

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

AMANDA PIMENTEL TAVEIRA

**A METRÓPOLE LIDA A PARTIR DA RUA DOS PINHEIROS
THE METROPOLIS SEEN THROUGH THE RUA DOS PINHEIROS**

São Paulo
2025

AMANDA PIMENTEL TAVEIRA

A METRÓPOLE LIDA A PARTIR DA RUA DOS PINHEIROS

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

Área de Concentração: Geografia Urbana.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Ana Fani Alessandri Carlos.

São Paulo
2025

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.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

T232m Taveira, Amanda Pimentel
A METRÓPOLE LIDA A PARTIR DA RUA DOS PINHEIROS /
Amanda Pimentel Taveira; orientadora Ana Fani
Alessandri Carlos - São Paulo, 2025.
87 f.

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

1. Geografia Urbana . 2. Produção do Espaço. 3.
Metrópole de São Paulo. I. Carlos, Ana Fani
Alessandri, orient. II. Título.

TAVEIRA, Amanda Pimentel. **A METRÓPOLE LIDA A PARTIR DA RUA DOS PINHEIROS**. Trabalho de Graduação Individual (TGI) apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovado em:

Banca Examinadora:

Prof^ª. Dr^ª. Ana Fani Alessandri Carlos Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof^ª. Dr^ª. Elisa Favaro Verdi Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Me. Eduardo Henrique Freitas Braga Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____ Assinatura: _____

*Dedico à minha mãe, Renata, sempre, e ao meu pai,
Rafael, de filha para pai.*

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, sempre, com todo o meu amor, agradeço à minha mãe, Renata. Por me permitir sonhar alto. Por fazer o mundo por mim. Por acreditar em mim. Por ser a minha inspiração infinita de determinação, resiliência e dedicação. Por iluminar a minha vida.

Ao meu pai, Rafael, para sempre meu professor de Geografia favorito, por me dar o mundo de presente, de pai para filha. Por ser sempre presente. Por ser um amor transcendental ao tempo e ao espaço. Por me ensinar a escrever a minha história.

À Fani, com toda a minha admiração, pela concretização do sonho que é estar sob sua orientação. Por me inspirar todos os dias à geógrafa que quero ser. Por me ensinar a fazer Geografia de forma crítica e comprometida. Por me ensinar a desvendar o mundo. Por toda a paciência e cuidado.

Ao meu amor, Pedro, por ser meu companheiro de vida. Por trazer à minha vida um presente e um futuro que me fazem feliz como nunca. Por viver a Geografia comigo. Por ser um geógrafo brilhante.

À Elisa, por sempre renovar a potência e o sentido da Geografia para mim. Por me ensinar a fazer Geografia de forma sensível e presente. Por me ajudar sempre.

Ao César, por sempre redefinir os limites do pensamento. Por me ensinar a fazer Geografia de forma autêntica e a ampliar o debate. Por me escutar com gentileza.

À melhor amiga que eu poderia ter, Gabi, por me proporcionar uma amizade que é indizível. Por ser a minha conexão de todas as horas, há tantos anos. Por me entender como ninguém. Em outras palavras: por ser meu Pingo!

À Vó Yoco, por sempre rezar por mim. Por me incentivar. Por tantas viagens maravilhosas, em que ela é sempre uma companhia incrível. Por ser uma inspiração de vida e docência. Por ser minha avó de coração.

À Tia Heleni, pelo carinho de todos esses anos. Por sempre incentivar a mim e à Gabi viajarmos, e nos proporcionar momentos inesquecíveis. Por também ser parte da minha família da vida.

À minha madrinha, Márcia, por ser a minha pessoa. Ao meu padrinho, Ricardo, por sempre se interessar. Aos dois, por sempre cuidarem de mim. Por serem também alicerces da minha vida.

À Vó Léia, por me amar tanto. Por ter me ensinado a adorar ler. Por ter sido a porta de entrada, na minha infância, do meu interesse por entender o mundo.

Ao meu quarteto da Geografia, por termos compartilhado as alegrias e tristezas destes últimos 4 anos. Por terem crescido comigo. À amiga Ana, por ser alguém para contar. Por ser uma casa para voltar. À amiga Sô, por ser alguém com quem atravessar. À amiga Laura, por ser alguém para fazer a festa na vida.

À amiga Helena e ao amigo Matheus, por terem sido as surpresas mais especiais da minha graduação. Por serem amigos com quem a vida é sempre boa.

À Maria e ao João Vitor, por serem amigos que permanecem. Por sempre ocuparem um lugar especial na minha vida.

Ao Luiz, ao Edu e ao Gabriel, do Colóquio de Pesquisa, pelas contribuições sempre frutíferas e atenciosas. Ao Luiz, especialmente, pela gentileza e ajuda com os estudos ao longo do processo seletivo do Mestrado.

À Universidade de São Paulo, por transformar a minha história. Por me proporcionar oportunidades incríveis. Por me formar geógrafa.

Ao CNPQ, pelo fomento concedido à pesquisa.

*“Paris change! mais rien dans ma mélancolie
N’a bougé! palais neufs, échafaudages, blocs,
Vieux faubourgs, tout pour moi devient allégorie
Et mes chers souvenirs sont plus lourds que des rocs.”*

Charles Baudelaire

RESUMO

TAVEIRA, Amanda Pimentel. **A METRÓPOLE LIDA A PARTIR DA RUA DOS PINHEIROS**. 2025. 87 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

Este trabalho pretende analisar a produção e a reprodução contemporâneas do espaço urbano na metrópole de São Paulo a partir das transformações em curso na Rua dos Pinheiros, intensificadas, sobretudo, desde os anos 2000, sob influência da Operação Urbana Faria Lima. Busca-se discutir as metamorfoses locais observadas - isto é, a verticalização das formas, a emergência de novas formas de consumo e a redefinição de usos e funções atribuídos à rua - como fragmentos do processo geral, de escala mundial, da produção do espaço como mercadoria. O desenvolvimento da pesquisa evidenciou que a Rua dos Pinheiros expressa, de forma condensada, os processos estruturantes da metrópole contemporânea: a abstração do espaço enquanto mercadoria, a raridade do espaço como contradição central da reprodução urbana, a difusão de formas e signos sociais globalizados e a reorganização das relações no/do espaço sob lógicas de distinção social e estetização. Entretanto, em um movimento dialético, observa-se que, embora tais processos visem à homogeneização do urbano e à programação da vida cotidiana, o espaço vivido preserva rupturas pelas quais emergem memórias, práticas de resistência e apropriações que escapam à alienação.

Palavras-chave: Produção do espaço. Verticalização. Raridade do espaço. Vida cotidiana. Consumo. Estetização.

ABSTRACT

TAVEIRA, Amanda Pimentel. **THE METROPOLIS SEEN THROUGH THE RUA DOS PINHEIROS**. 2025. 107 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

This paper aims to analyze the contemporary production and reproduction of urban space in the São Paulo metropolis through the transformations currently taking place along Rua dos Pinheiros, which have been intensified since the 2000s, particularly under the influence of the Faria Lima Urban Operation. It seeks to discuss the local metamorphoses observed - the verticalization of built forms, the emergence of new modes of consumption, and the redefinition of the uses and functions attributed to the street - as fragments of a broader, global-scale process of the production of space as a commodity. In this regard, the development of the research has shown that Rua dos Pinheiros expresses, in a condensed manner, the structuring processes of the contemporary metropolis: the abstraction of space as a commodity, the scarcity of space as a central contradiction of urban reproduction, the diffusion of globalized social forms and signs, and the reorganization of spatial relations under logics of social distinction and aestheticization. However, in a dialectical movement, it is observed that although such processes aim at the homogenization of urban space and the programming of everyday life, lived space preserves ruptures through which memories, practices of resistance, and forms of appropriation emerge that escape alienation.

Keywords: Production of space. Verticalization. Scarcity of space. Everyday life. Consumption. Aestheticization.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO MERCADORIA	14
1.2 A PAISAGEM COMO FENÔMENO INTELIGÍVEL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO	17
2. O MOVIMENTO DA HIPÓTESE ATRAVÉS DA PAISAGEM DA RUA DOS PINHEIROS	19
2.1 CONSTATAÇÕES E PROCEDIMENTOS DE PESQUISA INICIAIS DA INVESTIGAÇÃO	22
3. O VAZIO DO ESPAÇO CONCEBIDO	25
3.1 A LEI DE ZONEAMENTO NA RUA DOS PINHEIROS	26
3.2 A PROPÓSITO DAS FORMAS	31
4. O ANÚNCIO DE UMA TRANSFORMAÇÃO DIFERENCIAL	34
5. UMA VITRINE AO CONSUMO PRODUTIVO DO ESPAÇO	44
6. UM CANTEIRO DE OBRAS EM MEIO A MEMÓRIAS	56
7. O PLANO DO VIVIDO	65
7.1 OS RITMOS E FLUXOS DA VIDA COTIDIANA NA RUA DOS PINHEIROS	66
8.2 RELATOS ENTRE O CONCEBIDO E O VIVIDO	75
CONSIDERAÇÕES FINAIS	82
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	83

INTRODUÇÃO

Andando pela metrópole, é possível perceber mudanças acontecendo, cuja materialidade aparece nas metamorfoses do espaço e, por consequência, na emergência de novas práticas socioespaciais. Partindo do princípio de que o espaço é produto, condição e meio da realização da sociedade (CARLOS, 2017), para além do contemplar das formas visíveis da paisagem, experienciar a cidade implica em um ato filosófico acerca dos limites, possibilidades e relações da vida urbana. Não como uma organização morfológica aleatória; vazia de sentido, mas como um espaço produzido através de relações, na articulação entre os níveis econômico, político e social (CARLOS, 2017), o que está posto na metrópole é a existência de uma multiplicidade de relações espaço-temporais.

Como aponta Lefebvre (LEFEBVRE, 2000), as relações sociais não existem de forma abstrata, mas adquirem uma existência real à medida que se inscrevem no espaço. Nesse sentido, é por meio da produção do espaço que tais relações se tornam reais, de modo que a realização da sociedade se dá através da apropriação daquilo que ela própria produz. Portanto, a noção de produção está articulada, inevitavelmente, àquela de reprodução das relações sociais, que no contexto moderno em que estamos inseridos, ultrapassa o mundo da mercadoria, sem, todavia, deixar de incorporá-lo.

Nesse movimento, a constituição da sociedade urbana, nos termos de Lefebvre (2008), decorre do desenvolvimento do processo de reprodução da sociedade, o qual, ao se aprofundar, produz um novo espaço e, simultaneamente, novas formas de relação entre seus membros. É nesse horizonte que a cidade se reproduz, no momento histórico atual, sob a forma de metrópole, revelando transformações no processo de urbanização: para além de uma ampliação quantitativa da cidade, a metrópole revela uma reorganização profunda do urbano, expressando uma transformação qualitativa das condições de produção e reprodução das relações, nas quais o espaço assume papel central enquanto elemento norteador.

Inserido nesse movimento, o espaço da metrópole apresenta-se como um amálgama de realidade e representação, isto é, o modo pelo qual o espaço é concebido e orientado à produção. Utilizando-se de formas, usos e significados historicamente constituídos, a produção do espaço, submetida ao mundo da

mercadoria, apoia-se no já existente, ao mesmo tempo em que o rearticula segundo novas lógicas de valorização. Assim, opera-se de modo mimético sobre essas formas herdadas e, simultaneamente, produzem-se novas centralidades, compreendidas como pontos de concentração seletiva de funções e investimentos. Os lugares, então, passam a integrar-se de maneira simultânea e sucessiva a uma nova lógica de produção do espaço, cuja apreensão se dá pelo aprofundamento das contradições vividas (DAMIANI, 2004).

Pensando na universidade como um convite à construção do pensamento crítico, cujo significado se dá no desvendamento dos significados da realidade, para além de uma análise superficial, entendo que a pesquisa é o lugar do questionamento. O movimento vai da observação à criação de questões sobre o que se vê na metrópole, sendo a universidade o lugar em que essa investigação se realiza. Situando-se entre a teoria e a prática, esse movimento caminha em direção ao esclarecimento da práxis, que compreendida enquanto lugar das contradições, abre-se também, enquanto dialética, à construção de um horizonte utópico.

Assim, esta pesquisa, enquanto proposta crítica e conceitual, parte da observação das mudanças que vêm ocorrendo de forma acelerada na Rua dos Pinheiros - isto é, aumento significativo de áreas destinadas à construção de novos empreendimentos imobiliários verticais, alteração das classes sociais residentes e redefinição dos usos e funções atribuídas à rua - enquanto um recorte da totalidade que, revelando o modo pelo qual a centralidade do bairro de Pinheiros está sendo redefinida, corrobora à compreensão do movimento geral da reprodução do capital através da produção do espaço.

Produzidos como mercadorias, impulsionadas pelo crescimento exponencial de anúncios, estandes de vendas e ofertas de locação, os novos produtos imobiliários - neste recorte, especialmente os de uso residencial - integram uma estratégia de valorização. Em função de sua localização, contígua ao Vetor Sudoeste, parte-se do pressuposto de que a Rua dos Pinheiros faz parte de uma nova centralidade da metrópole, cuja dinâmica está relacionada à formação de uma economia de aglomeração e à reprodução de uma localização privilegiada por meio da verticalização, em um contexto marcado pela transição de uma economia industrial para uma financeirizada, no qual a valorização do espaço torna-se fundamental à acumulação.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO MERCADORIA

Tomar a mercadoria como categoria central de análise constitui um ponto de partida fundamental para a compreensão da produção do espaço na sociedade capitalista. Isso porque, sob o capitalismo, as relações sociais tendem a ser mediadas de forma generalizada pela lógica da mercadoria, de modo que não apenas os bens materiais, mas as relações, o tempo e o próprio espaço são incorporados à dinâmica da valorização. Nesse contexto, o espaço deixa de ser apenas condição material da vida para tornar-se também meio privilegiado da acumulação do capital. Situar a análise na forma-mercadoria permite, assim, apreender o modo pelo qual o espaço é produzido, apropriado e reconfigurado segundo critérios que subordinam o uso às exigências da troca, revelando as contradições próprias da reprodução capitalista do urbano.

Em *A Condição Espacial* (CARLOS, 2011), aponta-se que a produção do espaço se dá a partir do momento em que o homem, através de seu trabalho, cria as condições necessárias à apropriação da natureza para sua sobrevivência. Ao transformar a natureza por meio do trabalho, o homem produz o espaço e, ao mesmo tempo, a si próprio como ser social. O espaço, portanto, é anterior ao capitalismo; nasce da relação entre o homem e a natureza, sendo resultado da prática pela qual o ser humano transforma o mundo natural em ambiente humanizado.

Nesse movimento histórico, a natureza deixa de ser apenas suporte da vida e meio pelo qual o trabalho se realiza, para tornar-se criação humana, isto é, expressão concreta da atividade produtiva que sustenta a vida e permite a reprodução da sociedade. Trata-se do processo de humanização da natureza e da própria humanidade, revelando a dimensão ontológica do espaço enquanto produto do trabalho e da prática social.

No entanto, com o advento do capitalismo, essa produção assume novos conteúdos e sentidos. O espaço passa a ser produzido sob a lógica da valorização do capital, de modo que, o que antes era expressão da relação vital entre homem e natureza, transforma-se - como todo produto do capital - em mercadoria, incorporando-se à dinâmica da acumulação. O uso, antes vinculado às necessidades concretas de realização da vida, torna-se subordinado à troca, redefinindo os modos de apropriação do espaço.

No âmbito da metrópole, para compreender a Rua dos Pinheiros, é necessário situar essa análise dentro das transformações contemporâneas do sentido da urbanização. Vive-se um momento histórico em que a urbanização deixa de responder exclusivamente às exigências da produção industrial e passa a assumir um papel ativo na organização e na condução da própria dinâmica produtiva. Trata-se do que Lefebvre denomina de revolução urbana (LEFEBVRE, 2008), isto é, o momento em que a urbanização ultrapassa sua condição subordinada à indústria e passa a comandar a reprodução social. Como afirma o autor, “a industrialização produziu o urbano, e o urbano, por sua vez, domina a industrialização” (LEFEBVRE, 2008, p. 16).

Nesse contexto, a urbanização passa a cumprir uma função econômica central, ao absorver excedentes de capital e trabalho, prolongar os ciclos de acumulação e postergar os efeitos das crises inerentes ao capitalismo, como a queda tendencial da taxa de lucro, de modo que há uma reconfiguração da centralidade produtiva. Não se trata do desaparecimento da produção de mercadorias *stricto sensu*, mas de sua subsunção à produção do espaço, que passa a ocupar posição estratégica no processo de reprodução do capital.

No plano material, esse processo se expressa na produção do espaço construído, por meio de obras de infraestrutura, investimentos imobiliários e projetos urbanísticos, de modo que tais elementos passam a se configurar como capital fixo espacializado (HARVEY, 2005), isto é, como formas duráveis de investimento que incorporam excedentes de capital e trabalho. Ao serem materializadas na cidade, essas infraestruturas estabilizam, prolongam e viabilizam novos ciclos de acumulação, convertendo o espaço urbano em condição, meio e produto da reprodução ampliada do capital (CARLOS, 2017).

Em *A Produção do Espaço* (2006), Lefebvre argumenta que o espaço produzido por determinada sociedade expressa, de modo materializado, as formas de sociabilidade que a estruturam. Ao incorporar técnicas, valores, hierarquizações e limites à apropriação, o espaço integra o próprio processo de reprodução social. O construído, portanto, não se reduz à sua configuração morfológica, mas cristaliza o processo histórico que o gerou. A forma urbana resultante - edifícios, vias, infraestruturas e configurações espaciais - traduz relações sociais específicas e, ao fixá-las materialmente, torna-se capaz de preservá-las e reproduzi-las, mesmo quando as dinâmicas que lhes deram origem se transformam.

É nesse sentido que a produção do espaço atua também diretamente na reprodução das relações sociais. Ao materializar determinadas configurações da vida social, o espaço produzido delimita usos, funções e possibilidades de apropriação, condicionando as práticas cotidianas que nele se realizam. A prática socioespacial, isto é, o conjunto de ações, relações, usos e deslocamentos por meio dos quais os sujeitos se relacionam com o espaço, não se desenvolve em um vazio, mas é mediada pelas formas espaciais historicamente produzidas.

