tendem a se tornar cada vez mais raras, no fenômeno que Ana Fani Carlos denominou raridade do espaço.

A raridade do espaço é um dos processos que são simultaneamente produto e condição do momento de implosão da centralidade. Enfraquecido devido ao seu duplo movimento de implosão-explosão, o Centro Histórico perde parte de seus atributos de centralidade com a delegação de funções que antes eram concentradas exclusivamente em seu entorno a novos espaços que são produzidos especificamente para abrigarem-nas. Isso culmina na criação de novas centralidades ao longo do espaço da metrópole, como foi o caso da concentração das sedes de bancos que passaram a ser localizadas na Avenida Paulista e das atividades de amparo à gestão de empresas e do ramo financeiro, atualmente localizadas no eixo Sudoeste.

Com esse enfraquecimento há uma mudança na natureza da centralidade presente no Centro. Enquanto centralidade nos termos de Lefebvre (1991; 1999, *apud* ALVES e SANTOS, 2018), abrigava lugares de convívio, trabalho e consumo tanto das classes populares quanto os lugares de encontro das elites, os negócios da cidade, as lojas com produtos luxuosos, cafés inspirados nos estabelecimentos parisienses e diversos outros elementos e estabelecimentos que buscavam emular um estilo de vida europeu para as classes mais abastadas. Após o desdobramento da centralidade para outros espaços da metrópole, passa a abrigar essencialmente as atividades comerciais e de serviços voltadas para as classes mais populares. A ampliação de sua popularização é uma das faces dessa transformação na natureza. A outra surge com a mudança de suas funções principais, que antes concentrava as principais empresas da cidade e edifícios da administração pública, bem como as maiores lojas e serviços mais especializados. Agora, alguns dos edifícios da administração pública não se localizam mais em seu perímetro, como a sede do governo estadual, e reúne lojas e serviços de caráter varejista e mais popular, voltados às pessoas de menor poder aquisitivo.

Ao mesmo tempo, um movimento de retomada dessa centralidade se iniciava assim que era anunciado seu declínio, buscando restabelecê-la sob outros termos. Isso porque há duas diferenças essenciais em relação ao processo de constituição da centralidade: a primeira é que não configura uma reconstituição da centralidade tal como foi construída no início do século. Conforme apresentado no capítulo anterior, a construção ativa da centralidade pela elite paulistana da época pretendia criar um local que funcionasse simultaneamente como lugar de

encontro e lazer deste estrato social, lugar dos negócios mais importantes da cidade e lugar em que seus valores morais e culturais se manifestassem na paisagem urbana.

As diversas propostas de “requalificação” da área, termo que usam os planejadores urbanos, em nada refletem essas intenções iniciais. Ao realocar as sedes bancárias para a Avenida Paulista e implantar o mais moderno *central business district* brasileiro nas imediações da Avenida Luís Carlos Berrini, foram criadas centralidades empresariais de nichos específicos da economia, que reúnem em si as atividades necessárias para a otimização máxima de suas atividades no mesmo espaço. Não há intenção ou interesse de recolocar essas atividades no Centro Histórico, mesmo por conta da falta de espaço disponível, de prédios com as estruturas desejadas e pela alta densidade que a metrópole apresenta.

O que se observa, na verdade, é uma nova tentativa de expulsão das classes trabalhadoras da área central e de potencialização das atividades que atualmente são desempenhadas pelo Centro Histórico, majoritariamente concernentes ao controle social através da presença de inúmeros edifícios de empresas públicas em diversas instâncias (municipal, estadual e federal), bem como a sede do poder municipal, e reforçar sua “vocação” para os ramos culturais e de lazer, a partir da manutenção e criação de novos museus e centros culturais e da instalação de novos espaços de lazer, em sua maioria pagos. Nesse ponto, é possível também observar a questão da estruturação espacialmente cambiante de centralidades de lazer pela metrópole, como foi estudado por Ana Fani Carlos¹⁷.

A segunda diferença em relação ao momento de produção da centralidade deriva do fato de que, agora, a própria restauração da centralidade se torna um negócio. Desde a metamorfose do capital na nova fase financeirizada e de acumulação flexível, a reprodução dos espaços centrais das metrópoles assume a frente dos negócios imobiliários. Constituindo-se nesse novo e especial empreendimento que articula capital imobiliário, capital financeiro e a indústria da construção civil, a metrópole e em especial, seus bairros centrais, passam a ser extremamente interessantes para as inversões financeiras no capitalismo contemporâneo.

David Harvey, em *Condição Pós-Moderna* (1992), associa o novo momento econômico-produtivo à crescente desindustrialização dos núcleos urbanos e sua transformação em “centros eminentemente financeiros, de consumo e de entretenimento”, o que aponta para a reprodução dos espaços urbanos (FRÚGOLI JR., 2000, p. 21). As revitalizações ocorrem como

¹⁷ O conceito de centralidade móvel estudado por Carlos em sua livre-docência intitulada *Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole* (2001, p. 23) refere-se “ao centro institucional de lazer delimitado/definido pela mono funcionalidade, no caso específico, pela localização de equipamentos de lazer como bares e restaurantes ligados a um consumo organizado, programado, produzido e povoado de signos”.

tentativa de transformar esses centros em lugares convidativos do ponto de vista turístico e comercial, atraindo pessoas e capitais a partir da reestruturação do espaço urbano (*ibidem*, p. 22).

O autor menciona o caso da cidade de Baltimore, nos Estados Unidos, que contava com a contínua deterioração de seu centro provocada por uma crise econômica, até que o poder público, em conjunto com empresários e outros profissionais, promoveu a Baltimore City Fair. A principal proposta da feira era elaborar propostas de renovação urbana e deu impulso à construção do Harbor Place, um complexo de lazer, ciência e hotelaria que alavancou a renovação urbana da cidade.

Em *The New Urban Frontier*, Neil Smith (1996, p. 119) menciona diversos outros casos de renovações urbanas que levaram, inclusive, à gentrificação: o autor menciona a reabilitação nas áreas centrais de Glasgow em 1990, o bairro de Shinjuku em Tóquio, Montparnasse em Paris, Madrid durante a redemocratização pós-Franco e até mesmo São Paulo, com o exemplo da renovação do bairro do Tatuapé. Esses casos ao redor do mundo podem ser observados como tendência, mas não como possibilidade de associação direta ao caso paulista.

No entanto, Smith (1996) se aprofunda na análise do processo de renovação em Society Hill, na Filadélfia, cujo discurso motivador foi a preservação de um bairro com fortes características históricas, impulsionando o turismo na região. Smith afirma que o processo de reestruturação foi viabilizado por uma intrincada articulação entre Estado e instituições financeiras, em um protótipo precoce e influente de parceria público-privada na reabilitação do espaço no final dos anos 1950.

De acordo com Smith, os objetivos do plano inicial de renovação traçado ainda em 1950 priorizavam o reavivamento econômico da cidade e um movimento de retorno das classes mais abastadas para as residências no centro. O processo envolvia a remoção da população pauperizada residente no momento, além da forte presença de uma comunidade afro-americana sobrevivente ao período escravista que se manteve na área após a fuga das elites brancas para os subúrbios (SMITH, 1996, p. 120). Muito do sucesso da reestruturação desse distrito deve-se ao ideal de conquista construído ao redor dele, metamorfoseando a selva urbana do imaginário popular em uma fronteira urbana, justificando as intervenções espaciais realizadas.

Desde o início do plano de renovação, Society Hill era vista como a “nova fronteira urbana” e os novos ocupantes do espaço como “pioneiros”, termos que aludem ao processo de expansão territorial estadunidense rumo ao interior do continente. Colocando os antigos ocupantes como bárbaros, o território como área selvagem que deve ser conquistada e os novos ocupantes, provenientes de classes médias e altas, como corajosos e ousados pioneiros que

encararam o desafio de adentrar as terras selvagens com o propósito de as incorporar à civilização. No entanto, Smith ressalta que a imagem da fronteira é criada somente quando o processo de dominação da área selvagem está em curso. Transpondo para a realidade urbana contemporânea, “a imagem de fronteira serve para racionalizar e legitimar um processo de conquista, tanto no caso do Oeste americano nos séculos XVIII e XIX quanto no caso das áreas centrais das cidades do século XX” (SMITH, 2007, p. 17).

A concepção de pioneirismo urbano se mostra estratégica se observarmos como esse termo promove o individualismo social dos agentes que realizam a modificação de áreas urbanas inteiras, como se fossem indivíduos que arriscam solitariamente a si e seus capitais na ocupação desses territórios considerados incertos, quando, na verdade, “onde quer que os “pioneiros urbanos” se aventurem, os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos geralmente chegam antes” (SMITH, 2007, p. 18). O uso do termo também cria uma imagem positiva para os agentes que transformam a paisagem central urbana enquanto simultaneamente traz um julgamento de valor negativo sobre os ocupantes pauperizados das áreas centrais.

Assim como Turner¹⁸ reconheceu a existência dos nativos, mas os incluiu do lado selvagem, a imagem contemporânea da fronteira urbana implicitamente trata os atuais moradores da área central como um elemento natural do meio físico a que pertencem. Portanto, o termo “pioneiro urbano” é tão arrogante quanto a noção original de “pioneiro”, visto que ele transmite a ideia de uma cidade que ainda não é socialmente habitada; assim como os americanos nativos, a classe trabalhadora urbana de hoje é vista como menos do que social, como uma simples parte do meio físico (SMITH, 2007, p. 16).

Além disso, conforme Smith, a receita para o sucesso da renovação e gentrificação de Society Hill teve três principais ingredientes: a participação de uma organização civil composta por diversos empresários, políticos e pessoas influentes de maneira geral chamada Greater Philadelphia Movement (GPM) e seu desdobramento, a Old Philadelphia Development

¹⁸ Aqui, o autor se refere ao historiador estadunidense Frederick Turner (1861-1932), e mais especificamente ao trecho de seu ensaio seminal escrito em 1893 mencionado por ele no início do artigo: “O desenvolvimento americano exibiu não apenas um avanço sobre uma linha única, mas um retorno a condições primitivas em uma linha de fronteira que avança continuamente, e um novo desenvolvimento para aquela área. O desenvolvimento social americano tem reiniciado continuamente na fronteira... Neste avanço, a fronteira é o limite externo destemovimento – o ponto de encontro entre a barbárie e a civilização... O mundo selvagem tem sido perpassado por linhas de civilização que são cada vez mais numerosas” (TURNER, 1958 *apud* SMITH, 2007).

Corporation (ODPC); o Estado, sobretudo nas instâncias federal e municipal e instituições de financiamento privado. O autor destaca que a GPM não era uma organização civil qualquer: o próprio prefeito da Filadélfia à época, J. S. Clark, afirmou que era “um grupo predominantemente composto de empresários íntegros, conservadores e inteligentes que possuem o interesse da cidade profundamente em seus corações”¹⁹ (ADDE, 1969 *apud* SMITH, 1996, tradução livre).

O caso de Society Hill é emblemático para pensarmos o processo em curso no Centro Histórico de São Paulo, mais de 60 anos depois. No caso brasileiro, articulam-se o Estado, essencialmente a nível municipal e estadual, instituições privadas de financiamento e organizações civis cuja composição é de maioria empresários de diversos ramos da economia que também afirmam ter as melhores intenções com a renovação urbana das áreas centrais, como a Associação Viva o Centro – Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo.

Criada em 1991, após a elaboração da Operação Urbana Anhangabaú e durante um momento de grande fuga de importantes empresas da região, a Associação Viva o Centro é uma entidade civil que advoga pela reinserção do Centro Histórico no circuito de acumulação através do resgate de sua centralidade. Com base na pesquisa de Heitor Frúgoli Jr. (2000), trata-se de uma sociedade entre mais de 57 pessoas jurídicas associadas, dentre elas proprietários de terrenos e edifícios localizados na área central, empresários de diversos setores da economia, envolvendo comércio, serviços, financeiro, instituições privadas e públicas, sindicatos patronais, secretarias municipais, organizações religiosas e liderados pelo Banco de Boston (SOMBINI, 2013).

Como proposta de revalorização do Centro, a Associação promove seminários, *workshops*, palestras, encontros e propostas de projetos e intervenções baseadas em seus diagnósticos da área central que são enviadas à prefeitura. A maioria delas sugere maior adensamento residencial e a criação de equipamentos de lazer e turismo que funcionem também no período noturno, aumentando a circulação de pessoas na área após o horário comercial – o que traria maior segurança pessoal e patrimonial à região, além de aproveitar melhor a infraestrutura subutilizada nesses horários. Segundo Glória da Anunciação Alves (2010), a intenção é reforçar o aspecto da multifuncionalidade do Centro Histórico na retomada de sua valorização.

¹⁹ Do original “predominantly a group of conservative but intelligent businessmen of integrity who have the interest of the city very much at heart” (SMITH, 1996, p. 122).

São vários os projetos resultantes da pressão realizada pela Associação ao poder público. Dentre eles, se destacam o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Procentro), em 1993; a aprovação da Operação Urbana Centro em 1997, o Projeto Nova Luz que, como mencionado anteriormente, não teve aplicação prática e a criação de um projeto de vigilância reforçada no perímetro do Triângulo Histórico denominado Aliança pelo Centro Histórico, de 2005.

A atuação política da Associação Viva o Centro parte da premissa de incluir São Paulo e seu Centro Tradicional no rol das chamadas “cidades globais”. O sistema urbano mundial (cf. Harvey, 1992) que se constituiu recentemente cria uma hierarquização do espaço urbano em escala global, promovendo a competição internacional entre cidades por investimentos. Esse novo arranjo impele os poderes públicos locais a transformarem suas metrópoles em espaços cada vez mais atraentes e essa transformação perpassa pela reestruturação urbana das metrópoles, sobretudo de seus centros, numa clara manifestação da concepção da cidade como mercadoria, agora em escala mundial.

Sombini (2013, p. 28) atribui à herança territorial e concentração de elementos culturais a posição privilegiada que os centros históricos adquirem frente a essa estratégia. Somam-se a eles as demais características consideradas essenciais para que uma cidade seja inserida competitivamente no circuito global: possuir uma densa rede de transportes e comunicação, concentração imobiliária de escritórios avançados e de alto padrão e um centro “limpo e bem cuidado”, elemento constante e fortemente defendido pela Associação Viva o Centro.

O autor salienta que, para a construção desse centro atrativo e com clima de negócios, outros elementos e serviços de diversos ramos devem ser oferecidos. Dentre eles, as mercadorias e serviços culturais, como museus, galerias de arte, festivais, restaurantes bem-conceituados e outros; criando tanto uma elite cultural local quanto atraindo a elite cultural internacional. Além disso, aponta a instrumentalização da cultura no caso da renovação urbana de Los Angeles, descrita por Mike Davis (2009), como uma das chaves de compreensão do processo.

Com essa revisão internacional do processo de renovação dos centros urbanos, procuramos explicitar que o movimento de retorno do capital aos centros urbanos, nos termos de Smith (1996), através da renovação dos espaços centrais é um processo encontrado em diversas cidades ao redor do mundo, articulado à reestruturação econômico-produtiva mundial da década de 1970. Além disso, ele assume diferentes características em cada época e lugar que é implantado, respeitando as especificidades histórico-espaciais e pode, inclusive, ser socialmente justificado através de uma concepção implícita de fronteira urbana. Os processos

de reestruturação urbana se aliam à gentrificação na renovação dos espaços centrais, integrando-a sistematicamente aos processos em escalas mais amplas urbanas e globais, conforme Neil Smith:

A partir dos anos 1970, a gentrificação torna-se claramente um braço residencial de uma reestruturação urbana muito mais ampla. Enquanto diversas economias urbanas no mundo capitalista avançado vinham experienciando a perda dramática de empregos na indústria e um crescimento paralelo em serviços intermediários de assistência à produção, profissionais autônomos e a expansão dos empregos no chamado “FIRE” (Finanças, Seguros e Imobiliário), sua geografia urbana foi inteiramente submetida a uma reestruturação concomitante a esses processos (SMITH, 1996, p. 38-39, tradução livre).²⁰

A necessidade da liberação de espaços é condição do processo de reprodução. Ela é “produto do fato de que determinada atividade econômica só pode se realizar em determinados lugares do espaço da metrópole, enquanto o uso para moradia é mais flexível” (CARLOS, 2017, p. 19). Produto, portanto, da escassez de espaço central disponível a novos empreendimentos.

Nessa circunstância, existem duas alternativas ao capital. A primeira é atribuir características de centralidade às áreas que não eram centros anteriormente, criando novas centralidades funcionais e especializadas aos negócios. A segunda, que veremos neste capítulo, refere-se à reestruturação de espaços que já possuem condições de centralidade, adequando-os ao novo momento produtivo. A execução de ambas as alternativas esbarra na necessidade de alterar social e morfologicamente espaços previamente consolidados, reproduzindo-os. E tal tarefa não pode ser executada somente pela iniciativa privada, principal interessada na modificação produtiva dos espaços; requer auxílio do poder público.

O Estado possui papel fundamental na produção e reprodução capitalista do espaço. Sua participação é essencial para a continuidade do processo, uma vez que grande parte dessas intervenções no espaço possuem altíssimos custos, como é o caso da criação de infraestruturas viárias e de transporte no geral, e que não podem (por não ser de interesse dessa classe) serem custeados por agentes privados. Além disso, as propostas de alteração em espaços já consolidados envolvem tanto o conflito social contra aqueles que já o ocupam ou dele se servem no presente, quanto o empecilho jurídico da propriedade privada dos terrenos, que neste momento passa de condição à entrave ao desenvolvimento capitalista (CARLOS, 2017, p. 18).

²⁰ “By the 1970s gentrification was clearly becoming an integral residential thread in a much larger urban restructuring. As many urban economies in the advanced capitalist world experienced the dramatic loss of manufacturing jobs and a parallel increase in producer services, professional employment and the expansion of the so-called “FIRE” (Financial, Insurance, Real Estate), their whole urban geography underwent a concomitant restructuring.” (SMITH, 1996, p. 38-39).

Somente o Estado seria capaz de ultrapassar essas barreiras, utilizando o poder de lei e sua autoridade na criação de elementos que suprimam temporariamente o direito à propriedade, controles as possíveis manifestações contrárias à implementação dos projetos e garantam que ele mesmo absorva os ônus das construções, mas permitindo que os lucros sejam apropriados pelo mercado.

Além disso, somente o Estado possui a capacidade de atuar em grandes parcelas do espaço e produzir infraestrutura – projetos de grande porte, alta concentração de capital fixo e de longo tempo de giro²¹. Para tal, a remoção dos bairros ou edificações existentes nas áreas de interesse do mercado imobiliário é imprescindível. Desse modo, vale-se da criação de instrumentos legais que legitimem a intervenção pretendida em espaços com outro tipo de atividade previamente consolidada no território, permitindo a inserção de novos usos.

No caso paulistano, existem diversos instrumentos que foram aplicados na região do Centro Histórico ao longo dos anos que objetivavam revalorizá-lo e inseri-lo no ciclo de acumulação contemporâneo. Grande parte deles envolve a coalizão entre Estado e iniciativa privada na reprodução dos espaços centrais da metrópole, como as Operações Urbanas e os Planos de Intervenção Urbana.

4.1. Operações Urbanas

As Operações Urbanas (OUs) são instrumentos que promovem a superação das condições de escassez de espaços incorporáveis através da supressão das leis de zoneamento e de coeficiente de potencial construtivo em determinada área selecionada para o perímetro de atuação. Além disso, funcionam também como mecanismos para a requalificação de áreas urbanas, para a redefinição de usos e até mesmo para a expulsão de antigos moradores. Inseridas no ideário das parcerias público-privadas, o instrumento surge em 1992 com a aprovação da Lei Orgânica do Município sob a retórica de que “o Estado, sobretudo os governos municipais, não possui as condições técnicas e financeiras necessárias para realizar as transformações urbanísticas demandadas em várias parcelas da cidade” (SOMBINI, 2013, p. 103). Assim como uma série de outros projetos públicos implantados no país e, sobretudo, na cidade desde seus primórdios, essa também não é uma ideia originalmente brasileira: Maricato e Ferreira (2002) apontam a importação do instrumento concebido e realizado em cidades europeias e

²¹ Investimentos que se tornam a melhor alternativa em casos de crise de sobreacumulação, uma vez que articulam simultaneamente os ajustes espacial e temporal mencionados por David Harvey (ver capítulo 1).

estadunidenses para a realidade brasileira sem qualquer atenção às especificidades da política, sociedade e espaço locais, em um verdadeiro mimetismo cultural²².

Previstas no Estatuto das Cidades – lei federal, regulatória dos artigos da Constituição Federal de 1988 sobre a função social da propriedade privada – as operações aparecem como modelos de intervenção do espaço urbano que fazem parte das formas progressistas de lidar com a propriedade urbana, sendo mencionado no corpo da lei junto com demais instrumentos favoráveis à reforma urbana como o IPTU progressivo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, parcelamento, edificação e utilização compulsórios, dentre outros.

O instrumento é também consenso entre governos autodeclarados de direita e de esquerda, dada sua implementação e continuidade por ambos os perfis políticos ao longo das gestões da municipalidade (FIX, 2004). De acordo com Mariana Fix, as operações urbanas são consideradas como “fórmulas mágicas” para realizar intervenções urbanas durante momentos de crise fiscal do Estado, além de promoverem melhorias no espaço que favorecem todas as camadas sociais (2004, p. 1). Ademais,

As operações, segundo seus defensores, são também um instrumento avançado: 1) Viabilizam grandes obras, apesar das restrições orçamentárias, compatibilizando adensamento e capacidade da infra-estrutura em determinado perímetro; 2) Permitem que os beneficiários de uma obra paguem seus custos, liberando os recursos públicos para aplicação em investimentos prioritários; 3) Possibilitam a recuperação da chamada “mais-valia urbana”, capturando parte da valorização decorrente de um investimento público para que esta não seja apropriada unicamente pelos proprietários e promotores imobiliários (FIX, 2004, p. 2).

Em São Paulo, um dispositivo similar precedeu as OUs. Incorporadas no Plano Diretor de 1985, as operações interligadas previam mudanças estruturais em pontos selecionados da cidade, mobilizando conjuntamente recursos privados e ação estatal. Com a venda de exceções às leis de zoneamento, realizada conforme a divisão do solo urbano em lotes, eram arrecadados recursos que seriam destinados ao Fundo Municipal de Habitação, na tentativa de “devolver aos

²² Conforme os autores, o instrumento surge a partir de um momento de crise de arrecadação do Estado, tanto na Europa quanto nos EUA, ao longo da década de 1970. O aumento do desemprego, a crise fiscal e o alto custo de manutenção da “máquina pública”, associados à reestruturação produtiva, foram os principais fatores que levaram à procura de alternativas ao aprofundamento da crise. Baseando-se nas Zones d’Aménagement Concerté francesas, no conceito de governança, surgido no mesmo período sob a égide neoliberal trazendo a participação ativa da sociedade civil (sobretudo da iniciativa privada) nas atividades antes exclusivamente desempenhadas pelo Estado e nas políticas de cunho neoliberal que se popularizaram à época, o dispositivo é criado e soluciona, simultaneamente, o problema de arrecadação estatal e a demanda dos setores da construção civil e mercado imobiliário. Opera a partir da aquiescência das elites com a reprodução e consequente gentrificação de espaços centrais e históricos das cidades, uma vez que os transforma conforme os novos moldes produtivos e econômicos e reverte sua situação de desvalorização e ocupação pelas classes mais baixas.

cofres públicos parte da valorização sofrida pelos imóveis devido a mudanças na legislação de uso e ocupação do solo” (*ibidem*).

Por supostamente vincular diretamente os interesses do mercado imobiliário à produção de habitações de interesse social, eram considerados instrumentos progressistas e de cunho social. No entanto, as intervenções promovidas eram pontuais devido ao caráter de venda lote a lote, o que foi criticado por diversos urbanistas por não haver um investimento equivalente na infraestrutura para acompanhar o adensamento promovido pelas obras. Além disso, Fix aponta que os pedidos de operações interligadas se concentravam sempre em regiões de grande interesse ao mercado imobiliário, como o eixo sudoeste, sobrepondo a infraestrutura existente e causando uma “consequente pressão para a realização de novos investimentos (túneis, avenidas, vias expressas, etc.), muito mais dispendiosos do que os recursos em contrapartidas (habitações sociais) obtidos no primeiro momento” (*ibidem*). O que, por fim, não promovia a distribuição territorial do investimento e orçamento públicos que se esperava, ao menos no texto das leis. Ao mesmo tempo, havia problemas também do ponto de vista do mercado imobiliário, para quem as intervenções pontuais não solucionavam a necessidade de investimentos mais robustos, que inserissem diversos agentes privados na construção de novas áreas planejadas. Surgem, então, as operações urbanas.

Institucionalizadas como dispositivos de intervenção pública na cidade, as Operações Urbanas (OUs) são elementos poderosos na reprodução de espaços de urbanização e assentamento já estabelecidos. Amparadas na lei que as institui, se sobrepõem às determinações previstas no Plano Diretor do município, abrindo exceções na legislação municipal para a instalação de diferentes usos e construção acima do coeficiente permitido. Para Maricato e Ferreira (2002), além da flexibilização da legislação, “a lógica está na possibilidade do Estado, pelo seu poder regulador, trabalhar com incentivos que tornem a participação direta nas melhorias urbanas – através do pagamento de contrapartidas – atrativa para a iniciativa privada” (MARICATO E FERREIRA, 2002, p. 4).

Sua principal diferença em relação às operações interligadas é a instituição de um perímetro de atuação no espaço, definido pela lei que as implementa, restringindo à uma determinada área da cidade a validade das novas regras e incentivos. Também restringe a aplicação dos recursos captados ao perímetro dessa mesma área, mas permite o direcionamento a obras e projetos previstos e não somente à construção de habitações de interesse social. Desse modo, “em tese, a operação seria autofinanciável, e as obras, pagas por aqueles que dela se beneficiam, resolvendo o problema da recuperação dos custos de investimentos não prioritários do ponto de vista social” (FIX, 2004, p. 3).

No entanto, tais projetos de renovação urbana só ocorrem em áreas que despertem grande interesse no mercado imobiliário, caso contrário, a operação não consegue atingir seus objetivos. Uma vez que o financiamento das obras deve partir da arrecadação de recursos através da venda dessas exceções à legislação municipal, existe a necessidade primária de haver uma demanda pelas exceções na área visada. Mas não é o suficiente para atrair os investimentos: o poder público deve dar o pontapé inicial a partir da realização das obras “âncora” ou “projeto motor”, que sinalizem ao mercado que a área em questão está em processo de reestruturação e, assim, funcionem como uma espécie de chamariz ao capital privado. Em geral, essas âncoras se expressam na abertura de grandes avenidas, como nos casos Faria Lima e Água Espaiada; na remoção de favelas ou na criação de instituições ou elementos culturais de grande porte, como normalmente ocorre em centros históricos (SOMBINI, 2013, p. 105).