Ao mesmo tempo em que a produção do espaço absorve excedentes de capital e trabalho, ela institui materialmente limites e possibilidades que orientam e reiteram a lógica social vigente. Assim, a sociedade imprime no espaço sua forma de organização e, uma vez produzido, o espaço passa a atuar como mediação ativa da reprodução social, ao estabelecer as condições objetivas sob as quais as relações sociais continuam a se realizar.

É essa função reprodutiva que confere ao espaço a forma de mercadoria: ao subordinar o valor de uso às exigências do valor de troca, o espaço passa a ser produzido, apropriado e vivido segundo critérios mercantis. Assim, a generalização da produção do espaço sob a determinação do mundo da mercadoria não se restringe à paisagem construída, mas estende-se à vida cotidiana, reorientando práticas, ritmos e formas de relação no/com o lugar (CARLOS, 2011) e convertendo o espaço em “instrumento de dominação e de reprodução das relações de produção” (LEFEBVRE, 2008, p. 52).

É nesse horizonte que Lefebvre (2008) identifica a emergência de uma economia política do espaço. As contradições relativas à produção de bens materiais no espaço não desaparecem; ao contrário, são englobadas por um movimento mais amplo em que o foco se desloca da produção localizada para a produção do espaço em sua totalidade. Passa-se, assim, da consideração dos lugares específicos - antes, ligados à implantação industrial - para o espaço inteiro, que se torna estratégico. Por estratégia, entende-se o uso de todos os recursos de um determinado espaço, politicamente dominado, como meios para a realização de objetivos em escala ampliada (LEFEBVRE, 2008, p. 159).

Nesse movimento, a propriedade privada da terra e os dispositivos institucionais que a sustentam assumem papel central na ordenação do espaço urbano. São eles que regulam os usos, legitimam apropriações diferenciadas e conformam hierarquias socioespaciais, configurando uma articulação não só

mercadológica, como burocrática. A prática socioespacial passa, então, a ser mediada por normas, códigos e regulações que delimitam o acesso ao espaço e fetichizam desigualdades, expressando no vivido o processo de valorização do capital.

Como observa Carlos (2011), é no/pelo espaço que a divisão social se reproduz, uma vez que as formas desiguais de apropriação espacial correspondem diretamente à lógica contemporânea de reprodução das relações de produção. Assim, a urbanização aparece como mediação fundamental para compreender a produção do espaço, apontando como processos gerais da economia política se concretizam espacialmente em fragmentos da metrópole - entre eles, a Rua dos Pinheiros.

1.2 A PAISAGEM COMO FENÔMENO INTELIGÍVEL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

A noção de paisagem torna-se relevante à compreensão da produção do espaço a partir da perspectiva de que o espaço é apreendido através de sua manifestação formal, isto é, do modo pelo qual o conteúdo espacial aparece aos sentidos. Assim, aquilo que chega à observação na cidade não é uma composição aleatória, mas expressão fenomênica da produção do espaço. A paisagem corresponde, portanto, à aparência visível da totalidade social que a produz: é a materialização, na forma, das relações sociais que se reproduzem no espaço, tornando legíveis suas determinações históricas, econômicas e políticas (CARLOS, 2024).

Na qualidade de fenômeno, isto é, enquanto recorte perceptível da totalidade em movimento, a paisagem não é estática, ainda que pareça imóvel. Sua materialidade reúne o trabalho social que a produz e reproduz, incorporando camadas de tempo distintas que se sobrepõem e/ou se articulam. Assim, cada configuração espacial cristaliza momentos específicos do processo de produção do espaço, conservando resíduos das transformações que a constituíram. O que se apresenta ao olhar como forma acabada é, portanto, a expressão momentânea de processos em curso.

É justamente essa aparência de forma acabada que fundamenta as ambiguidades intrínsecas à forma urbana. Através das formas, instala-se a

mistificação, à medida que as relações sociais tendem a se apresentar como relações entre coisas, como se a produção da materialidade urbana fosse autônoma, dissociada do processo histórico que a produz. A forma passa, assim, a desempenhar funções simultâneas de desvelamento e de encobrimento: revela ao tornar inteligível a materialização do trabalho social inscrita na produção do espaço, e encobre quando essa materialização é tomada como destituída de conteúdo, ocultando as contradições, disputas e temporalidades que a constituem (CARLOS, 2024).

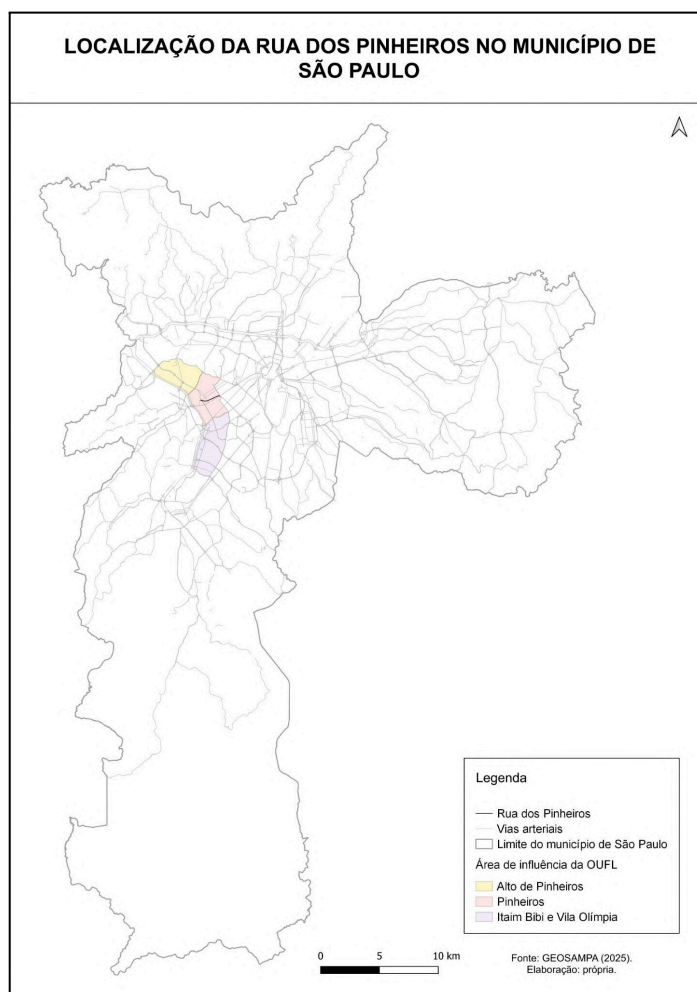
Assim, à medida que a paisagem é simultaneamente expressão atual e memória como acúmulo de tempos da produção do espaço, sua apreensão crítica exige reconhecer, naquilo que se vê, o que o produz. Nesse horizonte, a análise da paisagem requer uma passagem do fenômeno à essência, de modo que as primeiras questões colocadas à investigação referem-se à apreensão e hierarquização de seus nexos internos, entendidos como a articulação entre as formas, práticas socioespaciais e relações espaço-temporais que estruturam sua coerência aparente.

Ao expressarem a maneira pela qual diferentes momentos da produção do espaço se interligam de modo desigual e, muitas vezes, contraditório, tais nexos revelam as persistências, rupturas e disputas que dão conteúdo à materialidade observada. O que se busca compreender, portanto, é como, a partir da paisagem da Rua dos Pinheiros, torna-se possível apreender o movimento de reprodução do capital por meio da produção do espaço na metrópole, evidenciando suas determinações históricas, os mecanismos que orientam sua valorização e o conteúdo social que confere sentido à sua existência (CARLOS, 2024).

2. O MOVIMENTO DA HIPÓTESE ATRAVÉS DA PAISAGEM DA RUA DOS PINHEIROS

À luz dessas considerações, o princípio estruturante desta análise diz respeito às transformações observadas na paisagem da Rua dos Pinheiros entre o início dos anos 2000 e o presente. Inicialmente, as metamorfoses que se impuseram à investigação referiam-se à alteração do padrão construtivo das edificações, marcada pela verticalização de construções anteriormente horizontais, e à consequente redefinição das funções e dos usos atribuídos à área. A leitura preliminar dessas mudanças evidenciou aproximações com os processos verificados nas avenidas Rebouças e Brigadeiro Faria Lima (paralela e perpendicular à rua, respectivamente) o que conduziu à formulação da hipótese de que as transformações em curso na Rua dos Pinheiros poderiam estar relacionadas à Operação Urbana Faria Lima.

Mapa 1 - Localização da Rua dos Pinheiros.



Fonte: autoral, 2025.

A partir da década de 1990, sob a indução da OUFL, consolidou-se na cidade uma nova tendência, caracterizada pela construção massiva de edifícios corporativos de caráter tecnológico, dotados de padrões arquitetônicos e de gestão globalizados. Voltados predominantemente ao comércio e aos serviços especializados, esses empreendimentos passaram a se expandir em detrimento dos usos residenciais e das funções ligadas à reprodução cotidiana, especialmente nos bairros de Alto de Pinheiros, Pinheiros, Vila Olímpia e Itaim Bibi, localizados na zona oeste da metrópole (CARLOS, 2017).

O direcionamento desses investimentos imobiliários para a região sudoeste da cidade relacionou-se, por um lado, à progressiva escassez de áreas incorporáveis com preços compatíveis na região da Avenida Paulista, então núcleo inicial da centralidade empresarial. Por outro, vinculou-se às características fundiárias desses bairros, marcados pela predominância de edificações horizontais, o que favorecia a disponibilidade de terrenos incorporáveis. Do ponto de vista do capital imobiliário, tratava-se de áreas com baixa densidade demográfica, maior facilidade de remembramento de lotes, custos reduzidos de demolição e valores do metro quadrado relativamente inferiores. Tais condições, associadas à possibilidade de consolidação de um eixo empresarial-comercial contínuo, tornaram essa porção da cidade estratégica no contexto da ampliação da Avenida Faria Lima (CARLOS, 2017).

O desenvolvimento da pesquisa, contudo, levou à constatação de que o processo de verticalização que está em curso na Rua dos Pinheiros não reproduz de forma idêntica os conteúdos observados no núcleo do Vetor Sudoeste, refutando parte da hipótese inicial. De fato, a leitura de suas metamorfoses recentes também evidencia a redução acentuada do construído horizontal destinado ao uso residencial, juntamente à presença de numerosos terrenos subvalorizados, como galpões e estacionamentos, passíveis de futura incorporação.

Entretanto, ao contrário, constata-se que os lançamentos imobiliários atuais não se orientam prioritariamente à instalação de escritórios vinculados ao terciário moderno, mas sobretudo à produção de unidades residenciais compactas, isto é, studios entre 20 e 40m², em geral desprovidos de vagas de garagem, cuja atratividade relaciona-se diretamente à proximidade das estações de metrô Faria Lima e Fradique Coutinho, bem como à oferta de áreas comuns compartilhadas, como coworkings, lavanderias e áreas de lazer coletivas.

Diante do exposto, a investigação deslocou-se em direção à busca pelas especificidades da produção do espaço da Rua dos Pinheiros, apreendendo suas tendências imobiliárias como expressão de processos de urbanização e formas de sociabilidade atualizados. A análise desenvolvida orientou-se pelo método dialético, assumido não apenas como procedimento de investigação, mas também como princípio organizador da exposição.

No plano da investigação, o método orientou a leitura da realidade empírica, permitindo observar as transformações da paisagem e as práticas socioespaciais que delas decorrem em um movimento contraditório e articulado, juntamente à confrontação contínua entre as observações realizadas e os referenciais teóricos, por meio do qual as questões de pesquisa foram progressivamente refinadas.

No plano da exposição, por sua vez, o método operou como eixo estruturante do texto, configurando a apresentação dos resultados de modo a evidenciar as mediações, contradições e descontinuidades que compõem a produção do espaço. Parte-se, assim, da compreensão do espaço como uma totalidade histórica em movimento, cuja forma concreta resulta de processos sociais contraditórios e desiguais.

Nesse quadro, a circunscrição teórica inicial apoiou-se na tríade¹ proposta por Lefebvre - espaço concebido, percebido e vivido (LEFEBVRE, 2013 *apud* ALVES, 2019) - tal como reinterpretada por Carlos (2017), ao tratar da produção do espaço urbano como articulação entre formas materiais, práticas socioespaciais e sentidos atribuídos ao lugar. A partir dessa perspectiva, desdobrou-se o percurso analítico em dois momentos interdependentes: em um primeiro momento, a análise voltou-se aos significados do ambiente construído, isto é, ao espaço concebido, concentrando-se nas tipologias imobiliárias recentes e nas transformações das formas preexistentes.

Em seguida, a investigação direcionou-se à esfera da vida cotidiana, correspondente ao espaço vivido, buscando compreender de que modo as mudanças morfológicas reconfiguram as práticas socioespaciais, os ritmos de circulação, formas de sociabilidade e experiências de pertencimento, a fim de

¹ Embora a tríade lefebvriana compreenda também o espaço percebido, este não foi incorporado de forma explícita à presente análise, de modo a não comprometer a densidade conceitual desse nível analítico. Sua consideração exigiria a adoção de procedimentos metodológicos mais abrangentes, capazes de abarcar um conjunto mais amplo de percepções e experiências dos moradores e “usadores” (LEFEBVRE, 2013). Dado o recorte e os objetivos desta pesquisa, optou-se por concentrar a análise no espaço concebido e no espaço vivido, entendidos como mediações suficientes para apreender, neste momento de formação, as transformações em curso.

evidenciar as tensões entre a mercantilização da cidade e as permanências cotidianas, por meio das quais se produzem novas relações no/com o lugar.

2.1 CONSTATAÇÕES E PROCEDIMENTOS DE PESQUISA INICIAIS DA INVESTIGAÇÃO

A partir dos trabalhos de campo realizados na Rua dos Pinheiros, tornou-se possível apreender que as transformações em curso não se realizam de maneira homogênea ao longo de sua extensão. Ao contrário, produzem uma composição heterogênea de formas, usos e ritmos, na qual se articulam, de modo simultâneo, continuidades e rupturas. A coexistência entre edificações antigas e novos empreendimentos, comércios tradicionais e estabelecimentos voltados ao consumo elitizado, práticas cotidianas reiteradas e sociabilidades recém-introduzidas, evidencia que a transformação do urbano não se dá de forma linear, mas por meio de inflexões.

Do ponto de vista metodológico, a análise fundamentou-se na leitura da Rua dos Pinheiros a partir de seus quarteirões, considerando, em cada trecho, os tipos de edificação, os usos predominantes e as formas de apropriação do espaço público. A adoção desse recorte não decorreu do interesse em uma descrição exatamente pormenorizada, mas da necessidade de apreender como as transformações se distribuem, articulam-se e se sobrepõem ao longo de sua extensão. Nesse sentido, o percurso investigativo abrangeu toda a rua, desde a intersecção com a Avenida Brigadeiro Faria Lima até o encontro com a Avenida Rebouças. As observações realizadas permitiram a construção de uma segmentação analítica em três quarteirões ampliados, nos quais se evidenciaram diferenças significativas tanto no âmbito morfológico, quanto nas práticas socioespaciais que neles se realizam.

As constatações decorrentes da análise conduziram à elaboração de um mapeamento detalhado dos imóveis situados ao longo da Rua dos Pinheiros, no qual cada edificação foi categorizada a partir da articulação entre uso e forma. Esse procedimento, contudo, apresentou dificuldades significativas em termos técnicos, uma vez que as bases cartográficas disponibilizadas pelos órgãos públicos mostraram-se defasadas em relação à realidade observada em campo. Em diversos trechos, áreas que atualmente correspondem a um único empreendimento

verticalizado, por exemplo, ainda figuram nos registros oficiais como pequenas propriedades desmembradas.

As comparações realizadas com imagens do *Google Street View* reforçaram essa constatação. Mesmo os registros mais recentes, produzidos há aproximadamente um ano, já apresentam diferenças substantivas em relação à paisagem atual. Demolições recentes, novos canteiros de obras, alterações de fachadas, mudanças de uso e a rápida substituição de estabelecimentos evidenciam que a transformação da Rua dos Pinheiros - e, por extensão, da própria metrópole - realiza-se em ritmo acelerado, tornando rapidamente obsoletos quaisquer referenciais materiais da cidade. Nesse contexto, o mapeamento elaborado converte-se ele próprio em testemunho da velocidade com que o espaço se produz, reproduz e se reconfigura, reafirmando o caráter profundo e radical do movimento de transformação que se impõe à metrópole.

A dissociação entre o espaço efetivamente produzido e sua representação institucional, por sua vez, não deve ser interpretada como expressão de incompetência e/ou ausência estatal nos processos de produção do espaço. O que se revela nesse descompasso são os limites da ideologia do Estado enquanto instância soberana, neutra e totalizante do planejamento urbano. Embora atue de forma extensa, por meio de normas, instrumentos urbanísticos e políticas que incidem de maneira desigual sobre o território, o Estado opera a partir de representações específicas do espaço, cuja atualização não responde à totalidade contraditória, mas a interesses determinados.

Não se trata, portanto, de uma incapacidade de conhecer o espaço tal como ele se produz, mas da primazia conferida a certas representações em detrimento de outras, segundo critérios que orientam e viabilizam estratégias particulares de ordenamento e valorização. Desse modo, a defasagem entre a materialidade urbana observável e sua representação oficial evidencia menos uma falha técnica do planejamento e mais o caráter ideológico do planejamento, que tende a obscurecer sua atuação seletiva e conivente nas dinâmicas hegemônicas de produção do espaço.

A partir de tais tensionamentos e contradições, aponta-se, assim, o papel central das representações na produção do espaço. Nesse sentido, para avançar na compreensão das transformações observadas na Rua dos Pinheiros, torna-se necessário adentrar à dimensão do espaço concebido (LEFEBVRE, 2013 *apud*

ALVES, 2019) e do modo pelo qual se dá sua materialização na produção recente da rua.

3. O VAZIO DO ESPAÇO CONCEBIDO

De acordo com Lefebvre (2013 *apud* ALVES, 2019), o espaço concebido corresponde à dimensão do espaço produzida sob a lógica das relações de produção, isto é, o espaço elaborado por planejadores, tecnocratas e agentes econômicos que o ordenam segundo normas, códigos e estratégias de gestão hegemônicas.

Trata-se do espaço dominante, que se apresenta sob a aparência da neutralidade técnica e da racionalidade funcional, mas que atua como mediação fundamental da reprodução capitalista. É o espaço do planejamento urbano, das métricas produtivas e representações abstratas que regulam os usos e funções urbanos de modo a permitir a continuidade e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais (ALVES, 2019).

Assim, como evidencia Damiani (2021), o espaço concebido se dá a partir da instauração de um vazio, isto é, o processo pelo qual se retiram as referências sociais, culturais e históricas que conferem conteúdo - e, portanto, resistência - aos lugares. Operando como uma forma de “acumulação primitiva do espaço”, tal movimento reduz o urbano à condição de extensão geométrica, em prol de convertê-lo em suporte indiferenciado da lógica da mercadoria.

Esse esvaziamento, entretanto, não é inteligível de maneira imediata. Ele é frequentemente revestido por estratégias estéticas que produzem imagens de socialização, diversidade, “qualidade de vida”, entre outros, capazes de mascarar a neutralização dos conteúdos vivos da cidade. Os ritmos, práticas e memórias preexistentes não são simplesmente eliminados, mas reinscritos de modo subordinado, rerepresentando-se como simulacro através de repertórios visuais e culturais - em outras palavras, “atmosferas” - incorporados aos projetos. Assim, envolto em um amálgama de realidade e representação, o espaço concebido opera mimeticamente sobre o já existente, apropriando-se de elementos reconhecíveis ao mesmo tempo em que os reorganiza segundo as exigências da valorização (DAMIANI, 2021).

O que está posto, portanto, é uma operação de esvaziamento que não só nega o vivido, como reconfigura-o de forma funcionalizada, compondo uma imagem de continuidade em relação à vida cotidiana anterior capaz de sustentar a ruptura realizada sobre o pertencimento à cidade. Nesse horizonte, os lugares da metrópole

são simultânea e sucessivamente integrados à lógica da mercadoria, subordinando a pluralidade do urbano à valorização, ao consumo e à programação da vida cotidiana.

Na observação da Rua dos Pinheiros, o nível do concebido manifesta-se de forma particularmente evidente nas diretrizes formais que incidem sobre o zoneamento urbano - por consequência, nos projetos que orientam a produção recente do ambiente construído. As sucessivas alterações das legislações urbanas, portanto, correspondem à implementação de dispositivos por meio dos quais determinadas representações do espaço são institucionalizadas.

Assim, coeficientes de aproveitamento, parâmetros construtivos e incentivos à verticalização constituem expressões concretas de tal dimensão, operando como mediações seletivas que, ao direcionar investimentos, redefinem os usos e as hierarquias espaciais. A leitura do zoneamento que incide sobre a Rua dos Pinheiros permite, desse modo, apreender de maneira concreta a intervenção ostensiva e seletiva do Estado na produção do espaço.

3.1 A LEI DE ZONEAMENTO NA RUA DOS PINHEIROS

O primeiro recorte temporal mobilizado diz respeito ao Plano Diretor Estratégico de 2002, instituído pela Lei nº 13.430/2002. O plano dividiu o território municipal em duas grandes macrozonas: a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. No interior desta última, subdividida em quatro macroáreas, a Rua dos Pinheiros foi enquadrada na Macrozona de Urbanização Consolidada, cujo objetivo central consistia em promover transformações urbanísticas capazes de controlar a expansão de novas edificações e mitigar a saturação da infraestrutura existente, de modo que já indicava-se o reconhecimento da área como porção estratégica da cidade, passível de reordenamento e requalificação.

Em 2004, com a promulgação da Lei nº 13.885/2004, relativa à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), as diretrizes gerais do PDE de 2002 foram aprofundadas e operacionalizadas. Nessa reformulação, destaca-se a criação dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, responsáveis por detalhar parâmetros específicos de uso e ocupação do solo de acordo com as peculiaridades territoriais, a localização e as articulações inter e intra-urbanas,

evidenciando um “refinamento” do planejamento urbano, que passa a incidir de forma mais localizada e seletiva sobre o território.

No que se refere à categorização urbanística, observa-se também uma ampliação significativa das tipologias de zoneamento. O modelo anteriormente centrado em Zonas Exclusivamente Residenciais, Zonas Industriais em Reestruturação e Zonas Mistas foi expandido, incorporando novas classificações. A Rua dos Pinheiros, assim, passou a ser enquadrada como Zona Mista de Média e Alta Densidade, destinada à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive de forma concomitante no mesmo lote ou edificação. Tal redefinição normativa abriu caminho para a intensificação do adensamento construtivo e para a flexibilização dos usos, criando o início de condições favoráveis à transformação do padrão urbano ligado à rua.

Esse direcionamento foi reforçado pelas diretrizes específicas estabelecidas para a região oeste da metrópole. O artigo 85 da LPUOS explicita como objetivos da política de desenvolvimento urbano o estímulo à implantação de atividades terciárias vinculadas à economia globalizada, a criação de novas centralidades e a dinamização das existentes, bem como a eliminação de obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação. Soma-se a isso a diretriz de assegurar o retorno à coletividade da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos e de alterações na legislação urbanística, revelando a articulação direta entre planejamento, valorização fundiária e centralidade urbana.

Um novo patamar dessa racionalidade é alcançado com a aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014, instituído pela Lei nº 16.050/2014 e regulamentado pela LPUOS nº 16.402/2016. A principal inovação desse marco está na criação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU), definidos como faixas de influência do transporte coletivo de média e alta capacidade, destinadas a promover o adensamento construtivo e populacional, a qualificação dos espaços públicos, a mudança dos padrões construtivos e a ampliação da oferta de serviços e equipamentos urbanos.

A partir disso, as áreas integrantes dos EETU passam a ser concebidas como Polos e Eixos de Centralidade, concentradores de atividades terciárias - isto é, comércio e serviços - a serem qualificados e fortalecidos. Para isso, a legislação prevê medidas como o estímulo ao uso comercial e cultural no nível do passeio, a promoção de edifícios de uso misto, o incentivo ao uso noturno, a consolidação de

polos criativos, culturais e gastronômicos, e a implantação de equipamentos públicos como indutores da valorização privada.

Em função de sua proximidade com as estações Fradique Coutinho e Faria Lima, bem como com o corredor viário da Avenida Rebouças, a Rua dos Pinheiros foi, então, reconhecida como área de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Ao inserir a rua em tal categorização, redefiniram-se as condições de produção do espaço ao longo de sua extensão, à medida que estabeleceram-se parâmetros favoráveis ao adensamento construtivo, à intensificação dos usos e à flexibilização morfológica.

A rua passa, assim, a ser concebida como polo criativo e de centralidade cultural, gastronômica e de lazer, com diretrizes voltadas à consolidação de edificações de uso misto, à ativação econômica dos andares térreos e à ampliação da oferta de atividades vinculadas ao consumo e aos serviços. Ao institucionalizar tais diretrizes, o planejamento orienta e acelera transformações já em curso, criando condições ainda mais favoráveis à substituição progressiva de usos preexistentes e à reorganização das práticas socioespaciais associadas à área.

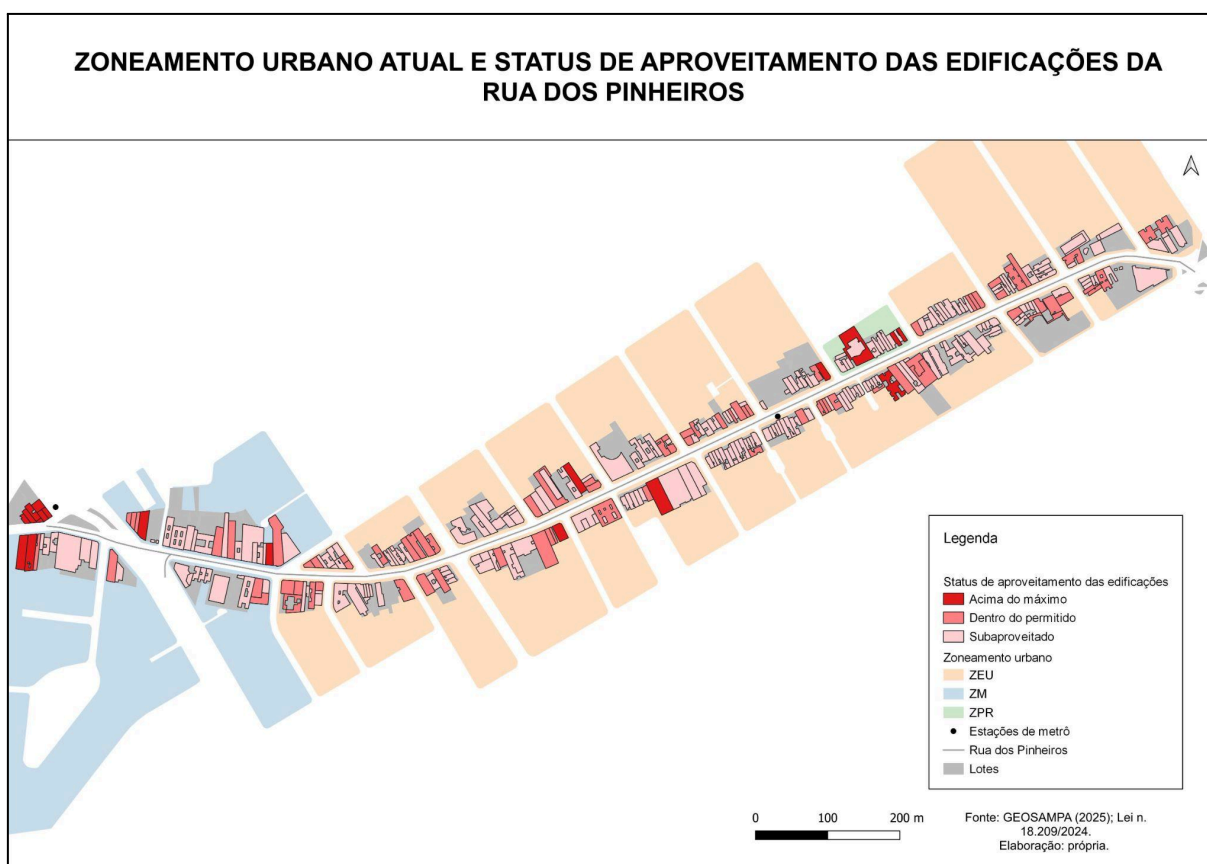
Nos anos mais recentes, a legislação paulistana avançou com a revisão do Plano Diretor Estratégico, por meio da Lei nº 17.975/2023, e com a atualização da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, pelas Leis nº 18.081/2024 e nº 18.209/2024. Tais alterações reforçam a flexibilização normativa e o detalhamento do uso do solo, aprofundando as diretrizes de adensamento, uso misto e estímulo às centralidades urbanas. A sucessão das leis de zoneamento reflete, assim, a convergência entre adensamento construtivo, fortalecimento do setor terciário, mobilidade e produção de novas centralidades como tendência estruturante da urbanização contemporânea.

A leitura do mapa² abaixo permite aprofundar a compreensão das transformações em curso, ao evidenciar a relação entre os parâmetros normativos de uso do solo e as formas efetivamente construídas. Ao cruzar o coeficiente de

² O mapa foi elaborado a partir do cruzamento entre a base cadastral de lotes e edificações do município de São Paulo e a legislação urbanística vigente, em especial os parâmetros definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). Para cada lote, calculou-se o coeficiente de aproveitamento real (CA real) obtido pela razão entre a área construída total e a área do lote. Esse valor foi comparado aos coeficientes mínimo (CA mínimo), básico (CA básico) e máximo (CA máximo) estabelecidos para cada zona de uso (ZEU, ZM e ZPR). Com base nessa relação, os lotes foram classificados segundo seu status de aproveitamento: subaproveitados, quando $CA\ real < CA\ básico$; dentro do permitido, quando $CA\ básico \leq CA\ real \leq CA\ máximo$; e acima do máximo, quando $CA\ real > CA\ máximo$.

aproveitamento (CA) real com os coeficientes básico e máximo definidos pelo zoneamento vigente, o mapa explicita a distribuição desigual do aproveitamento do solo ao longo da rua, revelando algumas tendências da produção do espaço neste fragmento.

Mapa 2 - Zoneamento urbano atual e status de aproveitamento das edificações da Rua dos Pinheiros.



Fonte: autoral, 2025.

Em primeiro lugar, observa-se a predominância de lotes classificados como subaproveitados, sobretudo nos trechos enquadrados como Zonas Mistas (ZM) e em porções da ZEU que ainda mantêm edificações horizontais ou usos de baixa densidade construtiva. Galpões, estacionamentos e edificações antigas de um ou dois pavimentos aparecem recorrentemente com CA real inferior ao CA básico, indicando a existência de uma significativa reserva potencial de valorização fundiária. Tais vazios relativos, assim, não correspondem a uma ausência de uso, mas à manutenção provisória de formas espaciais cuja subutilização as torna particularmente atrativas à incorporação futura.

Em contraste, os lotes classificados como “dentro do permitido” concentram-se principalmente nos trechos já submetidos a processos recentes de verticalização, em especial nas áreas inseridas em ZEU e próximas às estações Fradique Coutinho e Faria Lima. Nesses casos, a produção imobiliária recente revela uma apropriação mais intensa dos parâmetros urbanísticos, aproximando o CA real dos limites estabelecidos pelo zoneamento, ainda que, em muitos casos, sem atingir o CA máximo. Tal padrão indica uma estratégia de valorização progressiva, na qual o potencial construtivo é explorado de modo seletivo, acompanhando as condições de mercado e a dinâmica de absorção das tipologias residenciais e de uso misto.

Os casos de aproveitamento acima do máximo, ainda que pontuais, concentram-se em edificações corporativas prévias à legislação atual, evidenciando descompassos entre a normatividade vigente e a materialidade herdada - e, por consequência, a anuência seletiva do Estado.

A análise do mapa revela, portanto, que a Rua dos Pinheiros é atravessada por uma lógica dialética na qual a heterogeneidade das formas não se expressa como mera diversidade morfológica, mas como a justaposição de diferentes tempos, ritmos e estratégias de produção do espaço, em que formas e usos preexistentes, empreendimentos recentes e expectativas futuras de incorporação convivem de maneira desigual e contraditória.

O zoneamento, assim, para além de um instrumento regulador do que é ou não construído, atua como dispositivo ativo de produção do espaço e organização temporal da transformação da rua. O ritmo acelerado de tais transformações, por sua vez, não apenas reflete o avanço da técnica, mas, sobretudo, reitera a centralidade estratégica assumida pelo espaço na reprodução do capital em um contexto de economia globalizada (CARLOS, 2017).

Nesse horizonte, a produção do espaço como articulação entre os níveis político, econômico e social encontra expressão concreta na Rua dos Pinheiros. No plano político, a ação planejadora do Estado se materializa na redefinição dos parâmetros urbanísticos que incidem sobre a rua, criando as condições institucionais necessárias ao adensamento construtivo e à intensificação dos usos mercantis. No plano econômico, esses dispositivos orientam a atuação do capital imobiliário, evidenciada pela proliferação de novos empreendimentos verticais e pela incorporação de terrenos anteriormente ocupados por galpões, estacionamentos e

usos de baixa rentabilidade. No plano social, tais transformações repercutem nas práticas cotidianas da rua, com a reconfiguração dos ritmos de circulação, a intensificação do consumo em estabelecimentos voltados a públicos específicos e a redefinição das formas de permanência e sociabilidade no espaço público.

A articulação desses níveis, portanto, evidencia como a intervenção estatal, ao atuar de forma seletiva na gestão do território, opera como mediação fundamental da reprodução das relações de produção, inscrita tanto na materialidade construída, quanto nas práticas socioespaciais que passam a caracterizar a Rua dos Pinheiros.

3.2 A PROPÓSITO DAS FORMAS

Se o zoneamento permite apreender o espaço concebido enquanto norma e expectativa de valorização, é nas formas urbanas que essas determinações se materializam e passam a operar concretamente sobre o uso e a vida cotidiana. As diferenças de aproveitamento do solo, os contrastes entre edificações verticais e horizontais, e a coexistência de tempos distintos de incorporação não permanecem no plano abstrato da legislação, mas se inscrevem na morfologia da rua, condicionando ritmos, trajetos, permanências e modos de apropriação.

Assim, compreender a Rua dos Pinheiros exige deslocar o olhar do ordenamento normativo para as formas que dele resultam, isto é, para o modo como o espaço concebido se converte em estrutura material que organiza, limita e orienta as práticas socioespaciais. É a partir dessa mediação que se torna possível examinar como as transformações normativas ganham corpo na cidade e incidem diretamente sobre o habitar.

O habitar a cidade realiza-se por meio do uso de determinados lugares inseridos em uma determinada organização temporal. É na/pela vida cotidiana, através de práticas ordinárias, como os deslocamentos diários, os tempos de permanência e os modos recorrentes de uso, que se constitui a relação dos sujeitos com o espaço e se produz a identidade com o lugar. A duração, a repetição e o caráter dessas práticas, condicionados pelas formas urbanas, evidenciam que a reprodução da vida está diretamente vinculada à morfologia, uma vez que o espaço construído estabelece limites e possibilidades concretas à apropriação (CARLOS, 2017).

Nesse horizonte, a transformação das formas corresponde à transformação dos próprios conteúdos do urbano: ao alterar-se a forma, reconfiguram-se, simultaneamente, os modos de viver. Não se trata, portanto, de metamorfoses pontuais ou isoladas, mas de um movimento em que a transformação morfológica da cidade se inscreve em uma escala mais ampla, integrando-se ao processo geral - ainda em curso - de redefinição dos sentidos do urbano.