Segundo Fix (2004), o Estado assume o papel de “agente desbloqueador do potencial de negócios de determinada região” (p. 3), promovendo seu desenvolvimento imobiliário. Caso a operação tenha grande aderência entre os investidores, os lucros da arrecadação acima do valor necessário para a execução das obras serão divididos entre a iniciativa privada, que os absorverá por meio da valorização dos terrenos, e a Prefeitura, que recuperará o valor investido na realização das obras. Entretanto, no caso de insucesso e falta de adesão, a Prefeitura arca com o ônus. Assim,

A questão que se coloca, portanto, é que as operações urbanas, na forma como foram efetivadas no município de São Paulo, representam o caráter mais atrasado da sociedade brasileira: o comprometimento de dinheiro público para subsidiar a iniciativa privada (MARICATO E FERREIRA, 2002, p. 11).

São Paulo foi a primeira cidade brasileira a implementar uma operação urbana, a Anhangabaú, em 1991. Desenvolvida e executada ao longo da gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992), veio em resposta à Lei Orgânica do Município, de 1990, que autorizava a Prefeitura a “obter recursos junto à iniciativa privada para a construção de obras e equipamentos através das operações urbanas”²³, abrangendo mais possibilidades de uso dos recursos do que as operações interligadas (CASTRO, 2006).

O dispositivo objetivava a recuperação de parte dos investimentos públicos realizados nas diversas obras feitas no Vale do Anhangabaú desde a gestão municipal anterior, de Jânio Quadros (CASTRO, 2006, p. 64), e propunha a renovação do Centro com o adensamento promovido a partir do estímulo à construção de moradias, principalmente habitação popular.

²³ Trecho do artigo 152 da Lei Orgânica de 5 de Abril de 1990.

Mas o instrumento não surtiu o efeito esperado: de acordo com Luiz Guilherme Castro (2006, p. 77-78), ao longo do período de vigência de três anos da operação estimava-se arrecadar cerca de US\$ 100 mi com a venda de todo o potencial construtivo disponível. No entanto, apenas US\$ 4 mi foram arrecadados em todo o período, dando a dimensão de seu insucesso.

Em 1993, após o encerramento das atividades da OU Anhangabaú, foi criado o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – Procentro em uma articulação da Prefeitura com a Associação Viva o Centro, que teve parte fundamental em sua elaboração. Instituído por meio de decreto em julho de 1993, durante a gestão de Paulo Maluf (1993-1996), o programa trazia novas diretrizes para a elaboração de um novo projeto de operação urbana para a área central. Dentre elas, o aumento do perímetro de atuação, a mudança e ampliação dos objetivos, instrumentos, prazo de vigência e mecanismos, conforme a pesquisa de Castro (2006, p. 145).

Em entrevista à Heitor Frúgoli Jr., Regina Meyer, arquiteta e urbanista e uma dos representantes mais importantes da Associação Viva o Centro, reforça a importância do poder público na concretização dos projetos elaborados pela sociedade:

O Procentro foi uma exigência da Viva o Centro. [...] Qualquer processo urbano como esse, de requalificação urbana, só pode, principalmente em cidades como São Paulo, ser realizado com a liderança efetiva do poder público. Nós não fazemos as leis, não temos poder de polícia, não somos poder público. Então a gente precisava realmente da parceria da Prefeitura [...] Basicamente mudar as leis, mudar o zoneamento no Centro, que está na raiz de todo o declínio do centro [...] O Centro só tinha restrições. Então a primeira coisa que nós tínhamos de pedir para o poder público era fazer uma revisão dessas restrições, o que acabou gerando a Operação Urbana Centro. Em segundo lugar, para poder funcionar a coisa no centro, ele tem administração regional trabalhando com a gente, serviço de limpeza urbana, todos esses serviços públicos. Então, partiu-se do seguinte: uma parceria com o poder público municipal através de um Procentro e com o Estado, aquilo que nós queríamos mais da segurança, tentando criar uma polícia comunitária do Centro [...] (MEYER *apud* FRÚGOLI JR., 2000, p. 81).

Desse trecho depreendemos duas atuações fundamentais da Viva o Centro na política pública municipal: uma delas refere-se à problemática da segurança, na qual Meyer vê como solução uma parceria com o governo estadual. A Aliança Pelo Centro Histórico é um dos projetos realizados pela Associação, conforme mencionado anteriormente. De acordo com Sombini (2013), o projeto em vigor desde agosto de 2009 traz a concepção de “gestão urbana compartilhada” e promove uma participação mais efetiva dos proprietários e empresários do

centro na gestão da área através da interlocução particular com os órgãos públicos responsáveis pela área. Além disso, o programa está inserido em

[...] um processo mais amplo de transferência internacional de modelos urbanos. Nesse caso, trata-se da adoção de princípios e fórmulas extraídos dos *Business Improvement Districts* (BIDs), organizações de caráter privado mantidas por contribuições compulsórias dos proprietários urbanos de um perímetro definido e que são revertidas em investimentos e serviços nessas áreas (SOMBINI, 2013, p. 145).

Com base em Ward (2006 *apud* SOMBINI, 2013), o autor define os BIDs como uma forma de parcerias público-privadas nas quais os proprietários urbanos e os empresários de determinada área decidem contribuir coletiva e financeiramente para a manutenção, desenvolvimento e divulgação de seu distrito comercial e empresarial. O mecanismo, conforme Sombini, pode ser usado como uma espécie de “projeto de colonização de áreas de interesse do mercado que abrigam atualmente usos considerados indesejados” que age numa escala de detalhe, “na escala da rua e dos espaços públicos, que devem ser objeto de um trabalho pulverizado mais persistente de zeladoria urbana, marketing e segurança” (SOMBINI, 2013, p. 167).

Mesmo que a Aliança pelo Centro Histórico não seja formalmente definida enquanto um BID, o autor reforça que este é um modelo no qual ela claramente se baseia. A ação foi descrita em seu lançamento em junho de 2008 como um “programa de qualidade total, 24 horas por dia, 7 dias por semana”²⁴ para o Triângulo Histórico. A intenção inicial era promover atividades de zeladoria em parceria com o poder público, mas, como este é um serviço exclusivo do Estado, a atuação da Aliança se resume a demandar manutenção frequente dos espaços públicos aos órgãos responsáveis. Para um estudo mais aprofundado sobre as ações da Aliança pelo Centro Histórico, ver Sombini (2013).

A segunda atuação que destacamos na fala de Regina Meyer remonta à participação da Associação na concepção da Operação Urbana Centro. Fruto da reformulação da Operação Urbana Anhangabaú somada à intensa pressão sobre o poder público por parte da Associação Viva o Centro, a OU é elaborada como forma de contornar os parâmetros urbanísticos e de zoneamento previstos para a área central através do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo. De acordo com o relato de Meyer, as restrições legais eram o maior entrave à reestruturação do Centro, o que justificava a reelaboração do mecanismo.

²⁴ AVC. Informe Viva o Centro, v. 16, n. 240, mai 2008, *apud* SOMBINI, 2013. O autor afirma que a cobertura integral mencionada nunca chegou a ser concretizada.

Aprovada em 1997, teve como principal objetivo “reverter o processo de deterioração do centro” (SP URBANISMO, 2016) através da promoção da revalorização da área central e atração de investimentos imobiliários, turísticos e culturais na região. Já n'A Cartilha da Área Central, o objetivo declarado “é criar condições que reforcem a importância da área central para a metrópole de São Paulo, tornando-a atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais e preparando-a para o papel de cidade mundial” (EMURB, 1997, p. 1), em consonância com as aspirações da Associação Viva o Centro para a cidade de São Paulo.

Abrangeu uma área de uso bastante heterogêneo, de 663 hectares, incluindo os bairros da Sé, República, Vila Buarque, Glicério, Brás, Bexiga e Santa Ifigênia. De acordo com o Caderno da Operação Urbana Centro,

Esta operação estabeleceu incentivos, mediante contrapartida financeira, à produção de novas edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e também estabeleceu condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico (SP URBANISMO, 2016).



Imagen 1: Perímetro de atuação da Operação Urbana Centro. Elaborado por Julia Bastos, 2023.

Com isso, as principais propostas permaneciam em torno de adensar a área central com uso residencial, construção de garagens para automóveis individuais, remembramento de lotes, criação de condições que favorecessem a implantação de comércios em regime de

funcionamento 24 horas e o “desestímulo à permanência e a proibição de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas”²⁵, direcionado especificamente à região da Zona Cerealista, nas proximidades do Mercado Municipal.

Os mecanismos propostos consistiam na criação de exceções à legislação de uso e ocupação do solo, mediante outorga onerosa ou não, a depender do caso; regularização de construções, reformas e ampliações mediante outorga onerosa; transferência de potencial construtivo de edificações de patrimônio tombado ou de áreas doadas à Prefeitura e cessão onerosa do espaço aéreo e subterrâneo mediante contrapartida financeira (CASTRO, 2006, p. 154). No entanto, como a transferência do potencial construtivo poderia ser realizado para edifícios localizados em outras áreas além do perímetro da Operação Urbana, esta foi considerada um “polo exportador de potencial construtivo para outras zonas da cidade, em setores já afetados por operações urbanas locais” (SILVA, 2001 *apud* SOMBINI, 2013, p. 109).

Castro (2006, p. 167) advoga que o argumento da restrição legal não se sustenta, pois a Operação Urbana Centro reiterou o problema observado durante a Operação Urbana Anhangabaú: de acordo com o autor, há quase uma inexistência de interesse do setor imobiliário na região. Já Alves (2010, p. 123) aponta que, dentre todas as intervenções realizadas pelo poder público na área central, a Operação Urbana foi o “[...] que mais apontou para as possibilidades de respostas aos anseios da iniciativa privada”, apesar de reconhecer que os privilégios legais oferecidos pelo instrumento não necessariamente são sempre suficientes para incentivar a atuação do capital privado.

A OU foi paralisada em 2014, quando entrou em fase de readequação ao Plano Diretor Estratégico Municipal, do mesmo ano, à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2016) e ao Estatuto da Cidade (2001), instrumento que regulariza os mecanismos de modificação espacial no perímetro das cidades brasileiras. Conforme o Caderno,

O PDE de 2014, em seu §2º do art. 382, determinou que a Lei da Operação Urbana Centro será revista, uma vez que não está adequada às diretrizes previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) para as Operações Urbanas Consorciadas, tais como: elaboração de EIA-RIMA; a previsão de solução habitacional da área e entorno no escopo da Operação Urbana; definição de instrumentos, mecanismos, procedimentos e programa de intervenção pública a serem adotados, bem como a previsão de emissão da quantidade de CEPAC proporcional ao estoque de potencial adicional de construção para a área de abrangência. A OU Centro não apresenta um

²⁵ Lei nº 12.349 de 6 de junho de 1997, que institui as diretrizes e aprova a Operação Urbana Centro, artigo 2º, parágrafo único.

programa prévio de obras/serviços e a aplicação dos recursos arrecadados é decidida pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. As contrapartidas financeiras arrecadadas pelos direitos adicionais de construção são pagas em dinheiro, a cada proposta de participação aprovada (outorga onerosa) e devem ser obrigatoriamente aplicados na própria região da Operação Urbana, em acordo com suas diretrizes e objetivos (SP URBANISMO, 2016).

No entanto, o instrumento foi revogado em agosto de 2022, pela mesma lei que institui o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central em seu lugar. As operações urbanas, consideradas obsoletas, “não acompanham a dinâmica de uma São Paulo que se transformou por conta de diversos fatores” (SPURBANISMO, 2021) e abrem caminho para a proposição de um elemento mais amplo, que conjugue diversos instrumentos de intervenção urbana em uma mesma área.

4.2. Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)

Previstos no Plano Diretor Estratégico de 2014²⁶ e instituídos pelo Decreto nº 56.901/16, os Projetos de Intervenção Urbana foram criados com o intuito de oferecer a base de planejamento da execução e de projetos de intervenção para os instrumentos de reestruturação urbana, que frequentemente eram criticados por não possuírem objetivos mais claros. Desse modo, os PIUs surgem como instrumentos urbanísticos de mediação (SILVA, 2018, p. 155), agrupando os instrumentos urbanísticos finais, como as operações urbanas e as concessões urbanísticas. São uma forma mais recentemente elaborada de possibilitar a reprodução do espaço urbano através das parcerias público-privadas.

Têm como objetivo “promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana” (SÃO PAULO, 2015). De acordo com o Plano Diretor Estratégico:

Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

§ 1º O Projeto de Intervenção Urbana deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática (SÃO PAULO, 2014).

²⁶ Lei Municipal nº 16.050/14.

No entanto, conforme apontado por Paula Santoro e Flávia Nunes (2018), o Decreto que institui o Projeto traz um texto muito mais enxuto e genérico que a definição proposta no Plano Diretor: agora, os conteúdos descritos no PDE são considerados como “elementos complementares necessários” que serão incluídos apenas na fase final do PIU. Além disso, o conteúdo mínimo preliminar é disposto à consulta pública pelo período mínimo de 20 dias corridos, período insuficiente para a realização de uma leitura cuidadosa e análise crítica das propostas do documento, especialmente para a maioria da população (SANTORO E NUNES, 2018). Após esse período, a proposta é encaminhada à Secretaria Municipal de Licenciamento e, se aprovada, à SP Urbanismo, que se encarregará de elaborar o perímetro de intervenção, as características básicas da proposta, as fases de elaboração do projeto e abrirá chamamento público para a apresentação de projetos a serem desenvolvidos pelo PIU (SÃO PAULO, 2016, art. 3).

As autoras destacam também a possibilidade de alienação dos imóveis pertencentes à SP Urbanismo ou desapropriação de imóveis para fins de utilidade pública, instituída pelo mesmo Decreto (cf. art. 6º, parágrafo 1º). A transferência de imóveis públicos de propriedade de diversas esferas do Estado (federal, estadual e municipal), mediante concessões ou parcerias público-privadas, é algo que vem sendo tentado há alguns anos, ao menos desde 2015, e esse ponto do instrumento traz a possibilidade de transferência sem necessidade de retornar às posses do poder público (SANTORO E NUNES, 2018).

A Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) é uma espécie de novo zoneamento que faz parte dos planos municipais de reorganização das dinâmicas metropolitanas. Está caracterizada pela densa infraestrutura de transportes nos mais diversos modais: eixos viários importantes, rede ferroviária e metroviária, além das rodovias que conectam a cidade ao restante da Região Metropolitana de São Paulo. É definida pelo território que articula os principais pólos de concentração de empregos e municípios na Região Metropolitana de São Paulo, compreendendo a área ao redor da Avenida Jacu-Pêssego, que se conecta à área de entorno aos rios Tietê e Pinheiros, articulando também as áreas ao entorno do rio Tamanduateí e da atuação das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada, e segue sentido sul até a barragem da Represa Billings, conforme a ilustração extraída do Plano Diretor:



Imagen 2: Ilustração da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), presente no texto da lei ilustrado disponível no portal de Gestão Urbana da Prefeitura de São Paulo.

Está subdividida em três setores que possuem características e objetivos de reestruturação específicos: Setor Orla Ferroviária e Fluvial, que compreende as áreas ao longo de rios e linhas férreas, que possuem um histórico espacial industrial ainda presente e, segundo o PDE, em processo de transformação (SÃO PAULO, 2014, p. 41), caracterizando áreas de especial interesse para o desenvolvimento de projetos de intervenção urbana; o Setor Eixos de Desenvolvimento, abarcando áreas com grande densidade populacional e baixa oferta de empregos; e o Setor Central, que compreende o Centro Histórico e busca a “consolidação do centro como área de abrangência metropolitana”, além de garantir “meios para sua dinamização e ampliação do número de moradias, especialmente as voltadas à população de baixa renda” (*ibidem*).

“Nessas áreas, em que processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo estão em curso, os legados industriais herdados do passado, as novas atividades produtivas, os polos de atividades terciárias, e as grandes avenidas e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa oferecem oportunidades para ampliação da oferta de trabalho e emprego” (SÃO PAULO, 2014, p. 44).

O perímetro da Operação Urbana Centro corresponde ao atual Setor Central da MEM, cujos objetivos previstos no Plano Diretor envolvem:

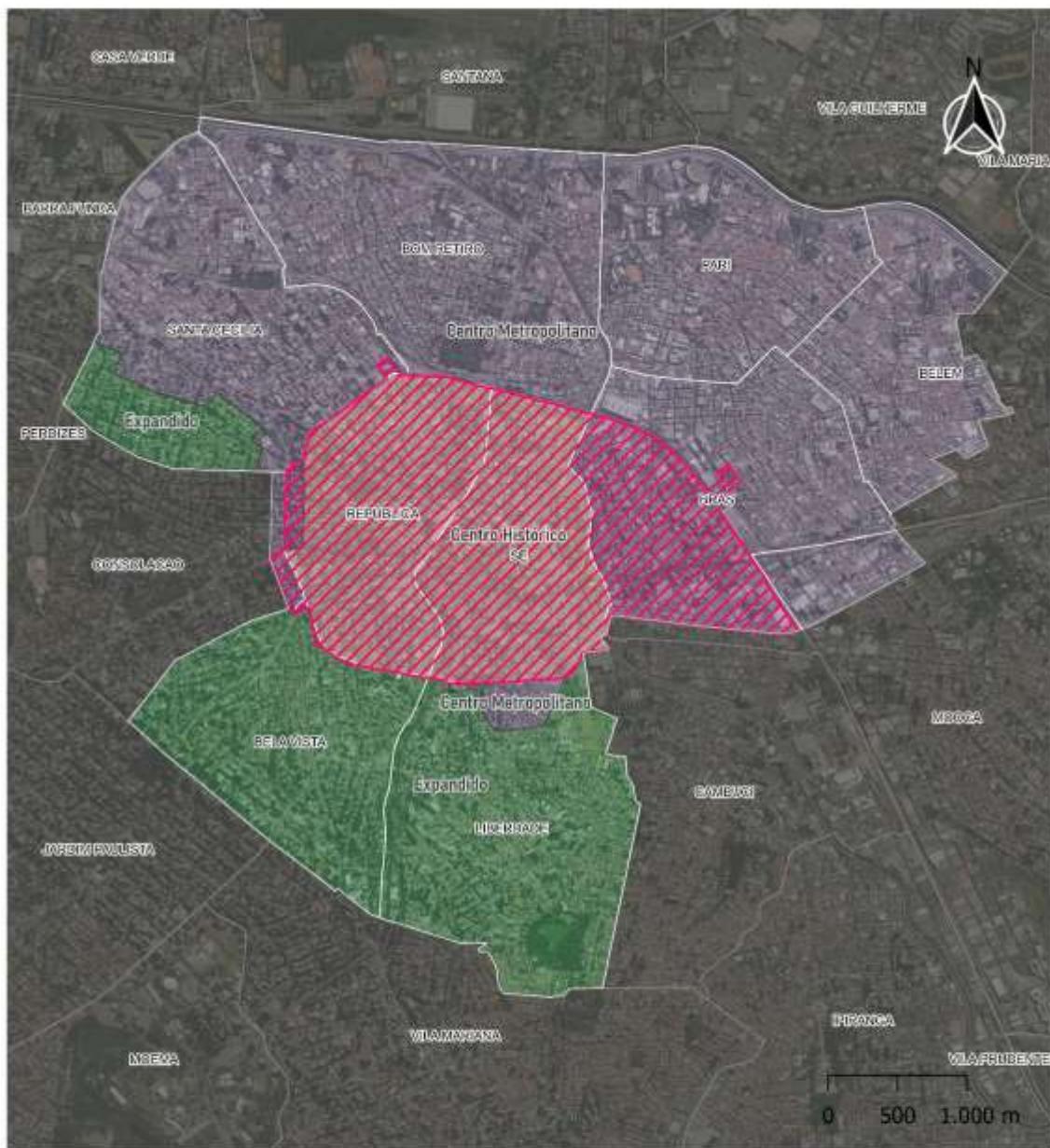
- I. O fortalecimento da centralidade;
- II. A valorização das áreas com patrimônios culturais;
- III. A qualificação da oferta dos transportes públicos;
- IV. O estímulo à construção de habitações de interesse social;

- V. A “requalificação e reabilitação” das áreas “deterioradas e subutilizadas” (SÃO PAULO, 2017)
- VI. O estímulo à coexistência dos diversos perfis de renda, e
- VII. A revisão e atualização da Operação Urbana Centro.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico, os PIUs conterão diretrizes urbanísticas, sociais, ambientais, econômico-financeiras e de gestão participativa que orientarão a aplicação de instrumentos de intervenção urbana no espaço da metrópole. Dentre os instrumentos previstos para aplicação, encontramos as concessões urbanísticas, as Áreas de Intervenção Urbana (AIUs), Áreas de Estruturação Local e as Operações Urbanas Consorciadas.

Quanto à sua aplicabilidade, observa-se uma menor participação do poder público em todo o processo de concepção dos projetos de intervenção e regulação das intervenções pretendidas em relação às operações urbanas. Fernanda Pinheiro da Silva (2018, p. 169) levanta a hipótese de que o instrumento, na realidade, acaba por ampliar a influência das parcerias público-privadas do âmbito das políticas urbanas, uma vez que abre um caminho altamente favorável à formulação de proposições urbanísticas pela iniciativa privada. Assim, cada vez menos empecilhos se colocam no caminho da reprodução dos espaços urbanos pelo capital imobiliário.

No município de São Paulo existe a totalidade de quinze Projetos de Intervenção Urbana, dentre os quais, o PIU Setor Central que substitui a Operação Urbana Centro, de acordo com a Lei 17.844/2022. O projeto, que constitui uma nova tentativa de mobilizar o espaço central da capital paulistana no novo circuito de acumulação, assume um perímetro maior que o do instrumento anterior, ampliando a área de interesse em renovação para 2.098 hectares, em comparação aos 663 ha do perímetro da OU Centro. Está dividido nos setores Centro Histórico, compreendendo os distritos da República e da Sé, e Centro Metropolitano, que abrange os distritos do Brás, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari e trechos dos distritos da Mooca e do Belém. Ficam definidos, também, dois perímetros de expansão para a AIU Setor Central que, de acordo com a Lei 17.844/2022, objetivam ampliar a área sujeita à implantação de habitações de interesse social e à concessão de transferência do direito de construir.



Comparação entre os perímetros dos instrumentos PIU Setor Central e Operação Urbana Centro

 Operação Urbana Centro
Distritos do Município de São Paulo

PIU Setor Central
Setor Centro Histórico
Setor Centro Metropolitano
Perímetro de Expansão

Datum: SIRGAS 2000
Projeção: UTM 23 SUL
Escala: 1:15.000
Imagen: ESRI
Fonte: DATAGEO - PMSP, 2022

Imagen 3: Mapeamento dos perímetros de atuação dos instrumentos PIU Setor Central e suas divisões internas (Setores Centro Histórico e Metropolitano e Perímetro de Expansão) e Operação Urbana Centro. Elaborado por

Julia Bastos, 2023.

Assim como foi com a Operação Urbana Centro, o PIU Setor Central está previsto para ter uma longa duração: o projeto estará ativo durante os 20 anos que se seguirem à concessão da primeira licença que se configure adesão ao PIU, conforme o estudo de Alves (2021). Ao longo de sua duração, estão previstos os planos presentes no texto da lei e a criação de Projetos Estratégicos e Projetos Especiais em áreas determinadas do perímetro, cujas propostas de reprodução espacial estarão abertas ao chamamento público. Dessa maneira, a iniciativa privada terá controle desde o momento de concepção do projeto de renovação do espaço até a sua execução, liberdade que o novo dispositivo legal lhes garante.

Uma das frentes de reprodução do espaço central encontra-se no estímulo ao reaproveitamento de edificações das áreas consolidadas do Centro por meio do *retrofit*, presente no PIU. A prática permite a reinserção de edifícios no circuito de acumulação, prescindindo a derrubada das velhas estruturas para a construção de novas em seu lugar. Restaurando estruturalmente e reformando de acordo com as exigências que o novo uso da edificação possui, é possível tornar esses empreendimentos construídos em ciclos anteriores de reprodução do capital em prédios que sejam novamente funcionais e adequados ao momento econômico contemporâneo.

É uma maneira de driblar em partes a raridade do espaço central promovida pela presença de patrimônios históricos e culturais tombados na região. Diante da impossibilidade de demolição e construção de novas estruturas, a alternativa passa a ser reabilitar esses edifícios protegidos para que possam abrigar novos usos. Dependendo do sucesso da operação de reabilitação dos edifícios, o *retrofit* pode inclusive servir como âncora a um processo mais amplo de renovação urbana da área central.

O edifício Altino Arantes, construído para abrigar a sede do Banco do Estado de São Paulo - Banespa, é um dos exemplos de *retrofit* que podem ser considerados caso de sucesso. Transformado em centro cultural e reunindo também um loft para aluguel por temporada, café no mirante e até mesmo uma pista de skate, o icônico prédio de arquitetura *art déco* que se destaca no *skyline* central está sob posse do Banco Santander desde 2000. Foi restaurado, mantendo alguns de seus ambientes preservados, como a sala da presidência e alguns móveis, e aberto à visitação pública em 2018, mediante o pagamento de um valor para a entrada no edifício.

Seguindo o exemplo do prédio ao lado, a Prefeitura concedeu a exploração da cobertura do edifício Martinelli à iniciativa privada, que atualmente encontra-se em reforma. A cobertura que foi construída para abrigar um palacete que servia de residência para Giuseppe Martinelli e família, era o único mirante gratuito do Centro Histórico. Atualmente, está fechada para a

reforma que possibilitará a instalação de um café, uma loja e venda de souvenirs sob a “marca Martinelli”.