Ao evidenciar persistências e rupturas, a morfologia urbana permite apreender o entrecruzamento de tempos diferenciados, apontando para uma dialética entre continuidade e descontinuidade. Nesse processo, revela-se uma hierarquização espacial na qual a função desempenhada pelos lugares interfere diretamente em sua duração. No plano geral, as mudanças das formas respondem à reprodução do espaço urbano enquanto condição e produto da acumulação; no plano local, vinculam-se ao modo como o habitante realiza o uso e estabelece sua relação com a cidade (CARLOS, 2017).

A forma, portanto, não pode ser compreendida de modo isolado. Para além de sua materialidade e da disposição funcional dos elementos no espaço, ela opera como mecanismo ativo de produção do espaço, na medida em que nela se inscrevem modos de organização e hierarquização das relações sociais. Sob essa perspectiva, as continuidades e descontinuidades morfológicas, expressas nos contrastes, prolongamentos e articulações entre formas, tornam-se manifestações da espacialização de rupturas e permanências históricas. O núcleo explicativo não reside na forma em si, mas no conteúdo social que ela carrega, isto é, na reprodução das relações sociais materializada no espaço (RONCAYOLO apud CARLOS, 2017).

Espaço e tempo, assim, apresentam-se como dimensões entrecruzadas. O tempo histórico, marcado por transformações econômicas, políticas e culturais, materializa-se nas formas, imprimindo nelas suas marcas. Ao mesmo tempo, a forma condiciona o tempo e o caráter do uso, orientando funções, trajetos, acessos e modos de encontro entre os sujeitos. Trata-se, portanto, de um movimento duplo e simultâneo, de modo que compreender o espaço urbano exige captar como o processo histórico se deposita na forma e como a forma, por sua vez, orienta e organiza o movimento da vida cotidiana.

Nesse processo, a forma urbana adquire valor social e simbólico, tornando-se referência da memória e da experiência vivida. Constrói-se, assim, uma

sobreposição - frequentemente contraditória - entre o tempo histórico de produção das formas e o tempo presente de sua apropriação, isto é, o tempo de realização da vida. Nesse contexto, a permanência de determinadas referências na memória coletiva, mesmo diante de transformações e rupturas morfológicas, revela-se fundamental para a continuidade de um horizonte utópico, no qual alguma dimensão do urbano ainda possa ser apropriada.

A metrópole aparece, desse modo, como uma multiplicidade de formas e conteúdos em transformação, configurando uma totalidade contraditória e em movimento. O espaço é produzido na articulação de diferentes planos da realidade: no cotidiano, pela apropriação do lugar; no econômico, pela produção de uma morfologia submetida à propriedade privada do solo urbano e à divisão social e técnica do trabalho, o que fragmenta e hierarquiza funções; e no político, pelas estratégias do Estado, que normatizam e tendem a homogeneizar o espaço, limitando as possibilidades de uso (CARLOS, 2017).

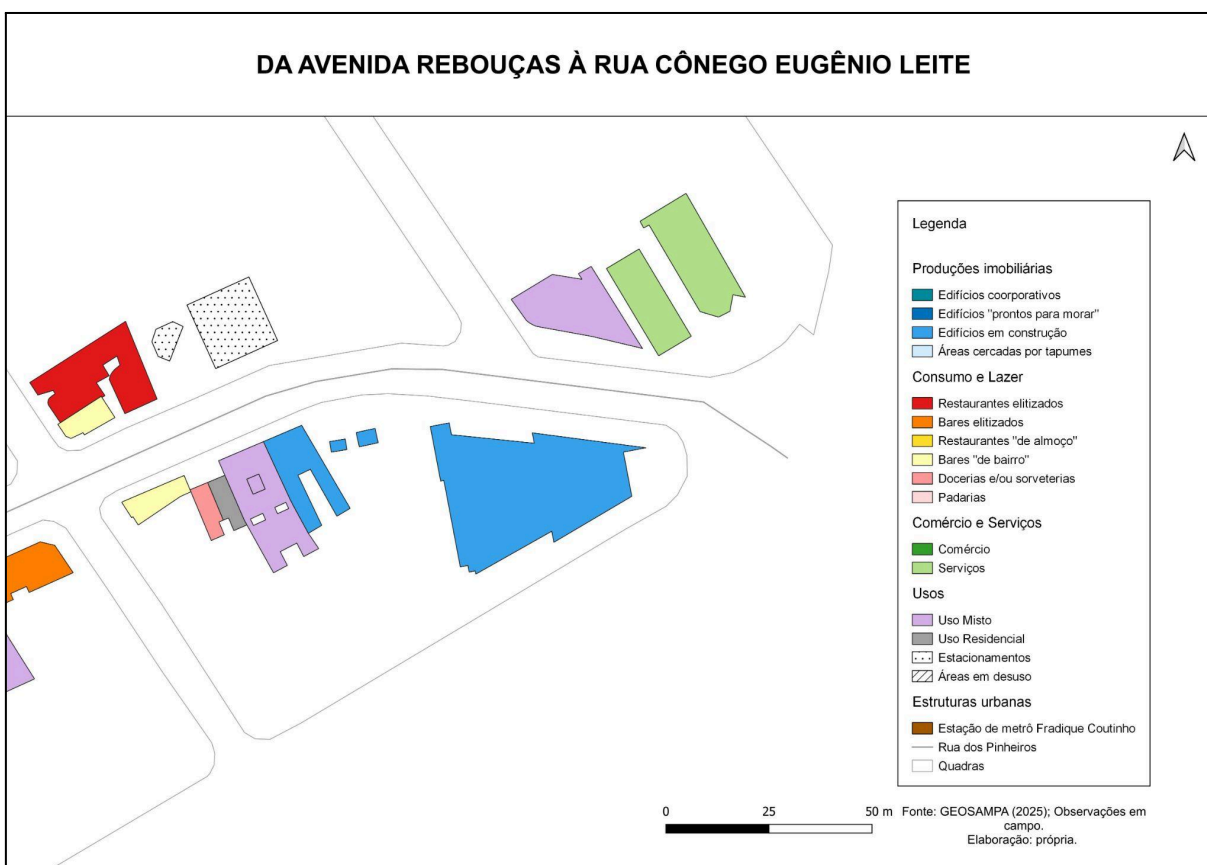
Essa totalidade, entretanto, não é vivida de forma integral. A experiência urbana realiza-se em fragmentos espaciais e temporais, compondo uma prática socioespacial que é, ao mesmo tempo, situada e relacional. É nesse horizonte que a rua, enquanto fragmento da metrópole, apresenta-se como lugar privilegiado de leitura. Sua configuração reúne permanências e rupturas tanto no plano morfológico quanto nas formas de apropriação de seus espaços, expressando de maneira particularmente nítida a articulação entre processos gerais de produção do espaço e práticas cotidianas.

Diante disso, a Rua dos Pinheiros não pode ser apreendida como um contínuo uniforme. As transformações em curso distribuem-se de maneira desigual ao longo de sua extensão, produzindo inflexões morfológicas, funcionais e simbólicas que se anunciam já nos primeiros trechos da rua e se intensificam adiante. A partir de tal caráter heterogêneo, a análise se desloca para a leitura segmentada da rua, buscando identificar, em recortes específicos, como as metamorfoses do espaço se materializam de forma diferenciada.

4. O ANÚNCIO DE UMA TRANSFORMAÇÃO DIFERENCIAL

O primeiro quarteirão ampliado que se coloca à análise diz respeito ao trecho compreendido entre a Avenida Rebouças e a Rua Cônego Eugênio Leite, ponto em que a Rua dos Pinheiros se articula diretamente com um dos principais eixos viários da metrópole. Já nesse início da rua, a paisagem evidencia sinais de inflexão morfológica, expressos na justaposição de edificações de diferentes escalas, usos e temporalidades, anunciando um processo de transformação que, nos quarteirões subsequentes, explicita-se e se intensifica com maior nitidez.

Mapa 3 - Quarteirão ampliado 1 - Da Av. Rebouças à R. Cônego Eugênio Leite.



Fonte: autoral, 2025.

De um lado, destaca-se o Platz 450, empreendimento vertical de grande porte que ocupa mais da metade do quarteirão. No projeto disponibilizado, aponta-se que a organização interna do edifício reproduz um modelo que se tornou recorrente nos lançamentos recentes, isto é, a coexistência de studios e apartamentos maiores, no qual a própria disposição dos pavimentos expressa uma segmentação.

Figura 1 - Empreendimento imobiliário Platz 450.



Fonte: autoral, 2025.

No andar térreo, apresentam-se as primeiras formas de uma lógica que reduz o plano da rua à passagem, reconfigurando a relação entre espaço público e privado. Ocupado por lojas, áreas com churrasqueiras, playgrounds, uma central de deliverys - pela qual não é necessário dar sequer um passo em direção à rua, basta estender os braços através de uma “janela” - e até uma quadra de beach tennis, novo esporte glamourizado da metrópole, o que está posto é a consolidação de um modo de morar que desloca para dentro do condomínio tudo aquilo que, antes, constituía o movimento intrínseco da vida urbana cotidiana. Trata-se da expressão morfológica de uma lógica securitária e de enclausuramento em relação à cidade, em que o lazer, a socialização e até mesmo, o consumo, praticam-se atrás dos muros.

Nos segundo e terceiro pavimentos, oferecem-se os studios de 21 a 45m², isto é, as unidades que materializam a lógica da liquidez imobiliária, à medida que a compacidade das plantas facilita a rotatividade, reduz custos de manutenção e

amplia o espectro de potenciais ocupantes, tornando-as especialmente apropriadas para circular como ativos. Logo, não se trata apenas da construção de moradias pequenas, mas de produtos voltados à dinâmica do investimento rápido, pensados para serem alugados, revendidos ou incorporados às carteiras de rendimento, compondo um estoque imobiliário cuja função ultrapassa o uso e se inscreve na lógica da valorização contínua.

A partir do quarto pavimento, expõe-se outros ambientes pertencentes à “infraestrutura comunitária” - coworkings, salões de festas, brinquedoteca, academias interna e externa, e lavanderia coletiva - reiterando a tendência de “condominização” da vida, isto é, a ideia de que os condomínios são capazes de suprir integralmente as demandas de sociabilidade, trabalho e lazer dos moradores, de modo que a experiência urbana é cada vez mais separada do espaço público - logo, das pessoas, na relação com seus outros - e mediada por serviços privados.

Do quinto ao vigésimo-primeiro andar, distribuem-se os apartamentos maiores, entre 84 e 162m², que reproduzem um repertório visual amplamente difundido nos empreendimentos de alto padrão, tais como varandas envidraçadas, plantas integradas e fachadas estritamente padronizadas. Para além de uma opção estética, o emprego de tais aspectos morfológicos diz respeito à adesão de um padrão específico de formas que, por sua vez, comunica pertencimento a uma lógica de produção imobiliária globalizada - de modo que os edifícios recentes poderiam estar em qualquer metrópole financeirizada do mundo.

A incorporação de uma estética globalizada adquire centralidade à medida que os empreendimentos imobiliários passam a circular, antes de tudo, como ativos financeiros. Ao adotar formas reconhecíveis nas metrópoles consideradas centrais, edifícios como o Platz 450 procuram inscrever-se no mapa dos territórios vistos como receptores confiáveis de investimento. Assim, observa-se que o pertencimento se dá através da produção de uma paisagem vinculada ao poder e ao dinheiro (FIX, 2007) e de uma arquitetura mimética capaz de legitimar o local perante o olhar global (FERREIRA, 2003). A forma, portanto, é convertida em instrumento de reposicionamento do bairro - e da própria metrópole - dentro da hierarquia espacial (FIX, 2009).

No que diz respeito à otimização dos lucros, observa-se que a chamada planta integrada assume papel central na lógica contemporânea da produção imobiliária. A supressão de paredes internas produz uma sensação de amplitude e

continuidade espacial que atua como compensação perceptiva frente à redução progressiva das áreas privativas, característica marcante do ciclo atual de lançamentos. O que se oferece ao morador não é a ampliação efetiva do espaço, mas a construção de sua aparência, de modo que a forma arquitetônica passa a operar como produtora de uma experiência simulada daquilo que não se realiza materialmente.

Trata-se da produção de “mais ambiente” sem acréscimo real de metragem, à medida que a percepção é convertida em mercadoria. Nesse processo, a forma passa a funcionar como instrumento econômico direto, capaz de ampliar o valor de troca sem elevar proporcionalmente os custos construtivos. O desenho espacial ajusta-se, assim, às exigências de um mercado que transforma centímetros em ativos e incorpora a experiência estética como elemento central da valorização imobiliária.

As unidades entre 21 e 45 m² consolidam-se como produtos ideais para investimento, justamente porque sua adequação à moradia prolongada é limitada. Ainda que o discurso publicitário mobilize a noção de “minimalismo” como estilo de vida desejável - associado a jovens em início de carreira, desvinculados de estruturas familiares e atraídos pela proximidade ao metrô - o que se observa é a consolidação de um produto pensado prioritariamente para a circulação no mercado de aluguel e revenda, mais do que para a reprodução cotidiana da vida, pontuando novas formas e modos de vida na metrópole.

Os espaços de lazer no rooftop, isto é, uma piscina de “borda infinita”, um solário e uma academia externa, reforçam a centralidade da forma enquanto ativo financeiro e, ao mesmo tempo, como operador simbólico. A paisagem vista do alto, para além de uma experiência sensorial, funciona como signo de distinção social, convertendo-se em dispositivo direto de valorização. A operação se sustenta na construção discursiva de uma percepção rara, sobretudo em uma metrópole cujo horizonte é, para a maioria, inexistente, de modo que o valor deriva, precisamente, de sua inacessibilidade generalizada. Assim, atributos imateriais como luminosidade, horizonte visual e sensação de amplitude são capturados pelo discurso promocional e reintroduzidos como componentes objetivos do preço.

O dito “paisagismo sustentável”, incorporado tanto à forma quanto à publicidade do empreendimento, insere-se na mesma lógica performativa. Não se trata só da ornamentação, mas da construção de uma camada discursiva de cunho

ecológico que opera duplamente: produz a sensação de refúgio natural em meio à cidade - mobilizada como elemento de diferenciação em um mercado saturado - e confere ao empreendimento uma aparência de legitimidade moral. O discurso ambiental desloca-se, assim, de práticas efetivamente sustentáveis para funcionar como atributo simbólico agregado à mercadoria, em um típico processo de *green marketing*.

A presença explícita do financiamento bancário, anunciada na fachada do canteiro, tampouco constitui um detalhe secundário. A atuação dos bancos atravessa todas as etapas do processo, desde a análise de viabilidade até a definição do próprio produto arquitetônico, fazendo com que o edifício seja concebido, desde sua origem, não apenas como moradia, mas como ativo, garantia e fluxo futuro de rendimentos.

Quando o incorporador recorre ao financiamento, o banco avalia riscos, impõe métricas de liquidez e direciona o tipo de produto com maior potencial de circulação. Na prática, tal dinâmica materializa-se nas escolhas projetuais observadas: unidades menores, que facilitam revenda e locação; plantas padronizadas, que reduzem custos e aumentam a previsibilidade; fachadas moduladas, que agilizam a execução e minimizam riscos; e áreas comuns concebidas para ampliar o valor de mercado. O espaço construído passa, assim, a responder diretamente às exigências do capital financeiro, nas quais a tipologia das formas se ajusta à gestão do risco.

A presença do banco se estende também à etapa da comercialização, ao financiar simultaneamente o incorporador e viabilizar o financiamento ao comprador. Para o primeiro, o crédito antecipa receitas e permite a realização da obra; para o segundo, o acesso ao financiamento possibilita a aquisição do imóvel. É, porém, no âmbito bancário que os contratos de compra assumem outra função, ao serem convertidos em títulos negociáveis e passíveis de compor portfólios securitizados. A moradia afirma-se, desse modo, como ativo plenamente integrado aos circuitos de valorização. A marca bancária exposta no canteiro opera, então, como selo de segurança, reforçando o valor de troca do empreendimento ao sinalizar solidez e confiabilidade ao investidor.

A recorrência do financiamento do Bradesco nos novos empreendimentos ao longo da Rua dos Pinheiros, mais do que expressar capilaridade bancária, revela a leitura estratégica do setor financeiro sobre o lugar, ancorada na centralidade que a região ocupa na metrópole policêntrica. A concentração de investimentos, a

intensificação comercial e o fluxo constante de consumidores reduzem a percepção de risco e consolidam a rua como segmento estável para a composição de ativos, associado a um perfil de renda capaz de sustentar esse tipo de produto imobiliário. A repetição do financiamento, portanto, expressa uma avaliação recorrente da área, indicando a consolidação de um eixo favorável à valorização continuada.

Em contraste com essas novas formas, persistem na paisagem elementos morfológicos associados a usos e funções preexistentes. Como no registro fotográfico abaixo, ainda é possível observar, na Rua dos Pinheiros, edifícios residenciais remetentes a outro momento da urbanização paulistana, evidenciando os resíduos de uma escala e estética construtivas distintas daquelas introduzidas pelos novos empreendimentos, tais com poucos pavimentos, fachadas simples e varandas estreitas.

Figura 2 - Coexistência de formas preexistentes e lançamentos imobiliários recentes.



Fonte: autoral, 2025.

Entretanto, a exemplo da figura a seguir, de maneira cada vez mais recorrente, essas edificações passam a incorporar restaurantes, lanchonetes e/ou lojas “conceituais” no pavimento térreo, reconfigurando parcialmente suas funções sem eliminar a forma residencial original. Essa justaposição entre a arquitetura preexistente e novos usos comerciais confere a tais imóveis um caráter ambíguo, no qual a permanência do valor de uso convive com a expectativa de transformação futura, sugerindo sua condição simultânea de suporte da vida cotidiana e reserva potencial de valor à espera de um novo ciclo imobiliário.

Figura 3 - Edificação residencial preexistente com reconfiguração de usos no pavimento térreo (restaurante Atlântico 212).



Fonte: autoral, 2025.

Entre esses vestígios, destacam-se algumas pouquíssimas residências horizontais e, em maior número, bares “de bairro”, que preservam arranjos espaciais reconhecíveis da memória urbana: mesas junto à calçada, toldos desgastados, letreiros discretos e frequentadores habituais, isto é, formas e práticas que resistem,

ainda que de modo precário, aos processos de homogeneização estética e funcional em curso.

Figura 4 - A forma de um bar “de bairro”.



Fonte: autoral, 2025.

Entre as preexistências e os novos empreendimentos, observaram-se elementos de transição que materializam as tensões do processo de transformação, como um ponto de táxi comprimido pela reconfiguração dos fluxos de mobilidade e calçadas estreitadas por tapumes de obra, configurando o chamado “urbanismo de canteiro”. Próximo a esses elementos, um estacionamento de grande extensão (figura 4), atualmente subutilizado em função da proximidade do metrô, opera como reserva latente de valor. Sua aparente obsolescência e a disponibilidade de grandes áreas conferem-lhe elevado potencial de incorporação futura, reafirmando a lógica especulativa que atravessa a rua.

Figura 5 - Estacionamento subutilizado à espera de incorporação imobiliária.



Fonte: autoral, 2025.

Por fim, a introdução de estabelecimentos associados à requalificação comercial e gastronômica sinaliza alterações profundas nas funções, nos públicos e nas práticas de consumo da rua. Como se observa na imagem (figura 5), a emergência de novos comércios no pavimento térreo - lojas de vestuário e estabelecimentos alimentares voltados a um consumo elitizado - ocorre em justaposição direta a edificações residenciais preexistentes e a novos empreendimentos em processo de verticalização. Essa sobreposição de formas e usos reorganiza fluxos, visibilidades e hierarquias sociais, consolidando a Rua dos Pinheiros como espaço de distinções cada vez mais marcadas. A paisagem passa, assim, a expressar uma disputa simbólica na qual a memória urbana e as práticas cotidianas herdadas coexistem de maneira contraditória com as novas lógicas de valorização e consumo que se afirmam no presente.

Figura 6 - Sobreposição de verticalização, residência horizontal e requalificação comercial na Rua dos Pinheiros.



Fonte: autoral, 2025.

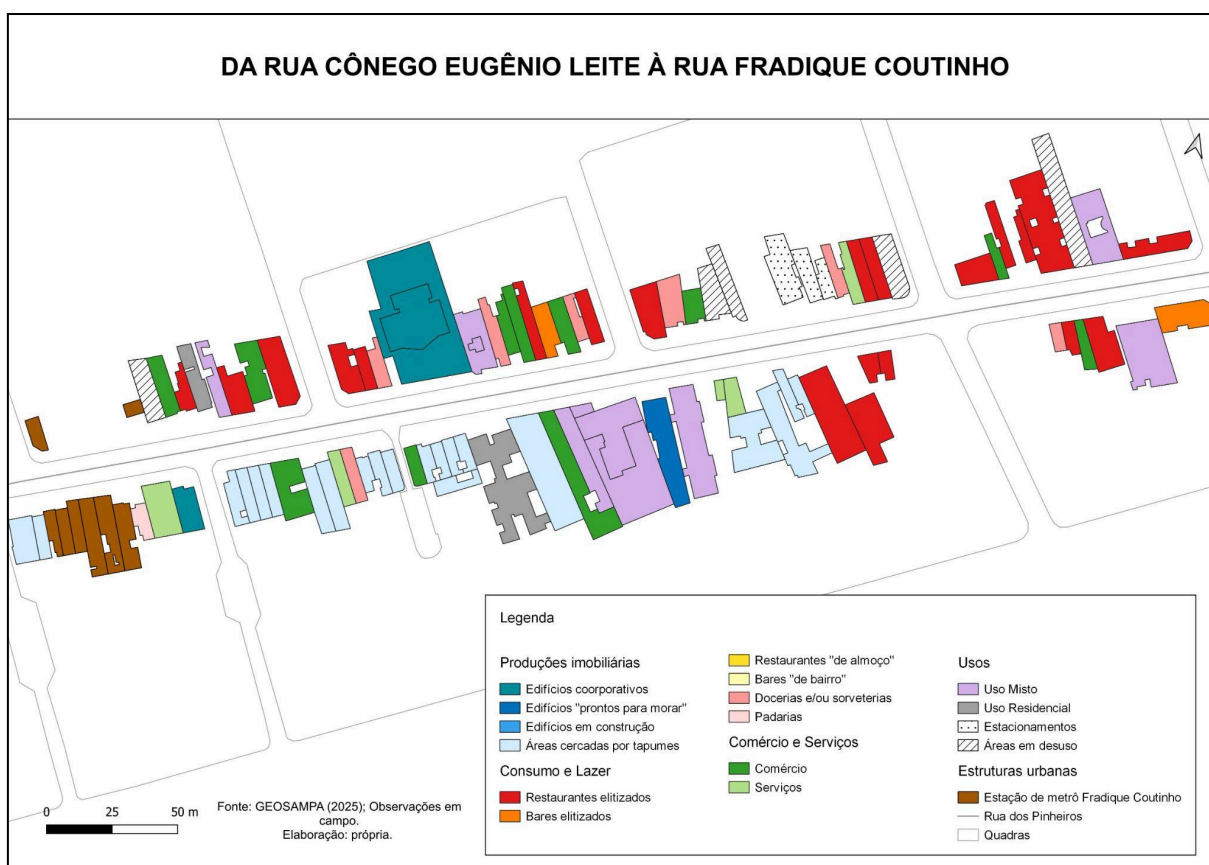
Desse modo, o primeiro trecho da Rua dos Pinheiros permite apreender, em escala concentrada, a articulação conflitiva de processos que atravessam a metrópole contemporânea. A paisagem evidencia a afirmação de novas lógicas de valorização espacial que reordenam formas, usos e ritmos, ao mesmo tempo em que não eliminam por completo as práticas e referências herdadas. O que se revela, portanto, é um espaço marcado pela sobreposição de temporalidades e pela convivência tensa entre a abstração imposta pela reprodução do capital e os vestígios de uma vida cotidiana que resiste.

5. UMA VITRINE AO CONSUMO PRODUTIVO DO ESPAÇO

O segundo quarteirão ampliado analisado, compreendido entre a Rua Cônego Eugênio Leite e a Rua Fradique Coutinho, apresenta-se como um segmento no qual a lógica do consumo assume papel estruturante na produção do espaço. Os trabalhos de campo, articulados ao mapeamento realizado, evidenciam a forte concentração de restaurantes com preços elevados, bares especializados, docerias, sorveterias e cafés direcionados a um público específico, bem como a presença de terrenos cercados por tapumes de incorporadoras.

A justaposição desses elementos revela um espaço progressivamente reproduzido para a experiência do consumo, no qual as práticas socioespaciais cotidianas não apenas se adaptam a essa lógica, mas contribuem para reiterar seu conteúdo, consolidando a Rua dos Pinheiros como cenário privilegiado desse modo particular de valorização urbana.

Mapa 3 - Quarteirão ampliado 2 - Da R. Cônego Eugênio Leite à R. Fradique Coutinho.



Fonte: autoral, 2025.

Quando comparado aos outros segmentos, este trecho da Rua dos Pinheiros evidencia uma diferenciação significativa na forma como a produção do espaço se manifesta. No sentido da estação Fradique Coutinho em direção à Avenida Faria Lima, a intensificação da produção imobiliária inscreve-se de maneira mais imediata na paisagem, marcada pela presença de canteiros de obras, estruturas em construção, tapumes e pelo ritmo contínuo da atividade da construção civil.

Neste recorte, entretanto, a transformação não se impõe prioritariamente por meio da emergência de novas edificações, mas pela reconfiguração dos usos e pela requalificação dos estabelecimentos existentes. Trata-se de um processo no qual a mudança do espaço se realiza, em um primeiro momento, pela alteração das práticas que nele se desenvolvem, antes de se materializar em modificações morfológicas mais explícitas.

A observação das formas urbanas neste segundo quarteirão ampliado permite identificar variações significativas na maneira como os usos vinculados ao consumo se instalam e se afirmam ao longo da rua. As imagens a seguir ilustram essa dinâmica: nas duas primeiras quadras, predominam estabelecimentos que se apropriam integralmente dos imóveis, ocupando edificações por completo e redefinindo de modo quase total suas funções anteriores.

Trata-se, sobretudo, de restaurantes de maior porte, cuja implantação pressupõe o controle exclusivo do lote e a conformação de uma unidade espacial coerente, voltada integralmente ao consumo especializado. Nesses casos, a transformação do espaço se realiza por meio da substituição direta e imediata dos usos preexistentes, produzindo formas claramente identificáveis na paisagem urbana, marcadas pela visibilidade arquitetônica, pela singularização estética e pela afirmação de um conteúdo econômico específico.

Figura 9 - Restaurante de consumo elitizado ocupando integralmente o lote e afirmando-se como forma dominante.



Fonte: autoral, 2025.

À medida que se avança pelo trecho, essa lógica sofre inflexões importantes. Os usos ligados ao consumo deixam de se afirmar prioritariamente pela ocupação integral dos lotes e passam a se distribuir de forma mais capilarizada, concentrando-se em lotes menores ou compartilhando edificações com outras funções. Observa-se, sobretudo, a apropriação dos pavimentos térreos de edifícios residenciais ou de imóveis de uso misto, nos quais restaurantes, bares e estabelecimentos especializados se inserem sem suprimir imediatamente a forma construída preexistente.

Nesses casos, a valorização do espaço não se apoia na produção de novas edificações ou na substituição total da morfologia anterior, mas na incorporação progressiva de usos economicamente rentáveis às estruturas já consolidadas, reorganizando fluxos, práticas e percepções cotidianas. A transformação opera,

assim, menos pela ruptura formal e mais pela reprogramação funcional do espaço, revelando uma estratégia de valorização que se infiltra no tecido urbano existente.

Figura 10 - Uso residencial coexistente à lanchonete Patties no andar térreo.



Fonte: autoral, 2025.

Para compreender a especificidade das transformações observadas neste trecho da Rua dos Pinheiros - nas quais a valorização do espaço se realiza menos pela substituição imediata da forma construída e mais pela reorientação dos usos e das práticas cotidianas - torna-se pertinente retomar o debate sobre o consumo produtivo, tal como pode ser mobilizado a partir de Marx, especialmente na distinção entre produção, circulação e realização do valor.

Na economia política clássica, o consumo tende a aparecer como momento de destruição da mercadoria, isto é, como a etapa em que o objeto produzido se extingue ao ser utilizado. No espaço urbano produzido sob a lógica do capital, entretanto, esse momento adquire contornos particulares. Quando o espaço se converte em mercadoria, determinadas práticas de consumo deixam de se limitar à

destruição de bens específicos e passam a operar como momentos ativos da valorização, ao criar e reforçar condições para que o valor se realize de forma ampliada no futuro.

No trecho em análise, essa lógica manifesta-se na capacidade de usos associados ao lazer, à experiência e à estetização do cotidiano de atribuir valor ao espaço enquanto mercadoria. Nessa perspectiva, o consumo produtivo não se refere ao consumo de meios de produção, mas à situação em que o próprio ato de consumir o espaço - frequentar a rua, ocupar suas calçadas, participar de circuitos gastronômicos e culturais, produzir e difundir imagens das experiências ali vividas - contribui diretamente para sua valorização. O consumo, assim, converte-se em momento constitutivo da produção do espaço e da realização do valor.

Antes mesmo da implantação de novos empreendimentos residenciais ou comerciais, o consumo elitizado promovido por restaurantes, bares e cafés constrói uma base simbólica e econômica que sustenta expectativas de valorização. Assim, terrenos cercados por incorporadoras, ainda que vazios, já se inserem nesse processo à medida que seus preços são influenciados pela maneira como o entorno é consumido, pela visibilidade adquirida no interior da metrópole e pela circulação de imagens que associam a área a determinados estilos de vida. O presente, nesse sentido, é mobilizado como antecipação de lucros futuros, com o consumo operando simultaneamente como meio e garantia da valorização.

A contribuição de Jean Baudrillard é interessante para aprofundar a compreensão do processo de valorização simbólica do espaço mediado pelo consumo. Em *A Sociedade de Consumo* (2005), o autor destaca que consumir não se reduz à aquisição de objetos, mas envolve a manipulação de signos e a inserção em sistemas de diferenciação social. O consumo deixa de se organizar prioritariamente em torno do valor de uso e passa a operar, sobretudo, a partir do valor simbólico dos bens, que estrutura identidades, hierarquias e posições sociais. O que se consome, assim, não é apenas um objeto ou serviço, mas um lugar no mundo social, isto é, uma posição reconhecível no interior de um sistema de distinções.

Sob essa chave interpretativa, observa-se que, nesse recorte da Rua dos Pinheiros, os estabelecimentos não comercializam apenas produtos ou serviços, mas, de modo central, participações simbólicas mediadas por um amplo repertório estético e por estratégias discursivas específicas. Sorveterias brasileiras nas quais já

não se vendem simplesmente sorvetes, mas “gelatos artesanais de pistachio”; cafés que anunciam “torra selecionada”; docerias “conceituais” que reproduzem, de forma massificada, símbolos gastronômicos mundializados - de modo que, não raramente, em um mesmo estabelecimento, é possível consumir desde pains au chocolat até cinnamon rolls - e restaurantes cuja culinária é apresentada como “contemporânea” compõem um cenário no qual, para além dos produtos ofertados, comercializa-se um conjunto de valores simbólicos e códigos de distinção, pelos quais o acesso a esses espaços - e a capacidade de pagar por ele - opera como marcador social, inscrevendo o frequentador em um universo específico de pertencimento e hierarquização.

A recorrência de adjetivos como “contemporâneo”, “conceitual”, “artesanal” ou “autoral”, frequentemente esvaziados de um conteúdo preciso, mas reiterados de forma insistente, revela justamente o movimento esquizofrênico em que, na sociedade dita “hipermoderna” (LIPOVETSKY, 2004), os significantes tendem a se desprender cada vez mais dos significados, mas, sem que isso comprometa sua eficácia social. Mesmo quando pouco dizem sobre algo concreto, esses rótulos seguem operando como marcadores de pertencimento, de modo que o essencial passa a ser a possibilidade de sinalizar adesão a determinados “lifestyles” e universos simbólicos, reforçando a dimensão distintiva do consumo e sua centralidade na produção contemporânea do espaço urbano.

As figuras a seguir de uma focacceria anunciada como “artesanal” e da pizzaria Bráz Elétrica, propagandeada como o “lado B da Bráz”, tornam particularmente visível como a linguagem publicitária e a construção estética dos estabelecimentos operam como mediações centrais na produção simbólica do consumo. No primeiro caso, a noção de “artesanal” não remete necessariamente a um modo de produção efetivamente distinto ou não-industrial, mas opera como signo de autenticidade, cuidado e singularidade, mobilizado para diferenciar o estabelecimento em um mercado saturado.

Figura 11 - Focacceria “artesanal” e a estetização do fazer “artesanal” como valor simbólico do consumo.



Fonte: autoral, 2025.

De modo semelhante, a Braz Elétrica se apresenta como o “lado B” de uma marca já consolidada, apropriando-se do imaginário da contracultura, da informalidade e da experimentação para reatualizar seu posicionamento no mercado. O “lado B”, que historicamente evocava o alternativo, é aqui reabsorvido como estratégia de diferenciação mercadológica, produzindo uma sensação de desvio - controlado - em relação ao padrão. Em ambos os casos, a propaganda constrói narrativas de pertencimento, oferecendo ao frequentador a possibilidade de se reconhecer/de ser reconhecido como alguém que consome o “autêntico”, o “criativo”, etc.

Figura 12 - “O lado B da Bráz”: apropriação da estética alternativa como estratégia de diferenciação e ampliação do consumo.



Fonte: autoral, 2025.

No que diz respeito à reprodução desses sentidos por meio da forma, o debate conduz ao que Gilles Lipovetsky e Jean Serroy (2015) denominam “capitalismo artista”, expressão que sintetiza a reconfiguração das lógicas de produção e consumo a partir da centralidade da estética. Nessa condição histórica, o capitalismo deixa de se apoiar exclusivamente na eficiência técnica e na racionalidade instrumental, incorporando a produção estética como instrumento fundamental de diferenciação, valorização e desejo.

O consumo estende-se, assim, de maneira indissociável, à percepção sensível dos ambientes. O produto, por mais intensamente publicizado que seja, já não basta por si só: é a experiência estética do espaço construído que completa e potencializa a mercadoria. Dos restaurantes anunciados como “contemporâneos” às sorveterias qualificadas como “artesaniais”, observa-se uma preocupação reiterada com a estetização do ambiente. Os pratos são servidos sobre mesas de mármore,

pensados desde a louça até o enquadramento fotográfico que circulará nas redes sociais; talheres reluzentes, vitrines cuidadosamente iluminadas e paletas cromáticas neutras compõem cenários nos quais o ambiente inteiro se converte em parte constitutiva do que se consome.

Figura 13 - A estetização reiterada do ambiente.



Fonte: autoral, 2025.

Essa estetização generalizada do espaço não se restringe às formas morfológicas e aos objetos dispostos no ambiente, mas se prolonga nas condutas, nos ritmos e nas posturas corporais esperadas. A estética deixa de operar apenas como atributo das coisas e passa a funcionar como princípio organizador do próprio corpo, orientando modos de estar, circular e interagir. O ambiente cuidadosamente produzido não apenas acolhe, mas sugere - e, em certa medida, prescreve - maneiras específicas de sentar, falar, mover-se, vestir-se e até de expressar emoções, integrando o comportamento à lógica da valorização simbólica do espaço.

Durante uma tarde de observação na sorveteria Bacio di Latte, tal dimensão mostrou-se particularmente evidente. O espaço, inteiramente concebido para comunicar delicadeza e suavidade, operava como uma ambiência reguladora das práticas. Um deque de madeira levemente elevado em relação à calçada, vasos com folhagens e uma estrutura de madeira clara com iluminação amarelada na fachada produziam, já no exterior, um efeito de acolhimento controlado.

Figura 14 - Sorveteria “Bacio di Latte”.



Fonte: autoral, 2025.

No interior, paredes brancas, luz difusa, plantas, pequenos objetos decorativos dispostos com parcimônia, sofás com almofadas e mobiliário leve compunham um cenário no qual a experiência sensível parecia exigir certa contenção. Movimentos discretos, vozes baixas, gestos comedidos e uma presença ajustada ao ritmo lento da atmosfera produzida indicavam que o espaço não apenas oferecia um produto, mas organizava comportamentos, transformando o consumo em uma prática corporal afinada à estética do lugar.