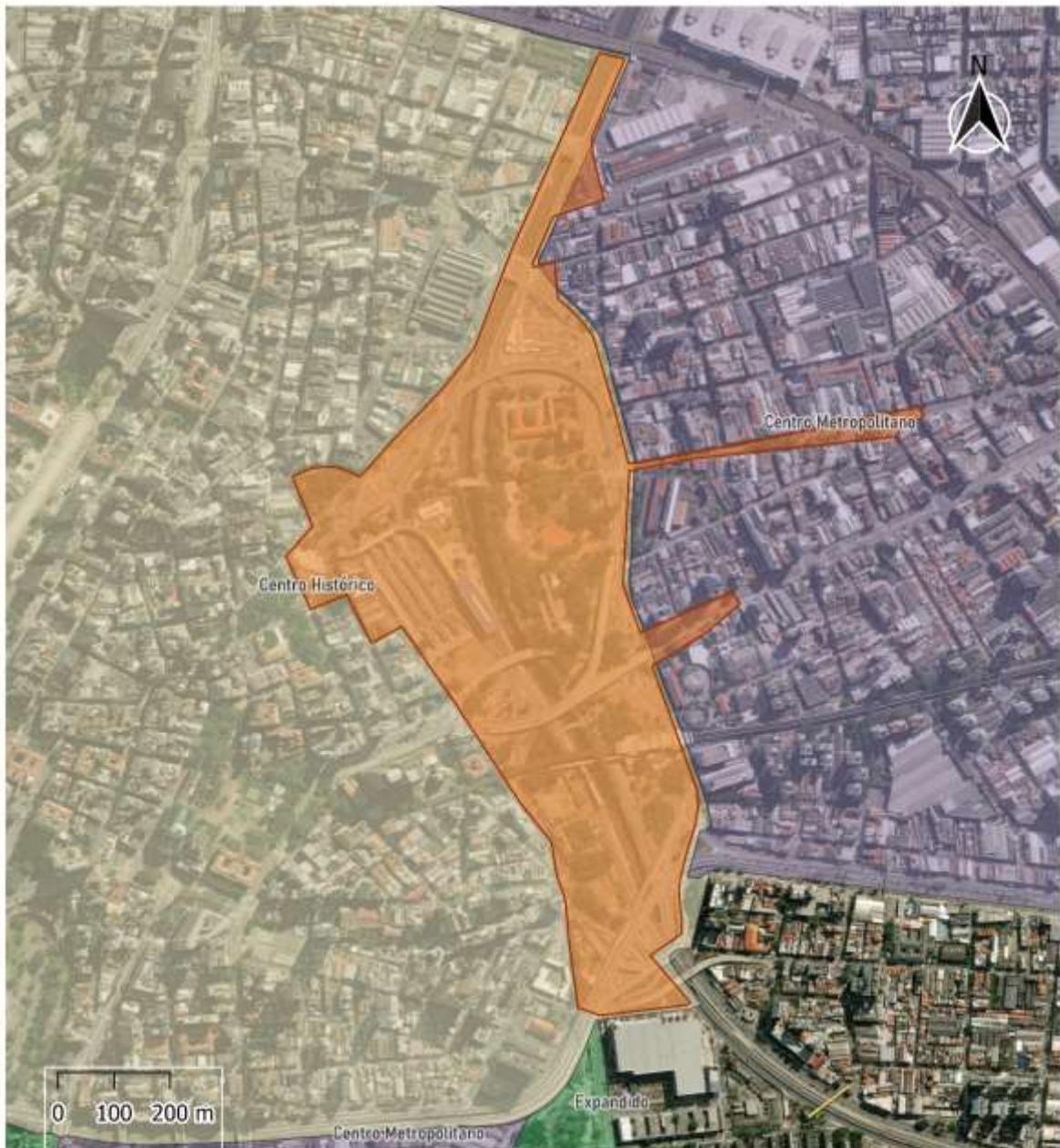
Imagen 4: Edifício Altino Arantes, atual Farol Santander, ao centro e Edifício Martinelli, no canto direito da imagem. Foto: Julia Bastos, 2022.

No caso do PIU Setor Central fica instituída a Área de Intervenção Urbana Setor Central. Conforme o artigo 145 do Plano Diretor Estratégico, inserido a seguir, podemos aferir que a AIU Setor Central se propõe um instrumento de reestruturação urbana profunda e multisectorial, diferindo em pouco do conceito de uma operação urbana:

As áreas de intervenção urbana são porções de território definidas em lei destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico,

previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área (SÃO PAULO, 2014).

Além disso, há a delimitação de perímetros dentro da AIU que concentram elementos espaciais de função ou estrutura especiais, como é o caso dos Projetos Especiais. Seguindo a definição disposta na lei que institui o PIU Setor Central, são projetos de “requalificação urbanística” coordenados pelo poder público, propostos para áreas verdes, espaços públicos ou parques públicos que tenham sido impactados por estruturas viárias, cuja finalidade é “articular as políticas públicas locais e ampliar a utilização de tais espaços pela população” (SÃO PAULO, 2022). Na AIU Setor Central, encontramos três desses projetos: os Projetos Especiais Minhocão, Largo da Concórdia e Parque Dom Pedro II, o qual constitui objeto de interesse deste trabalho. Portanto, nos aterremos à análise cuidadosa das disposições previstas em lei para esta área em específico.



Projeto Especial Parque Dom Pedro II

■ Projeto Especial Parque Dom Pedro II

PIU Setor Central

■ Setor Centro Histórico

■ Setor Centro Metropolitano

■ Perímetro de Expansão

Datum: SIRGAS 2000

Projeção: UTM 23 SUL

Escala: 1:15.000

Imagen: ESRI

Fonte: DATAGEO - PMSP, 2022

Imagen 5: Área do Projeto Especial Parque Dom Pedro II, destacada em meio aos setores do PIU Setor Central.

Elaborado por Julia Bastos, 2023.

Também ficará à cargo da SP Urbanismo coordenar o desenvolvimento e implementação dos Projetos Especiais, que terá o poder de criar chamamentos públicos para propostas de concepção e implantação dos projetos. Conforme mencionado, o parágrafo 7º do artigo 30º da lei que institui o PIU abre portas para uma participação ativa sem precedentes da iniciativa privada nos projetos de reestruturação urbana, que poderá conduzi-los desde sua concepção até a execução.

A área do Projeto Especial Dom Pedro II está instituída com qualificação do tipo Q8b, que permite coeficiente de aproveitamento máximo de 6, dispensa recuo frontal e incentiva a fachada ativa, que significa a criação de estabelecimentos não-residenciais que possuam fachadas de acesso direto ao logradouro, propondo maior dinamização dos passeios públicos. Complementar a isso, a mesma área que compreende o Parque Dom Pedro II também está prevista no texto do PIU Setor Central como bulevar para a transformação urbana, elemento não explorado e nem definido no restante da lei. De acordo com o portal de notícias da Prefeitura Municipal, está previsto o aumento da área do Parque de 43 mil m² para 143 mil m², um incremento de 2,5 vezes no tamanho da área atual. A intenção é criar jardins de chuva e ampliar áreas verdes para a mitigação das ilhas de calor da área central, a partir da construção de novas áreas verdes e recuperação das existentes.

* * *

Dessa maneira, compreendemos que os projetos de reestruturação urbana promovidos pelo Estado em parceria com a iniciativa privada entram como estratégias de produção e reprodução não somente do espaço urbano, mas principalmente da centralidade como negócio na metrópole paulistana. Esses projetos contam com mecanismos de políticas públicas que viabilizam a reprodução do espaço através da reinserção forçosa de áreas no circuito de acumulação, proporcionada pela criação de exceções legais aos regulamentos de uso e ocupação do solo e de construção de determinadas áreas. Além disso, nota-se uma tendência ao desenvolvimento de instrumentos que garantam cada vez mais possibilidades e liberdade de ação de entes privados na (re)produção dos espaços, diminuindo paulatinamente a atividade reguladora do Estado nesses processos, bem como a discussão pública sobre a relevância e utilidade deles.

A construção de novas áreas com características de centralidade é tão importante quanto a retomada da centralidade no núcleo do Centro Histórico. Ambas são de grande interesse do mercado imobiliário, que, associado à indústria da construção civil e ao mercado financeiro, encontra nos investimentos em capital fixo e reprodução de espaços consolidados não apenas uma maneira de escoar capital ocioso em momentos de crise, mas também uma possibilidade altamente rentável de negócio em tempos de bonança. Vimos que esses processos podem ser observados em outras localidades ao redor do mundo e com características parecidas com os processos que encontramos na metrópole paulistana.

O movimento exposto indica também a relevância da área central paulistana ao desenvolvimento do capitalismo contemporâneo brasileiro, apontando-a como possibilidade lucrativa de realização de inversões financeiras na reprodução do espaço urbano, sobretudo na recriação de condições de centralidade condizentes com o momento atual da acumulação. Desse modo, torna-se fundamental buscar meios que viabilizem a reinserção das áreas ao entorno do Centro Histórico no mercado, reproduzindo a centralidade como um negócio.

5. O Território-reserva Dom Pedro II: um mecanismo para a garantia da reprodução ampliada

A mobilização das áreas centrais de metrópoles em novas rodadas de investimentos exige a elaboração de mecanismos que consigam disponibilizá-las novamente no mercado. O capítulo anterior discute algumas saídas encontradas pelo Estado que envolvem a participação de entes privados desde a concepção até a execução dos projetos de reabilitação, transformando o processo de reestruturação urbana em um negócio lucrativo *per se*. Quando compreendemos a reprodução da centralidade como negócio, supomos não somente que o espaço central torna-se uma mercadoria valiosa e especialíssima, mas também que existe uma demanda por ela. De outra forma, não haveria negócio.

Mariana Fix (2003; 2007) e Rosa Tello Robira (2014) destacam que os projetos de renovação urbana não são realizados em quaisquer lugares: o Estado promove operações urbanas ou projetos de intervenção urbana somente em áreas de interesse prévio de expansão do mercado imobiliário. Seja através da constituição ou consolidação de novos pólos de centralidade ou no movimento de retorno do capital ao Centro, o pré-requisito à implantação desses instrumentos é sempre a existência de possibilidades de alta rentabilidade dos investimentos nas áreas determinadas.

Entretanto, a hipótese que norteia este trabalho supõe a existência de áreas que, mesmo mobilizadas por esses instrumentos, não são inseridas na rodada imediata de acumulação que se propõe. No caso estudado, são porções do espaço central que, mesmo inseridos no escopo da Operação Urbana Centro, parecem não ter sofrido mudanças significativas como as demais áreas ao entorno, atingidas pelo mesmo dispositivo. Áreas cuja paisagem urbana parece parada no tempo e que seguem em constante desvalorização e degradação física, ao passo que seus arredores tomam novos contornos, ganham novas dinâmicas, novos usos e negócios.

Fazendo uso de uma percepção contraditória em aparência, mas coerente em sua essência, entendemos que, longe de estarem em situação de negligência, essas áreas estão sendo mobilizadas de maneira diferente que as demais. Estão sendoativamente produzidas para atingirem seu grau máximo de declínio em termos de valor, que coincide com o seu grau máximo de possibilidade de obtenção de rendimentos lucrativos, funcionando como uma espécie de estoque de possibilidade futura de reprodução do espaço. Inspirando-nos no trabalho de Rosa Tello Robira (2014), entendemos tais áreas enquanto territórios-reserva.

Nas palavras de Robira, os territórios-reserva podem também ser considerados “territórios adormecidos”,

[...] porque as suas particulares estruturas urbanas, sociais e econômicas, subprodutos do processo de acumulação territorial, invalida-os temporalmente para a própria acumulação e, não obstante, serão espaços a transformar nas sucessivas operações urbanísticas de ajuste do espaço urbano às necessidades do capital (ROBIRA, 2014, p. 10).

Com isso, constituem-se em estoques de áreas futuramente mobilizáveis,ativamente produzidos como alternativas viáveis e rentáveis para investimentos espaciais futuros.

Estas zonas ficam como territórios-reserva que, da mesma forma que as reservas de petróleo, serão exploradas - reurbanizadas - no futuro, quando se apresente a oportunidade de produção de novas mais-valias” (ROBIRA, 2014, p. 13).

A autora, ao basear-se nos pensamentos de David Harvey sobre a “acumulação por despossessão” que, por sua vez, trabalha a teoria de “territórios não-capitalistas” de Rosa Luxemburgo, elabora o conceito de territórios-reserva tendo em mente a necessidade da existência de estruturas ainda não integradas ao funcionamento do modo de produção capitalista para a continuidade da acumulação de capital. Conforme César Simoni Santos:

Para Rosa Luxemburgo, da mesma forma em que para Rosa Tello Robira, a realização da mais-valia e a solução das crises de realização devem contar necessariamente com os enxertos de algum tipo de reserva externa ao escopo da economia capitalista – e essa reserva, tanto na apresentação de Rosa Tello Robira quanto nos esquemas de Rosa

Luxemburgo, assumem indissociavelmente uma dimensão espacial (SANTOS, 2010, p. 29).

Desse modo, o cerne do pensamento das autoras está no entendimento de que, necessariamente, devem existir elementos e espaços não-capitalistas para que a acumulação de capital possa continuar. Apenas a contínua incorporação destes ao sistema capitalista permitiria uma saída para as constantes crises de realização, que, logicamente, seria possível apenas até certo ponto, uma vez que esse estoque de espaços e elementos não-capitalistas eventualmente chegaria a um fim.

No entanto, nos alerta Santos (2010, p. 31-32), tal concepção não nos permitiria entender a origem endógena das crises do sistema capitalista. Por atribuírem à falta absoluta de elementos externos a posição de fator crítico crucial que conduz aos momentos de crise, não há espaço para se considerar as contradições internas do próprio modo de produção como motor que engendra as crises, como no caso das crises de sobreacumulação.

Dadas as limitações da concepção tal como apresenta a autora, adotamos o conceito dos territórios-reserva como um mecanismo que toma parte no rol de estratégias para a continuidade da reprodução do capital. Isto é, o vemos “como algum tipo de ajuda emergencial ou estrutural oferecida pelas instituições políticas, arranjos e acordos desenvolvidos no interior da classe capitalista, a criação de barreiras espaciais à entrada [de capital] etc” (SANTOS, 2010, p. 37), e não como um elemento essencial à acumulação.

Mas, principalmente, não concebemos tais territórios como espaços não-capitalistas: eles constituem uma espécie de “fundo de reserva capitalista” que servirá como solução aos períodos de crise, fazendo da desvalorização de parte do capital uma fonte de liberação de “ativos das mais diversas ordens, força de trabalho, terrenos, mercados consumidores ou matérias primas. Isso significa quase sempre a redução da concorrência na compra ou na venda dos fatores de capital e mercadorias, o que favorece a restauração das taxas de lucro” (*ibidem*). Assim, o manejo da crise pelas vias “internas” ao modo de produção abre caminho para um ajuste espacial que não carece de territórios não-capitalistas para se realizar.

Ainda de acordo com Santos (2010, p. 38): “A desvalorização de arranjos capitalistas localizados em determinadas áreas sugere uma reutilização ou um reingresso dessas porções territoriais nos ciclos mais recentes da acumulação capitalista”. Com isso, localizamos os territórios-reserva como mecanismos que fazem parte de uma estratégia endógena do capital de lidar com as crises desencadeadas periodicamente por suas próprias contradições internas.