Entre os “ótimo gelato!” repetidos pelos atendentes quase como uma prece, as degustações oferecidas em pequenas colherinhas e os clientes concentrados na escolha dos sabores diante da vitrine iluminada, a entrada de duas crianças produziu uma inflexão abrupta na atmosfera do lugar. Visivelmente mais magras do que se esperaria para a idade que aparentavam - cerca de quatro e sete anos - vestindo roupas simples, em tamanhos que claramente não lhes correspondiam, chinelos frouxos e com sinais de cansaço marcados no rosto, uma menina e um menino atravessaram a porta da sorveteria com uma familiaridade que sugeria que aquele trajeto, de algum modo, integrava seus cotidianos.

Enquanto os demais frequentadores permaneciam sentados, falando em tom baixo e movendo-se com contenção, as crianças passaram a circular pelo espaço correndo, desviando entre as mesas, pedindo milkshakes de chocolate diretamente aos clientes, brincando de pega-pega e sentando-se não apenas em lugares vazios, mas também em mesas já ocupadas. Aproximavam-se de quem evitava encará-las, apoiando o corpo não só nos encostos das cadeiras, mas nas próprias pessoas ali sentadas. Diante das recusas, reagiam com “birra”: choro, elevação do tom de voz, braços cruzados e insistência reiterada - comportamentos típicos da infância e, sobretudo, de crianças cujo agir, ao contrário dos outros, não se encontrava submetido a outra lógica que não a de seus desejos imediatos.

A reação dos presentes foi quase imediata e amplamente homogênea. Produziu-se uma retração corporal generalizada: olhares rápidos e desconfortáveis se multiplicaram, conversas cessaram ou reduziram de volume, e o ambiente, até então marcado por uma delicadeza cuidadosamente produzida, passou a ser atravessado por uma tensão silenciosa.

Tornou-se evidente que o estranhamento não decorria apenas da ruptura de um acordo tácito de comportamento, mas estava diretamente relacionado a uma dimensão de classe. É pouco provável que reações semelhantes tivessem assumido a mesma intensidade caso se tratasse de crianças “pertencentes” ao lugar, acompanhadas por famílias semelhantes às dos demais clientes. Corridas improvisadas, pedidos insistentes ou brincadeiras ruidosas, quando protagonizados por filhos de frequentadores habituais, tenderiam a ser interpretados como desvios momentâneos, suscitando, no máximo, sorrisos constrangidos. O incômodo, portanto, não residia exclusivamente no comportamento, mas em quem o realizava.

A presença das crianças na sorveteria torna visível, com nitidez, aquilo que Carlos discute em *O Poder do Corpo no Espaço Público* (2014). Ao analisar episódios como os “rolezinhos”, a autora demonstra que a ordem espacial não se sustenta apenas na materialidade das formas, mas em uma normatividade implícita que regula quem pode ocupar determinados ambientes e de que maneira essa ocupação deve ocorrer. No fragmento em análise, essa normatividade é mediada por um regime estético que organiza a experiência do consumo qualificado.

A disposição dos objetos, a atmosfera sensorial, o desenho arquitetônico e o repertório simbólico mobilizado pelo estabelecimento compõem um espaço cuja coerência depende da previsibilidade dos corpos e da adequação dos comportamentos. A entrada das crianças, enquanto sujeitos “não-pertinentes”, rompe essa coerência ao introduzir uma forma de apropriação não prevista, devolvendo ao espaço sua dimensão pública e desestabilizando a ordem que sustenta seu funcionamento.

A ruptura, portanto, não se localiza apenas no gesto, mas na reativação da potência política do corpo, que faz emergir as contradições de um espaço produzido para parecer acessível, mas estruturado sobre a exclusão. Essa inflexão permite compreender como, no circuito do consumo produtivo que organiza parte da Rua dos Pinheiros, a estetização opera não apenas como estratégia de diferenciação mercadológica, mas como mecanismo ativo de reprodução das relações de produção.

A estetização funciona, assim, como filtro de presença, delimitando quais corpos podem compor o espaço sem tensioná-lo. A ordem estética, fundamental para sustentar a valorização simbólica que alimenta o consumo produtivo, revela-se dependente de uma composição social específica, de modo que, quando essa composição é interrompida, a própria lógica de valorização se fragiliza. Quando um corpo que não se ajusta às determinações do lugar subverte essa ordenação, o que se evidencia é a insurreição do uso (SEABRA, 1996) como questionamento da alienação imposta em um contexto no qual o espaço é socialmente produzido, mas privadamente apropriado, na condição de mercadoria. A reação dos presentes à presença das crianças não é, portanto, um episódio trivial, mas expressão concreta da disputa pela apropriação do espaço urbano.

6. UM CANTEIRO DE OBRAS EM MEIO A MEMÓRIAS

A partir da Rua Fradique Coutinho, em direção à Avenida Brigadeiro Faria Lima, a Rua dos Pinheiros passa a revelar uma paisagem marcada por profundas assimetrias formais. Este trecho, correspondente ao terceiro e último quarteirão ampliado analisado, concentra a expressão mais evidente do avanço da verticalização na área. Os levantamentos de campo, articulados à leitura cartográfica, indicam que praticamente todos os quarteirões abrigam ao menos um edifício em construção, cujas alturas se impõem de forma abrupta sobre as edificações horizontais que ainda constituem parcela significativa das fachadas.

Mapa 4 - Quarteirão ampliado 3 - Da R. Fradique Coutinho à Av. Brig. Faria Lima.



Fonte: autoral, 2025.

A imagem que se segue torna essa dinâmica particularmente visível ao registrar, em duas quadras consecutivas, a presença de dois novos empreendimentos verticais implantados lado a lado. A proximidade entre as torres evidencia não apenas a intensificação recente da produção imobiliária, mas a

velocidade com que as novas formas se acumulam ao longo da rua, redefinindo a escala do espaço construído.

Figura 15 - Verticalização recente em quadras consecutivas da Rua dos Pinheiros.



Fonte: autoral, 2025.

O contraste com a tipologia das edificações remanescentes, tal como se observa no registro fotográfico abaixo, não se limita a uma diferença de altura ou escala construtiva. As formas horizontais, associadas a lotes estreitos, fachadas contínuas e usos mais diretamente vinculados ao cotidiano anterior da rua, passam a operar como contraponto material à emergência de novas formas verticalizadas, cuja presença rompe a linearidade da paisagem e impõe uma nova hierarquia espacial.

Ao se sobrepor a essa base preexistente, a verticalização deixa de configurar uma ocorrência pontual e se afirma como tendência em consolidação, capaz de reorganizar de maneira decisiva não apenas a morfologia do trecho, mas os sentidos

sociais e simbólicos atribuídos à Rua dos Pinheiros, redefinindo os modos de uso, permanência e valorização do espaço.

Figura 16 - Edificações horizontais remanescentes.



Fonte: autoral, 2025.

Diante desse quadro, a verticalização deixa de poder ser compreendida apenas como um acréscimo quantitativo de altura às edificações. O que se impõe, neste ponto da análise, é a necessidade de interrogar seu sentido social e espacial: o que significa, afinal, verticalizar um lugar e quais funções esse processo desempenha na produção e na reprodução da centralidade urbana. Trata-se de reconhecer a verticalização como prática espacial diretamente articulada à atualização da localização privilegiada, isto é, como mecanismo que não apenas acompanha, mas aprofunda as condições de valorização do espaço ao reinscrevê-lo em novas escalas de exploração econômica.

O primeiro fato que se observa é que, frente à condição central da área, os custos de aquisição dos terrenos tendem a aumentar, de modo que a rentabilidade

passa a estar diretamente relacionada à intensificação do uso de uma mesma área. Assim, o padrão construtivo que se observa é orientado pela necessidade de extrair o máximo do potencial de valorização e de comercialização possível do espaço. O índice de aproveitamento do terreno torna-se elemento fundamental para os investidores, o que, materialmente, traduz-se na construção de edifícios que buscam a maior altura possível, em conjunto à redução dos recuos e dos espaços não-edificados.

Sob esse conjunto de pressões, o solo urbano central passa a se afirmar como um recurso cada vez mais raro. Essa raridade, contudo, não pode ser compreendida como simples escassez natural de terrenos disponíveis. Trata-se de uma raridade socialmente produzida, inerente ao modo de produção capitalista, no qual o espaço, ao ser convertido em mercadoria, é fragmentado pela propriedade privada em unidades juridicamente delimitadas para poder ser comercializado.

Cada lote adquire valor precisamente por sua finitude e por sua posição relativa no conjunto da cidade, de modo que a raridade não decorre da inexistência de espaço, mas da impossibilidade de sua reprodução livre. É nesse sentido que a raridade se constitui como fundamento da renda urbana: não porque o espaço “falte”, mas porque, ao ser privatizado e localizado, torna-se monopólio passível de apropriação. A articulação entre propriedade privada do solo, divisão socioespacial do trabalho e estratégias de valorização produz, assim, uma escassez relativa que sustenta preços extraordinários em áreas privilegiadas.

Nas porções da metrópole onde a centralidade já se encontra consolidada, essa contradição se intensifica. A elevação contínua dos valores do solo e a progressiva saturação das parcelas incorporáveis impõem um obstáculo espacial concreto à expansão da valorização imobiliária. A reprodução do capital passa, então, a confrontar seus próprios limites espaciais. A raridade que funda a valorização tende, simultaneamente, a restringir a continuidade do investimento, ao reduzir a disponibilidade de terrenos aptos a novos ciclos de incorporação.

É nesse quadro que a verticalização se afirma como resposta estrutural à tensão entre valorização e escassez³. Ao multiplicar verticalmente a área original do

³ Diante disso, é relevante pontuar a atuação do Estado nesse processo. Por meio do planejamento urbano, da redefinição de parâmetros construtivos, da flexibilização normativa e da implantação de infraestruturas, o Estado não elimina a raridade do espaço, mas a administra, reorganizando-a de modo a torná-la novamente funcional à reprodução ampliada do capital. A verticalização, também expressa, assim, uma mediação político-institucional, que articula interesses públicos e privados.

lote, os empreendimentos ampliam, em diversos pavimentos, o acesso aos atributos que tornam aquele fragmento espacial raro - acessibilidade, infraestrutura, visibilidade, prestígio simbólico, etc. Comercializam-se, em altura, os efeitos da centralidade, reiterando aquilo que é escasso na superfície urbana. A capacidade de reproduzir verticalmente os benefícios associados a uma localização privilegiada constitui, portanto, um mecanismo direto de apropriação e atualização da renda de monopólio urbana (SANTOS, 2018)

Tal leitura encontra respaldo na teoria marxista da renda da terra, conforme mobilizada por David Harvey (2006) para o contexto urbano. A renda, nesse caso, decorre do pagamento ao proprietário pelo direito de utilização dos atributos específicos de um solo que, por sua condição não-reprodutível, é passível de monopólio. Como aponta Botelho (2005 apud BIAGGI, 2019), o solo não é capital - uma vez que não resulta de trabalho humano e, portanto, não detém valor - mas, ao ser convertido em mercadoria, passa a gerar renda, isto é, uma parcela da mais-valia socialmente produzida que é apropriada pelo proprietário em troca do direito de uso da terra.

Nessa perspectiva, a renda de monopólio caracteriza-se como a renda derivada da propriedade de terrenos dotados de condições privilegiadas e não-reprodutíveis, cuja apropriação permite a produção de mercadorias urbanas exclusivas. Frente à sua raridade, o preço dessas mercadorias não se estabelece a partir do preço geral de produção, mas é definido pela demanda solvável associada à boa localização, isto é, pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos consumidores. A diferença entre esse preço e o valor socialmente produzido constitui, assim, um lucro extraordinário, próprio das localizações monopolizáveis no espaço urbano (BOTELHO, 2005 apud BIAGGI, 2019).

Outro aspecto central desse processo diz respeito à dimensão temporal de realização das formas da centralidade. Não por acaso, os produtos imobiliários localizados em áreas centrais tendem a incorporar tecnologias construtivas mais avançadas, voltadas à redução do tempo de obra e à maximização da velocidade de realização do valor. A presença de uma demanda solvável relativamente estável favorece a rápida absorção das mercadorias imobiliárias pelo mercado, tornando atrativos investimentos intensivos de capital e, assim, encurtando os ciclos entre produção, venda e retorno financeiro, de modo que grandes montantes de capital se realizam em um número restrito de operações comerciais (SANTOS, 2011).

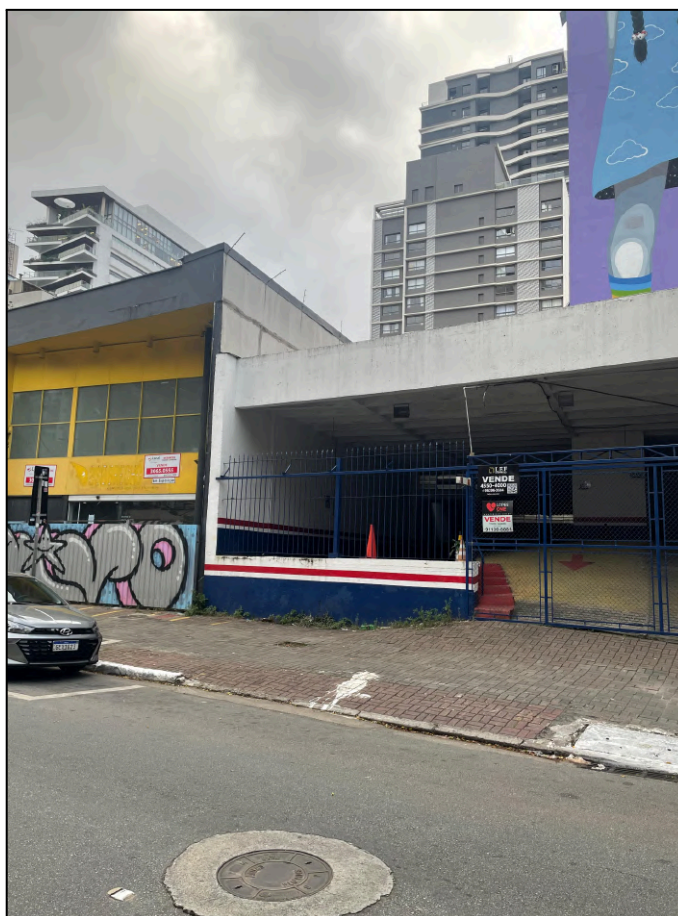
Nesse quadro, a reprodução da centralidade assume um papel decisivo não apenas na reestruturação espacial da metrópole, mas também na organização do tempo urbano. Em um contexto de financeirização e de reprodução crítica do capital, marcado pela volatilidade dos fluxos e pela instabilidade dos ciclos econômicos, intensifica-se a busca por formas de segurança espacial (SMITH, 2007). Quanto mais efêmeros e abstratos se tornam os fluxos financeiros, maior é a necessidade de proximidade física, coordenação imediata e convergência de agentes econômicos.

É justamente nesse ponto que a centralidade adquire mais um de seus apelos funcionais: ao fornecer a base material que sustenta a concentração de negócios, serviços e fluxos, a centralidade converte-se em elemento fundamental da administração de um tempo regido pela imediatividade. Trata-se de um mecanismo em que as atividades se reforçam mutuamente, instaurando uma economia de aglomeração cujos efeitos ultrapassam a soma individual das presenças e passam a constituir uma das bases de sua consolidação enquanto polo urbano (STORPER; VENABLES, 2005).

Nos poucos quarteirões em que ainda não se observam edificações recentes, a paisagem é marcada por uma sucessão de terrenos e imóveis desocupados e/ou degradados, muitos dos quais já exibem placas de aluguel, venda, ou “novo empreendimento”, sinalizando que, mesmo antes da construção efetiva, essas áreas já se encontram plenamente integradas às expectativas do mercado imobiliário e aos circuitos de valorização em curso.

Em geral, como exposto na figura a seguir, tratam-se de edificações facilmente incorporáveis - estacionamentos, galpões e estabelecimentos comerciais de maior porte - que evidenciam um descompasso em relação às funções que passaram a organizar o trecho, como os diversos comércios vinculados à manutenção de veículos, a exemplo de borracharias, oficinas mecânicas e lojas de autopeças. Esses usos, cada vez menos articulados à lógica dominante da área, deixam de operar prioritariamente como suporte de atividades cotidianas e passam a assumir a função de reservas de valor, mantidas em caráter provisório à espera de sua futura absorção por novos empreendimentos imobiliários.

Figura 17 - Estacionamento e ex-comércio de autopeças colocados à venda/locação.



Fonte: autoral, 2025.

Ao permitir que investidores imobiliários adquiram terrenos e imóveis que, no futuro, tendem a assumir caráter central, mas que, no momento da aquisição, ainda não exigem elevados volumes de capital, a incorporação de áreas deterioradas opera como estratégia de apropriação do diferencial de renda associado ao potencial de valorização não realizado. A deterioração aparente e a subutilização dos imóveis, longe de constituírem entraves à valorização, convertem-se, assim, em condições estratégicas para a reprodução do capital imobiliário. Trata-se da captura do rent gap (SMITH, 2007), isto é, da diferença entre a renda efetivamente obtida pelo uso presente do solo e a renda potencial que pode ser extraída após sua reestruturação e reinserção nos circuitos dominantes de valorização.

Às formas já observadas, somam-se, ainda, pequenos negócios de oferta facilmente substituível no contexto contemporâneo de comércio e serviços plataformizados - como chaveiros, papelarias, lojas de suplementos e outros serviços cotidianos semelhantes - mas, que tendem a ser substituídos por último, em

função das características fundiárias dos imóveis que ocupam, isto é, lotes estreitos e fragmentados, cuja incorporação imediata exigiria a aquisição simultânea de diversas propriedades pertencentes a diferentes proprietários.

Figura 16 - Lotes estreitos e fragmentados.



Fonte: autoral, 2025.

É importante destacar, entretanto, que embora a lógica predominante conduza, inicialmente, à incorporação dos imóveis mais “vantajosos” do ponto de vista fundiário, não é que a fragmentação dos lotes atue como limite estrutural definitivo à expansão do mercado. Não se está diante de uma distinção qualitativa entre esses estabelecimentos e os demais usos da rua, mas de uma questão de ordem temporal de incorporação, ao passo que esses usos, também desprovidos de densidade simbólica capaz de ancorá-los no novo regime de valorização, encontram-se igualmente expostos à substituição futura. Assim, mesmo quando ainda não incorporados, tais imóveis operam, à semelhança dos demais, atuando

como reservas de valor, mantendo-se na paisagem de forma provisória, à espera de que se consolidem as condições econômicas e fundiárias para sua transformação.

A permanência “mais assegurada”, por assim dizer, aparece nos bares “de bairro” e nos restaurantes “de almoço”, que, embora apresentem características morfológicas semelhantes às demais formas, mantêm vínculos mais diretos com as práticas cotidianas do entorno. A atualidade de seus usos, em associação aos prédios corporativos da própria rua e à proximidade com a Av. Brig. Faria Lima, se dá através de uma sociabilidade alimentada, sobretudo, pelo trabalho. Durante a semana, grupos de funcionários utilizam esses estabelecimentos para almoçar, e no final do expediente, sobretudo às quintas e sextas-feiras, retornam para o “happy hour”, adiando a substituição imediata desses estabelecimentos à medida que ainda exercem participação relevante na vida cotidiana local.

O que se evidencia, portanto, é a justaposição de morfologias distintas e dos significados que as atravessam, compondo uma paisagem na qual a rua se apresenta, simultaneamente, como “canteiro de obras” e suporte de memórias urbanas. Assim, edificações preexistentes, comércios tradicionais, estabelecimentos voltados ao consumo qualificado, imóveis mantidos como reservas de valor e edifícios em plena construção não correspondem a lógicas autônomas, mas a diferentes momentos da produção do espaço, materializados de forma desigual no espaço.

A convivência entre essas morfologias revela, contudo, que o processo em curso permanece inconcluso. A rua encontra-se em um momento de transição, no qual predominam formas intermediárias, situadas entre a incorporação já efetivada, o início da verticalização e a permanência de estruturas herdadas de períodos anteriores. Configura-se, assim, uma situação em que a valorização já se afirma como lógica dominante, mas ainda convive com formas que preservam resíduos da primazia do uso e da vida cotidiana.

7. O PLANO DO VIVIDO

Retomando a formulação lefebvriana (LEFEBVRE, 2013 *apud* ALVES, 2019), a dimensão do vivido emerge como chave interpretativa para reconhecer a potência que a vida cotidiana exerce sobre a produção do espaço. De acordo com Lefebvre, o vivido expressa o modo pelo qual os “usadores” (LEFEBVRE, 2013 *apud* ALVES, 2019) produzem seus espaços de representação, isto é, aqueles nos quais se articulam o desejo e as formas diretas de apropriação.

Nesse sentido, ações aparentemente ordinárias podem instaurar práticas socioespaciais que contrastam com a ordem instituída, evidenciando que o espaço concebido contém fissuras. A cena observada na sorveteria, anteriormente analisada, exemplifica esse movimento: a ação que emerge da necessidade imediata de existir não apenas expõe conflitos que a racionalidade tecnocrática tende a ocultar, como ilumina a possibilidade de outras formas de produzir e viver o espaço.

A potência dessa dimensão também se projeta sobre o corpo, que não coincide com o corpo abstrato pressuposto pelo espaço concebido. Trata-se de um corpo atravessado por memórias, afetos e experiências sensíveis, que frequentemente não se ajusta aos parâmetros uniformizantes que orientam a produção do espaço como vazio funcional. Através do descolamento entre o corpo vivido e o corpo pensado, revela-se, assim, que grande parte do espaço urbano é produzida a partir de padrões que limitam a realização da vida.

No embate entre aquilo que é imposto pelo concebido e aquilo que emerge da experiência concreta, o vivido tende, em muitos momentos, a se ajustar às normas, símbolos e códigos que estruturam o cotidiano, fetichizando-se sob a lógica da mercadoria. Ainda assim, porém, conserva uma potência crítica e, por vezes, revolucionária, que irrompe em pequenas subversões da vida cotidiana. O que se coloca, portanto, é a existência de uma prática socioespacial situada entre a reprodução das formas instituídas e a emergência de desvios que, mesmo discretos, evidenciam tensões permanentes na produção do espaço urbano (ALVES, 2019).

É a partir desse entendimento do vivido como dimensão ativa e tensionadora da produção do espaço que se delineiam as formas de investigação mobilizadas neste plano da análise. Compreender como o vivido incide sobre o espaço concebido exige deslocar o olhar para a observação concreta da vida cotidiana,

apreendendo seus ritmos, fluxos e usos ordinários, bem como as experiências e percepções daqueles que habitam a Rua dos Pinheiros.

Assim, a análise volta-se, de um lado, à leitura dos ritmos urbanos - dos deslocamentos, permanências e intensidades que organizam o cotidiano da rua - e, de outro, aos relatos produzidos a partir de entrevistas com moradores, por meio das quais se busca captar sentidos, conflitos e formas de pertencimento que não se deixam apreender apenas pela observação das formas materiais. Trata-se, portanto, de acessar o vivido em sua dimensão concreta, reconhecendo-o como mediação fundamental entre o espaço abstrato da valorização e a experiência efetiva da vida urbana, onde se tornam visíveis tanto os ajustamentos quanto as rupturas que atravessam a produção do espaço na metrópole.

7.1 OS RITMOS E FLUXOS DA VIDA COTIDIANA NA RUA DOS PINHEIROS

À luz das reflexões anteriores acerca do vivido como dimensão ativa da produção do espaço, a análise da vida cotidiana na Rua dos Pinheiros permite avançar para a apreensão concreta dos modos pelos quais essa dimensão se manifesta no uso ordinário da rua. Ao observar ritmos, fluxos e apropriações ao longo do tempo, torna-se possível compreender que a heterogeneidade identificada nas formas e nos processos de transformação não se restringe à materialidade construída, mas se expressa de maneira decisiva na organização temporal da vida urbana.

Essa heterogeneidade se revela, sobretudo, nos ritmos que estruturam o uso da rua e nas diferentes maneiras pelas quais públicos diversos a ocupam ao longo do dia e da semana. À medida que os dias avançam e os horários se sucedem, emergem usos e temporalidades distintas que reconfiguram fluxos, sociabilidades e formas de apropriação, indicando que a rua é vivida de maneiras profundamente desiguais. A apreensão da Rua dos Pinheiros como fragmento da metrópole exige, assim, reconhecer que suas práticas não se distribuem de modo estático e homogêneo, mas, enquanto movimento.

Ao longo da semana, essa variação torna-se particularmente evidente. No período da manhã, a rua se apresenta relativamente esvaziada, com fluxos concentrados sobretudo nos deslocamentos em direção à Avenida Faria Lima e aos edifícios corporativos situados nos primeiros quarteirões. A circulação é marcada

pela funcionalidade do trabalho, enquanto os estabelecimentos comerciais e gastronômicos iniciam suas atividades de forma gradual, com portas ainda semicerradas, calçadas pouco ocupadas e um ritmo contido que contrasta com as intensidades que se manifestarão em outros momentos do dia.

O registro fotográfico a seguir exemplifica essa dinâmica. Na figura, observa-se o restaurante *Le Jazz Brasserie*, estabelecimento que, nos horários de almoço e jantar - sobretudo aos finais de semana - como observado à direita, costuma concentrar grande fluxo de frequentadores e ocupar papel central no circuito gastronômico da rua.

No momento do registro situado à esquerda, contudo, correspondente a uma manhã de terça-feira, o restaurante encontrava-se fechado ao público, com funcionários dedicados à limpeza e à preparação do espaço. A imagem evidencia, assim, o caráter profundamente temporal do uso da rua: uma mesma forma urbana alterna, ao longo do dia e da semana, entre momentos de intensa centralidade e períodos de suspensão quase total da vida pública, revelando que a vitalidade associada a esses estabelecimentos não é contínua, mas ritmada pelas exigências do trabalho, do consumo e do lazer.

Figura 19 - Comparação da vitalidade do restaurante *Le Jazz Brasserie* ao longo do dia.



Fonte: autoral, 2025.

À medida que o dia avança, o cotidiano da Rua dos Pinheiros passa a ser atravessado por percepções sensoriais que revelam outras camadas da vida urbana e de seus processos em curso. Durante a semana, especialmente nos períodos da manhã e da tarde, a paisagem sonora é dominada por ruídos contínuos de obras, motores e descargas. Esses sons, por sua vez, não operam apenas como pano de fundo, mas participam ativamente da organização dos ritmos do lugar, indicando a intensidade dos processos produtivos que estruturam a rua nesse intervalo temporal. O barulho das construções, em particular, sinaliza a permanência do canteiro de obras como condição quase contínua da paisagem, fazendo com que a experiência sensível do espaço se torne expressão direta da articulação entre trabalho, circulação e transformação material.

Figura 20 - Canteiro de obras.



Fonte: autoral, 2025.

No horário do almoço, essa dinâmica se intensifica e adquire outra configuração. A ampliação simultânea dos fluxos de pessoas e veículos passa a

organizar de maneira decisiva os ritmos da rua, convertendo-a em espaço de circulação acelerada - que, inclusive, dificultou a produção de registros fotográficos durante o trabalho de campo.

Nesse intervalo, especialmente no trecho entre a Rua Fradique Coutinho e a Avenida Faria Lima, a vitalidade urbana se associa à rotina regulada pela lógica da produtividade. A presença recorrente de restaurantes por quilo, pratos executivos e lanchonetes evidencia a busca por refeições rápidas e de menor custo, revelando de que modo o cotidiano é funcionalizado pelas exigências do trabalho. Trata-se de práticas orientadas tanto pelo controle do tempo quanto pela necessidade de reduzir os custos da reprodução da força de trabalho, fazendo até do ato de comer um momento subordinado à lógica produtiva.

Figura 21 - Grupo de funcionários em horário de almoço em um bar “de bairro”.



Fonte: autoral, 2025.

Figura 22 - Propaganda de marmitas de “baixo” custo.



Fonte: autoral, 2025.

Uma outra observação particularmente elucidativa pode ser identificada a partir do Consulado da Bahia. No período da manhã, quando o restaurante ainda se encontrava fechado e não desempenhava suas funções habituais de almoço e bar de happy hour, o imóvel assumia provisoriamente outro uso: tornava-se ponto fixo de uma barraquinha informal de café da manhã, instalada diante de sua fachada (figura à esquerda). Essa apropriação temporária, inexistente fora desse intervalo específico do dia, reitera como uma mesma forma urbana pode sustentar usos sucessivos, definidos menos por sua materialidade do que pela temporalidade e pelos usos que a atravessam.

Enquanto o estabelecimento formal permanece inativo, a demanda matinal por alimentação rápida e acessível é atendida por uma prática informal que se ancora justamente na inatividade momentânea do comércio regular. Como se observa no registro fotográfico comparativo a seguir, o espaço que, em outros horários, se associa ao consumo organizado, ao lazer noturno e à sociabilidade

prolongada (figura à direita), passa a operar, nas primeiras horas do dia, como suporte de um uso efêmero, funcional e estritamente vinculado aos ritmos do trabalho. Uma mesma forma urbana, portanto, reconfigura sucessivamente seus usos conforme a temporalidade dominante, evidenciando que a rua se produz por meio dessas alternâncias cotidianas, que dialogam, nem sempre de modo harmônico, com o espaço concebido e suas funções previamente instituídas.

Figura 23 - Variação de usos em uma mesma forma urbana ao longo do dia.



Fonte: autoral, 2025.

À noite, sobretudo às quintas e sextas-feiras, o cotidiano assume outras formas de apropriação. O trecho anteriormente marcado por deslocamentos apressados transforma-se em espaço de permanência, com bares e restaurantes concentrando grupos que prolongam sua presença e reordenam os ritmos da rua. Os corpos que retornam após o expediente, muitas vezes para os mesmos estabelecimentos em que almoçaram, por exemplo, expressam práticas que produzem vínculos de pertencimento, indicando um deslocamento gradual da lógica da pressa para a lógica do convívio. Aqui, ainda que mediado pelo consumo, o vivido reaparece como experiência de encontro.

Figura 24 - *Happy Hour* em um bar “de bairro”.



Fonte: autoral, 2025.

Essas diferenças não se expressam apenas nas variações temporais ao longo do dia, mas também se inscrevem na própria extensão da rua. No trecho compreendido entre a Rua Fradique Coutinho e a Avenida Rebouças, durante os dias úteis, os fluxos tendem a ser mais esparsos e a vitalidade urbana se apresenta atenuada. À noite, observa-se um incremento da circulação, ainda que marcado por perfis de frequentadores distintos daqueles que se concentram no segmento em direção à Avenida Faria Lima.

Nos finais de semana, esse arranjo se reorganiza de maneira bastante nítida. O segmento entre a Rua Fradique Coutinho e a Avenida Faria Lima, intensamente ativo nos dias úteis, passa a apresentar baixos níveis de ocupação. Nos trechos onde predominam comércios mais tradicionais, a vitalidade noturna praticamente desaparece, resultando em um esvaziamento significativo da rua - a ponto de tornar a permanência prolongada e a realização de registros fotográficos de campo sensivelmente mais inseguras.

Em contraste, o segmento situado entre a Rua Fradique Coutinho e a Avenida Rebouças passa a concentrar maior vitalidade. Nesse trecho, observam-se caminhadas mais lentas, famílias com crianças, pessoas passeando com cachorros e grupos que ocupam o espaço com ritmos desacelerados, indicando uma apropriação menos funcionalizada pelo tempo do trabalho. As percepções sensoriais também se alteram de forma significativa: o ruído intenso do trânsito e das obras cede lugar a conversas, risadas e sons associados ao lazer, compondo uma ambiência sensivelmente distinta daquela que predomina nos dias úteis.

Figura 25 - A rua como lugar do passeio.



Fonte: autoral, 2025.

Tal redistribuição dos usos, dos ritmos e dos públicos reforça que a Rua dos Pinheiros não se configura como um contínuo homogêneo, mas como um espaço marcado por diferenciações internas. Cada segmento da via articula, de maneira própria, formas construídas, funções urbanas e temporalidades específicas,

produzindo experiências urbanas desiguais que se alternam e se sobrepõem ao longo do tempo.

No que tange à experiência desigual do urbano, mais uma observação intrigante se colocou à análise: aos finais de semana, especialmente durante eventos pontuais, como festivais que ocasionalmente ocupam a rua - a exemplo da figura abaixo - torna-se recorrente, no trecho em direção à Avenida Rebouças, o cheiro de maconha no ambiente. Ainda que essa prática não constitua objeto central desta pesquisa, sua recorrência é significativa por reiterar que a qualificação social das condutas não se define pelo ato em si, mas pelos corpos que o realizam.

Figura 26 - Festival Pinheiros realizado em 18/05/2025.



Fonte: autoral, 2025.

O consumo da substância aparecia, de modo majoritário, associado a grupos cujos corpos se alinhavam ao repertório estético dominante da sociabilidade local. Trata-se de sujeitos que, ao compartilharem códigos visuais, comportamentais e simbólicos reconhecidos como legítimos naquele fragmento da cidade, pareciam autorizados a ocupar o espaço segundo seus próprios modos. Caso essas mesmas práticas fossem protagonizadas por corpos dissociados dessa estética hegemônica, é plausível supor que os usos do espaço e as reações sociais produzidas seriam

substancialmente distintas, tornando-as objeto de criminalização ou constrangimento.

A observação reforça, assim, a centralidade do corpo como mediação fundamental da produção do espaço e explicita, no plano do cotidiano, a distribuição seletiva de permissões e interdições. Revela-se, desse modo, que a Rua dos Pinheiros é também atravessada por regimes desiguais de legitimidade e pertencimento, nos quais a aparência opera como critério tácito de aceitação ou exclusão no uso do espaço público.

8.2 RELATOS ENTRE O CONCEBIDO E O VIVIDO

A conclusão da investigação buscou incorporar percepções diretas de moradores e comerciantes da Rua dos Pinheiros, de modo a tensionar as análises morfológicas, normativas e cotidianas desenvolvidas ao longo do trabalho a partir das experiências daqueles que atravessam, há décadas, as metamorfoses do lugar. O recurso às entrevistas permitiu acessar dimensões do vivido que não se deixam apreender apenas pelas formas materiais ou pelos dispositivos de planejamento, mas emergem dos vínculos afetivos, das estratégias de permanência e das leituras sobre as metamorfoses que estruturam o cotidiano.

Foram realizadas duas entrevistas. A primeira, com Priscila, neta de um morador centenário que habita uma das últimas casas horizontais ainda ocupadas da rua; a segunda, com Ana e Edgar, proprietários de um imóvel de aproximadamente três pavimentos, que combina uso residencial, uma floricultura e um serviço de guarda-volumes associado ao fluxo de turistas e hóspedes do hotel localizado em frente. Embora situados em posições distintas na estrutura socioespacial da rua, os depoimentos convergem ao revelar, por ângulos diversos, os efeitos da raridade do espaço, da verticalização e da requalificação seletiva dos usos.

Desde o início da entrevista, Priscila se apresenta como integrante de uma linhagem familiar profundamente enraizada no mesmo lote há, pelo menos, três gerações. Ao rememorar que seu pai - hoje com 76 anos - já aparecia em fotografias tiradas em frente à casa quando jovem, ela situa a permanência da família na Rua dos Pinheiros, no mínimo, desde meados do século XX. Esse vínculo temporal emerge reiteradamente em sua fala, como nos trechos em que afirma: “desde os

três aninhos de idade, eu tenho fotos aqui” e “hoje meu avô está com 100”. A casa configura-se, assim, não apenas como forma material, mas como suporte de uma memória familiar e de relações afetivas profundamente articuladas ao lugar.

Figura 27 - Residência do avô de Priscila.



Fonte: autoral, 2025.