Além disso, a popularização decorrente da fuga de capitais desses espaços é também estratégica na desvalorização paulatina: Robira aponta para a construção de um discurso político

que marginaliza e criminaliza as populações pauperizadas, controlando o imaginário social através dos sentimentos de medo e insegurança que as empresas de comunicação midiática promovem sobre a presença expressiva dos mais pobres nesses locais. A pesquisa de Glória da Anunciação Alves (2010) lança o olhar sobre essa associação direta de lugares com forte presença de pessoas de menor poder aquisitivo com o perigo e a violência. A autora afirma, também, que a imagem de perigo é reforçada pelo abandono das estruturas causado pela falta de manutenção dos proprietários e investimento destes e dos órgãos públicos na região (ALVES, 2010, p. 84).

Utilizando-se do discurso de “deterioração do centro, da violência, do perigo, do medo”, tais áreas vão se tornando cada vez menos desejadas pelas classes médias, o que consequentemente reduz o interesse de lançamento de empreendimentos de diversos tipos. Assim, “o poder público pode iniciar o processo de transformação da área central articulado à iniciativa privada sem muitas resistências” (ALVES, 2011, p. 113), usando inclusive a retórica de estar promovendo uma “utilidade pública”.

Dessa maneira, compreendemos os territórios-reserva como mecanismos que fazem parte do arsenal de possíveis soluções às crises cíclicas do capitalismo, facilitando a realização de ajustes espaço-temporais (cf. Harvey, 1992) como alternativa de realocação dos capitais excedentes.

Nesta pesquisa, identificamos a área ao redor do Parque Dom Pedro II enquanto um território-reserva, mas a aplicação do conceito nessa área revela uma peculiaridade. A concepção original de Rosa Tello Robira entende os territórios-reserva como áreas mantidas em escala metropolitana que têm a capacidade de aliviar a nível local os efeitos de crises sistêmicas do capital. Assim, em sua análise, Robira leva em consideração porções do território com extensões mais amplas, interagindo com o mercado imobiliário na escala metropolitana, como largas porções de bairros periféricos, por exemplo. Ao transformos a noção para a área ao redor do Parque Dom Pedro II, estamos fazendo um exercício de redução escalar no próprio conceito. Aqui, portanto, observamos a internalização do mecanismo em uma escala diferente da original, considerando sua ocorrência no interior do perímetro de atuação de um instrumento de reestruturação urbana, a Operação Urbana Centro.



Perímetro estimado do Território-reserva Parque Dom Pedro II

Território-reserva Parque Dom Pedro II

Datum: SIRGAS 2000
Projeção: UTM 23 SUL
Escala: 1:10.000
Imagem: ESRI

Mapeamento do perímetro estimado da existência do Território-reserva Parque Dom Pedro. Elaborado por Julia Bastos, 2023.

O polígono apresentado tem como limites a Rua Vinte e Cinco de Março, Avenida Senador Queirós, Avenida do Estado, a linha férrea sentido ABC até a Rua da Mooca, o Viaduto

do Glicério até seu cruzamento com a Rua Conselheiro Furtado, segue pela Rua Anita Garibaldi e Avenida Rangel Pestana até encontrar-se, novamente, com a Rua Vinte e Cinco de Março. A delimitação foi elaborada com base nos resultados das observações feitas em trabalhos de campo realizados na área de estudo, analisando comparativamente a dinâmica e morfologia da área em relação aos demais espaços no interior do perímetro da Operação Urbana Centro. Foram considerados como fatores cruciais para a demarcação a continuidade das características da paisagem urbana, a presença de comércios e serviços voltados às camadas mais populares (como barbeiros, bares e lanchonetes de pequeno porte, mercados de pequeno porte, *lan houses*, pensões, hotéis e motéis a preços módicos, bancas de apostas ilegais – “jogo do bicho” e similares), edificações (residenciais, comerciais ou galpões industriais) com arquitetura notavelmente antiga e em estado de degradação física, ocupados ou não.



Imagens 7 e 8: Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula e Rua Jairo Góes. Julia Bastos, 2022.



Imagens 9 e 10: Rua Caetano Pinto, travessa da Rua Visconde de Parnaíba, e final da Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula, no início da Rua Monsenhor Andrade. Julia Bastos, 2022.



Imagen 11: Estruturas industriais às margens da linha férrea na Rua Monsenhor de Andrade. Julia Bastos, 2022.



Imagen 12: Estruturas antigas se contrastam com os prédios residenciais altos e mais recentes. Rua Prof. Eurípedes Simões de Paula. Julia Bastos, 2022.



Imagen 13: Rua Monsenhor Andrade. Julia Bastos, 2022.



Imagen 14: Contraste de tempos na paisagem urbana: Rua Jairo Góes x Av. Rangel Pestana. Julia Bastos, 2022.



Imagens 15 e 16: Avenida Alcântara Machado e residências na Avenida do Estado. Julia Bastos, 2022.



Imagens 17 e 18: Rua Assunção e Rua Frederico Alvarenga. Julia Bastos, 2022.



Imagen 19: Edificação abandonada na Avenida do Estado em contraste com o prédio residencial de construção mais recente, ao fundo. Julia Bastos, 2022.



Imagen 20: Comércios e serviços na Rua Vinte e Cinco de Março, próximo ao Terminal Parque Dom Pedro II. Julia Bastos, 2022.



Imagen 21: Parada de Ônibus na Rua Vinte e Cinco de Março, com comércios da rua ao fundo e os prédios de funcionamento das empresas do Governo do Estado em destaque, junto ao Edifício Altino Arantes. Julia Bastos, 2022.



Imagenes 22 e 23: Rua Mauá, que contorna a linha férrea e Rua Anita Garibaldi, Sé. Julia Bastos, 2022.



Imagen 24: Comércios e serviços na Rua do Glicério. Julia Bastos, 2022.



Imagens 25 e 26: Rua da Cantareira e Rua Comendador Assad Abdala, próxima ao Terminal Parque Dom Pedro II. Julia Bastos, 2022.



Imagens 27 e 28: Rua Frederico Abranches x Rua Tabatinguera e prédio abandonado na Baixada do Glicério.

Julia Bastos, 2022.

Assim, cada limite da área foi concebido por razões diferentes. Especificamente no caso da linha férrea da CPTM e o conjunto de viadutos do perímetro de irradiação do Plano de Avenidas, os limites foram traçados por serem obras que configuram uma divisão profunda no espaço urbano. A Rua Vinte e Cinco de Março foi definida como divisa por ser um famoso complexo varejista de caráter popular que, muito provavelmente, não caracteriza uma área de interesse imobiliário para reestruturação, além de cindir o espaço entre a quadra “de cima” da Vinte e Cinco, lugar de diversas instituições culturais e empresas estatais, e a quadra “de baixo”, que possui ocupações mais parecidas com o restante da área delimitada. O mesmo critério pode ser aplicado à Rua Conselheiro Furtado, que divide, a oeste, a porção do bairro da Liberdade mais dedicada ao turismo, uma espécie de *chinatown* brasileira, enquanto à leste encontramos, também, ocupações condizentes com o restante da área do território-reserva, parte do bairro conhecido como Baixada do Glicério.

Já a Rua da Mooca e a Avenida Senador Queirós são definições conflituosas: foram traçadas enquanto limites do território-reserva, mas não chegamos ao consenso sobre suas áreas imediatas. Por hora, fica compreendido que a porção sul da Rua da Mooca gera uma intersecção com outra área de desvalorização diferencial já conhecida pelo planejamento público, que se refere às margens do Rio Tamanduateí e Avenida do Estado; área esta que é inclusive objeto de outro instrumento de reestruturação urbana: a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

No tocante à parte norte da Avenida Senador Queirós, foi observada uma ligeira diferença em relação à área delimitada pelo território-reserva Dom Pedro II e uma maior congruência com a área acima da linha férrea, nos arredores da Estação da Luz, o que pode

significar a constituição de um segundo território-reserva. No entanto, essa hipótese, surgida ao longo da execução da pesquisa, não pôde ser confirmada; será necessário voltar a atenção para a área em um trabalho futuro, com vistas a verificar a possibilidade da existência.

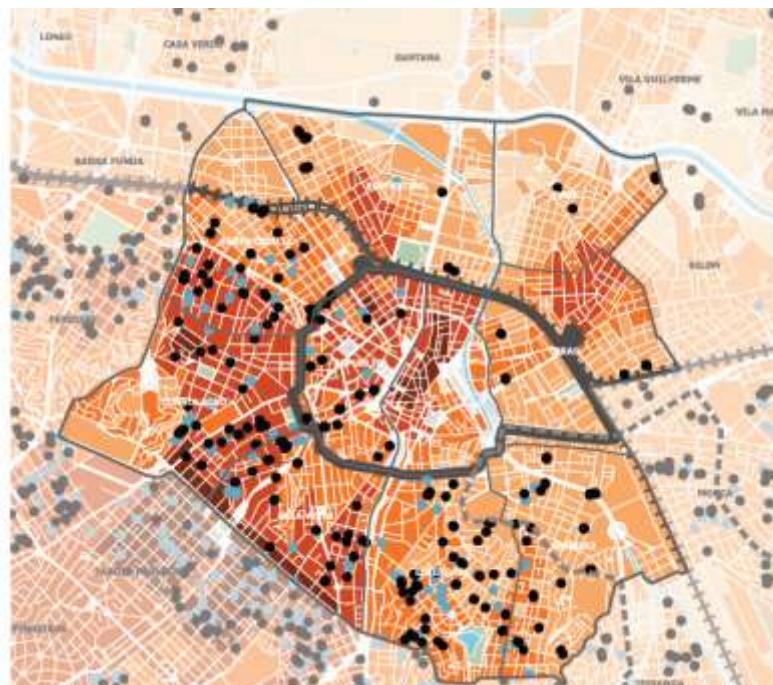
Obviamente, a área delimitada não é caracterizada em sua totalidade pelos elementos mencionados: há prédios residenciais novos e em construção contrastando com o restante das edificações, especialmente nas proximidades da Estação Brás, bem como alguns usos que não seriam imediatamente classificados como voltados às classes mais baixas – a existência de comércios de equipamentos para lojistas na área da Rua da Mooca é um deles. Admitimos a heterogeneidade da área definida sem que isso signifique o impedimento de caracterizá-la enquanto território-reserva, mas entendendo que possa ser um sinal de que a área pode estar sob início de um processo de mobilização, ao menos em partes.

A partir da análise dos valores venais²⁷ por quadra na área central de São Paulo, disponibilizados no Diagnóstico Sócio-territorial do PIU Setor Central (SÃO PAULO, 2017), podemos inferir a existência e manutenção de um diferencial de renda entre a área considerada como território-reserva e as demais ao longo dos anos.

MAPA 52. VALOR VENAL DO M² DE TERRENO*, E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, 2010



* Valores corrigidos no tempo pelo índice IPCA.
Fonte: Imbrasep, 1997-2015; SMUL, 2005.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



²⁷ O valor venal de um terreno é uma inferência do poder público sobre o valor final de venda da propriedade existente nesse terreno, sob hipótese de sua comercialização. É a partir desse valor hipotético que se calculam os impostos, como o IPTU.

Imagen 29: Mapa do valor venal do m² de terreno, por quadra, no ano de 2010. Extraído do Diagnóstico Sócio-territorial do PIU Setor Central (SÃO PAULO, 2017, p. 99).

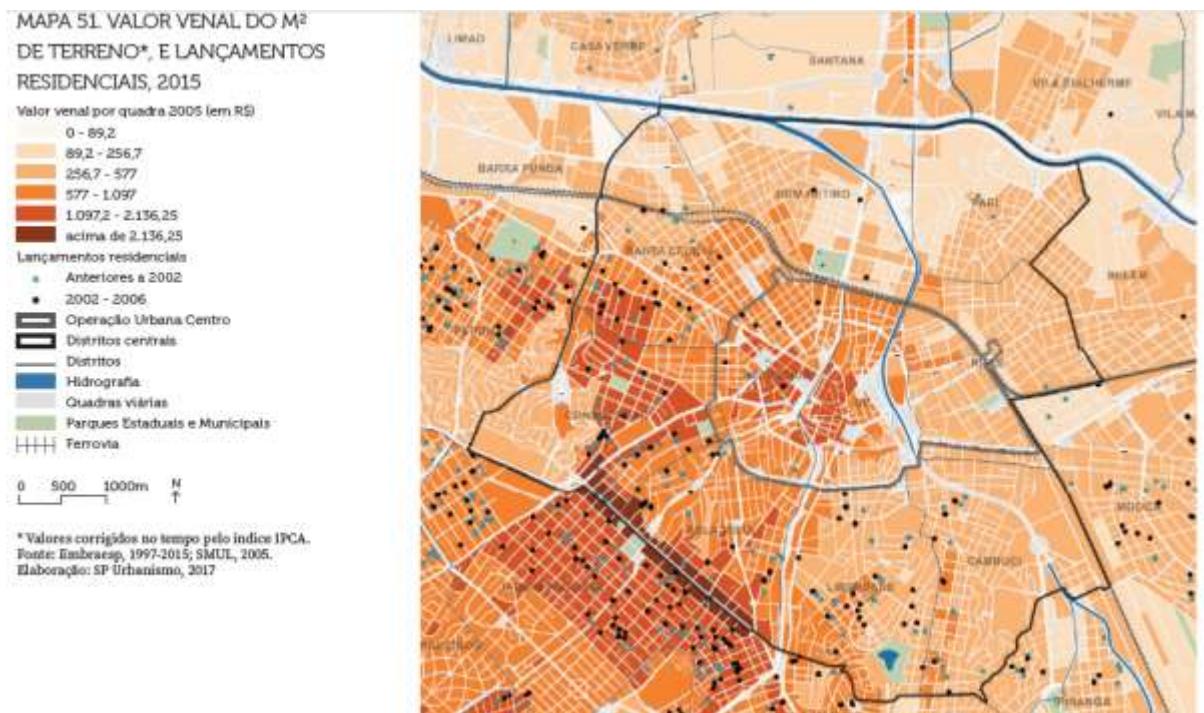


Imagen 30: Mapa do valor venal do m² de terreno, por quadra, no ano de 2015. Extraído do Diagnóstico Sócio-territorial do PIU Setor Central (SÃO PAULO, 2017, p. 98).