Essa profundidade temporal, contudo, se estabelece em forte contraste com o entorno em acelerado processo de transformação. Priscila reconhece que, ao longo da rua, muitas casas foram vendidas, demolidas ou permanecem vazias, evidenciando o avanço contínuo das metamorfoses urbanas. Sua percepção aparece de forma contundente ao afirmar: “se você for andar mais lá pra cima ou pra baixo, eu acredito que nós somos os únicos”, referindo-se à condição de moradores de uma casa térrea ainda efetivamente habitada.

No plano analítico, tal leitura converge com o diagnóstico de que o habitar, enquanto prática cotidiana de permanência e reprodução da vida, tornou-se uma exceção na Rua dos Pinheiros. Nesse contexto de progressiva rarefação da moradia

horizontal, a continuidade da presença familiar não decorre de condições estruturais favoráveis, mas da recusa deliberada às propostas imobiliárias que incidem sobre o lote.

A gente já pôs placa aqui há um certo tempo atrás, eles quiseram, mas assim, não querem pagar o quanto vale, né? E a gente também, pra dar a casa, a gente prefere continuar aqui, porque o terreno é muito bom. E aqui já foi bar, já foi arquearia... E é uma história, né? É uma história de vida aqui. Meu avô não aguentaria sair daqui. Não aguentaria.

Ao afirmar que “eles não querem pagar o quanto vale” e que “a gente prefere continuar aqui”, Priscila torna explícita a tensão entre o valor de troca mobilizado pelas incorporadoras e o valor de uso, atravessado por dimensões afetivas e simbólicas, atribuído à casa pela família. O imóvel não se apresenta, nesse registro, como ativo passível de negociação, mas como expressão de uma trajetória de vida, de vínculos intergeracionais e de pertencimento ao lugar.

Essa dimensão se intensifica quando Priscila afirma que o avô “não aguentaria sair daqui”, evidenciando que a possibilidade de deslocamento não é apenas uma decisão econômica, mas uma ruptura afetiva. O conflito, portanto, não se restringe ao plano do preço ou da oferta, mas expressa uma incompatibilidade profunda entre temporalidades distintas: de um lado, a lógica acelerada e abstrata da valorização imobiliária; de outro, a duração longa da vida cotidiana enraizada no espaço.

A entrevista também revela uma leitura sensível das transformações socioculturais da rua. Priscila observa a substituição dos antigos bares por “bares gourmet” e restaurantes “de perfil diferente, mais sossegado”. A passagem daquilo que ela nomeia como “anarquia” para um ambiente mais controlado e silencioso traduz, em linguagem cotidiana, o processo de requalificação seletiva já analisado ao longo do trabalho. Como exposto, não se trata apenas da mudança das formas, mas da reordenação dos públicos, códigos de comportamento e dos modos de apropriação legitimados no espaço.

A gente já teve muito problema, porque os carros paravam aqui. E o pessoal ficava tudo sentado aqui na calçada, bebendo, sabe? Gritando, aquela anarquia. Mas, assim, você vê que os bares já estão quase todos indo embora. Tem uns barzinhos, mas é tipo “bares gourmet”, restaurante lá pra cima, que é um perfil diferente, é um pessoal mais sossegado. Não é o pessoal da zoeira, né? E o começo da rua ali perto da Faria Lima também já é outra coisa. Já tá mudando tudo.

Apesar disso, Priscila afirma que a rua ainda lhe parece familiar, ainda que essa familiaridade não se apoie mais na materialidade urbana, mas no retorno ritualizado da família para visitar o avô nos fins de semana. O pertencimento, portanto, persiste como memória e prática afetiva, mesmo quando a paisagem já não corresponde àquela que o produziu.

A fala de Ana e Edgar, por sua vez, introduz um registro distinto de percepção sobre a Rua dos Pinheiros, marcado por uma posição ambígua: ao mesmo tempo interna, de quem construiu sua trajetória de vida naquele fragmento da cidade, e externa, de quem, a partir da prática comercial cotidiana, observa de dentro do estabelecimento os fluxos de transformação material, social e simbólica que atravessam a rua.

Figura 28 - Imóvel de Ana e Edgar.



Fonte: autoral, 2025.

A memória de Ana, que afirma ter vivido na Rua dos Pinheiros “desde que se conhece por gente”, remete a um cotidiano marcado por outra escala urbana e por

formas de sociabilidade hoje raras. Ela evoca uma rua mais estreita, com calçadas menores e um ambiente no qual era possível até brincar de bicicleta, indicando um uso do espaço menos tensionado pelo tráfego intenso e pelas lógicas contemporâneas da centralidade. Em contraste, sua fala aponta para transformações profundas no perfil dos moradores e dos frequentadores atuais, sugerindo uma reconfiguração não apenas da forma física da rua, mas dos modos de habitar, circular e conviver que passaram a estruturá-la.

Eu vou dizer, antigamente, Pinheiros era um bairro de gente velha. Hoje não é mais um bairro de gente velha. É um bairro de gente jovem, que aceita o barulho a mais, que não vai chamar a lei do psi, que não vai encher o saco. Então você tem tudo aqui. Você tem uma versatilidade de... de sexo, de gente, você tem negro, você tem japonês, você tem espanhol, estrangeiro, você tem jovem, você tem gente que era daqui, gente do interior, gente de fora...

Ao afirmar que Pinheiros “era um bairro de gente velha” e que hoje se tornou um bairro “de gente jovem”, Ana não se refere apenas a uma alteração etária do perfil dos moradores, mas identifica uma transformação mais profunda nos regimes de tolerância que estruturam o cotidiano urbano. Sua fala evidencia a substituição de formas de habitar associadas à tranquilidade por outras marcadas pela aceitação do barulho, da circulação intensa e da ampliação das práticas noturnas. Trata-se, portanto, de uma reconfiguração do perfil social dominante, articulada à incorporação de ritmos urbanos mais acelerados e à consolidação de usos ligados ao lazer, ao consumo e à sociabilidade noturna como elementos centrais da vida da rua.

Em diálogo com a percepção de Ana acerca da chegada de novos “usadores” na rua, Edgar apresenta uma leitura direta sobre o avanço da verticalização. Ao observar que os terrenos vêm sendo progressivamente “agrupados” para a construção de edifícios de maior porte, ele descreve esse movimento como uma forma de “exploração imobiliária” que se expande de maneira contínua sobre o bairro. Sua leitura empírica aproxima-se, assim, da noção de raridade do espaço urbano à medida em que reconhece a pressão crescente sobre as localizações privilegiadas e a intensificação das disputas fundiárias. Desse modo, as narrativas dos entrevistados convergem com o repertório teórico mobilizado ao longo da pesquisa, evidenciando como a valorização imobiliária redefine as condições de permanência e reconfigura os usos e sujeitos possíveis no espaço.

Eu vi muita transformação nesta rua. Principalmente na questão dos imóveis que foram... Os terrenos que foram agrupados pra construção desses imóveis grandes, né? Pra edifícios altos que têm surgido aqui. É uma exploração imobiliária que vem sendo cada vez mais... Vai avançando, né? Porque o espaço físico em São Paulo, você vê na área, tá cada vez menor. E os preços, obviamente, sobem.

Há, contudo, um elemento decisivo na fala de Ana e Edgar: sua condição de comerciantes. Diferentemente de Priscila, cuja relação com a Rua dos Pinheiros é marcada sobretudo pelo habitar, pela memória e pelo vínculo afetivo, eles interpretam parte das transformações em curso a partir de uma lógica econômica e pragmática. Nesse registro, as mudanças são frequentemente percebidas como positivas, na medida em que ampliam oportunidades de trabalho, diversificam o consumo e dinamizam os fluxos que sustentam a atividade comercial.

“Ah, a gente não aguenta mais barulho, caminhões, entulho, obras que empoeiram nossas residências”... São impactos, mas é o crescimento da cidade, o que a gente pode fazer? Eu vejo como positivo a mudança da rua, porque gera oportunidade, gera oportunidade de negócios, gera oportunidade pras pessoas terem opções de lazer, de restaurantes... Se você for ver, depois você vai perceber, essa rua tem mais de 12 sorveterias. Essa rua e as adjacentes. Então, quer dizer, se não fosse uma coisa positiva, não estariam vindo pra cá. Aqui no meu bairro não tinha floricultura, agora já estão abrindo outras, cada uma com seu conceito, cada uma com seus clientes, cada uma com suas oportunidades. Gera emprego, facilita a vida do pequeno empresário, do médio, do grande. Esse rapaz que é dono do imóvel onde tem a padaria Benjamin, ele comprou o imóvel e veio pra cá, já era mais adulto. Aí ele, “eu não quero que mude o bairro.” Quem é ele pra não querer que mude o bairro? Eu que moro aqui desde que nasci, eu não posso exigir isso. Sou a dona de um pedacinho aqui, era dona de outro pedacinho lá... Eu não posso exigir isso. Então, como é que alguém que chegou ontem pode dizer “vamos manter o bairro”. Não vai manter. Não tem pessoa física que duele com construtora. Onde tem dinheiro, tem quem manda. E a evolução do país é isso. Enquanto uns choram, outros vendem lenço. Nós somos os que vendem lenço.

A partir de tal relato, observa-se a ambivalência característica das centralidades contemporâneas. Enquanto para parte dos moradores a intensificação do barulho, do trânsito e das obras é vivida como desgaste e perda de qualidade de vida, para os comerciantes esses mesmos processos configuram um horizonte de ampliação de clientelas, diversificação de serviços e dinamização econômica do entorno. As transformações, assim, não produzem efeitos homogêneos, mas são apreendidas de maneira situada, conforme a posição social e o tipo de vínculo estabelecido com o lugar.

A gente não tinha celular, a gente não tinha tecnologia. E se não fosse a tecnologia, se não fosse o celular, como é que iria tá o ser humano hoje? Melhor ou pior? Sabe? As inovações são boas, tem o lado bom, tem o lado ruim, como tudo. Então, estamos aqui, abertos a negociações. Lógico, você lembra da sua infância, mas tudo fica. A gente cresce, a gente fica adulto, e tudo vai ficando pra trás. E isso também vai ficar pra trás, não tem como. “Ah, eu não quero que tenha prédio, eu não quero que...”: Eu acho que se eles fizerem acontecer de uma forma diferente, onde tenha saneamento, onde não falte lugar pra estacionar, onde tenha segurança, mudança é sempre bem-vinda. Pra mim, pra quem mora, pra quem vai vir morar, pra todo mundo. Então, toda a melhoria, toda a inovação, eu acho que é válida. E tem que acontecer. É isso, né? O mundo é mudança todo dia, né? A gente tá aqui só guardando... Aqui são 300 metros quadrados. Dez de frente e trinta de fundo. Estamos aguardando a construtora vir, porque hoje eles querem comprar a preço na Bacia das Almas, né? E na Bacia das Almas eu não vendo, porque eu também não tô morrendo de fome. Mas se comprar, eu posso até sair da casa, mas do bairro eu não saio...

Por fim, a entrevista evidencia uma forma de dupla permanência. De um lado, manifesta-se uma permanência de caráter afetivo, ancorada na história de vida e no pertencimento ao lugar; de outro, uma permanência estratégica, diretamente vinculada à vitalidade econômica que as transformações da rua passam a produzir. A manutenção da floricultura, do serviço de guarda-volumes e até mesmo a possibilidade futura de venda do terreno dependem, em grande medida, da intensificação dos fluxos, dos usos e da valorização associada à reconfiguração da Rua dos Pinheiros. Essa coexistência entre apego e adaptação expressa, de modo emblemático, a condição dos sujeitos que permanecem em áreas em transformação, referente à contradição entre o desejo de continuidade e a necessidade de ajustar-se às metamorfoses impostas pela lógica do mercado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A leitura da Rua dos Pinheiros permitiu revelar, na escala de um fragmento da metrópole, os movimentos contraditórios que estruturam a produção contemporânea do espaço urbano. Ao longo do percurso analítico, tornou-se evidente que as transformações observadas não se reduzem à alteração morfológica, mas expressam a atualização de uma lógica que submete o espaço à valorização contínua, articulando finanças, consumo e práticas cotidianas em um mesmo circuito de reprodução.

Os quarteirões da rua mostraram-se como momentos distintos de um mesmo processo. No primeiro trecho, a verticalização anuncia a consolidação de um espaço regulado por padrões globalizados e pela racionalidade da mercadoria; no segundo, a estetização do cotidiano e a centralidade do consumo qualificam usos específicos, produzindo valor e reconfigurando sociabilidades; no último, a presença simultânea de canteiros de obra, edifícios recém-entregues e formas horizontais remanescentes materializa o conflito entre permanências e rupturas. A Rua dos Pinheiros se apresenta, assim, como síntese da produção do espaço como mercadoria e, ao mesmo tempo, como expressão concreta dos modos de apropriação e dos limites que se impõem à vida urbana.

Ao situar esse movimento no campo da Geografia Urbana, o trabalho evidenciou que a metrópole não pode ser compreendida apenas como acumulação de formas, mas como uma totalidade em movimento, cuja existência concreta se realiza na articulação entre espaço concebido e espaço vivido. A análise mostrou que o avanço da financeirização e da lógica do valor intensifica a redefinição dos conteúdos e sentidos da cidade, instaurando um espaço abstrato que tende à homogeneização, mas que é permanentemente tensionado por usos, práticas e experiências que escapam, ainda que de forma parcial, ao projeto dominante e revelam outras possibilidades de apropriação do urbano.

Ao explicitar esses elementos, a pesquisa reafirma a centralidade do espaço enquanto categoria fundamental para a compreensão dos processos sociais, políticos e econômicos do mundo moderno, e aponta que, mesmo sob o peso das determinações estruturais da acumulação, a cidade permanece como horizonte de realização da vida em sua plenitude.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Glória da Anunciação. A produção do espaço a partir da tríade lefebvriana concebido/percebido/vivido. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), São Paulo, Brasil, v. 23, n. 3, p. 551–563, 2019. AVAAZ. Manifesto contra a verticalização inadequada no único quadrilátero horizontal de Pinheiros. São Paulo, 2025. Disponível em: https://secure.avaaz.org/community_petitions/po/ao_exmo_sr_prefeito_de_sao_paulo_ricardo_nunes_exm_manifesto_contra_a_verticalizacao_inadequada_no_unico_quadrilatero_horizontal_de_pinheiros/?cLugpab&utm_sou

BAUDRILLARD, Jean. **A sociedade de consumo**. Lisboa: Edições 70, 2011.

BIAGGI, Gabriella Duarte Dantas de. **Expansão da centralidade e condições de monopólio na metrópole de São Paulo**: o Projeto de Intervenção Urbana Arco Jurubatuba. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 345 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL. **Lei nº 13.430, de 19 de dezembro de 2002**. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 20 dez. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.885, de 24 de agosto de 2004**. Regulamenta a Lei nº 13.430/2002, relativa à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 25 ago. 2004.

BRASIL. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 01 ago. 2014.

BRASIL. **Lei nº 16.402, de 10 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 12 dez. 2016.

BRASIL. **Lei nº 17.975, de 19 de julho de 2023.** Altera dispositivos do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 20 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 18.081, de 17 de janeiro de 2024.** Dispõe sobre revisão parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 18 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 18.209, de 10 de julho de 2024.** Estabelece o novo zoneamento urbano do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, SP, 11 jul. 2024.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A reprodução da cidade como “negócio”.** In: CARLOS, A. e CARRERAS, C. (Orgs.). **Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole.** São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole. . Universidade de São Paulo. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial.** São Paulo: Editora Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. **O poder do corpo no espaço público: o urbano como privação e o direito à cidade.** GEOUSP – Espaço e Tempo São Paulo v. 18 n. 2 p. 472-486, 2014.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2024.

DAMIANI, Amélia Luisa. **A PROPÓSITO DO ESPAÇO E DO URBANO: ALGUMAS HIPÓTESES.** Revista Cidades, Brasil, v. 1, n. 1, p. 79–95, 2021.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo: o mito da cidade global**. 2007. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FIX, Mariana. **Uma ponte para a especulação – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”**. CADERNO CRH, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, 2009.

G1. **Moradores de Pinheiros fazem protesto contra demolição de casas por construtora em quadra histórica do bairro da Zona Oeste de SP**. São Paulo, 22 mar. 2025. Disponível em:

<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/03/22/moradores-de-pinheiros-fazem-protesto-contrademolicao-de-casas-por-construtora-em-quadra-historica-do-bairro-da-zona-oeste.ghtml>

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **The limits to capital**. Londres: Verso Books, 2006.

HARVEY, David. **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **Elementos de Ritmanálise e outros ensaios sobre temporalidades**. Tradução de Flávia Martins e Michel Moreaux. São Paulo: Consequência, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006.

LIPOVETSKY, Gilles. **O império do efêmero: a moda e seu destino nas sociedades modernas**. Tradução de Maria Lucia Machado. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

LIPOVETSKY, Gilles. **Os tempos hipermodernos**. São Paulo: Barcarolla, 2004.

LIPOVETSKY, Gilles; SERROY, Jean. **A estetização do mundo: viver na era do capitalismo artista**. Tradução de Eduardo Brandão. São Paulo: Companhia das Letras, 2015.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da economia política. Livro I**. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política. Livro III: O processo global da produção capitalista**. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017.

PADUA, Rafael Faleiros de. **Produção e consumo do lugar: espaços de desindustrialização na reprodução da metrópole**. 2011. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

ROBIRA, Rosa Tello. **Áreas metropolitanas: espaços colonizados**. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (Orgs.). **Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Editora Contexto, 2005.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço**. *Cidades*, São Paulo, v. 3, n. 5, p. 101-122, 2006.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **A gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação**. XIV Encontro Nacional da ANPUR, Rio de Janeiro, 2011.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **Programa habitacional e renda fundiária na rentabilidade financeira: um arranjo contratendencial**. In: SERPA, Angelo; CARLOS, Ana Fani Alessandri (Orgs.). **Geografia Urbana: desafios teóricos contemporâneos**. 1 ed. Salvador: EDUFBA, 2018, v. 1, p. 195-214.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A insurreição do uso**. In: MARTINS, José de Souza (Org.). **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. São Paulo: Hucitec, 1996.

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

STORPER, M.; VENABLES, A. J. **O burburinho: a força econômica da cidade.** In:
DINIZ, Clélio Campolina; LEMOS, Mauro Borges (Orgs.). **Economia e território.**
Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005.