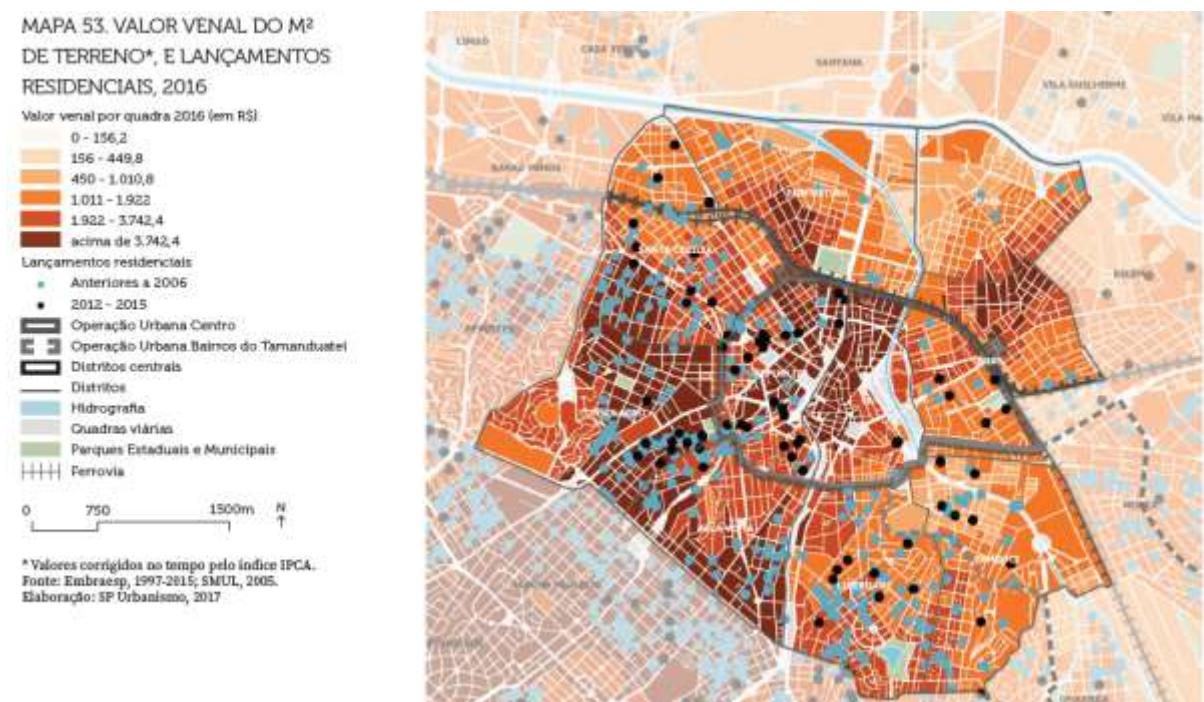


Imagen 31: Mapa do valor venal do m² de terreno, por quadra, no ano de 2016. Extraído do Diagnóstico Sócio-territorial do PIU Setor Central (SÃO PAULO, 2017, p. 99).

A existência desse diferencial de renda (*rent gap*) pode ser entendida como um dos indícios quantitativos da constituição do território-reserva na área do Parque Dom Pedro II. Se pensarmos na sistematização do processo de desvalorização e decadência de uma área, elaborado por Smith (1996), conseguimos encontrar elementos que condizem a cada um dos momentos do processo de desvalorização mencionados pelo autor. No entanto, se fizermos um exercício de generalização, podemos classificar o momento atual do território-reserva entre a penúltima situação mencionada, de desinvestimento progressivo na área, e a última, que envolve o abandono das edificações, devido à maior ocorrência destes em relação aos demais. Isso significa que, muito provavelmente, a área está entrando em seu momento de *rent gap* mais amplo – no qual se encontra a maior diferença entre a renda atualmente auferida pelos proprietários e a renda que poderia estar sendo capitalizada caso a área estivesse no pico da valorização.

Desse modo, supomos que a tendência é que esse território-reserva seja inserido no mercado de maneira mais expressiva num futuro próximo. Já se podem observar empreendimentos residenciais em diferentes fases de conclusão sendo lançados nas proximidades da Estação Brás e na porção do bairro da Mooca, a maioria voltado às classes médias e baixas e oferecendo subsídios do programa de financiamento habitacional federal corrente, o “Casa Verde e Amarela”. Como exemplos, destacamos quatro empreendimentos:

- Wonder por Lavvi, incorporadora parte do Grupo Cyrela: exemplo de empreendimento residencial cujo público alvo são as classes médias-altas. As menores plantas possuem área útil de 82 m², contando com dois dormitórios, sendo duas suítes e uma delas com varanda e varanda gourmet na área social. Conforme trecho retirado do site do empreendimento, “O Wonder by Praças da Cidade faz parte de um projeto de revitalização urbana do Brás. Localizado a 400 metros da rua da Mooca, o empreendimento está muito próximo o estação de metrô Brás (Linha Vermelha)”²⁸. O edifício está sendo construído na Rua Ernesto de Castro, um quarteirão antes da Avenida Alcântara Machado.

²⁸ Disponível no portal do empreendimento: <https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/wonder-by-pracas-da-cidade#plantas>. Acesso em 09/01/2023.



Imagen 32: Localização do empreendimento. Fonte: Google Maps.

O WONDER by Praças da Cidade reúne na mesma torre tudo que você procura:

- As melhores facilidades, lazer completo com quadra
- 3 configurações de planta para agradar a todos
- A melhor localização do centro de São Paulo

82 M²
2 suites

105 M²
3 dormitórios (1 suíte)

121 M²
3 suites

Agende sua visita ao Stand!

The advertisement features a large image of a modern high-rise building with multiple setbacks and glass windows. In the foreground, there's a collage of smaller images showing interior rooms (bedrooms, living rooms, a gym), a swimming pool area, and a landscaped garden. The overall design is dark with white text and highlights.

Imagen 33: Folheto de marketing do empreendimento publicado por uma corretora da empresa em redes sociais.

Postagem de Agosto de 2020²⁹.

- High Wonder, da mesma incorporadora e na mesma quadra que o empreendimento anterior. Está em fase de lançamento e possui perfil ainda mais requintado que o Wonder, sendo o que provavelmente é a grande exceção na região. As menores plantas também partem de 84 m² de área útil, mas o diferencial está na diversidade de plantas mais elaboradas: há opções ampliadas e compactas da mesma metragem (duas suítes ou três dormitórios e uma suíte, respectivamente) e também oferece opções de apartamentos do tipo duplex, com 278 m². O empreendimento, realizado num terreno de 4466 m², possuirá todas as comodidades de “lazer de clube” e torre única com 43 andares.



Imagen 34: Localização do empreendimento. Fonte: Google Maps.

²⁹ Disponível nas redes sociais de uma das consultoras da Lavvi, no endereço <https://www.facebook.com/consultoraramanalysa/>. Acesso em 09/01/2023.



Imagen 35: Publicação de divulgação do empreendimento realizada por um dos corretores da empresa em suas redes sociais. Postagem de 2021³⁰.

- Elev Brás: o empreendimento da construtora Trisul conta com duas torres em 3.200 m² de terreno e foi entregue em 2021. Voltado às classes médias-baixas e baixas, possuía financiamento pelo programa Casa Verde e Amarela, e valores iniciais a partir de R\$ 159.000³¹. As plantas vão de 39 m² a 42 m² de área útil e dois dormitórios, sem suítes e possibilidade de varanda na versão mais espaçosa. Está localizado na Rua Martim Burchard, a 200 metros da Estação Brás da CPTM.

³⁰ Disponível nas redes sociais do corretor de vendas da incorporadora: https://www.linkedin.com/posts/adriano-sousa-156a68110_investidores-vendas-saobernardodocampo-activity-6904495496669605888-vdWK

³¹ De acordo com alguns sites que promoveram o empreendimento, como o <https://www.imovelapp.com.br/imovel/elev-bras-trisul/>. Acesso em 09/01/2023.



Imagen 36: Localização do empreendimento. Fonte: Google Maps.

ELEV BRÁS - C/ VARANDA
há 3 min. METRO BRÁS

2 Dorms.
1 Vaga de Moto

Imagen 37: Propaganda de um apartamento à venda no condomínio realizada por uma imobiliária. Ao que parece, não foram elaborados *flyers* oficiais do empreendimento. Fonte: site Grupo Nova Meta³², acesso em janeiro de 2023.

- Fit Casa Brás: empreendimento realizado pela parceria entre a Fit Casa, empresa do Grupo EZTEC, e incorporadora Sinco, localizado na mesma rua que os empreendimentos da Lavvi. Parcialmente entregue no fim de 2021, também oferece subsídios do programa federal Minha Casa Minha Vida³³. São quatro torres ocupando um terreno de “mais de 6.000 m²”³⁴ e conta com studios de 26 m² e apartamentos de 38 m² com 2 dormitórios, sem suítes e sem varanda. O condomínio oferece “mais de 25 atividades de lazer” e o principal destaque ao longo de sua publicidade é a promessa de preços baixos e facilidade de pagamento.

³² Disponível no endereço <https://gruponovameta.com.br/imovel/venda/apartamentos/sao-paulo/bras-edificio-elev-bras/1161>.

³³ Informação retirada do folder do empreendimento disponibilizado no site <https://www.fitcasa.com.br/wp-content/uploads/imoveis/bras/downloads/folder-fit-casa-bras.pdf>. O documento não possui data. Acesso em 09/01/2023.

³⁴ Idem.



Imagen 38: Localização do empreendimento. Fonte: Google Maps.



PRONTO PARA MORAR • A 5 MIN. DA ESTAÇÃO BRÁS

Piso laminado **GRÁTIS**

FOTO DA PISCINA ADULTO

Fit/casa BRÁS **STUDIOS** **E 2 DORMS.**

USE SEU FGTS

ENTRADA FACILITADA EM ATÉ 37X^B

(A) CONSULTE REGULAMENTO COMPLETO DA PROMOÇÃO NA CENTRAL DE ATENDIMENTO. (B) PRÓ SOLUTO DE ATÉ 18% DO VALOR DA UNIDADE, ATÉ 37 MESES, COM CORREÇÃO IPCA + JUROS P/M A.A. (DISCUTÍTORIO FATOR).

Imagen 39: Flyer promocional do empreendimento encontrado no site da empresa. Acesso em 09/01/2023.

Os quatro empreendimentos selecionados como amostra possuem perfis distintos e públicos-alvo também distintos. Isso é notável não somente na estrutura física e arquitetônica de cada edificação, mas também nos chamarizes utilizados para atrair compradores: enquanto o foco do Fit Casa é demonstrar facilidade de financiamento e pagamento, os empreendimentos da incorporadora Lavvi destacam a “renovação urbana em curso” no bairro do Brás como um atrativo. Entretanto, mesmo sendo produtos destinados a pessoas de estratos sociais diferentes, com custos de implantação distintos e com valor de venda final extremamente distantes uns dos outros, todos os empreendimentos mencionados se servem do mesmo processo em curso no espaço em que se localizam: do amplo *rent gap* existente no momento, demonstrado pelos mapas de valor venal por quadra da SP Urbanismo.

Sob um olhar mais generalista da teoria da fronteira urbana descrita por Smith (1996), pode-se dizer que está em curso o processo de transformação do território-reserva do Parque Dom Pedro II, uma área passível de ser considerada como “selva urbana” até então, em uma nova fronteira no centro da metrópole paulistana. Desse modo, apesar de não serem exatamente os primeiros agentes a voltar seus investimentos para uma área considerada deteriorada e desvalorizada no mercado, ainda podemos classificar essas empresas como os possíveis “pioneiros” na transformação da nova fronteira urbana, surgida a partir do retorno dos investimentos à região destacada.

6. Considerações Finais

As novas possibilidades de inversões lucrativas que se anunciam na reestruturação econômico-produtiva mundial dos anos 1970 transforma a produção e a reprodução do espaço metropolitano no principal ramo de investimentos dos capitais ociosos. As metrópoles, instrumentos primazes da reprodução contemporânea do capital (LENCIONI, 2011, p. 135), passam por uma ampla redefinição de suas estruturas e funções, posicionando-se como espaços capazes de abrigar os novos negócios surgidos nesse novo momento da economia.

As renovações urbanas surgem nesse período como condição para a inserção desses espaços no novo momento produtivo. Diante da escassez de áreas com condição de centralidade, causada pela presença de edificações e usos do momento anterior de reprodução do capital, urge a criação de mecanismos que realizem a liberação dessas áreas para um novo ciclo de

acumulação. Articulando Estado e iniciativa privada nas chamadas parcerias público-privadas, diversos instrumentos de reestruturação urbana são criados com o objetivo de viabilizar a requalificação de espaços urbanos consolidados, reinserindo-os nas dinâmicas do mercado imobiliário.

A partir desse ponto, são postas duas alternativas: a primeira consiste em atribuir características de centralidade às áreas que não eram centros anteriormente, criando novas centralidades funcionais e especializadas aos negócios. Por meio do desdobramento da centralidade (CORDEIRO, 1986) novos núcleos de centralidade não-contígua ao Centro original são produzidos em áreas que possuíam antes características marcadamente residenciais, como é o caso da Avenida Paulista e das avenidas que compõem o eixo sudoeste.

O desdobramento das centralidades é produto, também, do processo de implosão-explosão do Centro Histórico (ALVES, 2010). Sua implosão, expressa na raridade do espaço (CARLOS, 2001), torna o espaço central saturado e impede a realização de novos empreendimentos. Já o momento de explosão configura a criação de novas centralidades ao longo do espaço metropolitano, levando ao enfraquecimento parcial do Centro, que perde parte de suas funções para essas novas localidades e se desvaloriza paulatinamente.

Compondo o ajuste espaço-temporal (SMITH, 1988) de que os capitais necessitam em momentos de crise, a produção dessas novas centralidades monofuncionais, altamente homogêneas social e funcionalmente, corresponde às necessidades da geografia do capitalismo em seu determinado tempo histórico. Em comparação com o Centro Histórico e multifuncional, esses núcleos que concentram atividades específicas da economia atingem um alto nível de otimização do espaço, trazendo a máxima eficiência aos negócios que o centro anterior não proporcionava.

A segunda refere-se à reestruturação de espaços que já possuem condições de centralidade, adequando-os ao novo momento produtivo. A partir do enfraquecimento gerado pela explosão do Centro Histórico, há a transformação de sua natureza, que se manifesta na mudança de suas funções principais, que agora se reduzem à concentração das instituições administrativas do Estado em suas variadas esferas, e na sua popularização, gerada pelo aumento de comércios e serviços voltados para as classes mais populares.

Com isso, surge um movimento de retomada da centralidade sob outros termos. Não se pretende restabelecer a centralidade no Centro tal qual o era no início do século: não é o intuito concentrar todas as atividades de ponta da cidade nessa área novamente. Na verdade, nota-se o esforço em remover a população pauperizada que se apropriou da área central, criando uma centralidade pautada em atividades culturais, de lazer e de controle social com a instalação das

empresas e repartições públicas novamente no Centro. Aqui, podemos observar uma tentativa de estruturar esse espaço como uma centralidade móvel (CARLOS, 2001), que se sustenta na formação cambiante de centralidades de lazer pela metrópole, movidas pela “moda”.

A execução de ambas as alternativas esbarra na necessidade de alterar social e morfologicamente espaços previamente consolidados, reproduzindo-os. E tal tarefa não pode ser executada somente pela iniciativa privada, principal interessada na modificação produtiva dos espaços; requer auxílio do poder público. Assim, surgem instrumentos de políticas públicas voltados à reestruturação dos espaços urbanos, em conjunto com a iniciativa privada, como as operações urbanas e, o mais recente deles, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU).

Tanto as operações urbanas quanto o PIU criam exceções legislativas e urbanísticas às áreas em que são aplicados, garantindo privilégios aos investidores que participarem de seus projetos. No entanto, vimos que esses instrumentos são aplicados apenas em áreas que já se configuraram previamente em objetos de interesse do mercado imobiliário (FIX, 2003, 2007; ROBIRA, 2014), demonstrando o caráter parcial desses dispositivos que se propõem como “utilidade pública” pelo discurso estatal.

Observando o perímetro de atuação da Operação Urbana Centro, nota-se que há uma área específica ao redor do Parque Dom Pedro II que não é mobilizada como o restante da área de atuação do instrumento. Ao voltarmos nossa atenção a ela, compreendemos que pode se tratar da constituição de um território-reserva, nos termos de Rosa Tello Robira (2014), o que significa que ela está, na verdade, sendo mobilizada de uma forma diferente: ela constitui um estoque de espaço passível de ser reproduzido num momento futuro de acumulação, garantindo grandes retornos financeiros.

Assim, compreendemos que essa operação urbana contempla no interior de seu perímetro oficial a elaboração de um território-reserva, mecanismo que faz parte do largo arsenal de possíveis soluções às crises cíclicas do capitalismo. Além disso, observamos também que esse território-reserva estende-se para além do perímetro da OU, agregando parte do bairro da Mooca que está sob a influência de outro dispositivo: a Operação Urbana Bairros do Tamanduateí.

Essa pesquisa se deparou com a importância da criação de territórios-reserva como dispositivos capazes de absorver investimentos lucrativos de capital durante situações em que esse capital não encontra mais possibilidades de ser absorvido de forma rentável em condições normais de investimento. Mais do que isso, o trabalho revelou que a própria estrutura e modo de funcionamento da Operação Urbana Centro contemplam a elaboração de um território-

reserva no interior do perímetro da mesma, como mecanismo diretamente ligado ao instrumento de reestruturação urbana.

Referências

- ALVAREZ, I. A noção de mobilização do espaço em Henri Lefebvre. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), [S. l.], v. 23, n. 3, p. 494-505, 2019.
- ALVES, B. R.; SILVA. M. A. T. Reprodução do espaço na metrópole paulistana: o Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central para o distrito do Pari. REGRASP (ISSN 2526-1045), v. 6, n. 1, mar. 2021, p. 32-47.
- ALVES, Glória da Anunciação. Cidade, como te ver? 1992. Dissertação de mestrado – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- _____. O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação. 2010. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- _____. As centralidades periféricas: da segregação socioespacial ao direito à cidade. In: CARLOS, A. F. A.; SANTOS, C. R. S.; ALVAREZ, I. P. Geografia Urbana Crítica. São Paulo: Contexto, 2018.
- _____. A requalificação do centro de São Paulo. Estudos Avançados, [S. l.], v. 25, n. 71, p. 109-118, 2011. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10601>.
- _____. A segregação socioespacial na metrópole paulista. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 29 - Especial, pp. 33 - 42, 2011.
- ALEIXO, C. A. P. Edifícios e Galerias comerciais: arquitetura e comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60. Dissertação de Mestrado – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. 2005.
- BIAGGI, G. D. D. Expansão da centralidade e condições de monopólio na metrópole de São Paulo: O Projeto de Intervenção Urbana Arco Jurubatuba. Trabalho de Graduação Individual – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP, 2019.
- BOTELHO, A. A cidade como negócio. Cadernos Metrópole, nº 18, 2007, pp. 15-38.
- BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm.
- BRENNER, N. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), [S. l.], v. 17, n. 1, p. 198-220, 2013. DOI:10.11606/issn.2179-0892.geousp.2013.74311. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74311>. Acesso em: 26 jun. 2021.
- CARLOS, A. F. A. Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana. Editora Contexto, 2001.
- _____. Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direito à cidade”. 2020.

- _____. Direito à Cidade e a construção da Metageografia. *Cidades*, v. 2, nº 4, 2005, p. 221-247.
- _____. Uma leitura sobre a cidade. *Revista Cidades*, nº 1, v. 1, 2004, pp. 11-30.
- _____. O espaço urbano: Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.
- CASTRO, L. G. R. Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar? 2006. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- CHESNAIS, F. Mundialização: o capital financeiro no comando. Tradução de Ruy Braga. *Revista Outubro*, 5^a ed., 2001.
- CORDEIRO, H. K. O centro da metrópole paulistana: expansão recente. São Paulo: Instituto de Geografia da USP, 1980. 186 p.
- _____. A “cidade mundial” de São Paulo e a recente expansão do seu centro metropolitano. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro: IBGE, v. 54, n. 3, p. 5-26, 1992.
- _____. A 'cidade mundial' de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano. In: SANTOS, Milton et al. *O novo mapa mundi: fim de século e globalização*. São Paulo / ANPUR, 1993.
- EXAME. “Terraço do edifício Martinelli em SP será concedido à iniciativa privada”. São Paulo, 30.03.2019. Disponível em <https://exame.com/brasil/terraco-do-edificio-martinelli-em-sp-sera-concedido-a-iniciativa-privada/>.
- FIX, Mariana. Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espaiada. São Paulo: Boitempo, 2001.
- _____. A fórmula mágica da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina; BENTAFFI, Dênio. *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro (Óculum – Edição Especial)*. Campinas/Rio de Janeiro: PUCCamp/ PROURB, 2003.
- _____. São Paulo, cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo. 192p, 2007.
- FERREIRA, J. S. W. São Paulo: o mito da cidade-global. Tese de doutorado: Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2003. Disponível em: <https://labhab.fau.usp.br/project/sao-paulo-o-mito-da-cidade-global/>.
- FRÚGOLI JR., H. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez, Edusp, 2000.
- FOLHA DE S. PAULO. “Após dois anos fechado, Edifício Banespa reabre como Farol Santander”. São Paulo, 19.01.2018. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/2018/01/1951930-apos-dois-anos-edificio-banespa-vai-reabrir-como-farol-santander.shtml>.
- HARVEY, David. A condição pós-moderna. 17. ed. [Trad. Adail Ubirajara Sobral; Maria Stela Gonçalves] São Paulo: Loyola, 1992.

- _____. O Novo Imperialismo. São Paulo: Loyola, 2005, 2^a ed.
- GRESPAN, J. A crise de sobreacumulação. Crítica Marxista, n.29, p. 11-17, 2009.
- MARICATO, E.; FERREIRA, J. S. W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2002.
- MARX, K. Manuscritos econômico-filosóficos de 1844. São Paulo: Boitempo, 2004.
- LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. São Paulo: Centauro, 2001.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011
- ROBIRA, Rosa Tello. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. in: CARLOS, Ana Fani Alessandri; I VERDAGUER, Carles Carreras. Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. Contexto, 2004.
- SANTORO, P. F.; NUNES, F. Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo: transferência de terras para exploração comercial por terceiros. Site ObservaSP, maio de 2018. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2018/05/25/projetos-de-intervencao-urbana-pius-em-sao-paulo-transferencia-de-terras-para-exploracao-comercial-por-terceiros/>. Acesso em 2 de janeiro de 2023.
- SANTOS, C. R. S. Dos negócios da cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço. Revista CIDADES, v. 3, nº 5, 2006.
- _____. Territórios não-capitalistas e reprodução do capital: o papel de Rosa Luxemburgo. Mercator - Revista de Geografia da Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, vol. 9, núm. 18, janeiro-abril, 2010, pp. 27-38.
- _____. A Gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação. Rio de Janeiro: XIV Encontro Nacional da ANPUR, 2011.
- _____. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A., VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I. P. (orgs.) A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 1^a ed. 2018.
- SÃO PAULO, Prefeitura Municipal de. SP Urbanismo. Caderno Operação Urbana Centro, 2020. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturação-territorial/operações-urbanas/operação-urbana-centro/>.
- _____. PIU Setor Central. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturação-territorial/piu/piu-setor-central/>.
- _____. SP Urbanismo. Primeira Operação Urbana dae São Paulo completa 30 anos. 22/02/2021. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/noticias/?p=311039.

_____. Plano urbanístico do Setor Central dará nova vida a essa região da cidade. 15/09/2022. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/plano-urbanistico-do-setor-central-dara-nova-vida-a-essa-regiao-da-cidade>.

_____. Projetos de Intervenção Urbana (PIU). 201-. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>.

_____. Plano Diretor: Texto da lei ilustrado. 20??. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>

_____. Prefeitura de São Paulo abre consulta pública sobre decreto que regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana. 21/12/2015. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-sao-paulo-abre-consulta-publica-sobre-decreto-que-regulamenta-a-elaboracao-de-projetos-de-intervencao-urbana/>.

_____. Um Plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas. 202-. Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/um-plano-para-reorganizar-as-dinamicas-metropolitanas-2/>.

_____. Áreas de Intervenção Urbana. 202??. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-areas-de-intervencao-urbana/>.

_____. Minuta do PIU Setor Central. 201-. Disponível em: <https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/>.

_____. Plano Diretor Estratégico, 2014. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>.

_____. A cartilha da área central. 2. rev. São Paulo: São Paulo Urbanismo, 2010. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbano/arquivos/ouc/cartilha_ouc_versao_abr_2011.pdf.

_____. Lei Orgânica do Município. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/LOM.pdf>

_____. Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014. Institui o Plano Diretor Estratégico. Disponível em <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>.

_____. Decreto nº 33.395 de 1993. Regulamenta a inserção de elementos que equipam o espaço público na área especial de intervenção criada pelo Decreto nº 33.389 de 14 de julho de 1993 e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/sao-paulo/decreto/1993/3340/33395/decreto-n-33395-1993-regulamenta-a-insercao-dos-elementos-que-equipam-o-espaco-publico-na-area-especial-de-intervencao-criada-pelo-decreto-n-33389-de-14-de-julho-de-1993-e-da-outras-providencias-1993-07-14-versao-original>.

_____. Lei nº 12.349 de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L12349.pdf/>.

_____. Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016. Dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE. Disponível em <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56901-de-29-de-marco-de-2016>.

_____. Lei nº 17.844 de 14 de setembro de 2022. Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17844-de-14-de-setembro-de-2022>.

SINGER, P. Urbanização e desenvolvimento. JUSTO, M. G. (org.). Belo Horizonte: Autêntica Editora; São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2017.

SLATER, T. Planetary rent-gaps. In: Antipode, Vol. 49, nº S1, 2017. ISSN 0066-4812, p. 114–137 doi: 10.1111/anti.12185, 2015.

SMITH, Neil. Desenvolvimento Desigual. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 1988.

_____. The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996,

_____. Gentrificação, fronteira e a reestruturação do espaço urbano. Revista GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, nº 21, p.15-31, 2007.

SOMBINI, E. A. W. A revalorização contemporânea do Centro de São Paulo: Agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005-2012). Dissertação de Mestrado – Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas. 2013.

SPOSITO, M. E. B. Estruturação urbana e centralidade. Anais do III Encontro de geógrafos da América Latina, 1991.

TEIXEIRA, M. C. C. (2011). AVENIDA PAULISTA: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO ATRAVÉS DO TEMPO. Revista Do Departamento De Geografia, 3, 81-94. <https://doi.org/10.7154/RDG.1984.0003.0005>